

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**İMAR UYGULAMALARININ İPTALİ, GERİ DÖNÜŞÜMÜ VE
KARŞILAŞILAN SORUNLAR: KASTAMONU İLİ ÖRNEĞİ**

İBRAHİM ÜNVER

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2018**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

İMAR UYGULAMALARININ İPTALİ, GERİ DÖNÜŞÜMÜ VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR: KASTAMONU İLİ ÖRNEĞİ

İbrahim ÜNVER

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

Türkiye’de, köyden kente toplu göçler nedeniyle hızlı kentleşmeye karşılık var olan imar parsellerinin yetersizliği ve yeni arsa üretilmemesi gibi nedenlerle kentlerde çarpık ve düzensiz kentleşmenin ortaya çıkması ve düzensiz yapıların arazi ve arsa düzenlemesinde göz önünde bulundurulması zorunluluğu, düzenlemeyi zorlaştırdığı gibi çoğu zaman da engellemektedir. Bu nedenle Türkiye’de tesis edilen arazi ve arsa düzenlemesine yönelik çalışmalar, mevcut duruma göre yapılarak çözüm aranması hedeflenmektedir. Bu çalışmada Türkiye’de arazi ve arsa düzenlemesinin, yetkili kurumlarca alınan kararlar çerçevesinde imar planlarına uygun olarak araştırma, hazırlık, tebligat, dağıtım, tahsis, tescil ve tescil sonrası yaşanan sorunların çözümüne yönelik konular teorik esaslar ve uygulama yönlerinden incelenmiş ve daha sonra Kastamonu İli Merkez İlçesi İsmailbey Mahallesi’nde 2000 - 2018 yılları arasında yapılan imar uygulaması örneği çerçevesinde uygulama süreçleri ve sorunlarının analizi yapılmıştır.

İnceleme sonuçlarına göre arazi ve arsa düzenlemesinin yapılması ile sorunların bitmediği, asıl sorunların uygulama sonrası ortaya çıkan değer paylaşımı nedeni ile imar uygulamasına yönelik olarak açılan; hak sahiplerince görevli mahkemelerde açılan davaların sonuçlanmasının uzun zaman alması ve vatandaş ile kurumların karşı karşıya gelmelerinde ortaya çıkmaktadır. Gerek teorik inceleme, gerekse örnek olarak seçilen alana ilişkin sonuçlara göre, arazi ve arsa düzenlemesinin uygulama şekli ve sonrasında ortaya çıkan değer paylaşımının memnuniyetsizliğe yol açtığı, hemen her uygulamadan sonra iptal davalarının açıldığı ve idari yargıda verilen iptal kararlarından sonra alanın plansız kaldığı ve bunun da gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkilediği anlaşılmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu’na göre her planlama sahasındaki taşınmazlara atfedilen değer eşit olduğu kabul edilerek, düzenleme ortaklık payı % 40 alınmakta olup, bu kesintinin adil olmadığı dikkati çekmektedir. Bu tür sorunların çözümlenebilmesi için düzenleme öncesi ve sonrası dönemlerde taşınmazların; uluslararası değerlendirme standartları ve bilimsel esaslara uygun olarak değerlemesinin yapılması ve değer esaslı dağıtım işleminin uygulanabilirliğinin sağlanması zorunlu görülmektedir. Halen başta Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü olmak üzere ilgili bütün kamu kurumlarının uluslararası düzeyde akredite olmuş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında çalışanlarına lisansüstü eğitim olanağı sağlayarak farklı amaçlarla değerlendirme çalışmalarının rasyonelleştirilmesine yönelik insan kaynağının yetiştirilmesine önemli ölçüde katkı yaptıkları görülmektedir.

Temmuz 2018, 68 sayfa

Anahtar Kelimeler: İmar uygulaması, düzenleme ortaklık payı, değere göre dağıtım, imar uygulamasının iptali ve geri dönüşüm çalışmasının etkileri.

ABSTRACT

Term Project

CANCELLATION OF ZONING APPLICATIONS, RECYCLING AND PROBLEMS ENCOUNTERED: EXAMPLE OF KASTAMONU DİSTRİCT

İbrahim ÜNVER

Ankara University

Institute of Science and Technology

Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL

In Turkey, the inadequacy of the existing urban plots corresponded to rapid urbanization, mass migration from village to city and the emergence of unplanned and unregulated urbanization in urban areas such as new land can not be produced and considered in the land arrangement of the irregular structure requirement often hinders and make it difficult to regulate and often prevent. For this reason, the studies related to the land and land readjustment in Turkey is aimed according to the current situation and to quest for solutions. In this study, land and land arrangement in Turkey within the framework of decisions taken by the competent authorities as per development plan in accordance with research, preparation, notification, distribution, allocation, and post-registration experience for the solution of problems studied topic both theoretical and practical perspective at Ismailbey in Kastamonu province central district from 2000 and 2018, the zoning application has been made between these years within the framework of the implementation process and the analysis of the example problems are reviewed.

According to the results of the investigation, the problems are not covered with the land and land arrangements, the real problems arise after the implementation of the value sharing due to the zoning application opened for the conclusion of lawsuits filed in the courts charged by rights owners and the citizens and institutions faced a long time. It is understood that the application of land and land arrangement and the sharing of the value resulting after the application resulted in dissatisfaction, the cancellation proceedings were filed after almost every application and the cancellation decisions given in the administrative court were unplanned and it affected the real estate markets negatively. According to the zoning Law No. 3194, it is accepted that the value attributed to the real estate in each planning area is equal to 40% of the share of the arrangement partnership and this deduction is not fair. In order to resolve such problems, it is deemed necessary to make the valuation of real estates in pre-and post-arrangement periods in accordance with the international valuation standards and scientific principles and to ensure the applicability of the value-based distribution process. At present, it is observed that all public institutions, including the General Directorate of Land Registry and Cadastre have contributed significantly to provide training of human resources in order to rationalize their valuation works by providing them graduate education to its employees in the field of real estate development and management which has been accredited at international level.

July 2018, 70 page

Key words: Zoning application, regulatory partnership share, distribution by value, cancellation of zoning application and effects of recycling work.

TEŞEKKÜR

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalında lisansüstü eğitim yapma imkânı tanıyan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne ve dönem projemin hazırlanması aşamasında bilgi, öneri ve yardımlarını esirgemeyen, çalışmalarımı yönlendiren, kendisinden “Taşınmaz Hukuku” dersini alarak engin fikirleriyle kendimi yetiştirmem ve gelişmem konusunda katkıda bulunan saygıdeğer hocam sayın Prof. Dr. Şebnem AKİPEK ÖCAL'a, (Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Öğretim Üyesi) yüksek lisans eğitimi süresi içinde yılmadan, bıkmadan verdikleri destek ve katkılarından dolayı Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e ve emeği geçen bütün hocalarıma teşekkür etmeyi büyük bir görev sayarım. Yüksek lisans eğitimine başlamam konusundaki teşviklerinden ve eğitim hayatım süresince birçok fedakârlık göstererek beni destekleyen sevgili eşim Fatma ve kızım Beyza Nur'a teşekkürlerimi bir borç bilirim.

İbrahim ÜNVER

Ankara, Temmuz 2018

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR	iii
KISALTMALAR DİZİNİ	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ	vii
1.GİRİŞ	1
2. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ.....	4
2.1 Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Tarihsel Gelişimi.....	4
2.2 Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Amacı	6
2.3 Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Kapsamı ve Niteliği.....	6
2.4 Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Hukuksal Dayanağı	7
2.5 Arazi ve arsa düzenlemesinde yetki.....	8
2.6 İmar Kanununda Arsa Düzenlemesi	8
3. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEME ESASLARI.....	10
3.1 Düzenleme Sahasının Tespiti	13
3.2 Düzenleme Sınırının Geçirilmesi	13
3.3 Düzenleme Sahasına Alınacak Umumi Hizmet Alanlarının sağlanması	13
3.4 Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar	14
3.5 İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtım Esasları	14
3.6 İmar Uygulamasına İtiraz	15
3.7 İmar Uygulamasının Kontrolü ve Tescili.....	16
4. İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR	17
4.1 Düzenleme Ortaklık Payından Kaynaklanan Sorunlar	17
4.2 Tapu ve Kadastro Verilerinden Kaynaklanan Sorunlar.....	18
4.3 Uygulama İmar Planından Kaynaklanan Sorunlar	19
4.4 Kapanan Kadastral yollar	20
4.5 Müşterek Mülkiyetli Taşınmazlarda Hissenin Çözümü Sorunları	21
4.6 Taşınmaz Maliklerinden Kaynaklanan Sorunlar	22
4.7 Uygulamayı Yapan İdareden Kaynaklanan Sorunlar	22
4.8 Yüzölçüm Hatalarının Düzeltilmesi Sorunları	23
4.9 Plan değişikliklerinde Eş değer Alan Ayrılması Sorunu	23
4.10 Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti Kurulu Taşınmazlara Dışardan Hissedar Eklenmesi.....	24
4.11 Düzenleme içerisinde yapılan Kamulaştırma	25
5. UYGULAMANIN İPTALİNE YÖNELİK İTİRAZLAR VE İDARİ YARGI....	27
5.1 Uygulamaya Karşı Davanın Açılması ve Süre	27
5.2 Uygulamaya Karşı Açılacak Davanın Kapsamı	27
5.3 İdari Yargıda Esas Yönünden İnceleme	28
5.4 İdari Yargıda Bilirkişi Sorunu.....	30
5.5 Düzenlemenin İdari Yargıda Yürütmenin Durdurulması Kararı	31
5.6 Düzenlemenin İdari Yargıda “İptal Edilmesi”	31
5.7 İdari Yargıca Verilen İptal Kararlarının Muhatabı ve İfası	32
6. GERİ DÖNÜŞÜM İŞLEMİ	34
6.1 Düzenleme Sonrası El Değiştiren Parsellerin Geri Dönüşümü.....	35
6.2 Kamu Ortaklık Payına Giden Kısmın Geri Dönüşümü	35
6.3 Hazine Taşınmazlarının Geri Dönüşümü	36

6.4 Uygulama İçerisindeki Yol ve Derenin Geri Dönüşümü	36
7. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNDE GAYRİMENKUL DEĞERİNE GÖRE DAĞITIM YAPILMASI	38
8. KASTAMONU İLİ İSMAİLBEY MAHALLESİ ÖRNEĞİ	40
8.1 İsmailbey Mahallesi'nde 18. Madde Uygulanarak Yapılan Düzenleme	40
8.2 Düzenlemenin İptali	42
8.2.1 Birinci dava (Kastamonu İdare Mah. 2007/341 Esas 2007/226 Karar)	42
8.2.2 İkinci dava (Kastamonu İdare Mah. 2009/29 Esas, 2009/198 Karar)	45
8.2.3 Üçüncü dava (Kastamonu İdare Mah. 2009/52 Esas, 2009/577 Karar)	47
8.2.4 Dördüncü dava (Kastamonu İdare Mah. 2013/696 Esas, 2013/126 Karar)	50
8.3 İdare Mahkemesi'nin İptalinden Sonra Eski Hale Gelme (Geri dönüşüm)	51
8.4 Geri Dönüşümden Sonra Yeniden 18. Madde Uygulaması	52
8.5 Beşinci dava (Kastamonu İdare Mah. 2015/696 Esas, 2017/682 Karar)	52
9. SONUÇ ve ÖNERİLER	54
KAYNAKLAR	58

KISALTMALAR DİZİNİ

AMK	Anayasa Mahkemesi Kararı
AAD	Arazi ve Arsa Düzenlemesi
AY	1982 Tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasası
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
DOPO	Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
DÖKPAT	Düzenleme öncesi Kadastral Parsel Alanları Toplamı
DSİAAT	Düzenleme Sonrası İmar Alanları Toplamı
HMK	Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İK	İmar Kanunu
İUY	İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik
İYUK	İdari Yargılama Usulü Kanunu
KK	Kadastro Kanunu
KMK	Kat Mülkiyeti Kanunu
KOP	Kamu Ortaklık Katılım Payı
m.	Madde
m ²	Metrekare
Mah.	Mahkeme
MPYY	Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
No.	numaralı
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TK	Tapu Kanunu
TMK	Türk Medeni Kanunu
TST	Tapu Sicil Tüzüğü

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 8.1 İsmailbey Mahallesi 1026 ada 32 parselin uygulama öncesi durum	43
Şekil 8.2 İsmailbey Mahallesi 1026 ada 32 parselin uygulama sonrası 2416 ada 11 parsel şekli	44
Şekil 8.3 İsmailbey Mahallesi 1029 ada 27 parselin uygulama öncesi kadastral durumu.....	46
Şekil 8.4 İsmailbey Mahallesi 1029 ada 27 Parselin Uygulama sonrası 2415 ada 1 parselin durumu	47

1.GİRİŞ

Bütün gelişmiş ülkelerde olduğu gibi Türkiye’de de ekonomik ve sosyal gelişime bağlı olarak kentleşme, sürekli kendisini yapılandırarak yeniliklere ihtiyaç duymaktadır. Özellikle nüfusun ve sermayenin ülke içindeki yeniden dağılımı, bu dönüşümü belirleyen iki temel öge olmakla birlikte, 1950 sonrası hızlı kentleşmeye karşılık, yasal düzenlemelerin eksik ya da yetersiz kalması ve kentlerin ihtiyacı olan imar parsellerinin üretilmemesi gibi nedenlerle kentlerde çarpık ve düzensiz kentleşmenin ortaya çıktığı görülmektedir. Düzenli kentleşmenin en önemli özelliklerinden biri, kentin kurulumundan önce planların yapılarak bu palanlar doğrultusunda kurulması esas iken Türkiye’de çarpık ve düzensiz olarak ortaya çıkan kentlerde, mevcut durumu göz önünde bulundurarak, planlar yapılmaya ve kentler kurtarılmaya çalışılmaktadır (Yıldız 2008).

Türkiye’de arazi ve arsa düzenlemesi 3194 sayılı İmar Kanunu¹ (İK) ve bu Kanun’un 18. maddesine istinaden yayımlanan, İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik² (İUY) gereğince yapılmaktadır. İmar uygulamalarının dayanağı olan, imar planlarının yapılmasıyla, düzenli şehirlerin oluşturulduğu gibi bir kanı olmakla birlikte, çoğu zaman, imar planları çerçevesinde arsa üretimi yönünden, amaca ulaşıldığı bile sanılır. Oysa imar uygulaması, arazi ve arsa planı oluşturmaktan daha zor ve karmaşık bir durumdur. Yapılan uygulamalarda adalet sağlanmadığı sürece, hak kaybına uğrayan veya uğradığını düşünenlerle, uygulamayı yapan kurumlar arasında ciddi huzursuzluklara yol açarak, kurumlarla vatandaşların davalı hale gelip, daha birçok sosyal sorunlara sebep olduğu görülmektedir. “Arazi ve arsa düzenlemesi yoluyla yapılan imar planı uygulamalarını, kamu menfaatini düşünerek düzenli yapılma tekniği açısından en uygun bir yöntem olduğu kabul edilmektedir” (Yıldız 2008).

İmar uygulamalarının iptal edilmesi ve etkilerinin incelenmesine yönelik sınırlı sayıda saha çalışmasının yapıldığı görülmektedir. Özellikle Tunas (2013) tarafından Zonguldak

¹ T.C. Resmî Gazete, Tarih: 9.11.1982, Sayı: 17863

² T.C. Resmî Gazete, Tarih: 02.11.1985, Sayı: 18916

İli Devrek İlçesi örnek alınarak yapılan çalışmada; örnek olarak seçilen sahada imar uygulamalarının nasıl yapıldığı ve uygulama sonrası ortaya çıkan iptal kararlarının uygulamayı ne şekilde etkilediği araştırılarak, daha çok uygulama ve iptal konusu incelenmiştir. Zengin (2012) tarafından ise imar uygulamalarının parselasyon planları yönünden yürütmeyi durdurma kararları ele alınmış ve bu kararların, planlar ve uygulayıcı kurumlar üzerindeki etkileri değerlendirilmiştir. Duman (2016) tarafından yapılan çalışmada ise Van ili örnek gösterilerek afet bölgelerinde yapılacak olan imar uygulamalarında, imar haklarının transferi, uygulama olanakları ve bu uygulamaya etkileri araştırılarak diğer Avrupa ülkelerinden örneklerde verilerek imar haklarının transferlerinin uygulamayı daha kalıcı hale getirdiği savunulmuştur. Köprülü (2013) imar planlarının altlığı olan planlar incelenerek planların oluşturulması ve sonrasında ortaya çıkan ihtiyaçlar nedeniyle plan değişikliklerinin nasıl yapıldığı ve yapılan değişikliklerin idari yargı tarafından iptal edilmesi ve iptal kararlarının gücünü irdelemiş ve sonuç olarak bu alanda yaşanan sorulara çözüm önerileri getirilmiştir.

Önceki çalışmalardan farklı olarak bu çalışmanın; konuya yaklaşım biçimi, araştırmacının uygulama deneyimi ile seçilen çalışma alanında yapılan imar uygulaması, uygulama sonrası dönemde açılan davalarda verilen kararlar ile bunların neden olduğu etkilerin incelenmesi yönlerinden önceki çalışmalardan farklılık gösterdiği vurgulanmalıdır. Örnek olay analizlerinin sonuçlarına göre çalışmada; imar uygulamasında dağıtım ve tahsis işlemlerinin uygulamaya giren taşınmazların tahmini değerler üzerinden yapılması ile planlamanın ortaya çıkan rantın daha adil biçimde dağıtımının yapılabilmesi olanakları irdelenmiş ve değer esaslı imar çalışmaları için güçlü bir altlık sunulmuştur. Buna ilave olarak tarihi dokusu ve doğal yapısı yönlerinden Türkiye'nin en eski ve köklü kentlerinden biri olan Kastamonu İli Merkez İlçesi İsmailbey Mahallesi'nde yapılan imar uygulamalarının korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş yapılarının çokluğu nedeniyle uygulama yapmanın zor olması ve uzun zaman alması nedenleri ile düzenlemenin cazibesini kaybettiği ve kentin gelişimini engelleyebilecek nitelikte birden fazla mahkeme kararının varlığı nedeniyle kişi ve kurumların uygulama çalışmalarından kazanım elde etmeleri yerine imar uygulamalarının adeta hak kayına neden olduğunun ortaya konulduğu vurgulanmalıdır.

Çalışmanın teorik çerçevesi ve örnek olay analiz sonuçları dokuz başlık altında ele alınmıştır. İmar uygulamalarının genel yapısı ve sorun tanımlamanın yapıldığı birinci bölümü izleyen ikinci kısımda, arazi ve arsa düzenlemesinin tarihsel gelişimi ve hukuksal dayanağı incelenmiştir. İmar uygulamasının esasları üçüncü bölümde, imar uygulamalarında karşılaşılan sorunlar dördüncü bölümde, idarenin yapmış oldukları düzenlemelere yönelik itirazlar ve idari yargı tarafından yapılan inceleme ve iptal kararları beşinci bölüm, idari yargı tarafından iptal edilen uygulamaların geri dönüşüm işlemleri altıncı bölüm, arazi ve arsa düzenlemelerinde yapılan dağıtımın yüzölçümü esası yerine taşınmazların değerleri üzerinden dağıtımın yapılması yedinci bölüm, Kastamonu İli Merkez İlçesi İsmailbey Mahallesi'nde yapılan imar uygulamalarının süreçleri ve sonuçlarının analizine ilişkin bulgular sekizinci bölümde sunulmuştur. İmar uygulamalarında yaşanan sorunlar ile başlıca çözüm önerileri ve özellikle değer esaslı imar uygulamalarında gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarının rolü dokuzuncu bölümde özet olarak ele alınmıştır. Özellikle çalışmanın örnek olay analizlerinin sonuçlarının genelleştirilmesi halinde değer esaslı imara geçiş konusuna önemli bir katkının yapılması söz konusu olabilecektir.

2. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ

2.1 Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Tarihsel Gelişimi

19. yüzyılın ikinci yarısında, Avrupa ülkelerinde; endüstri kentlerinin planlaması yapılırken Türkiye’de 1848 yılında kanunlaşan Ebniye Nizamnamesi ile Osmanlı İmparatorluğu sınırları dâhilinde, sadece İstanbul şehri içinde var olan binaların düzenlenmesi yönünde çeşitli esaslar getirilerek, dar olan sokak ve yolların genişletilmesi, yıkılması gereken binaların maliklerinden piyasa değeri ile satın alınarak veya kamulaştırması yapılarak yıkılması öngörülmüştür (Tekel 2000).

1856 yılında İstanbul haricindeki şehirlerde de bu düzenlemelerin yapılabilmesi için yenilenen Ebniye Nizamnamesi ile uygulama yapılacak alanların temizliği ve yolların genişletilmesi için kamulaştırma yapılması kabul edilmiştir (Anonim 1990). 1877 tarihinde yayınlanan başka bir Nizamname ile bu uygulama imparatorluk sınırları içerisinde ki tüm belediyeleri kapsayacak şekilde yaygınlaştırılmış ve 1882 yılında tesis edilen Ebniye Kanunu ile de, Osmanlı İmparatorluğu sınırları içerisinde mevcut olan bütün şehirleri kapsayacak şekilde yaygınlaştırıldığı görülmüştür (Anonim 2017b).

Türkiye Cumhuriyeti’nin kurulmasıyla birlikte savaşın sona ermesi ile kaybedilen topraklardaki Türklerin iskân edilmesi ve yurt için bulunan gayrimüslim vatandaşların mübadelesi nedeniyle, kurulan ilk Kabinece 1923 yılında İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. Genç Türkiye Cumhuriyeti’nin Belediye Kanunu adı altında, 1930 tarihinde mecliste kabul edilen; 1580 sayılı Belediye Kanunu³ ile belediyeler, daha aktif hale getirilerek, yerleşme ve yapılaşma konusunda denetim yetkisi verilmiş, ayrıca ihtiyaç sahiplerine konut inşa etme yetkisi de verilmiştir. Ebniye Kanunu ise 1933 yılında kaldırılarak, yerine 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu⁴ çıkarılmıştır. Bu Kanun ile belediyelere; hâlihazır haritalarını hazırlatma ve Kanunu’n yayımlandığı tarihten başlayarak beş yıl içinde, gelecek 50 yıl için imar planlarını yaptırma görevi verilmektedir (Tekel 2000).

³ T.C. Resmî Gazete, Tarih: 14.04.1930, Sayı: 1471

⁴ T.C. Resmî Gazete, Tarih: 21.06.1933, Sayı: 2433

1956 yılında, yetersiz geldiği görülen 2290 sayılı Yapı Yollar Kanunu'nun yerine, 6785 sayılı İmar Kanunu⁵ çıkarılarak, 1985 yılına kadar uygulanmıştır. 6785 sayılı İmar Kanunu ile kentlerin planlama yetkisi, ağırlıklı olarak bakanlıklara bırakılmıştır. 1972 yılında yapılan, 1605 sayılı Kanun değişikliği ile bakanlıklara bırakılan planlama yetkileri, daha da artırılarak belediyeleri ilgilendiren birçok konu, ilgili belediyelere sormadan onaylama yetkisi verilmiştir. Kentlerde meydana gelen yoğun yapılaşma ile birlikte bir parsel üzerinde binlerce bağımsız binaların yapılarak çok hisseli taşınmazların oluşması nedeni ile parsellerdeki imarlı yapılaşmayı engelleyerek, kentlerin gecekondulu şeklinde kalmalarını sağlamıştır. Zamanla daha da çoğalan çok hisseli parsellerdeki çözümsüzlüklerin giderilmesi amacıyla; 2981 sayılı İmar ve Gecekondulu Mevzuatına Aykırı Yapılar ve Bunlara Uygulanacak Hükümler Hakkında Kanunu⁶ çıkarılmış ancak zamanla bu Kanun'da yetersiz hale geldiği görülerek, 1986 yılında 3290 sayılı Kanun'la değişiklikler yapılarak çözümler arandığı görülmektedir.

İK'nın 18. maddesine istinaden imar planlarına aykırı tesis edilen yapıların ıslah edilmesi için %35'lik düzenleme ortaklık payının alınacağı hükmü getirilmiş ve bu düzenleme 2003 yılında 5006 sayılı Kanun değişikliği ile %40'a çıkarılmıştır. Bu kanunlara dayalı olarak aşağıdaki uygulama yönetmelikleri yürürlüğe konulmuştur:

- ❖ İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik
- ❖ Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik⁷
- ❖ 2981 sayılı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik⁸
- ❖ Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği⁹
- ❖ Gecekondulu Kanunu Uygulama Yönetmeliği¹⁰

⁵T.C. Resmî Gazete, Tarih: 16.07.1956, Sayı: 9359

⁶T.C. Resmî Gazete, Tarih: 14.03.1984, Sayı: 18341

⁷T.C. Resmî Gazete, Tarih: 06.03.2007, Sayı: 26454

⁸T.C. Resmî Gazete, Tarih: 23.07.1986, Sayı: 19173

⁹T.C. Resmî Gazete, Tarih: 02.11.1985, Sayı:18916

¹⁰T.C. Resmî Gazete, Tarih: 17.10.1966, Sayı:12428

2.2 Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Amacı

Danıştay 6. Daire'sinin verdiği çeşitli kararlara göre; düzenlemenin nedeni uygulama imar planına uygun olarak İK ve yönetmelikler çerçevesinde düzenli kentleşmenin altlığı olan, imar parsellerinin oluşturularak, kentlerin gereksinmesi olan yeteri kadar arsayı, konut yapımına hazır duruma getirmeyi amaçlamaktadır. Arsa düzenlemesi, imar planlarının uygulanmasıyla, planlı ve düzenli yerleşmenin oluşması ve yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygunluğunun sağlanmasını güden bir işlemdir. Arsa düzenlemelerinde öncelik toplumun yararı ön plana çıkarılarak, kişilerin zararını topluma göre, en az zarar olarak gören bir uygulama olduğu düşünülmektedir. Bu çerçevede yapılacak olan arsa düzenlemesi; kişilerin hak ve menfaatlerinden ziyade, toplumun hak ve menfaatleri ön plana çıkarılarak yapılan düzenlemelerdir. Buna göre; imar hukuku ile kentlerin daha düzenli, sosyal ve çağdaş bir konuma geçişini amaçladığı gibi planlara ve İK ve yönetmeliklere aykırı yapılaşmayı da engelleyici bir görevi olduğu görülmektedir.

2.3 Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Kapsamı ve Niteliği

Düzenleme ile tapu kütüğünde, tescille ortaya çıkan, gayrimenkuller üzerinde var olan aynı haklar ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na¹¹ (KM) göre tesis edilen bağımsız bölümlere ait bilgilerin kadastral haritalarıyla birlikte değerlendirilerek var olan verilerin uygulama imar planında istenilen şartlara uyulması suretiyle, birlikte veya ayrı ayrı değerlendirilerek, 3194 sayılı İmar Kanunu¹² (İK) ve Yönetmeliklere göre imar parsellerini oluşturarak, dağıtımını yapmak ve akabinde kontrollerinin yapılarak ilgili kurumca resen tescillerinin yaptırılması ve imar planına uygun düzenli parsellerin oluşturulmasıdır.

Belirtilen işlem ile kadastro parselleri, uygulama imar planındaki konumlarına, biçimlerine ve büyüklüklerine göre, düzenlemeye bağlı tutularak, imar parselleri durumuna getirilmesidir. Düzenleme işlemi, hukuksal açıdan, mülkiyetle ilgili ve en

¹¹ T.C. Resmi Gazete, Tarih:23.06.1965, Sayı: 12038

¹² T.C. Resmi Gazete, Tarih:03.05.1985, Sayı: 18749

yalın biçimiyle, bir taşınmazlar trampası (takası) olarak da görülmektedir. Taşınmazlar trampasında eski sınırların yerine yenilerinin geçmesi ile düzenleme işleminin imar planı ile öngörülen amaca uygun hizmet ettiği de kabul edilmektedir (Köktürk 2007).

2.4 Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Hukuksal Dayanağı

1982 tarihli T.C. Anayasası'nın (AY)¹³ 35. maddesinde T.C. vatandaşlarının, mülkiyet ve miras haklarına sahip olması prensibi benimsenerek, özel mülkiyet türü benimsenmiş ve 10. maddesiyle de, vatandaşların sahiplendiği mülkiyet haklarının, ancak kamunun menfaati göz önünde bulundurularak kısıtlanabileceği ve hiçbir şekilde mülkiyet hakkının kullanımı, kamu menfaatine aykırı olmayacağı gibi bu hakların da ancak yine anayasanın izin verdiği ölçüde, temel hak ve hürriyetlerin sınırlanabileceği benimsenmiştir.

Mülkiyet hakkının Anayasa ile koruma altına alınması nedeniyle bireyin bu hakkını dilediği gibi kullanabileceği kabul edilmiş ise de bireyin tesis edilen bu hakkını da ancak kamu yararıyla sınırlandırılabilmesi kabul edilmiştir: “Bir şeye malik olmanın, o şey hakkında dilediği gibi tasarruf etme hakkına sahip olmak” prensibi 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun¹⁴ (TMK) 688. maddesinde düzenlenmiş ve bu tasarruf etme hakkının sonsuz bir hak sahibi olma yetkisi olmadığını, bu hakkın; yasal düzenlemeler çerçevesinde kullanılabilmesi kabul edilmiştir. Arazi ve arsa düzenlemesi (AAD), İK çerçevesinde ve bu kanunun 44/I/c maddesine istinaden düzenlenen Yönetmelik ile 3194 Sayılı Kanunun 18. maddesi gereğince yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin, hangi alanlarda, ne şekilde ve nasıl kullanılacağı belirtilmiştir.

Bu çerçevede; imar uygulama sahasında kalan, yapılı ve yapısız arsa ve arazilerin malikleri ve diğer aynı hak sahiplerinin iznine bakılmaksızın, birbirleri ile ve kapanan yollar ile kamu kurumlarına veya belediye ye ait taşınmazlarla birleştirmeye ve söz konusu parselleri, tekrar uygulama imar planına uygun olacak şekilde, yeni ada ve parsellere ayırmaya, tek veya birden fazla malikli veya Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre

¹³ T.C. Resmi Gazete, Tarih:18.10.1982, Sayı: 17863

¹⁴ T.C. Resmi Gazete, Tarih:08.12.2001, Sayı: 24607

taşınmaz maliklerine dağıtmaya ve re'sen tapuya tescil ettirmeye mücavir alanlarda belediyelerin ve mücavir alan dışında ise valiliklerin yetkili olduğu düzenlenmiştir.

2.5 Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Yetki

İK'nın 18. maddesine göre; belediye sınırları içerisinde, uygulama imar planlarına uygun olarak oluşturulan arazi ve arsa düzenleme yetkisi belediyelerin yetkilerindedir. Belediye mücavir alanları dışında kalan yerlerde ise; parselasyon palanlarını yapma yetkisi valiliklere verilmiştir. Söz konusu bu yetkiler, İK tarafından verilmiş olup, bu yetki bütün tarafları bağladığı gibi mahkemelerce de kendiliğinden dikkate alınarak hazırlanan parselasyon planlarını belediye mücavirinde belediye encümenince, belediye mücavir alanları dışında il encümenince onaylanır ve yürürlüğe konulmaktadır. Bu yetki; kanunla düzenlendiğinden, emredici olup, hiçbir şekilde devredilemez. Belediye veya il encümenince düzenlenerek, onaylanıp yürürlüğe konulan, parselasyon planları, hiçbir şekilde belediye veya valiliğin diğer kurumlarınca iptal edilemez (Köktürk 2007).

2.6 İmar Kanununda Arsa Düzenlemesi

İK'nın 18. maddesine istinaden düzenlemenin altlığı olan uygulama imar planlarına uyarak, uygulamayı yapacak olan belediye/valiliklerce, yapılı veya yapısız arsa ve arazilerin, tapuda kayıtlı malikleri veya bu taşınmazlar üzerinde bulunan diğer aynı hakların varlığı halinde herhangi bir izin alınmaksızın düzenleme içinde, düzenleme sonrası kapanan ve yol vasfını kaybeden yerlerle ve kamu kurum ve kuruluşlarına ait taşınmazlarla tevhit etmeye ve bunların birleşiminden sonra yeniden hisseli ve tek mülkiyet veya 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre hak sahiplerine yeniden dağıtmaya ve düzenlenmiş bu haliyle tapuya tescil ettirmeye yetkilidirler.

İmar uygulaması sonrası oluşan parsellerde meydana gelen değer artışı nedeniyle, bu artışa karşılık düzenleme öncesi kadastro parsellerinden, düzenleme ortaklık payı (DOP) adı altında %40'a kadar kesinti yapılabilir. Uygulama sonrası oluşan imar sahasında ilk ve orta öğretim kurumlarına ait alanlar, yollar, meydanlar, parklar, otopark gibi sosyal

donatı adı altında kullanılacak tüm alanların tamamı, düzenleme ortaklık payından kesinti yapılarak tesis edilmektedir. DOP'dan tesis edilen bu alanların, başka amaçla kullanılamayacağı ve imar uygulaması sonucu tesis edilecek olan, sosyal donatı alanı olarak tanımlanan yol, park, yeşil alan, meydan vb. alanların düzenleme sahası içinde yapılan %40'luk kesintiyi aşıyorsa, bu aşan kısım kadar uygulamayı yapan belediye veya valilikçe 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu¹⁵ çerçevesinde kamulaştırma yapılması gerektiği düzenlenmiştir.

Bir taşınmaz üzerinde yapılan ve imar uygulaması nedeniyle yapılan DOP kesintisi bir defa yapılıdır. İkinci defa DOP kesintisi yapılamaz. Ancak bu kanuni düzenleme aynı parsel üzerinde ikinci bir imar uygulamasına engel teşkil etmeyeceği ve düzenleme yapılacak alanlarda var olan binaların mümkün olduğunca uygulama imar planına uyacak şekilde, tamamının bir parselde bırakılmasına dikkat edileceği, ancak buna rağmen uygulama planına uyamaması nedeniyle birden fazla taşınmazlara isabet ederse, binanın diğer parsellerde kalan kısımları üzerinde, bina bedelleri ödenmediği sürece eski sahibince kullanıma devam etmesi gerektiği, yıkım konusunda ise uygulamayı yapan belediye veya valilikçe parası ödenerek kamulaştırma işlemi tamamlanmadığı sürece yıkım yapılamayacağı düzenlenmiştir. Ayrıca, bu gibi durumlardaki binalarda tamir dışında cins değişikliği veya esaslı tamire izin verilemeyeceği kesin hükme bağlanmıştır. Bu gibi durumlarda düzenlemeyi yapan yetkili belediye veya valilikçe taşınmaz malikinin iznini almak suretiyle, kamulaştırılması yapılacak yerlere karşılık planlara uygun olarak belediye veya valiliğe ait taşınmazlarda yer verilebileceği düzenlenmiştir.

¹⁵T.C. Resmi Gazete, Tarih:08.11.1983, Sayı: 18215

3. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEME ESASLARI

İmar uygulamasında İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik gereğince kullanılan düzenleme sahası, düzenleme sınırı, düzenleme ortaklık payı ve oranı, kamu ortaklık payı, özet cetveli, tahsis cetveli, dağıtım cetveli, umumi hizmetlere ayrılan miktar, kroki, röperli kroki, ebatlı kroki, uygulama krokisi, parselasyon planı, ayırma çapı, kapanan kadastral yollar ve hata sınırı gibi kavramların tanımları aşağıda verilmiştir (Anonim.1985).

Düzenleme Sahası: Uygulama yapılacak alanın tespiti yapılarak, imar uygulamasına karar verilen sahadır (İUY m:4).

Düzenleme Sınırı: İmar uygulaması yapılacak alanın imar planına göre; imar adaları, yollar, meydanlar, park vb. gibi kamu kullanımına ayrılan ve tapu kütüğüne tescil edilmeyen alanlar, ibadet yeri ve karakolları kapsayacak şekilde çevreleyen sınırdır (İUY m:4).

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP): İmar uygulaması yapılan alanda, imar sonrası kamunun kullanımına ayrılan yol, meydan, park gibi yerlerin, düzenleme sonrası meydana gelen değer artışı nedeniyle, taşınmaz maliklerinin tapuda kayıtlı yüzölçümün %35'ni maliklerin iznini almadan re'sen kesilerek bu alanlara ayrılmasıdır (İUY m:4). Ancak %35 olan DOP miktarı, 2003 tarihinde 5006 Sayılı Kanun ile %40'a çıkarılmıştır.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO): İmar uygulamasına tabi tutulacak alanda, DOP olarak ayrılan alanın, düzenleme öncesi toplam kadastro alanı veya düzenleme sonrası toplam imar parsellerine oranıdır (İUY m:41). Düzenleme öncesi, ihdaslar dâhil, kadastro parsel alanları toplamı = DÖKPAT olarak, düzenleme sonra, ortaya çıkan imar parsel alanları toplamı = DSİAT olarak düşünüldüğünde: Düzenleme Ortaklık Payı oranının, İhdaslar dâhil kadastro parsel alanları toplamının, düzenleme sonrası ortaya çıkan imar parseli alanları toplamına eşitliği ortaya çıkmaktadır.

Kamu Ortaklık Payı (KOP): İmar uygulaması düşünölen alanda tespit edilen DOP oranının, uygulama alanı içerisindeki kadaastro veya imar parsellerinin miktarına oranıdır. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde, parselasyon planında kamu alanlarına ayrılan alanlara gelen kısımlar, Okul, hizmet binası, hastane veya diğer resmi kurumlara ait alanlara rastlayan parselleri, uygulamaya giren parsel alanları oranından, pay verilerek hisselendirilir (İUY m:12).

Özet Cetveli: Düzenleme sahasına giren kadaastro, varsa imar parsellerinin tapu senedi miktarı, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımları ile düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşun imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir (İUY m:4).

Tahsis Cetveli: Kadaastro parseli veya daha önce, İK'nun 15 ve 16. maddelerine istinaden, yapılan talebe bağı imar düzenlemesi çerçevesinde oluşun, imar parsellerinin uygulama sonrası, hangi imar adalarına tahsis edildiğini gösteren cetveldir (İUY m:4).

Dağıtım Cetveli: İmar uygulaması sonrası oluşun, imar adalarının hangi kadaastro parsellerinden, ihdas veya uygulama öncesi imar parsellerinden geldiğini, uygulamaya giren parsellerden ne kadar kesinti yapıldığını, ne kadar alanın imar suretiyle yeni alana tahsis edildiğini, uygulamada kamulaştırma yapılmış ise ne kadar alanın kamulaştırıldığını gösteren ve her imar adası için adına tek tek düzenlen cetveldir (İUY m:4).

Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar: İmar uygulaması yapılan sahada yol, meydan, park vb. hizmetlere ayrılan ve tescil edilmeyen alanlar için ayrılan alanların tümüdür (İUY m:4).

Kroki: Kesin ölçeğı olmayan veya üzerinde ölçü değeri yazılı olan ada ve parselleri gösteren çizimdir (İUY m:4).

Röperli Kroki: Uygulama sonrası oluşacak ada veya parsellerin zeminde sabit tesislerden istifade ederek alınan ölçülere göre yazılı olan krokidir (İUY m:4).

Ebatlı Kroki: Uygulama sonrası oluşacak ada veya parsellerin zeminde sabit tesislerden istifade ederek alınan ölçülere göre yazılı olan krokidir (İUY m:4).

Uygulama Krokisi: Ada veya parsellerin zeminde belirtilmesi amacıyla, paftası üzerinden alınan ölçüleri yazılarak düzenlenen krokidir (İUY m:4).

Parselasyon Planı: Hazırlanan imar uygulamasının araziye uygulanmasından sonra, hazırlanacak olan röleve ölçülerine göre, boyut değiştirmeyen paftalara çizilen ve kesin durumu gösteren ve tapuya tescile dayanak olan plandır (İUY m:4).

Ayırma çapı: İmar uygulamasında parsel veya parsellerin bir kısmı düzenleme sahasında kalıyorsa “Ayırma Çapı” adı altında düzenlenerek uygulama içerisine giren veya girmeyen kısımların, yüzölçümleri ve haritasını gösteren bir belge olarak tanımlanarak, parsellerin ifraz edilmesi anlamına da geleceğinden belediye/il encümenince de onaylanmasının istendiği belirtilmiştir (İUY m:28).

Kapanan kadastral yollar: Uygulama içerisinde daha önceden yol olarak kullanılırken, uygulama imar planı altlığına göre yol olmaktan çıkarılarak imar adalarında kalan kısımlardır. Kapanan kadastral yollar ve meydanlar belediye hudutları içinde belediyeye, dışında ise ait olduğu köy tüzel kişiliği adına tescil edilmesi gereken bir kural olarak düzenlenmiştir (TK m:21).

Hata Sınırı: Zemin ölçüsü ile plân ölçü değerleri arasında kabul edilen en büyük fark olarak gösterilmiştir (İUY m:4).

3.1 Düzenleme Sahasının Tespiti

Belediyelerin mücavir alan sınırında, encümenlerince alınan karar ve mücavir alanlar dışında ise valiliklerin il idare kurulu kararları ile 5 yıllık süre için imar uygulamalarına ve beldenin ihtiyaç durumları da göz önünde bulundurularak, yapılacak olan konut ihtiyaçlarını da göz önünde bulundurarak arsa ihtiyacını belirleyip bu ihtiyaçlar için imar uygulaması yapmak zorunda olduğu belirtilmiştir. Hazır arsa sayısının bir önceki yılda verilen inşaat izinlerinden az olmamasına dikkat edileceği ve düzenleme yapılacak alanın en az bir adadan aşağı olamayacağı da düzenlenmiştir (İUY m:4).

3.2 Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

İmar uygulaması yapılacak olan alanlarda düzenleme sınırı, yapılaşmanın bittiği yerlerde yapılaşma sınırlarından, yapılaşmanın bulunduğu yollarda yol paralelinde, ibadet yeri ve karakol binasının dış sınırından, park ve genel otopark alanlarının DOPO ve düzenlemeye girecek olan parsel sınırına, en uygun görülecek yerinden geçirilmesine dikkat edileceği belirtilmiştir. İmar uygulaması yapılacak olan alanın, düzenleme sınırına gelen parselin, bir kısmının düzenleme alanına alınması halinde ise, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa, bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel çok büyük ise, bölünerek ayırma çapıyla gösterileceği düzenlenmiştir (İUY m:6).

3.3 Düzenleme Sahasına Alınacak Umumi Hizmet Alanlarının Sağlanması

Düzenleme yapılacak alanın, yapılaşmada kullanılacak alanın ihtiyacı olan yol, park, yeşil alan ve kamunun kullanacağı hizmet alanlarının, düzenlemeye giren kadastral parsellerden, dengeli alınarak DOP ile karşılanma şartı getirilmiştir (İUY m:7).

3.4 Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar

Uygulama öncesi düzenlemeye girecek parsellerde, yapılmış olan binalar imar uygulama planına aykırılık teşkil etmeyen binalar, düzenleme sonrası bir imar parseli içerisinde bırakılabilir. Düzenleme yapılacak alanlarda var olan binaların, mümkün olduğunca, uygulama imar planına uyacak şekilde tamamının bir parselde bırakılmasına dikkat edileceği, ancak buna rağmen, uygulama planına uymaması nedeniyle birden fazla taşınmazlara dek gelirse, binanın diğer parsellerde kalan kısımları üzerinde bina bedelleri ödenmediği sürece eski sahibinin kullanıma devam etmesi gerektiği, yıkım konusunda ise; uygulamayı yapan belediye veya valilik tarafından parası ödenerek kamulaştırılmadıkça, yıkım yapılamayacağı düzenlenmiştir (İUY m:8).

3.5 İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtım Esasları

İmar parsellerinin oluşturulması, belediye ve valiliklerce daha önce yaptırılan parselasyon planlarına göre, belediye meclisinde onaylanan uygulama imar planında bir bütün halinde gösterilen imar adaları ve bu adalarda ki yapılaşmaya ait yapı nizamı ve diğer şartları da dikkate alınarak, geçici parsellere ayrılır. Ayrılan bu parsellerin yüzölçümü ile her ada içinde kalan kadastro parsellerine tahsis edilebileceği tespit edilir. Dağıtım yapılarak tahsisi yapılan her parselin, yüzölçümü ile hangi kadastro parseline karşılık verildiğini gösteren, ada dağıtım cetvelleri düzenlenir (İUY m:35). Dağıtımda dikkat edilmesi gereken konuları ise, İUY'nin 10. maddesinde aşağıdaki hususlara riayet edilmesi gerektiği düzenlenmiştir.

- a) Oluşacak olan imar parselleri mümkün olduğunca aynı yerden ya da oluşan imar parsellerine en yakın kadastro parsellerine tahsis edilir.
- b) Uygulama imar planına ve hukuki normlara göre korunacak binalar tam ve hissesiz olarak tahsisleri yapılır.
- c) Taşınmaz malikine tahsis edilen yüzölçümün, uygulama sonrası oluşacak olan bir imar parselden küçük olması halinde kat mülkiyeti esaslarına göre hisselendirilir.
- d) Uygulama sonrası tahsislerde birde fazla malik olması durumlarında, hisse yapılmak suretiyle ve imar parseli yüzölçümü payda kabul edilerek hisselendirilir.

- e) Uygulama sonrası oluşan hisseli taşınmazlar için, parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine “İmar Kanununun 18. maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır” ibaresi yazılır.
- f) İmar uygulaması yapılan parsellerin, zemin durumu ve üstündeki binanın özellikleri itibariyle DOP'nin alınmadığı hallerde, malikin iznini alarak, DOP'yi bedele dönüştürülebilir.
- g) İmar uygulaması yapılması gerektiği halde düzenleme yapılması mümkün olmayan durumda, müstakil inşaaata müsait olan kadastro parsellerine uygulama imar planına göre inşaat izni verilirken de yukarıdaki hükümler uygulanır.
- h) Arazi ve arsa düzenlemesinde yapılacak bedel takdirleri ve bedele itiraz şekilleri, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu mevzuatına tabidir.
- i) Değerleme çalışmalarının sonuçlarına göre tespit edilen bedeller, düzenlemenin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırma işlemleri dışında başka amaçla kullanılmayacaktır.

3.6 İmar Uygulamasına İtiraz

İmar uygulamasının onaylanması ve yürürlüğe koyma yetkisi, İK'nın 16. maddesinde; belediye mücavirinde belediye encümeni ve mücavir alan sınırları dışında ise il encümeni olması ve her ikisinin de idare hukuku kapsamında olması nedeniyle, düzenlemeden kaynaklanan uyuşmazlıkların çözüm yerinin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun¹⁶ (İYUK) 34/1. maddesinde “taşınmaz malların bulunduğu yer idare mahkemesidir...” hükmü gereğince, ilk derece mahkemesi, idare mahkemeleridir. Yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlar da ise bölge idare mahkemeleri karar mercidir. Danıştay Kanunu'nun 23. maddesinde ise arsa düzenlemeleri hakkında idare mahkemelerince verilen kararlara karşı yapılan temyiz başvuruları incelenmektedir.

Düzenlemesi yapılan imar uygulaması, bir aylık askı süresi sonunda kesinleşir. Bu kesinleşmeyle birlikte, düzenlemeye karşı dava açma süresi 60 gündür.¹⁷ Ancak

¹⁶ T.C. Resmi Gazete, Tarih:20.01.1982, Sayı: 17580

¹⁷ Danıştay 6.Daire, Tarih: 29.11.1988, Esas.1988/1456, Karar: 1988/1497

Danıştay kararları, bu askı ilânını 7201 sayılı Tebligat Kanunu¹⁸ gereğince, resmen yapılmış bir tebliğ saymamıştır. Bu sebeple taşınmaz maliklerinin, yapılan düzenlemeden haberi olmaması nedeni ile düzenlemenin üzerinden yıllar geçse bile dava açılmasının mümkün olduğu görülmektedir.

3.7 İmar Uygulamasının Kontrolü ve Tescili

Kesinleşen imar uygulamasına ait plânlar ve bu planların oluşturulmasına dayanak teşkil eden eklerin, harita tekniği yönünden, ilgili kadastro müdürlüğünce kanun ve yönetmelikler doğrultusunda verilen yetkiler çerçevesinde kontrolleri tamamlanır (İUY m:40). Kesinleşen arazi ve arsa düzenlemesine ait parselasyon plânları ve eklerindeki belgelerin, ilgili kadastro müdürlüğü teknik elemanlarınca yapılan teknik kontrollerinden sonra ilgili tapu müdürlüğüne tescil için gönderilir (İUY m:49). Kadastro müdürlüğü tarafından teknik kontrolleri tamamlanan arsa ve arazi düzenlemesinin tescili için, tapu müdürlüğüne aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir (İUY m:41):

- a) Arazi ve arsa düzenlemesine ait planların ilgili mercilerce onaylanarak ilan edilip kesinleştiğini belirterek düzenlemenin tapuya tescil edilmesini bildiren üst yazı.
- b) Düzenlemenin dayanağı olan ve halen yürürlükte bulunan uygulama imar planının onay tarihi ve numarası ile pafta numarasını gösteren belge.
- c) İmar Kanunu'na göre yetkili olan organca onaylandığını gösteren, ilgili belediye encümeni veya il encümeni kararı örneği.
- d) Kadastro tekniğine göre hazırlanmış boyut değiştirmeyen, şeffaf altlığa çizilmiş parselasyon planlarının aslı ile üç sureti.
- e) Düzenlemesi yapılarak hazırlanan dağıtım ve yüzölçüm hesapları ile ölçü krokileri, röper krokileri, Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları ile cetvellerden ikişer adet onaylı örnek.

¹⁸ T.C. Resmi Gazete, Tarih:19.02.1959, Sayı: 10139

4. İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR

İmar uygulaması için öncelikle İK'nun 18. maddesi ve bu maddeye istinaden yayımlanan ve imar uygulamasının ne şekilde yapılacağını açıklayan İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmelik esasları çerçevesinde bütün işlemlerin yapılması gerekmektedir. İmar uygulamasının başlangıcından tescil aşamasına kadar karşılaşılan sorunlar aşağıdaki gibi özetlenebilir (Sağlam 1999):

- a) Düzenleme ortaklık payından kaynaklanan sorunlar,
- b) Tapu ve kadastro verilerinden kaynaklanan sorunlar,
- c) Uygulama imar planından kaynaklanan sorunlar,
- d) Kapanan kadastral yollar,
- e) Hisseli taşınmazların hisse çözümüne dair sorunlar,
- f) Taşınmaz maliklerinden kaynaklanan sorunlar,
- g) Uygulamayı yapan idareden kaynaklanan sorunlar,
- h) Uygulamayı yürüten kişi veya kurumların yetersizliğinden kaynaklanan sorunlar,
- i) Yüzölçümü hatalarının düzeltilmesi,
- j) Plan değişikliklerinde eş değer alan ayrılması,
- k) Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu taşınmazlarda dışardan hissedar eklenmesi.

4.1 Düzenleme Ortaklık Payından Kaynaklanan Sorunlar

İmar uygulamalarında, düzenleme sahasına giren taşınmazların dağıtım sırasında, dağıtım sonrası oluşacak değere karşılık gelmek üzere, kadastro alanının %40'ını geçmemek üzere düzenlenecek alanın müşterek kullanımına tahsis edilecek alanlar için kesinti yapılması gerektiği, İK'nın 18/2 bendinde düzenlendiği görülmektedir. Bu düzenleme nedeniyle, düzenlemeye giren taşınmazlarda meydana gelecek değer artışı, bir gerçek olmakla birlikte bu artışın tüm taşınmazlara aynı değer ve oranda yansıdığı düşünüldüğünde ise düzenleme sahasındaki her bir parselin, kadastro hali ve düzenleme sonrası imar parsellerine göre değişken yapıları nedeniyle gerçek değerini bulmanın zor olduğu kabul edilmektedir. Ancak bu parsellerin düzenleme öncesi ve sonrası durumları

göz önünde bulundurularak, “her bir parselinin, cinsi, kullanımı, kamu hizmetlerine yakınlığı, manzara, sosyal ve teknik donatı alanlarına yakınlığı, yola cephesi, gürültü, şehrin zararlı bölgelerine uzak veya yakınlığı, köşe başı olup olmaması, topoğrafik yapısı, eğitim tesisleri, yeşil ve sosyal alanlara yakınlığı gibi çevresel özellikleri, altyapı durumu, iklim şartları, nüfus yoğunluğu ve parseller üzerinde bulunan hukuki kısıtlamalar göz önünde bulundurularak” değer tespitlerinin yapılması gerekir. Bu özellikler nedeni ile her taşınmazda farklılık arz eden bu durum göz önünde bulundurularak, uygulama yapılacak alanda bulunan taşınmazlar için kullanılmak üzere müşterek faktörlerin derecelendirilmesi suretiyle, değer tahminleri yapılabileceği görülmektedir (Tanrıvermiş 2017).

Taşınmazların değerinin aynı bölgede veya belirli yerleşim yerlerindeki taşınmazların değerleri birbirinin aynısı olarak alınır. Ancak her taşınmazın birbirine göre olumlu ve olumsuz taraflarının olduğu ve bu nedenle genel değerlendirme yöntemleriyle, taşınmazın gerçek değerine ulaşamayacağını belirterek, gerçek değerlere ulaşabilmesi için değer dağılımların oluşturulması gerektiğini belirtmiştir (Tanrıvermiş 2017). Bu çerçevede İmar Kanunu’muzdaki arazi ve arsa düzenlemesinin dayanağı olan kanuni düzenleme, imar uygulamasındaki tüm taşınmazları aynı değer de sayarak %40’lık eşit kesinti tutarının adaletsiz bir dağılıma sebep olduğu görülmektedir.

4.2 Tapu ve Kadastro Verilerinden Kaynaklanan Sorunlar

Arazi ve arsa düzenlemesinin başlangıcı, kadastral ve tapu bilgilerinin alınarak hâlihazır ve uygulama imar planı altlıklarıyla karşılaştırılmasıdır. Bu nedenle 3402 sayılı Kadastro Kanunu¹⁹ (KK) çerçevesinde taşınmazların sınırlarını belirleyerek, hukuki durumlarını tespit etmek ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun öngördüğü tapu sicilini tescil ederek, mekânsal bilgi sisteminin alt yapısına göre oluşturulması denilmiş ise de, kadastro çalışmalarının Cumhuriyetin kurulmasından, günümüze kadar gelen süre içerisinde farklı teknik ve ölçü yöntemleri (grafik, prizmatik, takeometrik, fotogrametrik, hava fotoğrafları vb.) kullanılması, oluşturulan haritaların bütünselliğini sağlayamadığı gibi her farklı ölçü yönteminin bir araya getirerek bütünlük

¹⁹ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 09.07.1987, Sayı: 19512

oluşturamadığı gibi sayısal haritaların bile farklı koordinat değerler kullanması nedeniyle, aynı bölgedeki haritaların birleştirilmesinde ciddi sıkıntılar yaşanmaktadır.

Günümüzde ise gelişen teknoloji nedeniyle, ölçme tekniği açısından Total Station ve GPS alıcısı ve bilgisayar kullanımı nedeniyle hassasiyet derecesi çok yüksek haritalar üretilmektedir. Ancak arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak bir yerdeki kadastral altlığı sayısal olmayan, (grafik) yöntemle hazırlanmış veya takeometrik yöntemle ölçüsü yapılmış taşınmazların pafta, zemin ve ölçü yöntemlerinin birbirinden farklı olduğu durumlarda “acaba hangisi esas alınmalıdır?” gibi durumların varlığı ortaya çıkarsa, ne kadar da doğruluk derecesi yüksek olan bir harita yapılırsa yapılsın, dayanak olan harita altlığı, işi zorlaştırdığı gibi, çoğu zamanda arazi ve arsa uygulamasının iptali kararına kadar gitmektedir. Tapu müdürlüğü yönünden ise; çok hisseli ve çok malikli ve tedavülü uzun zaman alan taşınmazlarda hisse toplamının “1” olmamasıdır. Pay ve payda eşitliğinin “1” olmayışı ve bu hatanın (örneğin: 150 malikli ve 60 yıllık bir zamanda oluşan malikler) bulunmasının uzun zaman olması ve hatta maliklerin muvafakatı nedeniyle re’sen düzeltilmesi mümkün olmayan hisse hatalarının da, dava suretiyle düzeltilme yönüne gidilmesi ise uygulamadaki en büyük sorunlardandır (Sağlam 1999).

4.3 Uygulama İmar Planından Kaynaklanan Sorunlar

Arazi ve arsa düzenlemesinin, imar yönünden altlığı olan uygulama imar planlarının planlaması yapılırken, şehrin gerçek ihtiyaçlarını ve gelişimini doğru dürüst tespit etmeden planın yapılması ve siyasilerin ve menfaat çevrelerinin baskısıyla oluşan şahsi ve kötü yönetimleri sonucu, şehrin gelişiminin iyi yönetilememesi gibi nedenlerle, planın kısa sürede yetersiz kalması ve sonucunda da uygulama imar planında devamlı tadilatlar yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Uygulama imar planları çizilirken, özellikle zemin etüdü denilen, hali hazır durumun uygulama planlarında gösterilmemesi veya yetersiz gösterilmesi ve uygulama imar planlarının, zamana bağlı şehir gelişiminde ihtiyaç duyulan, yeşil alan, yol, otopark, çocuk bahçesi ve meydan gibi ihtiyaçların yetersiz kalması nedeniyle, yapılan tadilatlar ve bu tadilatların mülkiyet sahipleri yönünden neden olduğu haksızlıklar nedeni ile davaların açılması ve zaman zamanda

durdurma ve plan iptallerine yol açıldığına tanık olunmaktadır. Uygulamada, düzenleme ortaklık payı olarak yapılan kesintilerin, eşit değerde kabul edilen, tüm kadastro parsellerinin yüzölçümlerinden eşit oranda kesinti yapılması ve uygulama sonucunda da çok farklı değerde imar parsellerinin oluşmasıdır. Bunun nedeni; uygulama imar planında yapı adaları arasındaki büyük değer farklılıkları, ya da imar tadilatı nedeniyle bu değer farklılıklarının daha da çoğaltılmış olmasıdır (Sağlam 1999).

4.4 Kapanan Kadastral Yollar

Hazine adına kayıtlı olup, kamunun müştereken kullanılmasına tahsis edilen gayrimenkuller, üzerinde herhangi bir ayni hak tesisi yapılmadıkça tapu kütüğüne tescilinin yapılmayacağı, 4721 sayılı TMK 999. maddesinde düzenlenmekle birlikte, köylerin idari sınırları içerisindeki taşınmazlar ile belediye sınırları içerisinde kapanmış yollarla, yol fazlası alanların köy veya belediye adına tescil edileceği hususu 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun²⁰ 21. (TK) maddesinde düzenlenmiştir. İK'nın 11. maddesinde ise; uygulama imar planlarında yol, park, yeşil saha gibi kamunun kullanımına tahsis edilmiş taşınmazlar ile Hazine ve Özel İdareye ait taşınmazların, ilgili belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayıyla birlikte, taşınmazın bulunduğu yere göre belediye veya ilgili valiliğin bağlı bulunduğu il özel idaresine, bedelsiz terkinin yapılacağı düzenlenmiştir.

Kamunun kullanımında bulunan sahada, düzenlemeyi yapan idarenin elde ettiği taşınmaz daha fazla ise, o takdirde diğer ihtimallerde göz önünde bulundurularak, bunun dışında özel hukuk rejimi kapsamında kullanması konusunda bir takdir yetkisinin bulunmadığı, aksine bir değerlendirmenin İK'nun amacı ile de çelişecek, parselasyon işleminin bu amaç dışında taşınmaz edinme amacına yöneleceği ve neticesinde; 18. maddede belirlenen sınırlamaların aşılması sonucunu doğuracaktır²¹ denilerek Danıştay kararları da, bu idari işlemin kanuna aykırı olduğunu belirttiği halde, arazi ve arsa uygulamasını yapan kurumların, teknik ve hukuki bir kontrol mekanizmasının olmamasınsa bu işlemleri engelleyemediği görülmektedir.

²⁰ T.C. Resmi Gazete, Tarih:29.12.1934, Sayı: 2892

²¹ Danıştay 6. Daire, Tarih: 05.11.2013, Esas: 2012/1904, Karar: 2013/6299

4.5 Müşterek Mülkiyetli Taşınmazlarda Hissenin Çözümü Sorunları

Taşınmazın olağan kullanımının dışında kalan, olağan dışı işler veya müşterek mülkiyetli taşınmazın tamamı üzerinde tasarrufi bir işlem yapılması, aksi kararlaştırılmadıkça oy birliğinin mecburiyeti TMK'nın 692. maddesinde düzenlenmiştir. Müşterek mülkiyetli taşınmazlarda, paydaşlardan herhangi biri diğer paydaşların haklarını çiğneyerek, şahsi kullanım tutum ve davranışları çekilmez hale gelmişse, mahkeme kararı ile paydaşlıktan çıkarılabileceği hususu, 4721 sayılı TMK'nın 696. maddesinde düzenlenerek, söz konusu mülkiyetin devri veya topluluğun dağılması ile sona ereceği hususunun da aynı kanunun 701. maddesinde düzenlenmiştir.

Arazi ve arsa düzenlemelerinin dayanağı olan 3194 sayılı İK'nın 18. maddesinde, düzenlemenin ne şekilde yapılacağı tarif edilerek, düzenleme sahasında kalan tek veya müşterek hisseli taşınmazların, yapılı veya yapısız olduğuna bakılmaksızın maliklerin izinlerini almadan, düzenleme içindeki yol fazlalıkları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait olan taşınmazlarla birleştirmeye ve daha sonra, uygulama imar planlarına göre parselasyonlarını yaparak, birlikte, ayrı, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti hükümlerine göre taşınmaz maliklerine dağıtmaya ve bu işlemi re'sen tescil ettirmeye uygulamayı yapacak kurumun yetkili kılındığı, ayrıca yapılı ve yapısız arsaların, bu kanunun yayımından önce özel parselasyonla veya hisse karşılığı satın alınan yerler göz önünde bulundurularak, müstakil ve hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binalardaki bağımsız bölümlerin yüzölçümleri göz önüne alınarak, kat mülkiyeti esasları çerçevesinde arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye, valilik veya belediyelerin yetkili olduğu²² şeklinde düzenlendiği halde Kanun'un yetkili kıldığı, öncesi ve sonrası gibi ayrıma bakılmaksızın, tüm imar uygulamalarında kullanıldığı görülmektedir.

²² 2981 sayılı Kanun'a ilave 3290 sayılı Kanunu'na EK 1. madde) 2981 Sayılı Kanun, (T.C. Resmi Gazete, Tarih: 08.03.1984, Sayı: 18335) , 3290 sayılı kanun, T.C. Resmi Gazete, Tarih: 22.05.1986, Sayı:19120)

4.6 Taşınmaz Maliklerinden Kaynaklanan Sorunlar

Arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulan taşınmaz maliklerine, çoğu zaman uygulamayı yapan idarece, yeterli bilgi verilmediğinden, mülk sahiplerince yıllardır kullandıkları ve sahiplendikleri taşınmazlarının elinden alınacağı veya başkalarına verileceği gibi düşüncelerle uygulamayı zorlaştırıcı, çalışma yapan ekipleri arazilerine almama vb. hareketler sergiledikleri görülmektedir. İmar uygulamasını, bir tek çözümü olan matematiksel denklem gibi düşünmek mümkün değildir. Eldeki verileri kullanarak birbirinden farklı çok sayıda çözümler geliştirerek, imar parsellerini oluşturmak ve dağıtımını yapmak mümkündür. Taşınmaz malikleriyle birebir görüşmeler yapıp, onların görüşlerini de alarak, uygulama hakkında bilgiler vererek, hem uygulamayı yapanın işini kolaylaştırmak, hem de uygulama sonrası durdurma ve iptal kararlarını önleyici etkilerin göz önünde bulundurulmamasının uygulamayı daha da zorlaştırdığı görülmektedir (Sağlam 1999).

4.7 Uygulamayı Yapan İdareden Kaynaklanan Sorunlar

Türkiye’de yapılan en son nüfus sayımına göre; 10.000’in üzerinde olan yerleşim yerlerinde, imar planlarının yapılma zorunluluğu 3194 sayılı İK’nın 17. maddesinde düzenlenerek, kanun koyucu tarafından şehirlerin daha düzenli ve yaşanabilir alanların oluşturulması yönünde kararlar alındığı, ancak buna rağmen, arazi düzenlemesini mecburi kılmaması nedeniyle, keyfi uygulamalara sebep olduğu görülmektedir. Maliyetin daha düşük olması nedeniyle belediyelerin, kendi çalışanları vasıtasıyla arazi ve arsa düzenlemesi yapmaya, çalışanların ise düzenlemedeki bilgi ve tecrübe yetersizliği gibi nedenlerle yapmış oldukları hatalardan dolayı, haksızlığa uğrayan veya uğradığını düşünen, taşınmaz malikleri tarafından açılan idari davalarda, uygulamanın iptallere konu olduğu ve gayrimenkul maliklerince uygulamaya yapılan itirazların değerlendirilmesinde, aynı konuda birde fazla ve çelişen kararların verilmesi nedeniyle dava yoluna gidilmesi, uygulamanın süresini uzatarak verimsiz hale getirmektedir (Sağlam 1999).

4.8 Yüzölçüm Hatalarının Düzeltilmesi Sorunları

Uygulamaya giren kadastro parsellerinin, kadastro tekniği açısından gerek kadastro yapımı, gerekse sonradan ortaya çıkan zemin ile tescilli yüzölçüm arasındaki farklılıkların veya uyumsuzlukların, taşınmaz maliklerinin talebi veya ilgili kadastro müdürlüklerinin 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesine göre re'sen düzeltilebileceği hususu düzenlenmiştir. Kadastro müdürlüğü tarafından yapılacak olan yüzölçümü tashihine ilgililerce muvafakat edilmez ise, yapılması gereken düzeltme işlemi; ilgililer ile o taşınmaz üzerinde var olan, aynı hak sahiplerine tebliğ olunarak, 30 gün içerisinde, yapılacak olan düzeltmenin kaldırılması için Sulh Hukuk Mahkemesi'ne dava açmaya zorlanır. Aksi durumda, verilen süre bitiminde düzeltmeyi kadastro müdürlüğü re'sen tescil ettirerek düzenlemeye girecek taşınmazların alanlarının kesin ve doğru hesaplı alan olarak imar uygulamasına girmesi sağlanır. Bu çerçevede; düzenleme sahasında kalan tüm kadastro parsellerinin, yüzölçümlerinin zemin durumu ile tescilli alanı karşılaştırılır. İki yüzölçümü arasındaki farkın, aşağıda verilen formülden elde edilen farkın az olması durumunda tapu miktarının esas alınacağı, aksi durumda uygulamayı yapacak olan kişi veya kurumlarca ilgili kadastro müdürlüğüyle irtibat sağlanarak aradaki farkın düzeltilmesi yönüne gidileceği İmar Uygulama Yönetmeliği'nin 27. maddesinde düzenlenmiştir:

$df = 0,00042 M df = \text{Hata sınırı (m}^2 \text{ cinsinden)}$

Burada; M : parselasyon plânı ölçeğinin paydası, f : yüzölçümü (m² cinsinden)'nü ifade eder.

4.9 Plan Değişikliklerinde Eşdeğer Alan Ayrılması Sorunu

Düzenlemesi yapılan alanlarda, İK'nun 18/3. bendine göre: bu alanların ihtiyacı olan ortak kullanım alanları olarak zikredilen, meydan, yeşil alan, yol vb. ortak kullanım alanları ile karakol, ilkokul ve orta öğretim alanlarına ait ihtiyaçların, düzenleme ortaklık paylarından tesis edilmesi ve bu hizmet ve tesislerin ise başka maksatla kullanılmamasının esas olduğu şeklinde düzenlenmiştir. Düzenlemesi yapılmış bir alanda, zamanla gelişen ve değişen ihtiyaçlar nedeni ile bu hizmet alanlarının

kaldırılmasına ihtiyaç duyulabilir. Söz konusu bu ihtiyaçların, rastgele yapılmaması için yasal düzenlemeler yapılmış ve bu çerçevede, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 25. maddesinde; daha önce tesis edilen planların mevcut duruma cevap veremediği durumlarda, uygulama imar planlarının üst kademedeki planlara uygunluğunun sağlanması maksadıyla, planın tamamının veya bir kısmının yenilenmesi için bu yönetmelikte belirtilen şartları kapsayacak şekilde tadilat yapılacağı düzenlenmiştir.

İmar planlarında yapılacak olan tadilatların, planlardaki ana karar ve bütünlüğün bozmadan, devamlılığın sağlanması ve tadilat yapılacak alanda sosyo-kültürel ve teknik yapının bozulmadan, şehrin gerçek ihtiyaçlarını düşünerek ve gerçek kamu yararı gözetilerek yapılması gerektiği ve bu nedenle de planlarda yer alan, sosyal alanların veya kamuya ayrılmış sosyal ve kültürel alanların kısmen veya tamamen kaldırılması ve buna karşılık bu alan kadar eş değer bir alanın kullanıcılar da göz önünde bulundurularak eşit miktarda yer ayrılması ve ayrılan bu yerin mesafelerinin de yine kullanıcılar göz önünde bulundurularak yapılması gerektiği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin²³ (MPYY) 26. maddesinde düzenlenmiştir.

4.10 Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti Kurulu Taşınmazlara Dışardan Hissedar Eklenmesi

Arazi ve arsa düzenlemesinde düzenlemeye giren, kat irtifaklı veya kat mülkiyetli taşınmazlara, düzenleme içindeki diğer taşınmazlardan, özellikle ihdasen oluşan belediyelere ait hisselerin, bu parsellere hisse ilavesinin yapılarak oluşturulan belediye hissesinin, taşınmaz maliklerince düzenleme sonrası satın almaya zorlanarak, düzenlemeyle belediyelere kazanç sağlanması, 634 sayılı KMK'nın 5. maddesinde; "kurulan kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edilirken, arsa payına bağlanmamış herhangi bir hisse bırakılmayacağı gibi sonradan da hissenin ilave edilemeyeceği" yönündeki kanuni düzenlemesine aykırılık oluşturduğu gibi, kat irtifaklı/kat mülkiyetli parsellere, düzenleme sonrası kat mülkiyetli olan parsel uygulamayla dâhil edilen arsa hissesi, kat mülkiyetiyle hiç alakası olmayan ve bu hisselerin kapalı olmamakla birlikte pasif konumda olan ana taşınmaza veya kat mülkiyeti kütüğüne ne şekilde tescil

²³ T.C. Resmi Gazete, Tarih:14.06.2014, Sayı: 29030

edileceği gibi sorunları ortaya çıkarmıştır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM), 3194 sayılı İK'nın belediye/valiliklere vermiş olduğu zenleme yetkisi ile KMK'nun zenlemesi arasında kalarak, hangi zenlemeye uyulacağı konusundaki tereddütleri, “kurulu kat irtifaklı/kat mülkiyetli taşınmazlarda yapılan imar zenlemelerinde, sonradan ilave edilen hissenin pasif konumdaki ana taşınmaza tescili yapılarak beyanlar hanesinde bu hissenin, sadece zemine yönelik olduğu belirtilerek tescillerinin yapılacağı” talimatlandırılmıřtır²⁴.

4.11 zenleme Sahası İçinde Yapılan Kamulaştırma

1982 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Anayasa'sının 46. maddesinde; “kamu menfaati doğrultusunda, kamulaştırmayı yapacak kurumun, btçelerinden ayıracakları ödeneklerle ve kanunla tanımlanan şartlar dâhilinde, bedellerini peşin ödemek suretiyle, özel mülkiyete tabi taşınmazların kamulaştırılabileceğini” zenlemek suretiyle kamulaştırmanın, mülkiyetin kamu gücüne dayanılarak zorla alım olduğu tanımlanmıştır.

İmar uygulamalarında, DOP şeklinde yapılan kesintiler, zenleme sonrası dağıtım yapılan taşınmazlarda, kadastro durumuna göre meydana gelen değer artışına istinaden, herhangi bir bedel ödemeksizin zorla yapılan ve kanundan doğan kesintilerdir. Ayrıca İK'nın 18/6. bendinde; imar uygulamalarında zenleme sahasında, DOP olarak kesinti yapılan miktarın tamamı, umumi hizmetler için ayrılması gereken alanların toplamından az olması durumunda, ihtiyaç duyulan miktarın zenlemeyi yapan belediye veya valilikçe kamulaştırma yapılarak tamamlanması ve zenleme sahasında taşınmazlardan herhangi bir taşınmazdan kamulaştırma yapılması gerektiğinde ise zenleme ortaklık payını, kamulaştırmadan arta kalan kısım üzerinden yapılması gerektiği yönünde verilen kanuni yetkiyle zenleme yapıldığı görülmektedir.

İmar uygulamalarında yapılan DOP kesintisi ve kamulaştırmanın, kanundan alınan yetki çerçevesinde zorla alım yöntemiyle, özel mülkiyetteki taşınmazlara el

²⁴ Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, 18.02.2004 tarih 845 sayılı Bölgeler arası talimatı,

konulmasıdır. Her iki durumda yapılan zorla alımların arasındaki, en bariz fark ise; kamulaştırmanın gerçek bedelinin maliki anlaşmaya çağırarak ikna yöntemiyle, bu olmaz ise, kamu menfaatinin kanundan aldığı yetkiye dayanarak, mahkeme kararıyla tespiti yapılan gerçek değer, peşin veya taksitle kamulaştırmayı yapacak kurum tarafından ödenmesi olup, düzenleme ortaklık payının ise, bedel ödenmediği halde gizli olarak, yeni oluşacak durumda meydana gelen değer artışıyla ödendiğinin kabul edildiği görülmektedir (Yılmaz 2010).

5. UYGULAMANIN İPTALİNE YÖNELİK İTİRAZLAR VE İDARİ YARGI

5.1 Uygulamaya Karşı Davanın Açılması ve Süre

Arazi ve arsa düzenlemesini yapmaya yetkili, “belediye mücavir alanında, belediye encümeni ve mücavir alan sınırları dışında ise il encümeni (İK m:16)” olması nedeniyle idare hukuku kapsamında değerlendirilerek, düzenlemeden kaynaklanan uyuşmazlığın çözüm yeri, “taşınmaz malların bulunduğu yer idare mahkemesidir” (İYUK m:34), şeklindeki düzenleme nedeniyle ilk derece mahkemesi olan idare mahkemelerine, oluşan hukuka aykırılık nedeniyle, “bir aylık askı ilanı sonunda, kesinleşen”(İUY m:39) düzenlemelere karşı davalar açılabilir. Dava açma süresinin, kendi kanunlarında süre belirtilmediyse, bu gibi durumlarda, açılacak Danıştay veya idare mahkemesi davalarında sürenin 60 gün olarak düzenlendiği görülmektedir (İYUK m:7). Ancak, Danıştay 6. Dairenin vermiş olduğu çeşitli kararlarda “arazi ve arsa düzenlemesine yönelik açılan davalarda, davanın açılmasıyla ilgili sürenin 1982 tarihli T.C. Anayasa’sının 15. maddesi gereğince, yazılı bildirim tarihiyle başlayacağı”²⁵ veya “düzenlemenin yapıldığının öğrenilmesi halinin dava açma süresini başlatmayacağından bahisle, ilan tarihine göre de dava açma süresinin başlamayacağı, parselasyon işleminin, bizzat davacıya tebliğ edilmesi gerektiği”²⁶ yönündeki kararları ve yine aynı konuda Danıştay 6. Dairenin 1967/996 esas ve 1968/216 karar ve 1965/454 esas ve 1966/1647 sayılı kararları çerçevesinde 07.02.1990 tarihli Danıştay İçtihadı Birleştirme Kurulu’nun yapılan düzenlemenin, yazılı olarak ilgililere tebliğinden itibaren dava açma süresinin başlayacağı kabul edilmiştir.

5.2 Uygulamaya Karşı Açılacak Davanın Kapsamı

Arazi ve arsa düzenlemesine karşı “İdarî işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırılıkları nedeniyle, iptalleri için menfaatleri ihlâl edilenler tarafından veya idari eylem ve işlemlerden dolayı, kişisel hakları doğrudan bir

²⁵ Danıştay 6. Daire, Tarih: 29.11.1988 Esas: 1988/1456, Karar:1988/1497 ve Danıştay 6. Daire, Tarih: 29.12.1993 Esas: 1995/185, Karar: 1995/3784

²⁶ Danıştay 6. Daire, Tarih: 10.11.2000 Esas: 2000/4216, Karar: 2000/5676 ve Danıştay 6. Daire, Tarih: 09.10.2002 Esas: 2001/3338, Karar:2002/4211

hak kaybına uğradığını iddia edilenler tarafından dava açılabilir (İYUK m: 2/1)”. Açılan davalarda “idari yargı yetkisi, idari eylem ve işlemlerin hukuka uygunluğunun denetimi ile sınırlıdır. İdari mahkemeler; yerindelik denetimi yapamazlar, yürütme görevinin kanunlarda gösterilen şekil ve esaslara uygun olarak yerine getirilmesini kısıtlayacak, idari eylem ve işlem niteliğinde veya idarenin takdir yetkisini kaldıracak biçimde yargı kararı veremezler (İYUK m:2/2)”. İdari Yargılama Usul Kanunu çerçevesinde yapılan dava türlerinden biri olan iptal davasının temel gayesi, idarenin tek taraflı yapmış olduğu işlemlerinin hukuk normları çerçevesinde hazırlanıp hazırlanmadığını saptamak, idarenin hukuka aykırı işlemlerini iptal etmek ve yapıldığı tarihten geçerli olmak üzere ortadan kaldırmaktır (Gözübüyük 2003).

Bu nedenle iptal davasının kapsamı, idarenin tek taraflı yapmış olduğu işlem olup, 3194 sayılı İK'nın 18. ve 19. maddesine göre düzenlenen, arazi ve arsa düzenlemesi ile parselasyon planları, imar konulu kamu hizmetinin yürütülmesi amacıyla tesis edildiği için, kesin ve yürütülmesi zorunlu olan idari işlemlerdir. Bu nedenle idari davalara konu olabilmektedir (Karavelioğlu 2007). “Arazi ve arsa düzenlemesinde, tapu kütüğünde adı geçmeyen kişilerin dava açma ehliyeti yoktur”²⁷. Dolayısıyla “düzenleme için sadece tapuda kayıtlı taşınmaz maliklerinin ya da yasal temsilcilerinin dava açma ehliyeti” bulunmaktadır²⁸. Bu davalarla aslında, davacının kendi parseline ya da hukuki açıdan zarara uğramasına karşılık, davanın gereği yerine getirilirken, tüm düzenleme sahasında ki taşınmazları da etkilediğinden, yalnızca davacı değil iptal edilen tüm düzenlemedeki parseller de yararlanır.

5.3 İdari Yargıda Esas Yönünden İnceleme

Arazi ve arsa düzenlemesine yönelik açılan davalarda mahkemenin hâkimi veya kendisinin görevlendireceği bir üye hâkim tarafından aşağıdaki konular göz önünde bulundurularak inceleme yapılacağı düzenlenmiştir (İYUK m:14):

a) Görev ve yetki

²⁷ Danıştay 6. Daire, Tarih: 28.02.1990 Esas: 1988/2444, Karar:1994/224

²⁸ Danıştay 6. Daire, Tarih: 13.11.1995 Esas: 1995/410, Karar:1995/4427

- b) İdari merci tecavüzü
- c) Ehliyet
- d) İdari davaya konu olacak kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olup olmadığı
- e) Süre aşımı
- f) Husumet yönünden.

İdari yargının şimdiye kadar yapılan arazi ve arsa düzenlemelerini ne şekilde değerlendirdiği veya en çok hangi konular üzerinde durduğu veya hangi nedenlerle uygulamaya karşı açılan davaların reddine, iptaline, bozulmasına veya onamasına karar verdiği konular aşağıdaki şekillerde özetlenebilir:

- ❖ Yapılacak olan düzenlemenin altlığı olan uygulamada imar planının olup olmadığı,
- ❖ Yapılacak olan arazi ve arsa düzenlemesine ait düzenleme sınırının İUY'ye uygun olarak geçirilip geçirilmediği,
- ❖ Düzenleme içerisinde oluşturulan yeni ada ve parsellerin, onaylı uygulama imar planına göre oluşturulup oluşturulmadığına,
- ❖ Düzenleme sahası içerisinde var olan ve korunması gereken yapıların bir imar parseli içerisinde bırakılıp bırakılmadığı,
- ❖ DOP hesabının doğru hesaplanıp hesaplanmadığı,
- ❖ Düzenlemenin altlığı olan uygulama imar planına uygun olarak hesaplanan düzenleme ortaklık payının, kapanan kadastro yolları ile meydanlara ait alanların düşüldükten sonra mı hesaplandığı, yoksa kapanan yol ve meydanlardan dolayı, belediye adına müstakil veya hisseli parsellerin oluşturulup oluşturulmadığına,
- ❖ DOP oranının hesaplanmasının nasıl yapıldığı ve bu oranın düzenlemeye giren tüm taşınmazlardan aynı oranda alınıp alınmadığına,
- ❖ KOP hesabının doğru hesaplanıp hesaplanmadığına,
- ❖ Kamuya ait taşınmazların, düzenlemeye giren diğer kadastro taşınmazlarının alanlarıyla, aynı oranda alınıp alınmadığına,
- ❖ Kadastro taşınmazlarının bulunduğu alan, uygulama imar planında düzenleme ortaklık payı veya kamu ortaklık payına ayrılmış alanlarda ise uygulaması yapılacak bu bölgede eş değer yer tahsislerinin yapılıp yapılmadığına,

- ❖ Müşterek mülkiyetli taşınmazlarda, ferdileştirilerek hisse ayrımlarının yapılıp yapılmadığına,
- ❖ Düzenleme öncesi hisseli olan taşınmazların hisse ayrımlarında 2981 sayılı kanuna ek 3290 Ek 1. madde şartlarının oluşup oluşmadığına,
- ❖ Arazi ve arsa düzenlemesinde düzenleme ortaklık payı miktarının bedele dönüştürülüp dönüştürülmediğine,
- ❖ Düzenleme öncesi düzenlemeye giren taşınmazlardan, daha önce İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri çerçevesinde, maliklerin talebiyle yapılan parselasyon işlemlerinde, bedelsiz olarak yapılan terk işlemlerinde, terki yapılan miktarların düzenleme içerisinde düzenleme ortaklık payından düşülüp düşülmediğine,
- ❖ Birden fazla düzenleme ortaklık payı adı altında kesinti yapılıp yapılmadığına,
- ❖ Arazi ve arsa düzenlemesini yapan belediye/il özel idaresi adına uygulamadan önce taşınmazının bulunup bulunmadığı, düzenleme öncesi kayıtlı taşınmazı yok ise düzenleme sonrası, belediye/il özel idaresi adına taşınmaz veya hissenin oluşturulup oluşturulmadığına,
- ❖ Uygulaması yapılan arazi ve arsa düzenlemesinin, Tebligat Kanunu hükümlerine göre maliklere tebliğ edilip edilmediğine bakılarak bu yönde kararlar verildiği görülmektedir (İşleyici 2010).

5.4 İdari Yargıda Bilirkişi Sorunu

Arazi ve arsa düzenlemesinin özel ve teknik bir konu olması nedeniyle, idari yargıda görülen davalarda hâkim tarafından bilinmeyen konularda bilirkişi marifetiyle incelenmektedir. Bu durum İYUK'nun 31. maddesinde 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'na²⁹ (HMK) atıfta bulunarak, yargılamayı yapacak olan hâkim, hukuk normları dışında özel veya teknik bir bilgiyi gerektirecek bir durumla karşılaşılması halinde, davacı veya davalılardan herhangi birinin talebiyle veya hâkim, kendiliğinden yargılama ile ilgili bilirkişi seçerek, konu hakkında görüş talep edebileceğinin de düzenlendiği görülmektedir (HMK m:266). Bu düzenleme sebebiyle arazi ve arsa düzenlemesi gibi özel ve teknik bir konu hakkında bilirkişinin bilgi ve tecrübesiyle birlikte, vereceği raporun ne kadar önem arz ettiği görülmektedir. 2016

²⁹ T.C. Resmi Gazete, Tarih:04.02.2011, Sayı: 27836

yılında kabul edilen, 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu'nu³⁰; bilirkişilerin oluşturulan Bölge Bilirkişilik Kurulları yoluyla seçiminden azline, denetiminden vermiş olduğu raporların hukuki sorumluluklarına kadar, kontrol altına alınmış olmasıyla da, bilirkişilik kurumunun daha etkin ve verimli hale getirileceği tahmin edilmektedir.

5.5 Düzenlemenin İdari Yargıda Yürütmenin Durdurulması Kararı

İdari bir uygulama olan arazi ve arsa düzenlemesine yönelik davaların, idare mahkemelerinde açılması, davaya konu olan işlemin yürütülmesini durdurmayacağı yönünde İYUK'nın 27. maddesindeki düzenleme nedeni ile işlemler devam eder. Ancak, ileride telafisi güç veya karşılanması zor olan zararların ortaya çıkması ve söz konusu işlemin açıkça hukuk normlarına aykırılığıyla birlikte gerçekleşirse, işlemi yapan idarenin savunması alınarak veya savunma süresi geçti ise gerekçe gösterilerek yürütmenin durdurulabileceği de aynı maddede düzenlenmiştir.

Açıklanan nedenlerle yürütmeyi durdurma kararlarına karşı uygulamayı yapan idare, esas kararın verilmesini, şayet esas olan karar temyiz edilmiş veya karara düzeltme talebinde bulunulmuş ise itirazlara karşı verilen kararın beklenilmesi ve kararla birlikte idarenin kararı sürüncemede bırakma, savaçlama gibi seçenekleri olamaz. Bunun tersini düşünmek, yargı kararlarını önemsememek, devleti hukukun üstüne çıkarmak anlamına gelir. Bu nedenle idare yürütmeyi durdurma kararı verildikten sonra hiçbir şey olmamış gibi davranamaz³¹.

5.6 Düzenlemenin İdari Yargıda “İptal Edilmesi”

İdarenin yapmış olduğu idari bir eylem olan arazi ve arsa düzenlemesi, belediye encümeni/il encümeni kararıyla onaylanarak yürürlüğe girmesi nedeni ile uyuşmazlıkların çözüm yeri olan idari yargıda alınan iptal kararıyla, geçmişe etkili olarak yürür ve yapılan düzenlemeyi sona erdirerek, düzenleme öncesi durum tekrar

³⁰ T.C. Resmi Gazete, Tarih:24.11.2016, Sayı: 29898

³¹ Danıştay 6. Daire, Tarih: 09.10.1996, Esas:1995/7076, Karar:1996/4029

geri gelir. Ancak, tapuda gerekli düzeltmeler yapılamaz.³² Böylece tapudaki tesciller “yolsuz tescil” durumuna düşer³³. Tapuda; 4721 sayılı TMK 1027. maddesi gereği işlem yapılacak taşınmaz maliklerinin yazılı oluru olmadıkça, söz konusu yanlışlığın ancak mahkemeye dava açmak suretiyle hükmen düzeltilebileceği düzenlenmekle birlikte, tapu memuru ancak Tapu Sicil Tüzüğü³⁴ (TST) ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne yayımlanan 2016/2 sayılı Genelge çerçevesinde basit yazım yanlışlıklarını kendiliğinden düzeltilebileceği düzenlenmiştir.

İdari yargılama hukukunda uygulamanın iptali veya tam yargı davaları dışında, dava açma imkânı yoktur. İdari yargıda bu amaçla açılacak dava tam yargı davası olamaz. Düzenlemenin iptalinden sonra, düzenleme sonucu oluşan tapuların iptali ve eski tapu sicilinin ihyası amacıyla açılacak davalar idari yargıda görülecek ancak idare mahkemesi, idari yargı yerinin iptal ve tam yargı davalarından başka davalara bakamayacağı gerekçesiyle davayı görev yönünden değil esas yönünden reddedecektir (Şimşek 2014).

Görüldüğü üzere, düzenleme sonucu tapu kütüğüne tescili yapılan işlemlerin idari yargıda verilen kararlarla değiştirilmesi veya ortadan kaldırılması mümkün değildir.³⁵ İdari yargı tarafından verilen iptal kararı, düzenlemeyi yapan idareye, karara uygun düzeltmeler yaparak geri dönüş veya düzeltme işlemi hakkı verdiği gibi, ilgisine de “kadastral mülkiyet durumunun ihyası veya adli yargı yerinde el atmanın önlenmesi davaları açma olanağı sağlar³⁶. Ya da idare, herhangi bir işlem yapmaması halinde hak sahibi, düzeltim davası açabilir³⁷.

5.7 İdari Yargıca Verilen İptal Kararlarının Muhatabı ve İfası

İmar Kanunu gereği, düzenlemeyi yapan idare, ilgili belediye ve valiliktir. İdari yargıca verilen kesinleşmiş iptal kararlarının, ilgili idareye tebliğ edilmesiyle, söz konusu

³² Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, Tarih: 03.07.1992, Esas:1992/8159, Karar:1992/8857

³³ Yargıtay 8. Hukuk Dairesi, Tarih: 22.02.2000, Esas 200/669, Karar: 2000/1454

³⁴ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 17.08.2013, Sayı: 28738

³⁵ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, Tarih: 14.04.1997, Esas:1997/4601, Karar:1997/5035

³⁶ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, Tarih: 29.04.1994, Esas:1993/866, Karar:1993/5535

³⁷ Danıştay 6. Daire, Tarih: 13.04.1995, Esas:1994/4550, Karar:1995/1016

kararın yasama, yürütme ve idarece değiştirmeden ve geciktirilmeksizin uymak zorunda olduğu yönündeki 1982 tarihli T.C. Anayasa'sının 138. maddesinde düzenlenmiştir. Düzenlemenin iptaline yönelik verilen kararın, idareye tebliğden itibaren iptale konu olan uygulamaların verilen karar doğrultusunda ve gecikmeksizin 30 gün içinde, yeni bir işlem tesis etmeye mecbur olduğu, İYUK'nın 28. maddesinde ayrıca düzenlenmiştir. Verilen kararların 30 gün içinde, geri dönüşüm cetvelleri hazırlanıp, encümen tarafından onaylandıktan sonra, tapu sicilinin arazi ve arsa düzenlemesinden önceki hale getirilerek geri dönüşümlerinin yapılması ve karara uyulması esastır (şimşek 2014).

6. GERİ DÖNÜŞÜM İŞLEMİ

İdare mahkemelerince verilen kararlar, bazen sadece bir parsel, bazen uygulamanın bir kısım parsellerine veya encümen kararının iptaliyle tümüne olduğu gibi bazen de uygulama altlığı olan parselasyon planının iptaliyle de karşılaşılmaktadır. Düzenleme işleminin, iptal edilmesi yönünde verilen idare mahkemesinin kararından sonra, düzenlemeyi yapan belediye/valilik en kısa sürede, kararda istenilen eksikliklerin giderilerek, yeni bir düzenleme yapılması gerekmektedir (Köktürk 2007). İptal kararı; yanlış DOP kesilmesi, hatalı ferdileştirme, hatalı tahsis gibi doğrudan arazi ve arsa düzenlemesi işleminin kendisini ilgilendiren hatalı işlemlere dayanıyor ise, bu durumda idare, geri dönüşüm cetvelleri düzenleyerek dava konusu parselleri uygulama öncesi eski haline getirmesi gerekir.

Düzenleme işleminin yargı kararı ile iptal edilmesi nedeniyle, iptale konu işlemin ilk aşaması, düzenleme öncesi kadaströ parsellerine, hiç uygulama yapılmamış gibi geri dönüş cetvellerinin hazırlanması, uygulamayı yapan belediye/valilikçe onaylanması ve akabinde tescillerinin yapılmasıdır. Ancak geri dönüş işleminde, önceki durum ile sonraki durum arasında malik değişikliği olmuşsa, uygulama öncesi hukuki duruma göre düzenleme yapılmalıdır. Düzenlenen geri dönüşüm cetvellerine göre, kök parsel döndürülen miktarı, parselin düzenlemeye giren eski yüzölçümüne eşit olması gerekir (Şimşek 2014). İptal veya bozma kararı, düzenlemenin tümünü kapsadığı gibi kısmi de olsa yani parsel bazında da olsa, her hâlükârda kesintiler nedeniyle, projenin tümünü etkileyeceğinden, idare öncelikle eski hale dönme yönünde “geri dönüşüm cetvelleri” hazırlamalı ya da idare tarafından geri dönüşüm cetvellerinin hazırlanmaması durumunda, parsel maliki tarafından, kadastral mülkiyet durumunun ihyası davaları açılması ile düzeltilebilir³⁸.

³⁸ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, tarih: 29.04.1994, Esas:1993/866, Karar: 1993/5535

6.1 Düzenleme Sonrası El Değiştiren Parsellerin Geri Dönüşümü

İki iptal kararı sonrası, geri dönüşüm ve yeni işlem yapımının zaman alması ve bu sürenin uzamasıyla da idari iptal kararları, tapu müdürlüğündeki işlemleri durdurmadığından, parsellerdeki tedavülle oluşan malik değişimi nedeni ile geri dönüşümler kimin adına yapılacağı gibi sorunlarla karşılaşmaktadır.

Örneğin dönüşüm öncesi 1.000 m² olarak A kişisi adına kayıtlı taşınmaz üzerinde uygulama yapılmış %40 DOP kesilmek suretiyle 600 m² bir alan, uygulama sonrası A şahsına tahsis edilmiştir. Yine uygulama sonrası A şahsı, taşınmazını B şahsına satarak mülkiyetini devrettikten sonra, düzenleme idare mahkeme kararıyla iptal edilsin. Bu durumda; bu parselin geri dönüşümü 1.000 m² olarak B şahsına geri dönecektir. Ayrıca düzenleme öncesi taşınmaz maliki, uygulama alanına bağışta bulunmuşsa, bağış miktarının, yeni malike değil de eski malike döneceği konusunda Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün muktezalari bulunmaktadır (Koçak ve Beyaz 2007).

6.2 Kamu Ortaklık Payına Giden Kısımın Geri Dönüşümü

Düzenleme alanı içinde kalan ve kamu tesisi kullanımına ayrılan hastane, belediye hizmet binası veya diğer resmi kurumlar için ayrılan parsellerde, düzenlemeye giren parsellerin alanlarından hisse verilerek oluşturulan, KOP parsellerinin malikleri tarafından feragat etmedikçe veya kamulaştırma yapılmadıkça tahsisi yapılan kadastro parsel maliki adına tescilli olmaya devam edeceği görülmektedir. Şayet bu uygulama, iptal edilirse kamulaştırma veya feragat nedeniyle, mülkiyet değişikliği olmadığından, eski malike tekrar geri dönmektedir (Koçak ve Beyaz 2007).

Şayet uygulama içinde, bir hissede imar parseline giden kısım ile kamu ortaklık payına giden kısımlar olduğunda, kamu ortaklık payına tekabül eden hisse, birbirinden bağımsız parsellerde kaldığından, bu parsellerde mülkiyet değişikliği söz konusu olursa, kamu ortaklık payına giden kısmı kapsamayacağı görülmektedir. Örnekle açıklayacak olursak; uygulama içerisinde 1000 m² kadastro parselinden %40 DOP kesintisi

yapıldıktan sonra 600 m² kalır. Bunun 6 m² KOP miktarı çıktıktan sonra 594 m² imar parseli olarak tahsis edilen alan olacaktır. Geri dönüşüm yapılırken, 594 m² parsel 990 m² tescil edilecektir. 6 m² kamu ortaklık payındaki hisse ise 10 m² olarak tescil edilecektir (Koçak 2007). İptal kararıyla birlikte, geri dönüşüm yapılmadan, satışı gerçekleşen hissenin 990 m² yeni malike dönerken, KOP'a giden 10 m² yine eski malike dönecektir (Koçak 2007).

6.3 Hazine Taşınmazlarının Geri Dönüşümü

Arazi ve arsa düzenlemesinde kalan Hazine mülkiyetindeki taşınmazların da, diğer taşınmazlar gibi değerlendirilerek, farklı bir uygulamaya tabi tutulmadan, hazine harici diğer taşınmazlarda olduğu gibi, DOP kesinti sonrası kalan kısmın düzenleme içinde arsa tahsislerinin yapılması gerektiği halde, çoğu zaman bu kurala uyulmaması nedeniyle, idari mahkemelerde iptallere konu olmuştur. Uygulama imar planlarında, şehrin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak yapılan imar tadilatları sonrası imar uygulamalarında, yola veya parka denk gelmiş, Hazine taşınmazlarının geri dönmemesi gerekir. Burada 3194 sayılı İK'nın 11. madde gereğince yapılmış bir terk bulunmamakta ve 11'inci madde gereğince yapılacak yola veya parka terk işlemi, diğer parsellerden farklı olarak, o amaç için tahsis edilen Hazine tarafından yapılmış özel bir işlemdir.

6.4 Uygulama İçerisindeki Yol ve Derenin Geri Dönüşümü

Hazine adına kayıtlı olup, kamunun müştereken kullanılmasına tahsis edilen gayrimenkuller, üzerinde herhangi bir ayni hak tesisi yapılmadıkça, tapu kütüğüne tescilinin yapılmayacağı, 4721 sayılı TMK 999'ncü maddesinde düzenlenmekle birlikte, köylerin idari sınırları içindeki taşınmazlar ile belediye sınırları içerisinde kapanmış yollarla, yol fazlalarının, köy veya belediye adına tescil edileceği hususu TK'nun 21. maddesinde düzenlenmiştir. İK'nın 11. maddesinde ise; uygulama imar planlarında yol, park, yeşil saha gibi kamunun kullanımına tahsis edilmiş taşınmazlar ile Maliye Hazinesi ve Özel İdare mülkiyetindeki taşınmazların ilgili belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayıyla birlikte, taşınmazın bulunduğu yere

göre belediye veya ilgili valiliğin bağılı bulunduğu il özel idaresine bedelsiz terkinin yapılmalıdır.

Gerek TMK'da, gerek TK'da ve gerekse İK'da yapılan bu düzenlemeler çerçevesinde, kadastral bazda yol ve meydanların, özellikle uygulama imar planının onaylanmasıyla birlikte, plan öncesi durumlarının kendiliğinden ortadan kalkması nedeniyle, uygulama imar planının amacına güdülenmiştir. Uygulamada en çok tartışılan konulardan biri olan, kapanmış yolların ihdas yoluyla belediye veya köy tüzel kişiliği adına oluşturulan taşınmazların üçüncü kişilere satışından sonra, idari yargıca iptal edilirse, geri dönüşümün nasıl olacağı konusudur. Düzenlemenin iptaliyle, dere ve yoldan ihdasen oluşan parseller yok hükmündedir. Dolayısıyla, düzenleme öncesi ne ise eski haline dönmesi gerektiği düşünülmektedir.

Yoldan ihdasen oluşan ve imar uygulamasının tescilinden sonra belediye adına olan hissenin, İK'nın 17. maddesi veya 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu³⁹ çerçevesinde satışı yapılan hisselerin varlığı halinde, idare mahkemesince iptal kararı gelirse; o zaman belediyeden hissesini satın alan tarafça, belediyeden kaybetmiş olduğu hakkını talep etmesi ya da dava açması gerekecektir.

³⁹ T.C. Resmi Gazete, Tarih: 10.09.1983, Sayı: 18161

7. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNDE GAYRİMENKUL DEĞERİNE GÖRE DAĞITIM YAPILMASI

İmar uygulamasıyla varılmak istenen amaç; kanuni düzenlemeler ve plan tekniklerini kullanarak planların yapılması ve akabinde bu planlara uygun düzenli ve modern şehirlerin altlığını oluşturacak, kadastral durumun bu altlıklara uygun imar parsellerinin oluşturulmasıdır.

İmar uygulaması öncesi, kadastral durumdaki taşınmazların değeri ile uygulama sonrası oluşan yeni imar parselleri arasında değer farkı oluşmaktadır. İdari bir uygulama olan arazi ve arsa düzenlemesi veya diğer adıyla imar uygulamasında, en çok ihtilafın ortaya çıkmasının en büyük nedeni bu oluşan değerlerin adil bir şekilde dağıtılmamasıdır. Adil bir dağıtım yapılmadığı sürece davalar açılmakta, zaman ve ekonomik değer yönünden kayıpların ortaya çıktığı görülmektedir. Özellikle imar uygulamasının bir bütünlük arz etmesi nedeni ile bir parseli yönelik açılan davanın tüm uygulamanın iptal edilmesine neden olduğu gibi, geri dönüşümlerin veya yeni uygulamanın yapılmasının zaman alması ve özellikle bu süre zarfında, tapuda kayıtlı taşınmazların üzerinde herhangi bir işlem, engelleyici bir şerh konulmaması nedeniyle, çoğu zaman parsellerde ve maliklerde meydana gelen değişiklikler nedeniyle geri dönülemez sonuçlar doğurduğu da dikkati çekmektedir.

Uygulamaya alınan kadastro parsellerinin, kadastro ve imar parselleri durumuna göre, gerçek piyasa değerini bulmak her taşınmazın kendine has özellikleri nedeni ile zorluğunun kabul edildiği görülmektedir. Ancak, taşınmazlardaki değere etki eden taşınmazın cinsinin ne olduğu ve hangi amaç için kullanıldığı, şehir merkezi veya merkeze uzaklığı, eğitim tesisleri, yeşil ve sosyal alanlara yakınlığı vb. çevresel özellikleri, alt yapı durumu, iklim şartları, nüfus yoğunluğu ve parseller üzerinde bulunan, hukuki kısıtlamalar göz önünde bulundurularak değer tahminleri yapılabilir. Bu özellikler nedeniyle, her taşınmazda farklılık arz eden bu durum göz önünde bulundurularak, uygulama yapılacak alanda bulunan taşınmazlar için kullanılmak üzere, müşterek faktörlerin derecelendirilmesi suretiyle değer tahminleri yapılabilmektedir (Tanrıvermiş 2017).

İmar uygulaması yapılacak alanda, her taşınmaz için müştereken kullanılacak faktörlere, derece vermek suretiyle, uygulamaya girecek olan tüm kadastral parsellerin tamamının değer tahminlerinin yapılması ve sonrasında ortaya çıkacak olan imar parsellerinin, uygun değer faktörlerine göre taşınmazların değer tahminlerinin yapılması ve her iki durum göz önünde bulundurularak dağıtım ve tahsislerin bu tahminlere göre yapılmasının daha adil olacağı görülmektedir. İmar uygulamasının daha adil ve uygulama sonrası sorunları azaltma yönünden; uygulamada “eşit kesinti yapılarak kadastro parseline en yakın yerde tahsis yapma” yerine gayrimenkulün tahmini değerine göre dağıtımın yapılması uygulamaları, daha gerçekçi ve daha az sorun olan uygulamaları ortaya çıkaracağı düşünülmektedir.

8. KASTAMONU İLİ İSMAİLBEY MAHALLESİ ÖRNEĞİ

8.1 İsmailbey Mahallesi'nde 18. Madde Uygulanarak Yapılan Düzenleme

Kastamonu; Karadeniz Bölgesi'nin batısında tarih boyunca yerleşim görmüş, doğal güzelliğiyle tarihini korumuş köklü bir kenttir. Arkeolojik kazılarla tarihi Milattan Önce 2000 yılından beri kavimlerin yerleştiği, Frig, Lydia, Helen, Pontus, Roma, Osmanlı dönemlerinde hep önemini koruyan, Ilgaz ve Küre dağlarının ayırdığı vadiler arasında sıyrılıp Karadeniz'in serinliğine ulaşan, %60'luk orman alanı, 170 kilometrelik Karadeniz'e olan sınırı ile Devrek Vadisi, deniz ve ormanlar kentidir (Anonim 2017c).

İsmailbey Mahallesi, adını Fatih Sultan Mehmet Han'ın dayısı olan Candaroğlu beylerinden Hacı İsmail Ağa tarafından 1454 yılında yaptırdığı, medrese, türbe, cami, hamam ve handan teşekkül eden İsmailbey Külliyesi'nden alır (Anonim 2017d). İsmailbey Mahallesi'nin 1/1000 ölçekli imar planı, Kastamonu Belediye Meclisi'nin 09.03.1990 tarih ve 2 No.'lu kararıyla kabul edilmiş ve Sit alanı olması nedeniyle de 14.05.1990 tarih ve 1223 sayılı AKTVKK'ca da söz konusu 1/1000 ölçekli imar planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Kastamonu Belediyesi, kentin tarihi itibarıyla eski bir yerleşim yeri olması, yerleşik alan itibarıyla, hızla artan konut talebi doğrultusunda, mevcut parklar ve yeşil alanların ihtiyaca cevap veremez hale geldiği, ilgililer tarafından görülerek, daha fazla sosyal faaliyetlere imkan tanımak amacıyla, arsa düzenlemesi yapılan yerde bulunan Kışla Parkı ve güneyinde bulunan Cevizli Park'ın ihtiyaca cevap vermediği, yeşil alanların eğlence, dinlenme, gezinti ve piknik alanı, çocuk oyun alanı, gençlik merkezi, spor ve eğlence merkezleri, büfe, kır kahvesi gibi kuruluşların bulunduğu, rekreasyon alanı olarak adlandırılabilir, zorunlu donatı alanlarının bulunması amacıyla, imar planı değişikliği yapılmasında, kamu yararı bulunduğundan bahisle, düzenlenen imar planlarında değişiklik yapılarak, bu eksikliğin giderilmesine karar verilmiştir.

Arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak olan İsmailbey Mahallesi'nde ki alanda (EK 6), Kadastral durum (EK 6) sayısallaştırılarak, 2006 yılı uydu görüntüsü (EK 1), 1990 yılı 2 No.'lu Kastamonu Meclis Kararıyla kabul edilen ve yürürlükte olan tadilat öncesi imar planının (EK 2), sayısal haliyle birlikte değerlendirildiğinde, çok yoğun bir yapılaşma olduğu ve sosyal donatıların olmadığı görülmektedir. Bu çerçevede, Kastamonu Belediye Meclisi'nin İsmailbey Mahallesi 927, 928, 1026, 1028, 1029 No.'lu adaları kapsayacak şekilde, var olan imar planında 21.06.2000 tarih ve 9 sayılı Kastamonu Belediye Meclis kararıyla, nazım imar planında değişiklik kararı aldığı 21.07.2000 – 21.08.2000 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılarak ilan edildiği, ilan süresi içerisinde herhangi bir itiraz olmaması nedeniyle, nazım imar planı değişikliğinin (EK 3) kesinleştiği görülmüştür.

Akabinde tadilat planına (EK 3) uygun olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı (EK 4) hazırlanmış ve AKTVKK'nın 08.07.2005 tarih ve 709 sayılı kararı ile uygun görüldükten sonra Kastamonu Belediye Meclisi'nin 03.08.2005 tarih ve 3 sayılı kararı ile de onaylanarak yürürlüğe konulmuştur.

Kastamonu Belediyesi'nin tadilat planı (EK 3) çerçevesinde hazırlanan uygulama İmar planına (EK 4), uygun olarak, 12.07.2007 tarih ve 383 sayılı Encümen kararıyla, Kastamonu ili Merkez İlçesi, İsmailbey Mahallesi 927 ada 10, 11, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 29, 35, 36 parseller ile 928 ada 13 28 parseller ve 1026 ada 32, 79 parseller ve 1028 ada 2, 3, 6, 8, 9, 11, 12, 39, 72, 73, 74, 75, 77, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 No.'lu parseller ve 1029 ada 21, 27, 31, 41,42, 43, 47, 49, 50, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 79, 83, 84, 85, 86, 87, 89, 91, 92, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 104, 105, 108, 109, 111, 112, 113, 114 No.'lu parsellerde (EK 7) gösterilen, düzenleme sınır içerisinde ki parsellerde İK'nın 18'nci maddesi gereğince, imar uygulaması kararı alınmıştır.

Uygulamaya yönelik, alınan karar doğrultusunda, uygulama yapılan alanın, sit alanında kalması nedeniyle, AKTVKK'nın, 02.06.2006 tarih ve 1569 sayılı kararıyla onay alınarak, Kastamonu Belediyesi'nin 03.07.2008 tarih ve 337 sayılı Encümen Kararı alınmış ve 08.07.2008 ila 08.08.2008 tarihleri arasında ilan edilmek suretiyle, imar

parsellerinin (EK 8), son hali olarak kesinleştirilerek arsa düzenlemesi yapılmıştır. Bu uygulama sahası kapsamında yukarıda zikredilen parsellerde;

❖ Toplam Kadastro Parsel Alanı	: 88.006,75 m ²
❖ Düzenlemeye Giren Toplam Kadastro Parsel Alanı	: 85.935,45 m ²
❖ Düzenlemeyle Oluşan Toplam İmar Adası Alanı	: 63.769,95 m ²
❖ Toplam Tahsis Alanı	: 63.769,95 m ²
❖ Kamuya Ayrılan Alan: 85935,45 – 63769,95	= 22165,50 m ²
❖ Düzenleme Ortaklık Payı: 22165,50 / 85935,45	= 0,2579320
❖ Düzenleme Ortaklık Payı Oranı	= 0,2579320

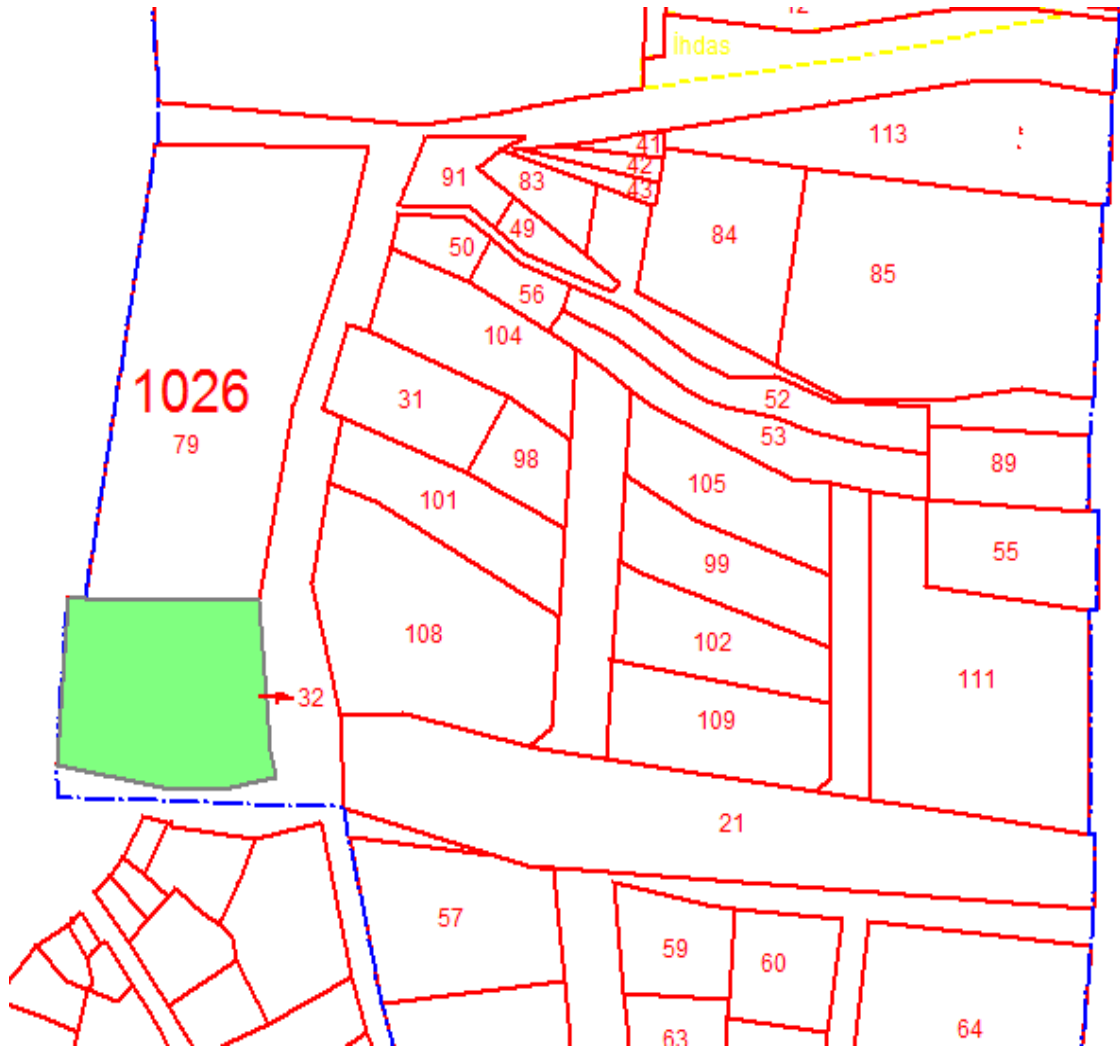
oran ve miktarları esas alınarak düzenleme yapılmış ve 24.11.2008 tarih ve 11239 yevmiyeli işlem ile tapuya tescil işlemi tamamlanmıştır. Düzenleme sonrası tadilat nedeniyle oluşturulan iki rekreasyon alanının yoğun yapılaşma içerisinde, 2017 yılı uydu görünümünden (EK 9) de görüleceği üzere, rekreasyon alanının genişletildiği dikkati çekmektedir.

8.2 Düzenlemenin İptali

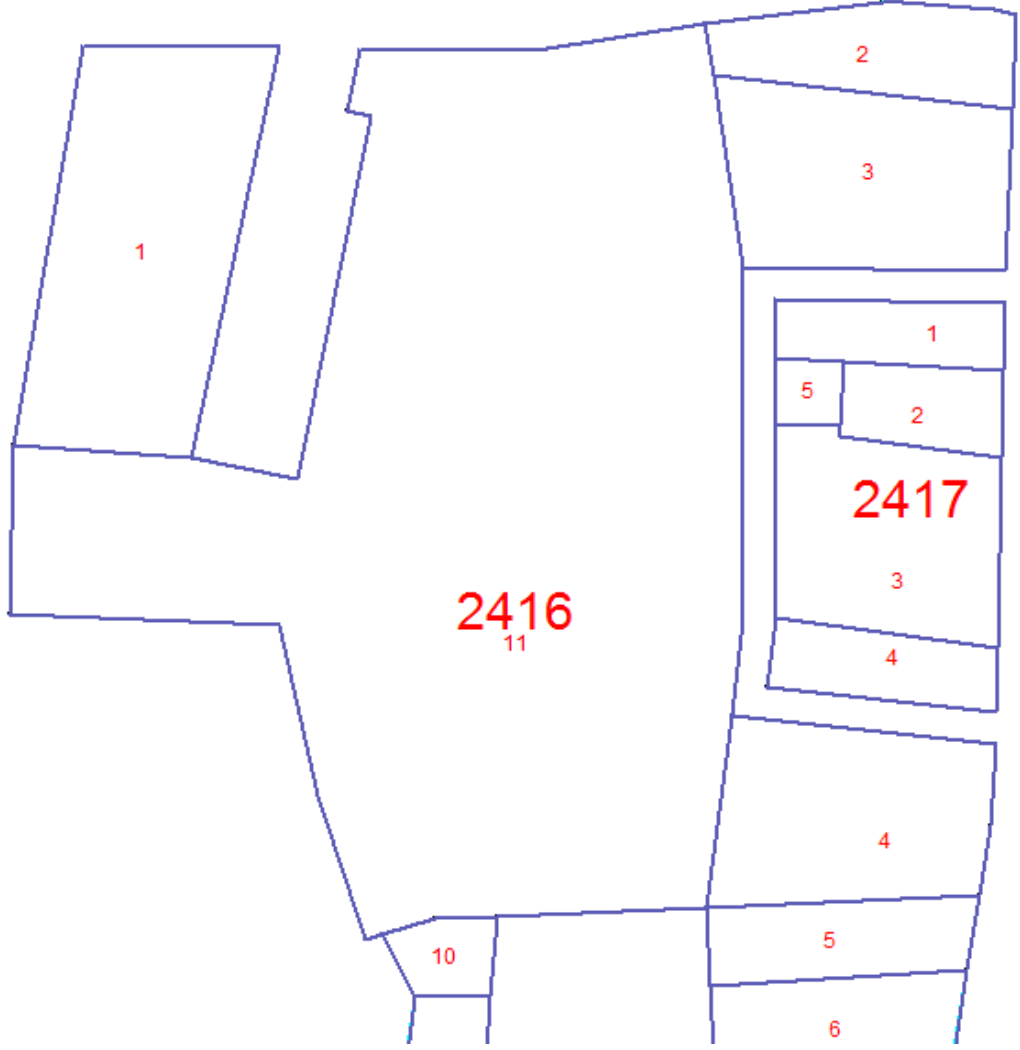
8.2.1 Birinci Dava (Kastamonu İdare Mah. 2007/341 Esas 2007/226 Karar)

Kastamonu Belediyesi'nce davacı tarafından, 1026 ada (eski 16), 32 sayılı parselde (Şekil 8.1) bulunan 2060 m² yüzölçümlü taşınmazının, konut alanında çıkarıp daha birçok kadastro parseliyle birlikte "şehir parkı" yapmak üzere Kastamonu Belediye Meclisi'nin 21.06.2000 tarih ve 9 sayılı imar planı tadilatının ve AKTVKK'nın 08.07.2005 gün ve 709 sayılı kararı ile onaylanan "plan tadilatı ve kentsel tasarım projesinin yeni şekli" ile kabulüne dair Kastamonu Belediye Meclisi'nin 03.08.2005 tarih ve 3 sayılı imar planı tadilatına ilişkin kararın tadil edilen alanın imar uygulaması suretiyle uygulama sonrası 2416 ada 1 parselde 786,59 m² (Şekil 8.2) olarak tescil edilmesi nedeniyle, aynı mevkide mevcut uygulamanın hemen kuzeyinde oldukça büyük bir yer işgal eden "Kışla Parkı" güneyinde ise aynı şekilde büyük olan "Cevizli

park” bulunduğu, tadilatla, zaten büyük olan bu iki parkın arasındaki çok büyük bir alanın, şehir parkı haline getirildiği, kuzey ve güney uçtaki her iki parkla da birleştirildiği, nüfus yoğunluğu gitgide azalan ve çevresi tamamen ormanla kaplı, tabii park ve yeşillik olan Kastamonu’da iskan sahası içerisinde yer alan en önemli bölgedeki dönüşüm alanı, parka dönüştürüldüğü, yapılan plan tadilatı ile imar planının bütünselliğinin tamamen bozulduğu, plan yapımına ait esaslara aykırı olduğu, hatta “rekreasyon alanı ve şehir parkı” belediye başkanının evinin arkası olduğu ayrıca tüm kentin ihtiyacını karşılayacak kadar büyük bir yeşil alanın, sadece bir tek bölgede oluşturulmasının açıkça hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek söz konusu işlemlerin iptal edilmesini 2007/341 esasla dava açarak Kastamonu İdare Mahkemesi’nden talep edilmiştir.



Şekil 8.1 İsmailbey Mahallesi 1026 ada 32 parselin uygulama öncesi durumu



Şekil 8.2 İsmailbey Mahallesi 1026 ada 32 parselin uygulama sonrası 2416 ada 11 parsel şekli

Kastamonu İdare Mahkemesi 2007/341 esas ve 2007/226 karar sayılı dava dosyasını, bilirkişi marifetiyle incelemiş ve neticesinde; dava açma süresinin altmış gün olarak 2577 sayılı İYUK'nın 7. maddesinde düzenlendiği ve bu sürenin başlangıcının ise, uygulamayı yapan idarece yazılı bildirim yapıldığı günü izleyen, günden itibaren başlayacağı, şayet uygulama düzenleyici şekilde ise, dava açma süresinin ilan tarihini izleyen günden itibaren başlayacağı ve İYUK'nın 11. maddesinde, hak sahiplerinin idare hukukuna göre, dava açmadan önce yapılan uygulamanın kaldırılmasını, değiştirilmesini veya yeni bir işlem ihdas edilmesini, bir üst makamdan isteyebileceği ve bu itirazın ise dava açma süresini durduracağı yönündeki düzenleme nedeniyle, süre yönünden uygulamanın iptalinin reddine karar verilmiştir.

Aynı davada dava konusu imar planı değişikliğinde; “İK ve diğer ilgili kanuni düzenlemeler de gözetilerek, Şehir Parkı'nın planlandığı görüş ve kanaatine varılmıştır”, şeklinde görüş bildiren bilirkişi raporunun mahkemece değerlendirilip, yeterli olduğuna karar verilerek davacı tarafın yaptığı itirazların yerinde olmadığı kanaatine varıldığı ve idarenin yapmış olduğu uygulamalarda bu kanuni düzenlemeleri, göz önünde bulundurma mecburiyeti nedeniyle, belediyenin diğer birçok ada ve parsellerle birlikte konut alanından çıkartılıp, şehir parkı olarak düzenlenmesine dair, Kastamonu Belediye Meclisi'nin 21.06.2000 tarih ve 9 sayılı imar planı tadilatının ve AKTVKK'nın 08.07.2005 gün ve 709 sayılı kararı ile onaylanan plan tadilatı ve kentsel tasarım projesinin yeni şekli ile kabulüne dair Kastamonu Belediye Meclisi'nin 03.08.2005 tarih ve 3 sayılı imar planı tadilatına ilişkin kararının, 3194 sayılı İmar Kanunu ile 2863 / 3386 / 5226 sayılı kanunlar ile ilgili yönetmelikler çerçevesinde; şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararının yanı sıra özelliği itibariyle imar planının bütünlüğü, genel yapısı, kapsadığı alanın nitelikleri ve çevrenin korunması gibi nedenlerle, hukuka aykırılığın bulunmadığı kanaatine varılarak, açılan dava reddedilmiştir⁴⁰.

8.2.2 İkinci Dava (Kastamonu İdare Mah. 2009/29 Esas, 2009/198 Karar)

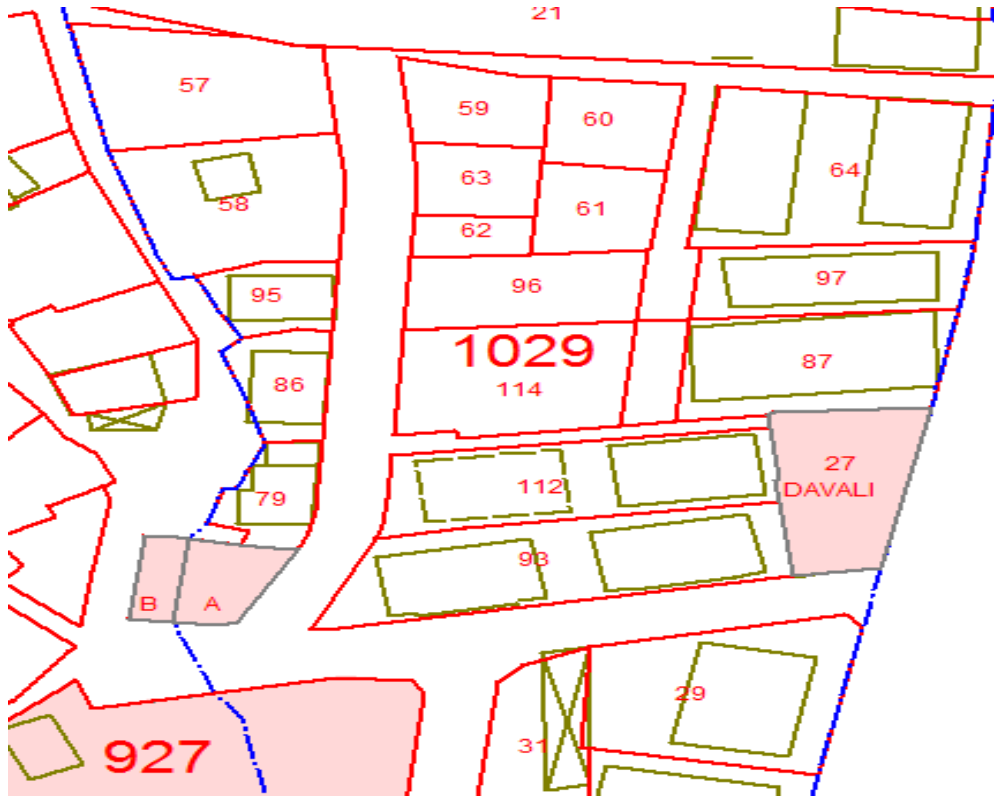
Kastamonu Valiliği tarafından “İsmailbey Mahallesi'nde yapılan, İK'nın 18. maddesine istinaden, yapılan imar düzenlemesinin dayanağı olan Kastamonu Belediye Encümeni'nin 19.07.2007 tarih ve 389 sayılı kararıyla, mülkiyeti Hazine mülkiyetindeki İsmailbey Mahallesi 1029 ada 27 parselin (Şekil 8.3), kadastro halinden, uygulama sonrası oluşan 2415 ada 1 parsel (Şekil 8.4) halini alması nedeniyle, uygulamanın iptali için Kastamonu İdare Mahkemesi'ne 2008/29 Esasla dava açılmış ve mahkemenin yapmış olduğu incelemeyle de; 2008/198 sayılı kararında; yapılan düzenlemenin dayanağı olan, Kastamonu Belediye Encümeni'nin 19.07.2007 tarih ve 389 sayılı kararı ile yapılan imar düzenlemesinin iptali istemiyle dava açıldığı, dava tarihinden sonra, belediyece yeniden düzenlenen 24.01.2008 tarihli dağıtım cetveline göre, düzeltme işleminden önce 1029 ada 27 parsel sayılı ve 604.97 m² yüzölçümlü taşınmaz 2415 ada

⁴⁰ Kastamonu İdare Mahkemesi 2007/341 Esas, 2008/226 Karar sayılı ilamı

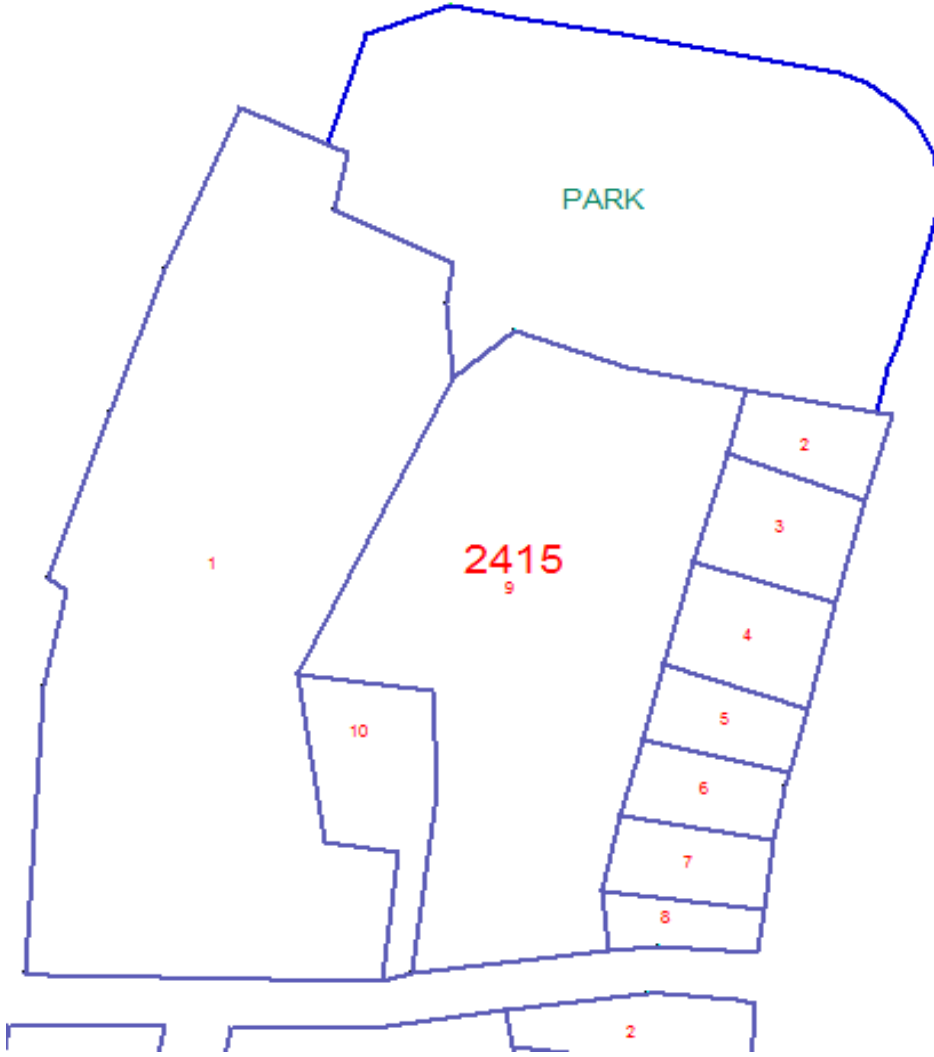
1 parselde revizyon görmüşken, Kastamonu Belediyesi yeniden bir düzenleme yapmak suretiyle 2418 ada ve 2 parselde maliye hazinesi adına, yine düzeltme işleminden önce 1028 ada 88 parselin bir kısmı rekreasyon alanına tahsis edilmişken, düzeltmeden sonra 13710,20 m² miktarlı 2415 ada 1 parsel olarak ortaöğretim alanına ve bir kısmı da 2418 ada 2 parselde Hazine adına dağıtım yapılması nedeniyle, dava hakkında karar verilmesine yer olmadığından bahisle dava reddedilmiştir.

Uygulamaya giren 1029 ada 27 parselin Tapu alanı	604,97 m ²
DOP olarak kesilen alan	156,04 m ²
DOP'dan sonra Kalan ve Tahsis edilen alan	448,93 m ²
Düzenleme sonrası oluşan 2415 ada 1 parselin alanı.	14.124,00 m ²

Arsa düzenlemesi sonucu, rekreasyon alanı olarak ayrılan ve 2415 ada 1 olarak düzenlenen parselde 448.93m² kısım kadar hisselendirilerek tescillerinin yapıldığı görülmüştür.



Şekil 8.3 İsmailbey Mahallesi 1029 ada 27 parselin uygulama öncesi kadastral durumu



Şekil 8.4 İsmailbey Mahallesi 1029 ada 27 Parselin Uygulama sonrası 2415 ada 1 parselin durumu

8.2.3 Üçüncü Dava (Kastamonu İdare Mah. 2009/52Esas, 2009/577 Karar)

Kastamonu Belediye Başkanlığı tarafından İsmailbey Mahallesi'nde yapılan düzenleme işlemine karşı, taşınmazlarında düzenleme yapılan hissedarlardan 5 kişi müştereken hisseleri bulunan, İsmailbey Mahallesi 1029 ada 114 parselde (Şekil 8.3) sahibi oldukları parselin Nazım İmar planı ve Uygulama İmar planında konut alanı olması nedeniyle, iki blok halinde inşaat yapılması için davalı idarece ruhsatlandırıldığı ve kat irtifakı kurulduğu, ancak plan tadilatı ve akabinde tesis edilen İK'nın 18. maddesi gereğince parselasyon çalışması yapılmasının hatalı ve hukuka aykırı olduğunu ileri sürerek Kastamonu Belediyesi'nce imar uygulaması sonucu oluşturulan parselasyon ve

şuyulandırma işlemi Kastamonu Belediye Encümeni'nin 12.07.2007 tarih ve 383 sayılı kararı ile bu işleme dayanak olan nazım ve uygulama imar planlarının iptali ve öncelikle yürütmenin durdurulmasına istinaden Kastamonu İdare Mahkemesi'ne 2009/52 Esasla dava açılmış ve Kastamonu İdare Mahkemesi yapılan keşif ve bilirkişi incelemesine dayanarak, davayı plan ve arsa düzenlemesi yönünden hüküm iki kurmuştur.

Plan Yönünden, dava konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarının, Kastamonu Belediyesi Meclisi'nce 21.06.2000 tarih ve 9 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile belirlenen; İsmailbey Mahallesi 927, 928, 1028, 1029 adaları kapsayacak şekilde düzenlemiş ve bu değişik ilan edilerek itiraz edilmeden kesinleşmiştir. Uygulama İmar Planının ise; AKTVKK'nın 08.07.2005 tarih ve 709 sayılı onama kararı ve Kastamonu Belediye Meclisi'nin 03.08.2005 tarih ve 3 sayılı kararıyla onaylanan İsmailbey Şehir Parkı oluşturulmasına yönelik uygulama imar planı değişikliği ile birlikte kentsel tasarım projesinin de yeni şekli ile kabulüne karar verildiğinden, nazım ve uygulama imar planlarının iptal edilmesi isteminin, imar mevzuatına, planlama ilkelerine, şehircilik ilkelerine, kamunun menfaatine ve hukuka aykırılık görülmediğinden, davada mevcut plan yönünden davanın reddine karar verilmiştir⁴¹.

Arazi ve arsa düzenlemesi yönünden, bölgede imar planı değişikliği öncesi mevcut imar planına uygunluğun temini için yola terk işlemleri sonucu üzerine yapı yapılmasına izin verilen kadastro parsellerinde yola terk yapılan miktarların kadastro parsellerine iadesi yapılarak geriye dönüş cetvelleri düzenlenmiş ve yapılan düzenleme ile kadastro parsellerine 0,2579320 oranında düzenleme ortaklı payı kesilen imar parsellerine dağıtım yapıldığı, plan değişikliği öncesi mevcut imar planında mülkiyeti Kastamonu Belediyesi'ne ait park alanı kullanımında bulunan dava konusu taşınmazların;

- ❖ 927 ada 26 parsel (1.047,71 m²), 928 ada 28 (1.270,94 m²), 1028 ada 2 (6.440 m²), 1028 ada 3 (2.095 m²) parsellerinde dağıtıma tabi tutularak, 1028 ada 2 ve 3 parsellerin yapılan plan değişikliğinden sonra yeni planda rekreasyon alanında kalarak, DOP kesintisinden sonra 6.334 m² miktarının rekreasyon alanı olan 2415 ada 9 parselde (Şekil 8.4) değerlendirilmesi mümkün iken, sadece 3.206 m²'sinin

⁴¹ Kastamonu İdare Mahkemesi, Esas: 2009/52, Karar: 2009/577

rekreasyon alanına verildiği, geriye kalan miktarın ise konut alanında ki parsellere hisselendirilmek suretiyle dağıtım yapıldığı,

- ❖ Düzenleme sonrası rekreasyon alanı olan 2416 ada 11 parsele 1.112 m² hisse verildiği, geriye kalan miktarın ise muhtelif imar parsellerinde değerlendirildiği, ayrıca düzenlemede, yoldan ihdas edilerek Kastamonu Belediyesi adına oluşturulan 1.567 m² hisseyle diğer kadastro parsellerinden daha fazla DOP alınmasına neden olduğu,
- ❖ Belediyelerin düzenleme sahasındaki kapanan kadastro yollarını, kendi adlarına parsel olarak imar uygulamasına dâhil etmeleri mümkün olmayıp, bu alanların tamamıyla kamuya ayrılan yerler toplamından çıkarıldıktan sonra, geriye kalan alanın ise düzenleme içindeki maliklerin hisselerinden, eşit miktarda alınması gerektiği,
- ❖ Davacılara ait İsmailbey Mahallesi 1029 ada 114 parsel düzenleme öncesi konut alanında kalmakta iken, düzenleme sonrası otopark alanında kaldığından, davacılara kadastral parsellerin bulunduğu alan üzerinden yer verilmesinin mümkün olmadığı, bu kapsamda davacılara verilen, 723,72 m² yüzölçümüne yola terk miktarı olan 173,30 m² ilave edilerek, 897,10 m² olarak düzenlemeye alındığı, 0,2579320 oranında 231,49 m² miktarında DOP kesilerek, geriye kalan 665,71 m² alanın imar planında rekreasyon alanı kullanımında olan 2416 ada 11 parsele şuyulandırıldığı,
- ❖ Düzenlemeye giren bütün kadastral parsellerden büyüklükleri ile orantılı şekilde pay verilmek suretiyle oluşturulması gereken rekreasyon alanının kullanımlarının bu şekilde oluşturulmadığı,
- ❖ Davacıya ait parselden kesilecek düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payından sonra geriye kalan miktarın, yapılaşmaya müsait konut parselinde değerlendirilmediği,
- ❖ Parselasyon planında, düzenlemeye giren tüm kadastral parsellerden büyüklükleri ile orantılı şekilde pay verilmek suretiyle, KOP paylarından oluşturulması gereken “şehir parkı” kullanımına yönelik rekreasyon alanı kullanımlarının bu şekilde oluşturulmaması gibi nedenlerden, İYUP hükümlerine, şehirciliğin genel ilkelerine, plan yapma esaslarına ve kamu yararına uygun olmaması nedeniyle İmar

uygulamasının iptaline karar verilmiş⁴², ancak itirazlı olması nedeniyle, Danıştay'dan itiraz sonuçlarının kesinleşmesi beklenilmektedir.

8.2.4 Dördüncü Dava (Kastamonu İdare Mah. 2013/696 Esas, 2013/126 Karar)

Kastamonu İli Merkez İlçesi İsmailbey Mahallesi 1029 ada 114 parsel (Şekil 8.3) maliklerinden dört kişi tarafından taşınmazlarında yapılan 12.07.2007 gün ve 383 sayılı encümen kararı ile bu uygulamanın dayanağı olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planları gereği yapılan arsa düzenlemesinde, kendilerine verilen parselin tamamının park alanı olarak öngörülen alanın içerisinde kaldığı ve ileride kamulaştırılmasının öngörüldüğü, oysa sahibi oldukları parselin, iki blok halinde inşaat yapılması için davalı idarece ruhsatlandırılarak, bir müteahhitle anlaşma yapıldığı ve kat irtifakı kurulmak suretiyle tapuya tescil edildiği, bu bloklardan birinin inşasının yapılarak teslim edildiği, ancak ikinci blokun yüklenici müteahhidin iflası nedeniyle gerçekleşmediği ve bu nedenle de yerel mahkeme de açılan davayla, söz konusu kısmın hükmen ifraz edilerek tekrar geri alındığı ve bu alana ilişkin imar uygulamasının hatalı ve hukuka aykırılığı nedeniyle uygulamanın iptali yönünde dava açılmıştır.

Kastamonu İdare Mahkemesi'nin, (8.2.3 başlıkta incelenen Üçüncü dava) aynı konuda daha önce imar uygulamasının iptaline istinaden 26.11.2009 tarih ve 2009/52 Esas ve 2009/577 Karar sayılı ilamında; plan yönünden istemin reddedilerek kesinleştiği, imar uygulamasının iptaline ilişkin kısmının ise temyiz edilmesi nedeniyle, Danıştay 6. Dairesi'nin 02.07.2010 gün ve 2010/2310 Esas, 2010/7000 Kararı sayılı kararı ile bozulduğu tespit edilmiştir. Danıştay'ın bozma kararına uyan, Kastamonu İdare Mahkemesi, 06.12.2010 tarih ve 2010/763 Esas, 2010/768 sayılı Kararı ile "Bozmaya Uyma, Ret" kararının Danıştay 6. Dairesinin 22.11.2011 gün ve 2011/457 Esas, 2011/4617 sayılı Kararın bozulması üzerine bozma kararına uyularak, bozulan kısmı yönünden yeniden karar vermiştir.

⁴² Kastamonu İdare Mahkemesi, Tarih: 26.11.2009, Esas: 2009/52, Karar:2009/577

İmar uygulamasının altığı olan kanuni düzenlemeler çerçevesinde, DOP'nın imar uygulaması yapılan ve düzenleme sınırı içerisinde kalan taşınmazların ihtiyacı olan yol, meydan, park vb. alanların bu taşınmazlardan eşit oranda ve taşınmaza en yakın yerlerde kesinti yapılarak tesis edilmesi nedeniyle ve tesis amacına uygulan olarak kullanılacağı, amacının dışında kullanılmayacağı ve imar dışı alanlarla ilgili Tip İmar Yönetmeliğinin 14. maddesinde rekreasyon alanlarının, uygulama içerisinde kesinti yapılan DOP alanlarından karşılanamayacağı yönündeki düzenleme ve DOP'nin hangi alanlarda kullanılacağıın İUY'nin 4. maddesinde tanımlandığı ve bu düzenlemeye aykırı şekilde dağıtım yapılması, düzenlemede kapanan kadastral yolların ihdas edilerek belediye adına parsellerin oluşturularak, 1567 m² karşılık gelen alanlarının düzenleme ortaklık payı hesabından düşülmediği, böylece düzenleme sahasında yer alan ve düzenlemeye giren parsellerden, daha fazla oranda düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldığı, davacılar a ait kadastral parsele, 723,27 m² daha önce yola terk edilen 173,38 m² miktarı eklenmek suretiyle oluşan toplam 897,10 m² alandan, 231,40 m² miktarında DOP kesintisi yapıldıktan sonra imar planında rekreasyon alanı kullanımında kalan alanda oluşturulan 2416 ada 11 parsele 665,11 m² hisse verilmiştir.

Bu durumda, dava konusu parselasyon işlemi sırasında, kapanan kadastral yolların, belediye adına ihdas edilmek suretiyle, imar parseli oluşturulması nedeniyle, düzenlemenin dayanağı olan 12.07.2007 gün ve 383 sayılı belediye encümeni kararının hukuka aykırılık nedeniyle iptal edilmesine karar vermiştir.

8.3 İdare Mahkemesi'nin İptalinden Sonra Eski Hale Gelme (Geri dönüşüm)

Kastamonu İdare Mahkemesi'nin; 06.12.2010 tarih 2010/763 Esas ve 2010/768 Karar sayılı ilamı doğrultusunda, düzenlemenin dayanağı olan 12.07.2007 gün ve 383 sayılı belediye encümen kararının iptal edilmesi nedeniyle, Kastamonu Belediye Encümeni 11.07.2013 tarih ve 506 sayılı Kararı ile 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420 adalardaki imar parsellerinin uygulama öncesi parsellere geri dönüşümlerinin yapılmasına ve dönüşüm sonrası yeniden imar uygulaması yapılarak, parselasyon ve şuyulandırma yapılmasına karar almıştır. Geri dönüşüm ve yeniden imar uygulamasına ait kararın AKTVKK'nın 14.11.2014 tarih ve 1890 sayılı kararı doğrultusunda, daha önce tesis

edilen düzenlemenin geri dönüşümü yapılarak 18.02.2015 tarih ve 2778 yevmiyeli işlem ile tapuya tescil edilmiştir.

8.4 Geri Dönüşümden Sonra Yeniden 18. Madde Uygulaması

Geri dönüşümün akabinde de Kastamonu Belediye Encümeni'nin 11.07.2013 tarih ve 506 sayılı kararına istinaden Kastamonu İli Merkez İlçesi, İsmailbey Mahallesi'nde 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420 adalarda bulunan parsellerinin İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanunu'n Ek 1. maddesi gereğince parselasyon ve şuyulandırma yapılması yönündeki kararına istinaden hazırlanan arsa düzenlemesi 21.05.2015 tarih ve 7811 yevmiyeli işlem ile yeniden tescil edilmiştir.

8.5 Beşinci Dava (Kastamonu İdare Mahkemesi 2015/696 Esas, 2017/682 Karar)

Kastamonu İli Merkez İlçesi İsmailbey Mahallesi 2417 ada 9 parsel ile 2416 ada 13 parselin hisseli maliki olan davacı tarafından, söz konusu taşınmazlara yönelik mahkeme kararının uygulanması kapsamında 11.07.2013 tarih ve 506 sayılı encümen kararı ile yapılan imar uygulamasının iptali için dava açılmıştır. Kastamonu İdare Mahkemesi bilirkişi ile birlikte zeminde yaptığı keşif inceleme neticesinde:

- ❖ Dava konusu düzenlemenin büyük bir kısmının yapılaşmamış alanda olduğu,
- ❖ Gecekondu benzeri bir yapılaşma olmadığı,
- ❖ Düzenlemede resmi kurumlara ait herhangi bir özel parselasyon planının olmadığı,
- ❖ 2981/3290 Sayılı Kanun'un Ek 1. maddesinin uygulanma koşulunun mevcut olmaması nedeniyle hisse taksimimin yapıldığı,
- ❖ Bazı hissedarların paylarının ayrıştırılarak hisse taksimi yapıldığı,
- ❖ Düzenleme ile DOP kesildikten sonra, bir kısmına konut amaçlı bir kısma rekreasyon amaçlı pay verildiği, gibi nedenlerle davalı tarafından yapılan itirazların yerinde görülmemesi nedeniyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir⁴³.

⁴³ Kastamonu İdare Mahkemesi, Tarih:23.03.2017, Esas:2015/696, Karar: 2017/682

İsmailbey Mahallesi'nde yapılan arazi ve arsa düzenlemesine karşılık yukarıda anlatıldığı üzere açılan davalar nedeniyle Kastamonu Belediyesi'nce yapılan, imar uygulamasının hükmen geri dönüşümü yapılmış ve eski haline getirilen taşınmazlarda tekrar arsa düzenlemesi yapılmış ancak son düzenlemenin Kastamonu İdare Mahkemesi tarafından düzenlemenin iptali nedeniyle yeniden geri dönüşüm çalışmaları üzerinde çalışılmaktadır.

9. SONUÇ VE ÖNERİLER

Türkiye’de yapılan arazi ve arsa düzenlemesine ait hukuki düzenleme yaklaşık 32 yıldan beri aynı mevzuat çerçevesinde yürütülmektedir. Yürürlükteki bu mevzuatın uygulamada ki eksikliklerin, Danıştay kararlarıyla tamamlanmaya çalışılmakla birlikte, uygulamalara yapılan itirazlar nedeniyle, hükümlerin kesinleşmesinin zaman alması, açılan davaların tek parselde dahi açılma, uygulamanın bir bütün olması nedeniyle, imar uygulamasının geri dönüşlerde ciddi sorunlar ortaya çıkararak, hem taşınmaz malikleri yönünden ve hem de şehrin gelişimi ve yönetimi yönünden engellenemeyen sorunlara neden olduğu dikkati çekmiştir. Bu nedenle; taşınmazlara ait bu düzenlemelerin sonsuz olan insanoğlunun ihtiyaçları ve gelişen teknoloji nedeniyle acil yenilikler getirilerek güncellenmesi veya yenilenmesine ihtiyaç olduğu aşikârdır. Özellikle gelişmiş ülkelerdeki uygulamalar ve Türkiye’de şimdiye kadar, yaşanan sorunlar da gön önünde bulundurulurken, günümüze cevap verecek yeni hukuki normlara ihtiyaç olduğu görülmektedir.

Arazi ve arsa düzenlemesinde, sorunun ana kaynağı olan düzenleme öncesi var olan ve düzenleme sonrası ise, katlayarak ortaya çıkan rantın adil bir şekilde dağıtılamamasından kaynaklandığı görülmektedir. Arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda, kamunun ortak kullanımına ayrılması gereken kısımlar, ayrıldıktan sonra düzenleme sonrası katlayarak ortaya çıkan rantın kaynağı ise düzenleme sınırı içinde mevcut olan taşınmazların değerleri ile orantılıdır. Diğer bir ifade ile düzenleme öncesi kadastral durumdaki taşınmazların değeri ile düzenleme sonrası oluşacak olan taşınmazların değerlerini tespit edilmesi, adil ve eşitliği gözeterek söz konusu değer üzerinden dağıtım veya tahsislerin yapılması ve bu yolla halen uygulamada yaşanan sorunların birçoğunun ortadan kaldırılması mümkün olacaktır. Bu yönde yapılacak düzenleme çerçevesinde arazi düzenlemesi ve arsa üretiminin aşağıda sıralanan şartlar çerçevesinde daha adil bir düzenleme ile tamamlanabileceği vurgulanmalıdır:

- ❖ Arazi ve arsa düzenlemelerinde; ilan ve tebligat nedeniyle yapılan iptalleri ortadan kaldırmak amacıyla, uygulayıcı kurumların, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi İşletim Sistemi’nden erişim yapılarak, edindikleri adres bilgilerine veya

Merkezi Nüfus İdaresi Sistemi'ndeki kayıtlı adreslerden istifade edilerek, tebligatların elektronik ortamda yapılmasına veya 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nda olduğu gibi ilan ve itirazların belli şekil şartlarında yapılmasını sağlayıcı, hukuki düzenlemelerin yapılması.

- ❖ Uygulamayı yaptıracak kurumların siyasi veya menfaat çevrelerinin baskısını ortadan kaldıracak veya azaltacak yasal düzenlemelerle kayırmacılığın önüne geçilmesinin sağlanması.
- ❖ Arazi ve arsa düzenlemesini yapan harita mühendisinin, mühendislik yetkisinden ziyade düzenlemenin basit bir işlem olmaması nedeniyle uygulamaya yönelik, teknik ve hukuki açıdan, yeterlilik sınavına tabi tutulması.
- ❖ Mevcut mevzuatta ki tüm parsellerden eşit miktarda DOP kesilmesinden ziyade, değer bazlı dağıtımın yapılmasını sağlayacak hukuki düzenlemelerin yapılması.
- ❖ Belediyelerin düzenleme işlemini harita mühendisi çalışanın olmaması veya olanında yetersiz olması nedeniyle çoğu zaman ihale yöntemiyle dışardan bir harita mühendisi tarafından yaptırılması ve düzenlemenin karışık bir sistemde olması nedeniyle, bir harita mühendisinden ziyade, kanuni düzenlemede rolleri tanımlı, harita mühendisi ve uluslararası standartlara uygun eğitim almış, gayrimenkul değerlendirme (yüksek lisans doktora yapmış) uzmanının da katılımıyla oluşturulacak, bir komisyon marifetiyle, dağıtımını yapılmasını sağlayacak hukuksal düzenlemelerin yapılması.
- ❖ Arazi ve arsa düzenlemesinde yargısal denetim, çoğunlukla bu konuda karar veren, Danıştay 6. Dairesi tarafından yapıldığı, ancak yerel mahkemelerde konunun özel bir konu olması ve bilirkişilerin doğru/yanlış yönlendirmelerine açık olması nedeniyle yerel mahkemelerinde özel mahkeme niteliğine kavuşturularak sadece imar düzenlemelerine bakacak şekilde kanuni düzenleme yapılması (Kadastro Mahkemesi, İş Mahkemesi, Aile Mahkemesi gibi)
- ❖ Arazi ve arsa düzenlemesinin kontrol ve tescil aşamasında, neleri hangi kurumların ne şekilde kontrol edileceğine dair, kurumların rollerinin tanımlanarak, yapılan kanuni düzenleme ile kontrollerin daha verimli ve etkin hale getirilmesi.
- ❖ Çoğu zaman, düzenleme sonrası oluşacak olan imar parsellerinin kamuya ait ihtiyaçlara bağlı olarak düzenlemeye dâhil olan taşınmaz malikleri yönünden yetersiz kalması nedeni ile kamulaştırma veya takas suretiyle telefî etmek yerine,

düzenlemeye giren imar haklarının değer bazlı imar transferlerine izin verecek kanuni düzenlemelerin yapılması,

Sonuç olarak arazi ve arsa düzenlemesi gerek teorik inceleme, gerekse örnek alan olarak incelenen Kastamonu ili İsmailbey Mahallesi ile ilgili sonuçlara göre; sorunun ana kaynağının düzenleme ile ortaya çıkacağı tahmin edilen değer paylaşımından kaynaklandığı görülmüştür. 3194 sayılı İK'na göre her bir düzenleme sahasındaki taşınmazlara atfedilen değer eşit olduğu kabul edilerek, düzenleme ortak payı adı altında düzenlemeye giren taşınmazlardan %40 kesinti yapılmasının adil olmadığı, ancak düzenlemeye giren taşınmazların değerleri üzerinden dağıtım ve tahsis yapılmasının daha adil olacağı ve sorunları en aza indireceği tahmin edilmektedir. Düzenleme alanındaki taşınmazların uygulama öncesi ve sonrası dönemlerde değerlendirme çalışmalarının uluslararası değerlendirme standartları ve bilimsel esaslara uygun olarak uluslararası düzeyde akredite olmuş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanları tarafından tespit edilmesi ve 6754 sayılı Birliklik Kanunu ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinde de vurgulandığı üzere değerlendirme raporlarının “uluslararası değerlendirme standartlarına uygunluğunun sağlanması” ve yapılan çalışmaların rasyonel olarak denetiminin yapılması mümkün görülmektedir. Halen başta Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü olmak üzere ilgili bütün kamu kurumlarının uluslararası düzeyde akredite olmuş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında çalışanlarına lisansüstü eğitim olanağı sağlayarak farklı amaçlarla değerlendirme çalışmalarının rasyonelleştirilmesine yönelik insan kaynağının yetiştirilmesine önemli ölçüde katkı yaptıkları görülmektedir. Özellikle uluslararası düzeyde akredite olmuş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümleri lisans ve lisansüstü eğitim – öğretim programlarından mezun olanların başta belediyeler, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve belediyelerde istihdam edilmesinin zorunlu olduğu ortaya çıkmaktadır.

İmar planı yapım sürecinde taşınmazların değerlemesine yönelik iki önemli sorununun ortaya çıkması beklenmektedir. Bunlar uygulamaya giren taşınmazların önceki ve sonraki tahmini değerlerinin tespitinin rasyonel olarak yapılması ve takdir edilen değer denetiminin yapılması ve kabul edilebilirliğinin sağlanması alanında odaklanması kaçınılmaz olacaktır. Uygulama öncesi taşınmazların değer tahminlerinin,

zemindeki fiili durumlar göz önünde bulundurularak yapılması mümkündür. Bununla birlikte imar uygulaması sonrası oluşacak taşınmazlara ait değer tahminleri ileride mevcut olacağı düşünülerek planlar üzerinden yapılacağından, özellikle oluşacak olan imar parsellerine ait cadde başı, köşe başı, ara parsel, sanayi alanı, konut alanı, merkeze yakınlık gibi durumlar göz önünde bulundurularak taşınmazlara ait değer düzeltme katsayıları yapıldıktan sonra dağıtım ve tahsisin yapılmasının daha verimli ve adil olacağı tahmin edilmektedir. Çalışma kapsamında incelenen Kastamonu ili İsmailbey örneğinin sonuçları da dikkate alınarak imar uygulaması sonrası malikler ve ilgili kurumların yöneticilerinde gözlenen memnuniyetsizliğin asgari düzeye çekilmesi ve bu yolla çağdaş ve düzenli kentlerin kurulmasına katkı yapılması mümkün görülmektedir.

KAYNAKLAR

Anonim. 1982, 2577 Sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu, Yayınlandığı Resmi Gazete, Tarih: 20.1.1982, Sayı:17580

Anonim. 1982a. 3194 Sayılı İmar Kanunu. Yayınlandığı Resmî Gazete: Tarih: 9.11.1982 Sayı: 17863

Anonim. 1982. 2575 Sayılı Danıştay Kanunu Yayınlandığı Resmi Gazete tarihi: 20.01.1982 Sayı: 17580

Anonim. 1984. 2981 sayılı kanuna ilave 3290 sayılı kanunu m: 15 EK 1. madde 2981 Sayılı Kanun (Resmi Gazete tarih: 08.03.1984 Sayı: 18335), 3290 Sayılı Kanun Resmi Gazete tarih: 22.05.1986 Sayı:19120)

Anonim.1985. İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, Yayınlandığı Resmi Gazete tarih: 02.11.1985 sayı:18916

Anonim. 1987. 3402 Sayılı Kadastro Kanunu, Yayınlandığı Resmi Gazete, Tarih: 09.07.1987, Sayı: 19512

Anonim. 1990. Anayasa Mahkemesi, 21.6.1990, 1990/7 Esas, 1990/11 karar

Anonim. 1993. Danıştay 6. Daire 27.10.1993, Esas: 1992/4472, Karar: 1993/4498 ve 03.03.1997, Esas: 1996/3408, Karar 1997/1148 ve 26.11.1997, Esas: 1996/6035, Karar.1997/5336 ve 28.11.2002, Esas: 2001/4035, Karar: 2002/5721 (derleyen Köktürk 2007)

Anonim. 2001 4721 sayılı Türk Medeni Kanun, Yayınlandığı Resmi Gazete Tarih: Tarih: 08.12.2001, sayı:24607

Anonim. 2011. 6100 Hukuk Muhakemeleri Kanunu, Yayınlandığı Resmi Gazete, Tarihi:4.2.2011 Sayı: 27836

Anonim. 2014. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, m:26, Yayınlandığı Resmi Gazete: Tarih:14.06.2014, Sayı:29030

Anonim. 2017a. <http://www.idarehukuku.net/baslik/Imar-Hukuku.html> (Erişim Tarihi: Eylül 2017)

Anonim. 2017b. Web Sitesi : <https://www.tbmm.gov.tr>. TBMM, Sayı: 345, Sayfa: 5 Erişim Tarihi: Eylül 2017

Anonim. 2017c. Web Sitesi: <http://www.kastamonukultur.gov.tr>. Erişim tarihi: Eylül 2017

Anonim. 2017d. Web Sitesi: <http://www.kastamonukultur.gov.tr>. Erişim tarihi: Eylül 2017

- Duman, İ. 2013. İmar Hakları Transferi ve Uygulama Olanakları: Teorik ilkeler ve Uygulama yönlerinden Van İli Örneğinin Değerlendirilmesi. Ankara Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Dönem Sonu Ödevi. Ankara
- Gözübüyük, A. Ş. 2003. Yönetmelik Yargı. 18. Basım, Turan Kitabevi, Sayfa 133, Ankara.
- İşleyici, C. 2010. Yeni Gelişmeler ışığında 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. Madde Uygulama ve Sonuçları, Mahalli İdarelere Hizmet Dergisi, Ankara.
- Karavelioğlu, C. Değişiklik Açıklama ve İçtihatlarla İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması. 2007. 4. Basım, Karavelioğlu Hukuk Yayın evi, Sayfa 89, Ankara.
- Koçak, H. ve BEYAZ, M. 2007. İmar Uygulamaları, 3. Basım Özkan Matbaacılık, Sayfa 142, Ankara.
- Köktürk, E. ve Köktürk, E. 2007. Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı, Belediler Birliği Dergisi, (Sayı 70), Türkiye.
- Köktürk, E. 2007. Arsa Düzenlemeleri ve Yargı ilişkisi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, İstanbul Şubesi, (Sayı 454-8), İstanbul.
- Köprülü, A. 2013. Plan değişiklikleri ve iptallerinin Gücü. Ankara Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Dönem Sonu Ödevi, Ankara.
- Sağlam, İ. 2010. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamalarında karşılaşılan Sorunlar üzerine Bir inceleme, T.M.M.O.B. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Dergisi, (Sayı: 86), Sayfa 94 – 100, Ankara.
- Şimşek, S. 2004. Arazi ve Arsa düzenlemesi İşlemlerinin İptaline İlişkin Yargı Kararı Sonuçları ve Eski Halin ihyası için Açılacak Davalarda Görevli Yargı Meselesi, Adalet Dergisi, (Sayı 48), Ankara.
- Tekel, A. 2000. İmar Mevzuatının Tanımladığı Plan Kademeleri, Yetkili Kurumlar, Yetki Uyuşmazlıkları ve Nedenleri, Ankara. Web Sitesi: <http://www.imo.ogr.tr> Erişim Tarihi: 17.06.2017
- Tunas, S. 2013. İmar Uygulamasının İncelenmesi, İptal Kararları ve uygulama Sonuçlarının Değerlendirilmesi: Zonguldak İli Devrek İlçesi Örneği. Ankara Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Dönem Sonu Ödevi. Ankara
- Yılmaz, M. 2010. İmar Kanunu'nun 18. Maddesi çerçevesinde Düzenleme Ortaklık Payı Kavramı ve Uygulamaları (Sayı: 48), Ankara.
- Yıldız, N. 1977. Arsa düzenlemesi, Profesörlük Takdim Tezi, İDMMA (YTÜ), (Sayı 62), İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. Gayrimenkul Değerleme Esasları, 1014 Ders Kodu SPK Ankara, 2017 sayfa: 249

Yıldız, F., Özkan, G., Yalpir, Ş., Yıldırım, H., Gökmen, A., Öztaş, M., 2008. Alan Düzenlemesi ana Uygulama Esaslarının Belirlenmesinde Değer Eşitliğini Esas Alan Modellerin Uygulanması Üzerine bir Araştırma HKM. Jeodezi, Jeoinformasyon ve arazi Yönetimi Dergisi (Sayı 99), Ankara.

Zengin, A., 2013. İmar ve Parselasyon Planları Hakkında verilen Yürütmeyi Durdurma ve İptal Kararlarının Uygulanması. Ankara Üniversitesi Fen Bilimler Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Dönem Sonu Ödevi. Ankara.

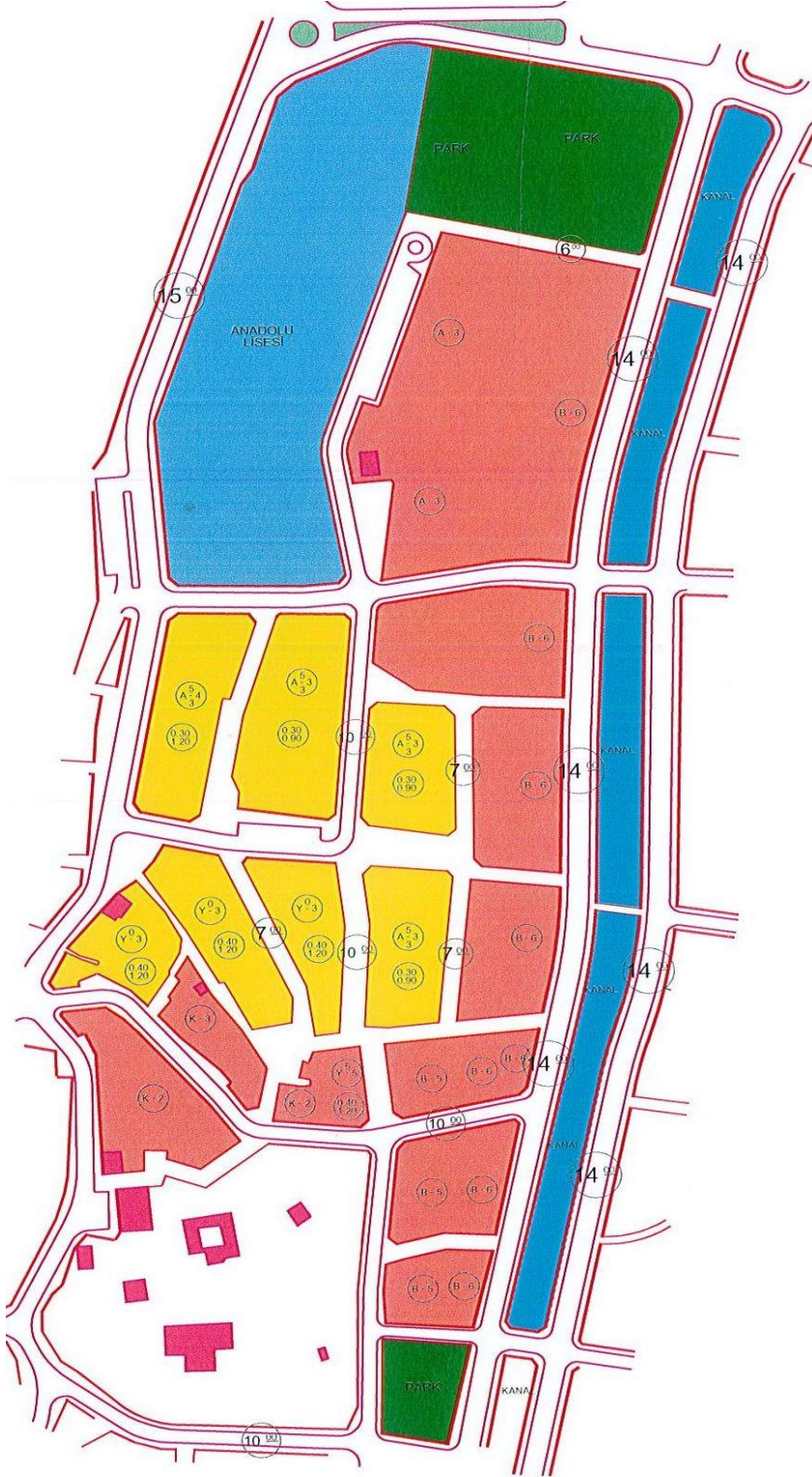
EKLER

- EK 1 İsmailbey Mahallesi Düzenleme Öncesi Kadastral Durum (2006 yılı)
- EK 2 İsmailbey Mahallesi Tadilat Öncesi Sayısallaştırılmış İmar Planı (1990)
- EK 3 İsmailbey Mahallesi Tadilat Planı (Kastamonu Belediyesi 2017)
- EK 4 Tadilat Sonrası 1/1000 Uygulama İmar Planı (Kastamonu Belediyesi 2017)
- EK 6 Uygulama öncesi Zemin ve Kadastral Durum
- EK 7 Uygulama öncesi Düzenleme Sınırnını Gösterir Kadastral Durum
- EK 8 Uygulama Sonrası Tescilli İmar Parselleri
- EK 9 İsmailbey Mahallesi Uygulama Sonrası Yapılaşmış Uydu Görünümü (2017)

EK 1 İsmailbey Mahallesi Düzenleme Öncesi Kadastral Durum (2006 yılı)



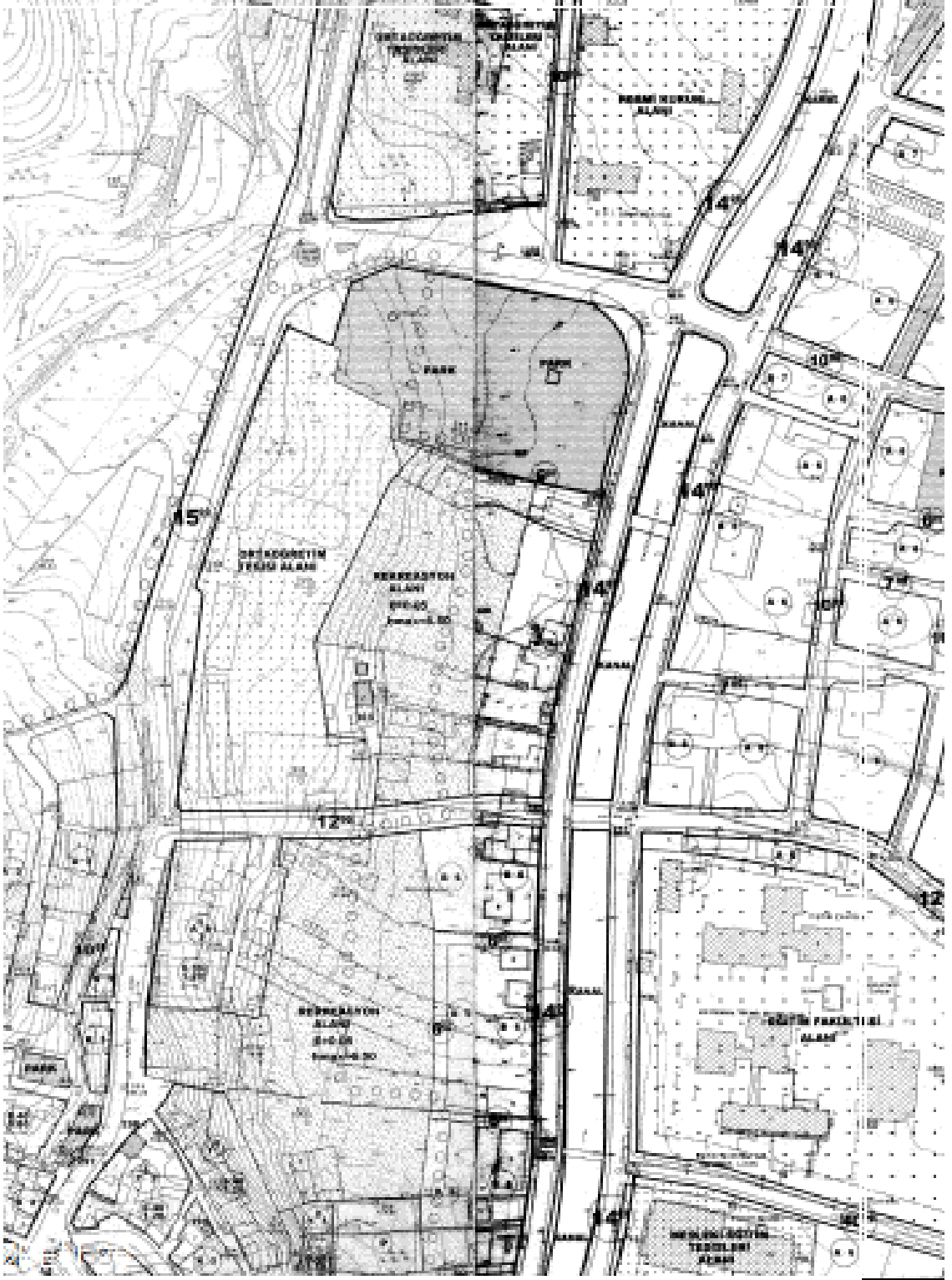
EK 2 İsmailbey Mahallesi Tadilat Öncesi Sayısallaştırılmış İmar Planı (1990)



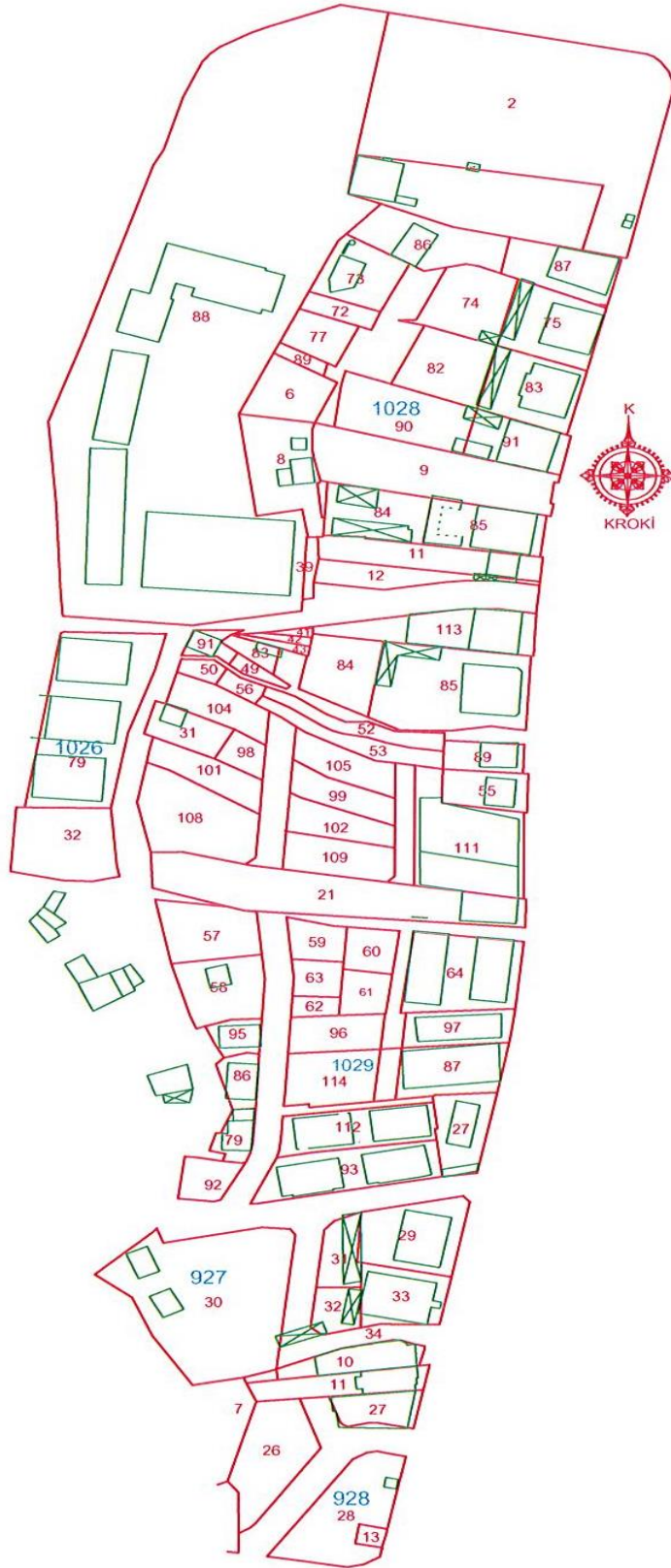
EK 3 İsmailbey Mahallesi Tadilat Planı (Kastamonu Belediyesi 2017)



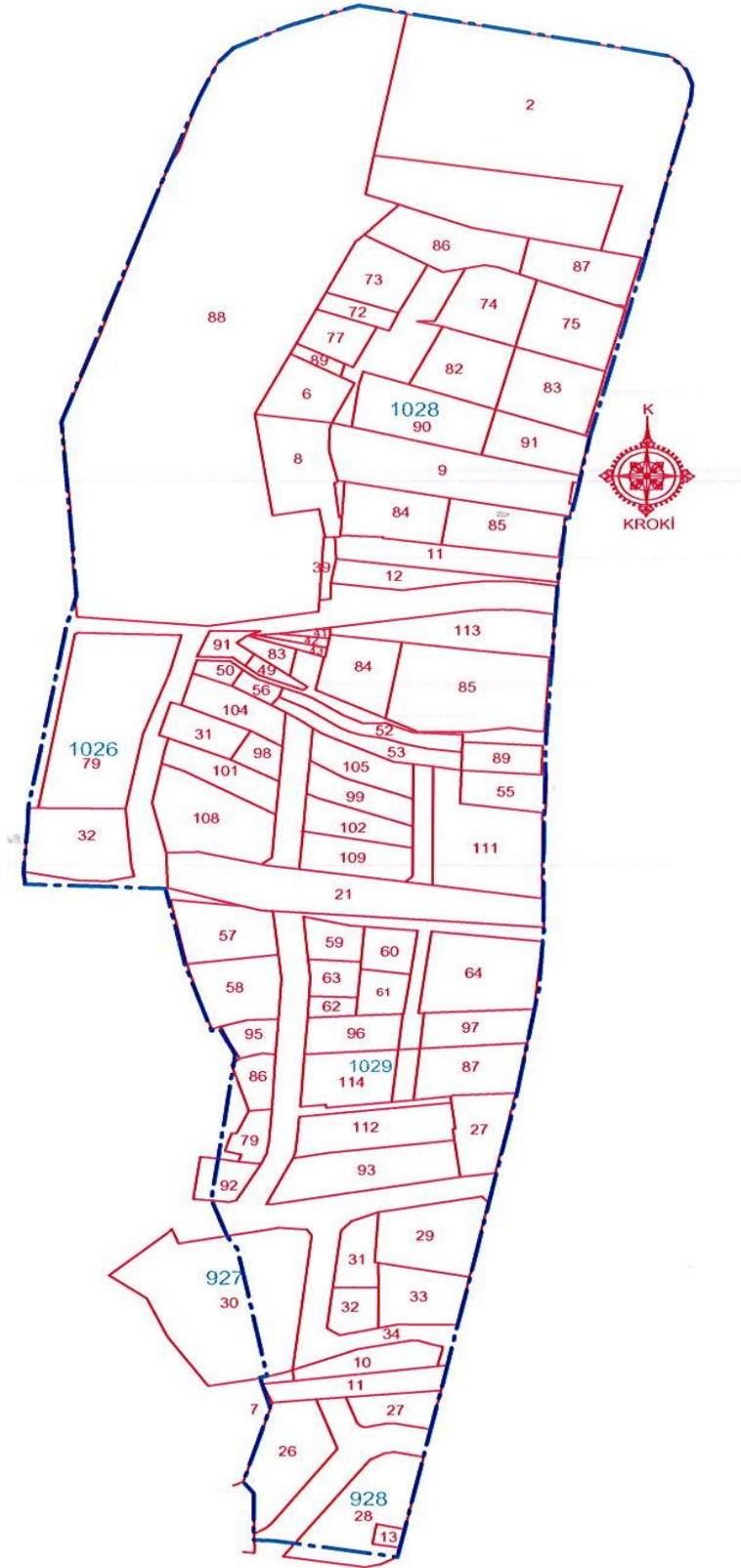
EK 4 Tadilat Sonrası 1/1000 Uygulama İmar Planı (Kastamonu Belediyesi 2017)



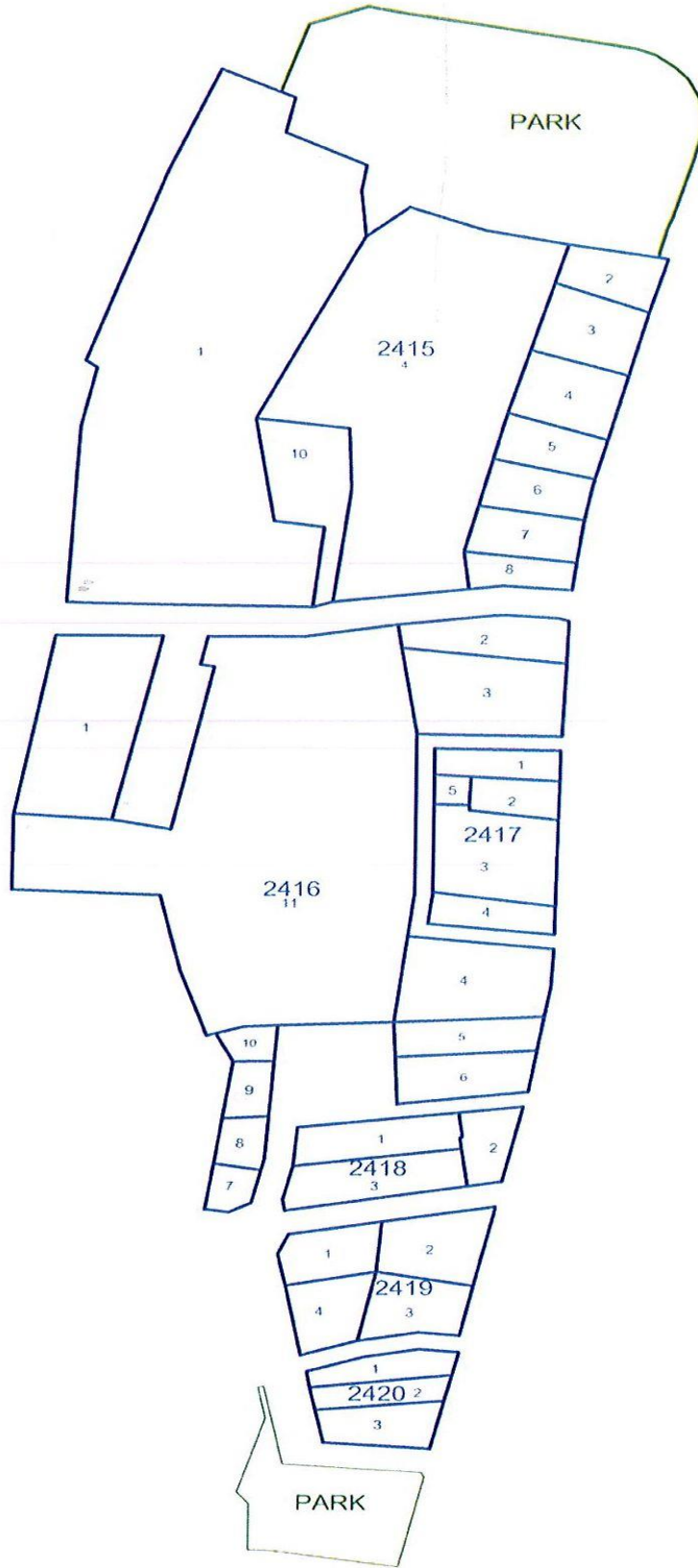
EK 6 Uygulama Öncesi Zemin ve Kadastral Durum



EK 7 Uygulama Öncesi Düzenleme Sınırnı Gösterir Kadastral Durum



EK 8 Uygulama Sonrası Tescilli İmar Parselleri



EK 9 İsmailbey Mahallesi Uygulama Sonrası Yapılaşmış Uydu Görünümü (2017)



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : İbrahim ÜNVER

Doğum Yeri : Kırıkkale

Doğum Tarihi : 01.01.1966

Medeni Hali : Evli

Yabancı Dil : -

Eğitim Durumu (Kurum ve Yıl)

Lise : Kırıkkale 1984

Ön Lisans : Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi
Tapu ve Kadastro Meslek Yüksek Okulu

Lisans : Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi Kamu Yönetimi

Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı 2013-2017

Çalıştığı Kurum / Kurumlar ve Yıl

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Melikgazi Kadastro Müdürlüğü (1991 – 2004)

Kağızman Kadastro Müdürlüğü (2004 – 2005)

Melikgazi Kadastro Müdürlüğü (2005)

Kırşehir Tapu Müdürlüğü (2005 – 2009)

Sarayönü Tapu Müdürlüğü (2009 – 2015)

Kastamonu Tapu Müdürlüğü (2015 - ...)