

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**DÖNEM PROJESİ**

**3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18'İNCİ MADDE UYGULAMALARININ  
GERİ DÖNÜŞÜMÜNDE YAŞANAN SORUNLAR: AKSARAY İLİ ÖRNEĞİ**

**Ekrem ÇALIŞKAN**

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI**

**ANKARA  
2017**

**Her hakkı saklıdır**

## ÖZET

Dönem Projesi

3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18'İNCİ MADDE UYGULAMALARININ  
GERİ DÖNÜŞÜMÜNDE YAŞANAN SORUNLAR: AKSARAY İLİ ÖRNEĞİ

Ekrem ÇALIŞKAN  
Ankara Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Bu çalışmada 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi gereğince yapılan imar uygulamaları sonrasında karşılaşılan önemli sorunlardan biri olan, uygulamanın iptali durumunda yaşanan problemler ele alınmış, temel iptal gerekçeleri değerlendirilmiş ve bu alanda yaşanan temel sorunlara yönelik çözüm önerileri ortaya konulmuştur. Çalışma kapsamında öncelikle imar uygulamalarının iptaline neden olan etkenler incelenmiş ve konu ile ilgili yargı kararları teknik yönden değerlendirilmiştir. Özellikle imar uygulamalarının iptal edilmesi durumunda geri dönüşüm süreci ve mülkiyet problemlerinin çözümlenebilmesi için izlenmesi gereken yaklaşımlar tespit edilmiştir. İmar uygulamasının geri dönüşümü sonucunda oluşan mülkiyet durumunun tapu siciline kaydı aşamasında kadastro ve tapu müdürlüklerinde yaşanan uygulama ve tescil sorunları değerlendirilmiş ve geri dönüşüm için yapılması gereken iş ve işlemlere ilişkin temel öneriler sıralanmıştır. Çalışmada örnek olarak seçilen Aksaray ilinde geri dönüşümü yapılan ve halen tescili gerçekleştirilemeyen Merkez ilçe Şifahane mahallesi ile Acıpınar ve Eşmekaya beldelerindeki çeşitli mahallerindeki imar uygulamalarındaki yaşanan hukuki ve teknik sorunların analizi yapılmıştır.

İnceleme sahasında yürütülen gözlemler ve imar uygulama süreçlerine ilişkin olarak yapılan bütün çalışmaların değerlendirilmesi neticesinde; imar uygulamaların bütün aşamalarının teknik ve hukuki anlamda konusunda uzman kişilerce yapılması gerektiği vurgulanmalıdır. Bu çerçevede uygulamaya karar veren yöneticiler ile uygulamadan etkilenen taşınmaz maliklerinin uygulamanın gerekliliği ve sonucunda oluşacak imar parsellerindeki olası değer artışları ile elde edilecek imar parselleri ve sosyal donatı alanlarının faydaları konusunda detaylı olarak bilgilendirilmesine gereksinim olduğu gözlenmiştir. İmar uygulama sürecinde gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarınca uygulama öncesi ve sonrası dönemlerdeki taşınmaz değerlerinin tespiti ve bunların muhataplara duyurulması yoluyla oluşabilecek itirazlar ve davaların bertaraf edilmesi mümkün olabileceği açıktır. Bu yolla imar uygulamalarının iptal edilmesi istemli olarak açılacak davaların asgari düzeye çekilmesi ve geri dönüşüm işlemlerinde yaşanan sorunlarının çözümlenmesi mümkün görülmektedir. Sonuç olarak tapu sicili daha düzenli tutulmuş, imar uygulamaları gerçek anlamda uygulamaya geçirilmiş ve imar çalışmalarının amacına ulaşmış olması sağlanabilecektir.

**Aralık 2017, 84 sayfa**

**Anahtar Kelimeler:** İmar uygulaması, 3194 sayılı İmar Kanunu, Düzenleme Ortaklık Payı, Kamu Ortaklık Payı, imar planı iptali ve geri dönüşüm sorunu.

## ABSTRACT

Term Project

### PROBLEMS ENCOUNTERED IN REINSTATEMENT OF APPLICATIONS CARRIED OUT UNDER ARTICLE 18 OF THE DEVELOPMENT LAW NO. 3194: THE CASE OF AKSARAY PROVINCE

Ekrem ÇALIŞKAN

Ankara University

Graduate School of Natural and Applied Sciences

Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

This study has been discussed the problems encountered upon cancellation of applications, which is one of the important problems encountered following development applications according to the Article No. 18 of the Development Law No. 3194. The basic reasons for termination and its grounds have been evaluated and the proposed solutions for the basic encountered and experienced problems in the case study area have put forward. Within the scope of the study, firstly the factors causing the cancellation of the development applications have been examined and the judicial decisions on the subject have been evaluated technically. In case of cancellation of development applications; the process of returning to the original state in case of cancellation of application, and the approaches to be followed to solve property problems have been identified particularly. The application and registration problems in Directorate of Cadastre and Land Registry offices have been evaluated during the registration phase of the property status, resulting from the reinstatement of the development applications to the land registry have been evaluated and the basic suggestions related to the works that need to be done for reinstatement have been listed. The legal and technical problems encountered in the development applications in the central district of Şifahane neighborhood and the various districts of Acıpinar and Eşmekaya, which have been reinstatement and still cannot be registered in Aksaray province have been analyzed as a case in this study.

As a result of the observations carried out in the field investigation and the evaluation of all the studies conducted in relation to the development implementation processes, it should be emphasized that all stages of development applications should be done by experts in technical and legal sense. In this context, it has been observed that the managers who decide to apply and the real estate owners who have been affected by the application need to be informed in detail about the necessity of the application and the possible value increases in the development plots and the benefits of the development plots and social equipment areas. In the development application process, it is possible to eliminate objections and lawsuits that may cause by the real estate development and management experts in the pre-and post-application periods through the determination of the real estate values and their announcement to the acceptors or addressees. In this way, it is possible to minimize the lawsuits to be filed for the termination of development practices and to solve the problems experienced in reinstatement and transformation processes. As a result, the land registry will be kept more regular, the development applications that have been implemented in a real sense will be ensured in such way that the development works have achieved their purpose.

**December 2017, 84 pages**

**Keywords:** Development application, Development Law No. 3194, Regulation Shareholding Share, Public Participation Share, cancellation of development application and reinstatement problems.

## ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Gayrimenkul geliştirme uzmanlığı hızla gelişmekte ve başta Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve Belediyeler olmak üzere birçok kamu kurumu ve özel kesimde önemli bir kariyer uzmanlığı olarak kabul görmektedir. Belirtilen kurumlar başta olmak üzere birçok kamu ve özel kurumda gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının sayılarının artırılması; sağlıklı yatırım kararlarının verilmesi, uluslararası standartlara uygun taşınmaz ve varlık değerlendirme, rasyonel proje planlama ve geliştirme, proje finansmanı ve yönetimi, servetin vergilenmesi ve arazi yönetimi kararlarının sağlıklı verilmesine imkân verecektir. Ayrıca imar uygulamaları yapma yetkisi olan bütün merkezi ve yerel yönetimlerin planlama ve uygulama birimlerinde; üst ölçek planlama çalışmaları ile imar uygulaması öncesi ve sonrası dönemlerde taşınmaz değerlendirme çalışmalarının yapılması için de gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının istihdam edilmesine gereksinim bulunmaktadır. Oldukça geniş çalışma alanı olan bir dalda lisansüstü çalışma yapmama olanak veren, lisansüstü dersleri ve uygulama aşamalarında her zaman yol gösteren ve verdiği bilgilerle ufkumuzu açan danışman hocam Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ (Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı), Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanlığının çok değerli öğretim elemanları, teknik ve idari personeline, birlikte lisansüstü eğitim yaptığım arkadaşlarıma, saha çalışmaları ve veri toplama aşamalarında yardımcı olan Aksaray Belediyesi İmar Müdürlüğü personellerine ve özellikle Nusret AKTAN'a, Aksaray Tapu Müdürlüğü ve Aksaray Kadastro Müdürlüğü personellerine ve eğitimim boyunca beni her zaman destekleyen aileme teşekkürlerimi sunarım.

Ekrem ÇALIŞKAN

Ankara, Aralık 2017

## İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT .....	ii
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR.....	iii
KISALTMALAR DİZİNİ .....	vi
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	vii
1. GİRİŞ .....	1
2. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18'İNCİ MADDESİ UYGULAMALARI.....	5
2.1 Arazi ve Arsa Düzenleme Yöntemlerine İlişkin Tarihsel Süreç .....	5
2.2 18'inci Madde Uygulamalarının Yasal Dayanakları Yönünden İncelenmesi .....	6
2.3 18'inci Maddeye Göre İmar Uygulamalarının Genel Durumu .....	8
2.3.1 Temel ilkeler .....	9
2.3.2 Düzenleme ortaklık payı hakkında olması gerekenler .....	10
2.3.3 Hukuki zorunluluklar .....	12
2.3.4 Teknik zorunluluklar .....	12
2.3.5 Fiili zorunluluklar .....	13
2.4 18'inci Madde Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar .....	13
2.4.1 Tapu ve kadastral verilerden kaynaklanan sorunlar .....	14
2.4.2 Uygulama imar planından kaynaklanan sorunlar.....	15
2.4.3 Taşınmaz sahiplerinden kaynaklanan sorunlar .....	17
2.4.4 Uygulama yapan idareden kaynaklanan sorunlar.....	17
2.4.5 Uygulamayı yürüten teknik elemanlardan kaynaklanan sorunlar .....	18
2.4.6 Uygulama hatalarından kaynaklanan sorunlar .....	19
2.4.7 Tapu ve kadastro müdürlükleri yönüyle temel sorunlar .....	22
2.4.7.1 Parselasyon planlarının kontrolünde yetki.....	23
2.4.7.2 Plan değişikliklerinde eşdeğer alan tahsisi .....	28
2.4.7.3 Kapanan kadastral yollar .....	30
2.4.7.4 Hisse çözümü .....	33
2.4.7.5 Yüzölçümü hatalarının düzeltilmesi.....	36
3. 3194 SAYILI KANUNUN 18'İNCİ MADDESİ UYGULAMASINDA YAŞANAN HUKUKİ SORUNLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	39
3.1 18'inci Madde Uygulamasında Hukuka Aykırılık Sorunları ve İşlemleri.....	39

<b>3.2 18'inci Madde Uygulamaları İptalinde Dava Süreci .....</b>	<b>42</b>
<b>3.2.1 Uygulamaya karşı dava açılması .....</b>	<b>42</b>
<b>3.2.2 Açılacak davanın kapsamı.....</b>	<b>42</b>
<b>3.2.3 İptal kararının muhatabı.....</b>	<b>44</b>
<b>3.2.4 İptal kararının yerine getirilmesi .....</b>	<b>44</b>
<b>3.2.5 Örnek Danıştay iptal kararları .....</b>	<b>45</b>
<b>3.3 Uygulamanın İptali İşlemi Sonrası Ortaya Çıkan Sorunlar .....</b>	<b>47</b>
<b>3.4 18'inci Madde Uygulamasında Geri Dönüşüm İşlemi.....</b>	<b>51</b>
<b>3.4.1 Mâlik değişikliği olması halinde geri dönüşüm .....</b>	<b>52</b>
<b>3.4.2 Kamu ortaklık payına giden kısmın geri dönüşümü .....</b>	<b>52</b>
<b>3.4.3 Hazine taşınmazlarının geri dönüşümü .....</b>	<b>53</b>
<b>3.4.4 Yol ve derelerin geri dönüşümü.....</b>	<b>53</b>
<b>4. AKSARAY İLİ ÖRNEĞİNDE 3194 SAYILI KANUNUN 18'İNCİ MADDESİ UYGULAMASININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>55</b>
<b>5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....</b>	<b>78</b>
<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>82</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>84</b>

## KISALTMALAR DİZİNİ

AADY	Arazi ve Arsa Düzenleme Yönetmeliği
E.	Esas
BÖHYY	Büyük Ölçekli Harita Yapım Yönetmeliği
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
K.	Karar
KOP	Kamu Ortaklık Payı
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 4.1 Cumhuriyet mahallesi imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü .....	56
Şekil 4.2 Zafer mahallesi İmar uygulaması sonrası uydu görüntüsü .....	56
Şekil 4.3 Tacin ve Sanayi mahalleleri imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü.....	57
Şekil 4.4 Nakkaş ve Hasas Mahalleleri İmar uygulaması sonrası uydu görüntüsü .....	58
Şekil 4.5 Büyükbölcek, Küçükbölcek ve Şifahane Mahalleri İmar uygulaması sonrası uydu görüntüsü .....	58
Şekil 4.6 Taşpazar ve Ereğlikapı Mahalleri imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü.....	60
Şekil 4.7 Yavuzselim mahallesi imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü .....	60
Şekil 4.8 Hürriyet mahallesi imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü .....	61
Şekil 4.9 Hacılarharmanı mahallesi imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü .....	62
Şekil 4.10 Hamidiyealaca mahallesi imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü .....	62
Şekil 4.11 İl merkezi geneli imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü .....	63
Şekil 4.12 Şifahane Mahallesi imar uygulaması uydu görüntüsü .....	64
Şekil 4.13 Eşmekaya beldesi imar uygulaması parselasyon planı .....	66
Şekil 4.14 Acıpınar Kasabası imar uygulaması parselasyon planı .....	68
Şekil 4.15 Acıpınar kasabası imar uygulaması uydu görüntüsü .....	69
Şekil 4.16 Acıpınar kasabası imar uygulaması geri dönüşüm cetveli.....	70
Şekil 4.17 Acıpınar kasabası 152 ada 1 nolu parselin tapu kütüğü.....	71
Şekil 4.18 Acıpınar kasabası 258 ada 2 no.lu parselin tapu kütüğü.....	72
Şekil 4.19 Acıpınar kasabası 199 ada 3 no.lu parselin tapu kütüğü.....	72
Şekil 4.20 Acıpınar kasabası 280 ada 1 no.lu parselin tapu kütüğü.....	73
Şekil 4.21 Acıpınar kasabası 285 ada 1 no.lu parselin tapu kütüğü.....	73
Şekil 4.22 Acıpınar kasabası 302 ada 1 no.lu parselin tapu kütüğü.....	74
Şekil 4.23 Acıpınar kasabası 303 ada 1 no.lu parselin tapu kütüğü.....	74
Şekil 4.24 Acıpınar kasabası 218 ada 2 no.lu parselin tapu kütüğü.....	75
Şekil 4.25 Acıpınar kasabası 218 ada 2 no.lu parsel için düzenlenen cins değişikliği beyannamesi .....	75
Şekil 4.26 Acıpınar kasabası 218 ada 2 no.lu parsel için verilmiş yapı kullanma izin belgesi .....	76

## 1. GİRİŞ

Kentlerde nüfusu artışı ve büyüme; doğal nüfus artışına ilave olarak göçlerin etkisi ile şekillenmektedir. Özellikle 1950’li yılların başından itibaren kentlere olan yoğun göç akışı, yerel yönetimlere sağlıklı bir kent ortamı oluşturma için alt ve üst yapı düzenlemeleri yapma zorunluluğu yüklemiş ve yerel hizmetlerin maliyetlerinde önemli ölçüde artış olmuştur. Bu kapsamda 1954 yılında çıkarılan 6785 sayılı İmar Kanunu ile kentlerdeki gelişimin bir plan dâhilinde gerçekleştirilmesi öngörülmüş ve kentsel büyümenin yönetimi temel hedef olmuştur.

6785 Sayılı Kanununun 42’inci maddesinde, arsa ve arazi düzenlemesi ile kentlerin ihtiyacı olan imarlı arsa temini yanında sosyal donatı alanlarının kamuya kazandırılması hedeflenmiştir. Belediyelere düzenleme alanına giren kadastro parsellerinden, 42’nci maddeye uygun olarak dağıtım yapılmasında parsel alanlarından %25’e kadar, uygulama dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı (DOP) alınabilmesi mümkün kılınmıştır. Bu kapsamda yapılacak kesinti miktarı; kamunun yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil alan gibi umumi hizmetleri için ayrılmaktadır. DOP oranı olarak ayrılan alan %25’ten fazla çıktığı durumlarda, geri kalan alan kamulaştırma yapılarak temin edilmektedir. DOP oranı olarak ayrılan %25 oranının uygulama için yetersiz kalması, imar uygulamalarının çoğunluğunda düşük düzeyde kalmakla birlikte kamulaştırma mecburiyetinin doğması ve bunun sonucunda maliyetin artması, idarecilerin bu uygulamaya soğuk bakması, teknik eleman yetersizliği ve bu uygulamaların sorunlara neden olacağı düşüncesiyle düzenlemeye gidilmeyişi dolayısıyla istenilen düzeyde uygulama imkânını bulamadığı belirtilmektedir (Bıyık ve Uzun 1990). Buna ilave olarak kentlere artan göç dolayısıyla ihtiyaç oranında imar parseli üretilmemiştir. Siyasilerin oy kaygısı nedeniyle kaçak ve plansız yapılaşmalar teşvik edilmesi nedeniyle Hazine arazileri talan edilmiştir. Bunun sonucu olarak, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu<sup>1</sup> ile plansız yapılaşmalar tescil edilmek zorunda kalmıştır (Bıyık vd. 1990).

---

<sup>1</sup> Kanunun tam ismi “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun”dur.

Yapılan imar uygulamalarına itirazlar olmakta ve bu itirazlar sonucunda imar uygulamalarının önemli bir kısmı, kısmen ya da tamamen iptal edilmektedir. Bu uygulamaların iptal edilmesi beraberinde önemli problemlerin de yaşanmasına sebebiyet vermiş ve uygulamalara olan güvenin sarsılması yanında büyük miktarlarda maddi ve zaman kayıplar doğurmuştur. İmar uygulamalarının iptal edilmesinin nedenleri ve sonuçları ile ilgili olarak yapılan önceki çalışmalardan bazılarının özetleri aşağıda sunulmuş ve bu çalışmanın yapılmasına olan gereksinim ortaya konulmuştur:

Konu ile ilgili olarak Atasoy (1997) ile Atasoy vd (2002) tarafından yapılan çalışmada; imar uygulamalarında karşılaşılan problemler ele alınmış ve bu sorunun çözümüne yönelik farklı yaklaşımlar ortaya konulmuştur. DOP ve terk miktarı ile ilgili hatalar, düzenleme sınırı ve bölgelerinin belirlenmesinde hangi kriterlerin esas alınması gerektiği, parselasyon ve dağıtım ilkesinin denetimi ve yoldan ihdasların düzenlemeye dâhil edileceğinin veya bu alanların DOP kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği konuları ele alınmış ve sonuç olarak imar uygulamalarını iptali durumunda eski kadastral parsellere geri dönüşümün çok zor olacağı ve yargılama devam eden uygulamalar için henüz tescil görmemiş ise tescil işlemlerinin dava sonuçlanıncaya kadar bekletilmesi gerekliliği vurgulanmıştır. Ayrıca yoldan ihdasen oluşan parsellerin Danıştay kararları ile DOP'a dâhil edilmesinin doğru olmadığı ortaya konulmuştur.

Sarı (2012) "18. Madde Uygulamalarının Tapu ve Kadastro Müdürlükleri Kabul ve Tescil Sürecinde Karşılaşılan Uygulama Sorunları" başlıklı çalışmada; Tapu ve Kadastro Müdürlükleri yönüyle temel sorunlar, bir bölgede imar uygulaması yapılmışsa aynı yerde tekrar imar uygulaması yapılıp yapılamayacağı, hangi tür imar uygulamalarında hangi özellikteki alanlarda hisse çözümüne gidileceği veya gidilemeyeceği, alınırsa bu parsellerden hangi şartlarda DOP kesintisi yapılabileceği, DOP kesintisi kapsamında hangi parsellerin alınacağı, ıslah imar planı uygulamalarında kanuni ipotekle hisselerin bedele dönüştürülmesinde hangi kriterlere uyulması gerektiği ele alınmıştır. Sonuçta yapılan imar uygulamalarının dayanağı olan ve mevzuatın uzun süredir herhangi bir düzenlemeye tabi tutulmadığı imar mevzuatının yeniden revize edilmesi ve günümüz şartlarına uyarlanması gerektiği yaklaşımı sunulmuştur.

Başer (2014) “İmar Uygulamalarında Parselasyon Planının İptali ve Geri Dönüşümü: Mamak Örneği” başlıklı araştırmasında; imar uygulamanın iptal edilmesinden sonra yapılması gereken geri dönüşüm işlemlerinde kadastro müdürlükleri ve tapu müdürlükleri yönüyle yaşanan sorunlar önce genel olarak incelenmiş ve ikinci aşamada Mamak ilçesinden seçilen örnek uygulama sonuçlarına göre konu irdelenmiştir. Sonuç olarak gayrimenkul maliklerine tebligat yoluyla ulaşılmak suretiyle uygulamaların yargıya taşınmasının önüne geçilebileceği yaklaşımı ortaya konulmuştur.

Önceki çalışmaların sonuçlarına göre imar uygulamalarında gözlenen temel sorunlar ve özellikle yargı kararları planın iptal edilmesinin neden olduğu sorunların hemen her imar uygulamasında karşılaşılabilecek türden sorunlar olduğu dikkati çekmektedir. Bazı sorunların ilgili yasal düzenlemelerde uygulama esasları ve kapsamının açık olarak tanımlanmamış olması, bazı sorunların ise uygulamayı yapan kişi ve kurumların hatalı işlerinden kaynaklanmış olduğu görülmektedir. Mevzuatta açık olarak tanımlanmamış olan konularda farklı uygulama örneklerinde farklı yaklaşım ve yorumların yapıldığına tanık olunmaktadır. Bu çalışmada da önceki araştırmalarda ele alınan konular değerlendirilmekle birlikte, güncel olarak yapılan imar uygulamalarında genel durum ve yaşanan hukuka aykırılıklar irdelenmiş, dava süreci ve geri dönüşümün nasıl olması gerektiği hususlarında değerlendirme yapılmıştır. Uygulamaların itiraz sonucunda yargı kararı ile iptal edilmesi ve devamında eski haline dönüşümünde yaşanan hukuki ve teknik sorunlar ele alınmış ve konu ile ilgili Danıştay kararları da tartışılmıştır.

İmar uygulamalarının iptaline sebep olan etkenler irdelenmiş, bu etkenler sebebiyle uygulamalarının davaya konu edilmemesi için imar uygulama mevzuatında gerekli yasal düzenlemelerin yapılması, uygulayıcı idarelerin konu hakkında uzman teknik personel bulundurması ya da danışmanlık hizmeti alması, yasal düzenlemeler çerçevesinde uygulamaları denetleyecek imar kurullarının oluşturulması geri dönüşüme konu olan uygulamalarda geri dönüşümün kısmi yapılması yönünde verilen yargı kararlarını engelleyici yasal düzenlemeler yapılması, uygulama öncesinde ve uygulama sırasında alınacak tedbirlerden en önemlisi olarak görülen taşınmazların değerlemesinin gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanları tarafından yapılarak uygulamanın muhataplarına öncesi ve sonrası dönemlerde olmak üzere şeffaf ve doğru bilgi

verilmesinin gerekliliği anlatılarak dava açılmasının ve dolayısıyla uygulama iptallerinin önüne geçilmesi olanakları tartışılmıştır.

Çalışmada, 18'inci madde uygulaması beş bölümde incelenmiştir. Konu hakkında genel ve konu hakkında daha önce yapılan çalışmalar hakkında bilgi verildikten sonra ikinci bölümde, arazi ve arsa düzenlemelerine ilişkin tarihsel süreç, imar uygulamalarının genel çerçevesi ve uygulamada karşılaşılan sorunlar incelenmiştir. 18'inci madde uygulamasında yaşanan hukuksal sorunlar başlıklı üçüncü bölümde, uygulamada yaşanan hukuka aykırılıklar, itiraz durumunda dava süreci ve iptal durumunda uygulamanın geri dönüşüm süreci ele alınmıştır. Çalışmanın dördüncü bölümünde, Aksaray İli örneği değerlendirilmiş, konu hakkında düzenlenen ve uygulamaya dayanak olan tapu ve kadastro kayıtları incelenmiştir.

## 2. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18'İNCİ MADDESİ UYGULAMALARI

### 2.1 Arazi ve Arsa Düzenleme Yöntemlerine İlişkin Tarihsel Süreç

Arazi ve arsa düzenlemesi, 1864 yılında Turuk ve Ebniye Nizamnamesi, 1882 tarihli Ebniye Kanunu ve 1925 tarihli 642 Sayılı Kanun ile yangın yerlerinin yeniden düzenlenmesinde ve şekillenmesinde bir uygulama aracı olarak kullanılmıştır. 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vezafine Dair Kanuna 1930 tarihli 1663 Sayılı Kanun ile eklenen maddeler ile arazi ve arsa düzenlemesinin çerçevesi genişletilmiş ve ilk kez yangın yerlerinin yeniden düzenlemesi dışında da kullanılmaya başlanmıştır.

1933 tarihli 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu, arazi ve arsa düzenleme yetkisini Ankara Belediyesi dışındaki belediyelere tanınması ile diğer bütün belediyelerde de kullanabilecek bir yöntem olmuştur. 6785 Sayılı Kanunun ile arazi ve arsa düzenlemesi bir yöntem olarak önerilmiş ve kamu hizmetleri için ayrılan yerler için arsa başına eksik dağıtım payı %25 olarak belirlenmiştir. Ancak %25 eksiği ile dağıtım, karşılık ödenmeksizin yapılan dolaylı bir kamulaştırma olduğu gerekçesi ile Anayasa Mahkemesi tarafından 1963 yılında karar verilerek iptal edilmiştir. 1605 sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun ile değişik 6785 Sayılı Kanun ile “Düzenleme Ortaklık Payı” kavramı getirilmiş ve düzenleme ortaklık paylarının düzenlenen yerlerdeki gereksinimine ihtiyaç duyulan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi kamu alanlarının oluşumu için kullanılması hükmü getirilmiştir.

6785 Sayılı Kanun ile “imar parselasyon planı” kavramı da getirilmiştir. Halen yürürlükte olan, 3194 sayılı İmar Kanunu ile düzenleme ortaklık payı oranı %35'e yükseltilmiştir. 03.12.2003 tarihinde yayımlanan 5006 sayılı İmar Kanunu ile İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 1'inci maddesi ile düzenleme ortaklık payı oranı %35'ten %40'a yükseltilmiştir. Aynı maddede düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark,

çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmet alanlarının oluşumu için kullanılması hükmü getirilmiştir. 3194 Sayılı Kanuna göre imar planı uygulamasının yasal araçları; imar programları, imar parselasyon planları, 18'inci madde uygulaması ile ilgili işlemler, kamulaştırmalar, yapı izinleri ve yapı kullanma izinleri gibi idari işlemlerdir.

3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesinde ve bu maddenin uygulama yönetmeliğinde arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin süreç tanımlanmıştır. 1933 yılından günümüze kadar Türkiye Cumhuriyeti'nde imar faaliyetlerine yön veren üç temel kanunda (2290, 6785 ve 3194 Sayılı Kanunlar) arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin anlayış açısından aralarında önemli bir farklılık bulunmamaktadır (Türk ve Ünal 2003).

## **2.2 18'inci Madde Uygulamalarının Yasal Dayanakları Yönünden İncelenmesi**

Kentsel arazilerin ve bu yerlerdeki yapılaşmaların, plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunu sağlamak için imar planıyla belirtilen kullanım biçimlerine uygun hale getirilmesi için yapılan imar uygulamalarını, genel olarak; arsa ve arazi düzenlemesi, ifraz, tevhit, kamulaştırma ve sınır düzeltmeleri olarak sayılabilir. Bunlardan arsa ve arazi düzenlemeleri günümüz itibariyle dört değişik yasa maddesine dayalı olarak yapılmaktadır. 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesine göre; “Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile bu sınırlar dışında ise valilikler il özel idaresinin kararı ile binalı ve binasız arsa ve arazileri, maliklerinin veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın; birbirleriyle, yol fazlalıklarıyla, kamu kurumlarına ait yerlerle veya belediyelere ait yerlerle; birleştirmeye, bunları yeniden imar plânına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil ettirmeye yetkilidir. İşte bu yetki gereğince yapılan parselasyon işleminin tescili için, öncelikle yapılan uygulamanın bir ay ilân edilmesi gerekir” şeklindedir. 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesine 3290 Sayılı Kanun ile eklenmiş ek 1'inci madde uygulaması, 2981 Sayılı Kanunun 10/b maddesi uygulaması ve 2981/3290 Sayılı Kanunun 10/c maddesi uyarınca ıslah imar uygulamalarıdır.

Belediye veya valiliklerin imar uygulaması yapacakları zaman, hangi uygulamayı yapacaklarına yönelik bir kural olmamakla birlikte, her uygulamanın yapılabilmesi için gerekli olan koşullar belirlidir. 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi uyarınca arsa ve arazi düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli temel şart, ilgili uygulama alanının imar planının bulunması ve planda imar uygulaması yapılacak alanların konuta tahsis edilmiş olmasıdır. 3290 Sayılı Kanun ile eklenmiş ek 1'inci madde uygulamasında ise buna ilaveten 09.05.1985 tarih ve 3194 Sayılı Kanundan önce özel parselasyona dayalı ve hisse karşılığı satın alınan yerlerin fiili paylaşımının olması gerekir. 3290 Sayılı Kanun ile eklenmiş ek 1'inci madde uygulaması açısından ancak 1985 yılından önce kabul edilmiş özel parselasyon alanları üzerinde bu maddeye dayanılarak imar uygulaması yapmak mümkündür. İmar uygulamalarında 3290 Sayılı Kanun ile eklenmiş ek 1'inci madde ile hisse çözümü yapılabilmesi için 1985 yılı öncesine ait özel parselasyon planına istinaden oluşmuş bir fiili paylaşım ve kullanımın mevcut olması aranmalıdır.

2981/3290 Sayılı Kanunun 10/c maddesi uyarınca imar uygulaması yapılabilmesi için 2981/3290 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 20'inci maddesine göre 10.11.1985 tarihinden önce ıslah imar planı sahasında, yapılaşmanın olması gerekir. Buna ilave olarak 2981 Sayılı Kanunun 10/b maddesine dayanılarak yapılacak imar uygulamalarında da ilgili alandaki mülkiyetin hisseli veya özel parselasyona konu olması gerekmektedir. 2981 Sayılı Kanunun 10/b maddesi ile ilgili bir diğer husus, Yargıtay kararlarına göre kamuya bedelsiz aktarılan alanların DOP oranını geçmemesi gerektiği yönündedir. Bu değişik yasal dayanakları olan uygulamalardan 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi uyarınca yapılan imar uygulamaları asıl uygulama şeklidir ve her zaman uygulanma imkânı vardır. Diğer uygulamalar ise özel şartlara bağlanmış ve bir geçiş dönemi için hak sahiplerine kolaylık getirmek ve uygulamayı yapacak olana daha fazla yetki vermek suretiyle karmaşık, hisseli ve küçük miktarlarda olan arazi parçalarının mülkiyete ilişkin sorunlarının düzeltilmesi amacıyla kanun koyucu tarafından ortaya çıkarılmıştır.

3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesine göre yapılan imar uygulamalarında dikkat edilmesi gereken hususlar ve uygulamalarda karşılaşılan teknik-hukuki farklılıkların

değerlendirilmesi yönünden uygulama sürecinde bu işin uygulayıcıları olan harita mühendislerine birçok görevler düşmektedir (Erdoğan ve Ergen 2005).

### **2.3 18'inci Maddeye Göre İmar Uygulamalarının Genel Durumu**

3194 Sayılı Kanunun 18'inci madde imar uygulamalarına başlanması belediye veya valilik tarafından alınacak idari bir kararla gerçekleşir. Bu kararda, düzenleme bölgesi belirlenir. Düzenleme alanı seçilirken konut yönünden gelişme alanları ve umumi hizmetlere ayrılan alanların herkese dengeli dağıtım ilkelerine dikkat edilir. Bunun dışında düzenleme sınırının tespitine ilişkin varsa imar planı, yoksa yönetmelik kurallarına uyulur. Bu aşamadan sonra birtakım ön çalışmalar yapılarak mülkiyete ilişkin bilgiler tespit edilir, hâlihazır harita yenilenir, uygulamaya yönelik özet cetveli, tahsis cetveli, ada dağıtım cetveli, DOP hesabı cetveli ve kadaströ ayırma çapı cetvelleri düzenlenir. Kanunen korunması gereken yapılar korunur, DOP alınmayacak parseller tespit edilir ve kapanan yollarla yeşil alan gibi yerler DOP hesabına ilave edilir. DOP her parselden eşit oranda alınır.

İmar uygulaması yapılacak alanda bulunan umumi hizmet alanları DOP ile kamuya kazandırılırken 3194 Sayılı Kanunun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin (AADY) 12'inci maddesi uyarınca diğer kamu alanlarına ileride kamulaştırılmak üzere hisselendirme yapılır. DOP ile umumi hizmet alanlarına yapılan aktarmalara ücret ödenmez. Bunlar imar uygulaması nedeniyle değer artışı karşılığı olarak alınır, AADY 12'inci maddesine göre yapılan hisselendirmelerin ise ileride kamulaştırma sırasında bedelleri ödenecektir. Bundan sonra mümkün mertebe aynı yerden imar parseli verilmesi ana ilkesi uygulanır. Zorunluluklar nedeniyle aynı yerden imar parseli verilmesinin mümkün olmadığı takdirde, en yakın yerden parsel verme ya da hisselendirme yapılır. Dağıtım ve tahsis müstakil, hisseli ve kat mülkiyeti esasına göre yapılabilir (Erdoğan ve Ergen 2005).

### 2.3.1 Temel ilkeler

İmar uygulamasına ilişkin işlemlerin işleyişine ilişkin temel çerçeve açıkça kanun ve yönetmelikle belirlenmiş olmakla beraber uygulamalarda karşılaşılan farklılıklar göz önünde bulundurulduğunda uygulamalarda bulunması öngörülen temel ilkeleri aşağıda gibi sıralamak mümkündür (Erdoğan ve Ergen 2005):

- İlgili alana ait 1/1.000 veya 1/500 ölçekli uygulama imar planının olması gereklidir. Birebir arazi kullanımını göstermeyen küçük ölçekli nazım imar planları ya da mevzii imar planlarına göre imar uygulaması olanaklı değildir.
- 18'inci madde uygulaması mutlaka imar planına uygun olmalıdır. Çünkü imar planı hayata geçirilmektedir.
- DOP en çok %40'a kadar olmalıdır. Bununla beraber her düzenlemede DOP'un %40 olması imar uygulamasını konut alanı elde etme amacından uzaklaştırmaktadır.
- Düzenleme sahasının sınırları içinde, imar planına göre konut (iskân) alanı olmalıdır. İmar uygulaması 1/1.000 ölçekli imar planında iskâna ayrılmış alanlarda uygulanmalı bunun dışında tamamı sanayi alanı, tarımsal alan ve yapı yasağı getirilen alanlar gibi iskâna açık olmayan yerlerde imar uygulaması yapılmamalıdır.
- Uygulama alanı bir parsel olarak belirlenmemeli en az ada bazında olmalıdır. Ancak adanın bir kısmı imar planına uygun şekilde yapılmış ise o zaman geriye kalan sahada 18'inci madde imar uygulaması yapılabilir.
- Uygulama sonuçlarının belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulu kararı ile onanması gerekir.
- Kural olarak belediye encümeni ya da il idare kurulunca onaylanan imar uygulaması sonuçlarının tapu müdürlüğü tarafından tescilinin yapılması gerekir. Tapu müdürlüğünün açıkça kanuna aykırılık olmaması halinde karşı koyma yetkisi bulunmamaktadır.
- 18'inci madde uyarınca yapılan imar uygulaması resen yapılır. Bu madde uyarınca yapılan uygulamalarda hak sahiplerinin rızasına ya da muvafakatine gerek yoktur.
- Sadece bu madde dayanak alınarak yapılan uygulamalarda, dağıtım-tahsis aşamasında hisselerin ferdileştirilmesi yani düzenlemeye hisseli giren mülkiyetin tekil mülkiyete dönüştürülmesi yapılmamalıdır.

- İmar uygulamasına giren bütün parsellere karşılık olarak bir yer müstakil, hisseli ya da kat mülkiyeti esasına göre verilir. Diğer bir ifade ile DOP kesintisinden sonra geriye kalan alanın bağımsız bir imar parseli oluşturumuyor diye bedele dönüştürülmesi mümkün bulunmamaktadır.

İlke olarak 3194 Sayılı Kanununun 18'inci maddesinin uygulanmasının amacı, imara elverişli konut alanı elde etmek olmalıdır. Dolayısı ile tamamen imar planı ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapı adalarının bulunduğu yerlerde sadece imar planında öngörülen yol, yeşil alan vb. yerlerin açılması ve kamuya kazandırılması amacıyla imar uygulaması yapılamaz. Belediyelerce sadece hisselerin birleştirilmesi amacıyla imar uygulamaları yapmaları da 18'inci madde uygulamasının amacına aykırı bulunmaktadır.

### **2.3.2 Düzenleme ortaklık payı hakkında olması gerekenler**

3194 Sayılı Kanununun 18'inci madde uygulamasına göre düzenlemeye tabi yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlere ait alanlar için gerekli olan arazi, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında, düzenleme ortaklık payı olarak düzenlemeye giren parsellerin düzenlemeden önceki yüz ölçümleriyle orantılı olarak alınmaktadır. Bu oranın %40'ı geçmesi halinde yeteri kadar sahanın kamulaştırılması gerekir. Yine DOP %40 olması halinde AADY 12'inci maddesi uyarınca kamu tesis alanlarına ayrıca pay verilmesini engelleyen bir hüküm yoktur. DOP ile kamuya kazandırılacak alanlar 3194 Sayılı Kanununun 18'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında belirtilmiş olmasına rağmen, terminal ve toplu taşıma istasyonu AADY 32'inci maddesine göre, pazar yeri de Danıştay kararlarına göre DOP ile elde edilebilecek umumi hizmet alanlarına eklenmiştir. DOP ile karşılanacak yol alanlarının niteliği hakkında 18'inci maddede açıklayıcı bir hüküm olmamasına rağmen 18'inci maddenin üçüncü fıkrasında DOP ile oluşturacak yolun düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol olduğu vurgulanmıştır. DOP ile karşılanabilecek yolun, daha çok uygulamaya tabi taşınmazların hizmetine sunulacak bölgede olması gerektiği düşünülebilir. Bununla beraber Karayolları Genel Müdürlüğüne ait genişliği 50 metreden aşağı yollarda bu kapsamda değerlendirilebilmektedir. Ama

tamamen milletlerarası niteliğinde olan genişliği en az 50 metre olan yollar ile otoyolların DOP ile karşılanması bu maddenin amacına aykırıdır.

DOP ile ilgili bir başka tespit ise kapanan kadastral yollar ile ilgilidir. 3194 Sayılı Kanunun 11'inci maddesine göre hazırlanan imar planı sınırları içerisindeki kadastral yollar ile meydanların, imar planının onayı ile bu vasfını kendiliğinden kaybederek onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olacakları hükme bağlanmıştır. 2644 sayılı Tapu Kanununun 21'inci maddesinde köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy veya belediye adına tescil olacağı belirtilmiştir. Bu hükümlere göre gerek kadastro çalışmalarında gerekse tapulama aşamasında kapanan kadastral yollar, yeşil alanlar, pazar yerleri vb. umumi hizmet alanları belediye sınırları içerisinde belediye adına yazılıp tapu belgeleri düzenlenebilir. Yapılan uygulamalar da bu yöndedir. Ancak bu yöntemle belediye adına kayıtlı olan taşınmazların bulunduğu alanları kapsayan sahada imar uygulaması yapılması durumunda, bu taşınmazların belediye adına parsel olmaktan önce düzenleme ortaklık payı hesabına katılması ve DOP'un geriye kalan umumi hizmetler için belirlenmesi gerekir (Erdoğan ve Ergen 2005). Bunlardan başka DOP ile ilgili olması gereken ilkeleri aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- DOP düzenlemeye giren tüm parsellerden belediye, Maliye Hazinesi, özel ve tüzel kişi vb. eşit oranda alınmalıdır.
- DOP oranı taşınmazın düzenlemeden önceki kısmına uygulanmalıdır.
- DOP ile elde edilen alanlar umumi hizmetler dışında belediyelere parsel oluşturulması gibi maksatlarla kullanılmamalıdır.
- DOP ile karşılanacak alanlara tahsisli yerlerden DOP alınmamalıdır.
- Kamulaştırma yapılması halinde DOP, kamulaştırmadan sonra kalan kısma uygulanmalıdır.
- DOP bir kere alınır. Yeniden yapılan uygulamalarda, daha önce DOP alınan taşınmazlardan yeni uygulamanın DOP oranının daha yüksek olması durumunda fark kadar DOP alınabilir.
- Taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 Sayılı Kanunun 39'uncu maddesine göre ya da 3194 Sayılı Kanunun 15'inci ve 16'ıncı maddelerine istinaden daha

önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %40'a tamamlayan fark kadar DOP alınabilir.

Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle DOP'un alınmadığı hallerde, ilgisinin muvafakati ile DOP miktarı bedele dönüştürülebilir.

### **2.3.3 Hukuki zorunluluklar**

3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesine istinaden yapılacak imar uygulamalarında herhangi bir taşınmaza aynı yerden ya da en yakın yerden imar parseli verilmesi genel ilke olarak benimsenmiş olduğundan taşınmaz imar planına göre yol, yeşil alan gibi düzenleme ortaklık payı ile elde edebilecek sahalara rastlaması halinde bu alanlarda zaten imar parseli oluşturulamayacağından aynı yerden parsel verilmesi mümkün değildir. Yine imar planı uyarınca imar uygulaması sırasında AADY'nin 12'inci maddesi uyarınca ileride kamulaştırma yapılmak üzere pay verilen alanlarda da imar parseli oluşturulamayacağından aynı yerden parsel verilme ilkesi uygulanamaz. Taşınmaz imar planında başka alanlara da tahsis edilmiş olabilir. Bu tür durumlar hukuki zorunluluk olarak açıklanabilir (Erdoğan ve Ergen 2005).

### **2.3.4 Teknik zorunluluklar**

3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesine istinaden yapılacak imar uygulamalarının dağıtım aşamasında aynı yerden imar parseli verilebilmesi için zorunlu kriter, bu alanın imar planıyla konuta tahsis edilmiş olmasıdır. Taşınmazın bulunduğu alan imar planıyla konut alanına ayrıldığı takdirde aynı yerden parsel verilmesini engelleyen sebepleri teknik zorunluluk olarak ifade edebilir. Teknik zorunluluk kadastro parselinin imar parseline isabet ettiği yer konut alanına rastladığı halde burada oluşturulacak imar parselinin tahsis yapılması aşamasında aynı yerde bulunan diğer parsellerle birlikte değerlendirilmesinden doğmaktadır. Örneğin, bir taşınmazın bitişiğinde bulunan kat mülkiyeti tesis edilmiş bir taşınmazla hisseli hale gelmesi zorunluluğunun oluşması gibi bir durumdan bahsedilebilir. Bununla birlikte aynı yerden parsel verilememesi halinde en

yakın yerdeki parselden verilememesi hali de teknik zorunluluktan kaynaklanmaktadır. Bu da daha çok umumi hizmet alanlarına ve kamu tesislerine isabet eden sahalarda bulunan taşınmazlar için geçerlidir (Erdoğan ve Ergen 2005).

### **2.3.5 Fiili zorunluluklar**

3194 Sayılı Kanununun 18'inci maddesine istinaden yapılacak imar uygulamalarında fiili zorunluluk taşınmazın DOP kesintisi sonrası geriye kalan alanının bağımsız parsel olamayacak büyüklükte olması halinde, bu alana karşılık olarak, uygulama öncesi taşınmazın bulunduğu yerin dışında yakınında veya başka bir yerden hisse verilmesidir. Bu halde önce taşınmazın isabet ettiği imar adasındaki diğer yerlerdeki parsellerle hisselendirilmesi, bu da mümkün olmazsa en yakınındaki imar adasından verilmesi gerekmektedir. Diğer bir hususta imar planıyla konut alanlarına tahsis edilmekle birlikte, taşınmazın bulunduğu yere yapı yapılmasının engelleyen askeri yasak bölge, su havzası koruma bandında olması gibi sebeplerin olmasıdır (Erdoğan ve Ergen 2005).

### **2.4 18'inci Madde Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar**

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarının temel girdileri, tapu ve kadastro ile uygulama imar planı verileridir. Bu veriler, 3194 Sayılı Kanununun 18'inci maddesi ve bu madde uygulamasını açıklayan yönetmelik esaslarına göre işleme tabi tutulur. Ancak, uygulamanın öncesinde, sırasında ve sonrasında çeşitli sorunlarla karşılaşmak mümkündür. Bu sorunlar aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Tapu ve kadastral verilerden kaynaklanan sorunlar,
- Uygulama imar planı verilerinden kaynaklanan sorunlar,
- Taşınmaz sahiplerinden kaynaklanan sorunlar,
- Uygulamayı yapan idareden kaynaklanan sorunlar,
- Uygulamayı yürüten den kaynaklanan sorunlar,
- Uygulama hatalarından kaynaklanan sorunlar,
- Tapu ve Kadastro Müdürlükleri yönüyle temel sorunlar,

#### 2.4.1 Tapu ve kadastral verilerden kaynaklanan sorunlar

Arazi ve arsa düzenleme çalışmaları için ilk ihtiyaç duyulan, kadastral haritalar ve bunlara ait teknik belgelerdir. Kadastral haritalar, 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)'ne bağlı kadastro müdürlükleri tarafından yapılır. Başlangıcından günümüze kadar çeşitli ölçü yöntemleri kullanılarak üretilen kadastral haritalar çeşitli hatalar içermektedir. Günümüzde haritacılık sektöründe kullanılan ölçme aletlerindeki gelişme ve bilgisayar kullanımı sayesinde yüksek doğruluk derecesinde harita üretmek mümkün olmuştur. Ancak günümüzde arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarının pek çoğu, eskiden üretilen kadastro haritaları ile gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle de çeşitli kadastral sorunlar ortaya çıkmaktadır (Erdoğan ve Ergen 2005). Bu sorunlar ve çözüm öneriler aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Herhangi bir koordinat sistemine dayalı olmayan ve genellikle takeometrik yöntemle, alet kurma noktaları arasındaki açı ve kenarların, bu noktalardan da parsel köşelerinin ölçülerek, yapılan ölçülerin yaklaşık kuzeye göre açı-mesafe şeklinde harita üzerine geçirilmesiyle üretilen grafik haritalardaki, çizim sırasında insan unsuruna dayalı, kontrol edilemeyen parsel sınırlarının çizim hataları ve buna bağlı olarak, tapu kayıtlarındaki yüzölçümleri ile hesaplanan parsel yüzölçümleri arasındaki farklılıkların ortaya çıkması. Grafik haritalar sayısallaştırıldıktan sonra, harita ve zeminde ortak olan noktalar, hâlihazır haritanın yer kontrol noktalarına dayalı olarak ölçülerek ortak nokta koordinatları elde edilir. Bu ortak noktalardan dönüşüm yapılarak elde edilecek sınırlar hâlihazır haritaya aktarılır. Bu aktarma sırasında yanılma sınırı dışı durumlarla karşılaşılabilir. Böyle durumlarda düzenleme sınırı, kadastro adası sınırlarına dayandırılmalıdır. Bu şekliyle uygulama yapılmalıdır.

- Hâlihazır mülkiyet durumu ile kadastro paftalarının uyuşmaması. Bazı uygulamalarda harita esas alınırken, bazı uygulamalarda yüzölçümü düzeltmesi yapılmakta, bazısının da ise bu dikkate alınmadan tapu yüzölçümü esas alınmaktadır. Böyle durumlarda, düzenlemeye giren yüzölçümleri ile arazideki yüzölçümleri arasında önemli farklılıklar olmakta, bunun sonucunda da kadastral parsellere tahsis edilen imar parsellerinde bir hak kaybı veya haksız bir kazanç meydana gelmektedir. Bu tür pafta zemin uyumsuzluklarında; harita yapımı sırasında hata yapıldığının teknik belgelerinden

anlaşılması durumunda, 3402 Sayılı Kanunun 41'inci maddesi kapsamında gerekli düzeltme yapılmalıdır. Teknik belgelerden böyle bir sonuç çıkarılmıyorsa; bilirkişi beyanları ile bu belirleme yapılarak, 3402 Sayılı Kanunun 22/a maddesi çerçevesinde kadastro paftalarında değişiklik yapılır. Bunun dışındaki pafta zemin uyumsuzlukları mutlaka 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 645'inci maddesi kapsamında, "Eğer, plandaki yani kadastro haritasındaki sınırlar ile zemindeki sınırlar arasında bir farklılık var ise, asıl olan plandaki sınırdır" hükmüne göre haritada gösterilen sınırın esas alınması ve yer tespitlerinin de buna göre yapılması gerekir. Fakat bu düzeltmeler zaman almaktadır. Bu nedenle, düzeltme mevzuatı, arsa düzenlemelerini sürüncemede bırakmayacak şekilde yeniden değerlendirilerek düzenlenmelidir.

- Düzenleme bölgesindeki kadastro parsellerinin hisseli satışı sonucunda tapu sicilindeki hisselenmelerde hatalar olabilmekte, hisse toplamları parsel alanından farklı çıkabilmektedir. Bu gibi hataların düzeltilmesi, Tapu Sicil Tüzüğü'nün ilgili maddesine göre hak sahiplerinden onay alınmak suretiyle veya dava açılarak yapılmaktadır. Bu davaların sonucunu beklemek de parselasyon işlemini yavaşlatmaktadır. Bu hataların yapılmaması konusunda dikkatli davranılmalıdır.

- Kadastro haritası ile imar planının dayandırıldığı hâlihazır haritanın ölçek birliğinin olmaması. Bu durumda kadastro haritasının ölçeği imar uygulama haritasının ölçeğine dönüştürülür. Koordinat birliği yoksa koordinat sistemleri arasında dönüşüm yapılır. Ancak her iki işlem de oldukça külfetli olup, özel araç gereç gerektirmektedirler. Ayrıca dönüşüm işleminde yapılan hatalar ve karşılaşılan zorluklar da teknik açmazlara neden olmaktadır. İmar planı ve kadastral haritaların koordinat sistemi birliği sağlanarak tek bir koordinat sistemine geçilmeli ve harita üretimleri bu şekilde yapılmalıdır.

#### **2.4.2 Uygulama imar planından kaynaklanan sorunlar**

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarında ikinci ihtiyaç duyulan, uygulama imar planlarıdır. Bu çalışmalar sırasında bazı sorunlar imar planından kaynaklanmaktadır (Erdoğan ve Ergen 2005). Belirtilen sorunlar ve planlamaya ilişkin öneriler aşağıda gibi sıralanabilir:

- İmar planının yapımı aşamasında plan müelliflerinin, planları standart topografik kadastral haritalara yani kadastral durumu işlenmiş hâlihazır haritalar üzerine çizmeleri gerekirken, pratikte planların çoğunun kadastral olmayan haritalar üzerine çizilmiştir. Bu nedenle planlar, son hâlihazır durumu gösteren ve kadastral durum ile tüm yapılaşmaların tam ve doğru olarak işlenmiş olduğu harita üzerine çizilmelidir. Bu konuda, 3194 Sayılı Kanunun tanımların verildiği 5'inci maddesinde, uygulama imar planının tanımında "tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak" hükmü değiştirilerek, imar planlarının güncel ve kadastral durumu işlenmiş hâlihazır haritalar üzerine çizilmesi zorunlu hale getirilmelidir.
- Arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarında, bütün kadastral parseller eşit değerde kabul edilmekte, düzenleme işleminde parsellerin sadece yüzölçümleri esas alınmaktadır. Uygulama imar planındaki yapı adaları arasındaki büyük farklılıklar nedeniyle, eşit değerde varsayılan kadastro parsellerinden düzenleme sonucunda çok farklı değerlerde imar parselleri üretilmektedir. Bu nedenle, düzenleme sahaları seçilirken, aynı yapı yoğunluklarını ve düzenini içeren yapı adaları dikkate alınmalı ve uygulayıcı idare tarafından taşınmazların gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarına gerekli değerlendirme çalışmaları yaptırılarak uygulama öncesi ve sonrasında oluşacak değerleri de dikkate alınmalıdır.
- Düzenleme Ortaklık Payı Oranı %40'tan fazla olan bölgelerde, belediyeler kamulaştırmadan kaçmak için, düzenlemeye girmemektedirler. Bunun önlenmesi için, imar planları yapılırken, düzenleme ortaklık payının %40'ın altında kalacak şekilde planlama yapılmalı ve düzenleme bölgesi sınırları da planda gösterilmelidir. Kamu tesis alanları da homojen dağıtılmalıdır. Örneğin her bölgede bir okul, bir cami, bir kreş oluşturulması söylenebilir.
- Parselasyona yönelik teknik belirleyicilerin, genel yasal düzenlemeler dışında, birisi lejant parametreleri, diğeri imar adasının eni, boyu, biçimi gibi geometrik özellikleridir. Uygulamada sonuç olarak aynı yasal organın onayından geçerek kesinleşen bu belirleyiciler birbiri ile çelişir şekilde uygulayıcının karşısına gelmektedir. Önceden genel anlamda uyumlu olan bu belirleyiciler, daha sonraki meclis kararları ile çelişkili duruma getirilebilmektedir. Bu belirleyicilerin çelişkili durumdan kurtarılması gerekmektedir.
- İmar planlarında sık sık değişiklik yapılması nedeniyle, uygulamalar da sürekli yapılmakta, bu da defalarca gereksiz çalışmalar yapılmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla belediyelerin kısıtlı kaynaklarının gereksiz yere kullanımı söz konusu

olmaktadır. Bu nedenlerle; imar değişiklikleri ve uygulamaları bir kurala bağlanıp çok sık yapılan değişiklikler önlenmelidir.

### **2.4.3 Taşınmaz sahiplerinden kaynaklanan sorunlar**

Arsa ve arazi düzenlemesine karşı taşınmaz sahiplerince çeşitli itirazlar yapılmaktadır. Bu itirazları aşağıdaki başlıklar altında sıralanabilir (Erdoğan ve Ergen 2005):

- Tahsis edilen imar parselinin yerine itiraz: İmar parsellerinin tahsis işlemi, çok çözümlü olması nedeniyle arsa ve arazi düzenlemesi işleminin en zor aşamasıdır. Taşınmaz sahiplerinin itirazlarını minimuma indirmek için dağıtım sırasında her kadastro parseline aynı değerde ya da yakın değerde imar parseli tahsis edilmelidir.
- İmar parselinin hisseli oluşuna itiraz: DOP alınmasından sonra bir imar parseli olamayacak kadar küçük olan kadastro parsellerine hisseli imar parseli tahsis etmek yasa gereğidir. Düzenleme öncesinde müstakil mülkiyet durumunda olan taşınmaz, düzenleme sonucunda hisseli bir imar parseline dönüşmüş olur. Bu durumda taşınmaz sahipleri uygulamanın iptali için idari yargıya başvurumaktadırlar.
- Düzenleme sahası sınırına itiraz: Belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanan düzenleme sahası sınırları, bazen bir kadastro parselini iki parçaya böler. Parselin bir kısmı düzenlemeye konu olurken, diğer kısmı düzenleme dışında kalır. Bu durum yasaya ve uygulama yönetmeliğine uygundur. Fakat taşınmaz sahipleri uygulama hakkında tam olarak bilgilendirilmediğinden düzenleme sınırının hatalı belirlendiği gerekçesiyle itiraz etmektedirler. Ayrıca arazi ve arsa düzenleme çalışmalarının tamamlanarak, imar parsellerinin tapuya tescil edilip, tapuların hak sahiplerine dağıtılmasından sonra da taşınmaz sahipleri yeni fiili durumu benimsemeyerek çeşitli sorunlar nedeniyle itiraz ve yargı yolunu tercih etmektedirler.

### **2.4.4 Uygulama yapan idareden kaynaklanan sorunlar**

Belediyelerin 3194 Sayılı Kanununun 18'inci madde uygulaması için zorunlu tutulmamaları ve uygulama yapmamalarının nedeni yasada, imar planlarının yapımına mecburiyet

getirildiği halde, uygulanması için bir zorunluluk getirilmemesi olarak değerlendirilebilir. Ancak, plan uygulandığı zaman kendinden bekleneni verebilir. Bu nedenle, uygulayıcı kurumların planı uygulamakla zorunlu tutulmaları konusunda yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Belediyelerin mali imkânsızlıkları nedeniyle uygulamalar yeteri miktarda yapılamamaktadır. Gerekli kaynak oluşturulması halinde uygulamalar daha süratli ve daha yaygın yapılabilecektir. Parselasyon planlarına 30 günlük askı ilan süresi içerisinde taşınmaz sahiplerince yapılan itirazların değerlendirilmesinde, belediyelerce çelişen kararlar verilmesi nedeniyle parsel sahiplerinin dava yoluna gitmesi de uygulamayı yavaşlatmaktadır. Bunun için uygulamaya yapılan itirazların, konuyla ilgili kurulacak olan özel ihtisas mahkemelerinde değerlendirilerek, uygulamanın daha kısa sürede tamamlanması sağlanmalıdır (Erdoğan ve Ergen 2005).

#### **2.4.5 Uygulamayı yürüten teknik elemanlardan kaynaklanan sorunlar**

İmar uygulamaları aşamasındaki temel kısıtların başında nitelikli insan kaynağının yetersizliği sıklıkla ileri sürülmektedir. Bu alanda yaşanan başlıca sorunlar aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- **Teknik Yetersizlik:** Uygulamayı yapacak kişilerin gerekli teknik ve hukuki bilgilere sahip olmamaları da uygulamada sorunlara neden olmaktadır. Uygulamayı yapacak kişiler üniversitelerden de yararlanılarak meslek içi eğitime tabi tutularak gerekli teknik ve hukuki bilgi ile donatılmalıdır.
- **İşi Zamanında Bitirememek:** Uygulama sahasına giren parsellerin tapu kütüklerinde düzenleme şerhi bulunduğundan, işin zamanında bitmemesi parsel sahiplerinin satış, ifraz ve tevhit gibi işlemleri yapamamasına neden olmaktadır. Bunun için düzenleme çalışmalarının kısa sürede bitirilmesi gerekmektedir. Bunun için de uygulamayı yürüten denetleme önlemleri alınmalıdır.

#### 2.4.6 Uygulama hatalarından kaynaklanan sorunlar

Arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarının en önemli aşaması olan imar parsellerinin oluşturulması ve kadastro parsellerine tahsisi işlemi sırasında yapılan hatalar da sorunlara yol açmaktadır (Erdoğan ve Ergen 2005). Bu hataları aşağıdaki gibi sıralamak mümkündür:

- Uygulamalarda müstakil parsel verilmemekte ve düzenleme ortaklık payı %40 olmasına karşın; düzenleme ortaklık payının uygulama sahasının gereği olarak bu oranın altında kalması durumunda, belediye kendi mülkiyetinde arsa elde etmek için, düzenleme ortaklık payının %40'a tamamlanan miktarını kendi adına tescil ettirmemelidir.
- Bazı belediyelerin yaptıkları 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi ve 2981/3290 Sayılı Kanunun 10/c maddesi uygulamalarında, düzenleme sahası içerisindeki parsellerden farklı oranlarda DOP kesintisi yaptıkları, düzenleme sahası içerisinde belirlenen genel DOP oranının her taşınmazda uygulanmadığı, bu oranın altında veya üstünde kesinti yapıldığı görülmektedir. Ancak, düzenlemeye giren her parselden eşit oranda DOP kesintisi yapılması, 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi 18'inci madde ve 2981/3290 Sayılı Kanunun 10/c uygulamalarının genel bir kuralıdır. Bu nedenle düzenleme sahası içerisindeki DOP farklılıkları, idare mahkemelerinde en başta gelen plan iptal sebeplerinden birisi olduğundan uygulayıcılar bu konuya özellikle dikkat etmelidir.
- Daha önce DOP alınmış yerlerden tekrar alındığı gözlenmektedir. Bu yasaya aykırı bir durumdur. Uygulayıcı idarelerin karar organlarının, teknik bilgi düzeyi yönünden yetersiz olmaları nedeniyle bu türdeki uygulamaya yönelik yanlışlıkların önlenmesi amacıyla uzman danışmanlık kurumu oluşturulmalıdır. Arsa düzenlemesinin taşınmaz sahiplerini en çok ilgilendiren yönü dağıtımdır. Buna paralel olarak, dağıtım yargıya intikal eden konuların başında gelmektedir. Bu nedenle, yargıya başvurulduğu takdirde haksız uygulamalar birkaç yıl sonra iptal edilmekte, o zamana kadar yapılan yatırımlar boşa gittiği gibi, uygulamaya harcanan emek ve masraflar da milli servet kaybına neden olmaktadır. Bunun yanı sıra, iptal edilen uygulama birçok hukuki probleme neden olmakta, bazen geriye dönüş de mümkün olmamaktadır.
- Vatandaşın aleyhine bir durum olarak değerli yerdeki arsasının yerine değersiz arsa verilmektedir. Dağıtım objektif yapılmış olsa bile, taşınmazların değer durumu dikkate

alınmadığından imar planının getirmiş olduğu menfaat ve külfetler taşınmazlara tam anlamıyla eşit olarak yansıtılmamaktadır. Taşınmaz alan olarak korunmuş olmakla birlikte değer olarak hak etmediği halde azalabilmekte veya çoğalabilmektedir. Bu nedenle, uygulamanın daha adil olabilmesi için, parsellerin yüzölçümü yerine, değerlerinin tespit edilerek düzenlemeden önceki parsel değerine eşdeğerde parsel verilmelidir.

- 3194 Sayılı Kanununun 18'inci madde uygulamasında belediye resen mal sahiplerinin onayını almadan onları başka mal sahipleri ile hisseli hale getirebilmektedir. Vatandaşın bilmediği, tanımadığı kimselerle hisseli hale gelmesini engellemek için, yeni bir düzenlemede, bu şekilde zorunlu hisselendirme söz konusu olacak olursa, vatandaşların onayları alınmalıdır.

- Belediyelerin geçmişte yapmış oldukları ve tapuya tescil edilmiş imar uygulamalarının dağıtım cetvellerinde yanlışlık yapıldığını belirterek, sonradan aldıkları encümen kararları ile dağıtım cetvellerinde değişiklik yaptıkları, değişiklik gereğince tescillerin düzeltilmesini istedikleri gözlenmektedir. Böylece, belediyenin aldığı bir idari kararla, kişilerin mülkiyet haklarında değişiklik yapıldığına rastlanmaktadır. Belediyelerin yapmış oldukları imar uygulamaları özünde birer idari işlemdir. Bu nedenle idari işlemlerin genel özelliği olan idarece her zaman geri alınabilme, değiştirilebilme imkânı her zaman mevcuttur. Ancak, bir idari işlem olan imar uygulaması, tapu siciline tescille birlikte hak meydana getirdiği için idari işlem olma özelliğini kaybeder ve hukuki bir işlem halini alır. Dolayısıyla artık, işlemde yapılacak değişikliğin, ya ilgililerin muvafakati ya da mahkeme kararı ile yapılması sağlanmalıdır.

- Belediyelerin, genellikle düzenleme çizgisinin sınırladığı alanı, doğrudan düzenlemeye giren alan olarak aldığı, böylece, bazı tescil harici alanların, düzenleme çizgisinin sınırladığı alana girmekle beraber, imar adalarına isabet etmediği halde bu alanların kadastro parseli gibi değerlendirilerek düzenleme sahası toplamına eklendiği görülmektedir. Bu durumda, düzenlemeye giren alan, gerçekte olduğundan daha fazla gösterilerek büyüdüğünden düzenleme sahası içinde DOP oranı da yükselmektedir.

- Belediye adına ihdas edilen sahalardan DOP uygulamaları ile kesinti yapılmadığı, sadece şahıslar adına kayıtlı taşınmaz mallardan kesinti yapıldığı gözlenmektedir. Düzenleme sahası içerisindeki bütün parsellerden DOP uygulamasında kesinti yapılmalıdır.

• Belediye veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan alanlarda 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi uyarınca %40'ı geçmeyen düzenleme ortaklık payı alınabileceği, umumi hizmetlere ayrılan yerlerin DOP miktarından fazla olması halinde eksik kalan miktarın belediye veya valilik tarafından kamulaştırma yolu ile tamamlanacağı aynı kanunda açıklanmıştır. 3194 Sayılı Kanunun 13'üncü maddesinin son fıkrasında düzenleme ortaklık payı üzerindeki miktarların mal sahiplerince ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilebileceği de belirtilmiştir. Buna göre, ilgili idarelerce kadastro parsellerinden kamulaştırma yapılmamış ya da maliklerce tapu müdürlüğüne talepte bulunularak bedelsiz terk edilmemiş ise, DOP üzerindeki bedelsiz terk veya kamulaştırmaya konu olacak kısımların yol, meydan, yeşil alan gibi yerlere rastlarsa dahi bir parsel numarası altında imar planındaki vasfı aynen yazılmak suretiyle kadastro parselindeki malikleri adına dağıtım cetvellerinin düzenlenmesi ve tescillerin yapılmasından sonra; bu yerlerin bedelsiz terk veya kamulaştırma yoluyla belediye veya özel idarenin mülkiyetine geçmesi ve daha sonra 4721 Sayılı Kanunun 912'nci maddesi uyarınca sicilden çıkarılması gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili idarelerce yapılan imar uygulamalarına ilişkin dağıtım cetvellerinde %40 DOP miktarını aşan kısımların uygulamayı yapan idarenin kendi taşınmaz malları hariç bedelsiz terk veya kamulaştırma olarak gösterilmesi mümkün olmayıp, dağıtım cetvelleri buna göre düzenlenmelidir.

• 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi uygulamalarında; zeminde kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu taşınmaz malların da uygulamaya alınarak diğer kadastro parselleri ile birlikte imar parsellerine şuyulandırıldığı gözlenmektedir. Bu gibi durumlar tapu sicilinde uygulamanın tescilini zorlaştırmaktadır. Bu nedenle, zeminde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulu taşınmaz mallar uygulamaya girdiğinde başka kadastro ya da imar parselleriyle şuyulandırmaya girmeden düzenlemeden çıkmalı ya da binanın bulunduğu kısmın dışındaki bir bölümden DOP kesilmelidir.

• 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi uygulaması ile düzenlemeye alınan kayalık veya çok eğimli yapılaşmaya uygun olmayan kadastro parsellerine de uygulama gereği yapılan kesintilerden sonra kalan kısımları için imar parselleri verilmektedir. Oysa topografik yapısı çok bozuk olduğu için plancı, bu gibi yerleri genellikle yeşil alan olarak ayırmaktadır. Bu gibi kadastro parsellerinin düzenlemeye alınarak karşılığında düzgün imar parselleri vermek diğer parsel sahiplerine karşı bir haksızlıktır. Bu nedenle, bu gibi alanların düzenleme dışında bırakılmalıdır.

#### 2.4.7 Tapu ve kadastro müdürlükleri yönüyle temel sorunlar

Türkiye Cumhuriyeti'nde arsa düzenlemeleri 09.11.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi ve bu maddenin uygulanmasıyla ilgili esasları açıklayan 1985 tarihli 18'inci Madde Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre yürütülmektedir. Uzun bir süreden beri aynı mevzuatla yürütülen arsa düzenlemeleriyle ilgili hükümler günün gereksinimlerine cevap vermekten uzaklaşmış ve beraberinde birçok sorunu da ortaya çıkarmıştır. Arsa düzenlemeleri sonucu üretilen parselasyon planlarının, tapuda tescile konu olması ve tescilden sonra da tapu planı kimliğini kazanmaları nedeniyle arsa düzenlemeleri hem kadastro müdürlüklerini, hem de tapu müdürlüklerini doğrudan ilgilendirmektedir.

Mevzuatta ve uygulamada ortaya çıkan darboğazlar tapu ve kadastro müdürlüklerini de sıkıntıya sokmaktadır. 3194 Sayılı Kanunun 18'inci madde uygulamalarının tapu ve kadastro müdürlükleri yönüyle oluşturduğu sorunların genel itibariyle karşılaşılanları değerlendirilmiştir (Sarı 2012). Bu sorunlar ana başlıklarıyla aşağıdaki gibi sıralanabilir:

- Parselasyon planlarının kontrolünde yetki sorunu.
- Plan değişikliğiyle genel hizmet alanlarının özel mülkiyete konu edilmesi durumunda eşdeğer alan ayrılması konusu.
- Kapanan kadastral yolların nasıl bir işleme tabi tutulacağı konusu.
- İmar uygulamalarında hisse çözümü konusu.
- Kadastro parsellerinin yüzölçümlerinde bulunan hataların düzeltilmesi konusu.
- Parselasyon planlarının kesinleşmesi ve iptalinde karşılaşılan sorunlar.
- DOP'tan karşılanacak alanların sayılarının genişletilebilir nitelikte olması.
- Kamu tesis alanlarının tescilindeki sorunlar.
- Kat irtifaklı veya kat mülkiyetli taşınmazlara dışarıdan hissedar eklenmesi.
- Taşınmazlara konulan "İmar Düzenlemesine Alındı" belirtmesinin terkinin sorunu.

#### **2.4.7.1 Parselasyon planlarının kontrolünde yetki**

Tapu ve kadastro müdürlüklerinin 18'inci madde uygulamaları ile ilgili en önemli problemi kontrol yetkilerinin mevzuatta açıkça tanımlanmamış olmasıdır. 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi gereğince yapılan arsa düzenlemelerinin kontrolü hakkında İmar Kanunu'nda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

AADY'nin 40'inci maddesinde imar parselasyon planları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğunun, bu konudaki yönetmelik ve açıklamalara göre mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra, mahalli tapu müdürlüklerine gönderileceği belirtilmektedir. Kadastro tekniği kavramının tanımlandığı bir mevzuat bulunmamaktadır. Burada sözü geçen kadastro tekniği kavramı "kadastro haritalarının yapımında uygulanan harita yapım teknikleri" olarak açıklanabilir. AADY'nin 43'üncü maddesinde imar parselasyon planlarının tescilden sonra tapu planı yerine geçeceği belirtilmiştir. Bu nedenle parselasyon planlarının, kadastro haritalarının teknik yeterliliğine ve yapım tekniğine uygun düzenlenmiş olması gerekir. Kadastral harita yapım teknikleri Tapu Planları Tüzüğü, Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretme Yönetmeliği ile Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği'nde ve TKGM tarafından çıkarılan 07.11.1985 tarih 1477 sayılı Genelge eki İmar Mevzuatı Hakkında Yönerge, 01.06.2010 tarih 2010/11 sayılı Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Genelgesi ile 09.11.2010 tarih 2010/22 sayılı Tescile Konu Olan Harita ve Planların Kontrolü Hakkında Genelgede yer almaktadır.

Parselasyon planlarının kadastro harita yapım tekniğine uygun düzenlenip düzenlenmediği Kadastro Müdürlüklerince kontrol edilmelidir. Tapu müdürlüklerinin kontrol yetkisi ise haklı sebep ilkesi kapsamındadır. Tapu kütüğüne yapılan tescilin, kendisinden beklenen sonucu meydana getirebilmesi için öncelikle 4721 Sayılı Kanunun 1024'üncü maddesi gereğince dayandığı bir hukuki sebebin bulunması ve bu sebebin de geçerli olması gerekir Hiçbir hukuki dayanağı bulunmayan veya mevcut hukuki sebebi geçerli olmayan tesciller yolsuzdur. Yani tapu siciline yapılan tescilin haklı bir sebebe dayanması gerekmektedir. Tapu müdürlükleri bu kapsamda imar uygulamalarının haklı bir sebebe dayanıp dayanmadığını irdelemek durumundadır.

Tapu ve kadastro idaresinin, devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasıyla ilgili görev ve sorumluluğu bulunmaktadır. Belediye ve valiliklerin yetkileri olmadığı halde aldıkları kararların, “haklı sebep” ilkesi çerçevesinde uygulama olanağı bulunmamaktadır. Örneğin belediyelerin, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan taşınmazlarla ilgili arsa düzenlemesine yönelik encümen kararının uygulama olanağı yoktur. 5393 sayılı Belediye Kanununun 6’ncı maddesi gereğince belediye sınır haritaları tapu ve kadastro müdürlüklerine gönderilmektedir. Bu haritalardan belediyelerin yer yönünden yetkisini aştığı anlaşılırsa işlem tapu müdürlüğünce reddedilmelidir. Aynı şekilde parselasyon planının encümen yerine meclis tarafından onaylanması, encümen kararında düzenlemeye alındığı bildirilen taşınmazın dağıtım cetvellerinde yer almaması, belediyelerin devletin hüküm ve tasarrufun altındaki tescil harici alanları ihdasen kendi adına tescil ettirmek istemesi gibi hususlar haklı sebep ilkesi kapsamında reddedilmelidir. Kısaca, kadastro müdürlüklerinin kontrol yetkisinin harita yapım tekniğiyle, tapu müdürlüklerinin kontrol yetkisinin ise haklı sebep ilkesi yönüyle sınırlı olduğu belirtilebilir.

Danıştay 6. Dairesinin 12.05.1999 tarihli ve (Esas) E. 1998/2248, K. 1999/2522 sayılı Kararında, imar uygulamalarında kadastro müdürlüklerinin kadastro tekniğine uygunluk dışında işin esasına girerek değerlendirme yapamayacağı belirtilmiştir. Danıştay 6. Dairesinin 05.03.1993 tarih ve E. 1992/1205, K. 1993/826 sayılı Kararında ise, kanuna aykırı yapılan hisse çözümünün tapuya tescil isteminin tapu müdürlüğünce reddedilmesinde isabetsizlik bulunmadığına karar verilmiştir. Düzenlenerek, 27.08.2008 tarihinde yürürlüğe giren Tapu Planları Tüzüğü ile kadastro müdürlüklerine red yetkisi verilmiş bulunmaktadır. Tapu Planları Tüzüğü’nün 11’inci maddesinde “teknik mevzuata aykırı taleplerin” kadastro müdürlüklerince reddedileceği belirtilmiştir. Ancak burada dahi “teknik mevzuat” tabirinin kadastro tekniği ile ilgili mevzuat olması gerekir. Yani kadastro haritalarının yapım tekniğiyle ilgili olmayan hususların kadastro müdürlüklerince reddedilmesinin söz konusu olmaması gereklidir.

Danıştay 6. Dairesi Tapu Planları Tüzüğü ile kadastro müdürlüklerine ret yetkisi tanınmasından sonra verdiği 04.11.2009 tarih ve E. 2009/4994, K. 2009/10761 sayılı Kararda da, imar uygulamasına tabi tutulan düzenleme sahasının bir imar adasından

küçük olduğu gerekçesiyle kadastro müdürlüğünce işlemin onaylanmamasını, kadastro müdürlüklerine tanınan kadastro tekniği yönünden inceleme yetkisinin aşılması olarak değerlendirmiş ve kadastro müdürlüğünce dosyanın onaylanmamasını hukuka aykırı bulmuştur. Bu nedenle tapu ve kadastro müdürlüklerinin parselasyon planlarının kontrolündeki yetkileriyle ilgili karmaşanın temelinde gerek İmar Kanunu'nda, gerekse AADY'nde yeterli açıklama olmaması yatmaktadır. Bu nedenle de uygulamayı yapan idareler ile tapu ve kadastro müdürlükleri arasında, kontrol yetkisinin kapsamı hakkında bazı farklı yorumlar ortaya çıkmakta ve karşılıklı yetki aşmaları söz konusu olabilmektedir. Bu durum uygulamada bürokrasinin tıkanmasına yol açtığı gibi bazen de hukuka uygun olmayan uygulamaların tesciline neden olmaktadır. Uygulamayı yapan idareler 3194 Sayılı Kanununun 19'uncu maddesini işaret ederek tapu ve kadastro dairelerinin ilgililerinin muvafakati aranmaksızın sicilleri planlara göre resen tescil etmekle yükümlü olduğunu belirtmekte ve TKGM'nin 07.11.1985 tarih 1477 sayılı Genelge eki Yönergesinin V'inci maddesinin 4'üncü fıkrasında, "encümen ve il idare kurulu kararlarının 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6'ıncı maddesi ile imar kararı alma yetkisi olan il idare kurulunun yetkileri, il özel yönetimlerine geçmiştir" hükmü mevcut olduğundan irdelenmesine gerek olmadan, karar doğrultusunda işlemlerin yapılması gerektiği yönündeki düzenlemesini gerekçe göstermektedir.

Belediye ve valiliklere 3194 Sayılı Kanununun 18'inci maddesi ile verilen resen tescil ettirme yetkisi, taşınmaz üzerindeki hak sahiplerinin muvafakatini aramamak üzere verilmiş bir yetkidir. TKGM'ye karşı verilmiş bir yetki değildir. Dolayısıyla TKGM'nin 07.11.1985 tarih 1477 sayılı Genelge eki Yönergesinde belirtilen, encümen veya il idare kurulu kararlarının irdelenmemesi gerektiğine dair düzenlemenin yerinde olmadığı, hatta bu cümlenin, uygulamada yanlış anlaşılabilir olarak birtakım sıkıntılara neden olduğu gözlenmektedir. Bazı belediyelerin bu cümleyi kullanarak usulsüz işlerini geçirmek için tapu ve kadastro müdürlüklerini zorladıkları bilinen bir gerçektir. İmar uygulamalarının tescilinde kadastro müdürlüklerinin harita yapım tekniğiyle ilgili, tapu müdürlüklerinin ise tescilin geçerli bir sebebe dayanıp dayanmadığıyla ilgili kontrol yetkileri bulunmaktadır. Bu yetkinin beraberinde sorumluluğu da getirdiği dikkati çekmektedir. 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun 279'uncu maddesi gereği suçun işlendiğini göreviyle bağlantılı olarak öğrenen kamu görevlisi, bu hususu yetkili makamlara bildirmekle

yükümlüdür. Bu anlamda tapu ve kadastro müdürlüğü çalışanlarının adli bir görevi de bulunmaktadır.

Tapu ve kadastro müdürlükleri yerel yönetimlerin baskıları ile 3194 Sayılı Kanunun 19'uncu maddesi ve TKGM'nin 1477 sayılı Genelge eki Yönergesinde belirtilen hükümler ile 5237 Sayılı Kanunun 279'uncu maddesinde belirtilen yükümlülük arasında sıkışıp kalmaktadır. Belediye ve valiliklerin sınırsız plan değiştirme ve uygulama yetkileri bulunmaktadır. 3194 Sayılı Kanun ile imarla ilgili geniş yetkiler, merkezden alınıp Belediye ve valiliklere verilmiştir. Bu kadar geniş yetkiye rağmen belediye ve valiliklerin, imar uygulamaları konusunda yeterli denetime tabi tutulmadığı gözlemlenmektedir. Ayrıca imar planlarının hayata geçirilmesinde son aşama olan parselasyon planlarının, tapu ve kadastro müdürlüklerine gelmeden önce, yerindelik ve hukukilik anlamında kontrol edileceği bir mekanizma imar mevzuatında öngörülmemiştir. Mülkiyet hakkı üzerinde bu denli geniş yetkinin kullanıldığı imar uygulamalarında, yasal bir kontrol zorunluluğunun olmayışı büyük bir eksikliklerdir.

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 Sayılı Kanunun 43'üncü maddesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına belediyelerin imar faaliyetlerini teftiş, inceleme ve denetim yetkisi veren 710 Sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Böylece belediyelerin imar planlamaları ve uygulamalarıyla ilgili Çevre ve Şehircilik Bakanlığının denetim yetkisi kaldırılarak söz konusu Bakanlığın yetkisi 3194 Sayılı Kanunun 9'uncu maddesinde belirtilen hususlarla sınırlandırılmış ve denetim yetkisi 3152 sayılı İçişleri Bakanlığının Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanun uyarınca, İçişleri Bakanlığınca kullanılmaya başlanmıştır. Ancak İçişleri Bakanlığınca üç dört yılda bir yapılan denetimlerin yeterli olduğunu söylemek mümkün değildir. Bu nedenle tapu ve kadastro müdürlükleri, parselasyon planlarının tescili sırasında, imar uygulamasını bütün yönleriyle kontrol etmek zorunda kalmaktadır. Bu hususta tapu ve kadastro müdürlüklerinin açık bir yetkisi bulunmadığı düşünülse bile, tapu ve kadastro çalışanları 5237 Sayılı Kanunun 279'uncu maddesine göre kendilerine yüklenen adli görevi yerine getirmekle yükümlüdürler. Ayrıca idari yargının da yerindelik denetimi yapma yetkisi bulunmamaktadır. Anayasanın 125/4'üncü maddesi gereği idari yargının yetkisi idarî eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimiyle sınırlı olup, bu yetki yerindelik denetimi şeklinde

kullanılamamaktadır. 3194 Sayılı Kanun ile yetkilerin yerel yönetimlere verilmesinden bu yana uygulamada iyi sınav verilemediği anlaşılmaktadır. Ancak sorunun çözümü için imar yetkilerinin tekrar merkeze alınmasının yerinde olup olmayacağı husus değerlendirilmelidir.

Türkiye Cumhuriyeti yerel yönetimlerin güçlendirilmesi, özerkliklerinin savunulmasını öngören Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartına taraf bir ülkedir. Bu nedenle mevcut yapı üzerinde belediye ve valiliklerin imarla ilgili faaliyetlerini layıkıyla yerine getirmelerini sağlayacak personel, donanım gibi mekanizmalara kavuşturulmaları, merkezin ise düzenleyici ve denetleyici bir rol üstlenmesi düşünülmelidir. Uygulayıcı idarelere yön verecek imar planı yapımını, değişikliklerini ve uygulanmasını denetleyecek, bu konuda danışma görevi üstlenecek bir imar kurulunun oluşturulması yönünde gerekli yasal düzenleme yapılmalıdır. Bu kurul üniversite, meslek odası ve kamu kurumlarından uzman üyelerin katılımı ile oluşturulabilir. Bu kurulun bağımsız olarak çalışması, merkez ve taşrada örgütlenmesi, ayrı bir bütçe ve sekreteryasının bulunması yönünde çalışma yapılmalıdır. Bu kurulun başkanı illerde vali olmamalıdır. Bu durum Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartına aykırı olacaktır. İmar uygulamalarının, belediye veya il encümeninin onayına sunulmadan önce bu kurul tarafından yerindelik ve hukukilik anlamında tüm yönleriyle kontrol edilmesinde ve uygulamaların bu kurulun görüş ve önerileri doğrultusunda düzeltilmesinde, yine bu kurul tarafından imar uygulamaları hususunda belediyelere danışmanlık hizmeti verilmesinde büyük yarar vardır. Bunun sonucunda yanlış ve yanlış uygulamalar en aza indirilecek, tapu ve kadastro müdürlüklerine yüklenen ağır sorumluluk hafifleyecek, dağıtımın sosyal adalete uygun olarak yapılması sağlanacak, birçok hatalı uygulama yargıya intikal etmeden düzeltilecek, uygulamaların iptal edilmesi nedeniyle ortaya çıkması muhtemel hukuki problemler azalacak ve milli servet israfı önlenecektir. Bu nedenle illerde ve merkezde örgütlenecek imar kurullarının görev, yetki ve sorumlulukları ile verdiği kararların hukuki niteliği ve tapu ve kadastro idareleri ile imar uygulaması yapan kurumları bağlayıcılığı yasa ile düzenlenmeli, ayrıca bu yasada söz konusu kurulların dışında, TKGM’de dâhil diğer idarelerin imarla ilgili görüş vermeleri engellenmeli, imar uygulamalarının tescilinde tapu ve kadastro müdürlüklerinin kontrol yetkisinin sınırı,

içeriği ve kapsamı harita yapım teknikleri ve haklı sebep ilkesi gibi hususlar net bir biçimde ele alınmalıdır (Sarı 2012).

#### **2.4.7.2 Plan değişikliklerinde eşdeğer alan tahsisi**

Uygulayıcı idareler tarafından yapılan plan değişikliğiyle genel hizmet alanlarının özel mülkiyete konu edilmesi durumunda eşdeğer alan ayrılması konusu hassasiyeti olan hususlardandır. 3194 Sayılı Kanununun 18'inci maddesi 3'üncü fıkrasında DOP'un, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılmayacağı belirtilmiştir. İmar uygulaması yapılmış bir yerde zaman içinde gelişen ihtiyaçlar karşısında genel hizmet alanlarının kaldırılması gerekebilir. Ancak yapılacak bu plan değişikliği gelişigüzel yapılmamalıdır. Bu konuda bazı kurallar getirilmiştir. Plan Yapımına Dair Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 27'inci maddesinde, imar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesinin ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabileceği belirtilmiştir. Burada "hizmet götürülen bölge" kavramından imar uygulaması yapılmış düzenleme sahasının anlaşılması gerekir.

Genel hizmet alanlarının kaldırılması sırasında, genel hizmet alanının bu alana karşılık eş değer olarak ayrılan yere nakledilmesi ve bu genel hizmet alanının taşındığı eşdeğer parseldeki maliklerin de kaldırılan hizmet alanına aktarılması şeklinde bir imar uygulaması yapılması gerekir. Yani aynı düzenleme sahasında bulunan, tescil harici genel hizmet alanı ile tescilli bir imar parselinin trampası şeklindeki imar uygulamaları ideal olan uygulama şeklidir. Ancak imar uygulamasını yapan idareler, uygulamada çoğu kez bu yolu tercih etmemekte, eşdeğer olarak ayrılan alanın daha sonra kamuya kazandırılacağını belirterek plan değişikliğiyle kaldırılan yani kapatılan genel hizmet alanının kapsadığı yerin tescilini istemektedir. Bu noktada tapu ve kadastro müdürlükleri sıkıntıya düşmektedir. Müdürlükler, plan değişikliğiyle kapatılan genel hizmet alanına karşılık, aynı bölge içerisinde eşdeğer bir alanın ayrılıp ayrılmadığının belgelenmesi hususunda açık bir mevzuat hükmü yer almadığından bu konuda tereddüt yaşamaktadır.

Uygulamada bazı kadaastro müdürlükleri, eş değer alanın ayrıldığı bölgenin imar planında işaretlenmesini istemekte, bazı müdürlükler ise sadece bir yazı ile veya encümen kararıyla, eş değer alan ayrıldığının belirtilmesini yeterli görmektedir. TKGM'nin ise bu konuda bir iç düzenlemesi bulunmamakla birlikte her olaya ilişkin verilmiş farklı talimatları bulunmaktadır.

Plan değişikliğiyle genel hizmet alanlarının kapatılmasındaki eş değer alan ayrılması şartı, planın bütünlüğünün korunmasıyla ilgili olup uygulamayı yapan idareleri bağlayıcıdır. Bu husus genel hizmet alanı olmaktan çıkarılan alanın tescilinin geçerliliği haklı sebep ilkesi kapsamında değildir. Bu nedenle tapu ve kadaastro müdürlüklerinin plan değişikliklerinde eş değer alan ayrılıp ayrılmadığını irdelemelerinin yerinde olmadığı değerlendirilmektedir. Bu tür durumlarda, encümen kararında plan değişikliğinin yapıldığının belirtilmesi yeterlidir. Belediye ve valilikler, plan değişikliğini zaten Plan Yapımına Dair Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapmak zorundadır. Bu nedenle tapu ve kadaastro müdürlüklerinin genel hizmet alanlarının plan değişikliğiyle kaldırılmasında, belediye ve valiliklerden resmi olarak eş değer alan ayrıldığının ifade edilmesini istemesi veya eşdeğer alan ayrılan alanı imar planında işaretlenmesini istemelerinin yersiz olduğu değerlendirilmektedir.

Hayata geçirilmesinin faydalı olacağı düşünülen imar kurulları işte bu noktada görev üstlenmeli ve kaldırılan genel hizmet alanına karşılık eş değerde bir yer ayrılıp ayrılmadığını, ayrılanın bu alanın aynı düzenleme alanında olup olmadığını irdelemeli ve yapılan bu plan değişikliğinin kamu yararı ve şehircilik ilkeleri esaslarına ve hukuka uygun olduğuna karar verdikten sonra plan değişikliğinin yapılmasının daha uygun olacağı değerlendirilmektedir. Ancak plan değişikliğiyle kaldırılan, yani kapatılarak özel mülkiyete konu edilen tescil harici alanın kimin adına tescil edileceği önemlidir. 4721 Sayılı Kanunun 999'uncu maddesi gereğince özel mülkiyete tâbi olmayan tescil harici alanlar, tescili gerektirici bir hak doğduğu zaman tapu siciline tescil edilmelidir. Plan değişikliği ile kapatılan ve imar parseli haline gelerek özel mülkiyete konu olan tescil harici genel hizmet alanları, tescili gerektirici bir hak doğması nedeniyle tapuya tescil edilmelidir. Ancak bu alanların kimin adına tescil edileceğinin kanunda gösterilmiş

olması gerekir. Yani yapılan her ihdas işleminin bir kanuni dayanağının olması gerekir (Sarı 2012).

### **2.4.7.3 Kapanan kadastral yollar**

Kapanan yollar ve yol fazlaları 2644 Sayılı Kanunun 21'inci maddesi gereğince, kapanan meydanlar ise 3194 Sayılı Kanunun 17'inci ve 3402 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi ve bu maddeyi açıklayan Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkında Yönetmeliğin 12'inci maddesine göre buldukları yere göre belediye veya köy tüzel kişilikleri adına tescil edilmelidir. Yol, yol fazlaları ve meydanların dışındaki genel hizmet alanlarının örneğin, park, yeşil alan, çocuk bahçesi vb. alanların plan gereği kapansalar dahi Belediye ve köy tüzel kişilikleri adına tescillerinin mümkün olmaması gerekir. Bu alanların kapandıkları takdirde belediye veya köy tüzel kişilikleri adına tescil edileceğine dair kanuni bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle yol, yol fazlası ve meydanların dışındaki genel hizmet alanlarının plan değişikliği ile kapatılmasında bu alana karşılık olarak gösterilen ve eşdeğer alan olarak ayrılan parselin malikleri adına doğrudan tescil edilmesi şeklinde yani tescilli bir imar parseliyle trampa yapılması şeklinde uygulama yapılması gerektiği düşünülmektedir. Bu konudaki tereddütlerin giderilerek bu tür alanların ihdas edilip edilemeyecekleri, ihdas edilecekler ise tescillerinin kimin adına yapılacağı hususunda imar mevzuatında anlaşılır, net hükümlere yer verilmelidir.

Kadastral yollar ile ilgili 2644 Sayılı Kanuna göre daha özel bir kanun niteliği taşıyan 3194 Sayılı Kanunda özel bir hüküm de getirilmiştir. 3194 Sayılı Kanunun 11'inci maddesinde, imar planı sınırları içerisinde bulunan kadastral yollar ile meydanların, planın onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek imar planı ile getirilen kullanım amacına tabi olacakları belirtilmiştir. Bu nedenle kadastral yolların imar planına alınması salt tescil edilmeleri için yeterli bir sebep olmayacak, bu alanların plandaki kullanım amacına bakmak da gerekecektir. Diğer bir ifade ile kadastral yol, imar planında tescil harici bir alana rastlıyorsa, yani yol imar planı ile birlikte yine tescil harici bir alan yani yol, park, yeşil alan gibi bir alan haline gelecekse tescili gerektirici bir hak doğmayacağından tapuya tescil edilmeyecektir. Ancak kadastral yolun bulunduğu yer,

imar planında tescile tabi bir alana özgülenmişse, bu durumda tescili gerektirici hak doğacak ve kapanan bu kadastral yol, belediye veya köy tüzel kişiliği adına tescil edilmelidir.

TKGM'nin 09.11.2010 tarih 2010/22 sayılı Genelgesi'nin 19/4'üncü maddesinde "Parselasyon sırasında imar yapı adaları ile çakıştığı için kapanan kadastral yolların ihdas edilmesi durumunda ihdas edilen parseller için ihdas krokisi ve tescil bildirimini düzenlenir. İhdas edilen parsellerin niteliği tescil bildiriminin düşünceler sütununda belirtilir" denilerek sadece imar yapı adalarıyla çakışan kadastral yolların tescil edileceği ve bu yolların rastladıkları imar yapı adası ile çakışma durumlarını gösterir ihdas krokilerinin ve tescil bildirimlerinin düzenleneceği hüküm altına alınmıştır. Ayrıca, imar yapı adaları ile çakıştığı için kapanarak belediye veya köy tüzel kişilikleri adına tescil edilen kadastral yolların imar uygulamalarında ne şekilde tasarruf edileceği 3194 Sayılı Kanunun 17'inci maddesinde açıklanmıştır. Bu maddeye göre belediye veya valilikler, kapanan yollardan müstakil inşaaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine satarak, komşu parsel maliki satın almazsa şuyulandırıp satarak imar planına uygunluğunu temin etmekle görevlendirilmişlerdir. Bu alanlardan müstakil inşaaata elverişli olanları ise belediye ve valilikler kamu yararı için, yeri alınan şahısların muvafakatleri halinde istihkaklarına karşılık olarak kullanabileceklerdir.

İmar planı gereği kapanarak, belediye sınırları içinde belediyeler adına tescil edilen kadastral yolları, belediyeler istediği şekilde kullanamamaktadır. Bu konuda belediyelere bir kısıtlama getirilmiş ve bu alanları nasıl özel mülkiyete geçirecekleri 3194 Sayılı Kanunun 17'inci maddesiyle tarif edilmiştir. Danıştay'ın kararlarında, kapanan kadastral yolların kamuya ayrılan alanlara tahsis edilmesi yani kamu alanlarından düşülmesi ve ondan sonra DOP hesabı yapılması gerektiği belirtilmiştir. Bu kararlar 2644 Sayılı Kanunun 21'inci maddesine aykırı olduğu gibi 3194 Sayılı Kanunun 17'inci maddesine de aykırıdır. Kapanan yollar, Tapu Kanunu'nun 21'inci maddesine göre, belediye sınırları içinde belediyeler adına tescil edilmeli ve tescil edilen bu alanlar 3194 Sayılı Kanunun 17'inci maddesinde belirtilen usulle, özel mülkiyete geçirilmelidir.

Danıştay'ın kapanan yolların kamu alanlarına tahsis edilmesi şeklindeki kararları, yine Danıştay'ın "müstakil inşaata elverişli olmayan kapanan yolların bitişik parsel hissedarlarına hisseleri oranında satılmalıdır" ve "yol fazlalarının bitişikteki parsellerden hangileri için gerekeceğinin parselasyon planı ile belirlenmesi gerekir" şeklindeki çeşitli kararları ile de çelişmektedir. 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesinin metninde, belediyelerin taşınmazları "yol fazlaları" ile birleştirmeye yetkili olduğu belirtilmiş ve AADY'nin ekinde verilen tahsis ve imar ada dağıtım cetvellerinde, yoldan ihdasen oluşturulan alanlara ilişkin bir sütuna yer verilmiştir. Ancak Danıştay'ın ısrarlı kararları, kapanan yolların genel hizmet alanlarına tahsis edilmesi şeklindedir. Bu kararlar tapu ve kadastro müdürlüklerinde de tereddütlerin oluşmasına yol açmakta ve bu konuda farklı uygulamaların yapılmasına neden olmakta, bu uygulamalar ise gereksiz emek ve zaman kaybına yol açmaktadır. Bu konuda tapu ve kadastro müdürlüklerinin, TKGM'nin 1477 sayılı Genelge eki Yönergesindeki "ada dağıtım cetveline göre yoldan alınan kısımlar varsa bunların ayrıca kadastro ada ve parseli olarak tesciline gerek olmayıp, tapu senedinin iktisabında açıklanarak geldi sütununa yoldan ibaresinin yazılması yeterlidir" şeklindeki düzenlemesinin yerinde olduğu ve bu genelge eki yönerge ile 2010/22 sayılı Genelge uyarınca uygulama yön verilmesinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Uygulamada çoğu kez belediye ve valiliklerin, müstakil inşaata elverişli olmayan kapanan yolları bir yerde toplayarak, kendi adına imar parselleri oluşturulduğu görülmektedir. Müstakil inşaata elverişli olmayan kapanan yollar, isabet ettiği imar parseline hisselendirilmeli ve 3194 Sayılı Kanunun 17'inci maddesinde belirtilen usulle özel mülkiyete geçirmelidir. Belediye ve Valiliklerin, kapanan yollardan müstakil inşaat elverişli olmayan artık parçaları bitişikteki parsel ile hisselendirmek yerine, bunları bir yerde toplayarak kendi adlarına imar parseli üretmeleri kanuna aykırıdır. Danıştay'ın uygulamada bu husustaki kanuna aykırılığa odaklanmasının daha yerinde olacağı, kapanan yolların kamu alanlarına tahsis edilmesi yönündeki kararlarını yürürlükteki mevzuat çerçevesince yeniden gözden geçirmesinde yarar bulunduğu ifade edilmelidir. Alternatif olarak da idarenin yasal düzenlemeyle kapanan yolların tasarrufu konusunda açık hükümlere yer vermesi düşünülmeli ve bu konudaki tereddütler ortadan kaldırılmalıdır (Sarı 2012).

#### 2.4.7.4 Hisse çözümü

İmar uygulamalarında hisse çözümü konusunda 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi uyarınca yapılan imar uygulamalarında hisse çözümü veya ferdileşme yapılamamaktadır. Diğer bir ifade ile birden çok maliki bulunan taşınmazlarda, 18'inci madde uygulaması ile bir veya birkaç hissedara müstakil imar parseli tahsis edilememektedir. Kadastral parselin tahsis edildiği imar parsellerinde maliklerin tümü hissedar olmaktadır. Danıştay kararlarında, 4721 Sayılı Kanunun 692'inci, 698'inci ve 699'uncu maddelerine göre, müşterek mülkiyet ya paydaşların rızası ile ya da mahkeme kararı ile sona erdirilebileceği belirterek belediye ve valiliklerin resen hisse çözümü yapamayacağı belirtilmiştir. İştirak halinde mülkiyete konu taşınmazlarda da hisse çözümü yapmak mümkün değildir. Bu konuda Danıştay 6. Daire E.1992/1205, K.1993/826 ile Danıştay 6. Daire E.1984/470, K.1986/879 sayılı Kararları mevcuttur. Kanun koyucu 3290 Sayılı Kanun ile 2981 Sayılı Kanunun Ek 1'inci maddede belirtilen şartların varlığı halinde 18'inci madde uygulamalarında hisse çözümü yapılmasını mümkün kılmıştır.

2981 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesi; "İmar planı olan yerlerde, 9.5.1985 tarih ve 3194 Sayılı Kanunun 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" hükmündedir. 09.11.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesinin son fıkrası ile taşınmazları hisselerine ayıracak özel parselasyon planlarının yapılması yasaklanmıştır.

2981 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesi ile 3194 Sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği 09.11.1985 tarihinden önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerlerin imar uygulamaları ile hissedarlara müstakil olarak verilmesi imkânı getirilmiştir. 2981 Sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesinin metninden de anlaşılacağı üzere, hisse çözümü yapılacak parseller binalı olacağı gibi binasız da olabilecektir. Ayrıca yapılan uygulamanın bir ıslah imar planına dayanması da gerekmemektedir. Bu

değerlendirmelerden 2981 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesinin, 18'inci madde uygulamalarında geçmişte özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerlerin, müstakil olarak kullanan hissedarlara verilmesini mümkün kılan, istisnai bir düzenleme olduğu anlaşılmaktadır.

2981 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesi, geçmişe yönelik bir af niteliğinde olmasından dolayı 3194 Sayılı Kanununa değil, 2981 Sayılı Kanuna eklenmiştir. Günümüzde belediye ve valiliklerin 1985 yılından sonra imar uygulaması ile oluşmuş taşınmazlardaki hisseleri de 2981 Sayılı Kanunun Ek-1. madde uygulaması ile çözerek hissedarlara müstakil imar parseli tahsis ettikleri görülmektedir. 2981 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesi, 3194 Sayılı Kanunun yürürlük tarihi olan 09.11.1985 tarihinden önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerlerde uygulanabilmektedir. Zeminde fiili bölüşüm olduğunu belirleme yetkisi belediye ve valiliklerde olsa da, hisseli hale gelmenin 09.11.1985 tarihinden önce olup olmadığını konusunda sorumluluk tapu müdürlüklerine aittir. Hisse çözümü yapılan taşınmazın tapu kaydı bu müdürlüklerde tutulmakta ve bu taşınmazın edinme sebebi ve hisseli hale gelme tarihi tapu kayıtlarından anlaşılabilir. Bu durumda tapu müdürlükleri, kendilerine gelen hisse çözümü ile ilgili uygulamalarda hisse çözümü yapılan taşınmazın tapu kaydını inceleyerek hangi sebeple oluştuğunu ve hangi tarihte hisseli hale geldiğini belirlemeli ve işlemin bu anlamda kanuna uygun olup olmadığını irdelemelidir.

TKGM'nin 2010/22 Sayılı Genelgesinin 19/7. maddesinde "İşlem dosyası içerisindeki kadaströ ve imar parsellerine sıralı malik isimlerinin bulunduğu dağıtım cetvellerine ilişkin çıktılarının kontrolü tapu müdürlüğüne aittir" denilerek bu konudaki kontrol sorumluluğunun tapu müdürlüklerinde olduğu açıkça belirtilmiştir. Tapu müdürlüğü işlem dosyasında gerekli incelemeyi yaparak, 3194 Sayılı Kanunun yürürlük tarihinden sonra hisseli hale gelen taşınmazların da 2981 Sayılı Kanunun Ek-1'inci madde kapsamında müstakil hale getirildiğini tespit ederse, haklı sebebi bulunmayan kanuna aykırı bu tescil istemini reddetmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Hisse çözümü ile ilgili sorunun temelinde belediye ve valiliklerin imar uygulamalarında hisseleri çözemiyor olması yatmaktadır.

3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesinde belediye ve valiliklerin taşınmazları “müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre” hak sahiplerine dağıtmaya yetkili olduğu belirtilmiştir. Buradaki “müstakil” tabirinden ne kastedildiği açık değildir. Ancak yargı kararları, buradaki tabirin hisselerin çözülerek hissedarlara müstakil ayrı birer imar parseli verilmesini değil, uygulamaya alınan taşınmazlara karşılık ayrı birer imar parseli verilmesini kastettiğini İmar Kanunu'na göre daha genel bir kanun olan 4721 Sayılı Kanuna atıf yaparak açıklamışlardır.

Belediye ve valilikler, sadece 3194 Sayılı Kanunun yürürlük tarihinden önce özel parsellere dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler için istisnai bir hüküm olarak getirilen 2981 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesini, bu kanun kapsamında olmayan diğer taşınmazlar için de işleterek hisseli durumu sona erdirmektedir. Belediye ve valiliklerin elinde bu maddeden başka hisse çözümüne yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Böyle olunca da itiraz durumlarında 2981 Sayılı Kanunun Ek-1'inci maddenin belirlediği koşulları taşımayan hisse çözümleri yargı tarafından iptal edilmektedir. Bu nedenle her türlü yapılaşma amacıyla taşınmazları hisselerle ayıracak özel parsellasyon planlarının yapılmasını yasaklayan 3194 Sayılı Kanun, yeni oluşan imar parsellerinin çok hisseli olmasını değil tam tersine müstakil olarak hissedarlara verilmesini amaçlamaktadır. Buna benzer bir durum olarak değerlendirilebilecek 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu tarım arazilerinin hisseli olmasını değil tam tersine müstakil hale getirilmesini hedefliyorsa 3194 Sayılı Kanun da arsaların müstakil olarak dağıtılmasını hedeflemektedir. Bu nedenle, 4721 Sayılı Kanuna göre daha özel bir kanun niteliği taşıyan 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesinin yeniden kaleme alınarak imar uygulamalarında hisselerin çözülerek taşınmazları müstakilleştirme yapılabileceğinin açıkça belirtilmesi ve bu işlemin Belediye ve valiliklerce nasıl yapılacağına objektif kriterlere bağlanarak esaslarının tespit edilmesi mülkiyet sorunlarına son vereceği gibi uygulamadaki karmaşa ve sorunlar da ortadan kaldırılabilir.

2981 Sayılı Kanun, 29.05.2012 tarih 29309 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 23'üncü maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. 2981 Sayılı Kanunun yerine ikame edilen 6306 Sayılı Kanunun 6'ncı maddesi ile de Çevre ve Şehircilik Bakanlığına hisseleri ayırıp birleştirme yetkisi

yani müstakilleştirme yapabilme yetkisi verilmiştir. Ancak imar mevzuatında çözülen hisseleri gösterir bir cetvel tanımlanmamıştır. AADY'nin ekinde verilen özet, tahsis ve dağıtım cetvellerinde hisse ve malik bilgileri bulunmamaktadır. Hisse çözümünün gösterildiği bir cetvel mevzuatta tanımlanmadığından hisse çözümü yapılan taşınmazlar uygulamada genellikle “tescil sayfası”, “şuyulandırma cetveli” veya “tescile esas dağıtım cetveli” adı altında düzenlenen cetvellerde gösterilmektedir. Bu anlamda 2981 Sayılı Kanunun Ek-1 inci maddesine göre yapılan hisse çözümlerinde çözülen hisseleri gösterir malik ve hisse bilgileri bulunan cetvelin AADY'nde hukuken tanımlanması ve bu cetvelin yönetmelik ekinde gösterilmesinin gerektiği değerlendirilmektedir. 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesinin 8'inci ve 9'uncu fıkralarında belirtilen yapıların hisseli bir parsel üzerinde kalması veya birkaç parsel üzerine rastlaması halinde yapının sahibinin gösterileceği cetveller mevzuatta tanımlanmalıdır. Ayrıca yapılar gibi muhdesat niteliğinde olan taşınmaz üzerindeki ağaç, ağaççık ve tarımsal ürünler gibi dikili şeylerin de uygulama sonucu başka parsellerle hisseli hale gelmesi veya tamamen sahibinden başkasına ait bir imar parseli içinde kalması durumlarında da bu dikili şeylerin sahibine verilmesi şeklinde düzenleme yapılmalı ve yine mevzuatta tanımlanacak özel cetvellerde bu dikili şeylerin sahiplerinin de gösterilmesi yönünde yasal düzenlemeler yapılmasının yerinde olacağı değerlendirilmelidir.

AADY'nin 10'uncu maddesine göre sadece DOP bedele dönüştürülebilmektedir. Küçük hisselerin bedele dönüştürülmesine imkân yoktur. Ancak artık durumda olan küçük hisselerin de bedele dönüştürülmesine imkân sağlanmasının yerinde olacağı ancak bu sağlanırken tam bir imar parseli verilebilecekken hisseli şekilde dağıtım yapılmasını yasaklayan bir kuralın da yasada yer almasının uygun olacağı değerlendirilmektedir (Sarı 2012).

#### **2.4.7.5 Yüzölçümü hatalarının düzeltilmesi**

Kadastro parsellerinin yüzölçümlerinde bulunan hataların düzeltilmesi konusunda imar uygulaması kadastro parsellerinin tapu sicilinde kayıtlı yüzölçümü üzerinden yapılmaktadır. Ancak geçmiş yıllarda grafik, klasik veya fotogrametrik olarak üretilen haritalardaki parsellerin yüzölçümleri grafik yöntemlerle hesaplandığından belirli bir

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

Parselasyon planının yapımı sırasında, tapu sicilinde düzeltme yapılmadan kesin koordinatlara göre yapılan hesapla bulunan yüzölçümlerinin esas alınması ise Danıştay tarafından doğru bulunmamaktadır. Bu konuda Danıştay 6. Dairesi'nin E:2002/330, K: 2003/2297 ve E: 2005/1684, K: 2007/3246 sayılı Kararları mevcuttur.

İmar uygulamasına alınacak kadastro parsellerindeki diğer teknik hatalar da uygulama öncesi 3402 Sayılı Kanununun 41'inci maddesi kapsamında düzeltilmelidir. Pafta zemin uyumu bulunan parsellerdeki hesaplamalardan kaynaklanan yanılma sınırı dışındaki yüzölçümü hataları ise TKGM'nin 2010/22 Sayılı Genelgesi gereğince ilgililerin taşınmaz üzerindeki mülkiyet ve mülkiyetten başka aynı hak sahiplerinin muvafakati alınarak düzeltilebilmektedir. Pafta zemin uyumu bulunan parsellere yönelik imar uygulamalarını geciktirmeyecek böyle bir kolaylık getirilmiştir. Muvafakat alınamaması halinde ise 41'inci madde kapsamında resen düzeltme yoluna gidilmektedir.

AADY'nin 27'inci maddesinde parselasyon plânına aktarılan bütün kadastro parsellerinin yüzölçümleri bulunarak, senet yüzölçümleri ile karşılaştırılacağı ve iki yüzölçüm arasındaki farkın madde metninde belirtilen formülün verdiği farktan az ise tapu miktarının esas alınacağı, aradaki farkın formülün verdiği değerden fazla olması halinde ise mahalli tapu ve kadastro teşkilatı ile işbirliği yapılarak parsel alanındaki farkın giderilmesinin sağlanacağı belirtilmiştir. Büyük Ölçekli Harita Yapım Yönetmeliği (BÖHY) de belirtilen ( $df = 0,00042 M\sqrt{F}$   $\delta$   $df = m^2$  cinsinden hata sınırı, M: parselasyon planı ölçeği ve F:  $m^2$  cinsinden yüzölçümü) eşitlikte, bu yanılma sınırı formülü sadece parselasyon planının ölçeği ile parselin yüzölçümüne bağlıdır ve kadastro parsellerinin tescilli yüzölçümlerini kesin değer olarak kabul etmektedir. Oysa kadastro parsellerinin yüzölçümleri kesin değer olmadığı gibi yüzölçümü hesaplama yöntemleri de farklıdır.

Kadastro parsellerinin grafik olarak hesaplanmış yüzölçümlerinde belli bir miktar hata yapılması halinde doğru kabul edilmekte, dolayısıyla tescilli yüzölçümü her zaman kesin

değer olmamaktadır. Ancak, bu yanılma sınırı formülü, tescilli yüzölçümleri kesin değer kabul etmektedir. Bu konu bir örnekleme ile açıklanacak olursa; 1/5000 ölçekli kadastro paftası üzerinden 1/1.000 ölçekli parselasyon planına aktarılan bir kadastro parselinin yüzölçümü 10.000 m<sup>2</sup> olsun. Kadastro sırasında bu parselin yüzölçümünün BÖHY' nin 260'ncı maddesi gereğince 230 m<sup>2</sup> hatalı hesaplanmasına izin verilmiştir. AADY'nin 27'inci maddesi ile parselasyon planı üzerine aktarıldıktan sonra, bu parselin yüzölçümünün, tescilli yüzölçümünden ancak 42 m<sup>2</sup> farklı olmasına izin verilmektedir. Oysa burada yanılma sınırının en az 230+42=272 m<sup>2</sup> olması gerekmektedir. Diğer bir ifade ile bu yanılma sınırına tescilli yüzölçümünün yanılma sınırı da eklenmelidir.

Yönetmelikte belirtilen madde kadastro parsellerinin parselasyon planına aktarılmasının kontrolünü düzenlemektedir. Yoksa kadastro parselindeki yüzölçümünün parselasyon planının ölçeğine değil kadastro paftasının ölçeğine bağlıdır. BÖHY'de yer alan formül, Büyük Ölçekli Hartaların Yapım Yönetmeliği'nden alınmıştır. Bu yönetmelik 20.04.2012 tarih ve 28270 sayılı Resmi Gazete ile yürürlükten kaldırılmış durumdadır. Uygulamada kadastro parsellerinin yüzölçümlerinde esas alınacak bir formül kalmamıştır. İşte bu noktada imar uygulamaları için sayısal yöntem dışında grafik metotlarla yüzölçümleri hesaplanan kadastro parselleri için yanılma sınırlarının sadece yüzölçümü ve ölçeğe bağlı olarak değil haritanın yapım tekniği ve hesaplama yöntemleri de dikkate alınarak TKGM tarafından belirlenmesi ve AADY'nin 27'inci maddesinde belirtilen hükmün yürürlükten kaldırılarak bu maddenin parsellerdeki yüzölçümü kontrollerinin TKGM tarafından belirlenen esaslara göre yapılacağı belirtilmesi şeklinde bir hüküm getirilmesinin yerinde olacağı değerlendirilmektedir (Sarı 2012).

### **3. 3194 SAYILI KANUNUN 18'İNCİ MADDESİ UYGULAMASINDA YAŞANAN HUKUKİ SORUNLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **3.1 18'inci Madde Uygulamasında Hukuka Aykırılık Sorunları ve İşlemleri**

3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi uyarınca yapılan imar uygulamaları için Hazine, resmi kurum veya özel şahıslar tarafından ileri sürebilecekleri bazı hukuka aykırılık nedenleri aşağıdaki gibi sıralanabilir (Erdoğan ve Ergen 2005):

- İmar planı bulunmayan yerlerde imar uygulaması yapılması ya da uygulama alanının kısmen de olsa plansız sahayı kapsamaması.
- Düzenleme sınırının imar planına ve AADY hükümlerine aykırı tespit edilmesi.
- Düzenleme sınırı ile bölünen parselin bir kısmının uygulama alanı dışında bırakılmasının AADY'ne aykırı olması.
- DOP oranının hatalı hesaplanması.
- Kapanan kadastral yolların DOP oranına dâhil edilmesi gerekirken belediye adına parsel oluşturulması.
- DOP oranının her parselde eşit oranda uygulanmaması, kimi parsellerden hiç DOP alınmaması.
- Hiçbir teknik, hukuki ve fiili zorunluluk yok iken, aynı yerden parsel verilmemesi.
- Mevcut ruhsatlı yapının muhafazası ve tek başına bağımsız parsel olarak tahsisi mümkün iken bu hususta imar mevzuatına uyulmaması.
- Uygulama sonrası verilen parselin eşdeğer olmaması, örneğin kadastral parselin bulunduğu yerin imar planına göre 30 m. yola cepheli ve 8 kat yapı nizamında kaldığı halde verilen parselin ise imar planında 12 m. yola cepheli ve 5 kat yapı nizamında bulunması.
- DOP sonrası imara tahsisi edilecek alanın bağımsız parsel olarak yeterli olduğu halde bu alanın bağımsız parsel olarak verilmemesi, parça parça dağıtılması.
- DOP sonrası geriye kalan alana karşılık olarak boş bir parsel verilmesi mümkün iken üzerinde tamamlanmış ve üçüncü şahsa ait yapı bulunan parsel olarak verilmek suretiyle fiilen yapı yapılmasının ortadan kaldırılması.

- Taşınmazdan önce DOP kesilerek, geriye kalan sahadan AADY'nin 12. maddesine göre kamu hizmet alanına kamulaştırılmak üzere pay verilip daha sonra geriye kalan sahanın ise imara tahsis edilmesi, oysa önce AADY'nin 12. maddesi uyarınca kamuya pay ayrılması gerekirken, bundan önce DOP kesildiğinden, böylece DOP'un kamulaştırmadan sonra geriye kalan kısma uygulanacağına ilişkin 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesindeki kuralın ihlal edilmesi, bu haliyle taşınmazdan daha fazla DOP kesilmesi.
- Parselden evveliyatında yola terk yapıldığı halde DOP hesabının parselde uygulanmasında bu hususun dikkate alınmaması.
- Daha önce yapılan uygulama sırasında DOP kesilmiş ve sonra yapılan uygulama imar planı tadilatıyla yeni bir umumi hizmet ya da kamu hizmet alanı ilave edilmediği halde yeniden DOP alınması.
- Uygulama alanında taşınmazları olan belediye başkanı ve encümen üyelerinin, parselasyon planının uygulanmasına ilişkin belediye encümen kararına katılması,
- 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesine göre yapılan ve 2981 Sayılı Kanunun Ek-1 madde şartları bulunmayan düzenleme alanında hisselerin çözülmesi.
- Belediye encümeni kararında imar uygulamasının hangi mevzuata göre yapıldığının belli olmaması ya da imar uygulamasın dayanağı olarak bütün maddelerin yazılması.
- Askı süresi içinde yapılan itirazın dikkate alınmaması, itiraza cevap verilmemesinin hukuka aykırı olması veya askı süresi içinde yapılan itirazın belediye encümeni yerine belediye başkanlığınca cevaplandırılması, askı sürelerine dikkat edilmeyerek eksik ilan yapılması veya ilanın tam yapılmaması.
- Uygulama alanında DOP %40'ı aştığı halde önce belediye taşınmazlarının DOP'a dâhil edilmesi gerekirken doğrudan kamulaştırma yapılması.
- Uygulama sırasında DOP'un %40'ı aşması nedeniyle kamulaştırma yapılırken, DOP'un, taşınmazın kamulaştırmadan sonraki alanına uygulanması gerekirken, taşınmazın kamulaştırmadan önceki alanına uygulanması.
- Daha önce 2981 Sayılı Kanunun 10/c maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmış ve hiçbir değişiklik yok iken sadece bazı kişilere verilen parsellerin geometrik şeklinin değiştirilmesi ya da ipotek tesisi amacıyla yeniden imar uygulaması yapılması.
- Uygulama sonrasında DOP'tan sonra kalan kısmın tamamının ya da bir kısmının, DOP ile oluşturulması gereken Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları,

yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, pazar yeri, ibadet yeri, cami ve karakol gibi umumi hizmetlere ait alanlara tahsis edilmemesi.

- Uygulama sonrasında DOP'tan sonra kalan kısmın tamamının AADY'nin 12. maddesi uyarınca kamu hizmet alanına verilmesi.
- Taşınmazın, imar planındaki tahsisi yerini, şehircilik ilkesine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı bulan malik tarafından, uygulama işleminin dayanağı genel düzenleyici işlem olan imar planının da hukuka aykırı olması böylece imar planının ve buna dayalı olarak yapılan imar uygulamasının hatalı ve hukuka aykırı olması.
- İmar uygulamasının dayanağı olan imar planının iptal edilmesi.
- Uygulama alanında %40'lık kadar umumi hizmet alanı yok iken doğrudan %40 oranında DOP uygulanarak Belediye adına parsel oluşturulması, %40 oranının mutlak bir oran gibi değerlendirilmesi.
- Uygulama sahasından geçen otoyolun DOP ile karşılanması.
- Uygulama sahasında imar planına göre konut alanının bulunmaması, belediyece, umumi hizmetlere ayrılan alanları DOP ile karşılanması amacıyla uygulama yapılması.
- Uygulama sahasının imar planına göre tamamının ağaçlandırılacak alan ile tarımsal niteliği korunacak alanda kaldığından, belediyece bu alanda parça parça bulunup kapanan kadastral yolların bir araya getirilmesi amacıyla imar uygulaması yapılması.
- Uygulama sahasında tamamen plana aykırı yapı bulunduğu ve burada 2981/3290 sayılı kanun uyarınca ruhsata bağlanan mevcut yapılar dikkate alındığında, bu alanda imar planı uygulamasının imkânsız hale geldiğinden, ıslah imar uygulamasının yapılması gerektiği halde 3194 Sayılı Kanununun 18'inci maddesine göre imar uygulaması yapılması.
- Uygulama sonrasında dağıtım yapılırken maddi hata yapılması,
- Tamamen imar planına uygun olarak yapılanma sağlanmış olan bölgede, sadece yol, yeşil alan, resmi kurum alanı vb. yerlerin DOP ile elde edilmesi amacıyla uygulama yapılması.
- İmar uygulama sahasının özelleştirme kapsamına alınan kuruma ait olması nedeniyle, artık belediyelerin buralarda uygulama yetkisinin bulunmamasına rağmen, bu alanlarda Belediyelerce imar uygulaması yapılması.
- İmar uygulaması öncesi, taşınmazın yol alanında kaldığı gerekçesiyle bu taşınmaza karşılık imar parseli tahsis edilmemesi.

- Hisse çözümünde adil ve hakkaniyetli davranılmaması, bazı hissedarlara daha değerli yer verilmesi.

### **3.2 18'inci Madde Uygulamaları İptalinde Dava Süreci**

#### **3.2.1 Uygulamaya karşı dava açılması**

3194 Sayılı Kanununun 18'inci maddesine göre yapılmış ve tescil edilmiş olan imar uygulamasına karşı, itiraz olması durumunda idare mahkemesinde dava açılması gerekir. İdare mahkemesinin vermiş olduğu karara karşı da Danıştay nezdinde itiraz edilebilir. Açılan dava sonucu uygulama iptal edilmişse, geri dönüşüm işlemi yapılarak iptal edilen parsellerin geri dönüşümü yapılır.

Yapılan imar uygulaması bir aylık askı ilânına çıkarılarak kesinleştirilmektedir. Dava açma süresi, bir aylık askı ilânının bitimini takip eden 60 gündür. Ancak Danıştay kararları, bu askı ilânını 7201 sayılı Tebligat Kanunu gereğince resmen yapılmış bir tebliğ saymamıştır. O nedenle de ilgilisi tarafından resmen haberdar olmadığı gerekçesiyle, uygulamanın üzerinden yıllar geçtikten sonra da dava açması mümkündür. Bu zaman içerisinde imar parselleri üzerine yeni yapılar yapılmış olmakta pek çoğu el değiştirmiş olabilmektedir. Bu duruma gelmiş imar parsellerinin, iptal edilmesi sonucu geri dönüşümü kâğıt üzerinde yapılsa bile fiilen gerçekleştirilmesi mümkün olamamaktadır. O nedenle de imar uygulamaları sonrasında yapılan askı ilânının, 7201 sayılı Tebligat Kanunu gereğince resmen tebliğ hükmünde olmasını öngören yasal düzenlemeye ihtiyaç bulunmaktadır (Koçak 2012).

#### **3.2.2 Açılacak davanın kapsamı**

3194 Sayılı Kanununun 18'inci maddesine göre yapılan imar uygulamasına karşı kişi, ancak kendi parseli ile ilgili olarak ya da bizzat mağdur edildiğini iddia ettiği konuya karşı dava açabilir. Uygulamanın tümüne dava açma hakkı bulunmamaktadır. Buna bağlı olarak, mahkemenin vereceği karar uygulamanın tümüne olmayıp, dava konusu ile sınırlı

kalacaktır. Eğer verilen karar uygulamanın iptaline dair olursa, geri dönüşüm işleminin yapılması gerekir. Geri dönüşüm işlemi; dava konusu başka parselleri etkilemiyor, yalnızca dava açılan parsel ya da parseller ile sınırlı kalıyorsa, geri dönüşüm işlemi de yalnızca o parsel ya da parseller için yapılmakla yetinilir. Diğer parsellerle ilgili herhangi bir işlem yapılmaz. Ancak bu istisnai bir durumdur.

3194 Sayılı Kanununun 18'inci madde uygulaması yapılırken bilindiği gibi öncelikle uygulamaya tabi parseller hamur işleme tabi tutulmaktadır. Teknik ve hukuki bir zorunluluk olmadığı sürece mümkün olduğunca kadastro parselinin bulunduğu yerden imar parseli verilmeye çalışılmaktadır. Ancak bu her zaman mümkün olmayabilir. Ayrıca, uygulamaya tabi parsellerden gerekli DOP oranı düşüldükten sonra kalan miktar için müstakil imar parseli verilebileceği gibi hisseli parsel de verilebilir. Bununla beraber kadastro parseli için müstakil imar parselleri verilirken aynı zaman da kalan miktarların başka kadastro parsellerinden gelenlerle bir imar parselinde hisselendirilmeleri de mümkündür. Dolayısıyla, aslında iptal davası, davacının kendi parseline ya da mağduriyetine dair olmasına karşın, davanın gereği yerine getirilirken, dava konusu parsel dışındakiler de etkileneceğinden, geri dönüşüm işlemi yapılırken, yalnızca dava konusu ile sınırlı kalınmayıp, tüm etki sahasındaki taşınmazların geri dönüşüme dâhil edilmesi gerekir. Çoğu zaman dava konusunun etki sahası sınırlarını çizebilmek mümkün olmadığından, geri dönüşüm işlemi de tüm uygulamaya dair yapılabilmektedir.

Mevcut duruma göre, açılacak davayı en aza indirmek amacıyla, uygulamayı yapan idareye düşen görev de bulunmaktadır. Şöyle ki; Öncelikle uygulamayı yapan belediyelerin, iyi niyetli ve adil bir çalışma yapmaları gerekir. Uygulama sahasında bulunan vatandaşların bazılarına daha iyi yerden imar parseli vermeye çalışırken bazılarına kasıtlı olarak daha kötü yerden parsel verme gayretinde olmamalıdır. Uygulama sırasında, gerekenden fazla DOP kesip, fazladan kesilenlerle belediye adına parsel üretmemelidir. Danıştay tarafından bozma sebebi sayılan konuları dikkate almalıdır (Koçak 2012).

Ayrıca; belediyeler konumları gereği vatandaşlar ile birebir diyalog kurması mümkün, hatta görevleridir. Uygulamayı yaparken, vatandaşa gerekli izahatı yaparak,

uygulamadan memnun görünmeyenlerle yine diyalog yoluyla gönüllerini alma yoluna gitmelidir. Böylece; vatandaşın, fazla araştırma yapmadan dava açmalarına engel olunmaya çalışılmalıdır.

### **3.2.3 İptal kararının muhatabı**

3194 Sayılı Kanununun 18'inci maddesine göre yapılan imar uygulamasına karşı, itiraz olması durumunda kişi ancak kendi parseli ile ilgili dava açabilir ve iptal de yalnızca dava açılan parselle sınırlı kalır. Uygulamanın tümünü iptal etmez. Ancak, iptal edilen parselin etki sahasında olan bütün parseller de etkileneceğinden, dava açılan parsel dışındaki parseller de dolaylı olarak etkilenecektir. Bir parsel malikinin açtığı dava gereği bir iptal bulunmasına karşın, iptal davasına konu parselin geri döndürülmesinden diğer parseller de etkileniyorsa, etkilenen parsellerin tümünün geri döndürülmesi gerekir. İptal edilen parselin etkilediği alan tespit edilebiliyorsa, o saha ile ilgili geri dönüşüm ve yeni bir uygulamaya ihtiyaç olacaktır. Ancak çoğu zaman bu etki sahası net olarak belirlenemediğinden tüm uygulama iptal edilmiş gibi tümü hakkında işlem yapılmaktadır. Her durumda geri dönüşüm cetvelinin hazırlanması gerekir.

Tescil görmüş 18'inci madde uygulamasının; İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmesi halinde bu kararın muhatabı Tapu ve Kadastro İdaresi değildir. Karar, uygulamayı yapan idareyi bağlar. Uygulamayı yapan idare ise; belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye, bu sınırlar dışında ise valiliktir (Koçak 2012).

### **3.2.4 İptal kararının yerine getirilmesi**

3194 Sayılı Kanununun 18'inci maddesine göre yapılan imar uygulamasının itiraz ve dava sonucunda iptali kesinleşip ilgili idareye tebliğ edilmesi halinde, bu kararın yerine getirilmesi Anayasa'nın 138'inci maddesi gereğince zorunludur. 2577 sayılı İdari Yargı Usulü Kanununun 28'inci maddesi gereğince; kararın tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde yerine getirilmesi gerekir. Mahkeme tarafından verilmiş olan İptal ya da bozma kararı uygulamayı tamamen ya da kısmen etkilemiş olsun ilgili idare tarafından; kararın

gereğini yerine getirmek iki şekilde olabilir. İptal kararına konu parseller hakkında “Geri Dönüşüm Cetvelleri” düzenleyip, imar parsellerini uygulama öncesi eski haline çevirmek, yine “Geri Dönüşüm Cetvellerini” hazırlayarak imar parsellerini eski haline çevirmesinin yanı sıra, yeni bir düzenleme yapmak, olacaktır. Geri dönüşüm cetveli yapılan iptalden yalnızca o parsel etkilenmişse, o parsel için yapılır. Ancak uygulama kapsamında çoğu zaman başka parsellerin etkilenmekte olduğu göz ardı edilemez bir gerçek olarak ortaya çıkmaktadır. Dolayısıyla da, geri dönüşüm cetveli yalnızca dava konusu parsel ya da parseller ile sınırlı kalmayıp, etkilenen bütün parselleri kapsayacak şekilde düzenlenir.

TKGM'nin 07.04.2011 tarihli ve 2645 Sayılı Talimatı; uygulamanın iptali halinde ilgili idare geri dönüşümle birlikte yeni bir uygulamayı da beraber getirmesini, yalnızca geri dönüşümü yapıp yeni bir uygulama yapmamışsa dosyanın reddedilmesini öngörmektedir. Tapu ve Kadastro İdaresi tarafından, ilgili idarenin mutlak surette geri dönüşümle birlikte yeni uygulamayı da getirmesi zorunlu tutulup tutulamayacağı hususunda mevzuatta açık ve net bir hükmün olmadığı dikkati çekmektedir. Ancak, zemindeki oluşumlar nedeniyle geri dönüşümün fiilen mümkün olmaması ve ayrıca tapu kütüklerinde yapılacak işlemlerin karışıklığı nedeni ile TKGM'nin, talimatındaki önerinin yerinde olduğu ve de ilgili idarenin bu talimata uygun hareket etmesi halinde idare açısından uygulama kolaylığı sağlamaktadır (Koçak 2012).

### **3.2.5 Örnek Danıştay iptal kararları**

Danıştay tarafından temyize konu olan idare mahkemesi kararlarına bakıldığı zaman genel olarak “18. Madde Uygulamalarında Yaşanan Hukuka Aykırılıklar” başlığı altında değerlendirilen konularda yapılan hatalar neticesinde uygulamaların davaya konu olduğunu görmek mümkündür.

Danıştay 6. Dairesince verilen E. 2004/182, K. 2006/953 sayılı Kararda özet olarak; parselasyon işleminin yargı kararıyla iptal edilmesi üzerine kök parsel dönüşümüne kararın dikkate alınması suretiyle yeni parselasyon işleminin yapılması gerektiği, yani “kök parsel dönüşümünden önce iptal olan parseller üzerinde, doğrudan yeni bir uygulama

yapılmaması gerektiği” hakkında olduğu görülecektir, yine aynı konu ile alakalı olarak E. 2008/8952, K. 2009/406 ve E. 2000/368, K. 2003/5127 sayılı Kararlar da mevcuttur.

Danıştay 6. Daire tarafından verilen E. 2011/3813, K. 202/447 sayılı Kararda ise, daha önce imar uygulaması yapılan taşınmazlardan ikinci kez yapılan uygulamada, ikinci kez düzenleme ortaklık payı alınamayacağı belirtilerek dava konusu işlemin iptaline karar verilmişse de, bahsi geçen alanda “yeniden düzenleme yapılması nedeniyle, daha önce yapıların kesintilerin dikkate alınması suretiyle, düzenleme ortaklık payı alınabileceği” yönündedir. Yine düzenleme ortaklık payı ve belediyelerin kendi adına parsel oluşturmasıyla ilgili olarak Danıştay 6. Dairenin E. 1998/6273, K. 1999/6359 sayılı Kararı da mevcuttur. Ayrıca Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu’nun E. 2004/244, K. 2007/2331 sayılı Kararında DOP’tan karşılanabilecek hususlardan planda ağaçlandırılacak alan olarak geçen bir yerin, DOP’tan karşılanabilmesi gerektiği yönündedir.

Danıştay 6.Daire tarafından verilen E.2011/7373, K.2013/956 sayılı bir diğer kararında düzenleme sahası belirlenmesine yönelik hukuka aykırılıklar irdelenmiş ve “düzenleme sahası tespit edilirken dikkat edilmesi gereken hususların ihlal edildiği” gerekçesiyle iptal kararı verilmiştir.

Danıştay kararları değerlendirildiğinde 3194 Sayılı Kanunun 18’inci maddesine göre yapılan imar uygulamalarında iptal edilen uygulamaların altlığı tam oluşturulmadan, işleme muhatap kişi ve kurumların tam olarak konu hakkında bilgi sahibi yapılmadan; hakkaniyetli, dikkatli ve özenli bir dağıtım ve uygulama yapılmayan çalışmaların davalara konu olduğu anlaşılmaktadır. Bu nedenle en büyük sorun olan dağıtımın hakkaniyetli yapılabilmesi için uygulamaya konu taşınmazların uygulama öncesi ve sonrasındaki değer tespit çalışmalarının yapılması sonuçta davaya konu olmadan uygulamalar hayat bularak ve zaman ve maddi kayıpların önüne geçilebileceği değerlendirilmektedir.

### 3.3 Uygulamanın İptali İşlemi Sonrası Ortaya Çıkan Sorunlar

3194 Sayılı Kanunun 19'uncu maddesinde, belediye ya da il encümeni onayından sonra yürürlüğe giren parselasyon planlarının, bir ay müddetle ilgili idarede asılacağı ve ayrıca mutata vasıtalarla duyurulacağı ve planların bu süre sonunda kesinleşeceği belirtilmiştir. AADY'nin 39'uncu maddesinde ise parselasyon planının ilanı ve kesinleşmesiyle ilgili açıklayıcı bir hükme yer verilmemiş ve 3194 Sayılı Kanunun 19'uncu maddesinde belirtilen ifadeler tekrarlanmakla yetinilmiştir. Kanun metninde ilan süresince itirazın yapılıp yapılmayacağı belirsiz bırakılmış ve ilanının salt bir duyuru niteliğinde mi ve yoksa hak düşürücü bir süreyi belirten askı ilanı mı olduğu belirtilmemiştir. Bu ilanının niteliği, parselasyon işlemine karşı açılacak davalardaki dava açma süresini doğrudan etkilemektedir. 3194 Sayılı Kanunun 19'uncu maddesindeki ilanlarla ilgili bölümün, anlaşılır şekilde iyi kaleme alınamadığı değerlendirilmektedir. Bu nedenle parselasyon planlarına karşı dava açma süresinin ne zaman başlayacağı hususundaki duraksama, yargı kararları ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Danıştay kararlarına göre imar planları genel düzenleyici işlemler iken, parselasyon planları bireysel idari işlemlerdendir ve bu nedenle ilgililere yazılı tebliğ edilmesinden itibaren dava açma hakkı başlamaktadır. İmar uygulamaları, ilgililerin rızasına bağlı olmadan idarenin tek taraflı olarak yaptığı idari işlemlerdendir. İdarenin tek taraflı işlemleri ise, genel düzenleyici işlemler ve bireysel idari işlemler olarak ikiye ayrılmaktadır. Bireysel idari işlemler, belli kişi ve durumlara ilişkin olarak yapılan idari işlemlerdir. Memurun ataması veya bir binanın ruhsatlandırılması gibi işlemler buna örnek olarak gösterilebilir. Düzenleyici idari işlemler ise, belli kişi ve durumlara ilişkin olmayıp, genel ve soyut hukuk kuralları koyan işlemlerdir. Tüzük ve yönetmelik gibi kavramlar bunun örnekleridir. Bireysel idari işlemlerin yürürlüğe girmesi için ilgililere tebliğ edilmesi, genel düzenleyici işlemlerin yürürlüğe girmesi içinse, yayımlanmaları veya ilan edilmeleri gerekir.

Danıştay kararlarında parselasyon planlarının kişisel ve subjektif işlemler bireysel idari işlem olması nedeniyle hak sahiplerine tebliğ edilmesinin gerektiği belirtilmiştir. Danıştay İçtihadı Birleştirme Kurulu'nun E. 1969/2, K. 1970/1, T: 12.02.1970 sayılı

Kararında ise; parselasyon planlarına karşı dava açma süresinin yazılı bildirim tarihinden başlayacağı belirtilmiştir. Bu içtihadı birleştirme kurul kararından sonra mülga 6785 Sayılı Kanunun 45'inci maddesinde 1605 Sayılı Kanun ile değişiklik yapılarak, parselasyon planlarının askıya çıkarılmasının yanı sıra ilgililere Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilmesi kuralı getirilmiştir.

Kanun metnindeki belirsizlik ve Danıştay'ın parselasyon işlemlerini bireysel idari işlem sayması, tebligattaki zorluklar nedeniyle, kişilere yazılı bildirim yapılmadan ilan kesilen parselasyon planlarına karşı, yıllar sonra dava açılmasına olanak sağlamak ve bu nedenle parselasyon planlarının tapuda tescilinden yıllar sonra, iptal edilmesi tehdidini gündeme getirmektedir. Yıllar sonra iptal edilen parselasyon işlemleri de ilgililerin mağduriyetine yol açmakta, ekonomik kayıpları beraberinde getirmekte ve tapu sicilini parsel sayfalarının kapatılıp açılması nedeniyle sıkıntıya sokmaktadır.

İmar planlarına dayalı yapılan parselasyon planları da kamulaştırma planları gibi, kamu yararı amacıyla yapılmaktadır. İmar uygulamalarında da tıpkı kadastro çalışmalarında olduğu gibi, eski mülkiyet durumu tasfiye edilmekte ve taşınmazların sınırlarına ve yerine bağlı kalınmaksızın yüzölçümlerine bağlı kalınarak yeni bir mülkiyet dokusu oluşturulmaktadır. Parselasyon işlemi ile genel hizmet alanları oluşturulmakta ve şehircilik ilkelerine uygun yapı yapmaya müsait taşınmazlar elde edilmektedir. Buradaki üstün kamu yararı gözetilerek kesilen parselasyon planlarının sonradan iptal edilmesini önleyecek yasal düzenlemelere yer verilmesinin son derece yararlı olacağı açıkça görülebilmektedir. Bu nedenle, parselasyon planlarının ilanının kadastro ilanları gibi ilgililere şahsen tebliğ hükmünde olduğunun yasada yer almasının veya ilan edilerek kesilen parselasyon planlarına karşı belirli bir hak düşürücü süre geçtikten sonra dava açılmayacağı yönünde hükümlere yer verilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. Ayrıca yasada kesin askı ilanından önce bilgilendirme ilanı öngörülerek, ilgililere bir itiraz hakkı tanınabilir. Bu kapsamda parselasyon planının yapımı sırasında ortaya çıkan maddi hatalar da, kesin askı ilanından önce düzeltilebilir. Bununla beraber itiraz süreleri ve itiraz mercileri de yasada net olarak gösterilmelidir (Koçak 2012).

3194 Sayılı Kanunun 18'inci madde uygulamaları tek yanlı bir idari işlem olduğundan, kural olarak idari işlemler her zaman geri alınabilir. Ancak arsa düzenlemesi tapu siciline tescil edildikten sonra idari işlem olma özelliğini kaybederek hukuki bir işlem haline dönüşür. Bu nedenle imar uygulamasını yapan idarelerin, tescil edilmiş olan arsa düzenlemesini iptal ederek düzenleme öncesi duruma döndürme yetkileri bulunmamaktadır.

İmar uygulamasının eski duruma döndürülmesi, ancak yeni bir imar uygulamasıyla mümkün olabilir. 3194 Sayılı Kanunun 18'inci madde uygulamalarının iptali ile ilgili davalar idari yargı yerinde açılmakta, arsa düzenlemesinin dayanağı olan belediye ya da il encümen kararları iptal edilebilmektedir. Bu durumda arsa düzenlemesinin dayanağı kararın iptali ile imar parsellerinin hukuki dayanağı kalmamaktadır. Bu sebeple imar sonucu oluşan tapu kayıtları yolsuz tescil niteliğini almaktadır. Ancak imar uygulamasının dayanağı encümen kararının kesinleşen idari yargı kararıyla ortadan kaldırılması halinde, tapu kaydı kendiliğinden hükümsüz hale gelmemektedir. Bu durumda hukuka aykırı bu imar uygulamasını ilgili idare, uygulama öncesi duruma döndürmelidir. Yani idari yargı mahkemelerinin kararının muhatabı tapu ve kadastro müdürlükleri değil uygulamayı yapan idarelerdir ve bu nedenle idari yargı kararı ile doğrudan tapu müdürlüğünde işlem yapılarak uygulamanın geri alınması söz konusu değildir.

2577 Sayılı Kanunun 28'inci maddesi gereğince, mahkeme kararının icaplarına göre idarenin mahkeme kararının kendisine tebliğinden itibaren otuz gün içinde "işlem tesis etme veya eylemde bulunma" mecburiyeti vardır. Bu nedenle idari yargı yerinde iptal edilen imar uygulamasını, ilgili idare aynı usulle imar uygulamasını düzenleme öncesi duruma döndürmelidir. Uygulamanın geri alınmasından sonra idarenin yeni bir uygulama yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. Bu nedenle idareleri mahkeme kararı doğrultusunda geri dönüşümden sonra tekrar yeni bir uygulama yapmaya zorlayacak türde talimatlar verilmesi yersizdir. Ancak idare her halükarda hukuka aykırılığı saptanan ve yasal dayanaktan yoksun hale gelen imar uygulamasını geri almalıdır. Bu geri alma işlemi geri dönüşümden sonra yeni bir uygulama yapılmayacaksa dahi usul ve yetkide paralellik ilkesi gereği imar uygulamasının tesisindeki aynı usul ile olmalıdır.

İdare tarafından geri dönüşüm cetvelleri düzenlenmeli ve geri dönüşüm planı ve cetvelleri, encümen kararıyla onandıktan sonra bir ay süreyle ilana alınmalı ve ilan sonucu kesinleştirildikten sonra kadastro müdürlüklerine gönderilmelidir. Belediyeler ve valilikler hükmen iptal edilen imar uygulamasını geri aldıktan sonra yeni bir uygulama da yapabilir. Ancak imar uygulamasının geri döndürülmeden mevcut imar parselleri üzerinden yeni bir uygulama yapılması doğru değildir. Çünkü imar parselleri dayanağı kararın hükmen iptali ile yolsuz tescil niteliğini almaktadır. Yolsuz tescille doğmuş imar parselleri üzerinden yeni bir uygulama yapmak da mümkün değildir. Bu nedenle yeni bir uygulama yapılacaksa dahi imar uygulaması ilk önce düzenleme öncesi duruma döndürülmeli ve daha sonrasında yeni bir uygulama yapılmalıdır.

İmar uygulamasını yapan idarelerin hükmen iptal edilen parselasyon işlemini geri almaları veya geri aldıktan sonra yeni bir uygulama yapmaları halinde sorun kalmamaktadır. Ancak buna rağmen idarelerin hükmen iptal edilen arsa düzenlemesini geriye döndürecek bir işlem tesis etmedikleri uygulamada sıkça görülmektedir. Taşınmaz sahipleri, idari yargının iptal kararına dayanarak adli yargı yerinde tapu iptali ve tescil davası açmaktadırlar.

Adli yargı mahkemelerince geriye döndürülmesine karar verilen parselin, düzenleme öncesi rastladığı alanda şu an yolsuz da olsa başka imar parselleri bulunmakta, böylece düzenleme öncesine döndürülen parselle başka imar parselleri iç içe geçmektedir. Bu durumda adli yargı mahkemesince verilen kararın uygulanmasında müdürlüklerde tereddüt oluşmaktadır.

TKGM'nin bazı özelgelerinde bu tür durumlarda, geri döndürülen parselin rastladığı yerdeki imar parseli maliklerinin davada taraf olmaması nedeniyle mahkeme kararının uygulanmaması Mülga 1086 sayılı Hukuk Muhakemeleri Usül Kanununun 237'inci madde ve meri 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun 303'üncü maddeye göre kesin hüküm sadece davanın taraflarını bağlamaktadır. İmar parselinin taraf olduğu yeni bir mahkeme kararı getirilmesinin istenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bazı özelgelerde ise mahkeme kararının uygulanarak iç içe giren taşınmazların beyanlar hanesine mükerrer oldukları yönünde belirtme yapılarak parsel maliklerine çifte tapu durumunu yeni bir

mahkeme kararıyla gidermelerinin istenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu nedenle iptal edilen imar uygulamalarında ilgili idare tarafından geri dönüşünün sağlanarak yeni bir uygulama yapılmadığı sürece mülkiyet kargaşası devam ederek sürecektir (Sarı 2012).

### **3.4 18'inci Madde Uygulamasında Geri Dönüşüm İşlemi**

3194 Sayılı Kanununun 18'inci maddesine göre yapılan ve tescil edilmiş imar uygulaması; itiraz halinde idare mahkemesi ve devamında Danıştay tarafından da iptaline karar verilmişse, bu iptal kararı gereğince Tapu ve Kadastro İdaresi tarafından doğrudan geriye dönüş yapılamaz. İptal kararı uygulamayı yapan idare olan belediye ya da valiliği ilgilendirir. İlgili idare herhangi bir işlem yapmadığı sürece, Tapu ve Kadastro İdaresi tarafından herhangi bir işlem yapılamaz. 18. madde uygulaması iptal edilmişse; ilgili idare geri dönüşüm cetveli hazırlamak suretiyle geri dönüşüm yapmakla yetinmenin yanında, geri dönüşümle birlikte yeni bir uygulama da yapabilir.

TKGM'nin 07.04.2011 tarihli ve 2645 Sayılı Talimatı; uygulamanın iptali halinde ilgili idare geri dönüşümle birlikte yeni bir uygulamayı da beraber getirmesini öngörmektedir. Yalnızca geri dönüşümü yapıp yeni bir uygulama yapmamışsa dosyanın reddedilmesi gerektiğini bildirmektedir. Ancak, dosyası reddedilen idare, konu hakkında idare mahkemesine başvurduğunda, yürütmenin durdurulması kararını alabilmektedir. Konu hakkında İzmir 1. İdare Mahkemesinin 24.11.2011 tarihli, E. 2011/1792 sayılı Kararı örnek olarak görülmektedir. 3194 Sayılı Kanununun 18'inci madde uygulamalarının iptali neticesinde yapılan geri dönüşüm uygulamaları işlemlerinde İptal kararına konu parseller hakkında "Geri Dönüşüm Cetvelleri" düzenleyip, imar parsellerini uygulama öncesi eski haline çevirmekle birlikte, uygulamadaki tüm hatalardan arındırılmış olan yeni bir düzenleme yapmak daha yerinde bir uygulama olacaktır. Geri dönüşüm cetveli, iptalden yalnızca bir parsel etkilenmişse, o parsel için yapılır. Ancak çoğu zaman, başka parsellerin etkilenmektedir. Bu nedenle geri dönüşüm cetveli, yalnızca dava konusu parsel ya da parseller ile sınırlı kalmayıp, etkilenen bütün parselleri kapsayacak şekilde düzenlenir (Koçak 2012). Bazı durumlardaki geri dönüşümün nasıl olabileceği konularını şu şekilde sıralanabilir.

### 3.4.1 Mâlik değişikliği olması halinde geri dönüşüm

3194 Sayılı Kanununun 18'nci maddesine göre yapılan uygulama ile oluşan parselin el değiştirmiş olması, geri dönüşüm ve yeni bir uygulamaya mani değildir. Eski kadastro parsellerinin maliklerinin yerini artık sonradan hak sahibi olan imar parsellerinin malikleri alır ve geri dönüşüm yeni malik adına yapılır. Geri dönüşüm işlemi ile uygulama öncesine dönüş artık yeni malik adına yapılır. Geri dönüşümde, daha önce DOP olarak kesilen miktar da yeni malike dönüş yapar. Ancak, ilk uygulama öncesi eski malik, uygulama alanına bağışta bulunmuşsa, bağış miktarının, yeni malike değil de eski malike döneceği konusunda TKGM'nin muktezalari bulunmaktadır.

### 3.4.2 Kamu ortaklık payına giden kısmın geri dönüşümü

3194 Sayılı Kanununun 18'inci maddesine göre yapılan uygulama sırasında, uygulama sahası içerisinde bulunan hastane, kreş, belediye hizmet binası veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle oluşturulur. Kamu ortaklık payı (KOP)'a giden hisse olarak adlandırılan bu parsellerdeki hisse; ilgilisi feragat etmedikçe ya da kamulaştırılmadıkça, o kişi adına tescilli olmaya devam eder. Eğer uygulama iptal edilmişse, KOP'a giden kısım da ilgisine geri döner. Geri dönüşüm ve yeni uygulamanın nasıl olması gerektiği sayısal olarak örneklenecek olursa; Kadastro parselinin yüzölçümü 1000 m<sup>2</sup>, DOP oranı %40, KOP'a giden miktar da 6 m<sup>2</sup> olsun. 1000 m<sup>2</sup>'lik parselden %40 kesinti yapıldıktan sonra 600 m<sup>2</sup> kalır. Bunun 6 m<sup>2</sup>'si KOP'a giderse, geriye 594 m<sup>2</sup> kalır. İmar parseline giden 594 m<sup>2</sup>'dir. Geri dönüşüm yapılırken; 594 m<sup>2</sup>'lik parsel 990 m<sup>2</sup> olarak geri dönecektir. 6 m<sup>2</sup>'lik KOP'taki hisse ise 10 m<sup>2</sup> olarak dönecektir (990 + 10 = 1000 m<sup>2</sup>). İmar parseli satılmışsa KOP'a giden kısım ilgilisi feragat etmedikçe ya da kamulaştırılmadıkça, o kişi adına tescilli olmaya devam eder. İmar parseline giden hisse ile KOP'a giden hisse, artık birbirinden bağımsız parsellerde yer aldığından imar parseli satıldığında, bu satış KOP'a giden kısmı kapsamaz. O nedenle de bir üst maddedeki örnek ele alınacak olursa geri dönüşümde; 990 m<sup>2</sup> yeni malike dönerken, KOP'a giden kısma karşılık olarak 10 m<sup>2</sup> yine eski malike döner. Geri dönüşüm sonrası yeni bir uygulama halinde; ilk malikin yeni uygulamaya giren hissesi 10 m<sup>2</sup> olacaktır. Eski malike dönen bu

hisse de, diğ er hissedarların hissesi gibi DOP kesilmemiş hisse durumundadır ve yeni bir uygulama yapılması durumunda da, diğ er parsel ve hisselerden kesildiğ i oranda DOP kesilmesi gerekecektir (Koç ak 2012).

### **3.4.3 Hazine taş ınmazlarının geri dönüş ümü**

3194 Sayılı Kanunun 11'inci maddesi kapsamında Hazine taş ınmazları hakkında yapılacak uygulama, tam olarak hayata geçmemiş durumdadır. Bu nedenle halen karşı laş ılan her örnek için, yeni bir tartışmanın yapılması muhtemeldir. İ mar sahasındaki Hazine taş ınmazı da, aynı uygulama sahası içerisindeki diğ er taş ınmazlardan farksızdır. Özel kiş i parselinden DOP kesildikten sonra, kalan miktar kadarı için imar parseli tahsis edildiğ i gibi, Hazine taş ınmazı için de aynı şey söz konusudur. Daha sonra tadilat yapıldığında, ilk uygulamada yola, parka denk gelmiş Hazine taş ınmazlarının geri dö nmemesi gerekir. Çünkü burada 11'inci madde gereç ince yapılmış bir terk bulunmamaktadır. 11'inci madde gereç ince yapılacak terk, diğ er taş ınmazlardan farklı olarak, o amaçla kullanılmak üzere Hazine tarafından yapılmış ayrıca bir iş lemdir. 11'inci madde gereç ince yapılmış bir terk söz konusu olmadığı sürece Hazine taş ınmazları da diğ er vatandaş taş ınmazlarından farklı değ ildir (Koç ak 2012).

### **3.4.4 Yol ve derelerin geri dönüş ümü**

3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesine göre yapılan uygulama sırasında yoldan ihdas edilerek belediye adına parsel oluşturup üçüncü şahıslara satıldıktan sonra, yargıda iş lem iptal edilirse, yolun geri dönüş ünün nasıl olması gerektiğ i tartışıla gelen bir konudur. Uygulama iptal edildiğ ine göre, yok demektir. Bu sebeple uygulama öncesi ne ise aynısına dö nmek gerekir. Uygulama öncesinde yol olan, yine yol olarak dö nmelidir. Belediyeden satın alan üçüncü şahıs ise kaybolan hakkını belediyeden talep etmesi, talebi karşı lanmaz ise yargı yoluna gitmesi gerekecektir. İş in teorik tarafı budur. Ancak uygulamada, hak kaybına sebebiyet vermemek, tapu kütüklerini karalama defterine çevirmemek için pratik çö zümler bulunduğ u da bir gerç ektir. Geri dönüş üm cetveli ile yeni uygulamanın birlikte yapılması durumunda yol ile ilgili konu problem olmadan

bertaraf edilebilir. İlk uygulaması sahasında bulunan dere, uygulamanın bozulmasıyla birlikte tekrar eski haline döner. Yani dere olarak geri döner. Bu geri dönüşüm işlemi yapıldıktan sonra, yeni bir uygulama yapılıp yapılmaması, yeni bir uygulama yapılırken de derenin uygulama içinde ya da dışında bırakılması bu sonucu değiştirmeyecektir (Koçak 2012).

#### **4. AKSARAY İLİ ÖRNEĞİNDE 3194 SAYILI KANUNUN 18'İNCİ MADDESİ UYGULAMASININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

Aksaray, 1989 yılında il olmuştur. Coğrafi konumu itibariyle yolların kavşak noktasında bir cazibe merkezi olan Aksaray'ın, bu özelliği nedeniyle hızla gelişen iller arasında yer almaktadır. Bu nedenle son 10 yıl içerisinde şehir merkezinde gelişme alanı yaklaşık dört kat büyüme göstermiştir (Yılmaz vd. 2007). Mevcut büyüklükteki iller arasında 1985 yılından günümüze kadar, 3194 Sayılı Kanunun 18'inci madde uygulamasını alan bazında en fazla uygulama yapan iller arasında yer almaktadır. Bu nedenle, son yıllarda nüfus olarak büyük oranda göç alan iller arasında Aksaray yer almaktadır. Nitekim Aksaray Belediyesi verilerine göre; bölgenin il olduğu 1989 yılından 2014 yılına kadar geçen süre içerisinde pek çok alanda 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesine göre uygulama yapıldığı görülmektedir. Bu verilere göre, yaklaşık olarak 6.396 hektar alanda 50 adet imar uygulaması gerçekleştirilmiş ve 35.000 adet parsel üretilmiştir. Yapılan imar uygulamalarından bir kısmına davalar açılmış ve halen devam eden davalar bulunmaktadır. Davaların bir kısmı, mahkeme safhasında taraflar arasında uzlaşma sağlanması sonucu davalardan vazgeçildiği tespit edilmiştir. Uygulamaların iptali için açılan davaların bir kısmı ise Danıştay 6. Dairesinde temyiz aşamasında yargılama süreci devam etmektedir.

Aksaray ilinde 3194 Sayılı Kanunun 18'inci madde uygulamaları kapsamında yapılan imarlaşmaya ait uydu görüntüleri üzerinden karşılaştırma yapılmıştır. Nitekim güncel Google Earth uydu görüntüsü ile Aksaray Belediyesi tarafından muhtelif takvimlerde yapılan 3194 Sayılı Kanunun 18'inci madde uygulaması sonucunda üretilen parselasyon haritaları ile karşılaştırılması sonucunda analiz yapma imkânı olmuştur. Aksaray ili 2013 yılı uydu görüntüleri üzerinde hangi parsellerde yapılaşma başladığını ya da tamamlanmış olduğunu sağlıklı bir şekilde tespit etme imkânı doğmuştur. İnceleme yapılan mahallelerin çoğunda yapılaşmanın büyük ölçüde başlamış ve önemli ölçüde yapılaşma süreci tamamlanmış olduğu görülmektedir.

Aksaray ili Cumhuriyet ve Zafer mahalleri, ilin kuzeyinde yer alan ve daha çok yeni imar alanlarının bulunduğu TOKİ konutlarının yer aldığı bir bölgededir. Yapılan 18'inci

madde uygulamaları uydu haritası üzerinde görülmektedir (Şekil 4.1, 4.2). Yapılaşmanın yoğun olmadığı bu bölgelerde 18'inci madde uygulamalarının iptali durumunda yoğun yapılaşmanın olduğu sahalara göre geri dönüşüm sorunu daha kolay aşılabilmektedir.



Şekil 4.1 Cumhuriyet mahallesi imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü (Anonim 2013a)



Şekil 4.2 Zafer mahallesi İmar uygulaması sonrası uydu görüntüsü (Anonim 2013a)

Aksaray ili Tacin, Sanayi, Nakkaş ve Hasas mahalleri, Adana-Ankara karayolu üzerinde bulunan birbirine komşu bölgelerdir. Bu mahallelerde eski yapılaşmaların fazla olmadığı yeni yapılaşma ve yerleşimin bulunduğu ve yeni imar alanlarına sahip, gayrimenkul edinme talebinin yoğun olduğu bir bölgedir (Şekil 4.3, 4.4). Uygulama sahalarının yaklaşık %60'lık bir kısmında yapılaşma mevcuttur. Bu yapılaşmalar genel olarak yeni ve çok katlı binalardır. Bu nedenle taşınmazlara kat mülkiyeti kurulmak suretiyle bağımsız bölümler tescil edilmiştir. Bu ve buna benzer bölgelerde yapılaşmalar yeni olduğundan taşınmazların mülkiyeti fazla tedavül görmemiş olsa bile kat mülkiyetine geçilmesi sebebiyle bağımsız bölümler yoğun olduğundan bir uygulama iptalinin geri dönüşü sürecinde birçok mülkiyet ve tescil sorunu yaşanabilecektir.



Şekil 4.3 Tacin ve Sanayi mahalleleri imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü (Anonim 2013a)



Şekil 4.4 Nakkaş ve Hasas Mahalleleri İmar uygulaması sonrası uydu görüntüsü (Anonim 2013a)



Şekil 4.5 Büyükbölcek, Küçükbölcek ve Şifahane Mahalleri İmar uygulaması sonrası uydu görüntüsü (Anonim 2013a)

Aksaray ili Büyükbölcek, Küçükbölcek ve Şifahane Mahalleri şehrin eski ve gözde yerleşim bölgeleridir. Bu nedenle olabildiğince eski müstakil yapıların bulunmasının yanı

sıra taşınmaz sahiplerinin kat karşılığı müteahhitlerle anlaşarak yapılan birçok yeni bina mevcuttur. Yani yerleşim bölgesi eski binalarla dolu olduğu kadar bu binalar yıkılarak yerine yeni çok katlı yapıların inşa edildiği bir alandır (Şekil 4.5).

Aksaray ili Taşpazar, Ereğlikapı mahalleleri de şehrin eski ve gözde yerleşim bölgeleridir. Bu nedenle olabildiğince eski müstakil yapıların bulunmasının yanı sıra taşınmaz sahiplerinin kat karşılığı müteahhitlerle anlaşarak yapılan birçok yeni bina mevcuttur. Yani yerleşim bölgesi eski binalarla dolu olduğu kadar bu binalar yıkılarak yerine yeni çok katlı yapıların inşa edildiği bir alandır (Şekil 4.6).

Bölgedeki yerleşimin eski ve taşınmazların değerli olmasından dolayı taşınmaz mülkiyetindeki alım, satım, irtifak hakkı tesisi, rehin hakkı tesisi vb. tedavüllerle çokça karşılaşmak mümkündür. Uygulama sahalarının yaklaşık olarak %95'lik kısmında yapılaşma mevcuttur. Bu yapılaşmalar kısmen müstakil veya eski binalar olsa da artık yerini yeni ve çok katlı yapılara bırakmaktadır. Bu sebeple taşınmazların çoğu üzerine kat mülkiyeti tesis edilmek suretiyle bağımsız bölümler tescil edilmiş ve bu bağımsız bölümlerde birçok kez el değiştirmiştir. Ayrıca taşınmazlar üzerine birçok “sınırlı ayni hak” tesis edilmiştir. Bu ve buna benzer bölgelerde yapılaşmalar yeni olduğundan taşınmazların mülkiyeti fazla tedavül görmüş olması ayrıca çoğu taşınmazda kat mülkiyetine geçilmesi sebebiyle bağımsız bölümler yoğun olduğundan bir uygulama iptalinin geri dönüşü sürecinde birçok mülkiyet ve tescil sorunu yaşanabilecektir. Böyle bir alanda yapılan 3194 Sayılı Kanununun 18'inci madde uygulamasının iptal edilmesi ile kadastral parsellere geri dönüşümde yaşanacak taşınmaz mülkiyeti sorunlarını aşmanın her açıdan kolay olmayacağı anlaşılmıştır. Geri dönüşüm sürecinde o kadar bağımsız bölümün durumu, tedavül görmüş taşınmazların durumunu, “Sınırlı Ayni Hak” tesis edilmiş taşınmazların durumunu ve bunlara benzer birçok taşınmaz mülkiyeti üzerindeki durumları dönüşüm sonucu oluşacak parsellere taşımak ve tesis etmek mülkiyet kargaşası ve çıkmazlara neden olacaktır.



Şekil 4.6 Taşpazar ve Ereğlikapı Mahalleri imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü (Anonim 2013a)



Şekil 4.7 Yavuzselim mahallesi imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü (Anonim 2013a)

Aksaray ili Yavuzselim mahallesi, ilin güney kısmında yer alan gelişmeye açık bölgelerdendir. Bu bölgede mevcut zaman itibariyle yoğun bir yerleşim olmamasına karşın galericiler sitesi, fabrikalar, Aksaray Üniversitesi, organize sanayi, otopark gibi

birçok yerleşke bu bölgeye yakın olduğundan. gayrimenkul el değıştirme hızının yüksek olduğu bir alandır. Bu nedenle de yeni yerleşime çok elverişli ve açık bir alandır. Uygulama sahalarının yaklaşık olarak %50'lik bir kısmında yapılaşma mevcuttur. Bölgede yapılan imar uygulamaları sonrası uydu görüntüleri verilmiştir (Şekil 4.7).

Aksaray ili Hürriyet, Hacılarharmanı ve Hamidiyealaca mahalleleri, ilin güney kısmında yer alan gelişmeye açık bölgelerdir. Bu bölgelerde olabildiğince yerleşim yeri olmasının yanı sıra otogar, galericiler sitesi, fabrikalar, Aksaray Üniversitesi, organize sanayi gibi birçok yerleşke bu bölgeler dâhilindedir. Uygulama sahalarının yaklaşık olarak %50'lik bir kısmında yapılaşma mevcuttur. Yapılaşmanın yoğun olmadığı bu bölgelerde 18'inci madde uygulamalarının iptali durumunda yoğun yapılaşmanın olduğu sahalara göre geri dönüşüm sorunu daha kolay aşılabilir. Ancak bu bölgelerde yapılaşma sorunlarından daha çok bölge dâhilinde bulunan fabrikalar, üniversite, otogar ve galericiler sitesi gibi büyük yatırımlar mevcut olup, bunların her biri üzerinde tesis edilmiş olan yüklü miktardaki rehinler vardır. Bu yerleşkelerin ve tesislerin bulunduğu taşınmazların mülkiyetinin ve üzerlerine tesis edilmiş olan sınırlı aynı hakların dönüşüm sonucunda nasıl tescil göreceği konusu büyük bir sorun teşkil etmektedir (Şekil 4.8, 4.9 ve 4.10).



Şekil 4.8 Hürriyet mahallesi imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü (Anonim 2013a)



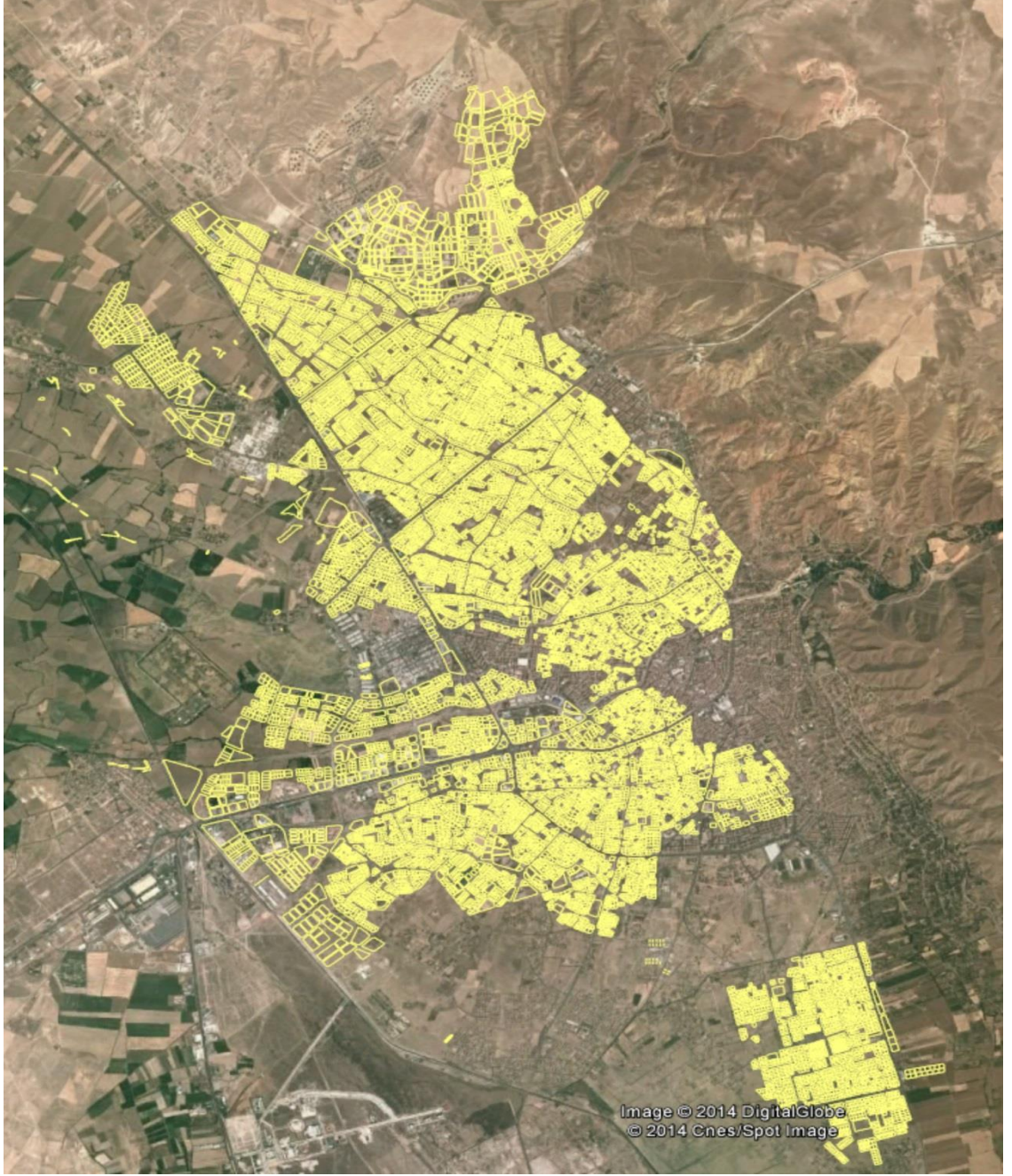
Şekil 4.9 Hacılarharmanı mahallesi imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü (Anonim 2013a)



Şekil 4.10 Hamidiyealaca mahallesi imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü (Anonim 2013a)

Aksaray ilinde yapılan imar uygulamalarının geneli incelendiğinde, 1989 ila 2014 yılları arasında şehrin yaklaşık %80'lik bir kısmında imar uygulamaları yapılmıştır. 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi yolu ile yapılan uygulamalar sonucunda yaklaşık olarak 50 adet

uygulama yapılarak 35.000 imar parseli üretilmiştir. Yapılan İmar uygulamalarından bir kısmına davalar açılmış halen devam eden davalar mevcuttur. Davaların bir kısmı mahkeme safhasında taraflar arasında uzlaşma sağlanarak davalardan vazgeçilmiş olduğu tespit edilmiştir. Uygulamaların iptali için açılan davaların bir kısmı ise Danıştay 6. Dairesi kapsamında temyiz sürecinde bulunmaktadır (Şekil 4.11).



Şekil 4.11 İl merkezi geneli imar uygulaması sonrası uydu görüntüsü (Anonim 2013a)

Proje konusu kapsamında yer alan geri dönüşüm sürecinde bulunan bazı davalarla ilgili olarak Aksaray Belediyesi verilerine göre; yapmış olduğu uygulamalardan 15.06.2011 tarih ve 558 sayılı Encümen Kararına göre, Aksaray Merkez Şifahane mahallesinde yapılan ve 392 hektarlık alanda 322 adet yeni imar parseli oluşan uygulama Aksaray İdare Mahkemesinin 2012/1190 Esas ve 2013/800 Karar sayılı ilamına göre iptal edilmiş ve Danıştay'daki temyiz süreci ise devam etmektedir (Şekil 4.12). İlgili karara göre belediye tarafından uygulama içerisinde “yoldan ihdas” edilen alanların düzenleme ortaklık payı hesabından düşülmesi gerekirken Belediye adına tescil edilerek imar parseli oluşturulduğu bu sebeple de uygulamaya giren diğer parsellerden daha fazla DOP kesildiğinden dolayı uygulamanın iptali yönünde karar verildiği görülmektedir. Bu uygulamanın sadece kadastral parsellere geri dönüşüm olarak tescilinin talep edilmesi durumunda uygulamanın tamamına yakın bir kısmının yapılaşmış alanda olmasından dolayı geri dönüşüm olması halinde yapılaşmanın olduğu bölgelerde, kat mülkiyeti kurularak bağımsız bölümler oluşturulmuş taşınmazlarda, tedavül görmüş parsellerde, üzerine “intifa hakkı, üst hakkı, geçit hakkı ve rehin hakkı” gibi üçüncü kişilere bazı tasarruflar veren sınırlı ayni hak tesis edilmiş taşınmazlarda yapılacak tescil işlemi birçok meri mevzuata aykırı durumlar ortaya çıkaracak ve hukuki çıkmazlara yol açacaktır.



Şekil 4.12 Şifahane Mahallesi imar uygulaması uydu görüntüsü (Anonim 2013a)

Aksaray ili Eski İlçe Eşmekaya belediyesi tarafından yapılan imar uygulaması örneği kapsamında 300 adet imar parseli oluşmuştur. Uygulama esnasında kadastro parsellerinden düzenleme ortaklık payları kesilmiştir. İmar planı uygulama sahasının sınırları içinde kalan yol ve derelerin de bulunduğu tespit edilmiştir. İmar uygulamasının bitiminden sonra hak sahipleri tarafından gayrimenkuller değerlendirilme süreci başlamış ve el değiştirmeler, tedavüller ve rehinler gibi birçok işlemin gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.

Aksaray İdare Mahkemesinin 2011/39 sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Uygulama taraflarınca konu Danıştay'a temyize taşınmış ve Danıştay 6. Dairenin 2012/1134 sayılı Kararı ile onanmıştır. Kararın uygulamayı yapan idareye tebliğinden sonra, ilgili idare karar gereğini yerine getirmek için geri dönüşüm cetvelleri hazırlayarak Aksaray Kadastro Müdürlüğüne müracaat etmiştir. Aksaray Kadastro Müdürlüğü hazırlanan geri dönüşüm cetvellerini değerlendirmiş ve TKGM'nin 07.04.2011 tarih ve 2645 sayılı Talimatı gereği geri dönüşüm cetvellerinin yanı sıra yeni bir imar uygulaması düzenlenmesi gerektiğine karar vermiştir. 3194 Sayılı Kanunun 18'inci maddesi gereğince yapılan uygulamaya ait geri dönüşüm işlemine ait dosya Aksaray Kadastro Müdürlüğü tarafından reddedilerek geri dönüşüm dosyası ilgili idareye iade edilmiştir. Uygulamayı yapan idare tarafından geri dönüşüm cetvellerine ek olarak yeni bir uygulaması olması durumunda işlemin yapılabileceğine karar verilmiştir. Görüldüğü üzere, pratikte uygulayıcılar tarafından değişik çözümler üretilerek farklı yöntemlerle sorunlar giderilmeye çalışılmakta ve uygulamaların geri dönüşümünden etkilenen hak sahiplerinin sıkıntılarının en aza indirilmesi yönünde çaba sarf edilmektedir (Şekil 4.13). Ancak bu alanda yerleşim yerleri ve belediyelere göre farklı uygulamaların yapıldığı ve uygulamada birliğin olmadığı gözden uzak tutulmaması gerekir. Uygulama birliğinin sağlanması ve geri dönüşümlerin zamanında yapılabilmesi için konu ile ilgili olarak mevzuatta yeni düzenlemelerin yapılması ve ilgili kurumların çalışanlarının konu ile ilgili olarak bilgilendirilmesinin yapılmasının gereksinim olduğu gözden uzak tutulmamalıdır.

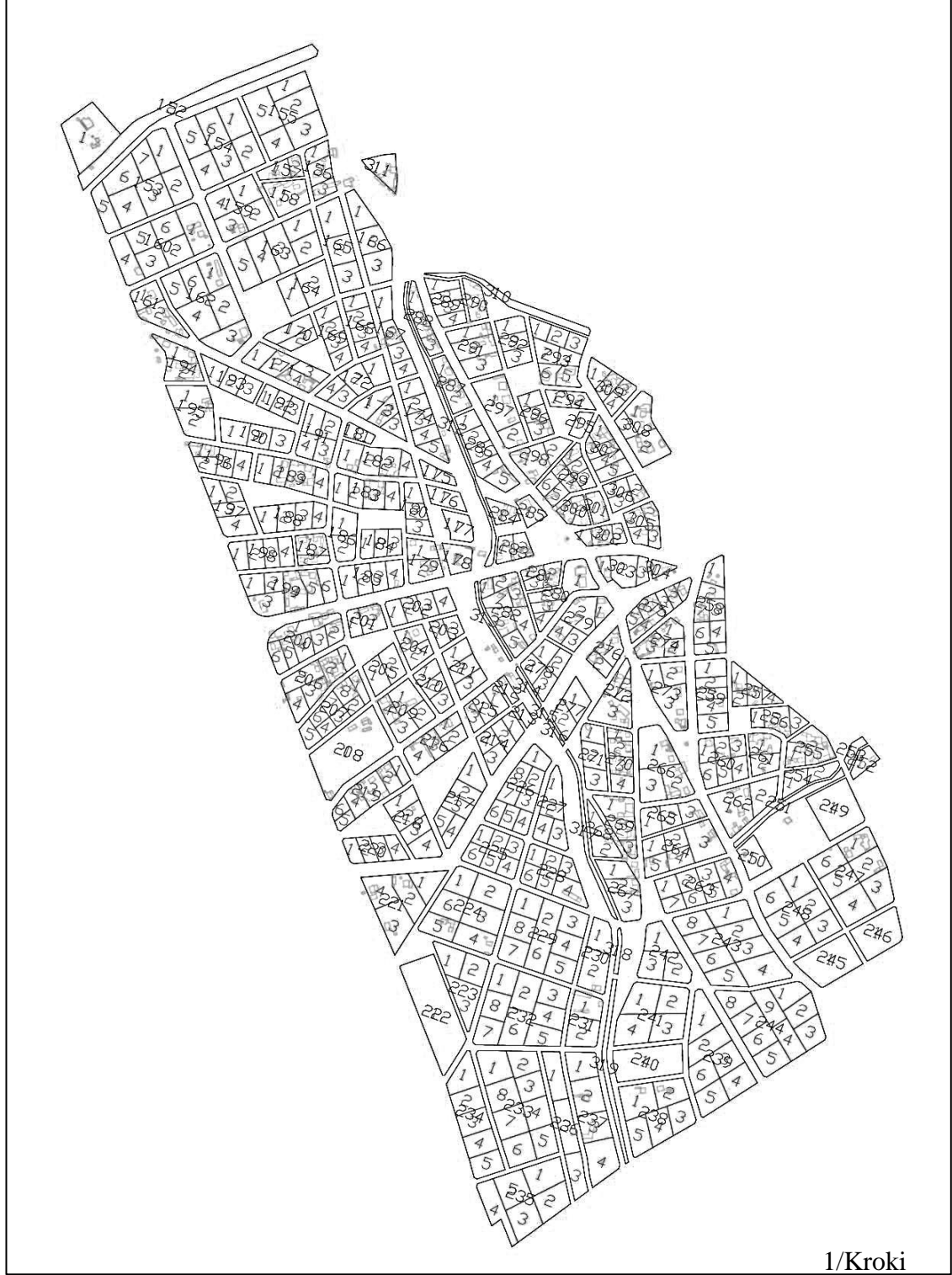


Aksaray ili Merkez ilçe Acıpınar kasabasında 2008 yılında yapılan imar uygulamasında, uygulamanın dayanağı olan imar planının askı sürecini henüz tamamlamadan uygulamaya geçildiği ve bu nedenle yapılan uygulamanın kanuna aykırı olduğu gerekçesi ile idari işlem iptal edilmiştir (Şekil 4.14). İlgili Belediye 15.12.2008 gün ve 50 sayılı Encümen Kararı ile işleme başladığı ancak kasabaya ait imar planının ise mülga Özel Çevre Kurulu Başkanlığınca 25.11.2008 tarihinde onaylandığı ve 1 aylık askı sürecini tamamlamadığından 31.12.2008 tarih ve 12438 yevmiye numarası ile tescil edilen imar uygulaması işleminin, iptali yönünde açılan dava neticesinde Aksaray İdare Mahkemesinin E:2008/815, K:2009/508 sayılı ilamı ile imar uygulaması işlemi iptalinin reddedildiği, ancak davanın temyiz edilmesi sonucu Danıştay 6. Dairesinin E:2009/10250, K:2010/632, T: 25.01.2010 sayılı ilamı ile Aksaray İdare Mahkemesinin vermiş olduğu E:2008/815, K:2009/508, T: 02.07.2009 sayılı Kararının bozulması yönünde karar verilmiştir. Bunun üzerine Aksaray İdare Mahkemesince E:2010/403, K:2010/646, T: 25.05.2010 sayılı ilamı ile imar uygulamasının iptali yönünde tekrar karar verilmiştir.

Acıpınar Belediye Başkanlığı tarafından imar uygulaması geri dönüşüm cetvelleri hazırlanmış ve 04.05.2012 tarih ve 254 sayılı yazıları ile Aksaray Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiş, Aksaray Kadastro Müdürlüğü tarafından kontrol edilmesi sonucu 04.07.2012 tarih ve 1785 sayılı yazısı ile ilgili geri dönüşüm işleminin tescili istenilmektedir. Yapılan imar uygulamasına 470 adet kadastro parseli dâhil edilmiş ve uygulama sonucu 600 adet imar parseli oluşturulmuştur. Uygulamadan sonra oluşan imar parsellerinde malikleri tarafından birçok tedavül olmuş taşınmazlar el değiştirmiş ve taşınmazlar üzerine yapılar tesis edilmiş ve bu yapılar cins değişikliği işlemi ile de Tapu Siciline tescili yapılmıştır. Yine taşınmaz maliklerince taşınmazları banka ya da kredi kuruluşlarına rehin edilmiştir.

Tapu sicilinin devletin sorumluluğu altında tutulmasından kaynaklı güven gereğince hak sahibi malikler tarafından yapılan bu iş ve işlemler geri dönüşüm sürecinde nasıl bir hal alacağı, dönüşüm sonrası hak sahiplerinin durumları ve ortaya çıkabilecek karmaşık durumların çözümünün zor bir iş olacağı anlaşılmaktadır. Bu sebeple hak sahiplerinin sıkıntılarını en asgaride tutabilmek adına uygulayıcılar tarafından geri dönüşüm işleminin

yanında 18'inci madde uygulamasındaki eksikliği ikmal edecek yönde yeni bir uygulama yaparak işin çözümü noktasında arayış içerisinde oldukları ile karşılaşmaktadır.



Şekil 4.14 Acıpınar Kasabası imar uygulaması parselasyon planı (Anonim 2013b)

Proje konusu kapsamında değerlendirilen uygulamalardan Acıpinar kasabasında yapılan uygulama sonucu tescil edilen bazı parsellere ait; Tapu Kütüğü örneği, uygulamadan sonra cins değişikliği yapılmış bir parselde ait “değişiklik beyannamesi”, “yapı kullanma izin belgesi” ve “geri dönüşüm cetveli” örnekleri, 3194 Sayılı Kanunun 18’inci maddesine istinaden yapılan uygulama sonrası oluşan parsellerin uygulama sonrası uydu görüntüleri incelenmiştir (Şekil 4.15).

Uygulamaya 470 adet kadastro parseli dâhil edişmiş ve uygulama sonrası 600 adet imar parseli oluşturulmuştur. Uygulama esnasında kadastro parsellerinden düzenleme ortaklık payları kesilmiştir. Yine uygulama sahasında bulunan yol ve dereler de oluşturulmuştur. Uygulamanın bitiminden sonra hak sahipleri tarafından gayrimenkuller değerlendirilme süreci başlamış ve el değiştirmeler, tedavüller, rehinler gibi birçok işlemler gerçekleştirilmiştir.



Şekil 4.15 Acıpinar kasabası imar uygulaması uydu görüntüsü (Anonim 2013b)

Geri dönüşüm cetvelinde 3194 Sayılı Kanununun 18'inci madde uygulaması sonucu oluşan imar parsellerine DOP kesintisi miktarı eklenmek suretiyle önceki geldisi olan kadastral parsel dönüşüm yapılarak cetvel hazırlanmıştır (Şekil 4.16). Cetvelde yeni oluşan taşınmazların cinsi konusunda herhangi bir bilgiye yer verilmemiştir. Bu durumda sadece Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine girilerek yeni parseller oluşturulabilir, ancak taşınmazların cinslerinin ve üzerindeki takyidatların durumu hakkında nasıl bir işlem yapılacağı belirtilmemiştir.

TOPLAM ALAN : 1408962.82		GERİ DÖNÜŞÜM VE ÖZET FORMU		SAYFA NO: 3							
TOPLAM PAY : 1408962.82				TOPLAM ADA ALANI : 1943382.22							
TOPLAM KAMULAŞTIRMA : 0.00				O.KATILIM ORANI : 0.000000							
TOP. DÜZENLE. GİRMEYEN: 0.00				D.O.PAYI ORANI : 0.000000							
TOP. DÜZENLEMeye GİREN: 1408962.82											
K A D A S T R O İ M A R											
SNo	Pafta	Ada/Par	Alan/Pay	Hisse	Malik/Baba Adı	Karu	Dop/KadTh	Ada/Par	Alan	Hisse	Pay
			2298.15		ABDULLAH		3176.75				
60	156/3	1500.00	14394	150000	ARIF DOĞAN MUSTAFA		55.03 0/2613	29700.00	19897/2970000	198.97	198.97
61	156/3	1500.00	75758	150000	HIDAYET DOĞAN MUSTAFA		289.83 0/2613	29700.00	104721/2970000	1047.21	1047.21
62	156/3	1500.00	14394	150000	LOKMAN DOĞAN MUSTAFA		55.03 0/2613	29700.00	19897/2970000	198.97	198.97
63	156/3	1500.00	45454	150000	NAIL DOĞAN MUSTAFA		173.77 0/2613	29700.00	62831/2970000	628.31	628.31
64	157/1	2003.40	TAM		ÇAPAN SEVİNDİ ALİ		765.91 0/859	26800.00	276931/2680000	2769.31	2769.31
65	157/2	1176.84	58842	117684	HABİP ÖLMEZ ÖMER		224.95 0/858	29200.00	81337/2920000	813.37	813.37
66	157/2	1176.84	58842	117684	İHSAN ÖLMEZ ÖMER		224.96 0/858	29200.00	81338/2920000	813.37	813.37
67	158/1	5242.99	1	3	ÇAPAN SEVİNDİ ALİ		668.15 0/859	26800.00	241581/2680000	2415.81	2415.81
68	158/1	5242.99	2	3	İSMET SEVİNDİ DERVİŞ		1336.28 0/859	26800.00	483161/2680000	4831.61	4831.61
69	159/1	3005.32	TAM		ÇAPAN SEVİNDİ ALİ		1148.95 0/859	26800.00	415427/2680000	4154.27	4154.27
70	159/2	3002.71	28814	300271	ARIF DOĞAN MUSTAFA		110.16 0/2613	29700.00	39830/2970000	398.30	398.30
71	159/2	3002.71	151652	300271	HIDAYET DOĞAN MUSTAFA		579.78 0/2613	29700.00	209630/2970000	2096.30	2096.30
72	159/2	3002.71	28814	300271	LOKMAN DOĞAN MUSTAFA		110.16 0/2613	29700.00	39830/2970000	398.30	398.30
73	159/2	3002.71	90991	300271	NAIL DOĞAN MUSTAFA		347.86 0/2613	29700.00	125777/2970000	1257.77	1257.77
74	159/3	3001.62	252021	300162	ÇAPAN SEVİNDİ ALİ		963.49 0/859	26800.00	348370/2680000	3483.70	3483.70
75	159/3	3001.62	16047	300162	NAFİ OLGUN BEŞER		61.35 0/861	13700.00	22182/1370000	221.82	221.82
76	159/3	3001.62	16047	300162	RAMAZAN OLGUN BEŞER		61.35 0/861	13700.00	22182/1370000	221.82	221.82
77	159/3	3001.62	16047	300162	VAHİDİ OLGUN NAFİ		61.35 0/861	13700.00	22182/1370000	221.82	221.82
78	159/4	3050.00	TAM		ÇAPAN SEVİNDİ ALİ		1166.04 0/859	26800.00	421604/2680000	4216.04	4216.04
79	160/1	4755.54	158518	475554	NAFİ OLGUN BEŞER		606.03 0/861	13700.00	219121/1370000	2191.21	2191.21
80	160/1	4755.54	158518	475554	RAMAZAN OLGUN BEŞER		606.02 0/861	13700.00	219120/1370000	2191.20	2191.20
81	160/1	4755.54	158518	475554	VAHİDİ OLGUN NAFİ		606.02 0/861	13700.00	219120/1370000	2191.20	2191.20
82	160/2	3000.00	6542	300000	ATIYE KOÇ HÜSEYİN		25.01 0/862	21400.00	9043/2140000	90.43	90.43
83	160/2	3000.00	286916	300000	BAHTİYAR DOĞAN MUSA		1096.90 0/862	21400.00	396606/2140000	3966.06	3966.06
84	160/2	3000.00	6542	300000	ÜMMÜĞÜLSÜM ÖRS AHMET		25.01 0/862	21400.00	9043/2140000	90.43	90.43
85	160/2	3000.00	6542	300000	ATIYE KOÇ HÜSEYİN		25.01 0/862	21400.00	9043/2140000	90.43	90.43
86	160/3	3000.00	286916	300000	BAHTİYAR DOĞAN MUSA		1096.90 0/862	21400.00	396606/2140000	3966.06	3966.06

Şekil 4.16 Acıpınar kasabası imar uygulaması geri dönüşüm cetveli (Anonim 2013b)

Acıpınar kasabasında uygulama sonucu oluşan parsellerden 152 ada 1 no.lu parselin tapu kaydında cinsinin “kargir lokanta ve petrol istasyonu ve müştemilatı ve arsası” olarak tescil edilmiş ve üzerine Petrol Ofisi A.Ş. lehine 15 yıl süreli intifa hakkı tesis edilmiştir (Şekil 4.17). Geri dönüşüm sonucunda oluşacak kadastral parselin başka kişilerle müşterek olması durumunda intifa hakkının hukuki durumunun tescil edilerek yapılandırılması olabildiğince zor olacaktır. Çünkü İntifa hakkı bir kullanım hakkı olduğundan yeni oluşacak müşterek maliklerle intifa sahibinin durumu sıkıntılı bir hal alacaktır. Ayrıca dönüşüm sonucu oluşacak kadastral parselin cinsinin ne olacağı da belirsizdir.

SAHİFE No. 003117	PAFTA NO. K31C22646	YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ			
		ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	Değişiklik				
	ADA NO. 152	—	9921	82		Kargir lokanta ve Petrol istasyonu müştemilatı ve arsası			
	PARSEL NO. 1								
Eski Sahife No. 7305	Semti								
Yeni Sahife No.	Mahallesi								
Matbaat Sahife No.	Köyü Acıpınar								
Bağımsız Bölümün	Mevkii								
Sahife No.	Sokağı								
ŞERHLER		MÜLKİYET				İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFYETLERİ			
Kamuyu Medeni Madde 919-920-921	Malik Adı, Soyadı ve Baba Adı	Mal Sahipleri Sicil No	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt Tarihi	Yenime No	Harf	H: Hak M: Mükellefyet	Kayıt Tarihi	Yenime No
	186030/952192 Ayten Et: Damar kızı	B	19. Mad. Uyg.	11.6.2009	6582		2 m: Bu taşınmaz mal size	23.6.1993	1531
	436032/932192 Muhammet Ali Çamlıbel Mehmet kızı	B	19. Mad. Uyg.	11.6.2009	6582		inde 15 yıl süre ile Petrol		
	124027 Saliha Et İbrahim kızı/932192	B	19. Mad. Uyg.	11.6.2009	6582		Ofisi A.Ş. Genel Müd. lehine		
	186034/952192 Sevgi Et: Osman kızı	B	19. Mad. Uyg.	11.6.2009	6582		intifa hakkı		
	Özeller Petrol Nakliyat Ticaret Anonim Şirketi	G	100.000 TL Satış	11.6.2009	6582		6 m: Mehmet Çamlıbel Ayten Et	3.6.2004	15322
							Sevgi Et hissesinde 15 yıl	30.9.2010	15426
							süre ile ve 500.000.000 TL bedelle		
							Petrol Ofisi A.Ş. lehine intifa		
							hakkı vardır.		
							Tebrik edilmiştir.		

Şekil 4.17 Acıpınar kasabası 152 ada 1 nolu parselin tapu kütüğü (Anonim 2013c)

Örnek olarak incelenen uygulama sonucu oluşan parsellerden 258 ada 2 no.lu parselin kaydında tedavüller olduğu, taşınmaz maliklerinden bazılarının paylarına “kamu haczi” bazılarının paylarına “icrai haciz” ve bazılarının paylarına ise “ipotek”ler tesis edildiği görülmektedir (Şekil 10.18). Taşınmaz üzerindeki bu tedavüllerin, hacizlerin ve ipoteklerin geri dönüşüm sonucu oluşacak taşınmazlara kayıt ve tescili zor olacaktır.

Acıpınar kasabasında imar uygulamasından sonra 258 ada 2, 199 ada 3, 280 ada 1, 285 ada 1, 302 ada 1, 303 ada 1 ve 218 ada 2 no.lu parsellerin tapu kütükleri ile cins değişikliği beyannamesi ve yapı kullanma izin belgesinin incelenmesinde taşınmazlar üzerinde birçok tedavüller olduğu görülmektedir. Bunlardan “intifa hakkı”, “haciz” ve “ipotek” tesis edilen tesis edilen, mülkiyeti el değiştiren, “cins değişikliği” yapılarak vasfi değiştirilen taşınmazlar bulunmaktadır. Yine imar uygulaması sonucu cinsi “jandarma karakol binası ve arsası”, “cami ve arsası”, “okul ve arsası”, “PTT Binası ve Arsası”, “Metruk Mezarlık” olan taşınmazlar olmuştur (Şekil 4.18, 4.19, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24, 4.25, 4.26 ve 4.27).

The image shows a page from a 'TAPU KÜTÜĞÜ' (Land Registry) for Parsel No. 258. The document is divided into several sections: 'SAHİFE No.' (Page No.), 'PAFTA No.' (Block No.), 'ADA No.' (Parcel No.), 'PARSEL No.' (Parcel No.), 'YÜZ ÖLÇÜMÜ' (Area Measurement), 'GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ' (Nature of the Real Estate), 'ŞERHLER' (Remarks), 'MÜLKİYET' (Ownership), and 'İRTİFAK HAKLARI ve GAYRİMENKUL MUKELLEFİYETLERİ' (Easements and Real Estate Liabilities). The 'YÜZ ÖLÇÜMÜ' section shows measurements in Hektar, M<sup>2</sup>, and Dm<sup>2</sup>. The 'MÜLKİYET' section includes the owner's name, address, and the date of registration.

Şekil 4.18 Acıpınar kasabası 258 ada 2 no.lu parselin tapu kütüğü (Anonim 2013c)

The image shows a page from a 'TAPU KÜTÜĞÜ' (Land Registry) for Parsel No. 199. The document is divided into several sections: 'SAHİFE No.' (Page No.), 'PAFTA No.' (Block No.), 'ADA No.' (Parcel No.), 'PARSEL No.' (Parcel No.), 'YÜZ ÖLÇÜMÜ' (Area Measurement), 'GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ' (Nature of the Real Estate), 'ŞERHLER' (Remarks), 'MÜLKİYET' (Ownership), and 'İRTİFAK HAKLARI ve GAYRİMENKUL MUKELLEFİYETLERİ' (Easements and Real Estate Liabilities). The 'YÜZ ÖLÇÜMÜ' section shows measurements in Hektar, M<sup>2</sup>, and Dm<sup>2</sup>. The 'MÜLKİYET' section includes the owner's name, address, and the date of registration.

Şekil 4.19 Acıpınar kasabası 199 ada 3 no.lu parselin tapu kütüğü (Anonim 2013c)

SAHİFE No.		PAFTA NO. : K31C22B3C	YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ
003011			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	Değişiklik	
Eski Sahife No. : 1434, 1435		ADA NO. : 280	4028.75				Okul ve arazi
Yeni Sahife No. :		PARSEL NO. : 1					
Matbaat Sahife No. :		Semti :					Umum No. Husus No. Nev'i :
Bağımsız Bölümün Sahife No. :		Mahallesi :					
		Köyü : Acıpınar					İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFIYETLERİ
		Mevkii :					
		Sokağı :					H. Hak M. Mükellefiyet
ŞERHLER		MÜLKİYET				İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFIYETLERİ	
Kanunu Medeni Madde 919-920-921		Malikin Adı, Soyadı ve Baba Adı		Edinme Sebehi Satış Bedeli	Kayıt Tarihi	Yeniye No.su	Kayıt Tarihi
		Maliye Hazinesi 871/3223		18. madde uyp.	31.12.2008	2438	
		Akşaray İl Özel İdaresi 294000/402895		18. madde uyp.	31.12.2008	2438	

Şekil 4.20 Acıpınar kasabası 280 ada 1 no.lu parselin tapu kütüğü (Anonim 2013c)

SAHİFE No.		PAFTA NO. : K31C52B3C	YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ
003028			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	Değişiklik	
Eski Sahife No. : 3399, 3400		ADA NO. : 285	2326.50				Selekte binası ve arazi
Yeni Sahife No. :		PARSEL NO. : 1					
Matbaat Sahife No. :		Semti :					Umum No. Husus No. Nev'i :
Bağımsız Bölümün Sahife No. :		Mahallesi :					
		Köyü : Acıpınar					İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFIYETLERİ
		Mevkii :					
		Sokağı :					H. Hak M. Mükellefiyet
ŞERHLER		MÜLKİYET				İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFIYETLERİ	
Kanunu Medeni Madde 919-920-921		Malikin Adı, Soyadı ve Baba Adı		Edinme Sebehi Satış Bedeli	Kayıt Tarihi	Yeniye No.su	Kayıt Tarihi
		K. Hazinesi 128257/232650		18. madde uyp.	31.12.2008	2438	
		Acıpınar Belediyesi 104433/232650		18. madde uyp.	31.12.2008	2438	

Şekil 4.21 Acıpınar kasabası 285 ada 1 no.lu parselin tapu kütüğü (Anonim 2013c)

SAHİFE No.		PAFTA NO. : K21c22b3c	YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ					
009977			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	Değişiklik	PTT Binası ve Arsası					
Eski Sahife No. : 2321, 0002		ADA NO. : 302	-									
Yeni Sahife No. :		PARSEL NO. : 1										
Matbaat Sahife No. :		Semti :										
Bağımsız Bölümün		Mahallesi :										
Sahife No. :		Köyü : Acıpınar										
		Mevkii :										
		Sokağı :										
SERHLER		MÜLKİYET						İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFIYETLERİ				
Kanunu Medeni Madde 919-920-921		Malikin Adı, Soyadı ve Baba Adı		Mal Sahipleri Sayı No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt Tarihi	Yeniye No.lu	Harf	H. Hak	M. Mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yeniye No.lu
Maliye Bakanlığı 02.12.2009 27826-8446		Maliye Hazinesi 58237/80000		B	18. Mad. Uyg.	01.12.2008	1208					
Maliye Bakanlığı 02.12.2009 27826-8446		Maliye Hazinesi 27826/80000		B	18. Mad. Uyg.	01.12.2008	1208					
Türk Telekomünikasyon A.Ş.		Türk Telekomünikasyon A.Ş.		B	18. Mad. Uyg.	01.12.2008	1208					

Şekil 4.22 Acıpınar kasabası 302 ada 1 no.lu parselin tapu kütüğü (Anonim 2013c)

SAHİFE No.		PAFTA NO. : K21c22a4d	YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ					
009980			ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	Değişiklik	Çama ve Arsası					
Eski Sahife No. :		ADA NO. : 303	-									
Yeni Sahife No. :		PARSEL NO. : 1										
Matbaat Sahife No. :		Semti :										
Bağımsız Bölümün		Mahallesi :										
Sahife No. :		Köyü : Acıpınar										
		Mevkii :										
		Sokağı :										
SERHLER		MÜLKİYET						İRTİFAK HAKLARI VE GAYRİMENKUL MÜKELLEFIYETLERİ				
Kanunu Medeni Madde 919-920-921		Malikin Adı, Soyadı ve Baba Adı		Mal Sahipleri Sayı No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt Tarihi	Yeniye No.lu	Harf	H. Hak	M. Mükellefiyet	Kayıt Tarihi	Yeniye No.lu
		Maliye Hazinesi		B	18. Mad. Uyg.	01.12.2008	1208					

Şekil 4.23 Acıpınar kasabası 303 ada 1 no.lu parselin tapu kütüğü (Anonim 2013c)

**TAPU**

SAHİFE No.	PAFTA No: 20122226	YÜZ ÖLÇÜMÜ				GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	
007007	ADA No: 218	Hektar	M <sup>2</sup>	Dm <sup>2</sup>	Değişiklik	Arsa 24.11.2009 7.4857 2 Katlı Yığma Bina ve Arsası.	
	PARSEL No: 2	-	2700	-			
Eski Sahife No: 765	Semti:					Umum No:	Husus No:
Yeni Sahife No:	Mahallesi:					Nev'i:	
Matbaat Sahife No:	Köyü: Acıınar						
Bağımsız Bölümün Sahife No:	Mevki:						
	Sokağı:						
ŞERHLER		MÜLKİYET				İRTİFAK HAKLARI ve GAYRİMENKUL MUKELLEFIYETLERİ	
Kanunu Medeni Madde 919 - 920 - 921		Malikin adı, Soyadı ve Baba adı		Malik Sahipleri Sayısı No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt Tarihi	Yevmiye No su
		Osman Zengin Süleyman oğlu		3	16. Nöbet Uyg.	08.09.2009	5223
		Esat Zengin Hacı Bektaş oğlu		1/2	Satış	08.09.2009	5225
		Nihat Zengin Hacı Bektaş oğlu		1/2	Satış	08.09.2009	5225

Şekil 4.24 Acıınar kasabası 218 ada 2 no.lu parselin tapu kütüğü (Anonim 2013c)

Kadastro görün yerlerde yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri için  
TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)

İl: Aksaray İlçe: Merkez Mahalle veya Köyü: Acıınar Mülki:

Klasör No	Pafta No	Ada No	Parcel No	Yatırım No	Yatırım m <sup>2</sup>	Alan m <sup>2</sup>	Geni	Sarho	Düzeltilen ve İşlenen Saha
3167	22226	218	2	2700			Arsa		Nihat Zengin ve Hacı Bektaş oğlu
3167	4	218	2	2700			2 Katlı Yığma Bina ve Arsası		

Tescil bildirimine atığına uygun olarak düzenlenmiştir.

Nihat Zengin ve Hacı Bektaş oğlu

Bu kısım merkezde doldurulacaktır.

Geçiş tarih ve No'su	Tersimali Yapılmıştır	Klasörüne İşlenmiştir	Tersimali k. edilmiştir	Klasörü kont. edilmiştir

İmar planına atığı göre düzenlenmiştir.

Kontrol edilmiştir: 24.11.2009 tarihli 4812 sayılı karar ile.

Paftasına ve Klasörüne İşlenmiştir. Kontrol edilmiştir.

Belediye Encümeni / İl İmar Kurulu kararının alınması için.

İmar planına atığı göre düzenlenmiştir. Kontrol edilmiştir. Paftasına ve Klasörüne İşlenmiştir. Kontrol edilmiştir.

Belediye Encümeni / İl İmar Kurulu kararının alınması için.

İmar planına atığı göre düzenlenmiştir. Kontrol edilmiştir. Paftasına ve Klasörüne İşlenmiştir. Kontrol edilmiştir.

Belediye Encümeni / İl İmar Kurulu kararının alınması için.

Tarih: 10.11.2009

İmza: Nihat Zengin ve Hacı Bektaş oğlu

Şekil 4.25 Acıınar kasabası 218 ada 2 no.lu parsel için düzenlenen cins değişikliği beyannamesi (Anonim 2013c)



oluşturulmuş parsellerin geri dönüşümü ile oluşacak kadastral parsellerin cinsinin belirlenmesinde sorun yaşanabilecektir.

- İmar uygulaması sonucu oluşan parseller üzerinde maliklerinde uygulamadan sonra tesis edilen ipoteklerin mevcut oluşu ve bu ipoteklerin geri dönüşümden sonra hukuki durumlarının sorun yaşanabilecektir.

- Uygulama sonucu oluşan imar parselleri birçok tedavül görmüş ve el değiştirmiştir. Taşınmazlarda yeni malik olan kişiler bu parselleri edinirken imar parseli üzerinden değer tespit edilerek bedel ödenmiş dönüşüm sonucu ise oluşacak kadastral parselin değeri aynı olmayacak ve belki de başka hissedarlarla birlikte müşterek olarak dönüşüm sağlanacaktır. Bu durumda kişilerin tapu siciline olan güven ilkesini zedeleyecektir. Bu örneklerde olduğu gibi geri dönüşümün her aşaması sorunlu olmakla birlikte en önemli olan tapu tescil aşamasında bunlara benzer birçok sorun yaşanmaktadır.

## 5. SONUÇ VE ÖNERİLER

3194 Sayılı Kanununun 18'inci madde uygulamalarının tescil edilmesi sonrasında itiraz sonucu yargı kararı ile iptal edilmesi durumunda uygulamaya konu taşınmazların eski haline geri dönüşümünde ortaya çıkan sorunlar araştırılmış ve Aksaray ilinden seçilen örneklere göre değerlendirme yapılmıştır. Tescili yapılan imar uygulamalarının iptali durumunda eski kadastral parsellere geri dönüşüm yapılması hem hukuken, hem de teknik olarak tescil sorunları ortaya çıkarmaktadır. Geri dönüşümün eski kadastral parseller olarak yeniden tescil edilmesi sürecinde tescil makamı olan tapu müdürlüklerini iş ve işlemler açısından ciddi sıkıntılara sokmakta ve her açıdan olumsuz etkilemektedir. Bu nedenle imar uygulamalarının geri dönüşümü sorununun yaşanmaması için uygulama yapılmadan önce, uygulamayı yapan idare ve uygulayıcı kişi ve kuruluşlar tarafından uygulama alanında gerekli incelemeler yapılmalı ve re'sen yapılan bir uygulama olsa da mümkün olduğu ölçüde taşınmaz sahipleri ile ayrıntılı görüşmeler gerçekleştirilmelidir.

Yerleşim yerleri düzeylerinde yapılacak imar uygulamaları hakkında net ve doğru bilgiler verilmesi gerekmektedir. Kişilerde yapılacak uygulamanın faydaları ve gerekliliği yerleştirilmeli ve olabilecek olumsuz durumlar daha başından bertaraf edilmelidir. Uygulamayı yapacak kişilerin kanun ve mevzuatta yazılı tüm kriterleri değerlendirmeli ve hakkaniyetli bir çalışma ile işlemin sonucunda oluşacak durumları izah edebilecek bir uygulama yapmaları gerekmektedir. Bütün maliklere ulaşılması mümkün olmayan durumlar olabileceğinden, taşınmaz sahipleri tarafından açılacak davalara bir sınırlama getirecek yasal düzenlemeler yapılmalıdır. Uygulama sonucu düzenlenen askı ilanlarının bir bağlayıcılığı olmalı, kadastro çalışmaları sonucu düzenlenen askı ilanları gibi dava süreci kısıtlanmalıdır. Taşınmaz maliklerinden herhangi birinin uygulamadan yıllar sonra bile dava açabilmesinin önüne geçilmelidir. Uygulamanın tapuya tescilinden sonra idare mahkemesi kararıyla uygulama iptallerini engelleyecek düzenlemeler yapılmalıdır.

Parselasyon planlarının ilanının kadastro ilanları gibi ilgililere şahsen tebliğ hükmünde olduğunun yasa da yer almasının veya ilan sonucu kesinleşen parselasyon planlarına karşı belirli bir hak düşürücü süre geçtikten sonra dava açılmayacağı yönünde hükümlere yer verilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. Ayrıca kanunda kesin askı ilanından

önce bilgilendirme ilanı ve ilgililere dava açmadan önce idare tarafından değerlendirilecek bir itiraz hakkı tanınmalıdır. Bunun sonucunda parselasyon planının yapımı sırasında ortaya çıkan maddi hatalar da kesin askı ilanından önce düzeltilmelidir. Bununla beraber itiraz süreleri ve itiraz mercileri de kanunda net olarak gösterilmelidir.

İmar uygulamalarında dağıtım cetvellerine ek olarak kadastro tutanaklarında olduğu gibi her imar veya kadastro parseli için imar uygulama tutanakları oluşturulmalı, imar parselinin nasıl oluşturulduğunun ve kadastro parselinin hangi gerekçelerle, ne şekilde dağıtımına tabi tutulduğunun bu tutanaklarda raporlanmasının parselasyon planının anlaşılmasını daha kolay hale getirecektir. Ayrıca düzenlenecek bu tutanak yasal altlık olabilecek ve imar uygulamalarının iptaline neden olabilecek bir takım sıkıntıları ortadan kaldıracaktır. Bunun yanında, imar uygulamalarına karşı açılan davalarda “Kadaastro Çalışma Alanı Sınırı” işlemlerinde olduğu gibi, mahkemelerin belirli bir süre içinde karar vermelerini zorunlu kılacak yasal düzenlemelere de yer verilmesinin yerinde olacağı değerlendirilmektedir.

Mevcut idari yapı üzerinde belediye ve valiliklerin imarla ilgili faaliyetlerini yasal kurallara uygun bir şekilde yerine getirmelerini sağlayacak, personel ve donanım gibi mekanizmalara kavuşturulmaları, merkezin ise düzenleyici ve denetleyici bir rol üstlenmesi yerinde olacaktır. Bu nedenle imar planı yapımı, değişiklikleri ve uygulanmasını denetleyecek, bu konuda danışman görevi üstlenecek bir imar kurulunun oluşturulması, sistemin daha sağlıklı çalışmasını sağlayacaktır. Belirtilen kurul; üniversite, meslek odası ve görevli veya yetkili kamu kurumlarından uzman üyelerin katılımı ile oluşturulabilir. Bu kurulun bağımsız olarak çalışması, merkez ve taşrada örgütlenmesi, ayrı bir bütçe ve sekreteryasının bulunması uygun olacaktır.

3194 Sayılı Kanunun 18’inci madde uygulaması hakkında verilen uygulamaların tamamının iptali yönünde idari yargı kararının yerine getirilmemesi üzerine adli yargı yerinde açılan davalarda, dava konusu parselin değil uygulamayla oluşan bütün parsellerin geri döndürülmesine karar verilmesini öngöreceği yeni yasal kurallar getirilmeli, yani bir anlamda adli yargı mahkemelerinin kısmi geri dönüşüme ilişkin karar vermeleri engellenmelidir. Ayrıca bu davalarda bilirkişilik yapacak kişilerin gayrimenkul

geliştirme, değerlendirme ve imar uygulamaları konularında uzman kişilerden seçilmesine özen gösterilmelidir.

Yapılan imar uygulamasının idare mahkemesi tarafından iptal edilmesi halinde bu kararın muhatabı olarak uygulayıcı kurumlar belediye ya da özel idarelerdir. Bu kurumların yargı kararının gereğini 30 gün içerisinde yerine getirmek zorunluluğu vardır. Uygulayıcı kurum uygulamanın geri dönüşümü için gerekli dosyaları hazırladıktan sonra teknik kontrol için kadaströ müdürlüğüne ve tescil için de tapu müdürlüğüne göndermesi gerekmektedir. Çoğu zaman uygulayıcı kurumlar kararın gereği olan dönüşüm dosyalarını hazırlamadan, bir yazı ile yargı kararını tapu müdürlüğüne göndermektedirler. İmar uygulamasının iptali yönündeki idare mahkemesinin kararının uygulanması konusunda tapu müdürlükleri ve kadaströ müdürlüklerinin birinci derecede muhataplığı ve sorumluluğu bulunmamaktadır. Yargı kararının gereğini süresi içerisinde uygulaması ve taşınmazları eski haline çevirmek yerine dava konusu alanlar için plan tadilatı ile yeni bir uygulama yapması işleri daha da çıkmaza götürmektedirler. Bu nedenle uygulayıcı kurumlar idare mahkemesinin kararının gereğini süresi içerisinde yerine getirmeleri önemlidir. Bu noktada tapu müdürlükleri ve kadaströ müdürlükleri kendiliğinden bu kararın gereğini yerine getirememekte ve sadece işleme konu gayrimenkullerde yargı kararının varlığını belirtme yapmakla yetinmektedir. Bu konuda yapılacak yasal düzenlemeler ile kadaströ müdürlükleri ve tapu müdürlüklerine uygulamaların başından sonuna kadar olan ve gerektiğinde dönüşüm işlemi süreçlerinde kontrol, sorumluluk ve işlemi geri çevirebilme yetkisi verilmelidir.

İmar uygulamalarında düzenlemeye giren parsellerin toplam yüzölçümü miktarı üzerinden bütün hesaplamalar ve dağıtımlar yapılmaktadır. Bu durum uygulamaya giren parsellerin birbiriyle sıkı sıkıya bağlı olduğunu göstermekte ve bu parsellerden birinin dahi düzenleme öncesine döndürülmesi halinde, uygulamanın bütününün esastan etkileneceği gerçeğini ortaya çıkarmaktadır. Açıklanan nedenlerle adli yargı mahkemelerinde verilen kısmi geri dönüş kararlarının nasıl uygulanacağı yerine, kısmi karar verilmesini engelleyecek mekanizmalar üzerinde tartışmaların yoğunlaşmasının daha faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

3194 Sayılı Kanununun 18'inci maddesine istinaden uygulama yapılacak alanlar belirlendikten sonra uygulayıcı kurum ya da kuruluşlar tarafından uygulama alanında kalan taşınmazların uygulama öncesi ve uygulama sonrası oluşan durumda değer tespitlerinin değerlendirme alanında yetkili gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarına yaptırılması ile elde edilecek sonucun fayda maliyet analizi yapılmak suretiyle uygulamanın kamu ve vatandaş adına oluşacak fayda ve getirileri hakkında uygulamaya muhatap olan vatandaş ve kurumlara gerekli tüm bilgilendirmeler sağlıklı bir şekilde yapılmalıdır.

Sonuç olarak imar uygulamaları başından sonuna kadar konuda uzman kişiler tarafından yapılmalı, hem uygulamaya karar veren idareciler, hem de uygulamadan etkilenecek olan özel ve tüzel kişilere ile uygulamaya giren taşınmaz sahiplerine uygulamanın gerekliliği ve sonucunda oluşacak gayrimenkul değer artışlarının ve elde edilecek konuta elverişli imar parsellerinin, sosyal donatı alanlarının faydaları, açık ve şeffaflık içinde anlatılması ve kamunun bilgilendirme fonksiyonu çalıştırılmalıdır. Buna ilave olarak gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanları marifetiyle elde edilecek önceki ve sonraki taşınmaz değerlerinin şeffaf olarak muhataplara yansıtılmasıyla ve yasalarda yapılacak değişiklik ve düzenlemelerle de oluşabilecek itiraz ve davalar bertaraf edilmiş olacaktır. Bu yolla açılacak davaların en aza indirgenmesi ve geri dönüşüm işlemi sorunu çözüme kavuşması yönünde ciddi mesafeler alınmış, tapu sicili daha düzenli tutulmuş ve sonucunda yapılacak imar uygulamaları gerçek manada hayata geçirilerek amacına ulaştırılmış olacaktır. Bir yandan imar uygulamalarında katılımcılığın sağlanması ve diğer yandan da değer esaslı uygulama modellerinin geliştirilmesine bağlı olarak mevcut sorunların asgari düzeye çekilmesinin mümkün olabileceği vurgulanmalıdır. Bunun başarılı olarak yapılabilmesi için hem kamu kurumlarının insan kaynakları kadrolarında gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının bulunması, hem de konu ile ilgili yasal düzenlemelerin bir bütün olarak gözden geçirilmesi gerekmektedir.

## KAYNAKLAR

- Anonim, 2013. Aksaray Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivi imar uygulamaları dosyası.
- Anonim, 2013. Aksaray Kadastro Müdürlüğü arşivi imar uygulamaları geri dönüşüm dosyası.
- Anonim, 2013. Aksaray Tapu Müdürlüğü arşivi imar uygulamaları geri dönüşüm dosyası.
- Anonim. 2013. <http://www.artvinkadastro.gov.tr>. Erişim Tarihi: 20.11.2013
- Anonim. 2013. <http://www.csb.gov.tr>. Erişim Tarihi: 08.12.2013
- Anonim. 2013. <http://www.idarehukuku.net>. Erişim Tarihi: 01.12.2013
- Anonim. 2013. <http://www.legalbank.net>. Erişim Tarihi: 15.11.2013
- Anonim. 2013. <http://www.okul.selyam.net>. Erişim Tarihi: 15.11.2013
- Anonim. 2013. <http://www.tapu-kadastro.net>. Erişim Tarihi: 08.12.2013
- Anonim. 2013. <http://www.tkgm.gov.tr>. Erişim Tarihi: 15.11.2013
- Atasoy, M. Demir, O. Nişancı, R. ve Uzun, B. 2002. İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler. Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu,16-18 Ekim 2002, Konya.
- Başer, A. 2014. İmar Uygulamalarında Parselasyon Planının İptali ve Geri Dönüşümü: Mamak İlçesi Örneği. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim, Dönem Projesi, Ankara.
- Bıyık, C. ve Uzun, B. 1990. Mevzuat ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılaşılan Problemler. 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları Semineri, Ankara.
- Erdoğan, S. ve Ergen, C. 2005. 3194 Sayılı İmar Kanunu Uygulamalarının Yasal Dayanakları Yönünden İncelenmesi. Mevzuat Dergisi. 93(8): 3-9.
- Ergen, C. 2004. Arazi ve Arsa Düzenlemesi. Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Koçak, H. 18 Uygulamasının İptali ve Geri Dönüşüm, Parselasyonun İptali ve Geri Dönüşüm. <http://www.tapu-kadastro.net> Erişim Tarihi: 08.12.2013.
- Sarı, N.İ., 2012. 18. Madde Uygulamalarının Tapu ve Kadastro Müdürlükleri Kabul ve Tescil Sürecinde Karşılaşılan Uygulama Sorunları. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Arazi Yönetim Günleri Sempozyumu. 15-17 Kasım 2012. İstanbul. <http://www.tapu-kadastro.net>. Erişim Tarihi: 08.12.2013.

- Tanrıvermiş, H., 2017. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. ve Demir, E., 2017. Gayrimenkul Mevzuatı, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tüdeş, T., 1997. Arsa ve Arsa Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması) ve Önemi, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Editör: T. Yomralıoğlu, JEFOD Yay.
- Tüdeş, T., 1997. Türkiye’de İmar Planı Uygulama Yöntemleri, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Editör: T. Yomralıoğlu, Jefod Yayın No:1, İber Matbaacılık, Trabzon, 13-26.
- Türk, Ş.Ş. ve Ünal, Y. 2003. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı. İstanbul Teknik Üniversitesi Dergisi, 2(1): 111-118.
- Uzun, B., Demir, O. Nişancı, R. ve Çelik, K. 1999. Kentsel Arazilerde İkinci İmar Uygulamasını Gerektiren Nedenler. Doğu Karadeniz Bölgesinde Kadastro ve Mülkiyet Sorunları Sempozyumu, 11-12 Ekim 1999, Trabzon.
- Yakar, A. 2001. İmar Uygulamalarında Tescil Harici Alanların Durumu. Mülkiyet 40: 11-17.
- Yılmaz, H.M., Reis, S. ve Atasoy, M. 2007. Türkiye’de Yeni İllerin Kentsel Gelişim Sürecinin Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Belirlenmesi: Aksaray Örneği. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi. 30 Ekim –02 Kasım, KTÜ, Trabzon.

## ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Ekrem ÇALIŞKAN  
Doğum yeri : Kayseri  
Doğum Tarihi : 07.10.1977  
Medeni Hali : Evli  
Yabancı Dili : İngilizce

### **Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)**

Lise : Kayseri/Yeşilhisar İmam Hatip Lisesi 1994  
Lisans : Gazi Osman Paşa Üniversitesi - Tokat Meslek Yüksek Okulu  
Harita Kadastro Bölümü 1996  
Anadolu Üniversitesi AÖF İşletme 2002  
Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul  
Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı 2017

### **Çalıştığı Kurum/Kurumlar ve Yıl**

Kayseri/Melikgazi Belediyesi	(1996-1998)	Tekniker
Sivas Kadastro Müdürlüğü	(1998-2004)	Tekniker
Kayseri Kadastro Müdürlüğü	(2004-2009)	Tekniker
Yozgat Kadastro Müdürlüğü	(2009-2011)	Kontrol Memuru
Aksaray Tapu Müdürlüğü	(2011-2016)	Müdür Yardımcısı
Erzincan Tapu Müdürlüğü	(2016- Halen)	Müdür