

**T.C.  
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

**İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ KAPSAMINDAKİ İPTAL  
DAVALARININ DÜZENLEME SINIRI AÇISINDAN ANALİZİ:  
KAYNARCA VE GÜLLÜBAĞLAR ÖRNEĞİ**

**SEYFULLAH AYBAL**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ  
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI  
JEODEZİ VE COĞRAFİ BİLGİ TEKNOLOJİLERİ PROGRAMI**

**DANIŞMAN: DR. ÖĞR. ÜYESİ HÜSEYİN PEHLİVAN**

**ŞUBAT 2024**

T.C.  
GEBZE TEKNİK ÜNİVERSİTESİ  
LİSANSÜST EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ KAPSAMINDAKİ  
İPTAL DAVALARININ DÜZENLEME SINIRI AÇISINDAN  
ANALİZİ: KAYNARCA VE GÜLLÜBAĞLAR ÖRNEĞİ

SEYFULLAH AYBAL

YÜKSEK LİSANS TEZİ  
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI  
JEODEZİ VE COĞRAFİ BİLGİ TEKNOLOJİLERİ  
PROGRAMI

DANIŞMAN: DR. ÖĞR. ÜYESİ HÜSEYİN PEHLİVAN

ŞUBAT 2024

**T.R.**  
**GEBZE TECHNICAL UNIVERSITY**  
**GRADUATE SCHOOL**

**ANALYSIS OF CANCELLATION ACTIONS UNDER ARTICLE  
18 OF THE ZONING LAW IN TERMS OF IMPLEMENTATION  
LIMIT: THE CASE OF KAYNARCA AND GÜLLÜBAĞLAR**

**SEYFULLAH AYBAL**

**A THESIS OF MASTER OF SCIENCE**  
**DEPARTMENT OF GEOMATICS ENGINEERING**  
**GEODESY AND GEOGRAPHICAL INFORMATION**  
**TECHNOLOGIES PROGRAM**

**ADVISOR: ASS. PROF. HÜSEYİN PEHLİVAN**

**FEBRUARY 2024**

## YÜKSEKLİSANS JÜRİ ONAY FORMU

GTÜ Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Yönetim Kurulunun 30/01/2024 tarih ve 2024/09 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından 15/02/2024 tarihinde tez savunma sınavı yapılan Seyfullah AYBAL 'ın tez çalışması Harita Mühendisliği Anabilim Dalında, Jeodezi ve Coğrafi Bilgi Teknolojileri Programında YÜKSEK LİSANS tezi olarak kabul edilmiştir.

### JÜRİ

ÜYE

(TEZ DANIŞMANI) : Dr. Öğr. Üyesi Hüseyin PEHLİVAN

ÜYE

: Prof. Dr. Arif Çağdaş AYDINOĞLU

ÜYE

: Doç. Dr. Ercenk ATA

### ONAY

Gebze Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Yönetim Kurulunun

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

İMZA/MÜHÜR



*Aileme  
ve  
biricik eşime*

## ÖZET

Kentsel alanlarda; kentin dokusu, sosyal ve ekonomik yapısı, topoğrafyası, ulaşım ağları ve birçok parametre dikkate alınarak geliştirilen imar planlarının kısmen veya tamamen uygulanması yapılan işlemlerin başarıya ulaşmasında en önemli unsurlardan birisini oluşturmaktadır. İmar planlarının uygulanması olarak nitelendirilen arazi ve arsa düzenlemesinde (3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması, AAD) düzenleme sınırı tespiti, uygulamayı yapan idare tarafından resen yapılmaktadır. Ancak kentin ihtiyaçlarına göre düzenleme sahasına dâhil edilen parsellerin ilgili kanun, yönetmelik ve genelgeler çerçevesinde belirlenmediği gerekçesiyle yargı yoluyla iptal edilmesi, parsel sahipleri için mağduriyetlere neden olmaktadır. Bu tezde, İstanbul ili Pendik ilçesindeki iki bölgeye ait AAD örnekleri incelenmiştir. İncelenen AAD'lerin, mahkeme kararlarıyla düzenleme sınırının tespit prensiplerine uyulmadığı gerekçesiyle iptal edilmiştir. Bu imar uygulamaları için verilen mahkeme kararlarındaki düzenleme sınırının tespitine ilişkin hükümler dikkate alınarak yeni düzenleme sınırı oluşturulmuş ve imar uygulamaları yeniden yapılmıştır. Kaynarca örneğine ait çalışmada, ilave edilen parseller neticesinde düzenlemeye giren toplam alan 78,427.55 m2 den 120,031.40 m2 ye çıkmış, toplam tahsis alanı ise 57,531.58 m2 den 99,135.43 m2 ye çıkmıştır. Ancak, bu artışın Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranı olan %28.22999 değerini değiştirmedeği tespit edilmiştir. Bunun yanı sıra aynı parametreler Güllübağlar örneğine uyarlandığında %37.42174 olan DOP oranının aynı kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte, açılan davalarda, mahkeme tarafından uygulamanın iptali kararları sonucunda maliklerin, imar haklarının ellerinden alındığı, zaman ve maliyet açısından bir yük oluşturduğu tespit edilmiştir. Bu tez çalışması ile davaya konu AAD'lerin fen bilirkişileri tarafından daha sağlıklı bir şekilde yorumlanması, dava konusu işlemlerin iptal edilmesinin önüne geçilmesi ve ileride yapılacak çalışmalara ışık tutması hedeflenmektedir.

**Anahtar Kelimeler: 18. Madde Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Parselasyon, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), Düzenleme Sınırı, Mahkeme İptal Kararı**

## ABSTRACT

In urban areas, The partial or complete implementation of development plans developed by considering the city's texture, social and economic structure, topography, transportation networks and many parameters constitutes one of the most important elements in the success of the operations. In Land Readjustment, which is described as the implementation of zoning plans (in accordance with Article 18 of Law No. 3194 on Zoning, LR), the determination of the implementation boundary is made ex officio by the administration that carries out the implementation. However, judicial cancellation of the parcels included in the regulation area according to the needs of the city on the grounds that they are not determined within the framework of the relevant laws, regulations and circulars causes grievances for the parcel owners. In this thesis, LR samples from two regions in the Pendik district of Istanbul were examined. The LRs examined were annulled by court decisions on the grounds that the principles of determining the regulation limit were not complied with. Considering the provisions regarding the determination of the regulation limit in the court decisions given for these zoning applications, a new regulation limit was created, and the zoning applications were re-done. In the study of the Kaynarca example, because of the added parcels, the total area under regulation increased from 78,427.55 m<sup>2</sup> to 120,031.40 m<sup>2</sup>, and the total allocation area increased from 57,531.58 m<sup>2</sup> to 99,135.43 m<sup>2</sup>. However, it was determined that this increase did not change the Development Readjustment Share (DRS) ratio of 28.22999%. In addition, when the same parameters were adapted to the Güllübağlar example, it was observed that the DOP ratio of 37.42174% remained the same. However, in the lawsuits filed, it was determined that because of the court's decisions to annul the application, the owners were deprived of their development rights, creating a burden in terms of time and cost. The aim of this thesis study is to contribute to the literature by promoting a more accurate interpretation of land readjustment by cadaster experts, preventing the cancellation of the subject actions, and providing insights for future studies.

**Keywords:** Application of Article 18th, Land Readjustment, Development Readjustment Share (DRS), Implementation Boundary, Parceling Plan, Court Cancellation Decision.

## TEŞEKKÜR

Hayatımın bu noktaya gelmesinde en büyük emeği olan ve fedakarlığı üstlenen, ahlaki eğitimim ile birlikte eğitim öğretim sürecimin tamamında bana sayısız imkânları sunan kıymetli annem ve babama, özellikle yüksek lisans eğitimimin başından sonuna kadar yardımını ve desteğini esirgemeyen, büyük bir özveriyle sorumluluğumdaki bazı işleri üstlenerek bana uygun bir çalışma ortamı oluşturan sevgili eşime, varlıkları sayesinde kuvvet bulduğum, moral ve motivasyon kaynağım olan iki kızıma minnettarım.

Yüksek lisans eğitimimde ve akademik çalışmalarımda desteğini ve yardımlarını hiçbir zaman esirgemeyip bilgi ve tecrübesi ile bu çalışmanın oluşmasının yolunu açan tez danışmanım Dr. Öğr. Üyesi Hüseyin Pehlivan'a, özellikle tez çalışma sürecinin önemli, detaylı ve zor süreçlerinin tamamında değerli vaktini bana ayıran Arş. Gör. Barış Karadeniz'e, AAD konusunda bilgi ve tecrübesine güvenip yorumlarına önem verdiğim aziz dostum Harita Mühendisi Mehmet Akif Saraç'a teşekkürü bir borç bilirim.



# İÇİNDEKİLER

	<b><u>Sayfa</u></b>
ÖZET	vi
ABSTRACT	vii
TEŞEKKÜR	viii
İÇİNDEKİLER	ix
SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ	xi
ŞEKİLLER DİZİNİ	xii
TABLolar/DİZİNİ	xiii
1. GİRİŞ	1
1.1. İmar Planı ve Uygulanması	1
1.2. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Kentteki Yansıması	2
1.3. Dünyada Arazi ve Arsa Düzenlemesi	3
1.4. Türkiye’de Arazi ve Arsa Düzenlemesi	3
1.5. Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Yargılama Süreci	5
1.6. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Sonrası Oluşan Değer Farklılıkları	6
1.7. Tez Çalışmasının İçeriği	7
2. KENTSEL ALANLARDA ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ	9
2.1. İmar Planı Uygulamalarının Programa Alınması	9
2.2. Türkiye’de AAD’nin Tarihsel Gelişim Süreci	10
2.3. 18. Madde Uygulamasının Yararları	11
3. 18. MADDE UYGULAMASININ HUKUKİ DAYANAKLARI	15
3.1. Kamu Yararı	15
3.2. Yetki Alanları	16
3.2.1. Belediye ve Mücavir Alan İçinde	16
3.2.2. Belediye ve Mücavir Alan Dışında	17
3.2.3. Özel Proje Alanlarında	18
4. İMAR UYGULAMASI YÖNTEMLERİ	19
4.1. Kamulaştırma (İstimlak) Yöntemi	19
4.2. İlgilisinin Talebine Göre İfraz/Tevhid Yöntemi	20
4.3. Parselasyon Yöntemi	21
4.3.1. 2981 Sayılı Kanun’un 10/c Madde Uygulaması	22
4.3.2. 2981 Sayılı Kanun Ek-1. Madde Uygulaması	24
4.3.3. İmar Kanunu’nun 18. Madde Uygulaması	25
5. 18. MADDE UYGULAMASI İŞLEM ADIMLARI	26
5.1. Planlama ve Hazırlık	27
5.1.1. Düzenleme Yapılacak Alanın Belirlenmesi	27
5.1.2. İlgili Kurumun İdari Kararının Alınması	27
5.1.3. Kadastro ve İmar Altlıklarının Oluşturulması	29
5.1.4. Parsellerin Tapu Kütüklerine Belirtme Yapılması	29
5.1.5. Düzenleme Sınırı Krokinin Onaylanması	30
5.2. Uygulama ve Denetim	31

5.2.1. İmar Ada ve Yollarının Dengelenmesi	31
5.2.2. Düzenleme Ortaklı Payı (DOP) Oranının Hesaplanması	32
5.2.3. Dağıtım ve Tahsis	34
5.2.4. Parselasyon Planının Oluşturulması	35
5.2.5. Parselasyon Planının Onaylanması	36
5.2.6. Askı İlanı	37
5.2.7. Askı İtirazları ve Değerlendirilmesi	41
5.2.8. Kadastro ve Tapu Müdürlüklerindeki Teknik Kontroller	45
5.2.9. 18. Madde Uygulamasının Tescili	46
6. UYGULAMA	48
6.1. Problemin Tanımı	48
6.1.1. Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması Örneği	49
6.1.1.1. Düzenleme Sınırı Krokisi	49
6.1.1.2. DOP Hesabı	50
6.1.1.3. Mahkeme Kararları	50
6.1.2. Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması Örneği	57
6.1.2.1. Düzenleme Sınırı Krokisi	58
6.1.2.2. DOP Hesabı	58
6.1.2.3. Mahkeme Kararları	59
6.2. İptal Davalarının Düzenleme Sınırı Açısından Analizi	61
6.2.1. Yeniden Yapılan Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması	62
6.2.2. Yeniden Yapılan Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması	68
7. SONUÇ	75
7.1. Bulguların Değerlendirilmesi	75
7.2. Öneriler	80
KAYNAKLAR	83
ÖZGEÇMİŞ	87
TEZ METNİNDEN TÜRETİLEN YAYINLAR/SUNUMLAR	88

## SİMGELER ve KISALTMALAR DİZİNİ

$\Sigma KPA$	: Toplam Kadaastro Parseli Alanı
$\Sigma İPA$	: Toplam İmar Parseli Alanı
$\%DOPO$	: Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
$\Sigma DOPAL$	: DOP Alınacak Alan
$m^2$	: Metrekare
vb.	: ve benzeri
ha	: Hektar
AAD	: Arazi ve Arsa Düzenlemesi
AADHY	: Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik
CAD	: Computer Aided Design
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DOPO	: Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
KOP	: Kamusal Ortaklık Payı
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
Tiff	: Tag Image File Format
BOTAŞ	: Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi

## ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa</u>
<b>Şekil 4.1:</b> İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddelerine göre yapılan yola ve parka terk örneği.	21
<b>Şekil 5.1:</b> Başlangıç Encümen Kararı.	28
<b>Şekil 5.2:</b> İmar Ada ve Yolları Dengelenmiş Onaylı İmar Planı.	32
<b>Şekil 5.3:</b> Parselasyon Planını Onaylayan Encümen Kararı.	38
<b>Şekil 5.4:</b> Askı Çıkış Tutanağı.	39
<b>Şekil 5.5:</b> Askı İniş Tutanağı.	40
<b>Şekil 5.6:</b> Askı İtiraz Encümen Kararı 1.	42
<b>Şekil 5.7:</b> Askı İtiraz Encümen Kararı 2.	43
<b>Şekil 5.8:</b> Askı İtiraz Encümen Kararı 3.	44
<b>Şekil 5.9:</b> İmar Uygulaması Tescil Evrakı.	46
<b>Şekil 6.1:</b> Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması Düzenleme Sınırı Krokisi.	49
<b>Şekil 6.2:</b> Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması DOP Hesabı.	51
<b>Şekil 6.3:</b> İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/700 Esas ve 2019/2045 sayılı Kararı.	52
<b>Şekil 6.4:</b> İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2019/481 Esas sayılı davaya ait Bilirkişi Raporu.	53
<b>Şekil 6.5:</b> İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2019/625 Esas sayı davaya ait Bilirkişi Raporu.	54
<b>Şekil 6.6:</b> İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/947 Esas sayılı davaya ait Bilirkişi Raporu.	55
<b>Şekil 6.7:</b> İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2019/481 Esas sayılı davaya ait Bilirkişi Raporu.	56
<b>Şekil 6.8:</b> Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması Düzenleme Sınırı Krokisi.	57
<b>Şekil 6.9:</b> Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması DOP Hesabı.	59
<b>Şekil 6.10:</b> İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2019/293 Esas sayılı davaya ait Bilirkişi Raporu.	60
<b>Şekil 6.11:</b> İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2019/293 Esas sayılı davaya ait Bilirkişi Raporu.	61
<b>Şekil 6.12:</b> Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması Parselasyon Planı (Tescilli).	62
<b>Şekil 6.13:</b> Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması Parselasyon Planı (Yeni).	62
<b>Şekil 6.14:</b> Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması Özet Cetveli (Tescilli).	64
<b>Şekil 6.15:</b> Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması Özet Cetveli (Yeni).	65
<b>Şekil 6.16:</b> Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması DOP Hesabı (Yeni).	67
<b>Şekil 6.17:</b> Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması Parselasyon Planı (Tescilli).	69
<b>Şekil 6.18:</b> Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması Parselasyon Planı (Yeni).	70
<b>Şekil 6.19:</b> Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması Özet Cetveli (Tescilli).	71
<b>Şekil 6.20:</b> Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması Özet Cetveli (Yeni).	72
<b>Şekil 6.21:</b> Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması DOP Hesabı (Yeni).	74
<b>Şekil 7.1:</b> Yayalar 8. Bölge İmar Uygulaması Düzenleme Sınırı Krokisi.	79

## TABLolar DİZİNİ

	<b><u>Sayfa</u></b>
<b>Tablo 2.1:</b> Türkiye’de AAD’nin tarihsel gelişim süreci.	12
<b>Tablo 5.1:</b> Arazi ve Arsa Düzenlemesi işlem adımları.	26
<b>Tablo 6.1:</b> Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması DOP Hesabı.	50
<b>Tablo 6.2:</b> Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması DOP Hesabı.	58
<b>Tablo 6.3:</b> Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması ile Yeniden Yapılan İmar Uygulamasının Kamuya Ayrılan ve DOP Alınacak Alanları Kıyaslaması.	66
<b>Tablo 6.4:</b> Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması ile Yeniden Yapılan İmar Uygulamasının Kamuya Ayrılan ve DOP Alınacak Alanları Kıyaslaması.	73
<b>Tablo 7.1:</b> Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması ile Yeniden Yapılan İmar Uygulamasının Değişen ve Değişmeyen Sonuçları.	76
<b>Tablo 7.2:</b> Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması ile Yeniden Yapılan İmar Uygulamasının Değişen ve Değişmeyen Sonuçları.	77

# 1. GİRİŞ

## 1.1. İmar Planları ve Uygulanması

Gelişmekte olan ülkelerde insan nüfusunun artması ile en temel ihtiyaçlardan barınma, sosyal hayatın kolaylaştırılması, kamu düzeninin korunması ve kentsel kalkınma ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla imar planları hazırlanmaktadır. Bu amaçlarla hazırlanan ve onaylanan meri (yürürlükte olan) imar planlarının, kamu yararı ve özel mülkiyet haklarının korunarak uygulanması gerekmektedir. İmar planlarının mekâna aktarılması olarak bilinen Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD) kanun, yönetmelik ve genelgeler çerçevesinde teknik ve hukuki işlemler sürecinin bütünü ifade etmektedir. Bu düzenleme ülkemizde, 3194 sayılı İmar Kanunu, buna bağlı Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. Hukuki ve teknik dayanakların oluşturduğu AAD, imar planlarının uygulanması harita mühendislerinin, planların hukuki niteliği gereği hukukçuların çalışma alanına girdiğinden hem mühendislik hem de imar hukukunun kesişim alanıdır.

İmar planlarının uygulanması, genel bir ifade ile kadastral parsel mülkiyet sınırının meri imar planındaki yapı adası sınırlarına göre düzenleyerek imar planına uygun hale getirilmesi ile birlikte imar planında öngörülen yol, park, otopark, meydan, ibadet alanları, pazar yerleri, spor alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları ve eğitim tesis alanları gibi umuma açık alanların kamu eline kazandırılmasıdır. Ancak bu uygulamanın düşük maliyetlerle ve özel mülkiyet sahiplerinin haklarının korunarak gerçekleştirilmesi AAD'nin başlıca gerekliliklerindedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre, AAD yetkisi resen tek taraflı olarak mücavir alanlar içinde belediyelere, mücavir alan dışında da valiliklere aittir. Ancak, uygulama sırasında ortaya çıkan teknik ve hukuki kısıtlamalar, açıkça kanun ve yönetmeliklere aykırı kararlar ve bilirkişilerin eksik değerlendirmeleri sonucu oluşan raporları nedeniyle, birçok düzenleme yargı yoluyla iptal edilmektedir. Bu durum, telafi edilemeyecek sonuçlara yol açabilmekte ve uygulanabilirliği imkânsız hale getirebilmektedir.

Yargı kararları ile iptal edilen tescilli AAD'ler birçok sorunun başlangıcını oluşturmaktadır. Örneğin, kısmen veya tamamen donatı alanında kalan parsellerin yapı adası içindeki imar hakkını kullanamamasından dolayı ruhsat başvurularını yapamaması ve sonucunda da belediyelere karşı kamulaştırmasız el atma davalarının açılması gibi sorunları ortaya çıkarmaktadır. Bu nedenlerden dolayı, AAD'lerin tescil süreçleri daha dikkatli bir şekilde yürütülmeli, bir iptal kararına konu olmaları durumunda ise bilirkişiler tarafından eksiksiz bir şekilde tetkik edilerek kanun ve yönetmelik esasları ışığında hukuki ve teknik kısıtlamalar da göz ardı edilmeden değerlendirilmelidir. Aksi takdirde, kamu yararına hizmet etmek yerine, daha fazla külfete sebep olmaktadır.

## **1.2. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Kentteki Yansıması**

Yaşadığımız şehirlerdeki yaşam koşullarının iyileşmesi ve dengeli bir şekilde gelişmesi için imar planları ve buna bağlı olarak AAD önemli bir rol oynamaktadır. Bu nedenle, ideal bir yaklaşım olarak imar planlarının tasarlanmasında, kentin ekonomik durumu, sosyo-kültürel yapısı ve kente özgü koşulların yanında topografik ve mekânsal özelliklerin de azami ölçüde dikkate alınması gerekmektedir [1]. Bu duyarlılıkla bir gelecek öngörüsü olarak hazırlanan planların araziye tatbikinin, uygulama bölgesinin mülkiyet durumu ve mekânsal kullanım koşulları dikkate alınarak gerçekleştirilmesi en iyi sonuçları verecektir.

Düzensiz ve çarpık kentleşmenin bir sonucu olarak ortaya çıkan tablonun düzeltilmesi adına uygulama sınırları içinde birçok gecekondulu yerleşim sahası bulunabilmektedir. Gecekondulu sahalara olarak tabir edilen bu alanlar özel mülklerde olduğu kadar kamu mülklerinde de sorun teşkil etmektedir [2]. Bu durum özellikle, az gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerde daha yaygın iken, belediyeler tarafından zamanında AAD yapılmaması bu durumu maalesef daha da karmaşık bir hal almasına sebep olduğu gibi yaşanan doğal afetler, iklim değişikliği ve bölgesel göç gecekondulu sahalarının artmasına neden olmaktadır [3]. Gecekondulu sahalarının oluşumu yasal olmamasına rağmen bu bölgelere belediyeler tarafından yol, su elektrik vb. kamu hizmetleri verilmek bunun sonucunda söz konusu bu alanların tahliyesi zorlaşmaktadır [4].

### **1.3. Dünyada Arazi ve Arsa Düzenlemesi**

Geleceğe yönelik projeksiyonlarda büyük rol oynayan AAD çalışmaları gelişmiş ve gelişmekte olan birçok ülkede belirli bir seviyeye ulaşmışsa da dünyanın pek çok yerinde henüz istenilen standartlara ulaşamamıştır [5]. Bu kapsamda, AAD işleminin başarılı ve başarısız sonuçlarına ilişkin literatürde çok sayıda çalışma yapılmıştır. Örneğin Souza ve diğerleri (2018) kentsel gelişimde arazi ve arsa düzenleme yaklaşımını kapsamlı bir şekilde araştırmış, Japonya ve diğer ülkelerdeki deneyimlerin gelişmekte olan ülkelerde nasıl uygulandığını ve geliştirildiğini incelemiştir [6]. Soliman (2017) ise Mısır'daki düzensiz kent gelişiminin ortaya çıkardığı olumsuz etkileri azaltmaya yönelik alternatif uygulamaları araştırmıştır [7]. Benzer çalışmalar çerçevesinde, insanların ihtiyaçlarını, taleplerini, yükümlülüklerini ve devlet politikalarını, göz önünde bulundurarak AAD'nin en iyi şekilde yürütmenin yolları araştırılmıştır.

Balla (2019) Macaristan'daki bazı AAD örneklerini kentsel planlama ve tasarım perspektifinden incelemiştir [8]. Šoškić ve diğerleri (2022) Sırbistan'a uyarlanan AAD modellerini incelemiş, önerilen modelinin uygulanması halinde geçmişteki önemli sorunları çözebileceği sonucuna varılmıştır [9]. Song (2010) ülkesindeki kentsel yenileme projelerinin iyileştirilmesine yönelik öneriler sunmuş, önerileri arasında kentsel iyileştirme projelerinin ve mevzuat sisteminin yeniden düzenlenmesi, projelerde şeffaflığın sağlanması ve kamu kurumlarının rolünün güçlendirilmesi yer almıştır [10].

### **1.4. Türkiye’de Arazi ve Arsa Düzenlemesi**

Türkiye’de AAD’nin temel amacının minimum cephe ölçüsü şartlarını sağlayacak şekilde imar parsellerinin oluşturulması ve aynı zamanda donatı alanlarını tasarım ilkelerine uygun olarak ortaya çıkarılması olarak bilinmektedir. Ancak mülkiyet ve arazi kullanım modellerine ilişkin zengin bir geçmiş ve bilgi birikimine sahip olunmasına rağmen, AAD her zaman başarılı bir şekilde gerçekleştiği söylenemez [5]. Türk (2005), Türkiye’de tesis edilen birçok AAD sayesinde edinilen tecrübeye rağmen kentsel alanlardaki uygulanabilirliğinin zorluklarını incelemiş, AAD’nin başarısını artıracak önerilerde bulunmuştur [11].

Erdem ve Meşur (2009), 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi kapsamında yapılan AAD ile ilgili çalışmaları dikkate alarak mevzuattaki süreçlere ilişkin eksikliklerin genel bir değerlendirmesini yapmış, temel sorunlar arasında mülk sahiplerinin sınırlı katılımının olduğu ve düzenlemenin akabinde parsellerin değerindeki değişikliklerin dikkate alınmadığı tespit edilmiştir [12]. Bunlara benzer sebeplerden dolayı imar uygulamaları henüz beklentileri istenilen düzeyde karşılayamadığı gibi memnuniyet oranları da artmamıştır. İmar uygulamalarının sonuçlarına yapılan itirazlar ve mahkemelerin verdiği iptal kararları bu yetersizliğin açık göstergesidir. Bu iptal kararları, bazı parsel sahiplerini memnun etmezken, bazılarının da yararına olabilmektedir. Yaşanan bu durumlar parsel maliklerinin bazı haklarını kaybetmesine yol açarak onları zaman ve maliyet açısından olumsuz etkilediği gibi açılan davalar sonucunda niteliksel bir değişiklik oluşturmayan bazı iptal kararlarının da verildiği görülmektedir. Verilen bu kararlar sebebiyle AAD işlemine karşı olan olumsuz bakış açısını düzeltmek ve maliklerin yaşadığı mağduriyeti gidermek adına yetkili İdareler tarafından Danıştay'ın vermiş olduğu içtihatlarla emsal çözümler üretebilmektedir [13].

Ülkemizde Danıştay ve İdare mahkemeleri tarafından birçok imar uygulaması çalışmaları hakkında verilen gerek yürütmeyi durdurma gerekse de iptal kararlarının temel iki nedeni vardır. Bir AAD işleminin iptal davasına konu edilebilmesi için ya bir hukuk kuralının ihlali ya da teknik açıdan yanlış bir işlemin yapılmış olması gerekmektedir [14]. Bu minvalde İdare Mahkemelerinin hukuki ve teknik nedenlerle verdiği iptal kararlarının incelendiği çalışmalar yapılmıştır [15]. Bunun yanı sıra, arazi kullanımı, kentsel planlama ve imar uygulama yöntemleri üzerine de çok sayıda çalışma ortaya çıkmaktadır. Örneğin, donatı alanlarının kamu eline geçmesine ilişkin ülkemizde kullanılan kamulaştırma uygulamalarının belediyelere yüksek maliyetler getirdiği, emlak vergilerinin sembolik kaldığı ve bu nedenle kentsel rantın kamuya kazandırılması için geriye sadece AAD uygulamasının kaldığı sonucuna varılmıştır [16]. Ancak AAD uygulamasının geriye tek seçenek olarak kalması onun kusursuz olduğunu göstermemektedir. Örneğin hisselendirme problemleri ile ilgili yapılan bir çalışmada; imar planının uygulanması sonucunda ortaya çıkan en büyük problemlerden birisinin ülkemizde de yürürlükte olan ve uygulanan değer esaslı dağıtım şekliyle ilişkili olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda, bütüncül bir yaklaşımla yasal düzenlemelerin gerekliliği önerilmiştir. Buna ilave olarak AAD öncesi ve sonrasında parsel maliklerinin sürece katılımlarının en üst seviyede tutulması, ileride

oluşabilecek olan uyuşmazlıkların ve muhtemel açılacak olan idari davaların sayısının azalmasına yardımcı olabileceği tespit edilmiştir [17].

İmar uygulamalarında karşılaşılan sorunların çözümü için yapılan bir çalışmada; eksikliklerin giderilmesi ve gerekli düzenlemelerin yapılması halinde, düzenleme sınırı dâhilindeki tüm parsellerden adil bir şekilde alınan katılım payları ile kamuya ayrılan alanların daha düşük maliyetlerle oluşturulabileceği vurgulanmıştır [18].

## **1.5. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yargılama Süreci**

AAD işlemleri gerek devam ederken gerekse de tescil edildikten sonra malikler tarafından davaya konu olabilmektedir. Bu yönüyle teknik bir işleme ilave olan hukuki boyut sürecin bir parçası haline gelmektedir.

Yerel Mahkemelerin AAD için verdiği iptal kararları incelendiğinde verilen iptal kararları yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönünden tetkik edilmiş, verilen kararların %44'ünün Danıştay tarafından bozulduğu görülmüştür. Bu sebeple yerel mahkemelerin konusunda ihtisaslaşmasının gerekliliği, aksi durumda sürecin uzaması ya da iptal kararına konu AAD'de dava açmayan parsel maliklerinin inşaat ruhsatlarını alarak yapılaşmalarını tamamlaması halinde geriye dönüşü zor ya da telafi edilemez sonuçlara yol açabileceği vurgulanmıştır [19].

Danıştay ve İdare Mahkemelerinin AAD için verdiği iptal kararlarının incelendiği bir çalışmada oluşan yeni durum, idarenin aynı bölgede tekrardan yapacağı geri dönüş imar uygulamasına kadarki süreçte karşılaşılabilecek muhtemel teknik ve hukuki sorunlara getirilen öneriler ve izlemesi gereken yollar dile getirilmiş ve maliklerin kazanılmış haklarını korunması için çözüm önerileri sunulmuştur. Bu amaçla, oluşturulan işlem akış diyagramının uygulayıcılara rehberlik etmesi amaçlanmıştır [20]. Benzer çerçevede, iptal edilen imar uygulamalarının geri dönüş ve tescil işlemleri esnasında yaşanan problemlerde en büyük sorunu yaşayanların yıllar sonra gelen iptal kararlarıyla kadastral parsel sahipleri veya sonradan satın alan ve uzun bir süreçte taşınmazı benimseyen kişiler olduğu tespit edilmiştir. Özellikle parsellasyon ve tahsis aşamasında üçüncü kişilerin kazanılmış haklarının korunmasına yönelik stratejilerin geliştirilmesi gerektiği vurgulanmıştır [21].

İptal edilen imar uygulamaları hem uygulayıcı tarafı hem de uygulamaya tabi tutulan taşınmaz maliklerini bazı hallerde zor durumda bırakabilmektedir. İmar

uygulamalarına açılan iptal davalarında verilen kararların idarenin aleyhine bir şekilde sonuçlanması neticesinde geri dönüşü imkânsız ya da telafisi zor sonuçlar ortaya çıkarabilmektedir. Bu nedenle, verilen kararların devletin tüm organlarını bağlaması ve karara uygun şekilde hareket edilmesi önemlidir. İdari makamlar, kararların gereklerine göre işlem tesis etmeli, kararın sonucundan etkilenen bireylerin haklarını korumalıdır [22].

AAD'nin yargısal denetimi ve sürecini ele alan bir çalışmada, temyiz merci olarak bilinen Danıştay 6. Dairesi'nin ihtisas mahkemesi olarak görev yapmasının önemli olduğu, ancak ilk derece mahkeme olan İdare Mahkemelerinin bu hususta ihtisas mahkemesi olmamasının telafisi zor sonuçların ortaya çıkmasında ve zaman kaybına uğranmasında büyük pay sahibi olduğu saptanmıştır [23]. Zamanı verimli kullanarak sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkını ve dolayısıyla kamu yararını doğrudan ilgilendirdiğinden imar faaliyetlerinde, süratli ve etkili bir yargılama usulünün gerekliliği değerlendirilmektedir. Bazı durumlarda, mahkemeler karar verinceye kadar geçen sürede bir takım çevre zararlarının ortaya çıktığı ve bu amaçla, imar uygulaması ile ilgili davaların ivedi yargılama usulüne tabi tutulması gerektiği konusunda İdari Yargılama Usulü Kanunu'nda bir düzenleme yapılmasının uygun olabileceği ifade edilmektedir [24].

İmar planları doğrultusunda yapılan AAD'nin idari yargı aşamasını ele alan bir çalışmada ise, idari yargı makamlarınca verilen iptal kararlarının en yaygın nedeninin, düzenleme sonrasında maliklere taşınmazlarının bulunduğu konumdan yer tahsis edilmemesi ve bu durumun kanun, yönetmelik ve şehircilik ilkeleriyle uyuşmaması olduğu belirlenmiştir [25].

## **1.6. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Sonrası Oluşan Değer Farklılıkları**

AAD işlemi sonucunda parselin alan ve geometrisinin değişmesinin yanında, imar planına uygun hale gelmesi sebebiyle değerinde farklılık oluşması kaçınılmazdır. İmar planları kapsamında yapılan ulaşım yatırımlarının arazi ve arsaların değerlerinde meydana getirdiği değişimi inceleyen bir çalışmada, arazi değerlerinde anormal artışın önüne geçilmesini sağlamak açısından, kentlerde değer esaslı bir planlama yaklaşımının benimsenmesi ve bu hedef ile imar ve ulaşım projelerine ilişkin kanun ve mevzuatta yeni düzenlemelerin yapılması gerektiği sonucuna varılmıştır [26].

Alan esasına dayalı yapılan düzenlemelerde, taşınmazlarda meydana gelen değer farklılıklarının ve değer esasına dayalı olarak üretilen parsellerin alanlarının incelendiği bir çalışmada, alan esasına dayalı dağıtım sonrasında üretilen imar parsellerinin alanı ile değer esasına göre üretilmesi gereken parsellerin alanlarının arasında farklılık olduğu tespit edilmiştir. Bu durumda, düzenleme öncesindeki kadastro parsellerine düzenleme öncesindeki değerlerde imar parselleri tahsis edilemediği görülmüştür [27].

Değer ve alan esaslı dağıtım ilkeleri haricinde bir seçenek olan bulanık mantık yönteminin incelendiği bir çalışmada ise, bulanık mantık yöntemiyle insanların tercihlerine dayalı olarak dağıtım modeli geliştirilmesinin AAD sürecinde başarılı sonuçlar verdiği belirlenmiştir. Bulanık mantık esaslı dağıtım modelinin, diğer modellere göre daha iyi sonuçlar elde ettiği, dağıtım sonrası oluşan parsel ve hisse sayısı ile ortalama parsel büyüklüğü açısından daha başarılı olduğu görülmüştür [28].

## **1.7. Tez Çalışmasının İçeriği**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi, AADHY, kadastro genelgesi ve daha önce yapılmış çalışmalar ve yayınlar ışığında İdarelerin yürüttüğü 18. madde uygulaması sürecini duraklatan veya engelleyen bilirkişi raporları düzenleme sınırları açısından incelendi. Tez çalışması kapsamında bu bölümden sonra, AAD'nin ülkemizdeki tarihsel gelişim süreci hakkında kronolojik sıraya göre bilgiler verilmesinin ardından, 18. Madde uygulamasının yararlarından bahsedildi. Devamında AAD'nin hukuki dayanağı olan ilgili kanun ve yönetmelikler ele alındı. Akabinde imar uygulaması yöntemlerinin çeşitlerinden bahsedilerek aralarında en önemlisi olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamasının işlem adımları planlama ve hazırlık süreci olarak iki ayrı kısımda detaylı bir şekilde anlatıldı. Sonraki bölümde Tapu Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş ancak mahkeme kararları ile iptal edilmiş 2 (iki) adet 18. madde uygulaması örneklerinde karşılaşılan sorunlardan bahsedildi. Söz konusu uygulamalara dahil edilmeyerek düzenleme sınırı dışında tutulmuş muhtelif parsellerden dolayı hakkında iptal kararı verilmiş olan 18. Madde uygulaması örneklerinin düzenleme sınırlarının değiştirilerek mahkeme kararlarındaki hükümler de dikkate alındı ve imar uygulaması süreci tekrardan yapılarak bu bölüm tamamlandı. En son bölüm olan sonuç kısmında Pendik Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nden temin edilen tescilli örnekler ile yeniden tesis edilen imar

uygulamaları üzerinden yapılan kıyaslamalar ışığında değişen ve değişmeyen unsurlar tespit edildi. Tespit sonucunda, yeniden yapılanan imar uygulamasında düzenleme sınırının değiştirilmesine rağmen, kamu yararına tahsis edilecek şekilde tesis edilen donatı alanlarının toplam alanı ve donatı alanlarının karşılandığı parsel sayısının değişmediği, dolayısıyla DOP oranının da değişmediği tespit edildi. Bu veriler ışığında, verilen mahkeme iptal kararlarının maliklerinin imar haklarının elinden alınarak mağduriyete yol açtığı ortaya çıkarıldı.

Genel itibariyle bu tez çalışması, davaya konu 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamasının fen bilirkişileri tarafından daha sağlıklı yorumlanabilmesi için bir örnek teşkil etmesi, dava konusu işlemlerin gereksiz iptalinin engellemesi ve ileride yapılacak işlemlere yön vermesi amaçlandı. Bu kapsamda, düzenleme sınırı konusunda düzenlenecek bilirkişi raporları ve bu alanda yapılacak çalışmalar için bir çerçeve sunuldu. Ayrıca, tespit edilen hususlar ile, 18. Madde uygulaması ile ilgili hukuki ve teknik çıkmazların çözümüne yönelik önemli bir beklentiyi barındırması hedeflendi. Bu çalışma, hukuk sistemimizdeki bazı eksikliklerin giderilmesi konusunda önemli bir yerde durması, dolayısıyla çıktı sonuçlarının hem akademik hem de uygulayıcılar açısından faydalı bir kaynak niteliğinde olması ve benzer sorunlarla karşılaşan meslektaşlarımıza ışık tutması amaçlandı.

## 2. KENTSEL ALANLARDA ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ

### 2.1. İmar Planı Uygulamalarının Programa Alınması

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması; kente ait imar planlarını uygulamak amacıyla kamu ya da özel nitelikteki tüm mülkiyetlerin bir bütünü olarak düşünüldüğü ve kentin ihtiyacı olan ve herkesin ortak olarak kullanacağı kamusal alanların oluşturulması için her malikten eşit oranda bir kesinti yapıldıktan sonra yine eski mülk sahiplerine dağıtılması işlemi olarak tanımlanır. Bu alanlar, donatı alanı; kesinti ise Düzenleme Ortaklı Payı (DOP) olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nda tanımlanmış olup, 10/02/2019 tarih ve 30827 sayılı Resmî Gazete' de yayınlanan "Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile maksimum kesinti %45 ile sınırlandırılmıştır. Üst sınırın aşılması halinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre kamulaştırma yapılarak kesinti oranı %45'e düşürülmesi hükmedilmiştir [29]. Uygulamaya ilişkin detay, usul ve esaslar ise Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik (AADHY) kapsamında belirlenmiştir.

Ülkemizdeki 18. Madde uygulaması ile imar planlarının kısa sürede mekâna yansıtılması, mevzuata ve yönetmeliğe uygun yapı inşasına müsait yeni imar parsellerinin üretilmesi hedeflenmiştir [30]. Bu hedefler doğrultusunda imar planlarının kesinleşip meri hale gelmesinden sonraki 5 (beş) yıl içerisinde 18. Madde uygulaması kapsamında parselasyon planının yapılması ve onaylanması gerekmektedir. Nitekim bu husus "Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 9. Maddesi ile netlik kazanmıştır [29]. Bu maddeye istinaden parselasyon planını belirlenen süre içinde yapmayan İdareler üzerinde, imar planında kamulaştırmaya konu olan donatı alanlarında kalan taşınmaz maliklerinin talepleri doğrultusunda parsellerinin yapılaşmaya açılması yönünde baskılar artmakta fakat kaynak yetersizliği sebebiyle bu talep yerine getirilememektedir [16].

İdareler imar planlarında kente ilişkin güncel hâlihazır durumu dikkate alarak ilerideki hedefleri için projeksiyonlar oluşturur ve vatandaşların kentin olanaklarından maksimum verim elde etmesini amaçlar. Bu perspektif ile imar planlarını kusursuz olarak hazırlamak teorikte tabii ki mümkündür ancak uygulanabilirliği olmayan bir

imar planının kent için hiçbir önemi yoktur. Dolayısıyla düzenli ve yaşanabilir kentler oluşturabilmek için imar planlarının somut olarak mekâna aktarılmasının önemi ortaya çıkmaktadır. Bu minvalde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. Maddesinde, kamu yararı gözetilerek yapılması gereken imar planlarının uygulanması da bu doğrultuda olmasının AAD'nin temel amacını oluşturduğu belirtilmektedir. Dolayısıyla imar planına uygun şekilde üzerine yapı yapılmaya elverişli imar parsellerini üretmek kamu yararını ön planda tutan teknik işlemler arasında değerlendirilmektedir [31]. Genel bir tabir ile çerçeve belirlenirse, AAD işleminin tesisindeki hedef, uygulama imar planlarının bir program dahilinde somut olarak mekânda uygulanmasını sağlamaktır.

## **2.2. Türkiye'de AAD'nin Tarihsel Gelişim Süreci**

Türkiye'de imar mevzuatı ilk olarak Osmanlı İmparatorluğu döneminde 1848 yılında Ebniye Nizamnamesi (Yapı Tüzüğü) ile başlamaktadır. Cadde ya da sokak genişlemesi için yıkılması icap eden yapıların kısmi kamulaştırılması ya da tamamının satın alınması esasına dayanır. 1864 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesi (Yollar ve Yapı Tüzüğü) ile ise yapılaşmanın yanında mülkiyeti ilgilendiren hususlar yürürlüğe girmiştir. Bu Nizamname kapsamında yol genişlemesi için arazilerden bedelsiz hisse alımı uygulanmış ancak ikinci defa uygulanması halinde parsel malikine arazinin değerinin karşılığı verilmiştir. Ayrıca bu tüzük ile isteğe bağlı AAD yapılabilmekteydi. Kendi parsellerine yapı yapmak isteyen malikler karakol ve okul yerini bedelsiz terk etmeleri koşuluyla yapılaşmalarına müsaade edilmiştir. Bununla birlikte söz konusu alandaki lağım döşeme işlemleri ve kaldırım yapımının da maliklerden karşılandığı bilinmektedir.

Zorunlu yapılan AAD ve bedelsiz toprak kesintisinin uygulanma sebebiyle, günümüzdeki İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamasının kökeninin 1882 yılında yürürlüğe giren Ebniye Kanunu (Yapı Yasası) olduğunu söylemek mümkündür [16]. Bu kanun doğrultusunda taşınmazlardan %25 oranında bedelsiz bir kesinti yapılabilmesi kararlaştırılmıştır. Tüm bu uygulamalar yangın sonucu yanan ev ve arsalar için uygulanabilmekte iken diğer alanlarda bir uygulama yapılması isteğe bağlı bırakılmıştır. 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdürlüğü'nün Kuruluş ve Görevlerine İlişkin Kanun'a, 2 Haziran 1930 tarih ve 1663 sayılı Kanun ile eklenen hükümler gereği yangın yerleri haricindeki arazi ve arsaların da tevhid/ıfraz işlemine tabi

tutulabileceği ve %15 oranında bedelsiz kesinti ile dağıtım yapılabileceği yetkisi Ankara İmar Müdürlüğü'ne verilmiştir [17]. 1933 yılında ise bu yetki 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasası ile tüm belediyelere verilmiştir.

1957 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı yasada 42. madde uygulaması kapsamında %25 kesinti oranı belirlenmiş fakat Adalet Partisi'nin iptal başvurusu ve Anayasa Mahkemesi'nin onaması neticesinde, %25'e kadar olan bedelsiz kesinti Anayasa'nın kamulaştırma ile ilgili 38. maddesine aykırı bulunarak 1963 yılında iptal edilmiştir [16]. Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı üzerine ilgili Kanun maddesi 1972 yılında 1605 sayılı Kanun ile yeniden düzenlenmiş ve yapılacak olan kesinti "DOP" olarak nitelendirilmiştir. DOP'tan karşılanacak olan alanların, düzenlenen yerlerde gereksinim duyulan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi kamusal hizmetler ve bunlarla ilgili kuruluşlardan başka amaçlarla kullanılmasını yasaklamıştır. 1973 yılına gelindiğinde ise AAD'ye ilişkin uygulama hükümlerini içeren ilgili yönetmelik 23 Mart 1973 tarih ve 14485 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanmıştır [16]. 03.05.1985 tarihinde yürürlüğe giren İmar Kanunu'na bazı yeni hükümler getirilmiş ve DOP oranı %35'e yükseltilmiştir. Ancak "otuz beşini" ibaresi donatı alanlarının karşılanması noktasında yetersiz kalması nedeniyle 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Kanunla "kırkını" olarak değiştirilmiş ve imar planlarındaki Millî Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları alanları DOP'tan karşılanacak alanlara dâhil edilmiştir. Artan nüfus ve ihtiyaçlar dâhilinde bu oranın yetersiz kaldığı düşünülüp 10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı ile Resmî Gazete' de yayınlanan Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile DOP oranı %45'e çıkarılmış ve KOP (Kamusal Ortaklık Payı) kavramı kaldırılmıştır. Bu kapsamda karşılanan alanların tamamı DOP'a dâhil edilmiştir. Söz konusu bu son değişiklikler ile günümüzdeki güncel halini almıştır. AAD işleminin ülkemizdeki tarihsel gelişimi kronolojik bir sıra ile **Tablo 2.1** ile yukarıda özetlenmiştir.

### **2.3. 18. Madde Uygulamasının Yararları**

AAD yöntemlerinden biri olan 18. Madde uygulaması diğer uygulamalar ile kıyaslandığında teknik olarak en isabetli, maliyet olarak en uygun, sosyolojik olarak en hakkaniyetli olan yöntem olarak kabul edilmiştir [32]. Bu yöntemin uygulayıcılar ve malikler açısından bakıldığında birçok faydası tespit edilmiştir.

**Tablo 2.1:** Türkiye’de AAD’nin Tarihsel Gelişim Süreci.

Yıl	Tarihsel Gelişim
1848	Ebniye Nizamnamesi (Yapı Tüzüğü) yangından etkilenen alanlardaki cadde ya da sokak genişlemesi için yıkılması icap eden yapıların kısmi kamulaştırılması ya da tamamının satın alınması esasına dayanır [16].
1864	Turuk ve Ebniye Nizamnamesi (Yollar ve Yapı Tüzüğü) yangından etkilenen alanlardaki yol genişlemesi için arazilerden bedelsiz hisse alımı uygulanmış ancak 2. defa uygulanması halinde parsel malikine arazinin değerinin karşılığı verilmiştir. Ayrıca bu tüzük ile isteğe bağlı AAD yapılabilmekteydi. Kendi parsellerine yapı yapmak isteyen malikler karakol ve okul yerinin bedelsiz terk etmeleri koşuluyla yapılaşmalarına müsaade edilmiştir [16].
1882	Ebniye Kanunu (Yapı Yasası) yangın alanlarında zorunlu yapılan AAD ve bedelsiz toprak kesintisi uygulanma sebebiyle günümüzdeki İmar Kanunu’nun 18. madde uygulamasının kökeni olduğunu söylemek mümkündür. Bu kanun doğrultusunda taşınmazlardan %25 oranında bedelsiz bir kesinti yapılabilmesi kararlaştırılmıştır [17].
1930	1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdürlüğü’nün Kuruluş ve Görevlerine İlişkin Kanun’a 2 Haziran 1930 tarih ve 1663 sayılı Kanun ile eklenen hükümler gereği yangın yerleri haricindeki arazi ve arsaların da tevhid/ıfraz işlemine tabi tutulabileceği ve %15 oranında bedelsiz kesinti ile dağıtım yapılabileceği yetkisi Ankara İmar Müdürlüğü’ne verilmiştir [17].
1933	2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasası ile yetki tüm belediyelere verilmiştir [16].
1957	6785 sayılı Yasa’nın 42. madde uygulaması kapsamında %25 kesinti oranı belirlenmiş fakat Anayasa Mahkemesi’nin iptali neticesinde, %25’e kadar olan bedelsiz kesinti Anayasa’nın kamulaştırma ile ilgili 38. maddesine aykırı bulunarak 1963 yılında iptal edilmiştir [16].
1972	1605 sayılı Kanun ile yapılacak olan %25 kesinti “DOP” olarak nitelendirilmiştir. DOP’tan karşılanacak olan alanların, düzenlenen yerlerde gereksinim duyulan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi kamusal hizmetler ve bunlarla ilgili kuruluşlardan başka amaçlarla kullanılmasını yasaklamıştır [16].
1973	AAD’ye ilişkin uygulama hükümlerini içeren ilgili yönetmelik 23 Mart 1973 tarih ve 14485 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır.
1985	6785 sayılı İmar Kanunu ile bazı yeni hükümler getirilmiş ve DOP oranı %35’e yükseltilmiştir [16].
2003	5006 sayılı Kanun “otuz beşini” ibaresi donatı alanlarının karşılanması noktasında yetersiz kalması nedeniyle “kırkını” olarak değiştirilmiş ve imar planlarındaki Millî Eğitim Bakanlığı’na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları alanları DOP’tan karşılanacak alanlara dâhil edilmiştir [17].
2019	7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun günümüzde toplumun artan ihtiyaçları ve külfetleri dâhilinde bu oranın yetersiz kaldığı düşünülüp DOP oranı %45’e çıkarılmış ve KOP kavramı kaldırılmıştır.

Uygulayıcılar açısından:

18. madde uygulaması bölgesel ve bütüncül bir uygulama olması hasebiyle, kamulaştırma maliyetinin Belediyelere yüklediği yükü büyük ölçüde azaltması veya tamamen ortadan kaldırması en başta gelen tercih sebepleri arasındadır. Kentsel gelişmeyi zamanlanması ve düzenlemesiyle yerel yönetimlere kontrol mekanizması da sağlamaktadır [33]. Bu yöntem, İmar Kanunu ile verilen yetki sayesinde maliklerin muvafakati alınmaksızın resen başlatılması tüm süreçleri kolaylaştırmakta ve hızlanmaktadır [34]. Bu sayede meri imar planları güncelliğini kaybetmeden bir an önce uygulanabildiği için parsel malikleri tarafından imar mevzuatına uygun yapılaşma yapılmakta ve kamuya ayrılan alanlar üzerine yapılması muhtemel olan ruhsatsız bina inşasının önüne geçilmektedir. Uygulama sonucu oluşturulan imar parselleri sayesinde konut arz/talep dengesi birbirini karşılayabilmekte ve arsa arzının artması ile arsa fiyatlarının belli bir seviyede tutulmasına katkı sağlamaktadır. Somut olarak görülen yararlarına bakıldığında alt yapı ve üst yapı hizmetlerinin parça parça uygulanmasından kaynaklanan problemleri engellemesinin yanında hizmetlerin kent sakinlerine daha kolay ve hızlı bir şekilde sunulmasına olanak sağladığı için şehirlerin daha yaşanabilir ve modern bir yapıya kavuşmasına olanak sağlamaktadır. Uygulama kapsamında imar planlarına uygun olarak sil baştan oluşturulan ve dolayısıyla meri uygulama imar plana göre herhangi bir terkleri olmayan parseller üretildiği için belediyelere karşı hukuki ya da fiili el atma davalarının açılması ihtimali de ortadan kalkmaktadır. Halihazırda maddi imkânsızlıklar içerisinde olan belediyeler için söz konusu bu davalarda, tek bir parseli ödenecek tazminatın bile kentin geri kalanındaki umuma hitap eden ihtiyaçlara kullanılabileceği nimet-külfet çerçevesinden bakıldığı zaman 18. Madde uygulamasının önemi daha da anlaşılır olmaktadır. Bununla beraber tüm maliklerden eşit oranda yapılan DOP kesintisi ile parsel sahipleri arasında sosyal adaleti de sağlamaktadır. Ekonomik açıdan bakıldığında ise uygulama sonrası taşınmazların imar parseli haline gelmesi ile artan değerleri üzerinden belediyelere karşı yeni bir vergi kaynağı oluşturduğundan toplam vergi gelirini arttırması diğer bir önemli faydasıdır [33].

Parsel malikleri açısından:

Düzenleme sonucu oluşturulan parseller kadastral parsel özelliğini kaybedip imar parseli olma niteliği kazandığı için değeri önemli oranda artmaktadır. Meydana gelen

bu durum, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesindeki parselasyon planının hazırlanması başlıklı bölümünde; "...düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında DOP olarak düşülebilir..." cümlesi değer artışının tabii olduğunu kanıtlamaktadır. Dolayısıyla uygulama öncesi âtıl bir halde olan taşınmazların faal kullanıma geçmesiyle malikleri tarafından her türlü tasarrufa konu edilebilme olanakları artmaktadır [33]. Örneğin tek başına yapılaşması mümkün olmayan küçük ve kadastral parsel niteliğindeki taşınmazlar 18. Madde uygulaması sayesinde birbirleri ile hisselendirilmek suretiyle yapılaşması mümkün hale getirildiğinden parsel maliklerinin teknik ve hukuki açıdan önü açılmaktadır. Ayrıca uygulama öncesindeki durumda, komşu parsel malikleri arasında yaşanan kadastral mülkiyet sınır ihtilafları, uygulama sonrasında yeniden oluşturulan parseller sayesinde son bulmaktadır.

İmar planlarında donatı alanlarına rastlayan taşınmazların netice itibariyle imar hakları kısıtlanmaktadır. Bu durumda olan malikler, belediye tarafından yapılacak olan kamulaştırma işlemini bekleme mecburiyetinde kalmakta ya da imar planı tadilatı talebiyle taşınmazının fonksiyon değişikliğini istemektedir. Gerçekleşme olasılığı düşük ve meçhul olan bu iki seçenek dışında geriye kalan 18. Madde uygulamasının tesis edilmesi ile, taşınmazın imar planındaki yerine en yakın yapı adasından tahsisi sağlanarak mağduriyeti hızlı bir şekilde giderilmektedir. Bu sayede sosyal donatı alanları kamu eline geçtiğinden, üzerine yapılacak olan sosyal tesislerdeki olanaklardan da parsel sahipleri yararlanabilmektedir.

## **3. 18. MADDE UYGULAMASININ HUKUKİ DAYANAKLARI**

### **3.1. Kamu Yararı**

İşleminin dayandığı hukuki kuramlara bakıldığında tüm kanunlarda olduğu gibi hukuki hiyerarşinin en üstünde bulunan Anayasa ve hükümleri yer almaktadır [30]. Ancak mevcut Anayasa ya da bir önceki 1961 Anayasasında AAD işlemini, idarenin yapacağı ile ilgili açık bir ibare bulunmamaktadır. Sosyal devlet anlayışı ve temel hak ve özgürlükler ile ilgili maddelerden yola çıkılarak yapılan yorumlar vasıtasıyla düzenlemeyi ilgili idarenin yapacağı anlaşılmaktadır.

Anayasa'nın 166. maddesi, idareye bir görev olarak, sosyal ve ekonomik kaynak kullanımında planlama yapılmasını ve toplumsal kalkınmanın bu plan dâhilinde yürütülmesini hükmetmektedir. Buna göre ekonomik, toplumsal ve kültürel kalkınmayı, bilhassa sanayi ve tarımın ülke genelinde dengeli olarak hızlanmasını sağlayacak şekilde, ülkenin kaynaklarının değerlendirilmesini yapmak suretiyle verimli biçimde kullanılmasını planlamak, bu amaca yönelik olarak ihtiyaç duyulan teşkilatı kurmak devletin görevidir [35].

Herkesin mülkiyet ve miras haklarına sahip olduğu, bu hakların sadece kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği ve mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı Anayasa'da 35. madde ile hüküm altına alınmıştır. Dolayısıyla bu madde, mülkiyet hakkının malik tarafından sınırsız bir şekilde tasarrufta bulunamayacağını gösterirken, bireysel özgürlüğün yanında toplumsal fayda sağlanması düşüncesi ön planda tutulmuştur. Mülkiyet hakkının sınırsız bir özgürlük olarak kullanılamayacağını gösteren bir diğer madde ise Anayasanın 23. maddesinde karşımıza çıkmaktadır. Söz konusu maddede; herkesin yerleşme ve seyahat hürriyetine sahip olduğu fakat sosyal ve ekonomik gelişmeyi sağlamak, sağlıklı ve düzenli kentleşmeyi gerçekleştirmek ve kamu mallarını korumak amacıyla bu hakkın sınırlanabileceği belirtilmektedir. Bu doğrultuda hüküm gereği toplum faydası bireysel tasarruftan daha öncelikli durumda olduğu gösterilmektedir.

18. madde uygulaması imar planları ışığında düzenleme bölgesindeki taşınmazların hukuki durumunda değişiklik yapılabilen, maliklerin muvafakati aranmaksızın idare

tarafından kamu gücü vasıtası ile tesis edilen teknik ve aynı zamanda hukuki bir işlemdir [31]. Hukuki boyutu sebebiyle Danıştay, 3194 sayılı Kanun'un 18. Maddesi gereğince yapılan parselasyon planı kapsamındaki taşınmazların düzenlemeden sonra oluşturulan parsel büyüklükleri ve hisse miktarları tek tek tespit edildiğinden ve malikler açısından şahsi nitelikte bir idari işlem olduğundan ilgililerine 7201 sayılı Tebligat Kanunu uyarınca tebliğ edilmesi gerektiğini hükmetmiştir [31]. Bu hükme paralel olarak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "parselasyon planlarının hazırlanması ve tescili" başlıklı 19. maddesinde belirtildiği üzere idarenin seçeceği bir yöntem ile maliklere bilgi verilmesi gerekmektedir [29].

## **3.2. Yetki Alanları**

### **3.2.1. Belediye ve Mücavir Alan İçinde**

Uygulamaya ilişkin genel yetki, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 1. fıkrası ve AADHY'nin 9. maddesinin 1. fıkrası ile belirlenmiştir. Kanun kapsamında genel yetki belediyelerdir. Ancak söz konusu işlem belediye ve mücavir alan sınırları dışında tesis edilecekse söz konusu yetki valiliklerdedir.

İmar planlarını mekâna yansıtma amacıyla tesis edilen işleminde belediye ve mücavir alan içerisinde belediyeler yetkili olmakla birlikte büyükşehir belediyesi olan illerde bazı detaylar ortaya çıkmaktadır [31].

Büyükşehirlerde 18. Madde uygulaması yetkisi, büyükşehir belediyesinin sınırları içindeki ilçe belediyelerine 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununu ile verilmiştir. Söz konusu Kanunun "Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları" başlıklı 7. maddesinin (b) bendinde büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları arasında sayılmıştır. İmar planları kapsamında parselasyon planlarını yapmak ilçe belediyelerinin sorumluluğundayken denetleme ve onaylama yetkisi büyükşehir belediyelerindedir [36]. Bu denetleme ve onaylama yetkisi, 5216 sayılı Kanunun 11. maddesi ile büyükşehirlere verilmiştir. Büyükşehir belediyesi, ilçe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir [37].

AAD kapsamında yapılan parselasyon planlarını yapma yetkisi ilçe belediyelerinde olmasına rağmen iki koşulda bu yetki büyükşehir belediyeleri tarafından kullanılabilir. İlki 5216/7b maddesindeki "nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon

planlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak” ile ilgili husus, diğeri ise 5216/7c maddesindeki “Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak ile ilgili husustur. Bu iki koşul yerine geldiği takdirde büyükşehir belediyeleri kanunun verdiği yetkiyi bizzat kullanabilmektedir.

Özel kanunlar bazında bakıldığında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2. maddesi idareyi tanımlarken, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini yetkili olarak kabul etmiştir [38]. Bu minvalde, 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73. maddesinin 4. fıkrası ile 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilendirilmiştir. Ayrıca büyükşehir belediye meclisi tarafından gerek görüldüğü takdirde aynı kanun maddesinin 3. fıkrası ile ilçe belediyelerine yetki verilebilmektedir [36].

### **3.2.2. Belediye ve Mücavir Alan Dışında**

İmar Kanunu 18. maddesinin 1. fıkrası ile AADHY’nin 9. maddesinin 1.fıkrası, belediye ve mücavir alan sınırı dışında kalan yerlerde, imar planlarının mekâna aktarılması amacıyla parselasyon planını yapmaya valilikleri yetkilendirmiştir. Söz konusu yetki, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu 04/03/2005 tarihinde yürürlüğe girinceye kadar büyükşehir belediyesi olmayan illerde valilikler tarafından kullanılmıştır. Kanunun yürürlüğe girmesinin akabinde belediye ve mücavir alan sınırı dışındaki yerlerde her türlü imar hizmetleri, uygulama imar planı ve parselasyon planlarının yapımı il özel idaresine verilmiştir. İlgili Kanun ve yönetmelikte, belediye ve mücavir alan sınırı dışında kalan yerlerde valilik yetkili idare olarak nitelenmişse de aslında yetkili idarenin İl Özel İdareleri olduğu 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu’nun 70. Maddesi ile anlaşılmaktadır. İl Özel İdaresinin görev, yetki ve sorumluluklarını yerine getirirken, aralarında 3194 sayılı İmar Kanunu’nun da olduğu muhtelif kanunlarda, 5302 sayılı kanuna aykırılık bulunması halinde bu kanun hükümlerinin uygulanacağı hükmedilmiştir [39]. Netice olarak 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu’nun yürürlüğe girmesi ile belediye ve mücavir alan sınırı dışında kalan yerlerde parselasyon planını yapmaya İl Özel İdareleri yetkili hale gelmiştir.

### 3.2.3. Özel Proje Alanlarında

3194 sayılı İmar Kanunu'nda ve AADHY'de belirlenmiş olan genel yetki kuralları bazı özel kanunlarla "belediyeler" ve "il özel idareleri" dışındaki idarelere de parselasyon planını yapma yetkisi verilmiştir.

1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 97. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen [40];

- Cumhurbaşkanınca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesisleri yapılacak alanlar,
- Finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehir merkezlerinin giriş ve çıkışlarının düzenlemesine ilişkin alanlar,
- 4123 sayılı Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun'un geçici 1. maddesi gereğince afet bölgesi alanlarında,

her türlü imar ve parselasyon planları Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca yapılır veya yaptırılır ve onanır [41].

Organize sanayi bölgelerinde ise, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun 4. maddesinin 12. fıkrası uyarınca, bu bölgelerde yapılacak olan imar ve parselasyon planları ve değişiklikleri, Organize Sanayi Bölgesi (OSB) tarafından yönetmeliğe uygun biçimde hazırlanarak Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın onayına müteakip kesinleşir [34].

## 4. İMAR UYGULAMASI YÖNTEMLERİ

Uygulama imar planlarını, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre ya da 3194 sayılı Kanun gereği ilgisinin talebi ya da idare tarafından resen alınan karar ile üç farklı yöntem kullanılarak uygulamak mümkündür [42].

### 4.1. Kamulaştırma (İstimlak) Yöntemi

Kamulaştırma işlemi 1983 tarihinde kabul edilen 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ve bu kanunla ilgili yönetmelik kapsamında, gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan arsa ve arazilerin tamamı ya da bir kısmının bedeli karşılığında satın alınarak ve kamu yararı amacı doğrultusunda kamu yatırımlarının yapılabilmesini sağlar. Çünkü kamu yatırımlarında bireyden ziyade bireyin de içinde bulunduğu toplum dikkate alınarak hareket edilir, ancak bu durum kimi zaman birey ile idareyi karşı karşıya getirebilmektedir. Taşınmaz için belirlenen ve ilgisine ödenen bedel için yapılan itirazlar sonucu süreç uzayabilmekte hatta davaya konu olabilmekte, bunun sonucunda yatırımlar zamanında yapılamamaktadır.

İmar planlarının uygulanmasında kamulaştırma yönteminin hızlı ve pratik olmasına rağmen kamulaştırmayı yapacak olan idarenin bütçesine de çok büyük maddi bir külfet yüklenmektedir. Bu sebeple idareler çoğu zaman bu uygulamayı etkin bir şekilde kullanamamaktadır.

Kamunun kullanımına sunulmak üzere planlanan ve yapı adası içerisinde kalan donatı alanları, bu yöntem ile kamu eline geçmekte, fakat adanın geri kalan parselleri ile ilgili herhangi bir tasarruf yapılamamaktadır. Bu durum neticesinde ada içerisindeki taşınmazların bir kısmı mevcut imar planına uygun iken bir kısmının uygun olmadığı ve buna bağlı olarak çarpık yapılaşmanın önüne geçilememesinden kaynaklı imar planı uygulamasının eksik yapıldığı ortaya çıkmaktadır.

Kamulaştırmanın vatandaşlar üzerindeki sosyal etkileri de görülmektedir. Bazı kamulaştırma projelerinde kamulaştırmaya tabi tutulan taşınmaz malikleri uzun yıllar yaşadığı muhitten koparılmak zorunda kalabilmektedir. Bu işlem neticesinde bölgeye gelecek olan yatırım ile civardaki taşınmazların değeri artarken kamulaştırılan taşınmaz bu değer artışında yeteri kadar yararlanamamaktadır. Satın alma suretiyle

tamamı kamulaştırılan parsel, alansal olarak hiçbir kesintiye uğramayan parselin sırf kamulaştırılan komşu parsel sayesinde değerinin artması, hatta ileriki yıllarda kazanılacak olan değer artışından sadece bu parselin yararlanması ciddi bir adaletsizliğe yol açmaktadır.

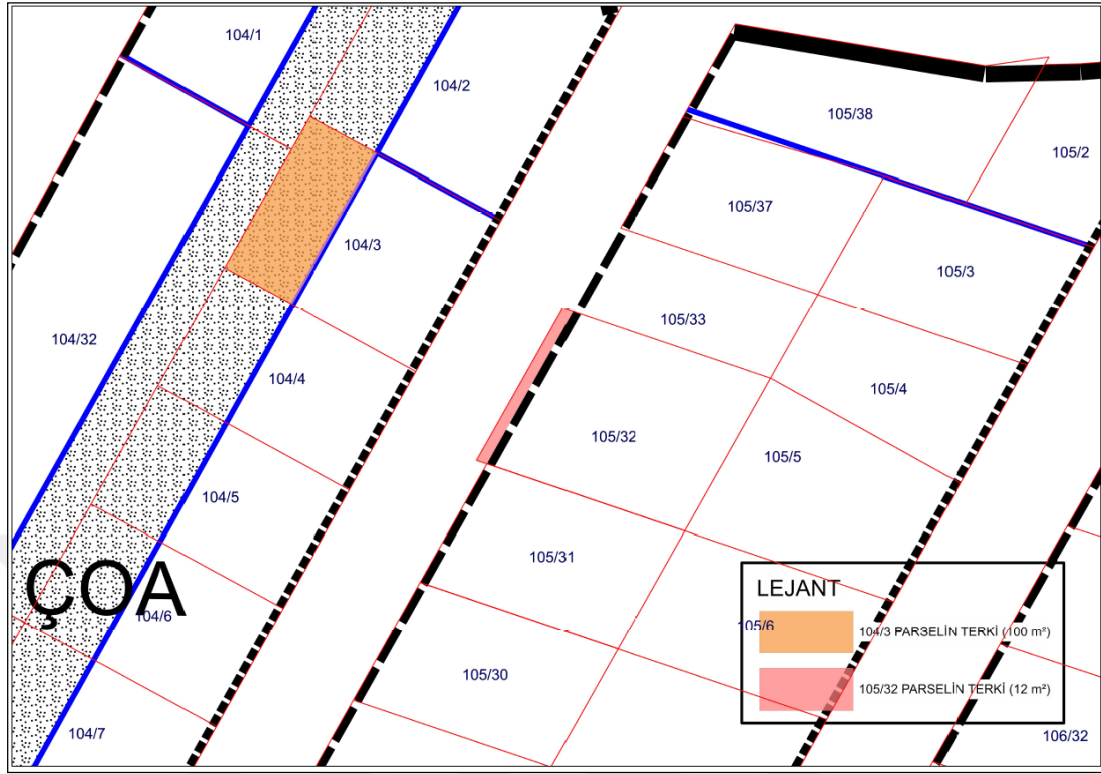
## 4.2. İlgilisinin Talebine Göre İfraz/Tevhid Yöntemi

İlgilisinin talebine istinaden yapılan bu imar uygulaması yöntemi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde yapılmaktadır. Bir parselin iki veya daha fazla parçaya ayrılmasına ifraz, komşu olan iki veya daha fazla sayıdaki parselin birleşmesine ise tevhid denilmektedir [43]. İmar Kanunu'na göre ifraz ve tevhid işlemlerinin yapılabilmesi için öncelikle tescil edilmiş parselasyon planının olması esastır [29]. Ancak;

- 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında veya kamu mülkiyetine ait alanlarda,
- Parselasyon planının tatbiki mümkün olmayan meskûn alanlarda,
- Koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda,
- Büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında,

tescil edilmiş parselasyon planı olmasa dahi ifraz ve tevhid işlemine izin verilmektedir [29].

İfraz/tevhid yöntemi ile parsel maliki imar mevzuatına uygun bir şekilde idareye yapılaşma talebinde bulunduğu, kendi kadastral konumu itibari ile meri uygulama imar planındaki donatı alanlarına ne kadarlık bir kısmı rastlıyorsa o kısmını bedelsiz olarak terk etmek zorundadır. Ancak bu tür uygulamalar ile imar planlarının getirdiği nimet-külfet dağılımı doğru bir şekilde sağlanamamaktadır [33]. **Şekil 4.1** örneğinde görüldüğü üzere aynı yüzölçümüne sahip iki parsel incelenmiştir. Bu parsellerden 105 ada 32 parsel sayılı taşınmazın %5'i donatı alanında kalmaktayken 104 ada 3 parsel sayılı taşınmazın ise %40'ı donatı alanında kaldığı görülmektedir. Bahse konu bu iki parsel meri uygulama imar planına göre kamuya bedelsiz terklerini yaptıktan sonra kalan net alanları birbirlerinden farklı olacağından imar planına göre elde edecekleri inşaat alanı da birbirinden farklı olacaktır.



**Şekil 4.1:** İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddelerine göre yapılan yola ve parka terk örneği.

Uygulama öncesinde 320.00 m<sup>2</sup> alana sahip olan 104 ada 3 parsel ile 105 ada 32 parsel sayılı taşınmazlar meri uygulama imar planına göre parka ve yola bedelsiz terklerini yaptıktan sonra 104 ada 3 parselin net alanı 308.00 m<sup>2</sup> kalırken 105 ada 32 parsel sayılı taşınmazın ise 220.00 m<sup>2</sup> kalmaktadır. Dolayısıyla bu farklılık, uygulama imar planından gelen değer artışının adaletli olarak dağıtılmasına engel olmaktadır. İdare açısından bakıldığı zaman ise uygulama kapsamında izin verilerek yapılan yapılaşmalarda, malikin kendi rızası ile kamuya yaptığı bedelsiz terkler idarenin kamulaştırmakla yükümlü olduğu alanlar olduğu için aynı zamanda kamulaştırma yükü ortadan kalkmaktadır.

### 4.3. Parselasyon Yöntemi

Kanun koyucu parselasyon yöntemi ile temel prensip olarak planlanan bölgedeki mülkiyet yapısını imar planına uygun hale getirmeyi hedefler. Böylelikle imar planının mekâna yansıtılması sonucu imar planının yapılış amacı yerine getirilmiş olur.

Parselasyon işlemlerinin ilkesel olarak hedefleri aynı olsa da birbirinden farklı şartların yerine gelmesi gerekmektedir. Çünkü parselasyon her durumda ve koşulda uygulanabilen ve sonuç alınabilen bir işlem niteliğinde değildir.

Mevcut durumda düzensiz olarak yapılaşmış meskûn alanlarda tesis edilecek olan parselasyon işlemlerinin kendisinden beklenen amaca ulaşmasının zor olduğu aşikârdır [44]. Bu nedenle parselasyon işlemi tek tip bir işlem olmayıp, 2981 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi, 2981 Sayılı Kanun Ek-1. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi olmak üzere üç farklı düzenlemeyle mevzuatımızda yer almıştır.

#### **4.3.1. 2981 Sayılı Kanun'un 10/c Madde Uygulaması**

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, halk arasında bilinen ismiyle İmar Affı Kanunu bu yöntemin dayanağıdır. Söz konusu Kanunun "amaç" başlıklı 1. maddesindeki "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 belirlemek" hükmü Kanun'un hedefi olarak ifade edilmiştir [35].

Kanunun temeline bakıldığında, büyük kentlerin sosyal, kültürel ve ekonomik açıdan cazibe merkezi haline gelmesi sebebiyle, aldığı hızlı göçler neticesinde, göç eden insanların zaruri gereksinimi olan barınma ihtiyacından dolayı ortaya çıkan çarpık kentleşmenin sebep olduğu mülkiyet probleminin çözümü noktasında dönemin merkezi yönetimi tarafından hukuki bir zemine oturtulma çabası gözükmektedir.

Barınma ihtiyaçlarını karşılayamayan birey ve aileler tarafından, kendi arsaları üzerine yapılan ruhsatsız yapılar ya da belediye, hazine, vakıf ve il özel idarelerine ait arazi ve arsalar üzerine yapılan gecekonduların meşrulaştırılması için kanun çerçevesinde düzenleme gereği duyulmuştur. Bu kanun ile düzensiz ve çarpık yapılaşma ve fiiliyatta hissesiz, resmiyette hisseli mülkiyetten kaynaklı sorunların giderilmesi adına çözüm üretilmesi amaçlanmış fakat sadece mevcut fiili durumu koruyarak ıslah niteliğinde uygulamalara gidilmiştir. Maalesef bu durum problemi çözmediği gibi ruhsatsız yapılaşma sonucu yerleşim alanlarının işgal edilmesinin merkezi yönetim tarafından tanınmasını sağlamıştır.

2981 sayılı Kanununun 10. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinde; “İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapılara yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödemek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler resen yetkilidir. Belediye veya valiliklerin talebi halinde bu yetkiler Kadastro Müdürlüklerince de kullanılır.” hükümleri ile bu kanun kapsamında yapılacak olan parselasyonun ana omurgası belirlenmiştir [45].

Söz konusu kanunun uygulama yönetmeliği olan 3290 Sayılı Kanun ile Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanun’un Uygulanmasına Dair Yönetmelik’in, “ıslah imar planı yapılacak yerler” başlıklı 20. maddesinde belirtilen;

- Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondular alanlarında,
- Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa veya arazilerde,
- Üzerinde imar planı ve mevzuat hükümlerine aykırı yapılanmalar bulunan ve bu nedenle, uygulama kabiliyeti kalmamış olan imar planı olan alanlarda,
- İslah imar planı olabilecek nitelikleri taşımadığı belediye ya da valilikçe belirlenen, özel parselasyon planı bulunan alanlarda,

ıslah imar planı yapılabileceği belirlenmiştir.

Bu Kanun çerçevesinde parselasyon yapılabilmesi için öncelikle ıslah imar planının yürürlükte olması şarttır. Eğer ıslah imar planı yerine uygulama imar planı yürürlükte ise 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesine göre parselasyon yapılmalıdır. Nitekim Danıştay 6. Dairesi’nin bu minvalde vermiş olduğu kararlar mevcuttur [37], [46]. Bu Kanun uyarınca yapılacak olan parselasyon işlemlerinde, mevcut yapılaşmaların korunması ve malik/hak sahiplerine hissesiz ve müstakil bir imar parseli tahsis edilmesi ana amaç olarak belirlendiği için mevcut yapıların minimal düzeyde olumsuz olarak etkilenmesi ve korunması gerekmektedir [44]. Çünkü hisseli

mülkiyetlerde maliklerin tümünden alınması gereken tam muvafakat ya da hisse çözümü için verilmiş olan herhangi bir yargı kararı olmadan bağımsız ve müstakil bir imar parseli üretilebilmesinin mümkün olmaması sebebiyle 2981 sayılı Kanun'un 10/c madde hükümleri kapsamında yapılan parselasyona ve ileride bahsedilecek olan Ek-1 madde uygulamasına ihtiyaç duyulmuştur. Hem mevcut yapılaşmanın korunması hem de müstakil imar parseli üretilebilmesi için, DOP kesintisi yapıldıktan sonra maliklere lehte ve aleyhte olacak şekilde kanuni ipotek tesis edilmesi ya da yapılaşamayacak kadar küçük hissedeki taşınmazlar için bedele dönüştürme yetkisi idarelere verilmiştir.

#### **4.3.2. 2981 Sayılı Kanun Ek-1. Madde Uygulaması**

İdarelerce yapılacak olan parselasyon işlemlerinin hangi kanun gereği yapılacağı o bölgenin yerine getirmiş olduğu şartlara göre farklılık göstermektedir. Burada da yine 2981 sayılı Kanununun 10/c maddesi uyarınca yapılan parselasyonda olduğu gibi Türk Medeni Kanunu uyarınca hissedarların tamamının muvafakati veya bu mümkün değilse yargı kararıyla hisse çözümünün yapılması hükmünün aksine rıza aranmaksızın ferdileşme yapılmaktadır. Prensipde 2981 sayılı Kanun Ek-1. Madde uygulaması kendi başına bir parselasyon niteliğinde değildir. Bu madde uygulaması ancak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine istinaden yapılan parselasyonla birlikte yapılabilmektedir. Asıl olan İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca parselasyon tesis edilmesi olsa da bazı şartlar yerine geldiğinde 2981 sayılı Kanun Ek-1. madde uygulaması uyarınca parselasyon işlemi tesis etmek mümkündür. Bu kapsamdaki parselasyon işlemi aslında İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamasını tamamlayıcı niteliktedir.

2981 sayılı Kanuna, 22/05/1986 kabul tarihli ve 3290 sayılı Kanun'un 15. maddesi ile düzenlenen ve 07/06/1986 tarih ve 19130 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanmasıyla yürürlüğe giren Ek Madde 1 ile "İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir." hükmü eklenmiştir.

Bu çerçevede bir parselasyon yapılabilmesi için 09.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'ndan önce özel parselasyon planı yapılmış ya da hisse karşılığı satın alınmış hisseli parsellerin olması ve fiiliyatta fiziki bir paylaşımın olması gerekmektedir. Bu bölgelerde yapılmış olan özel parselasyon resmi bir parselasyon olmadığı gibi maliklerin tümü tapu sicilinde hisseli mülkiyettir. Başka bir ifade ile özel parselasyon; imar planları dikkate alınmadan yapılan ve maliklerin kendi arasında yapmış oldukları gayri resmi bir paylaşımı gösteren parselasyondur.

Herhangi bir hisseli taşınmazın, maliklerinin tamamının rızası olmadan ya da bir yargı kararı olmadan hisselerinin ferdileşmesi mümkün değildir. Özel parselasyonda ise hisselerin hukuki olarak ferdileşmesinde her hissedar kendi hissesine karşılık gelen alanı sahiplenip etrafını çevirmek suretiyle üzerine ruhsatsız bir şekilde yapı inşa etmektedir. Bu bölgelerde, sadece ve sadece 09.05.1985 tarihinden önce kabul edilmiş özel parselasyonun bulunması ile hisse karşılığı satışların bulunması şartına bağlı olarak 2981 sayılı Kanun'un Ek-1. madde uyarınca parselasyon yapılabilir [44].

Özel parselasyona dayalı ve hisse karşılığı satın alınmış yerlerde idare tarafından yapılacak olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamasında ortaya çıkabilecek muhtemel sorunların çözülmesi Ek-1 madde uygulamasıyla amaçlanmış olup, fiiliyatta müstakil ama tapu sicilinde hisseli olan mülkiyetlerin ferdileşmesi yasal zemine oturtularak yapılmıştır.

#### **4.3.3. İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması**

Diğer parselasyon yöntemlerinde belirli şartların oluşması gerekirken 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan uygulamalarda böyle bir şartların oluşması gerekmemektedir. Bir bölgede yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı var ise başka bir şartın oluşması gerekmeden uygulama yapılabilir.

İmar Kanunu'nun 18. maddesindeki hüküm, parselasyon işlemini genel hatlarıyla belirlemiştir [29]. Ayrıca parselasyon işlemlerinde, hisseli mülkiyete haiz taşınmazlarda hisse çözümü yapılamazken, 22/02/2020 tarih ve 31047 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan ve AADHY'ye eklenen 17. Maddenin (d) bendi sayesinde 2981 sayılı Kanun'un Ek-1 maddesi gereği yapılabilen hisse çözümü İmar Kanunu'na da getirilmiştir [47].

## 5. İMAR UYGULAMASI YÖNTEMLERİ

18. Madde uygulamasının başlatılmasından tescil edilmesine kadarki aşamaları sırasıyla özetleyen süreç **Tablo 5.1**'de sunulmuştur.

**Tablo 5.1:** Arazi ve Arsa Düzenlemesi işlem adımları.

<b>Aşama-1</b>	<b>Planlama ve Hazırlık</b>
1	Düzenleme Yapılacak Alanın Belirlenmesi
2	İlgili Kurumun İdari Kararının Alınması
3	Kadastro ve İmar Altlıklarının Oluşturulması
4	Parsellerin Tapu Kütüklerine Belirtme Yapılması
5	Düzenleme Sınırı Krokisinin Onaylanması
<b>Aşama-2</b>	<b>Uygulama ve Denetim</b>
1	İmar Ada ve Yollarının Dengelenmesi
2	DOP Oranının Hesabının Yapılması
3	Dağıtım ve Tahsis
4	Parselasyon Planının Oluşturulması
5	Parselasyon Planının Onaylanması
6	Askı İlanı
7	Askı İtirazları ve Değerlendirilmesi
8	Kadastro ve Tapu Müdürlüklerindeki Teknik Kontroller
9	AAD İşleminin Tescili

## **5.1. Planlama ve Hazırlık**

Hazırlık aşaması genel itibariyle, uygulamaya başlamadan önce elimizde bulunması gereken verilerin temini ve düzenlemeye konu bölgenin sınırının onanmasından oluşmaktadır.

### **5.1.1. Düzenleme Yapılacak Alanın Belirlenmesi**


Hazırlık aşamasında yapılacak ilk adım düzenlemeye ihtiyaç duyulan parsellerin belirlenmesidir. AADHY'nin 4. maddesinin (e) bendinde düzenleme sahası, sınırı tespit edilerek parselasyon planı yapılmasına karar verilen saha olarak tanımlanmıştır. Düzenleme sahasının tespiti; alanın büyüklüğünü, alandaki umumi hizmet alanlarının büyüklük ve sayısını, DOP oranını ve gerekmesi halinde kamulaştırılacak olan miktarı belirleyeceğinden ötürü çok büyük bir öneme sahiptir. Bu aşamada düzenlemeye alınacak olan parsellerin net olarak belirlenmesinden ziyade bölge bütüncül olarak ele alınarak bir alan belirlenir. İlgili idare tarafından alınacak olan Encümen Kararı/ İl İdare Kurulu Kararı'nda parsellerin tek tek belirtilmesi suretiyle düzenleme yapılacak olan alan, net olarak belirlenmiş ve bir hukuki zemine oturtulmuş olur.

Düzenlemeye alınacak bölge seçilirken kentin ve kent sakinlerinin maksimum düzeyde fayda görmesine özen gösterilmelidir. Örneğin; kentin yapılaşma yoğunluğu seyrek olan ve gelişmesi muhtemel olan bölgelerin göz önüne alınmasına, kamu hizmetlerine ayrılan ve herkesin ortak kullanımına sunulacak olan donatı alanlarının, seçilen bölgeye eşit şekilde dağılmış olmasına, kot farkları ve parsel m<sup>2</sup> birim fiyatları arasında büyük farklılık göstermeyen yerlerin seçilmesine, belirlenecek olan alana komşu bölgelerde daha önceden bir uygulama yapılmış ise, bu bölgelerdeki DOP oranının seçilecek yeni düzenleme sahasında da yaklaşık aynı değerde tutulmasına, kamulaştırmanın getireceği ek maliyet yükünü engellemek adına DOP oranının %45'i aşmayacak şekilde seçilmesine dikkat edilmelidir.

### **5.1.2. İlgili Kurumun İdari Kararının Alınması**

İmar Kanunu'nun, belediye ve mücavir alan sınırı içinde belediyelere, dışında ise valiliklere verdiği yetki kullanılırken düzenlemeye hangi parsellerin alındığının, AADHY'nin 9. maddesinde belirtildiği gibi Encümen Kararı ile onaylanması

gerekmektedir [47]. Düzenleme sahasının tespiti, yukarıda verilen yönetmelik maddesinde belirtildiği gibi şehrin ihtiyaç durumuna göre idare tarafından bir program dâhilinde belirlenmesinin yanında parsel malikleri tarafından talep edilmek suretiyle de belirlenebilmektedir. Düzenlemeye giren parseller Şekil 5.1’de olduğu gibi, uygulamaya karar veren idare (belediye ya da valilik) kararında açıkça belirtilmelidir. Nitekim Yargıtay 1. Hukuk Dairesi 18.12.1992 tarih ve 1992/15484 Esas, 1992/15906 sayılı Kararı ile “parselasyonda encümen kararında yer alan parseller uygulamaya girmelidir. Encümen kararında gözükmeyen parsellerin uygulamaya sokulması, yolsuz tescil sonucunu doğurur.” hükmü tesis edilmiştir [35].



**YAZI İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ**  
Belediye Encümen Kararı

---

T.C.  
**PENDİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**ENCÜMEN KARARI**


Karar Tarihi	Karar No:	Kararın Konusu:	Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması
27.07.2017	1579		

Başkanlık makamı tarafından Encümen'e havale edilen; Doğu Mahallesi, 22 pafta , 0 ada, 3322, 3323, 3324, 3326, 3330, 3331, 3760, 3762, 3768 parsel, 99 pafta, 832 ada, 4, 8, 9,10,11,12,13, 18,19,21, 22,23,24, 25,26,29 parsel, G22A15B3D pafta, 840 ada, 1,7,9,17,20,28,29 Parsel, 99 pafta, 845 ada,12,23,24,25,27,29,30,31,33, Park,41,44,47,48,49,50,54,55,60,65,71, parsel, 99 pafta, 842 ada, 1,6,7,8,9,11,12,14 parsel, 99 pafta 843 ada, 1 parsel, 99 pafta 844 ada, 17,18,19,30 parsel ,99/1 pafta, 41,46,47 parsel, 99 pafta, 1775 ada, 7 ve 8 parsel 99/1 pafta 2685 ada 41 parsel sayılı taşınmazlar, 16.05.2008 tasdik tarihli Pendik Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu bölgede belirtilen parselleri kapsayan alanda "Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması" yapılması uygun görülmüştür.

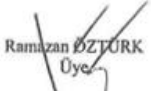
Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre, söz konusu taşınmazları kapsayan alanda " Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması" çalışmasına başlanılması hususunda karar alınması ile ilgili Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 26/07/2017 tarih ve 5032 sayılı (R:112028307) yazısı ve eki incelendi.

**ENCÜMENİMİZCE YAPILAN MÜZAKERE SONUCUNDA:**


Müdürliğünce teklif ve talep edildiği şekilde kabulüne,  
Kararın gereği için Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne gönderilmesine, 27.07.2017 tarihinde yapılan Encümen Toplantısında Oybirliği ile karar verilmiştir.




Vahap DOĞAN  
Encümen Başkanı




Ramazan ÖZTÜRK  
Üye




Feriha Gülşah KURT  
Üye




Remzi TOPRAK  
Üye



Murat BAŞ  
Mali Hizmetler Müd.



Mustafa KAYA  
Ruhsat ve Denetim Müd.



Faruk KURU  
Etüd Proje Müd.

Şekil 5.1: Başlangıç Encümen Kararı.

Düzenleme sahasının tespiti, 18. Madde uygulamasının ilerideki aşamalarına ve mülkiyet hakkına olan etkileri bakımından çok önemli sonuçları da beraberinde getirmektedir. Dolayısıyla daha işlemin başında iken dikkatli ve özverili bir şekilde yapılan saha tespiti, uygulamanın seyri ve selameti için oldukça önemlidir. Dikkat edilecek hususlar mevzuat ile düzenleme altına alınmışsa da bir kısmı öğreti ve yargı içtihatlarıyla ortaya konulmaktadır.

### **5.1.3. Kadastro ve İmar Altlıklarının Oluşturulması**

İmar planına uygun yeni imar parselleri oluşturulabilmesi, mülkiyet hakkının ihlal edilmeden ve hukuka uygun olarak işlem tesis edilebilmesi için parsellerin geometrik durumları ve mülkiyet yapılarının tespiti oldukça önem arz etmektedir. Dolayısıyla belirlenen düzenleme sahasına ilişkin olarak; belediyeden alınmış onaylı imar planının, sahada yerinde ölçülerek çizilen güncel hâlihazır haritasının, kadastro müdürlüğünden parsel geometri bilgi, belge ve teknik belgelerin ve tapu müdürlüğünden de mülkiyet bilgilerinin temin edilmesi gerekmektedir. Düzenleme sahasına ilişkin gerekli tapu ve kadastro bilgi ve belgeleri, uygulamayı yapan idarece alınacağı AADHY'nin 11. maddesinin 1. fıkrası ile düzenlenmiştir [47].

### **5.1.4. Parsellerin Tapu Kütüklerine Belirtme Yapılması**

İlgili idare tarafından alınan, uygulama yapılacak bölgedeki taşınmazların belirtildiği encümen kararına istinaden, ilgili tapu müdürlüğüne AADHY'nin 12. maddesinin 1. fıkrası uyarınca düzenlemeye alınan parsellerin tapu kayıtlarına “3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır” belirtmesinin tesis edilmesi resmi yazı ile talep edilir. Belirtmenin yapılması 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesine göre üçüncü kişilere bilgilendirmenin yapılması bakımından önem oluşturmaktadır [48]. Mülkiyetin el değiştirmesi halinde ilgili tapu müdürlüğü gerekli bilgilendirmeyi yapmak durumundadır. Ayrıca, parsellerin sicillerinin beyanlar hanesine belirtme yapıldıktan sonra söz konusu taşınmazlara ilişkin gelen ifraz/tevhid taleplerine AADHY'nin 12. maddesinin 2. fıkrası uyarınca izin verilmez. Çünkü aynı yönetmeliğin 7. maddesinde belirtildiği gibi parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda ifraz/tevhid işlemleri yapılabilmektedir.

### 5.1.5. Düzenleme Sınırı Krokisinin Onaylanması

AADHY'nin 4. maddesinin 1. fıkrasının (f) bendinde düzenleme sınırı, parselasyon planı yapılacak olan alanın dış sınırı olarak ifade edilmiştir. Düzenleme sınırı AAD işleminde teknik, hukuki ve sosyal bakımdan çok önemli sonuçları doğurmaktadır. Süreç içerisinde hesaplanacak olan DOP oranı ve mülkiyet ile doğrudan ilgili diğer işlemler açısından teknik, düzenleme sahasına dâhil edilen parseller ilgili kanun, yönetmelik ve genelge esasları çerçevesinde belirlenmediği gerekçe gösterilip yargı yolu ile iptal edilebildiğinden hukuki, iptal sebebiyle parsel maliklerine mağduriyet oluşturacağından dolayı da sosyal açıdan belirleyici bir işlemdir. Dolayısıyla düzenleme sınırı geçirilirken dikkat edilmesi gereken birtakım hususlar bulunmaktadır.

AADHY'nin 10. maddesinin 1. fıkrasına göre, düzenlemeye alınacak alana ilişkin meri imar planında belirtilmiş bir düzenleme sınırının varlığı kontrol edilmeli eğer varsa bu sınıra riayet edilmelidir. Ancak ayırma çapı ile uygulama kapsamına kısmen dâhil edilen parsellerin, uygulamaya dâhil edilmeyen kısımları eğer başka bir imar uygulamasına dâhil edilme imkânları yok ise imar planında belirlenmiş düzenleme sınırı olsa bile bu sınırın dışına çıkılarak söz konusu parsellerin artık kısımları da uygulama kapsamına alınır. İmar planında herhangi bir belirtmenin olmaması durumunda ise AADHY'nin 10. maddesinin 2. fıkrasına göre düzenleme sınırı iskân sınırından ve iskân sahası içindeki yollardan geçirilmelidir. Yönetmelikte açıkça belirtilmiş olmasına karşın, fiziki, teknik veya hukuki olanaksızlıklar ya da alternatif bir düzenleme sınırının geçirilmesinin mümkün olmaması sebebiyle, düzenleme sınırının yapı adası içerisinde geçirilmesi veyahut da yol ekseninden geçirilmemesi durumunun, Danıştay 6. Dairesinin vermiş olduğu muhtelif kararlar ile hukuka uygunluğu sabittir [49], [50].

Düzenleme sınırının bütünlük arz etmesi gerektiği, farklı bölgelerde olan parsellerin aynı düzenleme sınırı kapsamına alınmasının ve düzenleme sınırı içerisinde kalan bazı parsellerin ise parselasyona dâhil edilmemesi, birbirinden kopuk iki ayrı arazi parçasını kapsayacak şekilde düzenleme sınırının belirlenmesinin gerekçelerinin açıklanmamasının, hukuka uygunluğunun bulunmadığı Danıştay 6. Dairesinin 04.03.2021 tarih, 2018/5794 Esas, 2021/3074 Kararı ile hükmedilmiştir [51]. Dolayısıyla davaya konu işleme ilişkin hukuki ve teknik olarak geçerli bir gerekçenin sunulması halinde düzenleme sınırının bütüncül olmaksızın iki veya daha fazla

parçadan oluşması AADHY'nin ilgili maddelerine aykırılık oluşturmayacağı anlaşılmaktadır.

Düzenleme sahası, barındırdığı taşınmaz ve donatı alanları direkt olarak düzenleme ortaklık payı oranı hesabını etkilemektedir. Bu sebeple aynı fıkranın (ç) bendine göre park, meydan, yeşil alan, rekreasyon alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık ve otopark alanlarının DOP oranına göre uygun görülecek kısmından geçirilerek düzenleme sınırı belirlenebilmektedir. Bu hususlar dikkate alınarak idare tarafından hazırlanan/hazırlatılan düzenleme sınırı krokisi ve eki mülkiyet raporu, ilgili kadastro müdürlüğü tarafından teknik kontrollerinin yapılmasının ardından hazırlık aşaması tamamlanmış, uygulama aşamasına gidilmiş olmaktadır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Kadastro Dairesi Başkanlığı tarafından 08/11/2019 tarih, 2019/13 sayı ve 1807 genelge numaralı Talebe Bağlı İşlemler ile Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesi'nde mülkiyet raporu; AAD işlemine tabi parsellerle ilgisince temin edilen kadastral bilgi ve belgelerin kontrolü talebine yönelik düzenlenen rapor olarak ifade edilmiştir [52]. Arsa ve arazi düzenlemesine tabi tutulan taşınmaz listesi, tescilli koordinatları, şayet daha evvel bir işlem görmüş ise buna ilişkin bilgiler (terk, bağış, kamulaştırma vb.) ve yüz ölçüm hesapları mülkiyet raporunda yer almaktadır. Düzenleme sınırının ve eki mülkiyet raporunun ilgili kadastro müdürlüğü tarafından onaylanmasının ardından parselasyon aşamasında kullanılacak olan kadastral parsellerin koordinat ve yüzölçümleri kullanılabilir hal almaktadır.

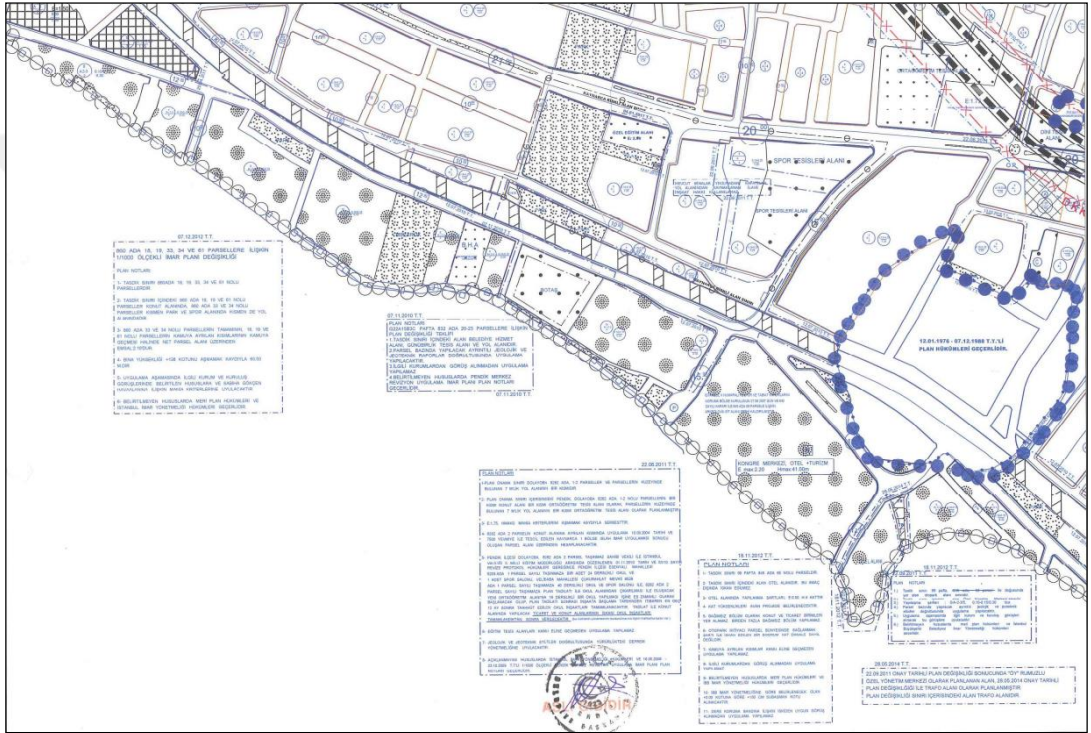
## **5.2. Uygulama ve Denetim**

### **5.2.1. İmar Ada ve Yollarının Dengelenmesi**

İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması işleminin uygulama ve denetim aşamasına gelindiğinde kadastro ve imar altlıklarının oluşturduğu veriler doğrultusunda parselasyon işlemine başlandığı anlaşılmalıdır. Sürecin bu kısmı ileride bahsedilecek olan düzenleme ortaklık payı oranı hesabını doğrudan etkileyecek olması sebebiyle önem arz etmektedir.

İlgili idare tarafından onaylanmış ve sayısallaştırılmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı varsa bu imar planı kullanılır. Şayet sayısal bir imar planı yoksa, fiziki olan imar planı paftaları .tiff (Tag Image File Format) formatında taranır. Taranan paftalar

bilgisayar ortamında Netcad programı vasıtasıyla affine dönüşüm yöntemi kullanılarak koordinatlandırılır. Dönüşümü yapılan pafta CAD (Computer Aided Design) ortamında raster veri olarak açılır ve bu veri üzerinden ada kenarları belirlenir. İmar planları üzerinde yazılan yol genişlikleri de dikkate alınarak nizami bir şekilde yolların çizimi sağlanır. Netice olarak CAD programı vasıtası ile **Şekil 5.2** örneğinde olduğu gibi oluşturulan imar adalarının alanları hesaplanarak DOP oranının hesabında esas alınacak olan veri temin edilmiş olmaktadır.



**Şekil 5.2:** İmar Ada ve Yolları Dengelenmiş Onaylı İmar Planı.

### 5.2.2. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Oranının Hesaplanması

DOP hesabının doğru bir şekilde yapılması uygulamanın seyrini doğrudan doğruya etkileyecek olan bir aşamadır. Düzenleme sonrasında yapılacak olan dağıtım/tahsis işleminde parsellerin ne kadarlık bir alana sahip olacağı belirlendiğinden dolayı DOP hesabı hayati bir öneme sahiptir. Yedi haneli bir sayı olan DOP oranının yanlış hesaplanması halinde uygulamaya ait tüm hesap, sonuç ve çıktılar değişeceğinden, çok özverili ve dikkatli bir şekilde hesaplanması gerekmektedir.

10/02/2019 tarih ve 30827 sayılı Resmî Gazete’ de yayınlanan “Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” öncesinde AAD kapsamında herhangi bir taşınmazdan yalnızca bir defa DOP kesintisi yapılabiliyordu. Söz konusu Kanun ile bazı istisnai durumların yerine gelmesi koşuluyla bir taşınmazdan ikinci defa DOP kesintisi yapılması mümkün olabileceği kararı alınmıştır.

3194 sayılı Kanun’un 18. maddesinin 6. fıkrası ve AADHY’nin 16. maddesinin 5. fıkrasında belirtilen şartların yerine gelmesi halinde DOP oranı %45’e kadar ilave kesinti yapılabilecektir.

Düzenleme sahasını kapsayan alanda;

- Yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması,
- Artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması,
- Uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde,

ilk uygulamadaki DOP oranını yüzde kırk beşe (%45) kadar tamamlamak üzere ilave DOP kesintisi yapılabilir. Ayrıca ikinci defa DOP kesintisine ilişkin şartlar oluşmasına rağmen parselde imar mevzuatına uygun ruhsatlı yapı bulunması halinde, AADHY’nin 16. maddesinin 6. fıkrası gereğince parselden ilave DOP alınmayarak ilave yapılacak kesinti miktarı bedele dönüştürülmektedir. Bedele dönüştürülmesi durumunda parselin tapu kaydına “alınamayan DOP farkına karşılık gelen alan ve alanın değeri kadar bedel ödenmeden yeniden yapı ruhsatı alınamayacağı” beyanı düşülmektedir. Bedel ödeninceye kadar beyan kaldırılmamakta ve parsele ilişkin yeni yapı ruhsatı düzenlenememektedir [31].

Genel çerçevede bakıldığında uygulama sınırı içindeki, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesinin 3. fıkrasında belirtilen tescile esas dağıtım yapılabilecek olan imar adalarının toplam alanı ile düzenlemeye alınan kadastral parsellerin toplam alanı arasındaki fark toplam terk miktarını vermektedir. Bu terk miktarının, düzenlemeye alınan parsellerin toplam alanına bölünmesi ile ortaya çıkan sonuç her bir parselden yapılacak olan DOP kesintisinin oranını verecektir. Bu hesap, düzenleme bölgesindeki parsellerin daha önce herhangi bir düzenlemeye tabi tutulmadığı durumlarda geçerli olmaktadır. Ancak söz konusu AAD’dan daha evvel, İmar Kanunu’nun 15 ve 16.

maddelerine istinaden muhtelif terk ve ifraz işlemleri yapmış olan parsellerin yapmış oldukları terk oranı yeni yapılan AAD'nin DOP oranından az ise söz konusu miktar aynen iade edilip kök parsel alanına dönülerek DOP oranı hesabı yapılır. Terk miktarının hesaplanan DOP oranından yüksek olması halinde o taşınmazlardan kesinti yapılamayacaktır. Bu durum AADHY'nin 14. maddesinin 6. fıkrasında hüküm altına alınmış olup, DOP oranı AADHY'nin 4. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendinde; tanımlanmıştır. Hesaba ilişkin denklem 5.1'de verilmiştir.

$$\%DOPPO = \left( \frac{\sum KPA - \sum İPA}{\sum DOPAL} \right) \times 100 \quad 5.1$$

Eşitlik 5.1'de;

$\%DOPPO$  : Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

$\sum KPA$  : Toplam Kadastro Parseli Alanı

$\sum İPA$  : Toplam İmar Parsel Alanı

$\sum DOPAL$ : DOP Alınacak Alan

ifade etmektedir.

DOP'tan karşılanabilecek alanlar mevzuatta sıralanırken 18. maddede belirtilen "...gibi umumi hizmet alanlarından oluşur" cümlesi ve AADHY'de yer alan "diğer umumi ve kamu hizmet alanları" cümlesi ile kapsamı genişletilmiştir. Bu cümleler umumi ve kamu hizmeti alanlarının çeşitlendirilmesine imkân vereceği gibi, bu çeşitlendirmenin hukuka uygunluğu mahkemeler tarafından denetlenecektir.

### 5.2.3. Dağıtım ve Tahsis

Uygulamanın bu aşamasına gelindiğinde elimizdeki tüm verilen temin edilmiş, hesaplamalar yapılmış ve her bir parselin parselasyon planındaki alanı hesaplanmış

olmaktadır. İmar parsellerinin dağıtımı, parselasyon işleminde, DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan miktarının ve yeni tesis edilen imar parsellerinin uygulamaya giren kadastral parsel maliklerine dağıtımıdır. Uygulama sonrasında tescil edilecek olan imar parsellerinin müstakil olarak tesis edilmesi halinde tapu alanlarının, hisseli olarak tesis edilmesi halinde ise hisse miktarlarının belirlendiği aşamadır.

İdareler dağıtım işlemini yaparken hem mevzuatta belirtilen hükümlere hem de parsel maliklerinin mülkiyet haklarına dikkat etme mecburiyetindedir. AADHY'nin 17. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde parselasyon işlemine tabi tutulan taşınmazların tahsisi, imar planındaki hükümler dikkate alınarak mümkün mertebe düzenleme öncesindeki bulunduğu yerden yapılır. Ancak parsellerin imar planında donatı alanlarına isabet etmesi halinde ise, en yakın yapı adasından tahsisleri sağlanır. Teknik bir kısıtlılığın veya zorunluğun olmaması halinde imar parselinin farklı yerden tahsisi mülkiyet hakkına, haksız müdahale anlamına geleceği gibi AAD işlemini hukuka aykırı bir hal almasına sebebiyet verecektir.

10 Temmuz 2019 öncesinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması kapsamında hisseli mülkiyetler düzenleme sonrasında yine hisseli olmak zorundaydı. Aksi takdirde idare tarafından resen müstakil hale getirilmesi uygulamayı hukuka aykırı hale getirerek yargı yolu ile iptaline sebep sayılmaktaydı. Söz konusu kanun kapsamındaki 18. madde uygulamasında maliklerin tümünün muvafakati ya da 2981 sayılı Kanun'un 10/c uygulaması ile ya da aynı Kanunun Ek-1 madde uygulaması ile hisseli mülkiyetlerin müstakil hale getirilme imkânı varken, 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesinin 13. fıkrasına eklenen hüküm ve AADHY'nin 17. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendine istinaden artık 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamasında hisseli parseller ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde muvafakat aranmaksızın müstakil hale getirilebilmektedir. Yapılan bu işlem literatürde hisse çözümü (ferdileştirme) olarak ifade edilmektedir. Netice olarak artık günümüzde 18. madde uyarınca AAD işlemiyle hisseli mülkiyetler müstakil hale getirilebilmektedir.

#### **5.2.4. Parselasyon Planının Oluşturulması**

Dağıtım/Tahsis aşamasında belirlenen parsel yüzölçümlerine göre, mevcut imar planı doğrultusunda ve hâlihazır durumu da dikkate alınarak yeni imar parselleri oluşturulur.

Eski kadastral parsellerin sınırlarının iptal edilip yeniden oluşturulan parseller sayesinde parsel geometrileri oluşturulmuş olur.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5. maddesinin 14. fıkrası gereği yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz [53]. Dolayısıyla oluşturulan parsellerin minimum parsel büyüklüklerini sağlaması ve yola cephelerinin olması şartı vardır. Yeni imar parsellerin tesis edilmesindeki temel gaye, imar planı notlarına sadık kalmak şartıyla, yapılaşma şartlarını yerine getiren ve mümkün olan minimum hissedarlı maksimum sayıda parsel oluşturmaktır.

### **5.2.5. Parselasyon Planının Onaylanması**

Parselasyon işlemi tamamlandıktan sonra söz konusu işleme ilişkin içerisinde bir takım teknik bilgileri barındıran teknik rapor düzenlenir. Bu rapor parselasyon planı ve eklerini onaylayacak olan idare tarafından kontrollere başlamadan önce bir bilgilendirme raporu niteliği taşımaktadır. Rapora ilişkin içerisinde yer alması gereken teknik bilgiler AADHY'nin 23. maddesinde detaylı şekilde düzenlenmiştir.

Uygulamayı açıklayan teknik raporda; düzenlemeye giren parsellerin sayısı, eğer varsa uygulama kapsamındaki ayırma çapı sayısı, daha öncesinde İmar Kanunu'nun 15'nci 16'ncı ya da 18'nci maddeye göre uygulaması yapılmış parseller ve terk oranları, uygulama imar planının onay ve kesinleşme tarihleri, düzenleme sınırının geçirilmesiyle ilgili açıklamalar, donatı alanları toplamı, imar parseli tahsis alanlarının miktarı, DOP kesintisi yapılmayan parseller ve bu parsellerden kesinti yapılamama sebepleri, dağıtımla ilgili tahsis yapılırken nelere dikkat edildiği, düzenlemeye giren parselin bulunduğu yere dağıtımının yapılıp yapılmadığı, yapılamayanlar varsa gerekçeleri, hisse çözümü yapılmış ise dayanağı, uygulama sonrası oluşan durum ile ilgili toplam imar ada ve parsel sayısı vb. bilgiler belirtilir.

Uygulamaya ait teknik rapor ve beraber sunulan parselasyon planı ve ekleri ilgili idarenin onayına sunulur. İlgili idarenin ilgili birimi tarafından gerekli teknik kontrollerin tamamlanmasının ardından, AADHY'nin 25. maddesinin 2. fıkrasında belirtildiği gibi yetkili idarenin onayından sonra parselasyon planı yürürlüğe girer. Uygulayıcı tarafından hazırlanan parselasyon planının onaylandığına dair örnek Encümen Kararı **Şekil 5.3**'te gösterilmektedir.

### 5.2.6. Askı İlanı

Parselasyon planının dayanağı olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının askıya çıkması gibi 18. Madde uygulamasında da parselasyon planı ve eki dağıtım cetvelleri 1 (bir) ay süre ile askıya çıkarılmak suretiyle maliklere duyurulur. Bu husus İmar Kanunu'nun 19. maddesi ve AADHY'nin 25. maddesi ile düzenlenmiştir. İlgili kanun maddesinde askı ilanının duyuru yöntemi mutlak vasıtalarla yapılmak üzere idarenin takdirine bırakılmışken ilgili yönetmelikte ise internet sitesinde duyurulması zorunlu kılınmış ve buna ek olarak yine idarenin takdirine göre, belediye duyurusu ve gazete ilanı olmak üzere örneklendirmeler yapılmıştır. Netice itibari ile ilgili idare onaylanmış parselasyon planlarını askı ilanı ile duyurmak zorundadır. Askı süresinde maliklerin, tesis edilen çalışmayı görecekle, itiraza konu bir hususun olması durumunda yasal hakkını kullanma imkânı olacaktır. Askı sürecinin başında ve sonunda askı tutanakları ayrı ayrı düzenlenerek idarelerin görevlendirdiği harita mühendisi ve ilgili birim amirleri tarafından imzalanarak **Şekil 5.4** ve **Şekil 5.5**'te gösterilen şekilde kayıt altına alınır.

T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE ENCÜMENİ

ENCÜMEN KARARI

TARİH : 19/09/2018  
NO : 3177-3101

TEKLİF :

Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 3768 parsel(ayırma çapı), 832 ada 4 (ayırma çapı), 8 (ayırma çapı), 9 (ayırma çapı), 10 (ayırma çapı), 11 (ayırma çapı), 12 (ayırma çapı), 13 (ayırma çapı), 18, 21, 22, 23 (ayırma çapı), 25 (ayırma çapı), 26 parseller, 840 ada 1 (ayırma çapı), 7, 9, 9/A, 17, 20, 28, 29 parseller, 842 ada 1, 7, 8, 9 (ayırma çapı), 10 (ayırma çapı), 11 (ayırma çapı), 13 (ayırma çapı), 14 parseller, 843 ada 1 parsel, 844 ada 29, 30, 41, 43, 45, 47 parseller, 845 ada 12, 23 (ayırma çapı), 30 (ayırma çapı), 41, 44 (ayırma çapı), 47 (ayırma çapı), 48 (ayırma çapı), 49, 50, 54, 55, 65 (ayırma çapı) ve 71 parseller, 1162 ada 3, 4 (ayırma çapı), 5 (ayırma çapı), 6 (ayırma çapı), 12, 15 (ayırma çapı), 18, 19 parseller, 1775 ada 7, 8, 36 parseller, 2685 ada 41 parsel ile dereden ihdas edilen (A) parsel sayılı taşınmazları kapsayan düzenleme sahasında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan İmar uygulaması ile ilgili olarak Pendik Belediye Encümeni'nin 02/08/2018 tarih ve 1106 sayılı kararıyla uygun bulunan parselasyon planının 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesine istinaden "aynen veya değiştirilerek onaylanması" ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. maddesine göre müteakip işlemlerin İlçe Belediyesi tarafından yapılması hususunda karar itirazı hakkındaki Harita Müdürlüğü'nün Başkanlık Onaylı 19/09/2018 tarih ve 2764 sayılı teklifi ve ekleri okundu.

KARAR :

16/05/2008 onanlı 1/1000 ölçekli Pendik Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı, 12/07/2010 onanlı 1/1000 ölçekli Pendik Merkez İtiraz Uygulama İmar Planı, 20/04/2011 onanlı 1/1000 ölçekli Pendik Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazlarına ilişkin İtirazlar Uygulama İmar Planı, 06/03/2012 onanlı 1/1000 ölçekli Kıyı Kenar Çizgisi Uygulama İmar Planı, 28/05/2014 onanlı 1/1000 ölçekli Doğu Mahallesi 842 ada 12-14 Parseller Uygulama İmar Planı Tadilatı'na göre Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 3768 parsel(ayırma çapı), 832 ada 4 (ayırma çapı), 8 (ayırma çapı), 9 (ayırma çapı), 10 (ayırma çapı), 11 (ayırma çapı), 12 (ayırma çapı), 13 (ayırma çapı), 18, 21, 22, 23 (ayırma çapı), 25 (ayırma çapı), 26 parseller, 840 ada 1 (ayırma çapı), 7, 9, 9/A, 17, 20, 28, 29 parseller, 842 ada 1, 7, 8, 9 (ayırma çapı), 10 (ayırma çapı), 11 (ayırma çapı), 13 (ayırma çapı), 14 parseller, 843 ada 1 parsel, 844 ada 29, 30, 41, 43, 45, 47 parseller, 845 ada 12, 23 (ayırma çapı), 30 (ayırma çapı), 41, 44 (ayırma çapı), 47 (ayırma çapı), 48 (ayırma çapı), 49, 50, 54, 55, 65 (ayırma çapı) ve 71 parseller, 1162 ada 3, 4 (ayırma çapı), 5 (ayırma çapı), 6 (ayırma çapı), 12, 15 (ayırma çapı), 18, 19 parseller, 1775 ada 7, 8, 36 parseller, 2685 ada 41 parsel ile dereden ihdas edilen (A) parsel sayılı taşınmazları kapsayan düzenleme sahasında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan ve Pendik Belediye Encümeni'nin 02/08/2018 tarih ve 1106 sayılı kararıyla uygun bulunan parselasyon planının 5216 sayılı Kanun'un 7/b maddesine istinaden "aynen onaylanması" ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. maddesine göre müteakip işlemlerin İlçe Belediyesi tarafından yapılmasına Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 19 Eylül 2018 tarihli toplantısında oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN  
Muzaffer HACI MUSTAFAOĞLU  
Genel Sekreter V.

Rasim BİLGEHAN  
Meclis Üyesi

Osman SAHİN  
Meclis Üyesi

Osman GÖKÇEBAS  
Meclis Üyesi

Halil İbrahim ARSLAN  
Meclis Üyesi

Özcan KARA  
Meclis Üyesi

Bedri Sinan GÜL  
İmar ve Şehir. Dai. Bşk.

Kenan KIRTI  
Mali Hiz. Dai. Bşk.

Muhammet KOCUOĞLU  
Yaz. İşl. ve Kar. Dai. Bşk.

İrfan AKBAŞ  
Emlak Yön. Der. Bşk.

ASLİNIN AYINDIR  
Ayhan KILIÇ  
Encümen Müdürü

Şekil 5.3: Parselasyon Planını Onaylayan Encümen Kararı.

**ASKI TUTANAĞI**

27/07/2017 tarih ve 1579 sayılı Encümen Kararı gereğince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine istinaden Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 99 pafta, 832 ada 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 21, 22, 23, 25 ve 26 parseller, G22A15B3D pafta, 840 ada 1, 7, 9,9A,17, 20, 28, 29 ve 29B parseller, 99 pafta, 842 ada 1, 7, 8, 9, 10, 11, 13 ve 14 parseller, 99 pafta, 843 ada 1 parsel, 99 pafta, 844 ada 29, 30, 41, 43, 45, 99/1 pafta 844 ada 47 parsel, 99 pafta, 845 ada 12, 23, 30, 41, 44, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 65 ve 71 parseller, 99 pafta, 1162 ada 3, 4, 5, 6, 12, 15, 18 ve 19 parseller, 99 pafta, 1775 ada 7, 8 ve 36 parseller ve 99/1 pafta, 2685 ada 41 parsel sayılı taşınmazları kapsayan alanda yapılan "Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması" çalışmaları tamamlanmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 19/09/2018 tarih ve 3177-3101 sayılı Encümen Kararı gereğince imar uygulaması çalışmaları ile ilgili parselasyon paftası Belediyemiz 3. katında Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nde ve Mahalle Muhtarlığı'nda askıya çıkarılmıştır.

ASKIYA ÇIKIŞ TARİHİ :15/10/2018

ASKIDAN İNDİRME TARİHİ :15/11/2018

KONTROL MÜH. BİRİM SORUMLUSU BÖLÜM SORUMLUSU EMLAK VE İSTİMLAK MÜD.  
SEYFULLAH AYBAL BUKET DENİR ÖSMER KABA ÖZLEM KAÇAKMAK

MAHALLE HALKINDAN BİRİ

MUHTAR

Şekil 5.4: Askı Çıkış Tutanağı.

**ASKI TUTANAĞI**

27/07/2017 tarih ve 1579 sayılı Encümen Kararı gereğince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine istinaden Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 99 pafta, 832 ada 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 21, 22, 23, 25 ve 26 parseller, G22A15B3D pafta, 840 ada 1, 7, 9,9A,17, 20, 28, 29 ve 29B parseller, 99 pafta, 842 ada 1, 7, 8, 9, 10, 11, 13 ve 14 parseller, 99 pafta, 843 ada 1 parsel, 99 pafta, 844 ada 29, 30, 41, 43, 45, 99/1 pafta 844 ada 47 parsel, 99 pafta, 845 ada 12, 23, 30, 41, 44, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 65 ve 71 parseller, 99 pafta, 1162 ada 3, 4, 5, 6, 12, 15, 18 ve 19 parseller, 99 pafta, 1775 ada 7, 8 ve 36 parseller ve 99/1 pafta, 2685 ada 41 parsel sayılı taşınmazları kapsayan alanda yapılan "Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması" çalışmaları tamamlanmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 19/09/2018 tarih ve 3177-3101 sayılı Encümen Kararı gereğince imar uygulaması çalışmaları ile ilgili parselasyon paftası askıdan indirilmiştir.

**ASKIYA ÇIKIŞ TARİHİ** :15/10/2018

**ASKIDAN İNDİRME TARİHİ** :15/11/2018

**KONTROL MÜH.** **BİRİM SORUMLUSU** **BÖLÜM SORUMLUSU** **EMLAK VE İSTİMLAK MÜD.**  
SEYFULLAH AYBAL BUKET DEMİR ÖMER KABA ÖZLEM KAÇAMAK

**MAHALLE HALKINDAN BİRİ**

Simge Atakul

**MUHTAR**



**Şekil 5.5:** Askı İniş Tutanağı.

Parselasyon planının onayı sonrası yapılan askı ilanından önce olmak üzere uygun görülecek sürede ve yerde, AADHY'nin 25. maddesinin 5. fıkrasında belirtildiği gibi ön askı işlemi yapılması idarenin gerek görmesi halinde yapılabileceği belirtilmiştir. Yapılması halinde maliklerin bilgilendirilmesi ve hizmet kalitesinin artırılmasının yanında uygulamaya karşı olan önyargıyı da azaltacaktır. Özellikle hissedar sayısının çok olduğu hisseli kadastral parsellerden oluşan işlemlerde ön askı yapılması, olası bir tespit hatasının önüne geçilmesi açısından çok önemli olacaktır. Şayet bu hatanın resmi askıda fark edilmesi halinde söz konusu parselasyon çalışmasına ait evrakların tamamının değişeceği, ilgili idarenin encümen kararı ile onaylanması gerekeceği ve uygulamanın tescil edilme zamanını ileriye öteleyeceğinden dolayı ekstradan bir zaman kaybı oluşacaktır.

### **5.2.7. Askı İtirazları ve Değerlendirilmesi**

18. madde uygulaması idarenin encümen/il idare kurulu kararı ile yapılmaktadır. Subjektif bir idari işlem olan bu düzenleme yürürlükteki kurallara uygun biçimde yapılıp yapılmadığının denetim aracı idari yargıdır. Ancak idari yargı yoluna gidilmesi öncesi askı sürecinde yapılacak itirazlar sonucu gerekli düzeltme ve düzenlemeler yapılabilmektedir. İtirazların olumsuz karşılanması sonucunda ise taşınmaz malikleri, idarenin işlemine karşı menfaatlerinin ihlal edildiği gerekçesiyle idari yargıda hak aramaktadır.

1 (bir) aylık askı süresinin bitiminde, askının bittiğine dair tutanak düzenlenerek idarelerin görevlendirdiği harita mühendisi ve ilgili birim amirleri tarafından imzalanarak kayıt altına alınır. Bu süreç içerisinde parsel malikleri tarafından yapılan itirazların bulunması durumunda ilgili birim içerisinde bir teknik değerlendirme komisyonu oluşturulur. Yapılan itirazları değerlendirmekle görevli olan bu komisyon tüm talepleri teknik ve hukuki olarak değerlendirerek encümen üyelerine iletir. Eğer herhangi bir itirazın olmaması ya da olumsuz olarak karşılanması durumunda ilgili idare kararı alınması suretiyle parselasyon planları kesinleşir. İtirazların uygun bulunması durumunda, gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra tekrar hazırlanan parselasyon planı, ilgili idare tarafından onaylanarak askı ve kesinleşme süreci AADHY'nin 25. maddesinin 4. fıkrası gereği yeniden başlatılır. Parselasyon planında,

<b>Karar Tarihi</b> 27.11.2018	<b>Karar No</b> 1970	<b>Kararın Konusu</b>	<b>Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması</b>
-----------------------------------	-------------------------	-----------------------	--

**MÜDÜRLÜK TEKLİFİ :**

Başkanlık makamı tarafından encümene havale edilen, İlgili : a) 27/07/2017 tarihli ve 1579 sayılı Encümen Kararı. b) 12/06/2018 tarihli ve 889 sayılı Encümen Kararı. c) 02/08/2018 tarihli ve 1106 sayılı Encümen Kararı.

İlgili (a,b,c) Encümen Kararı uyarınca Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre yapılan "Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması" çalışmaları tamamlanmış olup; İstanbul Büyükşehir Belediyesi Encümeni'nin 19/09/2018 tarih ve 3177-3101 sayılı Encümen Kararı ile onaylanarak askıya çıkartılmak üzere Belediyemize gönderilmiştir.

Söz konusu "Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması" işine ait parselasyon planı ve dağıtım cetvelleri 15/10/2018-15/11/2018 tarihleri arasında 1(bir) ay süreyle Belediyemiz 3.katında Emlak ve İstimlak Müdürlüğü askı panosunda, Doğu ve Kaynarca Mahalle Muhtarlıklarında askıya çıkartılmış olup; askı süresi içerisinde ilgili malikler tarafından toplam 16 adet talep/itiraz dilekçesi verilmiştir.

DİLEKÇE NO	REFERANS NO	İTİRAZ EDEN	TALEP	MÜDÜRLÜK GÖRÜŞÜ
1	112609874	HACIOĞULLARI HAZIR BETON SAÇ VE YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	832/4 parsel acele kamulaştırma kararından dolayı, parselasyon planında aynı cephe ile 10495/2 parsel verilmesine ve malik olduğu diğer tüm parsellerine maliye hazinesi hissesi gelmesine itiraz etmektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların tamamından eşit oranda DOP kesintisi yapılmış olup; oluşan imar parseline arsa payları yetmediğinden, düzenleme sahasında bulunan kamu hissesi zemine şuyulandırılmıştır.
2	112636509	HACIOĞULLARI HAZIR BETON SAÇ VE YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Uygulama sonucu 832/25 parsel gelen maliye hazinesi hissesinin 10495/1 parsel tahsisini talep etmektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların tamamından eşit oranda DOP kesintisi yapılmış olup; oluşan imar parseline arsa payları yetmediğinden, düzenleme sahasında bulunan kamu hissesi zemine şuyulandırılmıştır.
3	112639651	HACIOĞULLARI HAZIR BETON SAÇ VE YAPI MALZEMELERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1162/18 parselde meri planda açılacak olan yeni yola ve imar uygulaması sonucu maliye hazinesi ile olan hissedarlığa itiraz etmektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların tamamından eşit oranda DOP kesintisi yapılmış olup; oluşan imar parseline arsa payları yetmediğinden, düzenleme sahasında bulunan kamu hissesi zemine şuyulandırılmıştır.
4	112634162	MEVHİBE ESİNGÜN DAĞLI NÜZHET İDİL ERGÖNER	1162/19 parselde meri planda açılacak olan yeni yola ve imar uygulaması sonucu maliye hazinesi ile olan hissedarlığa itiraz etmektedir. meri planda fonksiyon değişikliği ve emsalı 1.75 e yükselmesini talep etmektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir.Söz konusu itiraz 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerine yönelik olduğu için bu aşamada değerlendirilmemektedir.
5	112643101	MAHİR ÇELEBİ	İmar planda parselinin güneyindeki parka itiraz etmektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir.Söz konusu itiraz 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümlerine yönelik olduğu için bu aşamada değerlendirilmemektedir.
	112634483	HACI BIRDAN	Parseline gelen kamu hissesini kadastral duruma göre 845/71 parsel tarafından ve daha fazla m <sup>2</sup> ile talep etmektedir.	İmar uygulama bölgesinde yeterli kadar kamu hissesi olmadığından söz konusu talebin Müdürlüğümüzce uygun olmadığı mütalaa edilmiştir.

IB 017

ile ANGIN  
Birim Sorumlusu

Bu dokümanın güncelliği, elektronik ortamda Pendik Belediyesi İç Kontrol Programı Yönetim Sisteminden takip edilmelidir.

Doküman No: 22.FR.03 Yayın Tarihi: 08.11.2018 Revizyon No: 01 Revizyon Tarihi: 16.11.2018

**Şekil 5.6: Askı İtiraz Encümen Kararı 1.**

Karar Tarihi	Karar No	Kararın Konusu	Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması
27.11.2018	1970		

7	112615219	ASLIHAN BİLGİN	Dop kesintisine itiraz etmektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların tamamından eşit oranda DOP kesintisi yapılmıştır.
8	112616172	ALBARAKA TÜRK KA TILIM BANKASI A.Ş.	İmar uygulaması sonu maliye hazinesi ile hissedarlığa itiraz etmektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların tamamından eşit oranda DOP kesintisi yapılmış olup; oluşan imar parseline arsa payları yetmediğinden, düzenleme sahasında bulunan kamu hissesi zemine şuyulandırılmıştır.
9	112632179	NAZİF ŞEKER VEJDIYE ŞEKER	Dop kesintisine itiraz etmektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların tamamından eşit oranda DOP kesintisi yapılmıştır.
10	112642704	ORHAN KORKMAZ NİHAL SEVER MAKBULE ÇETİN FERHUNDE SUZAN FAN- DAKLI GÜLER KARCI HÜSEYİN SÜMER	Dop kesintisine ve kamu hissesi ile hissedarlığa itiraz etmektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların tamamından eşit oranda DOP kesintisi yapılmış olup; oluşan imar parseline arsa payları yetmediğinden, düzenleme sahasında bulunan kamu hissesi zemine şuyulandırılmıştır.
11	112639200	ÖMER HEKİM	Dop kesintisi ile kamu hissesi hissedarlığına itiraz etmekte ve uygulama dışını çıkmak istemektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların tamamından eşit oranda DOP kesintisi yapılmış olup; oluşan imar parseline arsa payları yetmediğinden, düzenleme sahasında bulunan kamu hissesi zemine şuyulandırılmıştır.
12	112638149	AYŞE AYLIN BİRSEL GÖKNİL HAŞLAK CEMİL GÖKHAN TANSEV GÜLBÜZ SAKARYA TULAY KIRIÇ REFİKA ATAÇ	Dop kesintisine ve kamu hissesi ile hissedarlığa itiraz etmektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların tamamından eşit oranda DOP kesintisi yapılmış olup; oluşan imar parseline arsa payları yetmediğinden, düzenleme sahasında bulunan kamu hissesi zemine şuyulandırılmıştır.
13	112638149	NİHAL TASDELEN	Dop kesintisine itiraz etmektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların tamamından eşit oranda DOP kesintisi yapılmıştır.
14	112641975	SUNAR KAPTANOĞLU NECMAN SELÇUK (VEKALETEN) ZEHRAN ONAY BOHRAN CANDAN MİRAY ŞENDALAY İLSEV GÜR AYŞE AYLIN BİRSEL CAHİT ZEKİ BİRSEL SUNAR KAPTANOĞLU ZAIM DEMİREL	Dop kesintisine ve kamu hissesi ile hissedarlığa itiraz etmektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların tamamından eşit oranda DOP kesintisi yapılmış olup; oluşan imar parseline arsa payları yetmediğinden, düzenleme sahasında bulunan kamu hissesi zemine şuyulandırılmıştır.

Şule ANGIN  
İçişleri Sorumlusu

Bu dokümanın güncelliği, elektronik ortamda Pendik Belediyesi İç Kontrol Programı Yönetim Sisteminden takip edilmiştir.  
Doküman No: 22.FR.03 Yayın Tarihi: 08.11.2018 Revizyon No: 01 Revizyon Tarihi: 16.11.2018

Şekil 5.7: Askı İtiraz Encümen Kararı 2.


Karar Tarihi	Karar No	Kararın Konusu	Kaynara 4. Bölge İmar Uygulaması
27.11.2018	1970		

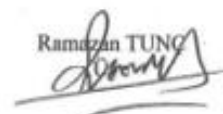
15	112643969	KIRSTİN ÖZTÜRK HAYDO KIZILIRMAK GÜLÇİN KIZILIRMAK IRFAN KETENCI	Dop kesintisine ve kamu hissesi ile hissedarlığa itiraz etmektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre düzenlemeye tabii tutulan taşınmazların tamamından eşit oranda DOP kesintisi yapılmış olup; oluşan imar parseline arsa payları yetmediğinden, düzenleme sahasında bulunan kamu hissesi zemine şuyulandırılmıştır.
16	112644835	HALİDE KARAKUŞ MEHMET ŞEHİT EMİNE GÜNGÖR SERİNDAG AYŞEGÜL PARS MUSTAFA YAZICIOĞLU AYTEN ÇAVUŞLAR FATMA TULAY KIZILOĞLU	Dop kesintisine ve kamu hissesi ile hissedarlığa itiraz etmektedir.	Müdürlüğümüzce talebin uygun olmadığı mütalaa edilmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre düzenlemeye tabii tutulan taşınmazların tamamından eşit oranda DOP kesintisi yapılmış olup; oluşan imar parseline arsa payları yetmediğinden, düzenleme sahasında bulunan kamu hissesi zemine şuyulandırılmıştır.


Buna göre; askı sürecinde verilen ve Müdürlüğümüzce de değerlendirilen dilekçelerin tetkik edilerek karara bağlanması ile ilgili Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 27.11.2018 tarih ve (R:112652890) 69310 sayılı yazısı ve ekleri incelendi.


**ENCÜMEN KARARI :**


Encümenimizce yapılan müzakere sonucunda; Müdürlüğünce teklif ve talep edildiği şekilde kabulüne, Kararın gereği için Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne gönderilmesine, 27.11.2018 tarihinde yapılan Encümen Toplantısında Oybirliği ile karar verilmiştir.

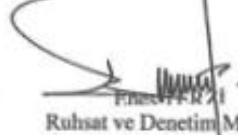
  
Mahip DOĞAN  
Encümen Başkanı


  
Ramazan TUNÇ

  
Feriha Gülşen KURT  
Üye

  
Öner AŞIK  
Üye

  
Murat BAŞ  
Mali Hizmetler Müdürü

  
Feriye FURKAN  
Ruhsat ve Denetim Müdürü

  
Tunc BURU  
Etiler Proje Müdürü



T.S.

3/3

Bu dokümanın güncelliği, elektronik ortamda Pendik Belediyesi İç Kontrol Programı Yönetim Sisteminden takip edilmelidir.

Doküman No: 22.FR.03 Yayın Tarihi: 08.11.2018 Revizyon No: 01 Revizyon Tarihi: 16.11.2018

Şekil 5.8: Askı İtiraz Encümen Kararı 3.

herhangi bir sebeple değişiklik olması durumunda, bu süreçler tekrarlanır. Parselasyon planına yapılan itirazlara ilişkin alınan Encümen Kararları aşağıda **Şekil 5.6**, **Şekil 5.7** ve **Şekil 5.8**'de sunulmuştur.

### **5.2.8. Kadastro ve Tapu Mődőrliklerindeki Teknik Kontroller**

Askı süreci tamamlanan ve kesinleően parselasyon planı ve eklerinden oluşan tescil dosyasının teknik kontrollerinin yapılması için kadastro mődőrliğüne gönderilir. Dőzenleme sınırı krokisi ve eki mőlkiyet raporunun kontrol ve onay süreci, 18. Madde uygulaması işleminin yukarıda izah edilen ilk adımlarında yapıldığı için bu aşamada bu hususa ilişkin herhangi bir işlem yapılmamaktadır. İlgili Kadastro İl Mődőrü adına yetkili mőhendis tarafından, kadastro kontrol mőهندسine teknik kontrollerin yapılması için havale edilen tescil dosyası ve iőerięi, fihrist yardımı ile kontrol edilir. Eksikliklerin bulunması halinde kontrol işlemi durdurulup ilgili idare/yüklenici tarafından eksikliklerin tamamlanması istenir. Eksikliklerin tamamlanması ile kontroller kaldığı yerden devam eder.

Parselasyon planını onaylamaya yetkili idarenin teknik kontrolünden gečen tescil dosyası iőerisindeki teknik evraklardan;

- DOP oranı hesabı,
- Uygulama kapsamındaki parsellerin eski terk/bağış/kamulaştırma hesapları,
- Parsel maliklerinin uygulamaya dâhil edilen hisse miktarları,
- DOP kesintisi miktarı,
- İmar parselindeki kalan tahsis miktarları,
- Hangi imar parseline tahsislerin yapıldığı,
- Tahsisi yapılan imar parselinin cinsi ile ilgili bilgileri içeren dağıtım cetvelleri (imar parseline sıralı ve kadastro parseline sıralı şekilde),
- Ada Rölöve Krokileri,

tek tek kontrol edilir. Herhangi bir eksikliğin olmaması durumunda büro kontrolleri tamamlanmış ve arazi kontrollerine gečilmiş olur. Uygulama kapsamında oluőturulan imar parsellerinin köőe noktalarının aplikasyonu kontrol edilerek zemindeki durumu tespit edilir.

## 5.2.9. 18. Madde Uygulamasının Tescili

Kadastro Müdürlüğünce tamamlanan kontrollerin ardından dosya tescil edilmek üzere Tapu Müdürlüğüne gönderilir.

İŞLEMİN CİNSİ		KAYNARCA-4. BÖLGE İMAR UYGULAMASI		
İŞLEME KONUSU OLAN PARSELİN	İLİ	İSTANBUL		
	İLÇESİ	PENDİK-DOĞU		
	PAFTA NO	DOĞU 99-1,99-2		
	ADA NO	0/A,832,840,842,843,844,845,1162,1775,2685		
YÜKLENÇİ (SORUMLU) MÜHENDİS	ADİ-SOYADI	İ.HÜSNÜ KACAR & MELEK KACAR		
	DİPLOMA NO	04/0080	04/0158	
	ODA SİCİL NO	2439	3866	
	TİCARET SİCİL NO	MUĞLA / 2671	MUĞLA / 2671	
	VERGİ NO	7420049889	7420049889	
	İŞ ADRESİ -TELEFON	İ. ÇATAK CAD. KAHYAĞLU İŞH. DAİRE : 10 MUĞLA TEL : 252 2143329 FAX : 252 2149483 Web: www.sanmuhendislik.com.tr E-Posta: san@sanmuhendislik.com.tr		
	TMMOB HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSLERİ ODASI		BÜRO TESCİL TARİHİ	01.03.1995 (Yenileme: 19/01/2017)
		BÜRO TESCİL NO	5611	
KONTROL VE ONAY	ENCÜMEN KARARI /	KAMULAŞTIRMA	KONTROLÜ YAPILMIŞTIR.	ONAY
	Karar No	Tarih	Kadastro Kont.Müh.	Kadastro Müdürü
	(PENDİK) 889 1189) 3177-3104 1106	12/06/2018 19/09/2018 02/03/2018	Latife KAYA ŞENTÜRK ...Kad. Kont. Müh.... 25 -12- 2018	Metin ÖZAYDIN Kadastro Müdürü'ne Yetkili Mühendis
	Kont. Eden	Tarih Eden	.../.../2018	25-02-2018
	Seytullah AYBAL Harita Mühendisi .../2018			
TESCİL	18.12.2019 Tarih	9291	...yevmiye no ile tescil edilmiştir. Tapu Sicil Müdürü 	

Şekil 5.9: İmar Uygulaması Tescil Evrakı.

İlgili Tapu Müdürlüğü parsel maliklerinin hisse kontrollerini yaparak yeni oluşturulan imar parsellerinin tapu kütüğüne kayıt işlemini tamamlayıp tarih ve yevmiye numarası verir ve tapu senetlerinin basımını sağlar. Böylelikle düzenleme yapılacak alanın belirlenmesi ile başlayan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan işlem **Şekil 5.9**'da gösterilen tescil evrakı ile tamamlanmış olur.



## 6. UYGULAMA

Bu tez çalışmasında, İstanbul ili Pendik ilçesinde, düzenleme sınırının tespiti esaslarına uyulmadığı gerekçe gösterilerek iptal edilen iki adet 18. Madde uygulaması örneği incelenmiştir. İncelenen bölgelere ait sayısal olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, 1/1000 ölçekli kadastral pafta ve 1/1000 ölçekli halihazır haritalar kullanılmıştır. Tüm uygulama işlemleri masaüstü bir CAD yazılımı olan NETCAD programının NETMAP modülünde proses edilmiştir. Uygulama esnasında kullanılan sayısal altlıklar Pendik Belediye'si Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Harita biriminden temin edilmiştir. Ayrıca ilgili parsellere ait mülkiyet bilgileri ve mevcut kadastral duruma ait konumsal ve öznitelik bilgileri sırasıyla İstanbul Kadastro Müdürlüğü ve Pendik Tapu Müdürlüğü resmi envanterinden alınmıştır.

### 6.1. Problemin Tanımı

18. madde uygulamasının yapılacağı alanı gösteren düzenleme sınırı krokisi çoğu zaman ilgili kanun, yönetmelik ve genelge esasları çerçevesinde belirlenmediği gerekçe gösterilerek söz konusu uygulamanın yargı yolu ile iptal edilmesine sebep olmaktadır. Tescil aşamasında veyahut tescil sonrasında parsel maliklerinin açtığı davalar sonucu gerek teknik gerek hukuki hatalar gerekse de açık bir şekilde kanun ve yönetmelik ile çelişen bilirkişi raporlarının düzenlenmesi sonucu uygulama işlemi mahkemelerce yargı yolu ile iptal edilebilmektedir. Hatta tescilden yıllar sonra verilen iptal kararı çoğu zaman telafisi zor sonuçlara ya da uygulanabilirliği olmayan durumlara yol açmaktadır.

Davaya konu işlemlerin birçoğunda, davacı tarafından uygulamanın iptaline sebep olarak gösterilenler arasında Encümen Kararı, imar planı, dağıtım ilkeleri, DOP hesabı vb. hususlar olmasına rağmen, bilirkişiler tarafından yapılan değerlendirmeler neticesinde bu hususlar veya planlama, uygulama ve şehircilik ilkeleri açısından herhangi bir hukuka aykırılık olmasa bile, davaya konu imar uygulaması için adeta iptal sebebi arıyormuş gibi, uygulama alanını gösteren düzenleme sınırının tespitine ilişkin yapılan, kanun ve yönetmelik açısından uygun gözükse ancak Danıştay [34] içtihatlarında da belirtilen, fiili, hukuki ve teknik olarak açıklanabilen hususlar hiç dikkate alınmadığı görülmektedir. Oysaki Danıştay Daireleri tarafından hükmedilen

kararlar, mevzuatta açıkça belirtilmeyen hususlarda emsal ya da içtihat niteliği taşımaktadır. Bu sebeple Danıştay'ın emsal kararları uygulayıcı ve malikler açısından önem arz etmektedir.

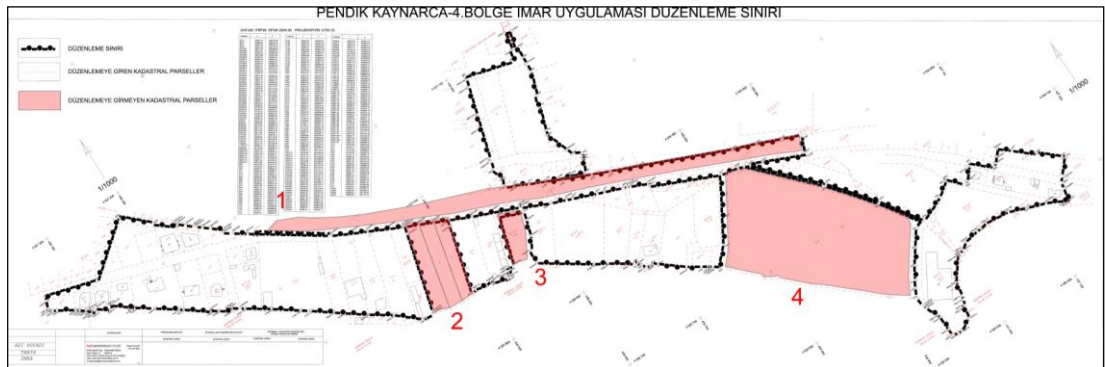
18. madde uygulamalarının İdari Mahkemelerce iptale konu olması, kaba hatalardan ya da idarelerin mevzuatta yer almayan durumlarda yaptıkları yorumların ve alternatif çözümlerin hukuk çevrelerince kabul görmemesinden kaynaklanmaktadır. Sonuç olarak iptal olan her düzenleme, mülkiyet probleminin çözümünü engellediği ve dolayısıyla çeşitli deprem fay hatları üzerinde kurulu olan ülkemizin kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin önünü tıkayan ya da geciktiren sebeplerden biri olmaktadır.

### 6.1.1. Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması Örneği

İstanbul İli Pendik İlçesi Doğu ve Kaynarca Mahallelerini kapsayan yaklaşık 9 ha'lık bir alanda, 27/07/2017 tarih ve 1579 sayılı Encümen Kararına istinaden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca, Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması adı altında, 229 adet hisseden oluşan 63 adet kadastral parsel düzenleme kapsamına alınmış olup, düzenleme sonrasında toplam 35 adet imar parseli oluşturulmuştur.

#### 6.1.1.1. Düzenleme Sınırı Krokisi

Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasının; 229 adet hisse 63 adet kadastral parsel ve 9 ha'lık bir alandan oluşan düzenleme sınırını gösteren kroki Şekil 6.1'de gösterilmiştir. Söz konusu düzenleme sınırında kopukluğuna neden olan 4 adet bölge bulunmaktadır. Siyah kalın sınır çizgisi düzenleme sınırını, kırmızı taralı alanlar ise uygulamaya dâhil edilmemiş olan 6 adet parseli göstermektedir.



Şekil 6.1: Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması Düzenleme Sınırı Krokisi.

### 6.1.1.2. DOP Hesabı

**Tablo 6.1**'de sunulan düzenlemeye giren toplam alan, DOP alınacak toplam alan ve imar adalarının toplam alanı değerleri kullanılarak 5.1 eşitliği ile hesaplandığında DOP oranı % 28.22299 olarak aşağıda gösterildiği gibi hesaplanmış olup, tescil edilmiş ve onaylanmış olan Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasına ait DOP Hesabı **Şekil 6.2**'te gösterilmektedir.

**Tablo 6.1:** Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması DOP Hesabı.

Toplam Pay	79,850.95 m <sup>2</sup>
Düzenlemeye Girmeyen Alan	2,060.67 m <sup>2</sup>
Düzenlemeye Giren Alan (Kök Parsele Dönülmeden)	77,790.28 m <sup>2</sup>
Kök Parsele Dönüşten Gelen Hisse Miktarı	637.27 m <sup>2</sup>
Düzenleme Giren Alan (Kök Parsele Dönülerek)	78,427.55 m <sup>2</sup>
Toplam Dopal	74,038.82 m <sup>2</sup>
Toplam Dopalma	4,388.73 m <sup>2</sup>
Toplam İmar Adası Alanı	57,531.58 m <sup>2</sup>
Kamuya Ayrılan Alan (Terk)	20,895.97 m <sup>2</sup>
DOP Oranı	0.2822299

$$\%DOP = \left( \frac{78,427.55 - 57,531.58}{74,038.82} \right) \times 100 = 28.22299$$

### 6.1.1.3. Mahkeme Kararları

Söz konusu imar uygulaması Pendik Tapu Müdürlüğü tarafında 18/03/2019 tarih ve 9291 yevmiye numarası ile tescil edilmiş ancak teknik ve hukuki sebeplerle parsel malikleri tarafından muhtelif İdari Mahkemelerde 12 adet dava açılmış olup 10 tanesi İdare aleyhine 2 tanesi ise idare lehine sonuçlanmıştır. Aleyhte verilen kararların

bilirkişi raporlarında düzenleme sınırının belirlenmesi ilkelerine uyulmadığı yönünde ortak değerlendirmeler yapılmıştır.

KAYNARCA 4 NOLU DOP HESABI			
Toplam Tahsis	=	57531.58	
Toplam İmar Ada Alanı	=	57531.58	
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00	
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	74038.82	
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	4388.73	
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00	
Toplam Bağışlanan Alan	=	0.00	
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	79850.95	
Toplam Pay	=	79850.95	
<hr/>			
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000	
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.2822299	
DOPO(OKO ile birlikte)	=	0.2822299	
<hr/>			
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı			
<hr/>			
Kamuya Ayrılan Alan	=	78427.55 - 57531.58	= 20895.97
Düzenleme Ortaklık Payı	=	20895.97 / 74038.82	= 0.2822299
<hr/>			
Mehmet KAÇAR Harita ve Kad. Y.Müh. Oda Sicil No: 3865 SAN MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ. Merkez: I. Cankaya Cad. Kahyaoglu İşh. D10 / MÜĞLA Tel: 0.252 214 33 29 (pbx) Fax: 0.252 214 94 83 Muğla V.D. 742 004 9889			
Seyfullah AYBAL Harita Mühendisi			
Özferi KACAMAK Harita Mühendisi Emlak ve İstimak Müdüğü			
Saciye ERDOĞAN Harita Mühendisi			
Ömer KABA Emlak ve İstimak Müdüğü Başkan Yardımcısı			
Letife KAYA Kad. Y.Müh. 0102-74-52			

Şekil 6.2: Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması DOP Hesabı.

Tapu Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş fakat malikler tarafından açılan idari davalar neticesinde iptal olan İstanbul İli Pendik İlçesi Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasında;

Doğu Mahallesi 1162 ada 3, 4, 12, 15 ve 18 parsel sayılı taşınmazlar için Şekil 6.3'te gösterilen İstanbul 6. İdare Mahkemesinde 2019/700 Esas sayı ile açılan davanın 2019/2045 Karar sayılı ilamında; düzenleme sınırının yönetmelikte belirlenen hususları içermediği sebebiyle hukuka uygunluğunun bulunmadığı gerekçe gösterilerek dava konusu işlemin iptaline kara verilmiştir.

Doğu Mahallesi 840 ada 7 parsel sayılı taşınmaz için Şekil 6.4'te gösterilen İstanbul 12. İdare Mahkemesinde 2019/481 Esas sayı ile açılan davanın bilirkişi raporu, dava konusu imar uygulamasına esas düzenleme alanı sınırının uygun olmadığı sebebiyle dava konusu işlemin iptaline sebep olmuştur.

**T.C.**  
**İSTANBUL**  
**6. İDARE MAHKEMESİ**

**ESAS NO : 2019/700**

**KARAR NO : 2019/2045**

*mümkün yapı olarak değerlendirilmek suretiyle tam ve müstakil bir imar parselinin sağlanması öncelik olduğu, imar uygulaması öncesi parsellerin mülkiyet yapısının sadece davacı olmak üzere tam ve bağımsız olduğu, yapılan imar uygulaması ile parsellerin mülkiyet yapısının hisseli olarak değişikliğe uğradığı, bu durumun fiili duruma uygun olmadığı, bununla birlikte düzenleme sınırının yönetmelikte belirlenen hususları içermediği, dava konusu işlemin, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, parselasyon ve uygulama tekniklerine uygun olmadığı" görüş ve kanaatine varıldığı bildirilmiştir.*

Bilirkişi raporu taraflara tebliğ edilmiş olup, rapora karşı yapılan itirazlar neticesinde dosyanın ve bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden, raporun hükme esas alınabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Bu durumda; genelden özele doğru yönelerek dava konusu parselleri de kapsayan alanda yapılan davalı idare tarafından 12.06.2018 tarih ve 889 sayılı encümen kararı ile 02.08.2018 tarih ve 1106 sayılı encümen kararı doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre hazırlanan imar uygulamasının 16.05.2008 tarihli 1/1000 ölçekli Pendik Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında değerlendirildiği, yapılan işlem tesisinin dayanağının imar planları ile uyumlu olduğu, davacının imar uygulamasına dahil edilen parsellerinden düzenleme ortaklık payı kesildikten sonra kalan imar bakiyesine karşılık imar uygulaması sonrası yine eski parselin bulunduğu yerde meydana getirilen imar parsellerinde kısmen hisseli olarak tahsisi sağlandığı, davacıya ait parsellerde yapı bulunduğu, bu yapıların plan ve mevzuata göre korunması mümkün yapı olarak değerlendirilmek suretiyle tam ve müstakil bir imar parselinin sağlanmasının öncelik olduğu, imar uygulaması öncesi parsellerin mülkiyet yapısının sadece davacı olmak üzere tam ve bağımsız olduğu, yapılan imar uygulaması ile parsellerin mülkiyet yapısının hisseli olarak değişikliğe uğradığı, bu durumun fiili duruma uygun olmadığı, bununla birlikte düzenleme sınırının yönetmelikte belirlenen hususları içermediği, dava konusu işlemin, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, parselasyon ve uygulama tekniklerine uygun olmadığı gerekçesiyle, davacı tarafından, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, Erol Kaya Caddesi, 99 pafta, 1162 ada, 3, 4, 12, 15 ve 18 parsel sayılı taşınmazları kapsayan alanda imar uygulaması yapılmasına ilişkin Belediye Encümeni kararına karşı yapılan itirazın reddine ilişkin 27/11/2018 tarihli ve 1970 sayılı encümen kararında hukuka uyarlık bulunmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, Erol Kaya Caddesi, 99 pafta, 1162 ada, 3, 4, 12, 15 ve 18 parsel sayılı taşınmazları kapsayan alanda imar uygulaması yapılmasına ilişkin Belediye Encümeni kararına karşı yapılan itirazın reddine ilişkin 27/11/2018 tarihli ve 1970 sayılı encümen kararının **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 2.823,30-TL yargılama giderinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, karar tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.362,00-TL avukatlık ücretinin davalı idare tarafından davacıya verilmesine, artan posta ücretinin ise söz konusu karar kesinleştikten sonra davacıya iadesine, yürütmenin durdurulması istemi hakkında karar verilmediğinden kullanılmayan 73,10-TL yürütmenin durdurulması harcının kararın kesinleşmesinden sonra istemi halinde ilgili idaresince davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren **30 gün** içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi nezdinde **istinaf yolu açık olmak üzere**, 03/10/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan  
DİNÇER YILMAZ  
42978

Üye  
ZEYNEP AKYASAN USLU  
178440

Üye  
KEVSER ERTEN  
192894

**Şekil 6.3:** İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2019/700 Esas ve 2019/2045 sayılı Kararı.

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

*Ancak, imar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.\**

denmektedir. O halde uygulama yapılacak alanının anlamlı bir bütün oluşturması, varsa alandaki doğal ve yapay eşiklerin dikkate alınması gerekmektedir. Tarafımıza sunulan dava dosyası içerisinde yer alan dava konusu 02.08.2018 tarih 1106 sayılı Encümen kararı ile kabul edilen Kaynarca 4. Bölge imar uygulaması paftası incelendiğinde ise, düzenleme sınırının parçacıl olduğu, düzenleme alanının içinde uygulamaya dahil edilmeyen parsel olduğu (The Green Park Hotel) ve bu nedenle uygulama alanında alansal bütünlüğün ve sürekliliğin sağlanmadığı, uygulama alanı ile mekânsal bir ilişki kurmayan ve bir demiryolu hattı ile uygulama alanından fiziksel olarak ayrılan bir park alanının da uygulama sınırına dahil edildiği anlaşılmaktadır. Bu yönleriyle dava konusu imar uygulamasına esas düzenleme alanı sınırının uygun olmadığı,

Ayrıca, uygulama alanı sınırına mevcut durumda zaten park alanı olarak kullanılan ve Marmaray hattının üstünde kalan, uygulama alanı ile bir bağlantısı olmayan parselin uygulamaya dahil edilmesi ile uygulama alanı içerisinde DOP oranının yüksek çıktığı, bu durum düzenleme alanı sınırı içerisindeki parsel malikleri aleyhine neticeler doğurduğu değerlendirilmektedir.

Belirtmek gerektir ki, kamulaştırma yapılmış olması halinde, DOP, kamulaştırmadan kalan kısım için uygulanmalıdır. Ayrıca bir alanda kapanan kadastral yollar ve yeşil sahalara var ise bu alanlar önce umumi hizmete aktarılır ve geriye kalan ihtiyaç için DOP oranı belirlenir. **Herhangi bir nedenle kamusal kullanımlar (karakol, yol, yeşil alan vb.) için kamulaştırılan ve uygulama imar planında bu tahsis amaçları devam eden parsellerin düzenlemeye alınmış olmalarına rağmen bu alanlar için DOP kesintisi yapılamaz.** Bir başka ifadeyle, tarafımıza sunulan dava dosyası içerisinde yer alan imar uygulaması Tescile Esas ve Dağıtım Cetvelinde de yer alan Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan ve mevcut durumda fiilen park alanı olarak kullanılan parsellerin uygulama sınırı içerisine alınması ve böylece DOP oranının artırılarak uygulama alanı içinde maliklerin hisse yapısının değiştirilmesi imar uygulaması tekniği açısından uygun değildir.

#### **SONUÇ ve KANAAT**

Sonuç olarak bilirkişi heyetinde; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 840 ada, 7 parsel ile ilişkin 17.03.2017 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Pendik İlçesi, D-100 Karayolu ile Sahil Arasında Kalan Kısımına Ait Nazım İmar Planı'nın ve 16.05.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Pendik Revizyon Uygulama İmar Planı'nın meri mevzuat bağlamında, üst ölçek plan kararlarına, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve teknikleri ile kamu yararına UYGUN OLDUĞU;

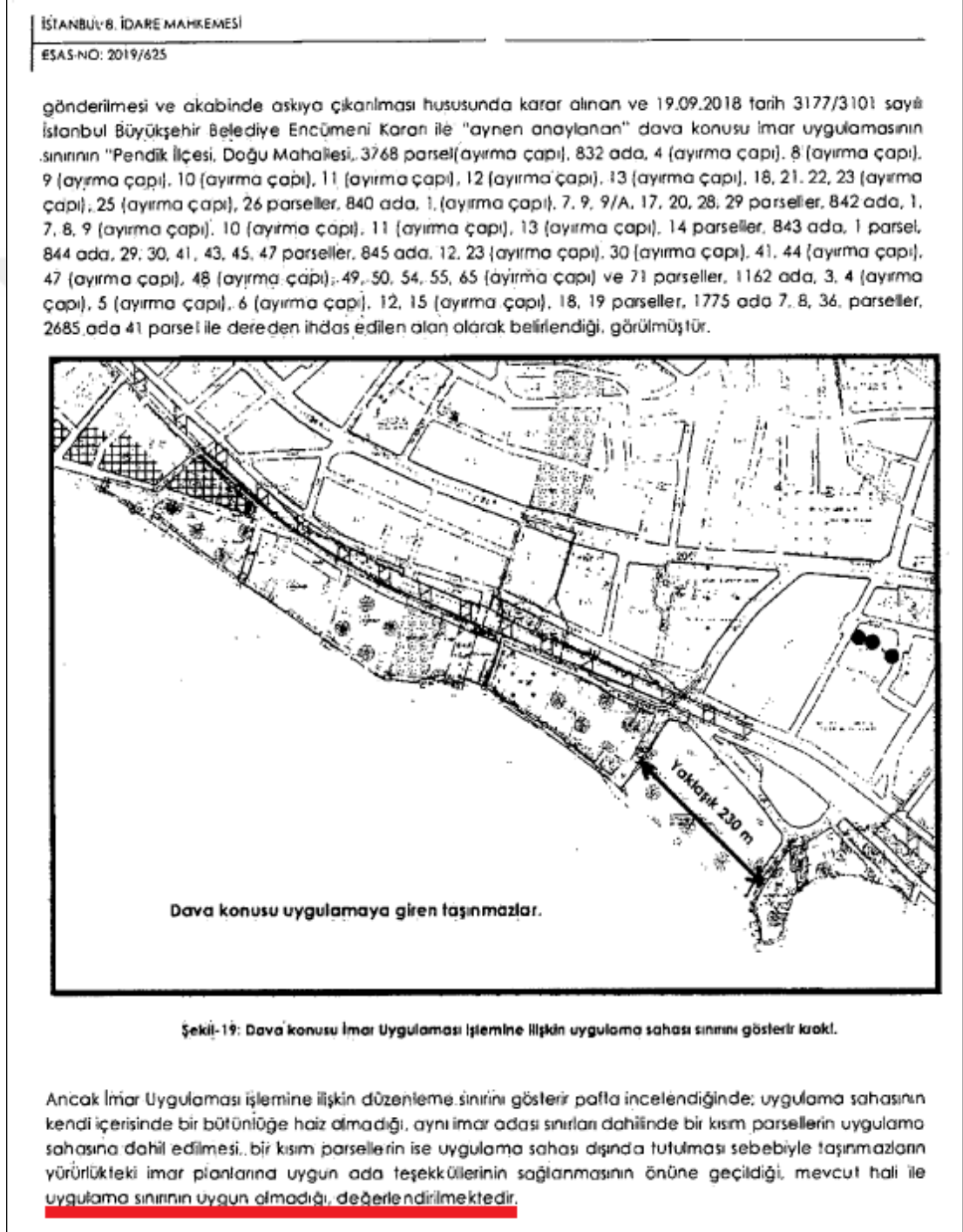
Ancak, dava konusu 02.08.2018 tarih 1106 sayılı Encümen kararı ile kabul edilen Kaynarca 4. Bölge imar uygulamasının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve teknikleri ile kamu yararına UYGUN OLMADIĞI; kanaatine varılmıştır.

Yüce mahkemenize saygılarımızla arz ederiz. 26.02.2020

İstanbul 12. İdare Mahkemesi - 2019/481 Esas | 15 / 16

**Şekil 6.4:** İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 2019/481 Esas sayılı davaya ait Bilirkişi Raporu.

Doğu Mahallesi 1162 ada 3 parsel sayılı taşınmaz için **Şekil 6.5**'te gösterilen İstanbul 8. İdare Mahkemesinde 2019/625 Esas sayı ile açılan davanın bilirkişi raporu, mevcut hali ile uygulama sınırının uygun olmadığı değerlendirilerek dava konusu işlemin iptaline sebep olmuştur.



**Şekil 6.5:** İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2019/625 Esas sayı davaya ait Bilirkişi Raporu.

Doğu Mahallesi 11405 ada 1 parsel sayılı taşınmaz için **Şekil 6.6**'da gösterilen İstanbul 11. İdare Mahkemesinde 2020/947 Esas sayı ile açılan davanın bilirkişi raporu, özellikle imar uygulama sınırının belirlenmesi ilkelerine uygun olmadığı şeklindeki mütalaası dava konusu işlemin iptaline sebep olmuştur.



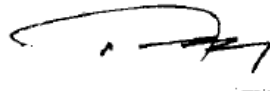
**6- SONUC:**

Davacı BAYEGAN Dış Tic. A.Ş. vekili Av. Ercan DEMİR tarafından, İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kaynarca Mahallesi, 11405 Ada, 1 parselde kayıtlı taşınmazı da kapsayan alanda Pendik Belediye Başkanlığının 27.07.2017 tarih ve 1579 sayılı Encümen Kararı uyarınca 15.10.2018-15.11.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılarak ilan edilen Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasının iptali istemiyle PENDİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA karşı açılan davada;

Yukarıdaki gerekçelerle, uyuşmazlık konusu imar uygulamasının, davaya konu parsel yönünden imar mevzuatına, imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımındaki ilke ve tekniklere, özellikle imar uygulama sınırının belirlenmesi ilkelerine, korunması gereken yapıların tam ve hissesiz imar parsellerine intibak ettirilmemesi hususlarıyla uygulama esaslarına uygun olmadığı kanısına ulaşılmıştır.

Takdirlerinize saygıyla sunulur. 03.03.2021.

**BİLİRKİŞİLER**

 Prof. Dr. Mustafa YANALAK İTÜ Geomatik Yüksek Mühendisi	 Prof. Dr. Fatih TERZİ İTÜ Şehir ve Bölge Planlaması Bölümü	 Doç. Dr. Turan ERDEN İTÜ Geomatik Yüksek Mühendisi
--	---	---

**Şekil 6.6:** İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nin 2020/947 Esas sayılı davaya ait Bilirkişi Raporu.

Doğu Mahallesi 840 ada 29 parsel sayılı taşınmaz için **Şekil 6.7**'de gösterilen İstanbul 4. İdare Mahkemesinde 2019/481 Esas sayı ile açılan davanın bilirkişi raporu, düzenleme sınırının bütünlük arz etmediği ve yönetmelik hükümlerini içermediği şeklindeki mütalaası dava konusu işlemin iptaline sebep olmuştur.

Yukarıda ekli krokilerde de görüleceği üzere, düzenleme sınırının bir bütünlük arz etmediği, düzenleme sahasının muhtelif yerlerde bulunan, muhtelif parsellerden meydana getirildiği, bunun da yukarıda bahsedilen yönetmelik hükümlerini içermediği hevetimizce mütalaa edilmektedir.

**DAVA KONUSU İMAR UYGULAMASININ, İSTANBUL 4. İDARE MAHKEMESİ'NİN 2010/1732 ESAS NO, 2012/921 KARAR NO'LU KARARI YÖNÜNDE İRDELENMESİ**

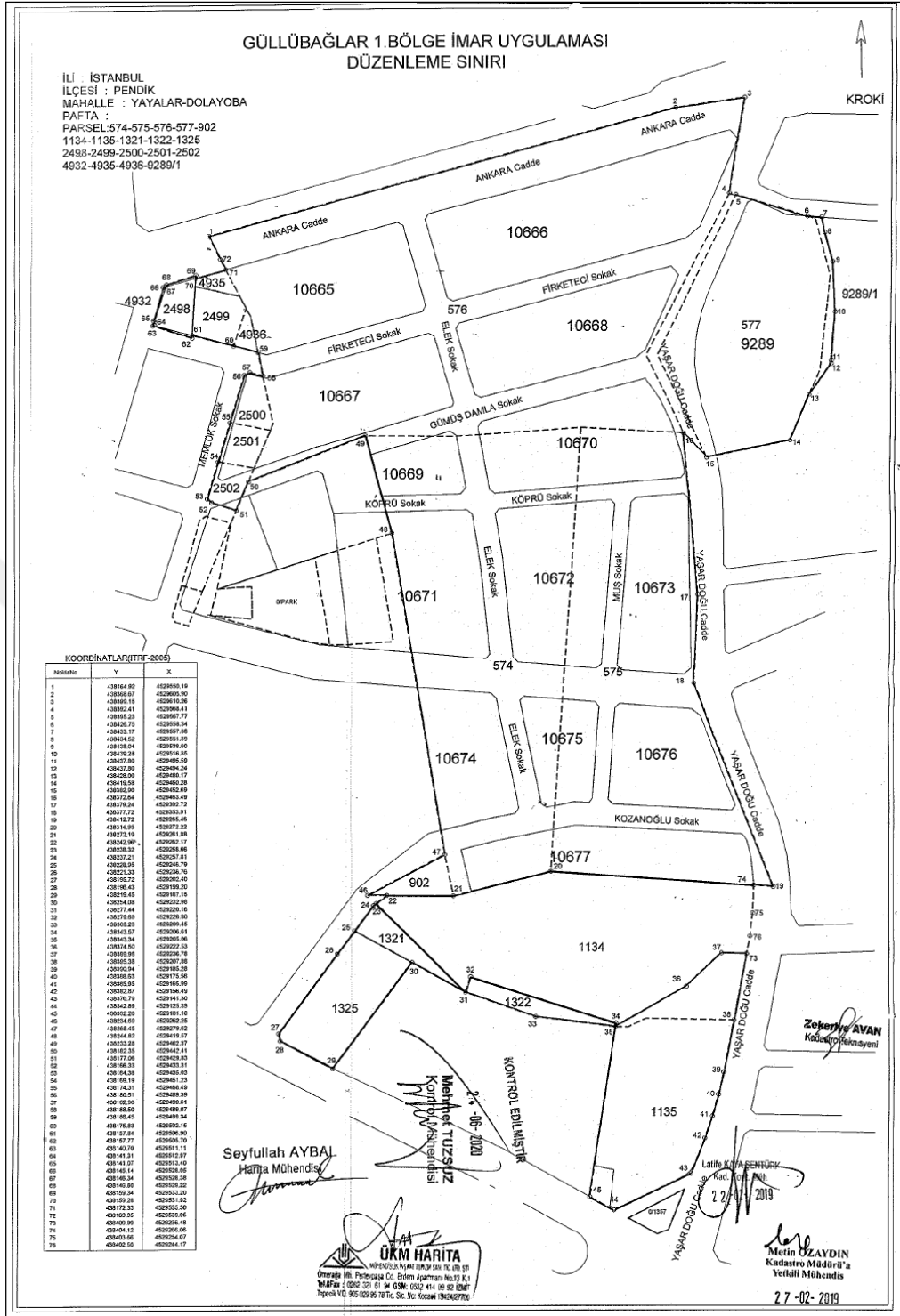
Söz konusu mahkeme kararında; "...davacıların maliki oldukları İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi 840 ada 11 parselde kayıtlı taşınmazın bulunduğu alanda mer'î imar planlarına göre 3194 sayılı Yasa'nın 18. maddesi ve ilgili yönetmelik uyarınca 24.12.2009 tarih ve 1298 sayılı Encümen Kararıyla imar uygulamasının gerçekleştirildiği, bu uygulama işleminin davacıların taşınmazına ilişkin kısmının iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyumsuzluğun çözümünde teknik bilgiye ihtiyaç duyulduğundan Mahkememizin 11.11.2010 tarihli ara kararı ile taşınmaz mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmiş olup, 16.06.2011 tarihinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen 03.04.2012 tarihli bilirkişi raporunda özetle; "Dava konusu kararın 3194 sayılı yasanın 18. maddesine göre yapılmış arsa ve arazi düzenlemesi uygulaması olduğu, söz konusu kararda 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. maddesine göre düzenleme sınırı tespiti ile imar uygulaması yapılmasına karar verildiği, dava konusu uygulamanın dayanağı olan İmar Planının 16.05.2008 Tasdik Tarihli 1/1000 ölçekli Pendik Merkez Revizyon Uygulama İmar planı olduğu, davacı taşınmazına ilişkin olarak yapılan imar uygulamasının imar planında belirtilen imar ada istikametleri ve fiili durumun parselasyona yansımaları yönünden dayanağı imar planına uygun olduğu, ancak 18. madde uygulama yönetmeliğinin 5. maddesinde belirtilen esaslara aykırı şekilde uygulama sınırı geçirildiği, bir imar adası bazında uygulama yapıldığı, imar adasının tamamının imar mevzuatına uygun ruhsata ve plana dayalı huğli yapılaşma sürecini tamamladığı kısmen kat mülkiyeti ve kat irtifakı tesis edildiği, 18. madde ve yönetmeliğin 5. maddesinde belirtilen koşulların bulunmadığı, kamulaştırma veya 15. ve 16. maddelere dayalı terk yöntemi ile ulaşılabilecek sonuca, 18. madde uygulamasının imar yollarının terkin amaçlı yapılarak sağlandığı, bölge ve alt bölge bazında hizmet verecek donatı alanlarının bir imar adasından temin edilmeye çalışıldığı şehircilik, eşitlik ilkelerine ve kamu yararına aykırı olduğu, yeni sorunlara sebebiyet oluşturduğunun saptandığı DOP hesabı incelendiğinde: düzenlemeye giren parsellerden eşit oranda ve yasanın öngörülen şekilde DOP alındığı ve % 28,51143 oranında DOP kullanıldığı saptandığı, söz konusu imar uygulamasına tabi tutulan parsellerin tamamının yapılaşma sürecini tamamlamış olması, bazılarının 15 ve 16. madde kapsamında yola terk işlemlerini yapmış, terk alanlarının kamu eline geçmiş olması, bazılarında ise kamulaştırmaz el asma devularının derdest olması ve terk işlemlerini yapmayanlarla birlikte imar adasının parsellerinin uygulamaya tabi tutulması işlemi fiili duruma, parselasyon tekniklerine, 3194 sayılı yasa ile 18. madde ile ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı kanısına varılmıştır." görüş ve kanaatlerinin vurgulandığı görülmektedir.

Bilirkişi raporu taraflara tebliğ edilmiş, davalı idarece rapora yapılan itiraz yerinde görülünce söz konusu bilirkişi raporu Mahkememizce hükme esas alınabilecek nitelikte bulunmuştur.

4. İdare Mahkemesi Esas No:2019/481

Şekil 6.7: İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2019/481 Esas sayılı davaya ait Bilirkişi Raporu.



Şekil 6.8: Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması Düzenleme Sınırı Krokisi.

## 6.1.2. Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması Örneği

İstanbul İli Pendik İlçesi Güllübağlar Mahallesi'ni kapsayan yaklaşık 8.5 ha'lık bir alanda, 05/06/2019 tarih ve 861 sayılı Encümen Kararına istinaden, 3194 sayılı İmar

Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca, Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması adı altında, 243 adet hisseden oluşan 19 adet kadastral parsel düzenleme kapsamına alınmış olup, düzenleme sonrasında toplam 137 adet imar parseli oluşturulmuştur.

Pendik Tapu Müdürlüğü tarafından 08/09/2020 tarih ve 34969 yevmiye numarası ile tescil edilen Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulamasına İstanbul Anadolu 14. İdare Mahkemesinde 2019293 Esas ile açılan dava sonucu iptaline karar verilmiş, söz konusu imar uygulamasının bilirkişi raporunda, düzenleme sınırının mevzuata uygun geçirilmediği belirtilmiştir.

### 6.1.2.1. Düzenleme Sınırı Krokisi

Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulamasının; 243 adet hisse 19 adet kadastral parsel ve 8.5 ha'lık bir alandan oluşan düzenleme sınırını gösteren kroki **Şekil 6.8**'de gösterilmiştir. Söz konusu düzenleme sınırındaki gösterilen; 1. bölgedeki 1324 parsel, 2. bölgedeki 1323 parsel ve 3. bölgedeki 1134 parsel sayılı taşınmazlar Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması kapsamında düzenlemeye alınmadığı için imar uygulamasının iptaline sebep olmuştur.

### 6.1.2.2. DOP Hesabı


**Tablo 6.2:** Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması DOP Hesabı.

Toplam Pay	71,982.15 m <sup>2</sup>
Düzenlemeye Girmeyen Alan	7,029.64 m <sup>2</sup>
Düzenlemeye Giren Alan (Kök Parsele Dönülmeden)	64,952.51 m <sup>2</sup>
Kök Parsele Dönüşten Gelen Hisse Miktarı	1,811.58 m <sup>2</sup>
Düzenleme Giren Alan (Kök Parsele Dönülerek)	66,764.09 m <sup>2</sup>
Toplam Dopal	65,742.75 m <sup>2</sup>
Toplam Dopalma	1,021.34 m <sup>2</sup>
Toplam İmar Adası Alanı	42,162.01 m <sup>2</sup>
Kamuya Ayrılan Alan (Terk)	24,602.08 m <sup>2</sup>
DOP Oranı	0,3742174

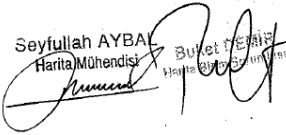
$$\%DOPO = \left( \frac{66,764.09 - 42,162.01}{65,742.75} \right) \times 100 = 37.42174$$

**Tablo 6.2'**de sunulan düzenlemeye giren toplam alan, DOP alınacak toplam alan ve imar adalarının toplam alanı değerleri kullanılarak 5.1 eşitliği ile hesaplandığında DOP oranı % 37.42174 olarak yukarıda gösterildiği şekilde hesaplanmış olup, tescil edilmiş ve onaylanmış olan Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulamasına ait DOP Hesabı **Şekil 6.9'**da gösterilmektedir.

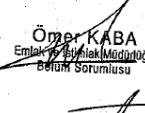
D.O.P. HESABI	
Toplam Tahsis	= 42162.01
Toplam İmar Ada Alanı	= 42162.01
Toplam Ortak Katılım Alanı	= 0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	= 65742.75
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	= 1021.34
Toplam Kamulaştırılan Alan	= 0.00
Toplam Bağışlanan Alan	= 0.00
Toplam Kadastro Parsel Alanı	= 71982.15
Toplam Pay	= 71982.15
Ortak Katılım Oranı	= 0.000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	= 0.3742174
DOPÇOKO ile birlikte)	= 0.3742174
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı	
Kamuya Ayrılan Alan	= 66764.09 - 42162.01 = 24602.08
Düzenleme Ortaklık Payı	= 24602.08 / 65742.75 = 0.3742174



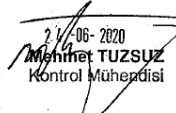
**Umüt KUM**  
Harita Mühendisi  
Oda Sicil No: 4326



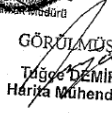
**Seyfullah AYBAL**  
Harita Mühendisi



**Ömer KABA**  
Emlak ve İmar Müdürlüğü  
Befor Sorumlusu



**Mehmet TUZSUZ**  
21/06-2020  
Kontrol Mühendisi

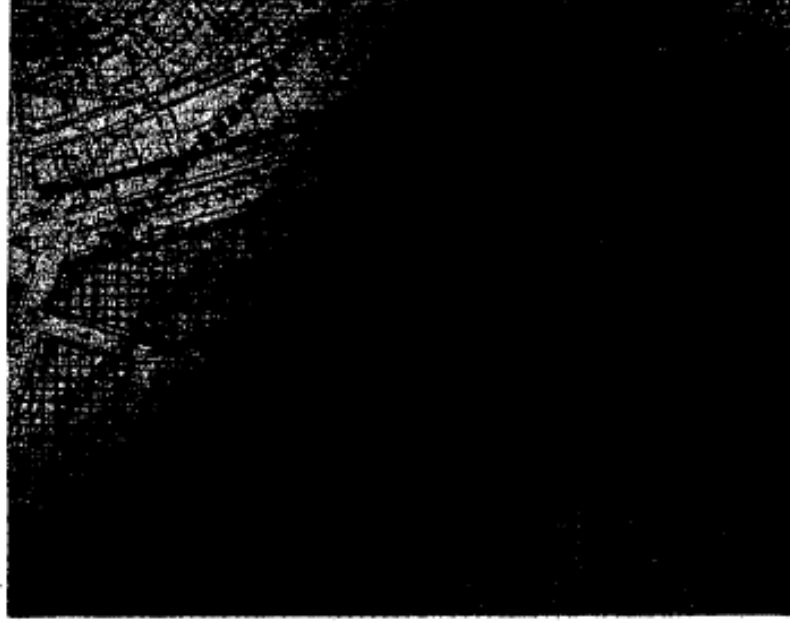


**GÖRÜLMÜŞTÜR**  
Tüğçe DEMİR  
Harita Mühendisi

**Şekil 6.9:** Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması DOP Hesabı.

### 6.1.2.3. Mahkeme Kararı

Tapu Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş fakat malikler tarafından İstanbul Anadolu 14. İdare Mahkemesinde 2019/293 Esas ile açılan dava sonucu iptal olan Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulamasının **Şekil 6.10** ve **Şekil 6.11'**de sunulan bilirkişi raporunda düzenleme sınırının mevzuata uygun olarak geçirilmediği belirtilmiştir.



Şekil 3: Dava konusu parselin mer'î 1/1000 Uygulama İmar Planı'ndaki konumu ve fonksiyonu.

1. Dava konusu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca yapılan imar uygulamasının şehircilik ilkelerine, imar mevzuatına, planlama esasları ve tekniklerine uygun olarak yapıp yapılmadığı,

Dava konusu parsel mer'î 13.05.2016 tt.'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda kısmen "Ticaret Alanı" kısmen 25 metre ve 15 metre en kesitinde "Yol Alanı" ve kısmen de "Park Alanı" lejantları içerisinde kalmaktadır (İBB İmar Sor uygulaması ile belirlenmiştir) (Şekil 2).

Tarafımıza sunulan dava dosyası içerisinde yer alan 2018 tt.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise dava konusu parselin kısmen "Ticaret Alanı" kısmen de 25 metre ve 15 metre ve 10 metre en kesitinde "Yol Alanı" lejantları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir (Şekil 3).

Yukarıdaki yer alan ifadelerden de anlaşılacağı üzere 13.04.2018 tt.'li, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan 10 metre en kesitindeki "Yol Alanı" fonksiyonu 1/5000 ölçekli nazım imar planında yer almamaktadır. Bahsi geçen yol taşıt yolu niteliğinde olduğundan bu fonksiyonun 1/5000 ölçekli nazım imar planında da gösterilmesi zorunludur. Dolayısıyla 2018 tt.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 13.05.2016 tt.'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın uyumlu olmadığı kanaatine varılmıştır.

Dava konusu işlemin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde yazılı amaçların gerçekleştirilmesine yönelik olup olmadığının belirlenmesi için, ilgili yasa maddesi ve uygulama yönetmenliğine uygunluğunun tespiti ile mümkündür. Bu bağlamda, Düzenleme Sınırının belirlenmesi ilk aşamadır. Düzenleme sınırı ilgili mevzuat gereği (5. ve 6. Maddeler aşağıda verilmiştir.) ve dava dosyasındaki parselasyon planından incelenip irdelendiğinde uygun olmadığı belirlenmiştir. Burada yasa ve uygulama yönetmeliğinin 5. ve 6. Maddelerine aykırı bir durum söz konusudur. Kapalı bir şekil oluşturmama (Şekil 4) ve yol orta eksenlerinin baz alınmaması mer'î imar mevzuatına aykırılık olarak tespit edilmiştir.

*WA* *M* *B*

5 | 12

Şekil 6.10: İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2019/293 Esas sayılı davaya ait Bilirkişi Raporu.

5. Taşınmaz üzerinde (varsa) yapılar da dikkate alınmak suretiyle, davacılara aynı yerden parsel tahsisi yapıp yapılmadığı, aynı yerden yapılmamış ise bunun zorunluluktan kaynaklanıp kaynaklanmadığı,

3. soruda verilen cevapta ilk önce kamu ile hisseli olarak bağımsız olabilecek parsel tahsisi yerinden olduğu (Şekil 4 ve 5.) ancak daha sonrasında ise Şekil 5 den bakıldığında eski 5,6,7,8 parsellerin yeni UYGULAMA PLANINDA BİRLEŞTİRİLEREK 5 NOLU parselde dönüştürüldüğü ve bu şekilde parselasyon yapıldığı tespit edilmiştir.

Diğer bir ifadeyle, bu sorunun ana temasına cevap olarak tahsis yapıların bulunduğu yerden yapılmıştır. Ancak, husumetli komşular kamu ile (Pendik Belediyesi) hisseli olarak 5 parselde toplanmıştır.

6. Davacılara yeni parsel tahsisi yapılmış ise, tahsis edilen bu parselin ekonomik yönden ve imar hukuku açısından eski parselle eşdeğer olup olmadığı, hisseli parsel tahsis edilmiş ise bunun zorunluluktan kaynaklanıp kaynaklanmadığı,

Yerinden verilme ilkesi bozulmadığından değere yönelik bir hakkının söz konusu olması mümkün değildir.

Hisseli parsel tahsisi yapılmıştır. Burada dava konusu 5 parselin önceki parselasyondaki durumunun daha uygun olduğu görülmektedir. İdarelerin savunmalarında 2981 Sayılı Kanu'nun Ek1. Maddesinin hissedarların özel parselasyonu olması hasebiyle uygulanmadığı söylenilmiştir. **ANCAK İMAR UYGULAMASINDA, uygulamaya giren bir parselde farklı diğer parsellere farklı uygulama mer'i imar mevzuatı açısından uygun değildir. Burada Encümen kararında (22.01.2019 tarih ve 64 Karar Nolu) 18. Madde ile Ek-1 in aynı anda uygulandığı yazılıdır. Bu bağlamda bu durumun tüm uygulama alanında uygulanması gerekmektedir. Diğer deyişle dava konusu parselasyon mer'i imar mevzuatına aykırıdır.**

7. Düzenleme sınırının mevzuata uygun geçirilip geçirilmediği,

1. soruya verilen cevapta da belirtildiği üzere dava konusu imar uygulamasına ait düzenleme sınırı mevzuata uygun olarak geçirilmemiştir.

8. Davacılara ait taşınmazdan daha önce kesinti yapılmış ise bu hususun dava konusu uygulamada dikkate alınıp alınmadığı,

Bu sorunun cevabına yönelik tüm dağıtım cetvelleri ve ilgili evraklar incelenmiştir. Dava konusu alanda davacılara ait hissenin bulunduğu 576 parselde daha önceden yapılmış bir imar uygulamasına göre herhangi bir kesinti yapılmadığı belirlenmiştir. **Diğer yandan:**

1/1000 ölçekli parselasyon planında imar parsellerinin DOP kesintileri imar mevzuatına göre oluşturulmuştur ve DOP işlemleri ile kesintilerinde bir problem söz konusu değildir. Ayrıca dosyada mevcut dağıtım cetvellerinden herhangi bir KOP kesintisi olmadığı belirlenmiştir.

Ancak, düzenleme alanı sınırının hatalı olması ve mer'i imar mevzuatının dağıtım işlemlerinde yanlış uygulanması nedeniyle imar mevzuatına Aykırı olduğu kanaatine varılmıştır.

Şekil 6.11: İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 2019/293 Esas sayılı davaya ait Birlikçi Raporu.

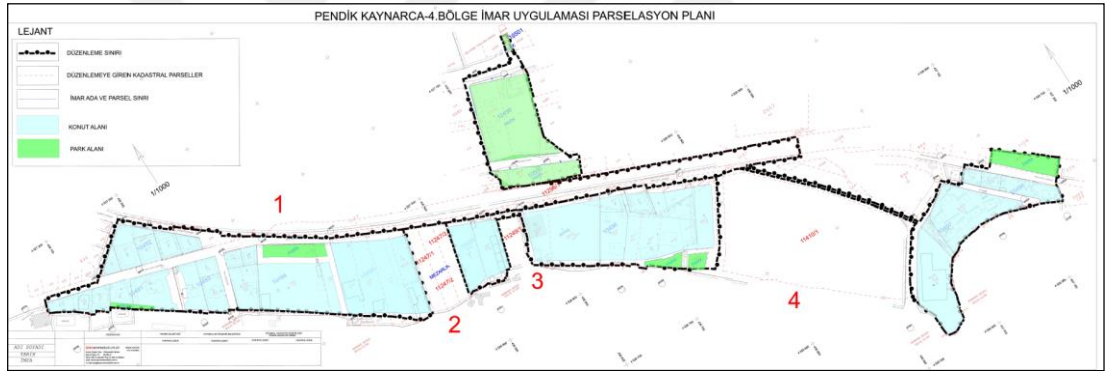
## 6.2. İptal Davalarının Düzenleme Sınırı Açısından Analizi

Yukarıda örnek alınan 2 (iki) adet imar uygulamasının mahkemelerce verilen iptal kararlarındaki düzenleme sınırına ilişkin hükümler dikkate alınarak söz konusu imar

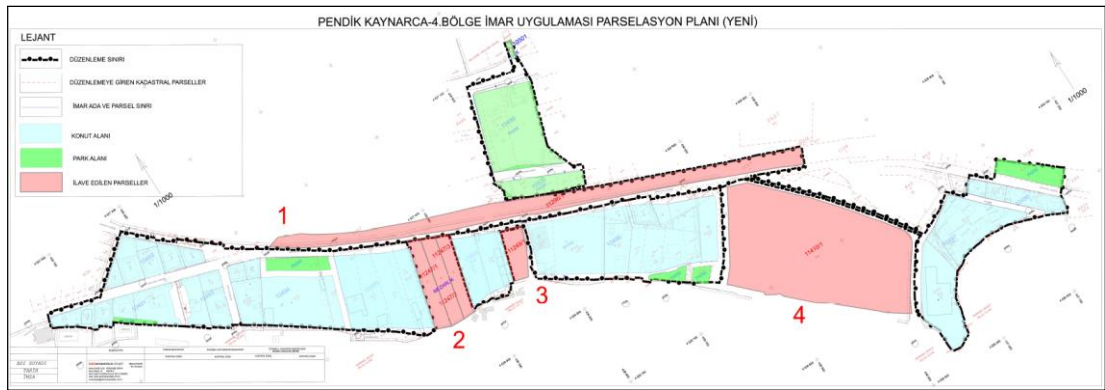
uygulamaları için bu tez kapsamında yeniden bir düzenleme sınırı oluşturuldu. Daha önce uygulama kapsamına alınmayan parseller uygulamaya dâhil edilerek tekrardan bir imar uygulaması süreci başlatıldı.

### 6.2.1. Yeniden Yapılan Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması

Şekil 6.12’de sunulan tescilli parselasyon planında siyah kalın sınır çizgisi düzenleme sınırını, yeşil taralı alanlar park alanlarını turkuaz taralı alanlar ise tahsis (imar) alanlarını göstermektedir. Şekil 6.13’te sunulan yeni parselasyon planında numaralandırılmış alanlardan; 1. bölgedeki 11296 ada 1 parsel, 2. bölgedeki 11247 ada 1, 2 ve 3 parseller, 3. bölgedeki 11249 ada 1 parsel ve 4. bölgedeki 11410 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması kapsamında düzenlemeye alınmadığı için imar uygulamasının iptaline sebep olmuştur.



Şekil 6.12: Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması Parselasyon Planı (Tescilli).



Şekil 6.13: Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması Parselasyon Planı (Yeni).

Söz konusu bu 4 bölgedeki 6 adet taşınmazın **Şekil 6.13**'te gösterilen ve yeniden oluşturulan düzenleme sınırı akabinde yapılan yeni imar uygulamasına dâhil edilmesiyle, Mahkeme Kararları ve bilirkişi raporlarında ortak olarak vurgulanan düzenleme sınırının bütünlük arz etmemesi hususu giderilmiş ve düzenleme sınırının tek parça halinde olması sağlanmıştır.

Ancak bu parsellerden;

Mülkiyeti Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryollarına ait olan 1. bölgedeki 11296 ada 1 parsel sayılı taşınmaz; mevcutta Gebze-Halkalı Marmaray Hattı olarak kullanılması, tapu kayıtlarındaki niteliği ve meri imar planındaki lejantı Demiryolu olması sebebiyle, kamulaştırma ve kamu yararı amacı dâhilinde kullanılmaya devam edeceğinden Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasına dâhil edilmemişti.

Yeniden yapılan imar uygulamasında ise bu parsel dâhil edildi ve AADHY'nin 16. maddesinin 4. fıkrasındaki "kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait taşınmazlardan DOP alınmaz" hüküm gereği herhangi bir DOP kesintisi yapılmadan mevcut tapu alanı korunarak aynı parsel tahsisi yapıldı.

Mülkiyeti İstanbul Büyükşehir Belediyesine ait olan 2. bölgedeki 11247 ada 1, 2 ve 3 parsel sayılı taşınmazlar; mevcutta mezarlık olarak kullanılması, tapu kayıtlarındaki niteliği ve meri imar planındaki lejantı mezarlık olması sebebiyle kamulaştırma ve kamu yararı amacı dâhilinde kullanılmaya devam edeceğinden Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasına dâhil edilmemişti.

Yeniden yapılan imar uygulamasında ise bu parseller dâhil edildi ve AADHY'nin 16. maddesinin 4. fıkrasındaki "kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait taşınmazlardan DOP alınmaz" hüküm gereği herhangi bir DOP kesintisi yapılmadan mevcut tapu alanı korunarak aynı parsellere tahsisleri yapıldı. 3. bölgedeki 11249 ada 1 parsel ve 4. bölgedeki 11410 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddelerine göre kamuya bilâ bedel terklerini yaparak Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasından önce imar parseli olma niteliğini kazandığından ve meri imar planına göre herhangi bir terkleri bulunmadığından, ayrıca 11410 ada 1 parsel sayılı taşınmazın üzerinde bulunan ruhsatlandırılmış yapı olmasından dolayı tekrardan bir düzenleme

yapılmasına gerek ve ihtiyaç duyulmamış ve Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasına dahil edilmemişti.

İLİ : İSTANBUL										SAYFA NO:1	
İLÇESİ : PENDİK											
KÖYÜMAHALLESİ: KAYNARCA_4											
T.C. PENDİK BELEDİYESİ 4 NOLU UYGULAMA SAHASI											
ÖZET CETVELİ											
KADASTRO									İMAR		
Ada/Par	Alan	Kamu	Y.Terk	D.Girmeyen	Dopal	Dopalma	Dop	İ.Tahsis	AdaNo	Alan	
0/A	76.69	-	-	-	76.69	-	-	21.64	55.05	10491	4218.41
0/3768	238.00	-	-	87.27	0.00	150.73	0.00	150.73	10492	3940.56	
832/4	2244.00	-	-	49.45	2194.55	-	-	619.37	10493	2855.62	
832/8	1164.00	-	-	23.26	1140.72	-	-	321.95	10494	7650.05	
832/9	2886.00	-	-	288.67	2587.33	-	-	733.04	10495	1864.29	
832/10	2380.00	-	-	339.95	2040.05	-	-	575.76	10496	15542.11	
832/11	2475.00	-	-	382.46	2192.54	-	-	618.80	10497	1573.74	
832/12	1732.00	-	-	75.04	1656.96	-	-	467.64	10498	8823.38	
832/13	6412.00	-	-	290.36	6121.64	-	-	1727.72		2146.97	
832/18	1146.00	-	-	-	1146.00	-	-	323.44		822.56	
832/21	395.75	-	-	-	395.75	-	-	111.69		284.06	
832/22	395.75	-	-	-	395.75	-	-	111.69		284.06	
832/23	2075.00	-	-	75.47	1999.53	-	-	564.33		1435.20	
832/25	1714.00	-	-	92.90	1621.10	-	-	457.52		1163.58	
832/26	304.56	-	-	-	304.56	-	-	97.00		246.68	
840/1	130.00	-	-	15.09	104.91	-	-	29.81		75.30	
840/7	440.00	-	-	-	440.00	-	-	124.18		315.82	
840/9	580.81	-	-	-	580.81	-	-	163.92		416.89	
840/17	853.00	-	-	-	1058.50	-	-	298.74		759.76	
840/20	1446.00	-	-	-	1515.50	-	-	427.72		1087.78	
840/28	638.36	-	-	-	638.36	-	-	180.16		458.20	
840/29	826.28	-	-	-	826.28	-	-	233.20		593.08	
840/39	168.00	-	-	-	168.00	-	-	47.41		120.59	
842/1	1200.00	-	-	-	1200.00	-	-	338.68		861.32	
842/7	417.00	-	-	-	417.00	-	-	117.69		299.31	
842/8	427.00	-	-	-	427.00	-	-	120.51		306.49	
842/9	35.52	-	-	30.31	0.00	5.21	0.00	5.21		3.21	
842/10	84.24	-	-	53.15	0.00	11.09	0.00	11.09		11.09	
842/11	4225.99	-	-	4.29	0.00	4221.70	0.00	4221.70		225.90	
842/13	316.67	-	-	0.85	314.72	-	-	88.82		225.90	
842/14	79.78	-	-	-	79.78	-	-	22.52		57.26	
843/1	1600.00	-	-	-	1600.00	-	-	451.57		1148.43	
844/29	88.00	-	-	-	88.00	-	-	24.84		63.16	
844/30	43.00	-	-	-	43.00	-	-	12.14		30.86	
844/41	340.02	-	-	-	340.02	-	-	95.96		244.06	
844/43	323.10	-	-	-	323.10	-	-	91.19		231.91	
844/46	299.28	-	-	-	299.28	-	-	84.47		214.81	
844/47	972.25	-	-	-	972.25	-	-	274.40		697.85	
845/12	2117.00	-	-	-	2117.00	-	-	597.48		1519.52	
845/23	2137.00	-	-	57.48	2049.52	-	-	578.44		1471.08	
845/30	4460.00	-	-	120.16	4389.84	-	-	1233.31		3136.53	
845/41	899.00	-	-	-	899.00	-	-	253.72		645.28	
845/44	2070.00	-	-	30.90	1999.10	-	-	568.67		1430.43	
845/47	891.00	-	-	5.19	885.81	-	-	250.00		635.81	
845/48	1400.00	-	-	11.27	1388.73	-	-	391.94		996.79	
845/49	2589.00	-	-	-	2589.00	-	-	730.69		1858.31	
845/50	291.00	-	-	-	291.00	-	-	82.13		208.87	
845/54	567.00	-	-	-	567.00	-	-	163.67		403.33	
845/55	372.00	-	-	-	372.00	-	-	104.99		267.01	
845/65	4256.73	-	-	43.54	4536.34	-	-	1280.29		3256.05	
845/71	964.27	-	-	-	964.27	-	-	272.15		692.12	
1162/3	781.00	-	-	-	781.00	-	-	220.42		560.58	
1162/4	694.00	-	-	42.12	631.88	-	-	163.96		467.90	
1162/5	469.00	-	-	1.16	467.84	-	-	132.04		335.80	
1162/6	473.00	-	-	0.85	472.15	-	-	133.25		338.90	
1162/12	530.00	-	-	-	530.00	-	-	149.58		380.42	
1162/15	1124.00	-	-	9.86	1114.14	-	-	314.44		799.70	
1162/19	1982.00	-	-	-	1982.00	-	-	477.00		1505.00	
1162/19	2396.00	-	-	-	2396.00	-	-	576.22		1719.78	
1775/7	3870.00	-	-	-	3870.00	-	-	1092.23		2777.77	
1775/8	2306.00	-	-	-	2306.00	-	-	650.82		1655.18	
1775/38	178.00	-	-	-	178.00	-	-	50.24		127.76	
2665/41	1192.00	-	-	-	1192.00	-	-	336.42		855.58	

KADASTRO TOPLAMLARI									İMAR	
Toplam Pay	Toplam Alan	Toplam Kamu	Toplam Y.Terk	Toplam D.Girmeyen	Toplam Dopal	Toplam Dopalma	Toplam Dop	Toplam İ.Tahsis	Toplam Alan	
79850.95	79850.95	0.00	-	2060.67	74038.82	4388.73	20895.97	57531.58	57531.58	

Ölçme Ortaklık Payı Hesabı  
 Alan= 78427.55 - 57531.58 = 20895.97  
 Ölçme Ortaklık Payı = 20895.97 / 74038.82 = 0.2822299  
 ANİ MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ. Nil For Windows 3.2.2.95

**Melike KACAR**  
 Harita ve Değerlendirme Y.Müh.  
 Adı Sicil No: 3866  
**SAN MÜHENDİSLİK LTD. ŞTİ.**  
 İsmet Çarşak Cad. Kahtaşoğlu İşh.  
 Tel: (0 252) 214 33 29 - 214 94 36

**Seyfullah AYBAL**  
 Harita Mühendisi  
 (Stamp)

**Latif AYVA SANTIURK**  
 Kad. Müh.  
 25/12/2018

Şekil 6.14: Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması Öznet Cetveli (Tescilli).

İLİ İLÇESİ KÖYÜ/MAHALLESİ: T.C.									SAYFA NO:1	
BELEDİYESİ									NOLUUYGULAMAŞAHASI	
ÖZET CETVELİ										
KADASTRO									İ M A R	
Ada/Par	Alan	Kamu.	Y.Terk	D.Girmeyen	Dopal	Dopalma	Dop	İ.Tahsis	AdaNo	Alan
0/1	76.69	-	-	-	76.69	-	21.64	55.05	100	41603.82
0/3768	238.00	-	-	87.27	0.00	150.73	0.00	150.73	10491	4218.41
832/4	2244.00	-	-	49.45	2194.55	-	619.40	1575.15	10492	3940.56
832/8	1164.00	-	-	23.28	1140.72	-	321.95	818.77	10493	2855.62
832/9	2886.00	-	-	288.67	2597.33	-	733.05	1864.28	10494	7650.05
832/10	2380.00	-	-	339.95	2040.05	-	575.76	1464.29	10495	12252.48
832/11	2475.00	-	-	262.46	2192.54	-	618.80	1573.74	10496	15542.11
832/12	1732.00	-	-	75.04	1656.96	-	467.64	1189.32	10497	8923.38
832/13	6412.00	-	-	290.36	6121.64	-	1727.71	4393.93	10498	2148.97
832/18	1146.00	-	-	-	1146.00	-	323.44	822.56	-	-
832/21	395.75	-	-	-	395.75	-	111.09	284.66	-	-
832/22	395.75	-	-	-	395.75	-	111.69	284.06	-	-
832/23	2075.00	-	-	75.47	1999.53	-	564.33	1435.20	-	-
832/25	1714.00	-	-	92.90	1621.10	-	457.52	1163.58	-	-
832/26	304.56	-	-	-	304.56	-	97.00	207.56	-	-
840/1	120.00	-	-	15.09	104.91	-	29.61	75.30	-	-
840/7	440.00	-	-	-	440.00	-	124.19	315.81	-	-
840/9	580.81	-	-	-	580.81	-	163.86	416.95	-	-
840/17	853.00	-	-	-	1058.50	-	298.74	759.76	-	-
840/20	1446.00	-	-	-	1515.51	-	427.72	1087.79	-	-
840/28	638.36	-	-	-	638.36	-	180.16	458.20	-	-
840/29	826.28	-	-	-	826.28	-	233.18	593.10	-	-
840/99	168.00	-	-	-	168.00	-	47.43	120.57	-	-
842/1	1200.00	-	-	-	1200.00	-	338.69	861.31	-	-
842/7	417.00	-	-	-	417.00	-	117.69	299.31	-	-
842/8	427.00	-	-	-	427.00	-	120.51	306.49	-	-
842/9	35.52	-	-	30.31	0.00	5.21	0.00	5.21	-	-
842/10	64.24	-	-	53.15	0.00	11.09	0.00	11.09	-	-
842/11	4225.99	-	-	4.29	0.00	4221.70	0.00	4221.70	-	-
842/13	315.57	-	-	0.85	314.72	-	88.82	226.90	-	-
842/14	79.78	-	-	-	79.78	-	22.52	57.26	-	-
843/1	1600.00	-	-	-	1600.00	-	451.58	1148.42	-	-
844/29	88.00	-	-	-	88.00	-	24.84	63.16	-	-
844/30	43.00	-	-	-	43.00	-	12.14	30.86	-	-
844/41	340.02	-	-	-	340.02	-	95.96	244.06	-	-
844/43	323.10	-	-	-	323.10	-	91.19	231.91	-	-
844/45	299.28	-	-	-	299.28	-	84.47	214.81	-	-
844/47	972.25	-	-	-	972.25	-	274.40	697.85	-	-
845/12	2117.00	-	-	-	2117.00	-	597.48	1519.52	-	-
845/23	2137.00	-	-	87.48	2049.52	-	578.44	1471.08	-	-
845/30	4490.00	-	-	120.16	4369.84	-	1233.30	3136.54	-	-
845/41	899.00	-	-	-	899.00	-	253.73	645.27	-	-
845/44	2010.00	-	-	30.50	1979.50	-	558.69	1420.81	-	-
845/47	891.00	-	-	5.19	885.81	-	250.00	635.81	-	-
845/48	1400.00	-	-	11.27	1388.73	-	391.92	996.81	-	-
845/49	2589.00	-	-	-	2589.00	-	730.71	1858.29	-	-
845/50	291.00	-	-	-	291.00	-	82.11	208.89	-	-
845/54	587.00	-	-	-	587.00	-	165.67	421.33	-	-
845/55	372.00	-	-	-	372.00	-	104.99	267.01	-	-
845/65	4256.73	-	-	43.54	4536.34	-	1280.31	3256.03	-	-
845/71	964.27	-	-	-	964.27	-	272.15	692.12	-	-
1162/3	781.00	-	-	-	781.00	-	220.42	560.58	-	-
1162/4	694.00	-	-	42.12	651.88	-	183.98	467.90	-	-
1162/5	469.00	-	-	1.16	467.84	-	132.04	335.80	-	-
1162/6	473.00	-	-	0.85	472.15	-	133.25	338.90	-	-
1162/12	530.00	-	-	-	530.00	-	149.58	380.42	-	-
1162/15	1124.00	-	-	9.86	1114.14	-	314.44	799.70	-	-
1162/18	1692.00	-	-	-	1692.00	-	477.53	1214.47	-	-
1162/19	2396.00	-	-	-	2396.00	-	676.24	1719.76	-	-
1775/7	3870.00	-	-	-	3870.00	-	1092.23	2777.77	-	-
1775/8	2306.00	-	-	-	2306.00	-	650.82	1655.18	-	-
1775/36	178.00	-	-	-	178.00	-	50.24	127.76	-	-
2685/41	1192.00	-	-	-	1192.00	-	336.42	855.58	-	-
11247/1	1871.09	-	-	-	0.00	1871.09	0.00	1871.09	-	-
11247/2	1803.77	-	-	-	0.00	1803.77	0.00	1803.77	-	-
11247/3	1620.92	-	-	-	0.00	1620.92	0.00	1620.92	-	-
11249/1	1441.33	-	-	-	0.00	1441.33	0.00	1441.33	-	-
11296/1	10396.64	-	-	-	0.00	10396.64	0.00	10396.64	-	-
11410/1	24470.10	-	-	-	-	24470.10	0.00	24470.10	-	-

Şekil 6.15: Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması Özet Cetveli (Yeni).

Yeniden yapılan imar uygulamasında ise bu parseller dâhil edildi. Ancak söz konusu parsellerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddelerine göre kamuya yaptığı bilâ bedel terk ve bağışlarının oranı Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması DOP

oranından fazla olduğu için ve AADHY'nin 14. maddesinin 6. Fıkrasına (Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla; düzenleme ortaklık payına konu alanlara terk edilen ya da bağışlanan alan miktarının, uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payı oranına göre kesilecek alandan az olması durumunda, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılır.) istinaden herhangi bir DOP kesintisi yapılmadan mevcut tapu alanı korunarak bulunduğu aynı parsellere tahsisleri yapıldı.

**Tablo 6.3:** Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması ile Yeniden Yapılan İmar Uygulamasının Kamuya Ayrılan ve DOP Alınacak Alanları Kıyaslaması.

Tescilli olan Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasındaki Kamuya Ayrılan Alan (m <sup>2</sup> )	Yeniden Yapılan İmar Uygulamasındaki Kamuya Ayrılan Alan (m <sup>2</sup> )
78,427.55 – 57,531.58 = 20,895.97	120,031.40 – 99,135.43 = 20,895.97
Tescilli Olan Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasındaki DOP Alınacak Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	Yeniden Yapılan İmar Uygulamasındaki DOP Alınacak Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )
74,038.82	74,038.82

Düzenleme sınırının bütüncül olarak ve kopukluğuna mahal vermeyecek şekilde 4 adet bölgedeki toplamda 6 adet olan 11247 ada 1 parsel, 11247 ada 2 parsel, 11247 ada 3 parsel, 11249 ada 1 parsel, 11296 ada 1 parsel ve 11410 ada 1 parsel sayılı taşınmazların, **Şekil 6.14**'te görüldüğü üzere özet cetvelinde olmadığı ancak yeniden yapılan imar uygulamasına dâhil edildiği **Şekil 6.15** ile yukarıda gösterilen özet cetvelinde görülmektedir. **Tablo 6.3**'te gösterildiği üzere, **Şekil 6.16**'da gösterilen 4 bölgedeki toplam 6 adet parselin yeni yapılan imar uygulamasına dâhil edilmesi sonucunda, Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasının DOP hesabındaki; 57,531.58 m<sup>2</sup> olan toplam tahsis alanı 99,135.43 m<sup>2</sup>, düzenlemeye giren toplam alan (dopal+dopalma) ise 78,427.55 m<sup>2</sup> iken 120,031.40 m<sup>2</sup> 'ye yükselmiştir. 1 ve 2. Bölgedeki taşınmazlar için AADHY'nin 16. maddesinin 4. fıkrası gereği, 3 ve 4.

Bölgedeki taşınmazlar için ise AADHY'nin 14. maddesinin 6. Fıkrasındaki hüküm gereği DOP alınacak parsellerin toplam alanı olan 74,038.82 m<sup>2</sup> değişmemektedir.

Bu değişiklikler dikkate alınarak ve 5.1 eşitliği kullanılarak hesaplanan Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasının DOP Oranı ile Yeniden Yapılan İmar Uygulamasının DOP Oranının eşit olduğu görülmektedir.

Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasının Tescilli DOP Oranı Hesabı:

$$\%DOPO = \left( \frac{78,427.55 - 57,531.58}{74,038.82} \right) \times 100 = 28.22299$$

Yeniden Yapılan İmar Uygulamasının DOP Oranı Hesabı:

$$\%DOPO = \left( \frac{120,031.40 - 99,135.43}{74,038.82} \right) \times 100 = 28.22299$$

Toplam Tahsis	=	99135.43
Toplam İmar Ada Alanı	=	99135.43
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	74038.82
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	45992.58
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Bağışlanan Alan	=	0.00
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	121454.80
Toplam Pay	=	121454.80
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Düzenlemeye Giren Alanlar (R1)	=	74038.82
İmar Alanları (R2)	=	99135.43
DOP Alınmayan Alanlar (R3)	=	45992.58
Düzenleme Ortaklık Payı	=	(R1 + R3 - R2) / R1
Ortak Katılım Oranı	=	0.000000
Kamuya Ayrılan Alan	=	(45992.58 + 74038.82) - 99135.43 = 20895.97
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	20895.97 / 74038.82 = 0.2822299
DOPO(OKO ile birlikte)	=	0.2822299
Maksimum Dop Oranı	=	0.45

**Şekil 6.16:** Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması DOP Hesabı (Yeni).

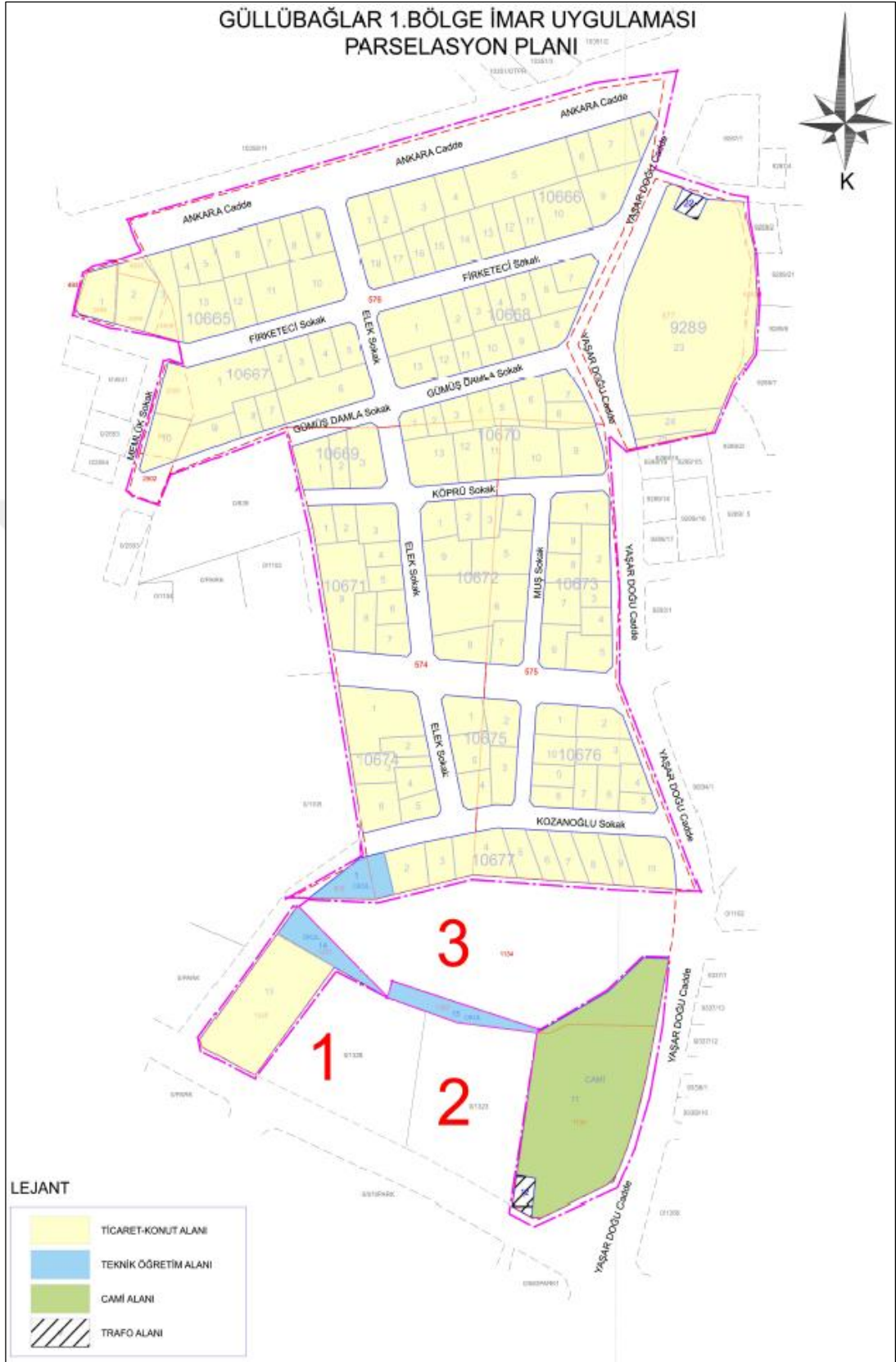
Söz konusu 6 parselin uygulamaya dâhil edilmesiyle hesaplanan DOP oranını gösterir. Netcad sonuç çıktısı Şekil 6.16'da sunulmuş olup, Şekil 6.2'de sunulan Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasının tescilli DOP oranı ile aynı olduğu görülmektedir.

## 6.2.2. Yeniden Yapılan Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması

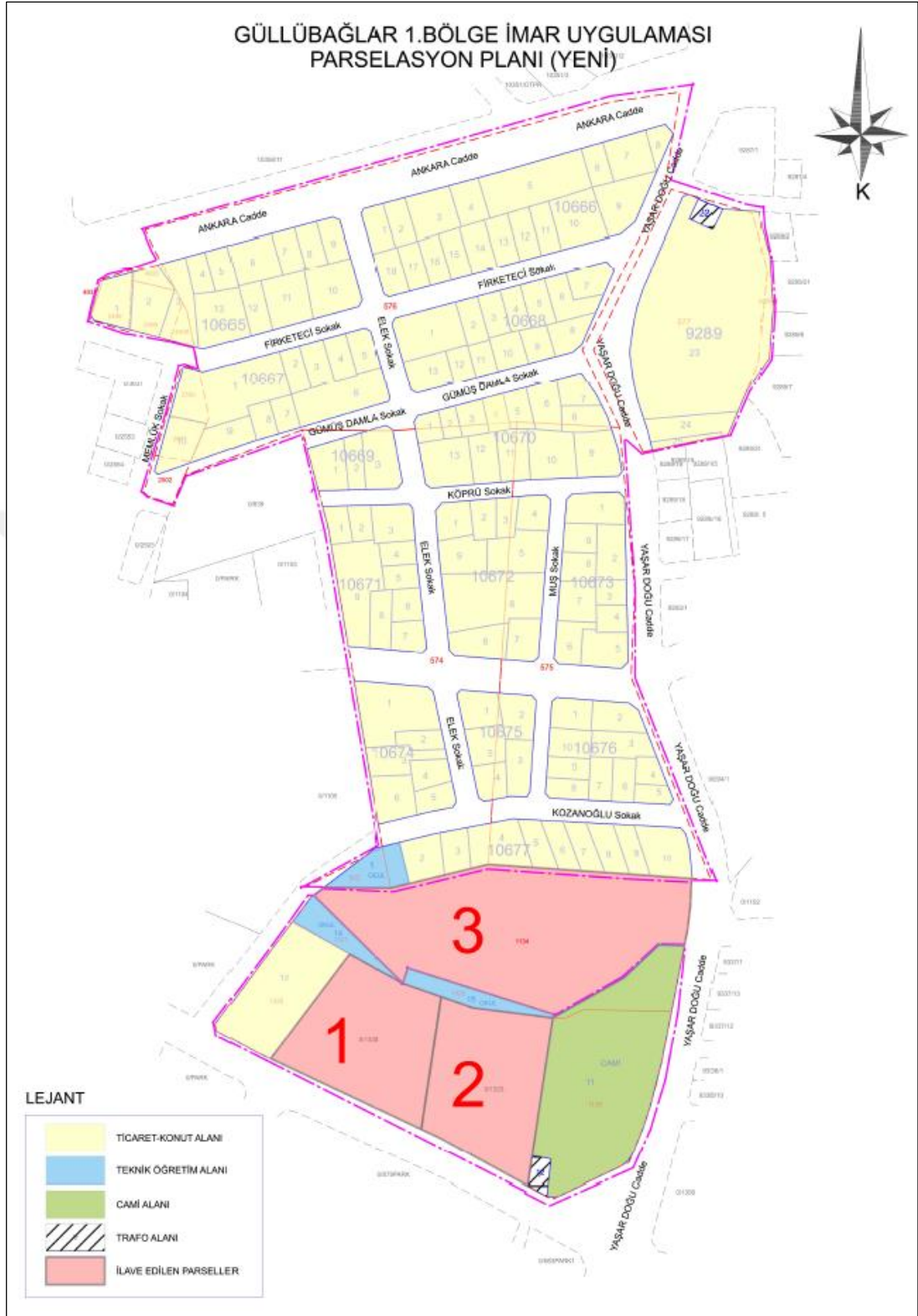
Şekil 6.17’de sunulan tescilli parselasyon planında gösterilen; 1. bölgedeki 1324 parsel, 2. bölgedeki 1323 parsel ve 3. bölgedeki 11134 parsel sayılı taşınmazlar Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması kapsamında düzenlemeye alınmadığı için imar uygulamasının iptaline sebep olmuştur. Şekil 6.17’de sunulan tescilli parselasyon planına İstanbul Anadolu 14. İdare Mahkemesinde 2019/293 Esas ile açılan dava sonucu iptal olan Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulamasının bilirkişi raporundaki gerekçeler incelendiğinde düzenleme sınırı ile ilgili olarak “Dava konusu işlemin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesinde yazılı amaçların gerçekleştirilmesine yönelik olup olmadığının belirlenmesi için, ilgili yasa maddesi ve uygulama yönetmeliğine uygunluğunun tespiti ile mümkündür. Bu bağlamda, Düzenleme Sınırının belirlenmesi ilk aşamadır. Düzenleme sınırı ilgili mevzuat gereği ve dava dosyasındaki parselasyon planından incelenip irdelendiğinde uygun olmadığı belirlenmiştir. Burada yasa ve uygulama yönetmeliğinin (eski) 5. ve 6. maddelerine aykırı bir durum söz konusudur. Kapalı bir şekil oluşturmama ve yol orta eksenlerinin baz alınmaması meri imar mevzuatına aykırılık olarak tespit edilmiştir.” denilmektedir.

22 Şubat 2020 tarih ve 31047 sayılı ile Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “AADHY’nin 9. maddesinin 5. fıkrası; ancak, imar adasının bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parseller müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir. Yine aynı yönetmeliğin 10. maddesinde; “Düzenleme sınırı, iskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırından geçirilir.” denmektedir.

Bu iki madde düzenleme sınırının kesinlikle ve kesinlikle kapalı bir şekil oluşturma zorunluluğunun olmadığını açık ve net göstermektedir. Bu dayanak gerekçelerle Şekil 6.18’de sunulan yeni parselasyon planında gösterilen 1. bölgedeki 1324 ve 2. bölgedeki 1323 parsel sayılı taşınmazlar için 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15 ve 16. maddelerine istinaden yapı ruhsatı düzenlenerek imar mevzuatına uygun şekilde yapılaşmasının teşekkül ettiğinin ve imar uygulama kapsamı dışında bırakılması sebebiyle bu taşınmazların imar uygulamasına dâhil edilmemesinin nedeni



**Şekil 6.17:** Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması Parselasyon Planı (Tescilli).



**Şekil 6.18:** Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması Parselasyon Planı (Yeni).

AADHY madde 10 ile bire bir uyşmaktadır. Yine bu iki maddeye dayanarak **Şekil 6.18**'de gösterilen 3. Bölgedeki 7797.38 m<sup>2</sup> alanlı tamamı Maliye Hazinesi adına

kayıtlı Yayalar Mahallesi 1134 parsel sayılı taşınmazda mevcutta plan fonksiyonuna uygun olarak Nurullah Genç İlkokulu bulunmakta olup eğitim öğretim devam etmektedir. Söz konusu bu taşınmaz kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait taşınmaz niteliğindedir.

İLİ : İSTANBUL										SAYFANO: 1	
İLÇESİ : PENDİK											
KÖYÜMAHALLESİ:GÜLLÜBAĞLAR											
T.C. PENDİK BELEDİYESİ											
1 NOLUUYGULAMAŞAHASI											
ÖZET CETVELİ											
KADASTRO										İMAR	
Ada/Par	Alan	Kamu.	Y.Terk	D.Girmeyen	Dopal	Dopalma	Dop	Tahsis	AdaNo	Alan	
0/574	13400.00	-	-	-	13400.00	-	5014.51	8385.49	9289	5153.02	
0/575	12600.00	-	-	-	12600.00	-	4715.14	7884.86	10665	4090.30	
0/576	23800.00	-	-	-	23800.00	-	8906.37	14893.63	10666	5083.20	
0/577	5900.00	-	-	-	5900.00	-	2170.46	3629.54	10667	3422.11	
0/902	343.00	-	-	-	343.00	-	128.38	214.64	10668	3061.59	
0/1134	7797.38	-	-	7029.64	852.70	-	319.09	533.61	10669	884.06	
0/1135	3637.18	-	-	-	4039.70	-	1511.73	2527.97	10670	3259.31	
0/1321	415.28	-	-	-	605.10	-	226.44	378.66	10671	2276.13	
0/1322	407.86	-	-	-	594.28	-	222.39	371.89	10672	3135.54	
0/1325	1633.48	-	-	-	2380.11	-	890.68	1489.43	10673	2178.18	
0/2498	342.00	-	-	-	0.00	342.00	0.00	342.00	10674	1995.12	
0/2499	445.00	-	-	-	0.00	445.00	0.00	445.00	10675	1307.83	
0/2500	292.00	-	-	-	388.09	-	134.00	224.09	10676	2027.08	
0/2501	301.00	-	-	-	369.13	-	138.13	231.00	10677	4298.54	
0/2502	296.00	-	-	-	383.00	-	135.84	227.16			
0/4932	11.05	-	-	-	11.05	-	4.14	6.91			
0/4935	121.35	-	-	-	121.35	-	45.41	75.94			
0/4936	105.23	-	-	-	105.23	-	39.38	65.85			
9289/1	234.34	-	-	-	-	234.34	0.00	234.34			

KADASTRO TOPLAMLARI										İMAR	
Toplam Pay	Toplam Alan	Top Kamu	Toplam Y.Terk	Toplam D.Girmeyen	Toplam Dopal	Top Dopalma	Top Dop	Top Tahsis	Top Alan		
71982.15	71982.15	0.00	-	7029.64	65742.75	1021.34	24602.08	42162.01	42162.01		

Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı  
Kamuya Ayrılan Alan= 66764.09 - 42162.0 = 24602.08  
Düzenleme Ortaklık Payı = 24602.08 / 65742.75 = 0.3742174

KONTROL EDİLMİŞTİR  
7.1.06-2001  
Mühürat Tüzeti  
Köy/İmar Şurası

Umit KUM  
Harita Mühendisi  
Oda Sicil No: 4326

Şekil 6.19: Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması Özet Cetveli (Tescilli).

Yukarıda bahsedilen hususlar değerlendirildiğinde yönetmelik esasları ve kamu yararı gereği Yayalar Mahallesi 1323, 1324 ve 1134 parsel sayılı taşınmazların uygulamaya alınmaması uygundur. Dolayısıyla bu taşınmazların imar uygulamasına dâhil edilip edilmemesinin nedeni AADHY'nin 9. maddesinin 5. fıkrası ve aynı yönetmeliğin 16. maddesinin 4. fıkrası ile bire bir uyushmaktadır. Bunlara ek olarak Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması çalışmaları daha başlamadan önce, düzenleme sınırı teknik olarak İstanbul Kadastro Müdürlüğü (Pendik) tarafından kontrol edilmiş ve onaylanmıştır.

Sonuç olarak Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması kapsamında parselasyon işleminin tamamlanıp bir an önce yapı ruhsatı alarak yapılaşmasını tamamlamak için bekleyen 238 adet hissedar bulunmaktadır. Fakat söz konusu kararda bilirkişi raporlarının yerinde olmayan nedenlerle oluşturulması ve sonucunda Pendik Belediye Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca uygun görülerek onaylanan

parselasyon planının iptal edilmesi davacı taraf da dâhil herkesin mağduriyetine sebep olmuştur.

KADASTRO										İ M A R	
Ada/Par	Alan	Kamu.	Y.Terk	D.Girmeyen	Dopal	Dopalma	Dop	İ.Tahsis	AdaNo	Alan	
0/574	13400.00	-	-	-	13400.00	-	5014.51	8385.49	100	6533.96	
0/575	12600.00	-	-	-	12600.00	-	4715.14	7884.86	500	7029.64	
0/576	23800.00	-	-	-	23800.00	-	8906.37	14893.63	9289	5153.02	
0/577	5800.00	-	-	-	5800.00	-	2170.46	3629.54	10665	4090.30	
0/902	343.00	-	-	-	343.00	-	128.36	214.64	10666	5083.20	
0/1134	7797.38	-	-	7029.64	852.70	-	319.10	533.61	10667	3422.11	
0/1323	7029.64	-	-	-	0.00	7029.64	0.00	7029.64	10668	3061.59	
0/1324	3266.98	-	-	-	0.00	3266.98	0.00	3266.98	10672	3135.54	
0/1135	3637.18	-	-	-	4039.70	-	1511.73	2527.97	10669	884.06	
0/1321	415.28	-	-	-	605.10	-	226.44	378.66	10670	3259.31	
0/1322	407.86	-	-	-	594.28	-	222.39	371.89	10671	2276.13	
0/1325	1633.48	-	-	-	2380.11	-	890.68	1489.43	10674	1985.12	
0/2498	342.00	-	-	-	0.00	342.00	0.00	342.00	10675	1307.83	
0/2499	445.00	-	-	-	0.00	445.00	0.00	445.00	10676	2027.08	
0/2500	292.00	-	-	-	358.09	-	134.00	224.09	10677	4298.54	
0/2501	301.00	-	-	-	369.13	-	138.13	231.00			
0/2502	296.00	-	-	-	363.00	-	135.84	227.16			
0/4932	11.05	-	-	-	11.05	-	4.14	6.91			
0/4935	121.35	-	-	-	121.35	-	45.41	75.94			
0/4936	105.23	-	-	-	105.23	-	39.38	65.85			
9289/1	234.34	-	-	-	0.00	234.34	0.00	234.34			

Şekil 6.20: Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması Özet Cetveli (Yeni).

Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulamasına dâhil edilmeyen ve dolayısıyla Şekil 6.19’da sunulan tescilli özet cetvelinde olmayan, ancak Şekil 6.20 ile gösterilen özet cetvelinde de görüldüğü üzere 1323, 1324 ve 1134 parsel sayılı taşınmazlar yeniden yapılan imar uygulamasına dâhil edilmiştir. 1. ve 2. bölgedeki 1323 ve 1324 parsel sayılı taşınmazlar 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15 ve 16. maddelerine göre kamuya bilâ bedel terklerini yaparak Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulamasından önce imar parseli niteliği kazandığından ve meri imar planına göre herhangi bir terkleri bulunmadığından, ayrıca bu parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan ruhsatlandırılmış ve kat mülkiyeti esasına göre tesis edilmiş yapılar gereği tekrardan bir düzenleme yapılmasına gerek ve ihtiyaç duyulmamış ve Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulamasına dâhil edilmemişti.

Yeniden yapılan imar uygulamasında ise 1323 ve 1324 parseller dâhil edildi. Ancak söz konusu parsellerin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15 ve 16. maddelerine göre kamuya yaptığı bilâ bedel terk ve bağışlarının oranı Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması DOP oranından fazla olduğu için ve AADHY’nin 14. maddesinin 6.

fıkrasına istinaden herhangi bir DOP kesintisi yapılmadan mevcut tapu alanı korunarak bulunduğu aynı parsellere tahsisleri yapıldı.

3. Bölgedeki 7797.38 m<sup>2</sup> alanlı tamamı Maliye Hazinesi adına kayıtlı Yayalar Mahallesi 1134 parsel sayılı taşınmazda mevcutta plan fonksiyonuna uygun olarak Nurullah Genç İlkokulu bulunmakta olup eğitim öğretim devam etmektedir. Söz konusu bu taşınmaz kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait taşınmaz niteliğindedir. Dolayısıyla AADHY'nin 16. maddesinin 4. Fıkrasındaki (Kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait taşınmazlardan DOP alınmaz. Bu alanlar, parselasyon planıyla imar planında bulunduğu yere tahsis edilir) hükmü gereği yeniden yapılan imar uygulaması kapsamında herhangi bir DOP kesintisi yapılmadan mevcut tapu alanı korunarak bulunduğu aynı parsel tahsisi yapıldı.

**Tablo 6.4**'te gösterildiği üzere, **Şekil 6.18**'de gösterilen 1323, 1324 ve 1134 parsel sayılı taşınmazların yeni yapılan imar uygulamasına dâhil edilmesi sonucunda, Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulamasının DOP hesabındaki; 42,162.01 m<sup>2</sup> olan toplam tahsis alanı 55,725.61 m<sup>2</sup>, düzenlemeye giren toplam alan (dopal+dopalma) ise 66,764.09 m<sup>2</sup> iken 80,327.69 m<sup>2</sup>'ye yükselmektedir. 1 ve 2. Bölgedeki taşınmazlar için AADHY'nin 14. maddesinin 6. fıkrası gereği, 3. Bölgedeki taşınmaz için ise AADHY'nin 16. maddesinin 4. Fıkrasındaki hüküm gereği DOP alınacak parsellerin toplam alanı olan 65,742.75 m<sup>2</sup> değişmemektedir.

**Tablo 6.4:** Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması ile Yeniden Yapılan İmar Uygulamasının Kamuya Ayrılan ve DOP Alınacak Alanları Kıyaslaması.

Tescilli olan Güllübağlar 1.Bölge İmar Uygulamasındaki Kamuya Ayrılan Alan (m <sup>2</sup> )	Yeniden Yapılan İmar Uygulamasındaki Kamuya Ayrılan Alan (m <sup>2</sup> )
66,764.09 – 42,162.01 = 24,602.08	80,327.69 – 55,725.61 = 24,602.08
Tescilli Olan Güllübağlar 1.Bölge İmar Uygulamasındaki DOP Alınacak Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	Yeniden Yapılan İmar Uygulamasındaki DOP Alınacak Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )
65,742.75	65,742.75

Bu değişiklikler dikkate alınarak ve 5.1 eşitliği kullanılarak hesaplanan Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulamasının DOP Oranı ile Yeniden Yapılan İmar Uygulamasının DOP Oranının eşit olduğu görölmektedir.

Toplam Tahsis	=	55725.61
Toplam İmar Ada Alanı	=	55725.61
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	65742.75
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	14584.94
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Bağışlanan Alan	=	0.00
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	85545.75
Toplam Pay	=	85545.75
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Düzenlemeye Giren Alanlar (R1)	=	65742.75
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1)	=	0.00
İmar Alanları (R2)	=	55725.61
Eski DOPO> Proje DOPO Tahsisler (D2)	=	0.00
DOP Alınmayan Alanlar (R3)	=	14584.94
Düzenleme Ortaklık Payı	=	(R1 - D1 - R2 + D2 + R3) / (R1-D1)
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.3742174
DOPO(OKO ile birlikte)	=	0.3742174
Maksimum Dop Oranı	=	0.45

**Şekil 6.21:** Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması DOP Hesabı (Yeni).

Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulamasının Tescilli DOP Oranı Hesabı:

$$\%DOPO = \left( \frac{66,764.09 - 42,162.01}{65,742.75} \right) \times 100 = 37.42174$$

Yeniden Yapılan İmar Uygulamasının DOP Oranı Hesabı:

$$\%DOPO = \left( \frac{80,327.69 - 55,725.61}{65,742.75} \right) \times 100 = 37.42174$$

Söz konusu parsellerin uygulamaya dâhil edilmesiyle hesaplanan DOP oranını gösterir Netcad sonuç çıktısı **Şekil 6.21**'de sunulmuş olup, **Şekil 6.9**'da sunulan Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulamasının tescilli DOP oranı ile aynı olduğu görölmektedir.

## 7. SONNUÇ

### 7.1. Bulguların Değerlendirilmesi

Bu çalışmada İstanbul ili Pendik ilçesi Kaynarca ve Güllübağlar Mahallerinde yapılan imar uygulamalarına ilişkin açılan davaların ilgili bilirkişi raporları ve mahkeme kararları düzenleme sınırı açısından incelenmiştir.

Mahkemeler, düzenleme sınırına dâhil edilmeyen bölgelerdeki parsellerin, uygulama sınırları içinde olması gerektiği kararını vermiş ve bu gerekçe ile söz konusu imar uygulamaları iptal edilmiştir. Bu kararlar, dava sonrasında ortaya çıkabilecek sorunlara rağmen verilmiştir.

Hakkında iptal kararı verilen imar uygulamalarından olan Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulamasının düzenleme sınırının kopukluğuna sebep olan parsellerden; 11296 ada 1 parsel, 11247 ada 1, 2 ve 3 parsel, 11249 ada 1 parsel ve 11410 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar yeniden yapılan imar uygulamasına dâhil edilerek mahkeme kararlarındaki düzenleme sınırına ait hükümleri dikkate alınmış ve 18. madde uygulaması yeniden yapılmıştır. Ancak toplam alanları 41,603.85 m<sup>2</sup> olan söz konusu parsellerin ilave edilmesi neticesinde, bu uygulamanın düzenlemeye giren parsel sayısı 63 iken 69'a, hissedar sayısı ise 229 iken 235'e, düzenlemeye giren toplam alan 78,427.55 m<sup>2</sup> iken 120,031.40 m<sup>2</sup>'ye, toplam tahsis alanı 57,531.58 m<sup>2</sup> iken 99,135.43 m<sup>2</sup>'ye yükselmesine rağmen kamu yararına tahsis edilecek şekilde tesis edilen donatı alanlarının toplam alanı ve donatı alanlarının karşılandığı parsel sayısının değişmediği, dolayısıyla DOP oranının da değişmediği **Tablo 7.1**'de görülmektedir. Hakkında iptal kararı verilen imar uygulamalarından bir diğeri olan Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulamasına ilave olarak 1323, 1324 ve 1134 parsel sayılı taşınmazlar yeniden yapılan imar uygulamasına dâhil edilerek mahkeme kararlarındaki düzenleme sınırına ait hükümleri dikkate alınmış ve 18. madde uygulaması yeniden yapılmıştır. Ancak toplam alanları 13,563.60 m<sup>2</sup> olan söz konusu parsellerin ilave edilmesi neticesinde,

bu uygulamanın düzenlemeye giren parsel sayısı 19 iken 23'e, hissedar sayısı ise 243 iken 246'e, düzenlemeye giren toplam alan 66,764.09 m<sup>2</sup> iken 80,327.69 m<sup>2</sup>'ye, toplam tahsis alanı 42,162.01 m<sup>2</sup> iken 55,725.61 m<sup>2</sup>'ye yükselmesine rağmen kamu yararına tahsis edilecek şekilde tesis edilen donatı alanlarının toplam alanı ve donatı alanlarının karşılandığı parsel sayısının değişmediği, dolayısıyla DOP oranının da değişmediği aşağıda sunulan **Tablo 7.2**'de görülmektedir.

**Tablo 7.1:** Kaynarca 4. Bölge İmar Uygulaması ile Yeniden Yapılan İmar Uygulamasının Değişen ve Değişmeyen Sonuçları.

	<b>KAYNARCA 4. BÖLGE İMAR UYGULAMASI (TESCİLLİ)</b>	<b>KAYNARCA 4. BÖLGE İMAR UYGULAMASI (YENİDEN YAPILAN)</b>
DÜZENLEME SINIRI KAPSAMINDAKİ KADASTRAL PARSELLERİN TOPLAM ALANI	77,790.28	139,394.13
DÜZENLEME SINIRI KAPSAMINDAKİ PARSEL SAYISI	63	69
DÜZENLEME SINIRI KAPSAMINDAKİ TOPLAM MALİK SAYISI	229	235
DÜZENLEME SINIRI KAPSAMINDA DÜZENLEMeye GİREN TOPLAM ALAN (DOPAL+DOPALMA)	78,427.55	120,031.40
DÜZENLEME SINIRI KAPSAMINDAKİ TOPLAM TAHSİS ALANI	57,531.58	99,135.43
DÜZENLEME SINIRI KAPSAMINDAKİ TOPLAM DONATI ALANI	20,895.97	20,895.97
DÜZENLEME SINIRI KAPSAMINDAKİ DONATI ALANLARININ KARŞILANDIĞI PARSEL SAYISI	59	59
DOP ALINACAK TOPLAM PARSEL ALANI	74,038.82	74,038.82
DOP ALAINMAYACAK TOPLAM PARSEL SAYISI	4	10
DOP ALINMAYACAK TOPLAM PARSEL ALANI	4,388.73	45,992.58

TESCİL EDİLEN TOPLAM İMAR PARSELİ SAYISI	35	41
TESCİL EDİLEN TOPLAM İMAR PARSELİ ALANI	57,531.58	99,135.43
DOP ORANI	28.22999%	28.22999%

**Tablo 7.2:** Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulaması ile Yeniden Yapılan İmar Uygulamasının Değişen ve Değişmeyen Sonuçları.

	<b>GÜLLÜBAĞLAR 1. BÖLGE İMAR UYGULAMASI (TESCİLLİ)</b>	<b>GÜLLÜBAĞLAR 1. BÖLGE İMAR UYGULAMASI (YENİDEN YAPILAN)</b>
DÜZENLEME SINIRI KAPSAMINDAKİ KADASTRAL PARSELLERİN TOPLAM ALANI	64,952.51	78.516,11
DÜZENLEME SINIRI KAPSAMINDAKİ PARSEL SAYISI	19	22
DÜZENLEME SINIRI KAPSAMINDAKİ TOPLAM MALİK SAYISI	243	246
DÜZENLEME SINIRI KAPSAMINDA DÜZENLEMeye GİREN TOPLAM ALAN (DOPAL+DOPALMA)	66,764.09	80,327.69
DÜZENLEME SINIRI KAPSAMINDAKİ TOPLAM TAHSİS ALANI	42,162.01	55.725,61
DÜZENLEME SINIRI KAPSAMINDAKİ TOPLAM DONATI ALANI	24,602.08	24,602.08
DÜZENLEME SINIRI KAPSAMINDAKİ DONATI ALANLARININ KARŞILANDIĞI PARSEL SAYISI	17	17
DOP ALINACAK TOPLAM PARSEL ALANI	65,742.75	65,742.75
DOP ALAINMAYACAK TOPLAM PARSEL SAYISI	2	5
DOP ALINMAYACAK TOPLAM PARSEL ALANI	1,021.34	14.584,94
TESCİL EDİLEN TOPLAM İMAR PARSELİ SAYISI	137	140

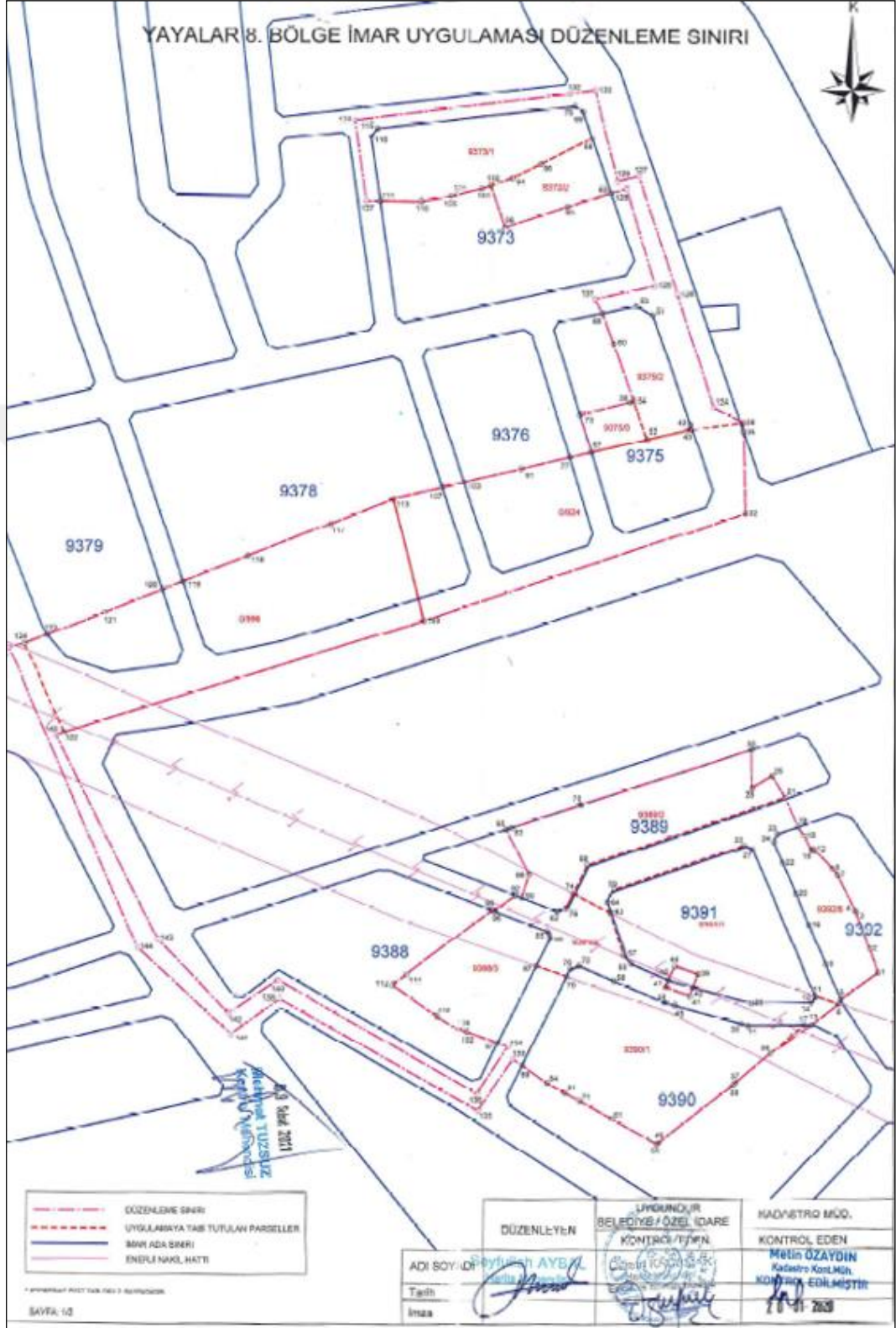
TESCİL EDİLEN TOPALM İMAR PARSELİ ALANI	42,162.01	55.725,61
DOP ORANI	37.42174%	37.42174%

Yeniden yapılan imar uygulamalarında ilave edilen parseller; her türlü hesabı, sonucu ve imar uygulaması sürecindeki hiçbir bir adımı etkilemediği (DOP oranı, tahsis edilen alan, donatı alanı vb.) görülmüştür. Başka bir ifade ile yapılan tek değişikliğin uygulama sınırının şekilsel olarak düzenlenmesi ve yeni parsellerin düzenlemeye dâhil edilmesi sonucu, sadece ilave edilen parsellerin maliklerine ada ve parsel numaraları değişmiş fakat yüzölçümleri değişmemiş yani niteliği ve niceliği değişmemiş yeni tapu senetlerinin verilmesi dışında herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

Netice itibariyle bu durum kamu idareleri için gereksiz iş yüküne neden olmakta ve bunun ötesinde dava sonucunda gelen iptal kararı dava açmamış olan parsel maliklerinin imar haklarının ellerinden alınmasına da neden olduğu görülmüştür. Bu çalışma sayesinde, Mahkemelerin verdiği kararlarda belirtilen ve uygulamaya dâhil edilmeyen parseller uygulama kapsamına alındığında da sonucun değişmediği, iptal edilen uygulamalar neticesinde tüm ilgili maliklerin hak sahibi olduğu imar parsellerindeki mülkiyet hakkına sınırlamalar getirdiği görülmüştür. İlave olarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulanmasına yönelik açılan idari davalarda uygulama sınırının sadece şekline ve niteliğine bakılmamasının önemi vurgulanmıştır. İmar uygulamasında yer almayan ve uygulama sınırının kopuk olmasına neden olan parsellerin kadastral evveliyatları araştırılması neticesinde görülecek olan teknik ve hukuki hususlar sayesinde, uygulamaya dâhil edilmemesinin geçerli gerekçeleri ve dâhil edilmesi halinde ise sürecin etkilemediği görülecek ve davaya konu işleme ilişkin Mahkemelerce verilecek olan karar davalı idare lehine dönecektir.

Ayrıca bu çalışmada, Kaynarca 4. Bölge ve Güllübağlar 1. Bölge İmar Uygulamalarının yanında, düzenleme sınırının kopuk olmasına rağmen hiçbir itiraza ve davaya konu olmayan Yayalar 8. Bölge İmar Uygulaması da incelenmiştir. **Şekil 7.1**'deki söz konusu imar uygulamasının düzenleme sınırı krokisinden görüleceği üzere düzenleme sınırının tek parça halinde olmadığı, uygulama yapılacak olan bölgesinin tam ortasında bulunan ve mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait parselin düzenleme sınırını iki eşit parçaya ayırdığı, kroki üzerindeki tüm parsellerin uygulama kapsamına dâhil edilmediği sadece düzenlemeye ihtiyaç olunan muhtelif parsellerin dâhil edildiği görülmektedir. Buna mukabil Yayalar 8. Bölge İmar Uygulamasının gerek düzenleme sınırı gerekse de dağıtım ilkeleri açısından yapılan kontrollerinde

İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İstanbul Kadastro Müdürlüğü Pendik Birimi tarafından bir sakınca bulunmamıştır.



Şekil 7.1: Yayalar 8. Bölge İmar Uygulaması Düzenleme Sınırı Krokisi.

İdare ve kontrol merci kurumlar, 1987 yılındaki ifraz ve kamulaştırma işlemi sonucu yaşanan mağduriyeti gidermek adına inisiyatif kullanarak 167 adet malikin hatalı bir şekilde hisselendirme problemini Yayalar 8. Bölge İmar Uygulaması ile çözmüştür.

İdare ve diğer kontrol mercii kurumlar tarafından, Kaynarca 4. Bölge ve Güllübağlar 1. Bölge imar uygulamalarının gerekçeli kararları ve bilirkişi raporlarında olduğu gibi problemin çıkış noktasına bakmadan sadece tek düze bir bakış açısı ile değerlendirmeler yapılarak düzenleme sınırının şekilsel niteliği dikkate alınsaydı muhtemelen bu imar uygulaması da iptale konu edilecek ve akabinde 167 adet malikin mağduriyeti devam edecekti.

Bu itibarla 19/03/2021 tarih ve 13144 yevmiye numarası ile Pendik Tapu Müdürlüğü tarafından tescil edilen Yayalar 8. Bölge İmar Uygulamasının tescil sürecinde bu bakış açısı terk edilip çözüme odaklı uygulama ve kontroller yapılması ve uygulama sınırının kopukluğuna sebep olan parsellerin gereksiz yere işleme tabi tutulmaması sayesinde kamu ve maliklerin lehine sonuçlanan durumların ortaya çıktığının somut bir örneği olmuştur.

## 7.2. Öneriler

Şehircilik ilkleri ve planlama esasları doğrultusunda yaşanabilir kentlerin oluşturulması yerel yönetimlerin öncelikleri arasındadır. Bu amaç ile hareket eden idareler düzenleme ve çalışmalarını hayata geçirirken kamu yararını koruduğu gibi parsel maliklerinin de mülkiyet hakkını gözeterek hareket etmek zorundadır.

Parsel maliklerinin kendi taşınmazları üzerinde bulunacakları tasarrufun sınırsız olmaması ve birtakım çerçeveler dâhilinde gerçekleşmesi kamu düzeninin tesis edilmesini kolaylaştırmaktadır. Bu doğrultuda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre yapılan düzenleme en önemli araç olarak kabul edilmektedir. Ancak idarelerin titizlikle üzerinde çalışıp emek verdiği bu düzenleme çalışmaları, davaya konu edilerek çoğu zaman iptal edilmekte sonucunda ise maliklerin kendi parselleri hakkında tasarrufta bulunma özgürlüğü kısıtlanmaktadır. Bu çalışmada iptal edilen iki adet 18. Madde uygulamasının düzenleme sınırı açısından analizi yapılarak çözüm önerileri aşağıda sunulmuştur.

- 18. Madde uygulamalarında düzenleme sınırlarının belirlenmesi idarenin takdirine bırakılmamalı, imar planı tasarımı aşamasında belirlenmelidir. Düzenleme sınırları

uygulama imar planlarına etaplar halinde işlenmeli, eksikliğinde plan onama süreci reddedilmelidir.

- İmar planı yapımı süreçlerinde, ileride yapılacak olan parselasyon planları için şehir plancıları harita mühendislerinden teknik açıdan yararlanmalı ve parselasyon planı merkezli koordineli bir şekilde çalışmalarını yürütmelidir.
- Düzenleme sınırının sırf şekilsel olarak bütünlüğünü sağlamak adına, özellikle yapı ruhsatını alarak iskân sürecini tamamlamış ve kat mülkiyeti esasına dayalı olarak tescillenmiş parsellerin uygulama kapsamına alınması sonucunda, maliklere verilecek olan yeni tapularda olacak olan farklılığın sadece ve sadece ada/parsel numarası değişikliği olması, ilgili idarelere karşı gereksiz bir iş yükü, zaman kaybı ve maliyete sebebiyet verdiği görülerek kamu menfaati ön planda tutulmalıdır.
- Yasal düzenleme yapılarak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ve AADHY'nin düzenleme sınırının tespitine ilişkin ilgili maddelerine, "komşu bölgelerde daha evvelce tescil edilmiş olan imar uygulamalarının DOP oranına kıyasla %5'lik bir farkın olmaması koşuluyla, idare tarafından bazı parsellerin uygulama kapsamına alınmamasının teknik ve hukuki olarak geçerli bir gerekçenin sunulması ve akabinde raporlaştırılarak uygulayıcı idarenin birim amirleri tarafından imzalanarak tutanak altına alınması şartıyla, düzenleme sınırının bütünlük arz etme zorunluğu aranmaz" ibaresi eklenmelidir.
- Danıştay 6. Dairesinin 04.03.2021, E:2018/5794 K:2021/3074 ile verdiği kararda Düzenleme sınırının bütünlük arz etmesi gerektiği, farklı bölgelerde olan parsellerin aynı düzenleme sınırı kapsamına alınmasının ve düzenleme sınır içerisinde kalan bazı parsellerin ise parselasyona dâhil edilmemesi, birbirinden kopuk iki ayrı arazi parçasını kapsayacak şekilde düzenleme sınırının belirlenmesinin gerekçelerinin açıklanmamasının, hukuka uygunluğunun bulunmadığı yönünde karar vermesi, dolayısıyla dava konusu işlem için geçerli bir sebep sunulması halinde düzenleme sınırında kopukluk olabileceği yorumu ortaya çıkmaktadır. Gelecekteki imar uygulamaları ile ilgili benzer durumlarda uygulama iptallerinin önüne geçilmesi adına bu karar emsal teşkil etmelidir.
- Mevzuatta belirtilmeyen ve uygulama esnasında karşılaşılan ancak bir tanımı olmaması sebebiyle yoruma açık olan hususlarda idarelerin ürettiği çözümler mahkemeler tarafından kabul görmeyerek iptalleri beraberinde getirmektedir. Bu durum, uygulayıcıları kararlarında zorlarken, uygulamanın geri dönüşünde

çözüksüzlüklerle baş başa bırakmaktadır. Bu durumun önüne geçilmesi açısından davaya konu işlemlerin değerlendirilmesinde tek düzelikten kaçınılmalı, problemin köküne inilmeli, Kanun ve yönetmelik hükümlerinin düz ve kuralcı bir bakış açısı ile değerlendirilmesi terk edilmelidir.

- Günümüzde uygulanagelen ancak yetersiz olan bilirkişilik sistemine alternatif olarak, teknik ve yasal mevzuata hâkim, alanında uzman kişilerden oluşan entegre bir danışma ve istişare kurulunun oluşturulmalıdır. Mahkemeler bu istişare kurullarından gelen raporlar ile kararlarını daha isabetli verilmesi sağlanmalıdır. Aksi takdirde verilen iptal kararları sebebiyle meslektaşlarımız bu sorunlarla baş başa kaldıkları gibi Danıştay'ın bu yönde emsal bir kararının bulunmadığı durumlarda ise sonuçlarını kendileri yaşamak zorunda kalmaktadırlar. Bu kurul içtihat sağlayabilecek ve mahkemelerin karar verme sürecinde danışılabilir nitelikte olacaktır. Bu önlemin alınması sayesinde idarelerin karşı karşıya kaldığı sorunlara ilişkin emsal bir karar olmasa dahi doğru ve sağlıklı kararların alınması sağlanacaktır.
- Uygulamaya dâhil edilmeyen parsellerin uygulamaya dâhil edilmesi neticesinde DOP oranında bir değişim olmuyor ise düzenleme sınırı yönünden açılan davaların reddi yönünde karar verilmesi imar uygulamasının tüm paydaşlarının yararına olacaktır.
- Uygulayıcı idareler 18. Madde uygulaması işini kendi iç yoğunluğuna göre kimi zamanlar ihale ederek yapmaktadır. Düzenleme sınırı yönünden iptal edilen imar uygulamaların yeniden yapılması durumunda proje müellifi firmaya ödenecek olan ilave ödeme sebebiyle kamuya ekstradan maddi bir yük oluşacaktır. Bu sebeple yargılama sürecinde bu husu göz ardı edilmemelidir.
- Düzenleme sınırının sırf bütüncül olmasını sağlamak adına kat mülkiyetli parsellerin de uygulamaya dahil edilmesi uygulamanın DOP oranına göre bu parsellere ilave bir kamu hissesi tahsis edecektir. Söz konusu bu hisse ana taşınmaza esas olmasa bile zemine şüyulu olarak tescillenmesi parsel üzerindeki bağımsız bölümler için olumsuz bir etmen olarak taşınmaz değerini düşürecektir. Söz konusu bu durum mağduriyete yol açacağından kat mülkiyetli parsellerin düzenleme sınırı dışında tutulması davaya konu edilme sebebi olmaktan çıkarılmalıdır.

## KAYNAKLAR

- [1] Meşhur M. ., (2008), “Arazi ve arsa düzenlemesi (18. madde uygulaması) sürecinin kentsel mekn oluşunu açısından irdelenmesi”, Metu Journal of the Faculty of Architecture, 25 (2), 21-38.
- [2] Fernandes E., (2011), “Regularization of Informal Settlements in Latin America”, Policy Focus Report No: PF023, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge University, USA.
- [3] Potsiou C., (2014), “Policies for formalization of informal development: Recent experience from southeastern Europe”, Land Use Policy, 36, 33–46.
- [4] Shrestha B. K., (2013), “Squatter Settlements in the Kathmandu Valley: Looking Through the Prism of Land Rights and Tenure Security”, Urban Forum, 24 (1), 119-135.
- [5] Turk S. S., (2007), “An analysis on the efficient applicability of the land readjustment (LR) method in Turkey”, Habitat International, 31 (1), 53-64.
- [6] Souza F. F., Ochi T., Hosono A., (2018), “Land Readjustment: Solving Urban Problems Through Innovative Approach”, 1st Edition, In Japan International Cooperation Agency Research Institute.
- [7] Soliman A. M., (2017), “Land readjustment as a mechanism for New Urban Land Expansion in Egypt:experimenting participatory inclusive processes”, International Journal of Urban Sustainable Development, 9 (3), 313-332.
- [8] Balla R., (2019), “Case study of applied research: defining the scale of planning unit in post-war large housing estates”, Facing Post-Socialist Urban Heritage: DOCONF2019 Proceedings, 38-41, Megyetem, Budapest, Hungary, 4-5 October.
- [9] řořkić M., Viřnjevac N., Mihajlović R., Mihajlović D., Marořan S., (2022), “The development of land readjustment models in Serbia and South-East Europe”, Land, 11 (6), 834.
- [10] Song K. B. (2010), “The study on analyzing the problems of urban improvement projects and improving the system for urban regeneration”, The Architectural Institute of Korea, 26 (1), 307-314.
- [11] Turk S. S., (2005), “Land readjustment: an examination of its application in Turkey”, Cities, 22 (1), 29-42.
- [12] Erdem R., Meshur M. C., (2009), “Problems of land readjustment process in Turkey”, Scientific Research and Essays, 4 (8), 720-727.

- [13] Türk Ş. Ş., (2009), “Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi ve uluslararası çerçevede etkin uygulanabilirliği”, İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi/a, 8 (1), 117-126.
- [14] Karaca A. G. E., (2018), “İmar Planı Uygulama Yöntemlerinden Arazi ve Arsa Düzenlemesinin İlgili Mevzuat Çerçevesinde İncelenmesi”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, 11, 217-261.
- [15] Turk S. S., Turk C., (2011), “The annulment of land readjustment projects: An analysis for Turkey”, Town Planning Review, 82 (6), 687-707.
- [16] Akçeşme H., (2006), “İmar planlarının uygulanmasında ve kentsel rantın kamuya aktarılmasında kullanılan araçlar-18. madde uygulaması”, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi.
- [17] Paşalı K., (2013), “Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde Hisselendirme Problemleri Pendik Sapanbağları Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi.
- [18] Ayyıldız S., (2010), “3194 sayılı İmar kanununun 18. madde uygulamaları ve karşılaşılan sorunlar: Yenimahalle-Ankara örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi.
- [19] Pamuk H., (2016), “Türkiye’de arazi ve arsa düzenlemelerinin iptal nedenleri”, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi.
- [20] Hacıosmanoğlu S., (2019), “Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Geri Dönüşüm İşlemlerinde Yargı Kararlarına Dayalı Çözüm Önerileri”, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi.
- [21] Çelik N., (2013), “İptale Konu İmar Planı Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi ve Çözüm Önerileri Yaklaşımı”, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi.
- [22] Altınok E., (2008), “İdari Yargıda İptal Kararlarının Sonuçları”, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi.
- [23] Çakmak İ., (2010), “İmar Kanunu’nda Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamasının Yargısal Denetimi”, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi.
- [24] Tütüncü R., (2015), “Danıştay Kararları Işığında İmar Hukukunda Kazanılmış Haklar”, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi.
- [25] Tunç M., (2009), “İmar Planlarında Arazi ve Arsa Düzenlemesinin İdari Yargı Açısından İncelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi.
- [26] Tunçer H. N., (2014), “Ulaşımın arazi kullanımı ve Taşınmaz Değerine Etkilerinin Analizi: Bursa İli Osmangazi İlçesi Çevre Yolu Çevresi Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi.

- [27] İspir G., (2006), “İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri”, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi.
- [28] İşcan F., (2009), “Arazi Düzenleme Çalışmalarında Bulanık Mantık Uygulaması”, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi.
- [29] ResGaz 1, (2019), 3194 sayılı İmar Kanunu, 10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı Resmî Gazete.
- [30] Eştürk F., (2018), “Yargı Kararları Işığında 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18 İnci Maddesi Uygulama Yönetmeliğinin Değerlendirilmesi ve Eleştirel Bakış”, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi.
- [31] Acar E., (2022), “İmar Planı Uygulama Aracı Olarak Arazi ve Arsa Düzenlemesi”, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi.
- [32] Akdeniz H. B., İnam Ş., (2020), “Kentsel Alan Düzenleme Sınırı Belirlenmesinde Mesleki Liyakat”, Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi, 2 (2), 62-66.
- [33] Nişancı R., Demir O., Çelik K., Uzun B., (2000), “İmar Uygulamalarında Yargı Denetimi Sonuçlarının İkinci Uygulama Yönünden Değerlendirilmesi”, Samsun Barosu, 2 (3), 77-90.
- [34] ResGaz 2, (2000), Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu, 15 Nisan 2000 tarih ve 24021 sayılı Resmî Gazete.
- [35] Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, E.1992/15484, K.1992/15906, 18.12.1992.
- [36] ResGaz 3, (2005), 5393 sayılı Belediye Kanunu, 13 Temmuz 2005 tarih ve 25874 sayılı Resmî Gazete.
- [37] ResGaz 4, (2004), 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 23 Temmuz 2004 tarih ve 25531 sayılı Resmî Gazete.
- [38] ResGaz 5, (2012), 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 15 Aralık 2012 tarih ve 28498 sayılı Resmî Gazete.
- [39] ResGaz 6, (2005), 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu, 4 Mart 2005 tarih ve 25745 sayılı Resmî Gazete.
- [40] ResGaz 7, (2018), Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi, 10 Temmuz 2018 tarih ve 30474 sayılı Resmî Gazete.
- [41] ResGaz 8, (1995), 4123 sayılı Tabii Afet Nedeniyle Meydana Gelen Hasar ve Tahribata İlişkin Hizmetlerin Yürütülmesine Dair Kanun, 25 Temmuz 1995 tarih ve 22354 sayılı Resmî Gazete.

- [42] Yomralioğlu T., Tüdeş T., Uzun B., Eren E., (1996), “Land Readjustment Implementation in Turkey”, XXIV. International Housing Congress, 150-161, Ankara, 27-31 May.
- [43] Kağızmanlı B., (2009), “Türkiye’de İmar Uygulama Yöntemleri ve Sonuçlarını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi.
- [44] Ustaoğlu F., (2019), “Parselasyon İşlemlerinde Mülkiyet Hakkında Müdahaleler”, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi.
- [45] ResGaz 9, (1984), İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 8 Mart 1984 tarih ve 18335 sayılı Resmî Gazete.
- [46] Danıştay 6. Daire, E. 2014/9540, K. 2017/2350, 06.04.2017.
- [47] ResGaz 10, (2020), Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, 22 Şubat 2020 tarih ve 31047 sayılı Resmî Gazete.
- [48] ResGaz 11, (2001), 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu, 8 Aralık 2001 tarih ve 24607 sayılı Resmî Gazete.
- [49] Danıştay 6. Dairesi, E. 2018/1319, K. 2021/1565, 09.02.2021.
- [50] Danıştay 6. Dairesi, E. 2019/18576, K. 2021/10425, 30.09.2021.
- [51] Danıştay 6.Dairesi, E. 2018/5794, K. 2021/3074, 04.03.2021.
- [52] Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı, 08/11/2019 tarih, 2019/13 sayı ve 1807 genelge numaralı Talebe Bağlı İşlemler ile Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesi.
- [53] ResGaz 12, (2017), Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 3 Temmuz 2017 tarih ve 30113 sayılı Resmî Gazete.

## ÖZGEÇMİŞ

Seyfullah AYBAL İlkokulu İzmir, Ortaokulu ve Lise öğrenimini Kırklareli’nde tamamladı. 2009 yılında başladığı Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümünü 2014 yılında başarıyla bitirdi. Aynı yıl Fas’ın Tanca şehrinde Tanger Automotive City (TAC) projesinde Harita ve Ölçüm Şefi olarak 1 yıl boyunca çalıştı. Sonrasında İstanbul ili Kadıköy ilçesinde Odak Mühendislik Müşavirlik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi’nde Harita Mühendisi ve şirket ortağı olarak 2017 yılına kadar çalıştı. Aynı yıl İstanbul İli Pendik Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Harita Biriminde, İmar Uygulaması faaliyetlerinde 4 yıl Harita Mühendisi olarak görev aldı. Eylül 2020 yılında yüksek lisans eğitimine Gebze Teknik Üniversitesi, LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ, Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Jeodezi ve Coğrafi Bilgi Teknolojileri (YL) (Tezli) (%30 İng.) programında başladı. Temmuz 2021 yılından beri Ümraniye Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü’nde Harita Mühendisi olarak çalışmaktadır.

## TEZ ÇALIŞMASI KAPSAMINDA YAPILAN YAYINLAR

Aybal, S., Pehlivan, H., (2023), “Evaluation of a Land Readjustment Cancelled by a court decision from a technical perspective: A case study in Türkiye”, *Advanced Land Management*, 3(2), 37-43.

Pehlivan, H., Aybal, S., (2023), “Analyzing of court decisions cancelling zoning applications in implementation boundary”, 6th Advanced Engineering Days, 68-70, Mersin, Turkey.

