

**3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMALARI VE
KARŞILAŞILAN SORUNLAR: YENİMAHALLE - ANKARA ÖRNEĞİ**

Selda AYYILDIZ

Zonguldak Karaelmas Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Jeodezi Ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim dalında

Yüksek Lisans Tezi

Olarak hazırlanmıştır

ZONGULDAK

Mayıs 2010

KABUL:

Selda AYYILDIZ tarafından hazırlanan "3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMALARI VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR" başlıklı bu çalışma jürimiz tarafından değerlendirilerek Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak oybirliğiyle kabul edilmiştir. 04/05/2010

Başkan: Yrd. Doç. Dr. Mehmet ALKAN (ZKÜ)

Üye : Yrd. Doç. Dr. Çetin MEKİK (ZKÜ)

Üye : Yrd. Doç. Dr. İsmail Hakkı ÖZÖLÇER (ZKÜ)



ONAY:

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım. 7../6./2010



Prof. Dr. Kemal BÜYÜKGÜZEL
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

“Bu tezdeki tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak elde edildiğini ve sunulduğunu; ayrıca bu kuralların ve ilkelerin gerektirdiği şekilde, bu çalışmadan kaynaklanmayan bütün atıfları yaptığımı beyan ederim.”



Selda AYYILDIZ

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMALARI VE KARŞILAŞILAN SORUNLAR: YENİMAHALLE - ANKARA ÖRNEĞİ

Selda AYYILDIZ

Zonguldak Karaelmas Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Yrd. Doç. Dr. Mehmet ALKAN

Mayıs 2010, 85 sayfa

İmar Planları ve bu planların uygulamasında yapılan işlemlerin nihai amacı kamu yararadır. İmar planları ile düzenlenen alanlarda bir arazi parçasının kamu yararına en uygun kullanım şekli belirlenir. Böylece bu planlarla mevzuatlarla korunan kullanımların uygun şekilde tasarrufu sağlanmış olacaktır.

Uygulamada ise son zamanlarda yapılan yasal düzenlemeler ile ülkemizin tamamının planlı yaşama geçirilmesi hedeflenmiştir. Özellikle çevre düzeni planı açısından ülkemizde plansız alan kalmayacak şekilde kural getirilmiştir. Bu bakımdan artık imar planları mülkiyet sahiplerini ve bu alanları kullananları yani toplumun her kesimini ilgilendiren hukuki bir düzenleme olarak karşımıza çıkmaktadır.

ÖZET (devam ediyor)

Arsa ve arazi düzenlemeleri günümüz itibariyle dört değişik yasa maddesine dayalı olarak yapılmaktadır. Bunlar, 3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi, 18. Maddeye 3290 sayılı Yasayla eklenmiş Ek 1 Madde uygulaması, 2981 sayılı Yasanın 10/b Maddesi uygulaması ve 2981/3290 Sayılı Yasanın 10/c Maddesi uyarınca İslah İmar uygulamalarıdır. Belediye veya Valiliklerin imar uygulaması yapacakları zaman, hangi uygulamayı yapacaklarına yönelik bir kural olmamakla birlikte, her uygulamanın yapılabilmesi için gerekli olan koşullar belirlidir. İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca arsa ve arazi düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli temel şart, ilgili uygulama alanının imar planının bulunması ve planda imar uygulaması yapılacak alanların konuta tahsis edilmiş olmasıdır. Ek Madde 1 uygulamasında ise buna ilaveten 9.5.1985 Tarih ve 3194 Sayılı İmar Kanunundan önce özel parselasyona dayalı ve hisse karşılığı satın alınan yerlerin yani fiili paylaşımın olması gerekir. Ek madde 1 uygulaması açısından ancak 1985 yılından önce kabul edilmiş özel parselasyon alanları üzerinde bu maddeye dayanılarak imar uygulaması yapmak mümkündür. 2981/3290 Sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca imar uygulaması yapılabilmesi için 2981/3290 Sayılı Yasanın uygulama yönetmeliğinin 20. maddesine göre 10.11.1985 tarihinden önce ıslah imar planı sahasında, yapılaşmanın olması gerekmektedir. Yine 2981 Sayılı yasanın 10/b maddesine dayanılarak yapılacak imar uygulamalarında da ilgili alandaki mülkiyetin hisseli veya özel parselasyona konu olması gerekmektedir. 10/b ile ilgili bir diğer husus, son Yargıtay kararlarına göre kamuya bedelsiz aktarılan alanların düzenleme ortaklık payı (DOP) oranını geçmemesi gerektiği yönündedir.

Bugün itibariyle arazi ve arsa düzenlemeleri uygulamalarında tam bir birlik sağlanamamıştır. Bunun da gerçek nedeni uygulayıcı kurumlar tarafından, imar uygulamalarında kendilerine fazla parsel çıkarma amacını taşımalarıdır. Oysa imar uygulamalarının gerçek amacı ise imara uygun konut alanı elde etmektir. İmar uygulamalarında bir taraftan imara uygun konut alanları oluşturulurken, diğer taraftan da düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, pazar yeri, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlere ait alanlar için gerekli olan arazileri elde edilmektedir.

ÖZET (devam ediyor)

Bu çalışmada, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması, uygulama aşamaları ve karşılaşılan problemler irdelenecektir.

Anahtar Sözcükler: 18.madde uygulamaları, İmar uygulamaları, 18.madde uygulamalarında karşılaşılan sorunlar, Arazi ve arsa düzenlemeleri, parselasyon planlarında karşılaşılan sorunlar.

Bilim kodu: 616.04.02

ABSTRACT

M.Sc. Thesis

ARTICLE 18 OF CONSTRUCTION LAW NUMBERED 3194 APPLICATIONS AND ENCOUNTERED PROBLEMS: YENİMAHALLE- ANKARA’S SAMPLE

Selda AYYILDIZ

**Zonguldak Karaelmas University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Geodesy and Photogrammetry Engineering**

Thesis Advisor: Asst. Prof. Mehmet ALKAN

May 2010, 85 pages

The conclusive aim of the construction plans and the process of implementation of these plans is common good. The best way of common good usage of a piece of land on the arranged areas is designated by these construction plans. By this way, the usages-protected by the legislations- will be saved up appropriately by these plans.

In practise, by the recent legal regulations, it is intended for our whole country to take a planned life. Especially, in terms of environmental plans, rules were established to prevent unplanned areas. In this regard, the construction plan is now a legal arrangement that concerns each freeholder, the people who use the areas and as a result every segment of our society.

The arrangement on lands and domains are now made based on four different laws. These are article 18 of construction law numbered 3194, additional article 1 added to article 18 by the law numbered 3290, law numbered 2981 article 10/b application and renovation construction implementations in accordance with the law numbered 2981/3290 article 10/c. While there is

ABSTRACT (continued)

no rule on which implementation will be made when the municipalities and governorships make a construction implementation; the required conditions for each implementation are certain. In accordance with the construction law, article 18, the main condition for the arrangement of land and domain is to have the construction plan of the implementation area and to allocate the areas to a residence. In addition, in the additional article 1, before the construction law dated 9.5.1985 numbered 3194, there has to be an actual communion of the places bought with share consideration and based on private parcelin. In accordance with the additional article 1, the construction implementation can be done only on the private parcelins that were accepted before 1985. In accordance with the article 10/c of the law numbered 2581/3290, for a construction implementation, there has to be a housing in the renovation construction plan before 10.11.1985 in accordance with the article 20 of the law dated 2981/3290. Again for the construction implementations based on the article 10/b of the law numbered 2981, dominion has to be shared or private parcelin. Another point in 10/b is that according to the judgements of court of appeal, the areas transfered to public for free mustn't be over the DOP rates.

Today, there still hasn't been a consensus on the implementation of land and domain. The main reason is that the implementers aim to have more parcels on construction implementations. However, the aim of the construction implementation is to have an appropriate residence for construction. On one hand, residence areas suitable for construction are being formed, on the other hand, the domains for public service such as primary and secondary schools, roads, courts, parks, car parks, playgrounds, green fields, bazaars, chapels and police stations are gotten.

On this studying will be researched article 18 of construction Law numbered 3194 applications, stages of applications and encountered problems.

Keywords: Application Of Article 18, construction applications, encountered problems on applications of article 18, arrangements on lands and domains.

Science Code: 616.04.02

TEŞEKKÜR

Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Anabilim Dalında yapmakta olduğum Yüksek Lisans Öğrenimimi, ‘3194 sayılı İmar Kanunun 18. Madde Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar Yenimahalle Örneği’ üzerine tezimle tamamlamış bulunmaktayım.

Çalışmalarım süresince, tez danışmanlığımı üstlenerek, yardımlarını esirgemeyen değerli hocam Sayın Yrd. Doç. Dr. Mehmet ALKAN’a (ZKÜ) teşekkür ederim.

Tez çalışmalarım sırasında deneyimlerini benimle paylaşan; Ankara Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı ile Yenimahalle Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü çalışanlarına teşekkür ederim.

Eğitim hayatıma boyunca maddi manevi her türlü desteği veren ve canımdan çok sevdiğim merhum babaannem Hidayet AYDIN’a, babam Fevzi AYDIN, annem Ayten AYDIN’a ve sevgili kardeşlerime teşekkür ederim.

Tezin her aşamasında yanımda olan ve özverisini esirgemeyen değerli eşim Harita Mühendisi İskender AYYILDIZ’ a (Ankara B. Bld.) teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
KABUL	ii
ÖZET	iii
ABSTRACT	vii
TEŞEKKÜR	ix
İÇİNDEKİLER.....	xi
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	xv
ÇİZELGELER DİZİNİ	xvii
BÖLÜM 1 İMARIN TANIMI VE TARİHÇESİ	1
1.1 GİRİŞ.....	1
1.2 İMARIN TANIMI	2
1.3 İMARIN TARİHÇESİ.....	2
BÖLÜM 2 İMAR İLE İLGİLİ MEVZUAT	5
2.1 YASALAR	5
2.1.1 3194 sayılı İmar Yasası.....	5
2.1.2 5302 sayılı İl Özel İdare Yasası	6
2.1.3 Tapu Sicil Tüzüğü.....	6
2.2 YÖNETMELİKLER	7
2.2.1 3194 sayılı Yasa 44/I-c Yönetmeliği	7
2.2.2 3194 sayılı Yasa 44/J Madde Yönetmeliği	7
2.2.3 Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik	7
2.2.4 Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği	7
2.2.5 BÖHYY ve BÖHHBÜY	7

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

Sayfa

BÖLÜM 3 ARSA VE ARAZİ DÜZENLEME YÖNTEMLERİ.....	9
3.1 ALAN EŞİTLİĞİ YÖNTEMİ	9
3.2 DEĞER EŞİTLİĞİ YÖNTEMİ.....	10
3.3 EŞDEĞERDE KATILIM YÖNTEMİ	11
3.4 YAPI HAKKI EŞİTLİĞİ YÖNTEMİ.....	12
BÖLÜM 4 İMAR PLANLARININ UYGULAMA ŞEKLİ.....	15
4.1 KAMULAŞTIRMA SURETİYLE İMAR UYGULAMASI	15
4.1.1 Kamulaştırma İşlemi.....	15
4.1.1.1 Kamulaştırma Yasasının Amacı	16
4.1.1.2 Kamulaştırma İçin Kamu Yaran Kararı.....	16
4.1.1.3 Tapu Kütüğüne Şerh Ve Kamulaştırma.....	16
4.1.1.4 Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar	17
4.1.1.5 Kamulaştırma İle İlgili Diğer Hususlar	17
4.2 İLGİLİSİNİN TALEBİ ÜZERİNE UYGULAMA	18
4.3 ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ (ŞUYULANDIRMA).....	20
4.3.1 Arsa Ve Arazi Düzenlemesinin Yararları	20
BÖLÜM 5 18 MADDE UYGULAMASININ HAZIRLANMASI	25
5.1 DÜZENLEME SAHALARININ BELİRLENMESİ VE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR	25
5.2 DÜZENLEME BÖLGESİNE AİT VERİLERİN TEMİN EDİLMESİ	26
5.3 KADASTRO AYIRMA ÇAPLARININ VE İHDAS KROKİLERİNİN DÜZENLENMESİ.....	27
5.4 İMAR ADALARININ VE YOLLARININ OLUŞTURULMASI.....	28
5.5 KAYITLARIN DAĞITIM CETVELLERİNE GİRİLMESİ VE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI İLE KAMU ORTAKLIK PAYININ HESABI.....	28
5.6 HÂLİHAZIR HARİTALARIN GÜNCELLENMESİ.....	30
5.7 İMAR PARSELLERİNİN OLUŞTURULMASI.....	30

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

Sayfa

5.8	DAĞITIM CETVELLERİNİN HAZIRLANMASI	30
5.9	UYGULAMA DOSYASININ TANZİM EDİLMESİ	31
5.10	ONAY, ASKI VE TESCİL İŞLEMLERİ	32
BÖLÜM 6 18 MADDE UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR		35
6.1	TEKNİK PROBLEMLER.....	35
6.1.1	Kadastral Altlıklardan Kaynaklanan Problemler	35
6.1.1.1	Tamamı İmara Tabi Kadastro Parsellerinde Hata	36
6.1.1.1.1	Yüzölçümü Düzeltmesi Gerektirmeyen Durumlar	37
6.1.1.1.2	Yüzölçümü Düzeltmesi Gerektiren Durumlar	37
6.1.1.1.3	Yüzölçümü Düzeltme Formalitesi Yerine Getirilmeden Doğru Yüzölçümü Değeriyle Uygulama Yapılması.....	39
6.1.1.2	Kısmen İmara Giren Parselde Hata Ve Düzeltme	40
6.1.1.2.1	Hata Yüzölçümü Hesabında Olması Durumunda.....	40
6.1.1.2.2	Tersimat Hatası Olması Durumunda	42
6.1.1.2.3	Ölçüm Hatası Olması Durumunda.....	43
6.1.1.2.4	Koordinat Hesabında Hata Olması Durumunda	44
6.1.1.2.5	Farklılığın Hesap Yönteminden Kaynaklanması Durumunda	44
6.1.1.2.6	Grafik Paftalardan Kaynaklanan Hatalar	44
6.1.2	İmar Planlarından Kaynaklanan Problemler	46
6.1.2.1	Güncel Olmayan Hâlihazır Haritaların Kullanılması	46
6.1.2.2	İmar Planının Teknik Olarak Hatalı Oluşu	50
6.1.2.3	Planların Yeterli Niteliğe Sahip Olamaması	52
6.1.2.4	Dop Fazlası Kamulaştırmalar	52
6.1.2.5	Mevzii Planlardan Kaynaklanan Hatalar	53
6.1.3	Koordinat Sistemleri Arasındaki Farklılıklardan Kaynaklanan Problemler	55
6.2	HUKUKİ PROBLEMLER.....	57
6.2.1	Hazine Mallarının Ve Tescil Harici Alanların Parselasyon Planında Değerlendirilme Yöntemlerinden Kaynaklı Sorunlar.....	57
6.2.1.1	Plan İçindeki Hazine Mallarının Değerlendirilmesi	57
6.2.1.2	Plan İçinde Kapanan Tescil Harici Yolların Değerlendirilmesi	61

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

Sayfa

6.2.1.2.1 Yoldan İhdas	62
6.2.1.2.2 18 Madde Uygulamasında Kadastral Yollar.....	62
6.2.1.2.3 İhdasa Konu Kadastral Yolların Parselasyon Planında Değerlendirilmesi. 63	
6.2.1.2.3.1 İhdasların Değerlendirilme Şekilleri.....	64
6.2.1.2.3.1.1 Kapanan Yollarının Tümünün İhdas Edilmesi.....	64
6.2.1.2.3.1.2 İmar Yolu Dışındaki Yerlere Rastlayan Kadastral Yolların İhdası .	65
6.2.1.2.3.1.3 Konut Alanlarına Rastlayan Kadastral Yolların İhdası.....	66
6.2.1.2.3.1.4 Kadastral Yolların, İmar Planlarında Kamusal Alanlara Gitmesi....	68
6.2.2 Geri Dönüşümden Kaynaklanan Problemler	70
6.2.2.1 Geri Dönüşüm Cetvellerinin Hazırlanması	71
6.2.2.2 Yeni Bir Düzenleme Yapılması.....	72
6.2.2.3 Geri Dönüşüm Cetvellerinin Şekli Yönü.....	72
6.2.2.4 İlgili İdarenin Yeni İşlem Yapmaması Durumunda Yapılması Gereken İşlemler	73
6.2.2.5 Konuya İlişkin Örnekler Ve Değerlendirmeler	74
6.3 UYGULAYICIDAN KAYNAKLANAN PROBLEMLER.....	75
6.3.1 Tapu Kayıtlarından Kaynaklanan Problemler.....	75
6.3.2 Düzenleme Ortaklık Payı İle İlgili Problemler	77
BÖLÜM 7 SONUÇLAR VE ÖNERİLER.....	79
7.1 SONUÇLAR.....	79
7.2 ÖNERİLER	80
KAYNAKLAR.....	83
ÖZGEÇMİŞ	85

ŞEKİLLER DİZİNİ

<u>No</u>		<u>Sayfa</u>
6.1	Susuz Mahallesi yerleşim alanına ait kadastral pafta ve arazi ölçüm değerlerinin çakıştırılması.....	41
6.2	Susuz Mahallesi yerleşim alanının 1/1000 ölçekli hâlihazır haritası.....	46
6.3	Susuz Mahallesi uydu fotoğrafı.....	47
6.4	Susuz Mahallesi yerleşim alanına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.....	48
6.5	Dodurga Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.....	50
6.6	Alacaatlı Mahallesi 84223 nolu parselasyon planına ait mal sahipleri araştırma ve özet formu.....	58
6.7	Çayyolu Mahallesi 84204 nolu parselasyon planına ait tescilsiz alanlar.....	60
6.8	Kadastral yolların tümünün ihdası.....	64
6.9	İmar yolu dışındaki yerlere rastlayan kadastral yolların ihdası.....	66
6.10	Konut alanlarına rastlayan kadastral yolların ihdası.....	67
6.11	Kadastral yolların, imar planlarında kamusal alanlara gitmesi.....	68
6.12	Tapu kütüğü örneği.....	77
6.13	Tapu kütüğü örneği.....	78

ÇİZELGELER DİZİNİ

<u>No</u>		<u>Sayfa</u>
6.1	Dodurga Mahallesi, 1/1000'lik uygulama imar planının donatı istatistikleri.....,	50

BÖLÜM 1

İMARIN TANIMI VE TARİHÇESİ

1.1 GİRİŞ

İmar planları, beldelerin düzenli gelişmesini sağlamak, yapılaşmayı yönlendirmek ve kontrol altında tutmak, sosyal, kültürel ve teknik altyapıdan yoksun şehirler oluşmasını önlemek amacıyla yapılmaktadır (Aksay 2005).

İmar Kanunu, imar planlarının yapılması ve uygulanması, böylelikle kentlerimizin düzenli bir yapıya sahip olması için belediye ve valiliklere geniş yetkiler vermiştir. Bu geniş yetkiye rağmen imar planları yapılmış olduğu halde, kentlerimizin yaşanabilir şekilde, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun, modern, estetik olarak geliştiklerini söylemek mümkün değildir. Özellikle, belediyelerin konuya gereken önemi vermemeleri veya bilgi, eleman ve ödenek yetersizlikleri ya da siyasi kaygılar nedeniyle imar planlarının uygulanamadığı, bunun sonucunda da kentlerimizin plansız genişlemeye ve çarpık yapılaşmaya maruz kaldıkları görülmektedir.

Ülkemizde, hemen her gün plansız ve gelişigüzel büyüme nedeniyle **kentleşememenin** yol açtığı trajikomik olaylar meydana gelmektedir. İtfaiye araçlarının dar sokaklara giremediğinden yangınlara müdahale edememesi, dere yatağındaki yerleşimlerin su baskınına uğraması, yerleşim yeri yakınındaki çöp yığınlarının patlayarak can kaybına yol açması, henüz tamamlanmadan kendiliğinden yıkılan inşaatlar, depremlerin dünyanın hemen hiçbir yerinde rastlanmayan miktarda can ve mal kaybına yol açması gibi durumlar hep plansızlığın yol açtığı olumsuzluklardır. Bu durum plan yapmak kadar planı uygulamanın da önemli olduğunu ortaya koymaktadır.

Ülkemizde, bugüne kadar imar planlarının mekâna yansıtılması, özellikle büyük şehirlerde, yapılaşmanın hızına yetişememiş, plan uygulamaları yapılaşmayı kontrol altında tutma ve yönlendirme yerine plansız yapılaşmayı yasallaştırma görevini üstlenmiştir (Aksay 2005).

1.2 İMARIN TANIMI

Sözcük anlamı olarak imar, Arapça ümrandan (düzenlilikten) gelmekte olup bayındır kılma, onarmadır (Koçak ve Beyaz 2007).

Konumuz olan imar planları için imar sözü ise düzenlenen plan ve hazırlanan programlara göre, şehirlerin oturmaya elverişli olmayan kesimlerinin iyileştirilmesi, gelişme bölgelerinin her türlü ihtiyacı karşılayacak şekilde oluşmasını amaçlayan çalışmalar anlamında kullanılmaktadır. Yani, imar edilmiş şehir; sağlıklı, düzenli, rahat, güvenli ve ekonomik bir şekilde yaşanan şehirdir (Gürler 1983).

1.3 İMARIN TARİHÇESİ

Ülkemizde ilk imar uygulaması, 1848 tarihli, binaların yapı biçimine ve şehircilik ilkelerine dair Ebniye Nizamnamesi ile yapılmıştır. 1956 yılında beldenin donatımı, temizliği ve yolların genişletilmesi işlemleri sebebiyle, belirli bir bedel karşılığında istimlâk (kamulaştırma) yapılması esası kabul edilmiştir. 1964 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesi (Yol ve Yapılar Tüzüğü) uygulamaya konulmuştur. Bu Tüzük de öncekilere benzer hükümler ihtiva etmektedir (Can 2005).

1882 tarihli Ebniye Yasası ile yollar, yangın yerleri ve binalar ile ilgili düzenlemeler yapılmış, bunun sonucunda yolların genişletilebilmesi için yeteri kadar kısmın eşit miktarda olmak üzere, sokağın iki tarafında ikamet eden sakinlerden karşılıksız olarak katılım alınabilmesi kuralı konulmuştur (Can 2005).

Cumhuriyet döneminde ilk şehircilik düzenlemesi, 1928 tarihli 1351 sayılı "Ankara Şehri İmar Müdüriyeti, Teşkilat ve Vazifesine Dair Yasa" ile uygulama bulmuş, bu suretle Ankara'nın imar planı hazırlanmıştır.

1930 yılında tüm belediyelere imar planı hazırlama zorunluluğu getiren 1580 sayılı "Belediyeler Yasası" ile 1933 yılında kentlerin planlama çalışmalarını düzenleyen 2290 sayılı "Belediye, Yapı ve Yollar Yasası" yürürlüğe konulmuş, bu Yasa ile dağıtımda % 5'e kadar zayiata olanak tanınmıştır.

Bugünün teknik ve sosyal anlamında ilk İmar Yasası 09.07.1956 tarihli 6785 sayılı yasadır. Söz konusu Yasanın bazı maddeleri 1605 sayılı yasa ile değişikliğe uğramıştır.

6785 sayılı yasanın 42. maddesiyle, kentlerin ihtiyacı olan imarlı arsa temini yanında, sosyal donatı alanların kazandırılması da hedeflenmiştir. Bu Yasa gereğince, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) adı altında % 25'e kadar kesinti yapılabilmekte idi.

Uygulamada görülen aksaklıklar ve % 25 DOP oranının yetersiz kalması sebebiyle halen yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Yasası düzenlenmiştir. 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren bu Yasa % 35 DOP oranı öngörmekte iken 5006 sayılı yasa ile bu oran % 40'a çıkartılmıştır.

BÖLÜM 2

İMAR İLE İLGİLİ MEVZUAT

İmar uygulamalarıyla ilgili halen yürürlükte olan mevzuatlar yasalar, yönetmelikler ve genelgeler olarak sınıflandırılabilir.

2.1 YASALAR

2.1.1 3194 sayılı İmar Yasası

İmar uygulamaları 3194 sayılı İmar Yasası esaslarına göre yapılmaktadır. 03.05.1985 tarihinde kabul edilen Yasa ile bu Yasaya dayanılarak çıkarılan yönetmelikler (09.05.1985 gün 18749 sayılı ve 02.10.1985 gün mükerrer 18916 sayılı) Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Yasa ve yönetmeliklerin yürürlüğe girmesiyle de o tarihe kadar yürürlükte olan 6785 sayılı Yasa ve buna ek 1605 sayılı Yasa ile bu yasalara dayalı olarak çıkarılan nizamname ve yönetmelikler de yürürlükten kalkmıştır.

Yasanın kapsamı 2. Madde de; “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu 3194 sayılı Yasa hükümlerine tabidir.” şeklinde tanımlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun istisnaları ise 4. maddesinde aşağıdaki şekilde yer almıştır.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası,

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası,

Bu Yasanın ilgili maddelerine uyulmak kaydıyla 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Yasası,

3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Yasa,

Diğer özel yasalar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Yasanın özel yasalara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

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

2.1.2 5302 sayılı İl Özel İdare Yasası

İmar mevzuatı gereğince; belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapılan uygulamalarda karar mercii İl İdare Kurulu iken, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Yasası ile bu yetki İl Özel İdaresine verilmiştir.

Konuyla ilgili 5302 sayılı Yasanın 6. maddenin (b) bendi; "İl Özel İdaresi mahalli müşterek nitelikte olmak şartıyla; imar, yol, su, kanalizasyon, katı atık, çevre acil yardım ve kurutma... Orman köylerinin desteklenmesi, ağaçlandırma, park ve bahçe tesislerine ilişkin hizmetleri belediye sınırları dışında yapmakla görevli ve yetkilidir." şeklindedir.

Yine 5302 sayılı Yasanın 10/c maddesinde, il çevre düzeni planı ile belediye sınırları dışındaki alanların imar planını görüşme ve karara bağlama yetkisinin İl Genel Meclisine ait olduğu bildirilmektedir.

Yasada; belediye sınırları dışından bahsedilmesine rağmen mücavir alanlar için net bir bilgi bulunmamaktadır. Ancak, İçişleri Bakanlığı Hukuk Müşavirliğinin 17.08.2005 tarihli ve 03344 sayılı görüş yazısında mücavir alanlar içindeki uygulamalarda da eski uygulamaya devam edileceği bildirilmiştir (Koçak ve Beyaz 2007).

2.1.3 Tapu Sicil Tüzüğü

İmar planlarının tescili, Tapu Sicil Tüzüğü esaslarına tabidir. Tüzüğün 27. maddesi; kesinleşmiş parselasyon planlarının ada dağıtım cetvellerine göre tescilinde maliklerin rızasına gerek görmemiş ve resen tescili öngörmüştür.

2.2 YÖNETMELİKLER

2.2.1 3194 sayılı Yasa 44/I-c Yönetmeliği

3194 sayılı Yasanın 44/I-c maddesi gereğince düzenlenen "İmar Yasasının 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelik" ile; 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi gereğince yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin, nerelerde ve ne şekilde tatbik edileceği hususları düzenlenmiştir.

2.2.2 3194 sayılı Yasa 44/J Madde Yönetmeliği

İmar uygulamaları; haritası ilgili kurum tarafından yapıp ya da yaptırılıp, kadastro müdürlüğünce de kontrol edilmesi gereken işlemlerden olduğundan, işlemi yapacak serbest mühendisin ehliyet durumu 3194 sayılı Yasanın 44/J maddesi gereğince çıkarılan Yönetmelik ile düzenlenmiştir.

2.2.3 Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik

3194 sayılı Yasanın 44/I-f maddesi gereğince düzenlenen; "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" ile; Her tür ve ölçekteki planın ve bu planlar üzerinde yapılacak değişikliklerin hangi esaslar dahilinde yapılacağı belirlenmiştir.

2.2.4 Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği

06 Ağustos 1973 tarihli Yönetmeliğin 1/d ve 2. maddeleri; Tescile konu olan harita ve planların yapım sorumluluğunun bir harita-kadastro yüksek mühendisi veya mühendisi tarafından üstlenilmesini öngörmektedir.

2.2.5 BÖHYİ ve BÖHHBÜİ

Büyük ölçekli haritaların yapımı, Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliği (BÖHYİ) koşullarına göre yapılmakta iken; Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜİ), 15 Temmuz 2005 tarihli ve 25876 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

BÖHKBÜY'ün yürürlüğe girmesiyle, BÖHYY tümten yürürlükten kalkmış değildir. Nitekim bu husus BÖHKBÜY'nin Geçici 1., 2. ve 3. maddelerindeki düzenlemelerden anlaşılabilir. Nitekim

Bu düzenlemelerdeki ana amaç; BÖHKBÜY'nin daha çok genel anlamda düzenlemeler içermesidir. Bu Yönetmelikteki genel esasları dikkate alarak her kurum kendi çalışmalarını ilgili özel yönetmeliklerini yürürlüğe koyuncaya kadar, BÖHKBÜY'de yer almayan ancak BÖHYY'de bulunan koşullara uyulmaya devam edileceği muhakkaktır (Koçak ve Beyaz 2007).

BÖLÜM 3

ARSA VE ARAZİ DÜZENLEME YÖNTEMLERİ

Arsa düzenleme modellerinin tümündeki amaç, arazi ve arsaların daha ekonomik kullanılması, imar planında umumi hizmetlere ayrılmış alanlar için gereken toprak ihtiyacının karşılanması ve bu umumi hizmet tesislerinden arsa ve arazilerin yararlanmasının sağlanmasıdır (Yaran 1987).

Umumi hizmetlere ayrılan alanlar için gereken toprak ihtiyacının, düzenlemeye katılan parsellerden eşitlik ilkelerine göre alınması, arsa düzenlemelerinin asıl ve ana amacıdır (Gündüz 1990).

Bu katılımın hangi eşitlik modeline göre alınacağı hususu 4 farklı yöntemin ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bunlar alan eşitliği, değer eşitliği, eşdeğer katılım ve yapı hakkı eşitliği yöntemleridir. Bu yöntemler aşağıda açıklanmaktadır.

3.1 ALAN EŞİTLİĞİ YÖNTEMİ

Alan eşitliği yöntemi esas alınarak düzenlemeye tabi tutulan alanlarda, tüm arsa ve arazilerin birim alanlarının eşdeğer olduğu ve düzenlemeden sonra birim alanın değer artışının sabit olduğu kabul edilmektedir.

Alan eşitliği yöntemi, bu yönüyle taşınmazın yüzölçümünü ön plana çıkaran ve kent toprağını sadece yüzeyden ibaret sayan bir yöntemdir (Yaran 1987).

Buna göre, umumi hizmetlere ayrılan alanların oluşturulması için düzenlemeye giren tüm parsellerden eşit oranda alan kesilmekte ve bu uygulamanın adil bir uygulama olduğu kabul edilmektedir.

Yürürlükteki İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrasında düzenleme ortaklık payı alınmasının gerekçesi, “düzenleme dolayısıyla oluşacak değer artışları” olarak gösterilmiştir (Gündüz 1990).

Oysa ülkemizde 1848 yılından bu yana çıkarılan imara ilişkin kanunlarda arsa düzenlemelerinde alan eşitliği yöntemi esas alınmış, böylelikle düzenleme öncesinde tüm parsellerin birim alanlarının eşdeğerde olduğu ve düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışlarının da eşit olduğu kabul edilmiştir (Gündüz 1990).

Ülkemizde tarımsal alanlarda, 3083 sayılı yasa ve Arazi Topplulaştırma Tüzüğü kapsamında yapılan arazi toplulaştırma amaçlı arazi düzenlemelerinde bile uygulanmayan alan eşitliği yönteminin kentsel alanlarda uygulanması, ülkemizdeki çelişkilerin en çarpıcı örneklerinden biridir (Demirel 2004).

3.2 DEĞER EŞİTLİĞİ YÖNTEMİ

Değer eşitliği yöntemi, birçok Avrupa ülkesinde uygulanmaktadır. Ülkemizde, son yıllarda imar konusunda söz sahibi kişiler arasında kabul görmeye başlayan bu yöntem, düzenlemeye giren parsellerin düzenleme öncesindeki değerlerinin düzenleme sonrasındaki değerlerine eşit olması ilkesine dayanmaktadır. Başka bir anlatımla, düzenlemeye giren bir taşınmazın maliki, düzenleme dolayısıyla ne kâr, ne de zarar etmelidir. (Gündüz 1990).

Ülkemizde tarımsal alanlarda 3083 sayılı Sulama Alanlarında Kanun kapsamında yapılan arazi düzenlemelerinde, düzenlemeye giren taşınmazların tarımsal niteliklerine göre derecelendirilmek suretiyle tarımsal niteliğinin belirlendiği ve dağıtımda bu husus göz önünde bulundurularak verilen yerin tarımsal niteliğine göre yüzölçümü hesaplanan oranlarda büyütülüp küçültülmek suretiyle denkliğin sağlanmaktadır.

Arsa düzenlemesi ise kentsel toprak üzerinde yapıldığı için değerlemenin de kent toprağının karakteristik özelliklerine göre yapılması gerekir. Ancak, ülkemizde arsa düzenlemesi alan eşitliği yöntemiyle yapıldığı için böyle bir değerlendirme yapılmamakta, tarımsal toprağa gösterilen hassasiyet maalesef kent toprağına gösterilmemektedir.

Kentsel alanlarda toprağın bizzat kendisinden değil, toprak üzerine yapılacak yapı ve

tesislerden faydalanılmaktadır (Nikes 2005).

Düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışı, umumi hizmet alanlarının oluşturulması için gereken miktardan fazla geldiği takdirde, aradaki fark, düzenlemeyi yapan idare adına imar parseline dönüştürülmektedir. Eğer maliklerden alınan katılım payları kesintiler umumi hizmet alanları için yetmiyorsa gerekli alan idarece kamulaştırılarak karşılanır. Ancak imar mevzuatının ön gördüğü uygun parsel verme ilkesi taşınmazı kamulaştırılan bazı maliklere parsel yerine parasal denkleştirmeyi gündeme getirmektedir (Gündüz 1990).

Bu yöntemin üzerinde durulması gereken en önemli yanı, diğer arsa düzenleme yöntemleri ile sağlanması mümkün olmayan eşitlik anlayışıdır. Bu yöntem ile sadece aynı düzenleme alanında değil, farklı düzenleme alanları arasında bile eşitlik sağlamaktadır. Şöyle ki; bir taşınmaz hangi düzenleme alanına alınırsa alınsın, o taşınmaz düzenleme sonucunda değerini koruyacak şekilde bir imar parseline dönüşecektir.

Yine, düzenlemeyi yapan idareler, kamulaştırma külfetinden kaçınmak için umumi hizmet alanlarını, düzenleme alanlarına dengeli olarak dağıtmak zorunda kalacaklar, böylece taşınmaz maliklerinin mülksüzleşmesi de önlenecektir (Nikes 2005). Ancak bu yöntemin başarısı taşınmaz değerlerinin mümkün olduğunca objektif ve gerçeğe yakın olarak belirlenmesine bağlıdır.

3.3 EŞDEĞERDE KATILIM YÖNTEMİ

Bu yöntemin esası, taşınmaz sahiplerinin, düzenlemenin getirdiği külfet ve menfaatlara eşit olarak katılmasına dayanmaktadır (Yaran 1987).

Bu yöntemin değer eşitliği yönteminden farkı, düzenlemeye giren parsellerin düzenleme nedeniyle oluşan değer artışlarından faydalandırılması ve değer artışı umumi hizmetlere ayrılan alanları karşılamaya yetmediği durumlarda kamulaştırma yerine belirli bir orana kadar taşınmaz sahiplerinden katılım payı alınabilmesidir (Gündüz 1990).

Bu yöntemin gerçekleştirilebilmesi için düzenlemeye alınan taşınmazların değerleri düzenlemeden önce objektif yöntemlerle belirlenir. Düzenleme alanındaki imar adaları parsellere ayrıldıktan sonra, dağıtımdan hemen önce umumi hizmetlere ayrılan alanlar

dışındaki imar parsellerinin değerleri yine objektif yöntemlerle belirlenir. İmar parsellerinin toplam değerleri ile düzenlemeye giren taşınmazların toplam değerleri oranlanarak, bu oranla düzenlemeye giren her bir taşınmazın değeri çarpılmak suretiyle, her bir taşınmaz için imar parseli olarak verilmesi gereken parsel değeri bulunur. (Gündüz 1990).

Görüldüğü üzere, düzenlemeye giren taşınmazların düzenlemeden sonra imar parsellerine tahsis edilecek miktarları değer olarak belirlenmektedir. Bunun anlamı, düzenlemeye giren taşınmazların imar parseline tahsis edilecek yüzölçümü miktarı değişse (büyüse / küçülse) bile değeri değişmemekte, böylece sosyal adalete uygun bir dağıtım yapılabilir (Demirel 2004).

3.4 YAPI HAKKI EŞİTLİĞİ YÖNTEMİ

Yapı hakkı eşitliği yönteminde, düzenleme alanında imar planıyla getirilen yapı hakkı miktarının, düzenlemeye giren taşınmazlara eşit oranda dağıtılması öngörülmektedir (Gündüz 1990).

Kentsel alanlarda toprağın bizzat kendisinden değil, üzerine yapılacak yapı ve tesislerden faydalanılmaktadır. Bu nedenle, arsa düzenlemesinde toprağın yapı hakkı önem kazanmakta ve bu nedenle dağıtımda yapı hakkı eşitliği yönteminin uygulanması gerektiği ileri sürülmektedir.

Yapı hakkı, taşınmaz değerini etkileyen en önemli faktörlerden biridir. Bu nedenle, yapı hakkı eşitliği yöntemini değer eşitliği yönteminin alt bir varyasyonu olarak değerlendirmek mümkündür (Gündüz 1990).

Bu yöntemde, düzenlemeye giren kadastral parsellerin birim alanlarının eşit değerde olduğu kabul edilmekte, imar parseli değerinin ise yapı hakkı ile doğru orantılı olduğu varsayılmaktadır.

Bu yöntemde, kadastral parsel, düzenleme ile yer değiştirse ve yüzölçümü değişse bile birim alanına düşen yapı hakkı değişmeyecektir.

Yöntemin iyi sonuç verebilmesi için, düzenlemeye giren taşınmazların birim değerleri

yaklaşık eşit olmalı, düzenleme alanı imar planıyla getirilen kullanım biçimi açısından homojen olmalı ve yapı hakkı dışındaki faktörlerin değer etkisi imar parselleri için yaklaşık eşit olmalıdır.

BÖLÜM 4

İMAR PLANLARININ UYGULAMA ŞEKLİ

İmar planları, 3194 sayılı İmar yasası gereğince 3 farklı yöntemle uygulanabilmektedir. Bunlar Kamulaştırma yapmak suretiyle, İlgilisinin talebi üzerine ya da Şuyulandırma (Arsa ve arazi düzenlemesi) yapmak suretiyle imar planlarının uygulanması mümkündür.

4.1 KAMULAŞTIRMA SURETİYLE İMAR UYGULAMASI

Uygulama yetkisine sahip olan belediyeler ve valilikler, imar sahasını kamulaştırmak suretiyle uygulama yapma yetkisine sahiptir (Koçak ve Beyaz 2007).

Kamulaştırma yapmak suretiyle imar uygulaması, normal şartlarda ilgili idare için cazip bir uygulama değildir (Yıldız 1999). İdarenin kamulaştırma yapmak suretiyle vatandaşlara parsel dağıtması gibi bir durum söz konusu olmaz.

Ancak, umuma ait tesislerin oluşturulması ya da olağanüstü durumlarda evsiz kalanların yerleştirilmesi ya da yeni iskân edilecek kişilerin yerleştirilmesi amacıyla kamulaştırma suretiyle uygulama gündeme gelebilir.

Böylesi durumlar için kamulaştırma suretiyle uygulama yapmaya İmar Yasasının 10. maddesiyle olanak tanınmıştır.

4.1.1 Kamulaştırma İşlemi

Kamulaştırma işlemi 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasına göre yapılır.

4.1.1.1 Kamulaştırma Yasasının Amacı

2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının amaç ve kapsamı 1. Maddesinde “Kamu yararının gerektirdiği halinde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerin kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler. Özel yasalarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Yasa hükümleri uygulanır.” şeklinde açıklanmıştır.

4.1.1.2 Kamulaştırma İçin Kamu Yaran Kararı

Yasanın 3/son maddesi gereğince kamulaştırma yapacak idarenin ilk iş olarak kamulaştırma için yeterli ödenek temin etmesi gerekmektedir. Akabinde ise kamu yararı kararı alınması gerekmektedir. Kamu yaran kararı almaya yetkili merciler Yasanın 5. maddesinde, alınan bu kararı onay mercileri ise 6. maddesinde yer almıştır. Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ilgili idare tarafından ayrıca "kamu yararı kararı " alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır (Koçak ve Beyaz 2007).

4.1.1.3 Tapu Kütüğüne Şerh Ve Kamulaştırma

Alınan kamu yararı kararının onaylanmasından sonra Yasanın 7. maddesi gereğince kamulaştırmaya konu parselin tapu kütük sayfasına idari şerh düşülür. İlgili idarenin bünyesinde kurulan "Bedel Takdir Komisyonun" belirleyeceği fiyat üzerinden uzlaşma komisyonu aracılığıyla, kamulaştırmaya konu parsel satın alınma yoluna gidilir. İlgilisinin satmaya yanaşmaması halinde ilgili idare mahkemeye başvurur.

Tapu kütüğüne konan şerhten itibaren 6 ay içinde, gerekli uzlaşma sağlanıp satın alma işlemi tamamlanmadığı ya da kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunduğu dair mahkemeden alınacak belge tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilmediği takdirde, bu şerh Tapu Sicil Müdürlüğüne resen sicilden silinir.

Kamulaştırma İşlemi; tarafların anlaşması ile satın alma suretiyle ya da mahkeme kararı gereğince tapuda yapılacak işlem ile sonuçlandırılır.

4.1.1.4 Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar

Kamulaştırmadan arta kalan kısımlarla ilgili olarak nasıl bir uygulama yapılacağı 3194 sayılı İmar yasasının 17. maddesi ile düzenlenmiştir.

Buna göre; belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlardan hâsıl olan sahalardan müstakil inşaaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek veya komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şuyulandırılıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.

Bunlardan müstakil inşaaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe, yeri alınan şahısların muvafakatleri halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir (Yıldız 1999).

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

17. maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere, itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası hükümlerine göre yapılır.

4.1.1.5 Kamulaştırma İle İlgili Diğer Hususlar

Kamulaştırma suretiyle imar uygulamasına tabi tutulacak taşınmazlarla ilgili olarak gerekli düzenlemeler yine Yasanın diğer maddelerinde yer almıştır. Buna göre; imar programına alınan alanlarda kamulaştırma yapıncaya kadar emlak vergisi ödenmesi durdurulur. Kamulaştırmanın yapılması halinde durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk

edecek olan emlak vergisi, kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenir.

Belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir (Koçak ve Beyaz 2007).

4.2 İLGİLİSİNİN TALEBİ ÜZERİNE UYGULAMA

İmar planları esas olarak 18. madde uygulamasıyla şuyulandırılmak suretiyle yapılır. Ancak, 18. madde uygulaması yapılmasının geciktiği durumlarda, ilgilisi yapı yapmak istediğinde bir an önce imar parseline kavuşmak isteyebilir. Eğer mevcut parseli imar planında da müstakil bir imar parseline denk geliyorsa, talep etmek suretiyle, İmar Yasasının 15. ve 16. maddeleri gereğince bu parseline kavuşabilir (Koçak ve Beyaz 2005).

Eğer ilgilinin parseli tamamen park, yeşil alan yol gibi umuma ait tesislere, rastlarsa, ya da tamamı bu durumdaki yerlerde kalmayıp, kısmen kalan durumlarda, parselin geri kalan kısmı müstakil bir imar parseline oluşturacak durumda olmayabilir. O takdirde, bu parselin malikinin, talep ile imar parseline kavuşması mümkün olmayacak, 18. madde gereğince şuyulandırma çalışmalarını beklemek zorunda kalacaktır.

Henüz 18. madde uygulanmamış kadastro parsellerine 15. ve 16. maddelerin uygulanıp uygulanmayacağı hususunda doğan tereddütler, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma (TAU) Genel Müdürlüğünce 31 Ocak 2000 tarihli ve 2023 sayılı genelgesinde 15. ve 16. maddelerin kadastro parsellerine uygulanmayıp, 18. madde gereğince oluşmuş parsellere uygulanabileceği görüşüne yer verilmiştir.

Bu görüşe göre; imar yasasının 15. ve 16. maddeleri ile belirlenen ifraz ve tevhit işlemleri, 18. madde kapsamında yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi işlemi yerine geçecek bir işlem değildir. Bu maddeler uyarınca yapılacak işlemler, 18. madde uygulaması yapılarak imar parseli oluşturulmuş alanlarda gündeme getirilebilecek uygulamalardır. Aynı görüş TAU Genel Müdürlüğünün; 05.04.2004 tarihli ve 3401 sayılı genelgesinde de yinelenmiştir.

Her ne kadar genelgeler bunu öngörse de uygulamada İmar Yasasının 15. ve 16. maddeleri uygulanmak suretiyle imar parsellerinin oluşturulmasına devam edilmektedir.

Uygulamada ilk iş, parsel sahibi ya da vekili, ilgili kadaastro müdürlüğünden parselinin konum bilgileri talep eder. Konum bilgileri aldıktan sonra, ilgili belediyeye başvurulup, parselinin imar planıyla çakıştırılmasını talep eder ve parseline denk gelen imar parselinin durumunu öğrenir. Parselinin müstakil bir ya da birkaç parsele denk geldiğini öğrendikten sonra, bu durumu bir haritaya bağlanması sağlanır.

Yapılan harita, belediye tarafından kontrol edildikten sonra imar planına uygun bulunursa belediye encümeni tarafından karara bağlanır ve haritası da onaylanır. Belediye encümeni tarafından onaylanan dosya, ilgilisi ya da işlemi yapan mühendis (yüklenici) tarafından, ilgili kadaastro müdürlüğüne getirilir. Kadaastro müdürlüğünce gerekli teknik kontrol yapılarak dosya tescil edilmek üzere ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Tapu sicil müdürlüğünce de; işleme tabi parselin tapu kütüğündeki eski sayfası kapatılıp, oluşan yeni parseller için müstakil sayfa açılmak ve son parsel numaraları verilmek suretiyle tescil edilir. Eğer yalnızca bir parsel oluşmuşsa; tapu kütüğünün eski sayfası kapatılmaz yalnızca yüzölçümü düşülür.

Talep suretiyle yapılacak uygulamanın koşulları; Yasanın 15. ve 16. maddeleriyle düzenlenmiştir.

Bu maddelerde yer alan koşullara göre aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir.

- İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.
- İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.
- İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.
- İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.
- Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhit veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkin,

bu Yasa ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurulunca onaylanır.

- Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkin için 15 gün içinde tapuya bildirilir. Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır.
- Bu Yasa hükümlerine göre şuyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şuyuun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şuyuun izalesi davası açabilir. Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şuyuun izalesi ve arazi taksimi de bu hükümlere tabidir.

4.3 ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ (ŞUYULANDIRMA)

Arsa ve arazi düzenlemesi şuyulandırma suretiyle yapılır. İmar planlarının uygulamasında da esas olan bu yöntemdir. Bu Yönteme göre; uygulama imar planlarından, parselasyon planları hazırlanır. Parselasyon planları, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il özel idaresinin onayından sonra yürürlüğe girer (Yomralıoğlu 1988).

Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

Kesinleşen parselasyon planları kontrol ve tescil edilmek üzere tapu ve kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğünce gerekli kontrollerin yapılmasının ardından parselasyon planları Tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Tapu sicil müdürlüğü, ilgililerin muvafakatin, aranmaksızın, uygulama dosyası içerisinde yer alan "Dağıtım Cetvellerine" göre tescilleri yapar.

4.3.1 Arsa Ve Arazi Düzenlemesinin Yararları

İmar sınırları içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri birleştirmeye ve planın öngördüğü biçimde yapı yapılabilecek şekilde bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya "düzenleme" denir (İnam 1989).

Bu şekilde yapılacak uygulamalar, seçilen düzenleme bölgeleri içerisindeki kamuya ait bir takım alanların (yol, park, otopark, çocuk bahçesi meydan, yeşil saha dini tesis alanı ve karakol yerleri gibi), uygulamaya alınan kadastro parsellerinin belli bir oran dahilinde iştiraki ile elde edilmesi ve geriye kalan kadastro parsellerinin düzgün ve yapılaşmaya uygun bir parsel şeklinde geri verilmesinden ibarettir.

Bu konu ile ilgili yetki, 3194 sayılı imar kanunun 18. maddesine göre mücavir alanlar içinde belediyelere, mücavir alan dışında da valiliklere verilmiştir. Kanuna göre, düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "Düzenleme Ortaklık Payı" olarak düşülebilir. Ancak bu pay, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %40'ını geçemez.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, dini tesis alanı, okul alanı, karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamaz.

Arsa ve arazi düzenlemesi, ifraz ve tevhitin daha geniş alanlara uygulanabilen bir şekli olarak görülür ise de aralarında önemli farklar vardır (Akyol 1985).

İfraz ve tevhit işlemlerinin en önemli özelliği arsa sahiplerinin tamamının muvafakatının aranmasıdır. 18. Madde uygulamalarında ise düzenlemeye tabi tutulan alanlara ilişkin parsel maliklerinin muvafakatı aranmaksızın uygulama yapılabilir. Buda mal sahiplerinin tamamını ikna etme gereksinimini ortadan kaldırmaktadır (İnam 1989).

Yine ifraz ve tevhit işlemlerinde, genellikle bütün belediyelerde yapılan uygulama, inşaat izni için başvuran arsa maliklerinden, arsanın imar yoluna giden kısmının bedelsiz olarak belediyeye terk edilmesi istenmektedir. Belediyelerce yapılan bu işlemin yasal hiçbir dayanağı yoktur. 18. Madde uygulamalarında ise düzenlemeye alınan bütün arazilerden eşit oranda (%40'a kadar) kesinti yapılarak, kamu tesisleri için gerekli olan araziler temin edilebilmektedir. İmar planlarında kamu tesisleri için ayrılan, özel mülkiyete ait arazilerin sahipleri bu uygulama ile korunabilmektedir. Söz konusu tesisler için gerekli olan alan, üzerine rastlayan arazilerin belediyelerin istediği zaman kamulaştırmasıyla değil, düzenlemeye giren bütün parsellerden orantılı olarak kesilmektedir (Yomralıoğlu 1988).

Arsa ve arazi düzenlemesi için en az bir imar adasında uygulama yapıldığı için, ifraz ve tevhidin aksine düzgün imar parseli üretilebilmektedir. Düzgün imar parseli üretimi ise, inşaat maliyetini azaltmakta, net kullanım alanını arttırmakta ve homojen, güzel bir görünüm sağlamaktadır (İnam 1989).

Görüldüğü üzere diğer uygulama şekillerine nazaran arsa ve arazi düzenlemesi, imar planının uygulanmasını daha kısa sürede, daha büyük alanda ve daha az probleme sebep olacak şekilde çözümlemektedir. Özellikle 18. Madde uygulaması yolu ile yapılan uygulamalarda hem belediyeler hem de arazi sahipleri kazançlı çıkmaktadır (Akyol 1985).

Arsa ve arazi düzenlemesi ile yapılacak uygulamanın Belediyeler ve arsa sahipleri açısından birçok yararları bulunmaktadır.

Belediyeler açısından yararları aşağıdaki şekildedir.

- Belediyelerin kamulaştırma yükü büyük ölçüde azalmakta, hatta ortadan kalkmaktadır.
- Arazi sahiplerinin oluru gerekmediği için uygulama kolaylaşmakta ve hızlanmaktadır,
- İmar planları, vakit geçirilmeden, güncelliğini yitirmeden uygulanabildiği için, arazi sahibi imara uygun yapılaşmaya uymakta, kamuya ayrılmış alanlara, yıkılması gerekecek binaların yapılması zamanında önlenmektedir,
- İmar uygulama alanlarında yapılaşma hızlanmakta, bu da konut ihtiyacının imara uygun olarak karşılanmasını sağlamaktadır.
- Yapılaşma için yeterince imar parseli üretildiğinden imara uygun olmayan arsalarda kaçak inşaat yapma eğilimi büyük ölçüde azalmaktadır,
- Düzenleme yapılan bölgelerde belediyelerde alt yapı hizmetlerini daha kolay ve hızlı bir şekilde gerçekleştirmekte ve şehirlerin çağdaş bir yapıya kavuşmalarına imkân vermektedirler.

Arazi sahipleri açısından yararları aşağıdaki şekildedir.

- Arazi, imar uygulamasıyla yasal olarak yapılaşmaya uygun, yani imar parseli haline geldiği için, değeri önemli ölçüde artmaktadır.

- Uygulama ile, satmak veya bina yapmak için, gerekli olan imar parseli ihtiyacı karşılanmaktadır. Böylece pasif, kullanımı sınırlı arsa, aktif kullanılır hale gelmektedir,
- İnşaata elverişli olmayan küçük kadastro parselleri birleştirilerek, imara elverişli bir parsel haline getirilmekte ve parsel sahiplerine inşaat yapabilme imkânı sağlamaktadır.
- Kamu alanlarına rastlayan parsellerin fazladan bir alan kaybı söz konusu olmamaktadır,
- Düzenleme ile bölgenin ihtiyaç duyduğu sosyal alt yapı sağlanmakta ve parsel sahipleri bu imkânlardan yararlanmaktadır.

BÖLÜM 5

18 MADDE UYGULAMASININ HAZIRLANMASI

5.1 DÜZENLEME SAHALARININ BELİRLENMESİ VE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR

Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile 5 yıllık imar programlarında, bölgenin ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit eder ve uygulamasını yapar. Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından küçük olamaz. Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması durumunda, adanın geri kalan kadastro parselleri imar düzenlemesine konu teşkil edebilir (Yomralıoğlu 1988).

Düzenlemesi yapılacak sahanın seçiminden sonra bu alanın bir sınır çizgisi ile son şeklini alması ve düzenleme bölgesinin kesinleştirilmesi gerekir. Buna göre düzenleme sınırı; İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırından, İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden, Dini tesis alanı ve karakol yerlerinin dış sınırından, Yeşil alan ve genel otopark alanlarının, uygulamaya alınan parsel sınırlarına göre uygun görülecek yerinden geçirilir.

Ancak, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Eğer düzenleme bölgesine komşu alanlarda daha önceden bir düzenleme yapılmış ise bölgelere ait sınırlar aynen alınır (Yomralıoğlu 1988).

Arsa ve arazi düzenlemesinde, düzenleme yapılacak alanın seçimi düzenlemenin ilk önemli

adımını oluşturmaktadır. Bu nedenle düzenleme bölgelerinin seçiminde AADY'nin 5. maddesi dikkate alınmalıdır. Bu konu ile ilgili yönetmeliğin bu maddesinde bağlayıcı en önemli esaslar; konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edilmesi ve programa alınan bölgelere ve beldenin ihtiyaç duyduğu yerlere öncelik tanınması şeklindedir.

Bunların dışında düzenleme sahalarının tespitinde aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir.

- Şehrin gelişme bölgeleri göz önünde tutularak tespit edilmeli,
- Kamu hizmetlerine ayrılan alanların bölgeye homojen bir şekilde dağılmış olmasına,
- Topoğrafik yapısı ve parsel birim fiyatları aşırı derecede farklılık gösteren yerlerde, düzenleme bölgelerinin dar boyutlarda seçilmesine,
- Seçilecek bölgeye komşu alanlarda daha önceden bir düzenleme yapılmış ise, bu bölgelerdeki DOPO'nun da seçilecek yeni bölgede yaklaşık aynı değerde tutulmasına,
- DOPO'nun %40'i geçmeyecek şekilde seçilmesine,
- Gayrimeskûn ve az yapılaşmış bölgelerin, seçilmesine dikkat edilmelidir.

5.2 DÜZENLEME BÖLGESİNE AİT VERİLERİN TEMİN EDİLMESİ

Düzenleme alanı olarak tespit edilen bölgeye ait mülkiyet bilgileri ilgili Kadastro Müdürlüğünden, tapu kayıtları ise ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünden temin edilir. Tapu kayıtları ile mülkiyet haritalarındaki alanların birbiri ile uyuşması gerekir ancak mülkiyet haritalarının oluşturulma zamanındaki teknoloji göz önünde bulundurulursa bunun mümkün olmayacağı açıkça görülebilir. Buda uygulama safhasında bazı sıkıntılara yol açmaktadır.

Yine kayıtların temini esnasında dikkat edilmesi gereken diğer bir husus ise tapu kayıtlarından meydana gelebilecek hisse hatalarıdır. Satışlar, intikaller veya veraset çözümlemeleri gibi işlemlerin tapu kütüklerine yazılması esnasında maliklerin hisse oranları kütükleri yanlış yazılmış olabilir. Teknolojik gelişmeler neticesinde kullanılan programlar ile bu hatalar minimuma indirilmiş olup ayrıca bu programlar sayesinde mevcut olan hisse hataları da kolaylıkla tespit edilebilmektedir.

Ayrıca kayıtları istenilen parsellerin tapu kütüklerine imar uygulamasına tabi olduklarını

belirten bir şerh düşülmesi istenir. Böylece ifraz ve tevhit işlemlerinin yapılması engellenerek 18. madde uygulama evraklarını etkileyecek değişikliklerin önüne geçilmiş olur. Ancak bu uygulama alış-satışları da etkileyeceğinden son zamanlarda tercih edilmemektedir. Zira ifraz ve tevhit işlemleri de 18. Madde uygulaması da Belediye Encümenince onaylanacağından bu uygulamaya gerek duyulmamaktadır. Bunun yerine tescil aşamasında dağıtım cetvellerinde herhangi bir değişiklik yapılmamak kaydıyla uygulama dosyasındaki malikler güncellenerek dosyanın tapuya tescili sağlanmış olur.

5.3 KADASTRO AYIRMA ÇAPLARININ VE İHDAS KROKİLERİNİN DÜZENLENMESİ

Düzenleme sınırı ile iki veya daha fazla parçaya bölünen kadastro parselleri için birer kadastro ayırma çapı düzenlenir. Çap üzerinde, parsel ait bilgilerin (pafta no, ada no, senet yüzölçümü vb.) yanı sıra, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımların yüzölçümleri de gösterilir. Düzenleme sınırı içerisinde, kalan kısım için, herhangi bir parsel numarası verilmeyip eski parsel numarası ile uygulamaya alınır. Düzenleme sınırı dışında kalan kısım veya kısımlara, o kadastro adasının en son parsel numarasını izleyen numaralar verilir. Parselin, sınır dışında kalan bütün parçalar aynı ayırma çapında gösterilir. Düzenlenen kadastro ayırma çapları parselasyon planı ile birlikte belediye encümenince onaylanır (Yomralıoğlu 1988).

Kadaastro ayırma çapları düzenlenirken, parsel ait orijinal ölçü değerlerinden yani parselin köşe koordinatlarından yararlanılır. Parselin düzenleme sahası dışında kalan kısımları için düzenleme sınırı parselin yeni sınırı olacaktır.

Düzenlemeye giren parsellere katılacak bir diğer alan miktarı da ihdas edilmesi gereken alanlardır. Medeni kanunun 912. maddesine göre meydan, yol, park gibi kamunun ortak kullanımında olan yerler tapuya tescil edilmezler. Bu gibi yerler yeni imar planında yapı adaları içine rastlayabilmektedir. Bu durumda, bu tür yerler kamu kullanımından çıkarılmış demektir ve bu gibi yerlerin tapuya tescil edilmeleri gerekir. Bu nedenle bu tür yerlerin, düzenlemeye başlamadan önce alanları hesaplanmalı ve " İhdas" adı altında, düzenlemeye giren kadastro parselleri alanlarına eklenmelidir (Yomralıoğlu 1988).

5.4 İMAR ADALARININ VE YOLLARININ OLUŞTURULMASI

Belediye tarafından önceden onaylanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre imar adaları oluşturulur. Bu işlem için ilk olarak imar planı paftaları taranarak koordinat dönüşümü yapılır. Dönüşümü yapılan pafta “raster veri” olarak CAD programından açılır ve bu veri üzerinden ada köşe koordinatları tespit edilir.

Bütün ada köşeleri kabaca tespit edildikten sonra, uygulama sahasına sınırı bulunan imarlı ada ve parseller varsa bu adaların sınırları ve aradaki yollar esas alınarak bütün yollar imar planının göre oluşturulur. İmarlı adalar yoksa uygulama sınırı dışındaki parsellerin sınırlarına dikkate alınarak bütün yollar oluşturulur. Bütün yolların oluşması ile imar adalarının köşe koordinatları da son şeklini almaktadır.

İmar planları üzerinde yol genişliklerinin yazması ve ada kenarlarının kalın çizgiler ile gösterilmesi nedeniyle ilk olarak yolların oluşması daha sağlıklı olacaktır. Yolların imar planlarından belirtilen değerden farklı olması yerine ada sınırlarında yapılan küçük kaydırmalar ile hem imar planına uygunluk hem de yol ve adaların nizami şekilde oluşturulması sağlanır.

Son olarak CAD programı yardımıyla oluşan imar adalarının alanları hesaplanır. Bu sayede dağıtım cetvellerine esas olacak imar adalarının alanları belirlenmiş olmaktadır.

5.5 KAYITLARIN DAĞITIM CETVELLERİNE GİRİLMESİ VE DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI İLE KAMU ORTAKLIK PAYININ HESABI

Dağıtım işlemine ait bütün verilerin elde edilmesi ile artık dağıtım işlemlerine geçilebilir. Bu işlem için kadastro parsellerine ait tapu alanlarının ve malik bilgilerinin dağıtım programına girilmesi gerekir. Kadastro kayıtlarının girilmesinin ardından yeni oluşacak imar parsellerine ilişkin bilgilerde programa kaydedilir. İmar parsellerinin girilmesi esnasında Kamu Ortaklık Payı (KOP) için ayrılan alanların ortak katılım alanları olduğu belirtilmelidir.

İmar ve kadastro kayıtlarının programa girilmesinin ardından Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) hesabı yapılır. Düzenleme Ortaklık Payı; düzenleme alanına giren parsellerin yüzölçümü toplamlarından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümü

toplamı çıkartılarak bulunur. Düzenleme ortaklık payı oranı ise; düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır (18. Madde Uygulama Yönetmeliği madde:4/d, 11/1, 30 ve 31). Bu oran uygulamaya giren kadastro parsellerinin %40'ından fazla olamaz.

Düzenleme ortaklık payı ve düzenleme ortaklık payı oranı aşağıdaki formüllerden hesaplanmaktadır.

$$DOP = TKA - TTA$$

$$DOPO = \frac{TKA - TTA}{TKA} \times 100$$

Burada;

DOP= Düzenleme Ortaklık Payı,

DOPO= Düzenleme Ortaklık Payı Oranı,

TKA = Toplam Kadastro Alanı,

TTA = Toplam Tahsis Alanıdır.

Kamu ortaklık payı ve kamu ortaklık payı oranı ise aşağıdaki formüllerle hesaplanmaktadır.

$$KOP = TTA - KAA$$

$$KOPO = \frac{TTA - KAA}{TTA} \times 100$$

Burada;

KOP= Düzenleme Ortaklık Payı,

KOPO= Düzenleme Ortaklık Payı Oranı,

TTA = Toplam Tahsis Alanı,

KAA = Kamuya Ayrılan Alanıdır.

5.6 HÂLİHAZIR HARİTALARIN GÜNCELLENMESİ

İmar planlarına altlık teşkil eden hâlihazır haritalar arazideki en son durumu gösterir şekilde olmalıdır. Ancak bu çoğu zaman mümkün olmamaktadır. Özellikle seçilen düzenleme sahaları yapılaşmaya ve gelişmeye müsait alanlar olduklarından, bu gibi alanlarda devamlı olarak bir yüzeysel değişiklik söz konusudur. Bu nedenle hâlihazır haritaların revizyonu yapılarak, arazide mevcut olan ve haritada olmayan yapı ve tesislerle parselasyon işleminde dikkate alınması gerekli olan bilgilerin araziden alımı yapılarak hâlihazır haritanın güncel tutulması sağlanır.

5.7 İMAR PARSELLERİNİN OLUŞTURULMASI

Düzenleme ortaklık payının bütün parsellerden eşit olarak düşülmesinin ardından, maliklerin hisseleri doğrultusunda, imar adaları imar parsellerine bölünür. Parsellerin oluşturulmasında ana hedef, imar planı notlarına bağlı kalmak şartıyla, yapılaşma koşullarını sağlayan minimum hissedarlı maksimum sayıda parsel oluşturmaktır. Müstakil olarak parsel verilemeyen kişiler ise hisseli olarak şuyulandırılarak imar parseline tahsisi sağlanır.

Parsellerin oluşturulmasında dikkat edilecek bir diğer hususta zemindeki mevcut yapılardır. Oluşan parseller mümkün olduğu kadar yapıları kesmemeli ve maliklerin hisse miktarlarına sağlayacak şekilde olmalıdır. Aksi durumda yapılan düzenleme ile kişiler arasında çıkacak sorunlara yol açılmış olmaktadır.

5.8 DAĞITIM CETVELLERİNİN HAZIRLANMASI

Oluşan imar parsellerinin de dağıtım cetvellerine eklenmesi ile dağıtım yapmak için gerekli olan bütün verilerimiz sağlamış olduk. Dağıtım cetvellerine girilen tapu kayıtlarının doğru olup olmadığının da kontrol edilmesinin ardından dağıtım işlemine geçilebilir. Çünkü kayıtların girilmesi esnasında yapılabilecek bir hata dağıtımdan önce kontrol edilmezse hatanın dağıtım işleminin sonuna kadar tespiti mümkün değildir. Bu safhada tespit edilen hatanın çözümü ise dağıtımın tamamının iptal edip hatayı düzeltmek ve bütün dağıtım işlemini tekrar yapmaktır. Buda fazlaca zaman kaybına yol açacaktır.

Gerekli kontrollerinde yapılması ile düzenleme ortaklık payı düşülen hisselerin imar

parsellerine dağıtımı yapılır. Öncelikle KOP hisselerinin dağıtımı, daha sonra yapı yapılabilecek alanlara yani faydalı alanlara dağıtım yapılır. Dağıtım esnasında hisseler öncelikle kadastral altlıklarına isabet eden imar parsellerine dağıtılmalıdır. Bu gerekçe, İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10. Maddesi ile hüküm altına alınmıştır.

Kadastral parselin tamamının yol, park, vb. gibi faydasız alanlarda kalması durumunda yine 10. Madde de belirtilen hususlar doğrultusunda yakındaki bir imar parseline hisselendirilir. Bütün kadastral hisselerin, imar parsellerine dağıtılması ile dağıtım işlemi tamamlanmış olur. Bu işlemin sonucunda dağıtımı yapılmamış kadastro parseli bulunmamalıdır.

5.9 UYGULAMA DOSYASININ TANZİM EDİLMESİ

Dağıtım cetvellerinin de hazırlanmasının ardından uygulama dosyası tanzim edilerek ilgili kişiler tarafından imzalanır. Bir uygulama dosyasında aşağıdaki cetvel ve krokiler bulunmalıdır.

Özet Cetveli: Düzenleme sahasına giren kadastro, varsa imar, parsellerinin tapu senedi miktarı, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımları ile düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir.

Düzenleme Sahası: Sınırı tespit ederek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

Düzenleme Sınırı: Düzenlenecek imar adalarının imar planına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır.

Düzenleme ortaklık payı hesabı: arazideki değer artışına karşılık yapılan kesintidir.

Ayırma Çapları: düzenleme sınırı ile kesişen kadastro parsellerinin uygulama sahası içinde ve dışında kalan kısımlarının alanlarını köşe koordinatlarını ve eğer almışsa yeni isimlerini gösteren krokidir.

İhdas Krokisi: uygulama sahası içerisinde bulunan tescil harici alanların yeni oluşan imar adalarının sınırları içerisinde kalan kısımlarının alanlarını ve köşe koordinatlarını gösterir krokidir.

Tahsis Cetvelleri: Kadastro veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir.

Dağıtım Cetveli: Her imar adası için ayrı ayrı düzenlenen ve düzenleme sonucu meydana

gelen parsellerin, hangi kadastro veya imar parsellerinden geldiğini, nasıl oluştuğunu, kadastro ve imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin muvafakatı ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir.

Ada Röleve Krokisi: Ada ve parsellerin cephe mesafelerinin ve köşe koordinatlarının yazıldığı krokidir.

Alan Hesapları: Ada ve parsellerinin alanlarının ve tecviz değerlerinin gösterildiği hesap cetvelleridir.

Yukarıda açıklanan cetvellerin tamamının oluşturulmasının ardından uygulama dosyasının tanzimi tamammış olur.

5.10 ONAY, ASKI VE TESCİL İŞLEMLERİ

Tanzimi tamamlanan 18. Madde uygulama dosyaları, hazırlayan ve kontrol eden teknik kişiler tarafından imzalanır. Uygulama dosyası serbest çalışan Harita Mühendisleri tarafından hazırlanmış ise onlarda uygulama dosyasını imzalarlar.

Sonraki aşamada hazırlanan uygulama dosyası 3194 sayılı imar kanunun 19. Maddesi uyarınca, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulu tarafından onaylanır. Ayrıca düzenlemeye tabi tutulan alan Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde ise hazırlanan uygulama dosyaları 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun “Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları” konulu 7. Maddesinin b bendi uyarınca Büyükşehir Belediye Encümeni tarafından da aynen ya da değiştirilerek onaylanır.

Encümen kararları ile onaylanan 18. Madde uygulama dosyaları yine 3194 sayılı imar kanunun 19. Maddesi uyarınca Mutat Vasıtalarla halka ilan edilerek 1 süreyle ilgili İdare tarafından askı ilanına çıkarılır. Askı süresi içerisinde düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin maliklerinin uygulama dosyasında bulunan dağıtım cetvellerini ve uygulama haritalarını incelemesi sağlanır. Askı süresi içerisinde taşınmaz sahibinin parselasyon planı işlemine itiraz hakkı bulunmaktadır.

Eğer taşınmaz sahiplerinden birisi yasal askı süresi içerisinde hazırlanan parselasyon planına itiraz ederse, bu itirazlar belediye ve mücavir alan içinde Belediye Encümeni, dışında ise İl İdare Kurulu tarafından değerlendirilir. İtirazların tamamının ya da bir kısmının kabulü

durumunda onay ve askı işlemleri tekrarlanır. Söz konusu itirazların tamamının reddi durumunda ise hazırlanan parselasyon planı kesinleşmiş olur.

Kesinleşen parselasyon planları alan ve arazi kontrollerinin yapılması amacıyla, ilgili Kadastro Müdürlüğüne sevk edilir. Buradaki kontrollerin de tamamlanması ile 18. Madde uygulama dosyası Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir. Hisse ve maliklerin kontrol edilmesi sonucu Tapu Sicil Müdürlüğünce, ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, parselasyon planının tapu kütüklerine re'sen tescili yapılır.

BÖLÜM 6

18 MADDE UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Bir beldenin düzenli gelişmesi, imar planının yapılaşma ihtiyacının önceden tespit edilerek hazırlanmasına, hazırlanan bu imar planının yapılaşma ihtiyacının belirlenmesinden önce mekâna yansıtılmasına bağlıdır. Ancak ne var ki, planlama teorik ve teknik açıdan yeterli görülse de bunun mekâna yansıtılması olayında planda öngörülen şartlar her zaman sağlanamamaktadır.

İmar planı uygulamalarında genelde karşılaşılan problemler teknik, hukuki ve kişisel problemler olmak üzere üç ana grupta ele alınabilir. Bu bölümler sonraki bölümlerde anlatılacaktır.

6.1 TEKNİK PROBLEMLER

Bu problemin temelinde teknolojik yetersizlikler bulunmaktadır. 18. Madde uygulamalarında kullanılan altlıkların ve imar planlarının hazırlanması aşamasında yaşanan teknolojik eksiklikler bu sorunun kaynağını teşkil eder. Ayrıca paftaların farklı koordinat sistemlerinde üretilmesi ve bu sistemler arasında yapılan dönüşüm işlemlerinin hata payları da 18. Madde uygulamalarında karşılaşılan teknik sorunların ortaya çıkmasında etkili olmuştur. Teknik problemler üç ana başlık altında incelenecektir.

6.1.1 Kadastral Altlıklardan Kaynaklanan Problemler

Parselasyon Planları kadastral haritalar ile imar planlarının ve hâlihazır haritaların karşılaştırılması sonucu yapılan değerlendirme ile gerçekleştirilir. Planların en önemli unsuru olan kadastral altlıklarda var olan uyumsuzlukların giderilmesi gerekmektedir.

Hâlihazır haritaya aktarılan bütün parsellerin yüzölçümü, uygulayıcı tarafından hesaplanarak senet yüzölçümleriyle karşılaştırılır. Aradaki fark, Uygulama Yönetmeliğinin 27. maddesinde

yer alan formülle bulunacak değerden az çıkarsa tapu miktarı esas alınır Fazla bulunması halinde ise, ilgili kadastro müdürlüğü ile irtibata geçilerek çelişkinin giderilmesi sağlanır. Bu formül aşağıda verilmektedir.

$$df = 0,00042 \times M \times \sqrt{F}$$

Burada;

df = Hata sınırı (m² cinsinden),

M = Parselasyon plânı ölçeğinin paydası,

F = Yüzölçümüdür. (m² cinsinden)

İmara tabi kadastro parsellerinde tespit edilecek hataların düzeltilmesini iki gruba ayırarak incelemek gerekir. Bunlardan ilki tamamı uygulama dâhilinde olan kadastro parsellerinde tespit edilen hatanın düzeltilmesi, ikincisi ise kısmen uygulamaya giren kadastro parsellerinde tespit edilen hatanın düzeltilmesidir.

6.1.1.1 Tamamı İmara Tabi Kadastro Parsellerinde Hata

Uygulamaya tabi kadastro parsellerinde hata tespit edilmesi halinde yapılması gereken işlem, bu hatanın düzeltilmesi ve parsellerin, uygulamaya doğru yüzölçümü değerleriyle alınmasıdır.

Yüzölçümü düzeltmesi, ilgisinin muvafakati ile yapılır. Bu mümkün değilse; 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41. madde uygulamasıyla mümkündür.

Uygulama sahasındaki kadastro parsellerinin yüzölçümlerinin farklı çıkması halinde;

İlgililere ulaşamazsa,

Ulaşıldığı halde muvafakat alınamazsa,

41' inci madde uygulaması yapılması halinde, tebligat için yine ilgisine ulaşamazsa,

Ya da kendisine tebligat yapılan ilgili dava yoluna giderse (bu davanın sonucunun beklenmesi gerekeceğinden) uygulama önemli ölçüde aksamaya uğrayacaktır.

Yapılacak 18. Madde uygulamasının hazırlanması, onaylanması, askı ilanı ve tescil işlemleri dikkate alınacak olursa, bu aksamalara meydan vermeden pratik yol seçilmelidir.

6.1.1.1.1 Yüzölçümü Düzeltmesi Gerektirmeyen Durumlar

Eğer farklılık tecviz sınırları içerisinde ise sorun bulunmamaktadır. Parsel uygulamaya, kontrol amaçlı olan hesap değeriyle değil, tapu kütüğünde kayıtlı olan değeriyle alınmalıdır.

Ya da farklılık tecviz sınırları dışında olmasına rağmen, herhangi bir kaba hatanın varlığını gösterir boyutta değilse, yine problem olmayacaktır. Ve yine parsel uygulamaya, kontrol amaçlı olan hesap değeriyle değil, tapu kütüğünde kayıtlı olan değeriyle alınmalıdır.

Zira yapılan bu yeni hesapla yalnızca kontrol amacını güdüldüğünden, eldeki verilerin zemine aplikasyonu ve son ölçüm tekniğine göre yeniden alım yapılarak yüzölçümü hesaplanması gibi bir zorunluluk yoktur.

Sayısal değerleri elde edilemiyorsa, grafik yöntemle hesaplanabilir. Ya da çok istisnai de olsa eldeki verilerin uygulama kabiliyeti yeterli görülmemesi durumunda zemine yapılacak aplikasyon ve yeni bir ölçüm sonucu elde edilecek değerler yardımıyla hesaplanabilir.

Bu şekilde bulunan yüzölçümleri yukarıda da bahsedildiği üzere kontrol amaçlı olduğundan son bulunan değerle tescilli yüzölçümleri arasındaki fark tecviz içinde kalıyorsa ya da tecvizi aşsa bile bu fark, herhangi bir kaba hatanın varlığını gösterir boyutta değilse o parsel tescilli yüzölçümüyle uygulamaya tabi tutulmaktadır.

6.1.1.1.2 Yüzölçümü Düzeltmesi Gerektiren Durumlar

Tescilli hesap ile son hesap arasındaki fark, tescilli yüzölçümünde bir kaba hatanın varlığını gösterecek boyutta ise (örneğin; tescilli yüzölçümü 2000 m² olduğu halde, son bulunan değer 3000 m² ise) bu hatanın kaynağı araştırılır. Ve eğer kontrol sırasında bulunan değer, parselin gerçek yüzölçümü olduğu anlaşılırsa, tescilli yüzölçümü değil, yeni bulunan değere göre parselin uygulamaya alınması gerekecektir.

Hata araştırması ile ilgili önem arz eden bir konu; kadastro parsellerinin ilk tesis kadastrosu sırasında miktar fazlasının kesimi ile ilgili bir sorun bulunup bulunmadığıdır.

Bunun için kadastro tutanağı ve bu parsellere uygulanan kayıtlar incelenir. (Örneğin; Parsel zeminde fiilen 3000 m²'dir. Miktar fazlası kesilmesi gerektiği için 1000 m² kesilip, 2000 m²

olarak tescil görmüş, ancak, miktar fazlası paftaya işlenmemiş olabilir. Son hesap ise, paftasından ya da fiili durumdan hesaplandığından tescilli yüzölçümünden farklı çıkacaktır. Böyle bir durum tespit edilirse; parsel, uygulamaya tescilli yüzölçümüyle alınır.

Eğer böyle bir durum söz konusu değilse, gerçekten bir hatanın varlığı anlaşılıyorsa; esas olan öncelikle bu hatanın düzeltilmesi, daha sonra uygulamaya dahil edilmelidir.

Zira hata olduğu halde, parsel tapu miktarı ile işleme alınıyorsa yeni hesapta parselin yüzölçümü artmışsa ilgilisi zarara uğratılmış olabileceği gibi, eksilmesi durumunda ise o taşınmaz lehine işlem yapılırken, diğer taşınmazlar aleyhine olacak şekilde bir sonuca ulaşacaktır.

Bu durumu açıklayan üç ana unsur bulunmaktadır. Bu ana üç unsur aşağıda sırasıyla örneklenmektedir.

Birinci duruma ait örnekte, işleme tabi parselin tescilli yüzölçümü 1000 m^2 olsun, uygulama sırasında, bu parselin (yeni hesapla bulunan) gerçek yüzölçümünün 800 m^2 olduğu tespit edilmiş olsun.

DOP oranının %30 olduğu varsayılırsa; Söz konusu parsel, tapu miktarı olan 1000 m^2 ile uygulamaya alındığında, DOP oranı düşüldükten sonra dağıtım tabi tutulacak alan 700 m^2 olarak bulunur.

Bu parselin gerçek yüzölçümünün 800 m^2 olduğu düşünülürse, 800 m^2 'lik kadastro parseline karşılık 700 m^2 'lik kısım şuyulandırmaya tabi tutulmuş olacaktır ki bu sonuç 800 m^2 den %12,5 oranında DOP kesimiyle elde edilmiş olur. Yani uygulamaya giren diğer parsellerden %30 DOP kesilirken, yüzölçümü hatası bulunan parselden %12,5 DOP kesilmiş olmaktadır.

İkinci duruma ait örnekte, hata miktarı artırılacak olursa, örneğin tapu alanı 1000 m^2 olan parselin yüzölçümü 600 m^2 hesaplanmış olmasına rağmen, bu parsel uygulamaya, tescilli yüzölçümü olan 1000 m^2 olarak alınmış olsun.

Bu parselden %30 DOP kesildikten sonra 700 m^2 yer verilecektir. Yani gerçek yüzölçümü 600 m^2 olan bir kadastro parseline karşılık, (üstelik %30 DOP kesildikten sonra) 700 m^2 yer

verilmesi gibi komik bir sonuç elde edilecektir.

Üçüncü duruma ait örnekte, uygulama sırasında bulunan yüzölçümü, tescilli yüzölçümünden fazla çıkarsa ve o parsel uygulamaya tescilli yüzölçümüyle alınırsa, bu takdirde de taşınmaz maliki zarara uğramış olur.

Örneğin; tescilli yüzölçümü 1000 m², hesaplanan yüzölçümü ise 1200 m², DOP oranı %30 olsun. Parsel, tescilli yüzölçümüyle uygulamaya alınıp DOP oranı düşüldükten sonra dağıtım tabi tutulacak alan 700 m² olarak bulunur.

Bu parselin gerçek yüzölçümünün 1200 m² olduğu düşünülürse, 1200 m² lik bir kadaastro parseline karşılık 700 m²'lik bir alan şuyulandırmaya tabi tutulmuş olacaktır ki, bu sonuç 1200 m² den %41,666667 oranında DOP kesintisiyle elde edilir.

Böylece de, uygulamaya tabi diğer parsellerden %30 oranında DOP kesintisi yapılırken, bu parselden %41,666667 oranında DOP kesilmiş olacaktır. (Artış şeklindeki yüzölçümü farklılığı arttıkça, buna paralel olarak kesilen DOP oranı da artacaktır.)

6.1.1.1.3 Yüzölçümü Düzeltme Formalitesi Yerine Getirilmeden Doğru Yüzölçümü Değeriyle Uygulama Yapılması

Uygulama öncesi yüzölçümü kontrolü yapılmış ve yeni bulunan değer tescilli yüzölçümünden daha az çıkarsa, ilgisi bunun düzeltilmesine muvafakat etmeyebilir.

Bu durumdaki parseller için 3402 sayılı Yasanın 41. maddesi uygulanabilir. Ancak, bu maddeye göre yapılan düzeltmelerin bir tebligat zorunluluğu bulunmaktadır. Uygulamada ödenek yetersizliği ve de tebligat muhatabına ulaşamama gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu sorunlar asılsa bile, düzeltmeye karşı ilgisinin dava açması halinde, uygulama önemli ölçüde aksamaktadır.

Medeni Kanunun 1007. maddesi gereğince tapu sicilinde kayıtlı taşınmazlar Devletin güvencesi altındadır. Bu güvence sınırlar itibariyle geçerlidir. Eğer sınırlarda herhangi bir değişiklik olmuyorsa; uygulama sonrası yapılacak olan ilan da hesaba katılarak hatalı kadaastro parselleri, son bulunan doğru yüzölçümü değerleriyle uygulamaya tabi tutulmalıdır.

Bu şekildeki uygulamaların, idari yargı tarafından iptali endişesiyle hatalı yüzölçümleri hiç düzeltilmeden fazlalık ya da eksiklik DOP'a giden kısımda eritilerek işlem yapmak yoluna gidilebilmektedir. İlgilisinin, yüzölçümü hatasından haberi olmadığından böyle bir uygulamaya yüzölçümü nedeniyle itiraz gelmemekte, ancak, esas hak kaybına bu tür uygulamalarla sebep olunmaktadır. Bu bağlamda parselasyon öncesi uygulamaya tabi kadastro parsellerinin yüzölçümünde bir kaba hata tespit edilmesi halinde; öncelikle bu hatanın düzeltilmesi yoluna gidilmeli ancak düzeltmenin, uygulamayı aksatacağı durumlarda, son bulunan yüzölçümü değeriyle uygulamaya alınması önerilir.

Böyle bir uygulama, İdari Yargı tarafından bozma sebebi sayılmamaktadır. Danıştay'ın, bu konuyu da kapsar şekilde olan kararları; tapu sicilindeki hataların, parselasyon işlemini kusurlu hale getirmeyeceği yolundadır.

Bu şekildeki uygulamalarda; parselin ana sayfasındaki yüzölçümü değeriyle, gittilerinin yüzölçümü değerleri arasında çelişki olacağı gönünde bir endişeye kapılmaya gerek bulunmamaktadır.

Bu konudaki çelişkinin giderilmesinde uygulamaya giren parselin kütük sayfasında, parselasyon özet cetvelindeki sayısal yüzölçümü yazıldıktan sonra kütük sayfası kapatılır. Böylece kapatılan sayfa ile imar parselleri için yeni açılan sayfalar arasında yüzölçümü konusunda herhangi bir çelişkiye de sebep verilmemiş olur.

6.1.1.2 Kısmen İmara Giren Parselde Hata Ve Düzeltme

Parselin tamamı değil de, bir kısmı uygulamaya giriyorsa; yine uygulamayı aksatmamak için, hatanın türüne göre, mevzuata ters düşmeyecek şekilde düzeltme aşağıdaki bölümde açıklandığı şekilde yapılmalıdır.

6.1.1.2.1 Hata Yüzölçümü Hesabında Olması Durumunda

Kısmen imar uygulamasına giren parselde yüzölçümü hatası tespit edilirse, öncelikle hatanın giderilmesi, daha sonra uygulamaya geçilmesi, öncelik tanınması gereken bir uygulama şekli olacaktır. Ancak, işlem ivedilik arz ediyor fakat düzeltme için ilgisi muvafakat etmiyorsa işlemin aksayacağı da muhakkaktır.

Bu nedenle de; parselin uygulamaya giren bölümü kesin değeriyle hesaplanmalı, uygulamaya esas bu kesin değer olmalıdır. Tescilli yüzölçümüyle, son bulunan yüzölçümü arasındaki fark tecviz içinde kalıyorsa, imara giren ve kalem kısmına yüzölçümleri oranında dağıtım yapılabilir. Ancak, tecvizi aşan bir kaba hata söz konusu ise bu uygulama yapılmalıdır.

Uygulamaya giren kısmın kesin değeriyle hesaplanan yüzölçümü, işleme tabi parselin yüzölçümünden düşülmeli, hata ise, daha sonra düzeltilmek üzere kalan kısımda bırakılmalıdır.

Tespit edilen bir kaba hatanın, uygulamaya giren kısımda bırakılması ya da uygulamaya giren kısımla, kalan kısım arasında dağıtım tabi tutulması halinde; parselin yüzölçümünde küçülme varsa, dağıtım sonrası verilecek hisse, düzeltmeye giren gerçek yüzölçümüne göre daha fazla olacaktır. Tersine, yüzölçümünde büyüme varsa, o takdirde de verilecek hisse düzenlemeye giren gerçek değere göre daha düşük kalacaktır. Bu durumu anlatan iki ana unsur bulunmaktadır. Bu iki ana unsur aşağıda sırasıyla örneklendirilmektedir.

Birinci duruma ait örnekte, sayısal olarak yeni hesaplanan değer tescilli değerden az çıkması halinde; yani yarısı uygulamaya giren parselin tescilli yüzölçümü 1200 m^2 olsun, uygulama sırasında yüzölçümünde bir kaba hata olduğu fark edilsin ve son hesapta, aslında bu parselin gerçek yüzölçümünün 900 m^2 olduğu tespit edilmiş olsun.

Yüzölçümünde küçülme olduğu için büyük bir ihtimalle ilgilisi düzeltmeye muvafakat etmeyecek, 41. maddenin uygulanması halinde de dava yolunu seçecektir. Bu durumda hata, uygulamaya giren ve kalan kısma dağıtılması halinde şu şekilde bir sonuç çıkacaktır. Parselin gerçek yüzölçümü 900 m^2 uygulamaya giren kısmı ise 450 m^2 dir. Hata dağıtımı yapıldığında uygulamaya giren kısım sanki 600 m^2 ’iymiş gibi işlem görecektir.

DOP oranının %35 olduğu varsayılırsa, uygulama sonucu bu parsel malikine verilecek hisse 390 m^2 ’ye tekabül edecektir. Yani gerçekte 450 m^2 olarak uygulamaya giren bir parsel karşılık 390 m^2 ’lik yer verilmiş olacaktır ki; bu ise, diğer parsellerden %35 kesilirken bu parselden %13,33’lük DOP kesilmiş gibi bir sonuç elde edilmesine neden olacaktır.

Eğer hata dağıtılmayıp, olduğu gibi uygulamada kalan kısımda bırakılmış olsa idi, yani uygulamaya giren kısmın hassas hesap sonucu bulunan yüzölçümü değeri 450 m^2 olmasına

karşın, hatanın bu kısımda bırakılması ile bu parsel İmar uygulamasına 750 m² olarak girmiş gibi işleme tabi tutulmuş olacaktır ki, bu şekilde işleme giren parselden %35'lik DOP kesilmesi halinde ise verilecek hisse 487,50 m²'ye tekabül edecektir. Yani uygulamaya giren gerçek yüzölçümü miktarı 450 m² iken, %35 DOP kesintisi sonucu verilecek miktarın 487,50 m² olması gibi gerçek dışı bir sonuç elde edilmiş olacaktır.

İkinci duruma ait örnekte, sayısal olarak yeni hesaplanan değer tescilli değerden fazla çıkması durumunda ise ilgisinin muvafakatini almak daha kolay olacaktır. Ancak herhangi bir nedenle ilgisi bulunamıyorsa ve 41. maddenin uygulanması halinde ise formalite süreleri nedeniyle gecikme olarsa o takdirde, hatanın dağıtımı ya da tümünden imara giren kısma bırakılması halinde yine yukarıdaki örnekteki gibi ancak bu defa parsel malikinin aleyhine olacak şekilde doğru olmayan sonuçlar elde edilecektir.

Bu nedenle de kısmen imar uygulamasına giren bir parselin tescilli yüzölçümünün hatalı olduğu tespit edildiği halde, herhangi bir nedenle yüzölçümü düzeltmesi hemen yapılamıyorsa, fakat uygulama ivedilik arz ediyorsa; hatanın, uygulamaya giren ve kalan kısma dağıtılması ya da tümünden uygulamaya giren kısımda bırakılması doğru olmayacaktır. Uygulamaya giren kısım net olarak yeni hesaplanan yüzölçümü değeriyle işleme alınıp, hatanın, daha sonra düzeltilmek üzere geri kalan kısımda bırakılmasında hiç tereddüt gösterilmemelidir.

6.1.1.2.2 Tersimat Hatası Olması Durumunda

Parselin herhangi bir ya da birkaç noktasında tersimat hatası varsa ve hata düzeltilmesi halinde, imar uygulamasına giren kısmın yüzölçümüne herhangi bir etkisi olmuyorsa, yine, uygulamaya giren kısım kesin değeriyle hesaplanıp, parselin yüzölçümünden düşülmeli, kalan kısımda düzeltme daha sonra yapılmalıdır.

Eğer tersimat hatası, uygulamaya giren kısımda kalıyorsa ya da bu kısımda kalmamasına karşılık, düzeltilmesi halinde uygulamaya giren kısmın yüzölçümünü de etkiliyorsa; yine, uygulama öncesi o parselin yüzölçümünün düzeltilip düzeltilmeyeceği hususu gündeme gelecektir.

Örneğin; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Susuz Mahallesi'ne ait uygulama imar planı çalışması yapılmış fakat parselasyon işlemine geçmek için gerekli kadastral altlık elde

edilememiştir. Kadastral haritalarda ve tersimat işlemleri arasında çelişki aşağıda yer alan Şekil 6.1’de görülmektedir.

Şekil 6.1 Susuz Mahallesi yerleşim alanına ait kadastral pafta ve arazi ölçüm değerlerinin Çakıştırılması.

6.1.1.2.3 Ölçüm Hatası Olması Durumunda

6.1.1.2.4 Koordinat Hesabında Hata Olması Durumunda

Sayısal çalışmalarda, herhangi bir noktanın koordinatı hatalı hesaplanmışsa; bu hata, hem tersimat, hem de yüzölçümü hesabına yansiyacaktır.

Kısmen uygulamaya giren parselin herhangi bir noktasında, koordinat hesabından kaynaklanan bir hata tespit edilirse, uygulama "Tersimat Hatası" gibi irdelenmelidir.

6.1.1.2.5 Farklılığın Hesap Yönteminden Kaynaklanması Durumunda

Tesis kadastrosu sırasında bulunan yüzölçümü değerinin, o hesapta kullanılan yöntemle göre tecviz içerisinde kalmış yani herhangi bir ölçü, tersimat ve yüzölçümü hatası bulunmadığı halde son bulunan sayısal değerle, tescilli değer arasında farklılık bulunuyorsa bu değer eski tecviz sınırı içerisinde kalacak ya da tecvizi aşsa bile minimum seviyede olacaktır. Aksi takdirde bir hesap hatasından söz etmek gerekir.

Kısmen uygulamaya giren yerlerde bu şekilde hesap yönteminden kaynaklanan bir farklılık tespit edilmesine karşın herhangi bir nedenle o an düzeltmesinin yapılmaması halinde, herhangi bir tartışmaya girmeye gerek kalmadan, uygulamaya giren kısma herhangi bir hata dağıtımı yapmadan net yüzölçümü hesaplanarak uygulamaya sokulmalı, fazlalık ya da eksiklik şeklindeki farklılık ise kalan kısımda bırakılmalıdır.

Kalan kısımdaki farklılık, daha sonra; 1458 nolu genelge, 41. madde gereğince ya da herhangi bir uygulama veya sayısallaştırma çalışması yapılacak olursa 1994/5 nolu genelge gereğince düzeltilmelidir.

6.1.1.2.6 Grafik Paftalardan Kaynaklanan Hatalar

Kadastrosu grafik olarak yapılmış yerlerde, tescilli değerle, yeni bulunan değer arasındaki yüzölçümü farklılıklarının yanı sıra, paftaların folye olması nedeniyle birbirinden kopuk olarak tersim edilmiş komşu parseller aynı altlık üzerinde toplandığında, komşu parsellerin birbirleriyle tam çakışmayıp, birbiri üzerine binmeler ya da arada boşluk olacak şekilde çelişkiler ortaya çıkabilmektedir. Bu durumdaki parseller için de şu yol izlenmelidir.

Çelişkili kısmın, uygulama yapılan kısım ile bir ilgisi bulunmayıp dışarıda kalıyorsa; uygulamaya giren kısım, aynı şekilde, kesin değeriyle hesaplanarak ana parsel yüzölçümünden düşülmelidir. Geri kalan kısımdaki çelişki mahiyetine göre daha sonra idari yoldan ya da yargı yoluyla düzeltilmelidir. Eğer çelişkili kısım, uygulamaya giren kısımda kalıyorsa o takdirde, yine uygulama öncesi düzeltmenin yapılıp yapılamayacağı gündeme gelecektir.

Sonuç olarak; kısmen imara giren parsellerde, hatanın uygulama öncesi düzeltilmesi halinde uygulamaya giren yer etkilenmiyorsa sorun bulunmamaktadır. Çünkü uygulamaya giren kısım net yüzölçümüyle alınırken hata daha sonra düzeltilmek üzere kalan kısımda bırakılmalıdır.

Eğer yapılacak düzeltme uygulamaya giren kısmı da etkiliyorsa, o takdirde yukarıda da bahsedildiği üzere yapılacak düzeltmenin tebligatı ve ilgisinin bu tebligata dava açması durumunda uygulama önemli ölçüde aksayacağından; uygulama sonrası bir askı ilanının da varlığı düşünülerek bu durumdaki parseller, hesaplanacak doğru değerlere göre uygulamaya alınması yapılacak en doğru hareket olacaktır.

Tersimat hatalarında ve kısmen ya da tamamen imara tabi olan parsellerde, hatanın giderilemeyeceği durumlarda; gerçeği yansıtmayan sonuçların ortaya çıkması gibi olumsuzluklara meydan vermemek açısından, uygulamaya tabi parsellerde yüzölçümü farklılıklarının bulunması durumunda, genel kural öncelikle hatanın düzeltilmesi daha sonra uygulamaya alınmasıdır. Yani uygulama öncesi hatanın düzeltilmesi esastır. Konuyla ilgili TKGM-Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı'nın 05.01.1998 tarih, 541-4 sayılı bir talimatı ile nasıl bir yol izlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

3402 sayılı Kadastro Yasasının 41. maddesinde, kadastroları kesinleşmiş taşınmaz mallarda vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan ölçü, tersimat ve hesaplama doğan fenni hataların ilgililerinin müracaatı üzerine veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltileceği hüküm altına alınmıştır. Buna istinaden uygulanacak yönetimi kısaca anlatmak gerekirse; Öncelikle problemli parsellerin tapulama çalışmalarında, tersimat işlemlerinde yapılan hatadan dolayı miktarlarının yanlış hesaplandığı anlaşılmış ise bu hususta düzenlenecek olan konunun ayrıntılarını içeren rapor ve düzeltme şeklini gösterir krokinin hazırlanması gerekir. Daha sonra ilgili parsel maliklerine tebliğden itibaren 30 günlük süre içerisinde düzeltmenin kaldırılması için sulh hukuk mahkemesinde dava açılması, aksi halde tapu kütüğü, pafta ve

diğer fenni belgeler üzerinde hazırlanan kroki ve rapora göre düzeltmenin yapılacağı hususu bildirilmelidir.

Ayrıca, ölçü hatasına konu parsellerin tescilli bulundukları kütük sayfalarının beyanlar hanesine, Kadastro Yasasının 41. maddesine göre düzeltme yapılacağına ve söz konusu parsellerin daha önceden yapılan imar uygulamasına dâhil edildiklerine dair uyarıcı nitelikte belirtme yapılması sağlanmalıdır.

Bu uyarılar yapıldığı halde ilgili parsel sahipleri tarafından düzeltmenin kaldırılmasına dair davanın verilen sürede açılmadığı gözlenmiş ise düzeltmeye ilişkin belgelere istinaden ilgili tapu sicil ve kadastro müdürlüklerince gerekli düzeltmenin yapıldıktan sonra yapılan imar uygulaması doğrultusunda (uygulama evrakı nazara alınarak) parsellerin gerekli evrakları düzenlenerek, tescil edilmesi ve paftalara işlenmesi sağlanmalı ve maliklere haber verilmelidir.

Şayet belirtilen süre içerisinde mahalli sulh hukuk mahkemesine düzeltmenin kaldırılması için dava açıldığı takdirde, dava sonucuna göre hareket edilmelidir (Koçak ve Beyaz 2007).

Bu arada unutulmaması gereken; Tapu sicilindeki hataların, parselasyon işlemini kusurlu duruma düşürmeyeceğidir ki, Danıştay kararları da bu yöndedir.

6.1.2 İmar Planlarından Kaynaklanan Problemler

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarında ihtiyaç duyulan, uygulama imar planlarıdır. Bu çalışmalar sırasında bazı sorunlar imar planından kaynaklanmaktadır. Bu sorunlar bu bölümde sırasıyla incelenmektedir.

6.1.2.1 Güncel Olmayan Hâlihazır Haritaların Kullanılması

İmar planlarının Standart Topoğrafik Haritalar üzerine, yani kadastral durumu işlenmiş güncel hâlihazır haritalar üzerine çizilmesi gerekmektedir. Ancak imar planlarının çoğu uygulamada plan müelliflerince güncel olmayan hâlihazır ve kadastral altlıklara çizilmektedir.

Bu konuda, 3194 sayılı imar Kanununun tanımların verildiği 5'inci maddesinde, uygulama

imar planının tanımında "tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak" hükmü değiştirilerek, imar planlarının güncel ve kadastral durumu işlenmiş hâlihazır haritalar üzerine çizilmesi zorunlu hale getirilmelidir. Bu ilkenin uygulanması planın, parselasyon aşamasında çalışmanın gerçekçilik arz etmesi ve aynı zamanda parselasyon planına yapılacak itirazlarında önüne geçmekte, plan tescil olsa dahi mahkeme kararı ile planın iptal sürecine girmesine de engel olacaktır. Buna rağmen imar planı çalışmaları: Ağustos-Eylül 1995 tarihli fotogrametri yöntemiyle üretilmiş ve Eylül-Ekim tarihli hava fotoğrafları ile güncelleştirilmiş hâlihazır haritalar üzerine çizilmektedir. Buda en çok yerleşik alanlarda yapılan planların isabetli olamamasına neden olmaktadır.

Şekil 6.2 de verilen Yenimahalle İlçesi Susuz Mahallesi yerleşim alanının da yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planını burada örnek olarak incelenecektir.

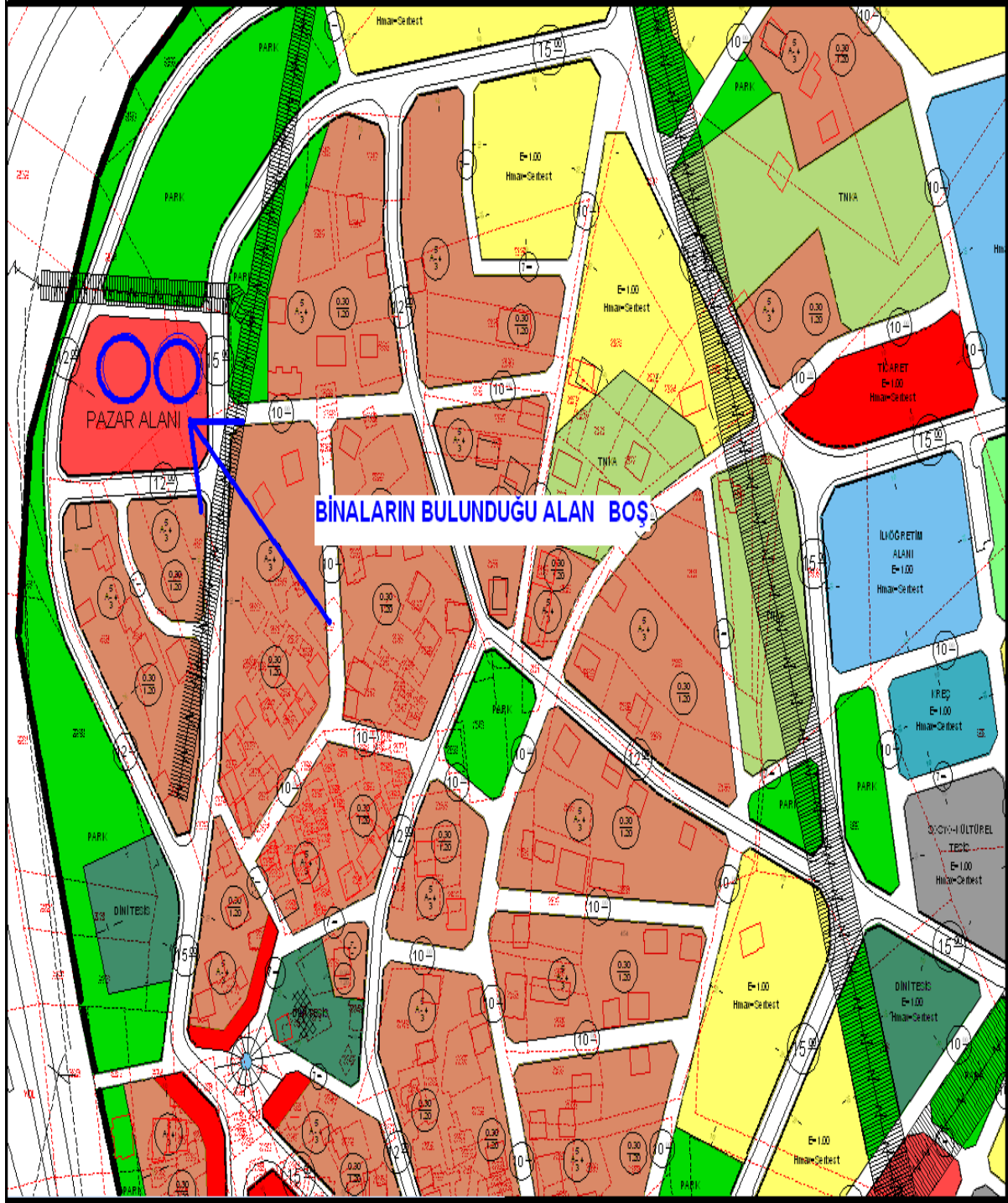


Şekil 6.2 Susuz Mahallesi yerleşim alanının 1/1000 ölçekli hâlihazır haritası.

Şekil 6.3'deki 2009 tarihli hava fotoğrafında işaretli alanda binalar yer aldığı görülmektedir. Fakat Şekil 6.2'deki hâlihazır haritada söz konusu alanın boş olduğu görülmektedir. Bilindiği üzere imar planları onaylı hâlihazır haritalar üzerine çizilmektedir. Bu durumda binalar imar planının çizimi aşamasında dikkate alınamayacaktır. Yani imar planlarında korunması ve konut kullanımlı alanlarda kalması gereken yapılar Şekil 6.4'ten de görüleceği üzere yapı yapılamayacak olan 'Pazar' alanına rastlamaktadır.



Şekil 6.3 Susuz Mahallesi uydu fotoğrafı.



Şekil 6.4 Susuz Mahallesi yerleşim alnına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.

Bu durum yapı sahiplerine ciddi zarar sağlayacağı için sorunun çözülmemesi durumunda yapı sahiplerinin hukuki yollara başvuracağı, bunun ise planın iptaline kadar gidecek sıkıntılara yol açacağı kaçınılmaz olacaktır.

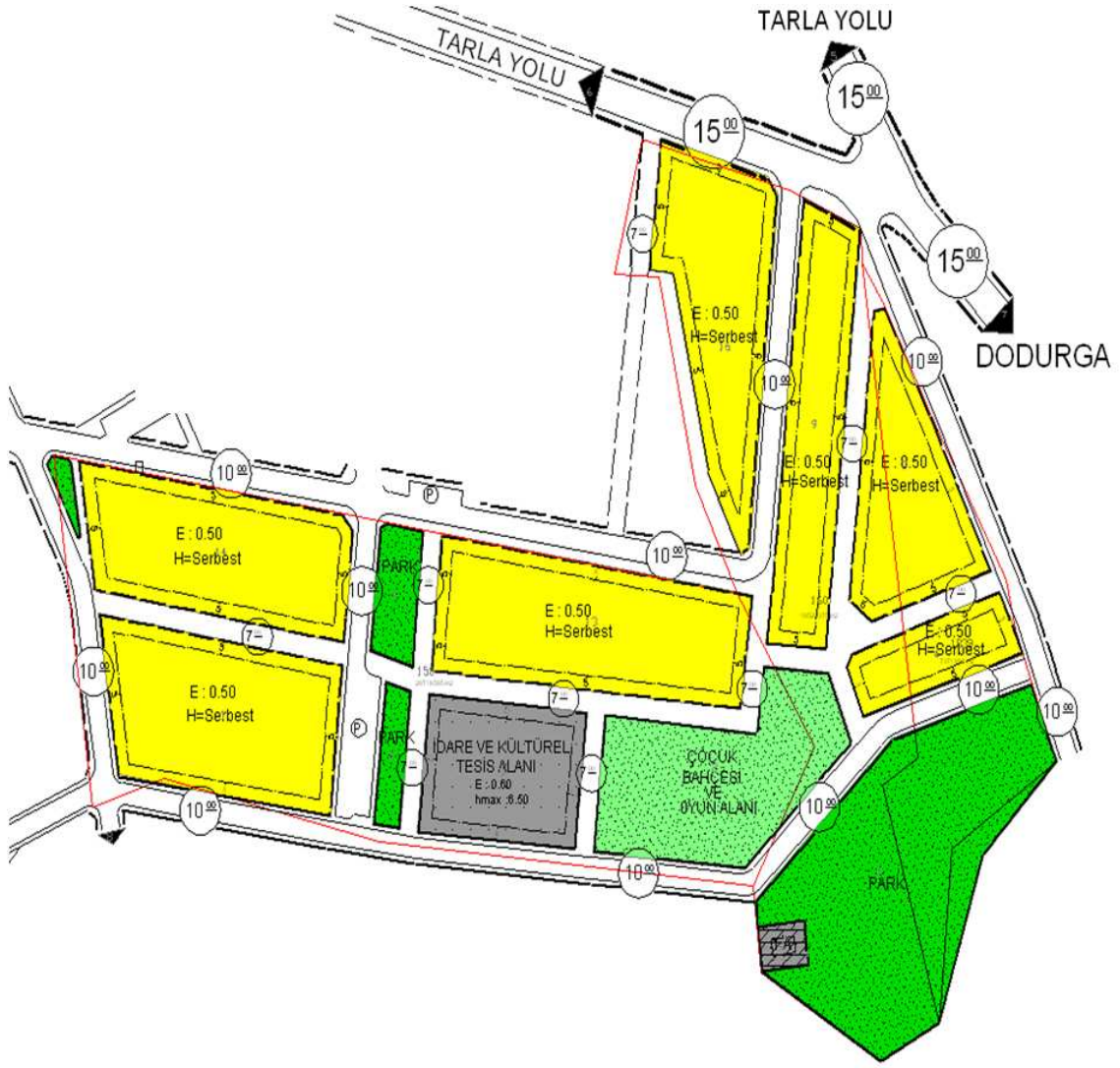
Nitekim hâlihazır haritalar üzerinde yapıları görünen ve plan sınırları dahilinde yapıları korunan diğer yapı sahiplerine tanınan imkanlardan yararlanamadığı içinde plan amacına ulaşamamış ve objektif olmaktan çıkmış olacaktır.

Sonuç olarak; Planların gerçek zamanlı ve amacına uygun olması için güncel hâlihazır planlara çizilmesi gerekir. Fakat bu güncellemeler belediyelere maddi yönden yük getirdiği gibi zaman anlamında da kayıplara neden olmaktadır. Maddi yönden yeterli bütçeye sahip olmayan ya da bütçesini buna harcamak istemeyen belediyeler zorunlu olan bu yöntemden kaçınmaktadırlar. Bu da sosyal donatı, yol ve yeşil alanların yer aldığı altlıklarda özel mülkiyete ait binaların varlığının fark edilememesine ve şahısların mağduriyetine yol açacağı kaçınılmaz olduğu gibi; iptali de söz konusudur. Yani gerçek olmayan plan ölü bir plandır diyebiliriz.

Dolayısıyla yapılması gereken, öncelikle plan öncesi arazi çalışmaları yapılmalı ve haritaların güncelleştirilmesi sağlanmalıdır. İlk etapta zaman kaybı gibi gözükse de sonradan oluşabilecek itirazların, iptallerin ve mağduriyetlerin önüne geçeceği aşîkârdır. Aslında kayıptan söz etmek akıllıca olmayacaktır.

6.1.2.2 İmar Planının Teknik Olarak Hatalı Oluşu

Parselasyon planına uygulanabilirliğini engelleyecek bir başka problem ise mülkiyetin dikkate alınmamasıdır. Aynı zamanda oluşan imar adalarının, şekli ve sosyal donatıların yapı adalarına dağılımı da aynı oranda önemlidir. Bahsi geçen bu durumları Yenimahalle İlçesi, Dodurga Mahallesinde belediyeye sunulan bir imar planı üzerinde incelenecektir (Şekil 6.5 ve Çizelge 6.1)



Şekil 6.5.Dodurga Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.

Çizelge 6.1 Dodurga Mahallesi 1/1000’lik uygulama imar planının donatı istatistikleri.

ADI	ADET	ALAN (m2)	ORAN %
IDARI	1	2874.45	4.88
KONUT	10	39546.68	67.19
OYUNALANI	1	4275.75	7.26
PARK	4	9464.00	16.08
TA	1	289.51	0.49
YOLLAR		2405.25	4.09
TOPLAM	17	58855.65	

Planda da görüldüğü gibi 3 adet kadastral parsel üzerine 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çizilmiştir. İmar planı üzerine parselasyon planı yapılacaktır. Yalnız burada ilk dikkati çeken konu bu 3 kadastral parsel dışına taşmış ve tescilce konu olan imar adası ve park alanıdır. Park alanı kamuya ayrılan alanlardan olduğu için, sınır parselasyon planında kadastral mülkiyet sınırı üzerine alınarak, komşu parselin mülkiyetine tecavüzü engellenmiş olur.

Ancak parselasyon ile çözülemeyecek olan konu ise konut adasında mülkiyet sınırının dikkate alınmayışıdır. Planın bu şekilde oluşu uygulama yapılmasına engeldir. Çünkü alınan meclis kararında bahsedilen ve imara konu olan 3 parseldir. Bu nedenle tescile konu olan bir alanın bir başka parselde isabet etmemesi gerekir. Bu durumda planın tekrar düzenlenip onaylanması gerekmektedir.

Bu imar planının da görülen diğer bir sorun ise konut adalarının geometrik şeklidir. Bu adalar da nizami konut parselleri oluşturmak çok güçtür. Çekme mesafeleri de dahil edilince inşaat yapılacak taban alanına bina yapmak zordur. Bu açıdan bakınca parselasyon işlemi ile bu şekilsiz parselde dağıtımı yapılacak şahsın mağduriyeti söz konusu olacaktır.

Uygulamada sonuç olarak aynı yasal organın (belediye meclisi) onayından geçerek kesinleşen bu belirleyiciler birbiri ile çelişir şekilde uygulayıcının karşısına gelecektir.

6.1.2.3 Planların Yeterli Niteliğe Sahip Olamaması

Planların yeterince araştırılarak ve ihtiyaçların tespitinin yapılmaması, jeolojik etüd çalışmasının ayrıntılı yapılmamış olması gibi nedenlerle imar planlarında sık sık değişiklik yapılmaktadır. Bu sebeple, uygulamalar sürekli yapılmakta, bu da defalarca fuzuli çalışmalar yapılmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla belediyelerin kısıtlı kaynaklarının gereksiz yere kullanımı söz konusu olmaktadır. Bu nedenlerle; imar değişiklikleri ve uygulamaları bir kurala bağlanıp çok sık yapılan değişiklikler önlenmelidir.

6.1.2.4 Dop Fazlası Kamulaştırmalar

Düzenleme ortaklık payı oranı %40'dan fazla olan bölgelerde, belediyeler kamulaştırmadan kaçmak için, düzenlemeye girmemektedirler. Bunun önlenmesi için, imar planları yapılırken, düzenleme ortaklık payının %40'ın altında kalacak şekilde planlama yapılmalı ve düzenleme

bölgesi sınırları da planda gösterilmelidir. Kamu tesis alanları da homojen dağıtılmalıdır. Örneğin, her bölgede bir okul, bir cami, bir kreş kalması gibi durumlar söz konusu olabilmektedir.

6.1.2.5 Mevzii Planlardan Kaynaklanan Hatalar

Mevzii imar planları; mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

Mevzi planının tanımında da yer aldığı üzere kent planından kopuk ve tamamen ilgili taşınmaz sahibinin yararlanması için hazırlanan bu planlar ile belediyelerin resen yürürlüğe koyduğu ilave planlar arasında temel farklılıklar bulunmaktadır. İlave planlar yerleşmede yaşayan nüfusun ihtiyaçları için hazırlandığı halde mevzi planların ilgili mülkiyet sahiplerinin yararları doğrultusunda kendilerinin talepleri üzerine onaylanan planlardır.

Mevzi plan sahalarında yasal üst sınırdan fazla çıkan düzenleme ortaklık payı (DOP) için belediyelerin kamulaştırma bedeli ayırması mümkün değildir. Bu nedenle mevzii imar planı notlarında DOP fazlası alanların bedelsiz olarak terk edilmesi yönünde bir plan notu mutlaka mevcut olmalıdır. Çünkü bir veya birkaç taşınmaz sahibine ait taşınmazların değerlendirilmesi ve bu mülkiyet sahiplerinin yararlanması için umuma hizmet etmekle görevlendirilen belediyelerin kaynak ayırması ve sınırlı sayıdaki mülkiyet sahibine fayda sağlaması kamusal niteliğe sahip bir işlem olmayacaktır.

Ancak şehirlerin nüfusunun çok hızlı artması nedeniyle her gün artan konut ihtiyacını karşılamak amacıyla belediyeler hızla konut alanları üretmektedir. Üretilen bu alanlar zaman zaman mevzii planların bulunduğu bölgeleri de içine alarak artmaya devam etmektedir. Bu durumda mevzii planın onaylandığı dönemde yalnızca bir kısım mülkiyet sahiplerinin ihtiyacını karşılamakta iken şimdi bütün şehrin ihtiyacını karşılayacak alanlar olmuşlardır.

Teknolojik yetersizlikler ve denetimsizlik nedeniyle tescil aşamasında terk edilmeyen ve bu güne kadar uhdesinde yaşayan DOP fazlası kamulaştırma alanları hem belediyeler aleyhine kamulaştırma davalarına sebep olmakta hem de bölgede yapılacak yeni uygulamalara engel

teşkil etmektedir.

Örneğin; Yenimahalle İlçesi Çayyolu Mahallesinde bulunan tapulama 429 ve 431 nolu parseller 75480 nolu parselasyon planı ile uygulamaya alınmış ve söz konusu mevzii olarak belediyece onaylanmıştır. Yine bu mevzii plana ilişkin plan notları arasında “sosyal altyapı alanları tapuda bedelsiz terkinin yapılmadan ve alt yapının tamamı gerçekleşmeden yapı izni verilemez.” hükmü ile 75480 nolu parselasyon planı sonucunda oluşacak DOP alanlarının tamamının belediyeye bedelsiz terk edilmesi istenmiştir.

Daha sonra bölge ihtiyaçları ve teknik hatalar nedeniyle söz konusu bölgede yeniden planlama çalışması ihtiyacı doğmuş, yine bu planda mevzii olarak onaylanmıştır. Bu plan akabinde hazırlanan 84016/3 nolu parselasyon planı bölgenin ihtiyacı olan yeni yollar açılmış ve uhdesinde yaşayan alanlarla birlikte hem ileride bir karışıklığı yol açmaması hem de bedelsiz terk işlemlerinin daha hızlı ve kontrol altında yapılabilmesi için yola ve yeşil alanlara oluşturulan bir 44982 ada 1 nolu parsel hisselendirilmiştir. Ancak izlenen bu yöntem de belediyeye ciddi miktarda kamulaştırma külfeti getirmiştir.

Sonuç olarak; tapu sicil müdürlüğünce mülkiyet sahiplerine yaptırılmayan bedelsiz terkler hem mülkiyet sahiplerine, hem de belediyeye zarar vermektedir. Buna bölgede bulunan konut ve ticaret alanlarının büyük bir kısmının el değiştirmesi de eklenince kişi ve kurumların yaşadığı mağduriyet artmaktadır.

Burada mülkiyet sahipleri; el değiştirme sonucunda eski mülkiyet sahibinde kalan ve bedelsiz olarak terk edilmesi gereken alanın eski mülkiyet sahibince terk edilmemesi neticesinde onaylı imar planı gereğince belediyeden inşaat izinin alamamaktadır. Belediyelerde bu alanlarda hizmetlerini rahat ve sağlıklı bir şekilde yürütememekte, dolayısıyla hem maddi olarak hem de zamansal anlamda zarara uğramaktadırlar.

Bu gibi durumlarda belediye tarafından yapılması gereken işlem bölgeyi kapsayan yeni bir imar planı çalışması yaparak sorunu çözüme kavuşturmak.

6.1.3 Koordinat Sistemleri Arasındaki Farklılıklardan Kaynaklanan Problemler

İmar uygulamalarının en önemli hataları arasında sayılmaktadır. Genel olarak imar paftalarının yerel koordinat sisteminde ve kadastro paftaları ülke koordinat sisteminde olduğundan imar uygulamalarında koordinat dönüşümü yapılması zorunlu bir hal almıştır.

Gerek ortak notların uygun dağılımda olmaması, sayısal olarak yetersiz olması, gerekse sistemler arası hassasiyet farklılıklarının olması nedeniyle, koordinat dönüşümleri, teknik olarak yeterli sıklıkta olmamaktadır. Bu sorunun ortaya çıkmasında, dönüşüm hesabının uygulayıcıları bağlayıcı teknik mevzuatın olmayışı en önemli sebeplerindendir.

Teknik bakımdan yetersiz olarak yapıla gelen dönüşüm hesapları, koordinat sistemlerinin homojenliğini bozmakta ve arazi koordinatları ile pafta koordinatları arasında uyumsuzluklar ortaya çıkmaktadır. Yani, bir nokta, hangi yer kontrol noktasından aplanmış ise daha sonra aynı noktadan aplanmadığı takdirde aynı sonuca ulaşılması mümkün olamamaktadır. Bu nedenle, parça parça yapılan dönüşümler arasında binmeler olabileceği gibi boşluklar da ortaya çıkabilmekte ve bu durum teknik açmazlara neden olmaktadır.

Dönüşüm hesabıyla ilgili olarak TKGM, Fen Dairesi Başkanlığının 15.05.1997 tarih, 450 sayılı bir talimatı aşağıdaki şekildedir.

- Dönüşüm hesabına konu olan yerlerde kadastro çalışmalarının 1950 yıllarında yapılmış olduğu,
- Kadastronu yapılan bu yerlerde 1963 yılında İller Bankası tarafından hâlihazır haritaları yapıldığı ve bu şebekede Tapu ve Kadastru Genel Müdürlüğünün mevzii nirengi ağına ait noktaların bir kısmında ortak nokta olarak kullanıldığı,
- Tapu ve Kadastru Genel Müdürlüğünün mevzii nirengi ağına ait noktalarının büyük çoğunluğunun tahrip olduğu ve bunlara ait teknik belgelerin olmaması nedeniyle ihya edilemediği,
- Tescile Konu Harita ve Plânlar Yönetmeliği ve talebe bağlı işlemlerin yapılmasında zorluklarla karşılaşıldığı, uygulamalar sırasında; kadastru mevzii koordinat sistemi, kesinleşmiş imar koordinat sistemi ve yeni imar plânı yapımına esas olmak üzere yapılacak

halihazır haritaların dayandığı ülke koordinat sistemindeki (koordinatları G.P.S.'le belirlenen) nokta koordinatlarının arasında dönüşüm yapabilmek için dönüşüm katsayılarına ihtiyaç duyulduğu,

-Yapılan dönüşüm hesapları sonucunda bulunan parametrelerin Helmert Dönüşümü kullanılarak hesaplandığı, anlaşılmıştır.

Buna göre;

- Yapılan dönüşüm hesabının koordinat hesaplarına esas alınan referans yüzeylerin farklı olması nedeniyle, Helmert Dönüşüm hesabı yöntemi ile değil de Affin Dönüşüm hesabı yöntemi ile yapılması,

- Kadastro çalışmalarının, yukarıda anılan bölgelerin tamamında, kadastro ağının değişik zamanlarda oturtulması ve nokta duyarlıkları hakkında bilgi bulunmaması nedeniyle tamamında hesaplanacak bir parametreye bağlı olarak kesinleşmiş imar sistemine dönüştürülmesinin sakıncalı olacağı,

- Oluşturulduğu yılların koşullarında ölçü ve hesapları yapılan noktaların koordinatlarına dayalı olarak yapılan dönüşüm hesabının sonuçlarının Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğine göre değerlendirilmemesi gerektiği ancak, Yönetmeliğe göre yapılan çalışmalarda kullanılması durumunda Yönetmelikte belirtilen esaslara uygunluğun aranması,

- Tescile Konu Harita ve Plânlar Yönetmeliği ve talebe bağlı işlemler kapsamında yapılacak işlemlerde kadastro paftasının zemine uygulamasının ada bazında ve haritanın yapım yönetmeliği hassasiyetinde yapılması ve dönüşüm gerekli ise dönüştürülecek sisteme ait yer kontrol noktalarına dayalı röleve ölçüsü yapılarak o sistemdeki değerlerin elde edilmesi, gerekir.

Sonuç olarak, bu durumun gün geçtikçe içinden çıkılmaz sorunlara yol açtığı bilinen bir gerçek olmasına karşın bu konuya gereken önemin verilmediği ve gerekli tedbirlerin alınması yönünde herhangi bir çalışmanın yapılmadığı görülmektedir.

Bu nedenle, imar koordinat sistemlerinin ülke ağına dayandırılması zorunluluğu getirilerek koordinat sistemi sorunu zlmelidir.

6.2 HUKUKİ PROBLEMLER

İmar uygulamalarında karşılaşılan problemlerin en önemli kısmını hukuki problemler oluşturmaktadır. Yapılan işlemin dayanağı olan kanun ve yönetmeliklerdeki eksiklikler ve belirsizlikler sonucunda birtakım fikir ayrılıkları ortaya çıkmaktadır. Bu fikir ayrılıkları uygulamalara engel teşkil edecek bazı mahkeme kararlarının ortaya çıkmasına da sebep olmuştur.

Yine lkemizde bu tarz sıkıntıların ve fikir ayrılıklarının giderilmesine yönelik çalışmalar yürüten yetkili kurumların bulunmaması, verilen mahkeme kararlarının da sorunu ortadan kaldırmaya yönelik olmaması ve aynı konuyla ilgili farklı mahkemelerden farklı kararlar çıkması da bu sorunların azalarak değil artarak ilerlemesini yol açmaktadır.

6.2.1 Hazine Mallarının Ve Tescil Harici Alanların Parselasyon Planında Değerlendirilme Yöntemlerinden Kaynaklı Sorunlar

İmar Planlarında zel mülkiyete ait alanların yanında Hazine ait tescilsiz alanlar ve plan sonrası uygulama ile kapanacak olan kadastral yollar bulunmaktadır. Bu alanların mülkiyeti tapu gibi bir senetle sabit olamadığı ve İmar Yönetmeliğinde de uygulamayı yönlendirecek nitelikte bir açıklık getirilmediğinden dolayı, bu durum istismar edilmekte olup; değerlendirme uygulayıcının yorumuna bırakılmaktadır. Aşağıda Hazine mallarına ve kapanan yollarına, parselasyon planlarında uygulanan değerlendirme yöntemleri ve bu yöntemlerden kaynaklanan sorunlar dile getirilecektir.

6.2.1.1 Plan İçindeki Hazine Mallarının Değerlendirilmesi

Düzenleme sahasında kalan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin nasıl değerlendirileceği önemli bir mevzudur. Çünkü yerel yönetimlerin hukukun dışına çıkararak, hazine arazilerini kendilerine kaynak yaratma konusunda kullanmalarına engel olmak gerekir. Aşağıda hazine arazilerinin imar planında rastladığı kullanıma göre izlenilmesi gereken yollar maddeler halinde verilmektedir.

Planda, genel hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlara rastlarsa öncelikle Maliye Hazinesi adına tescil edilir, daha sonra da tapu kütüğünün "Beyanlar" hanesine gerekli şerh konularak Maliye Bakanlığının onayına gerek olmaksızın 3194 sayılı Yasanın 11 inci maddesi gereğince sicilden terk edilir. Bu terk aynı zamanda 18. Madde gereğince oluşturulan kamusal alanlar için kesilecek miktarlardan da düşülmesi gerekecektir. Böylece, o uygulama bölgesinde kesilecek DOP oranının daha düşük olmasını sağlayacaktır.

Konut ya da tescili gerekli diğer hizmet sahalarına ait alanlarına rastlayan kısımlar ise Hazine adına tescil edilmelidir. Eğer gerekli muvafakat sağlanırsa ilgili belediye adına tescil yapılabilir. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler planda genel hizmete rastlayanlar alanlar dışında kalan kısımlardan da uygulamaya giren diğer parseller gibi Düzenleme Ortaklık Payı kesilir.

Tescilsiz bir sahada cami ve karakol gibi uygulama sonrası tescil edilecek tesis bulunuyorsa ve bu tesis uygulama sonrası aynen bırakılıyorsa; Bu tür yerler uygulamaya, hazine taşınmazı olarak katılır. Uygulama sahasında bulunan diğer taşınmazlardan kesilen oranda bu taşınmazdan da DOP kesildikten sonra kalan miktar kadar hazine adına imar parseli tahsis edilir.

Bu yerlerde ilgili tescil işlemleri 18. madde uygulamasıyla ilgili dosya tescil için tapu ve kadastro Müdürlüğüne geldiğinde yapılabilir. Ya da 18. Madde öncesi hazinenin talebi ile haritası Kadastro Müdürlüğünce yapılmak suretiyle işlem tamamlanır.

Yukarıda görülen şekil 6.6'de B ile gösterilen tescil harici alana yeni bir ada /parsel numarası verilerek (10000/1,10000/2...) hazine adına ayrılmıştır ve diğer parseller gibi düzenleme ortaklık payı kesilip, DOP olarak kesilen Dini Tesis Alanı parseline tahsisi yapılmıştır.

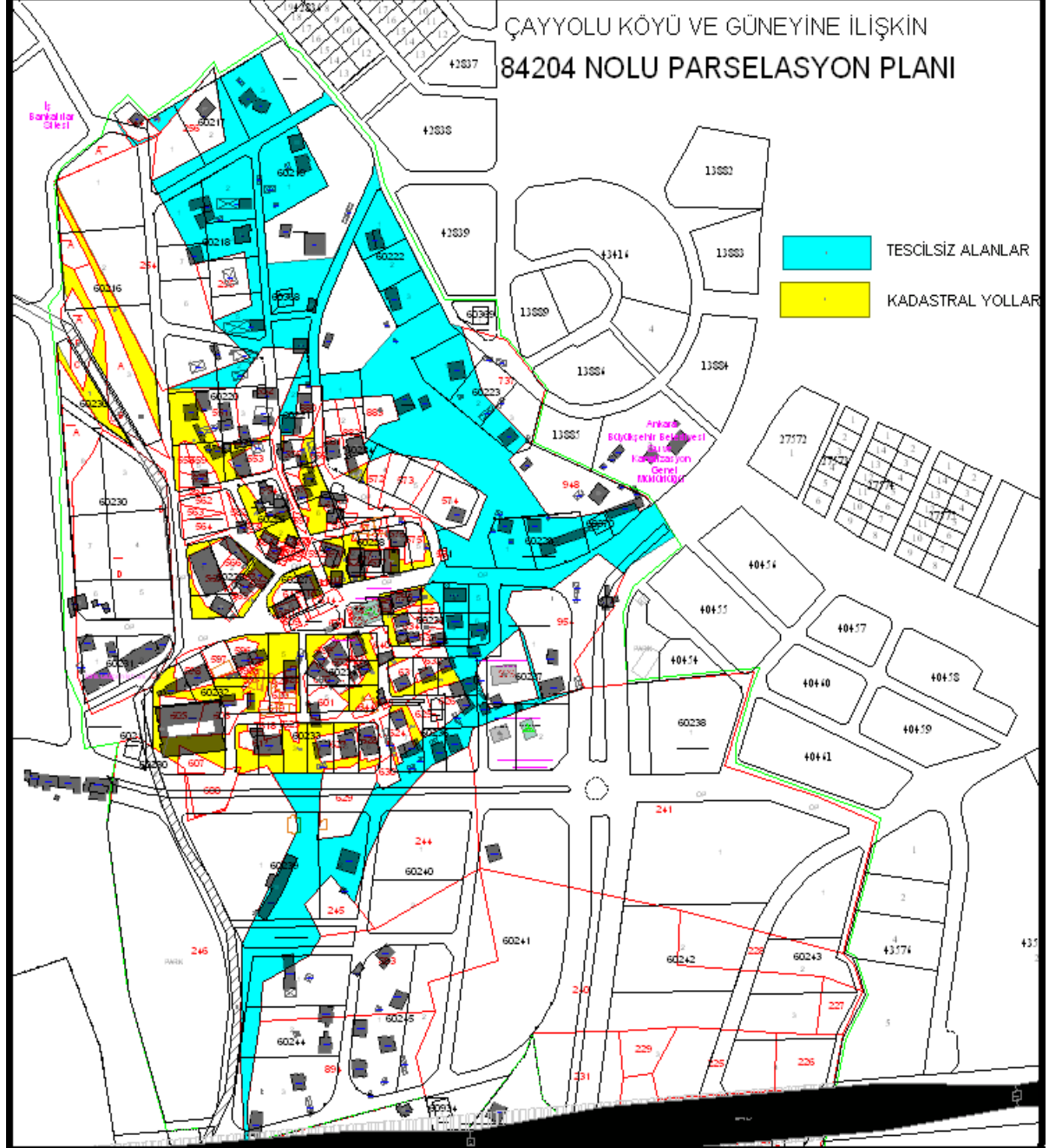
A ile gösterilen şekilde kapanan kadastral yolların yeni ada/ parsel numaraları verilmiş yine DOP kesilmiş ve tahsisleri yapılmıştır. Böylece aynı cetvel üzerinde hem tescil işlemi hem de imar uygulaması ile dağıtım yapılmıştır. Zaten iki işlemi de Kadastro Müdürlüğü yapacağı ve aynı zamanda da aynı işlemi tek satırda kontrol edecekleri için tercih edilen bir yöntemdir.

TOPLAM ALAN :2415403.46 TOPLAM PAY :2415403.46 TOPLAM KAMULAŞTIRMA : 0.00 TOP. DÜZENLE. GİRMEYEN: 140835.50 TOP. DÜZENLEMeye GİREN:2274567.96		MAL SAHİPLERİ ARAŞTIRMA VE ÖZET FORMU (KADASTRO PARSELINE SIRA LI)						SAYFA NO: 28 TOPLAM ADA ALANI : 1507471.74 O.KATILIM ORANI : 0.0904423 D.O.PAYI ORANI : 0.3437192			
K A D A S T R O								İ M A R			
SNo	Pafta	Ada/Par	Alan/Pay	Hisse	Malik/Baba Adı	Kamu	Dop/Th	Ada/Par	Alan	Hisse	Pay
								60913/2 60916/1	5179.58 5853.01	1026/517958 9863/585301	10.26 98.63
336		9999/5	455.14 455.14	TAM	YENİMAHALLE BELEDİYE YOLDAN İHDAS	-	156.44 298.70	60877/1 60913/2	9769.12 5179.58	5903/976912 23967/517958	59.03 239.67
337		9999/6	1.55 1.55	TAM	YENİMAHALLE BELEDİYE YOLDAN İHDAS	-	0.53 1.02	60877/1 60913/2	9769.12 5179.58	20/976912 82/517958	0.20 0.82
338		9999/7	7.65 7.65	TAM	YENİMAHALLE BELEDİYE YOLDAN İHDAS	-	2.63 5.02	60877/1 60913/2	9769.12 5179.58	99/976912 403/517958	0.99 4.03
339		9999/8	1824.77 1824.77	TAM	YENİMAHALLE BELEDİYE YOLDAN İHDAS	-	627.21 1197.56	60895/1 60906/1 60913/2 60916/1	7046.14 344.02 5179.58 5853.01	60618/704614 19171/34402 35473/517958 4494/585301	606.18 191.71 354.73 44.94
340		9999/9	628.49 628.49	TAM	YENİMAHALLE BELEDİYE YOLDAN İHDAS	-	216.02 412.47	60906/1 60913/2	344.02 5179.58	8151/34402 33096/517958	81.51 330.96
341		9999/10	601.23 601.23	TAM	YENİMAHALLE BELEDİYE YOLDAN İHDAS	-	206.65 394.58	60906/1 60909/1 60913/2	344.02 241.27 5179.58	2524/34402 5273/24127 31661/517958	25.24 52.73 316.61
342		9999/11	1453.78 1453.78	TAM	YENİMAHALLE BELEDİYE YOLDAN İHDAS	-	499.69 954.09	60909/1 60913/2	241.27 5179.58	18854/24127 76555/517958	188.54 765.55
343		9999/12	351.34 351.34	TAM	YENİMAHALLE BELEDİYE YOLDAN İHDAS	-	120.76 230.58	60906/1 60913/2	344.02 5179.58	4556/34402 18502/517958	45.56 185.02
344		9999/13	526.63 526.63	TAM	YENİMAHALLE BELEDİYE YOLDAN İHDAS	-	181.01 345.62	60913/2 60919/1	5179.58 375.08	27732/517958 6830/37508	277.32 68.30
345		9999/14	1506.28 1506.28	TAM	YENİMAHALLE BELEDİYE YOLDAN İHDAS	-	517.74 988.54	60913/2 60916/1 60919/1	5179.58 5853.01 375.08	79320/517958 14236/585301 5298/37508	793.20 142.36 52.98
346		9999/15	121.57 121.57	TAM	YENİMAHALLE BELEDİYE YOLDAN İHDAS	-	41.79 79.78	60913/2 60916/1	5179.58 5853.01	6401/517958 1577/585301	64.01 15.77
347		10000/1	1593.28 1593.28	TAM	MALİYE HAZİNESİ TESCİL HARİCİ	-	547.64 1045.64	60870/2 60914/2	221.95 10284.76	20663/22195 83901/1028476	206.63 839.01
348		10000/2	910.43 910.43	TAM	MALİYE HAZİNESİ TESCİL HARİCİ	-	312.93 597.50	60870/2 60872/1 60912/2 60914/2	221.95 5384.15 87146.42 10284.76	1532/22195 8322/538415 19538714642 47943/1028476	15.32 83.22 19.53 479.43
349		10000/3	208.38 208.38	TAM	MALİYE HAZİNESİ TESCİL HARİCİ	-	71.62 136.76	60877/1 60914/2	9769.12 10284.76	2702/976912 10974/1028476	27.02 109.74

Şekil 6.6 Alacaatlı Mahallesi 84223 nolu parselasyon planına ait mal sahipleri araştırma ve özet formu.

Örneğin, konuya ilişkin olarak Çayyolu Köy içi Yerleşim alanına ait parselasyon planı Ankara 9.İdare Mahkemesi'nin 24.07.2009 tarih 2009/757 sayılı kararı ile durdurulmuştur. Söz konusu plan da imar adalarına rastlayan kısımlar ihdas edilmiştir. Aynı zamanda tescilsiz

alanlar da Düzenleme Ortaklık Payının yüksek çıkması nedeni ile ortaya çıkacak kamulaştırmaya mahal vermemek için kamuya ayrılan alanlara ayrılmıştır. Şekil 6.7’de hem tescilsiz alanlar ve hem de ihdas edilen alanlar belirtilmiştir.



Şekil 6.7 Çayyolu Mahallesi 84204 nolu parselasyon planına ait tescilsiz alanlar.

Şekil 6.7’de görüldüğü gibi planın büyük bir bölümü tescilsiz alandır. Bu da Maliye Hazinesi için aynı haklar açısından rahatsızlık uyandıracaktır.

Nitekim de 9. İdare Mahkemesinin gerekçeli kararı da "... parselasyona düzenleme sırasında umumi kullanımlar için düzenlemeye giren sahanın en çok %40'a kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği, bu payın yetmemesi durumunda önce belediyeye ait arazilerin bu da yetmezse Hazine ve özel idareye ait arazilerden imar planında umumi hizmetlerden ayrılan arazilerin belediyeye bedelsiz devri ile bu arazilerin genel kullanım yerlerine tahsisinin sağlanacağı açıktır." şeklindedir.

Olayda, Hazineye ait tescil dışı alanların düzenlemeye dahil edilmediği ve düzenleme alanındaki umumi kullanım atanlarından düşüldüğü, düzenleme ortaklık payı oranının düzenlemeye giren diğer parsellerden %40 'ın altında %36 oranında alındığı böylelikle Hazine aleyhine ancak düzenlemeye giren diğer parseller lehine eşitsizlik doğuran uygulama yapıldığı anlaşıldığından dava konusu parselasyon planında imar mevzuatına ve hukuka uyarlılık görülmemiştir " denilmektedir.

Burada dikkat çekilen şey Hazineye ait arazilerin de aynen şahıs mülkiyeti niteliğinde değerlendirilmesi gerektiğidir. Fakat bu kararda ihdaslardan hiç bahsedilmemiştir. Oysaki plan Danıştay 6. Dairesinin 28.09.1994 tarih, E.1994/169, K.199413262 sayılı kararına da ters düşmektedir.

Sonuç olarak, yargı kararlarının ve konuyla ilgili mevzuatın ortak bir noktada buluşamaması nedeniyle; İmar sahasında kalan kadastral yolların nasıl kullanılacağı konusunda uygulamada birlik sağlanamamaktadır. Her bir uygulama şeklinin artıları ve eksileri bulunmaktadır ancak, bu konudaki uygulamada ortak noktada buluşup standart sağlanması gerektiği de muhakkaktır.

6.2.1.2 Plan İçinde Kapanan Tescil Harici Yolların Değerlendirilmesi

4721 sayılı Medeni Kanunun 999 uncu maddesi; "Özel mülkiyette olmayan ve kamunun yararına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz" hükmündedir.

Kimsenin özel mülkiyetinde bulunmayan ve kamunun kullanımında olan kadastro yollarının imar planı kapsamında kalması ile, Medeni Kanunun 999 uncu maddesi kapsamında tescili gerektiren ayni hakkın doğması nedeniyle bu yolların tescili için gerekli koşul sağlanmış

olacaktır. Bu durumdaki yollar, plan gereği ihdasa konu edilebilmektedir.

6.2.1.2.1 Yoldan İhdas

Plan uygulamalarında, köy ve belediye sınırları içerisinde mevcutta kadastro yolu olarak hizmet verirken plan uygulamasıyla imar adaları içerisinde kalarak kapanan yollar ile artık yol fazlalarının 2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesine istinaden köylerde “Köy Tüzel Kişiliği”, belediye sınırları içerisinde “Belediye Tüzel kişiliği” adına tescil edilmesi işlemine Yoldan ihdas denir. Aynı zamanda, uygulamada, yoldan ihdasın tüzel kişilik adına tescil edilme, vatandaşa satılma ve bu kişinin parseliyle birleştirme işleminin tümüne de Yoldan İhdas denilmektedir.

6.2.1.2.2 18 Madde Uygulamasında Kadastral Yollar

3194 sayılı İmar Yasasının 1 l/son maddesi; "Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanım amacına konu ve tabi olurlar" hükmündedir.

Konuyla ilgili 2644 sayılı Tapu Yasasının 21 inci maddesindeki düzenleme İse; "Köy veya belediye sınırları içinde kapanmış yollar, yol fazlalıkları köy veya belediye namına tescil olunur" şeklindedir.

Aynı zamanda İmar Yasasının, Tapu ve Kadastro yönünden uygulamasını gösteren TKGM Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı çıkışlı 07.11.1985 tarih. 1477 nolu genelge eki yönergede; Yol fazlalıklarının, belediye sınırları içinde belediye, dışında ise bulundukları köyün mülkiyetine geçmesi gerektiği, belirtilmektedir.

Görüldüğü gibi yol fazlalıklarının ve yoldan ihdasların kime tescil edileceği ile ilgili sorun bulunmamaktadır. Fakat bu alanların planda rastladığı altlığa göre ihdas edilip edilmemesi konusu muallâkta kalan bir konudur. İhdasa konu olan bu alanların uygulanma yöntemlerinin değerlendirilmesi aşağıda gibi açıklanmaktadır.

6.2.1.2.3 İhdasa Konu Kadastral Yolların Parselasyon Planında Değerlendirilmesi

Bir üst başlıkta bahsi geçtiği üzere imar planı içinde kaldığı için kapanan yol ve yol fazlalıkları, belediye sınırları içinde belediye, dışında ise köy tüzel kişiliği adına tescil edilir. Ancak, bu tescilin yapılması ve tescilden sonra taşınmazların tasarrufunun ne şekilde olacağı uygulamada tartışma konularından birini oluşturmaktadır. Konuyla ilgili mevzuat ve yargı kararlarının tek ortak noktada birleşilememiştir.

Farklı belediyeler tarafından farklı şekillerde uygulanmakta olan kapanan yolların ihdası dört ayrı özellik arz etmektedir. Uygulama yöntemlerinin gerektiği gibi kullanılmaması nedeniyle plandaki tahsis değerleri miktarı değişecektir. Değerlerin mal sahiplerinin aleyhinde olması durumunda da bazı sıkıntılara neden olunmaktadır. Bu özelliklere aşağıda sırasıyla maddeler halinde verilmiştir.

Bazı uygulamalarda; imar planındaki kullanım biçimi ne olursa olsun, yola ya da özel mülkiyete konu yerlere rastlaması dikkate alınmaksızın, tüm kapanan yollar ihdasa konu edilmektedir.

Bazı uygulamalarda; kapanan kadastral yollar imar planında yola rastlıyorsa ihdasa konu edilmeyip, onun dışında kalanlar edilmektedir.(Önerilen bir yöntemdir.)

Bazı uygulamalarda; kapanan kadastral yollar imar planında; yol ile birlikte meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, camiye karakol gibi umuma ait yerlere rastlıyorsa ihdasa konu edilmeyip, yalnızca özel mülkiyete konu yerlere rastlayan kısımlar ihdasa konu edilmektedir. .(Önerilen bir yöntemdir.)

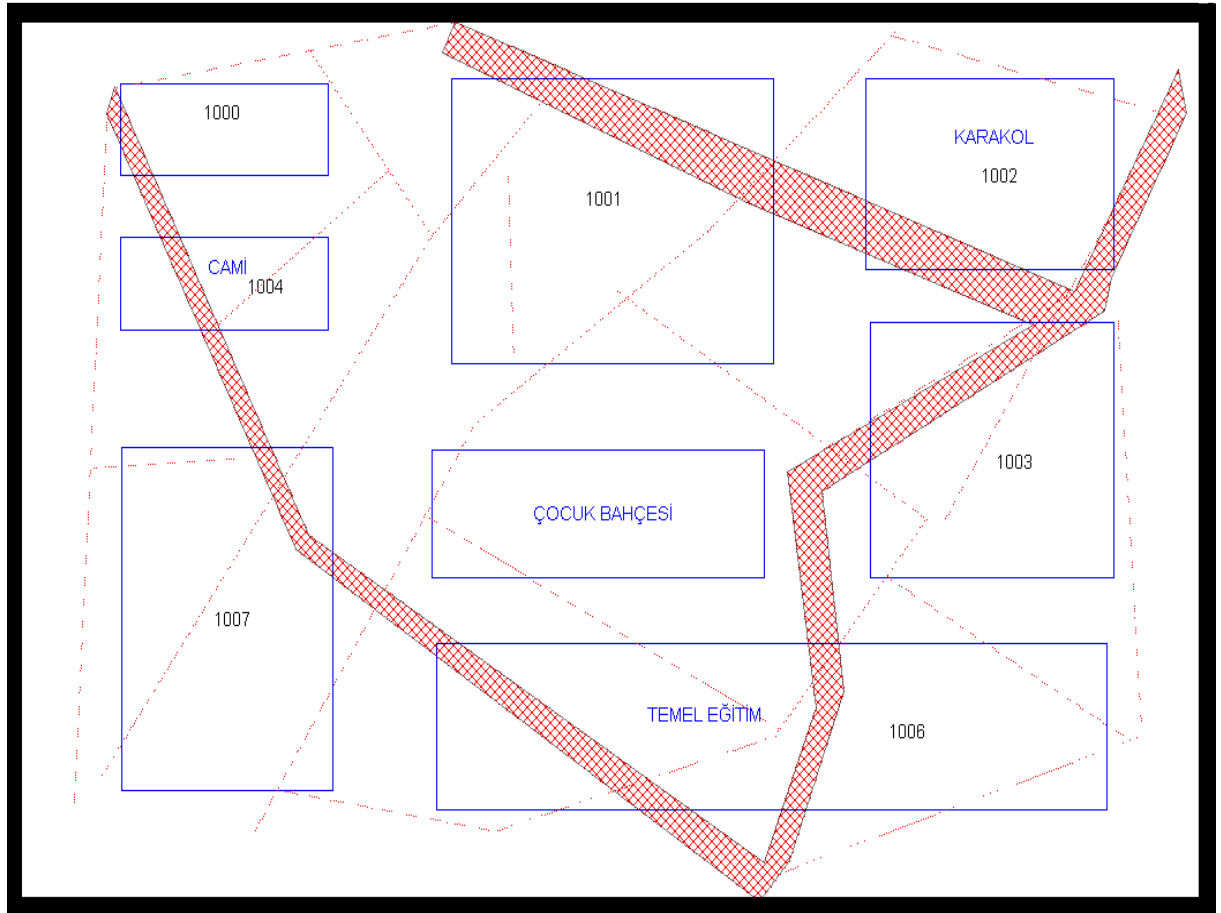
Bazı uygulamalarda ise plan içindeki kapanan yollar, planda doğrudan kamuya ayrılan yerler olarak kullanılmakta, ihdasa konu edilmemektedir. (Tüzel Kişiler ve Belediyeler tarafından tercih edilmez).

6.2.1.2.3.1 İhdasların Değerlendirilme Şekilleri

6.2.1.2.3.1.1 Kapanan Yollarının Tümünün İhdas Edilmesi

Bu tür uygulamalar 3194 sayılı İmar Yasasının 11/son maddesi ve 2644 sayılı Tapu Yasasının 21. maddeleri dayanak kabul edilerek yapılmaktadır.

Düzenleme sahası içerisinde yer alan kadastral yolların tümü ihdas edilerek uygulama gerçekleştirilir. Uygulama nedeniyle kapanan yollar, krokiye bağlanarak alanları hesaplanır ve Özet Cetvelinde gösterilir. Diğer parsellerden kesilen oranda DOP kesilir ve kalan kısma karşılık tahsis edilen imar parsellerinin tescili ilgili kurum (belediye ya da köy tüzel kişiliği) adına yapılır. Şekil 6.8 'de kadastral yolların tümünün ihdas edildiği örnek yer almaktadır.



Şekil 6.8 Kadastral yolların tümünün ihdası.

Bu yöntem genelde Düzenleme Ortaklık Payının Yönetmeliğin öngördüğü miktardan (%40) oldukça az olduğu alanlarda kullanılmaktadır. Nedeni ise bu alanların Tüzel Kişiliğine ya da Belediye adına ihdas edilse dahi DOP oranının %40'dan fazla çıkma çıkma ihtimali olamayacaktır. Dolayısıyla kamulaştırma söz konusu olmadığı için mağduriyet de söz konusu değildir. Yenimahalle Belediyesi gibi yoğunluğun fazla olduğu yerlerde tercih edilmez.

6.2.1.2.3.1.2 İmar Yolu Dışındaki Yerlere Rastlayan Kadastral Yolların İhdası

Bu uygulamada kadastral yollar, imar planında da yola rastlıyorsa, ihdas edilir. Bu yöntemin dayanağı ise; 3194 sayılı Yasanın 11 inci maddesi ve Danıştay kararlarıdır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü talimatları da bu doğrultudadır. 1998 tarih, 1509 sayılı talimatı aşağıdaki şekildedir.

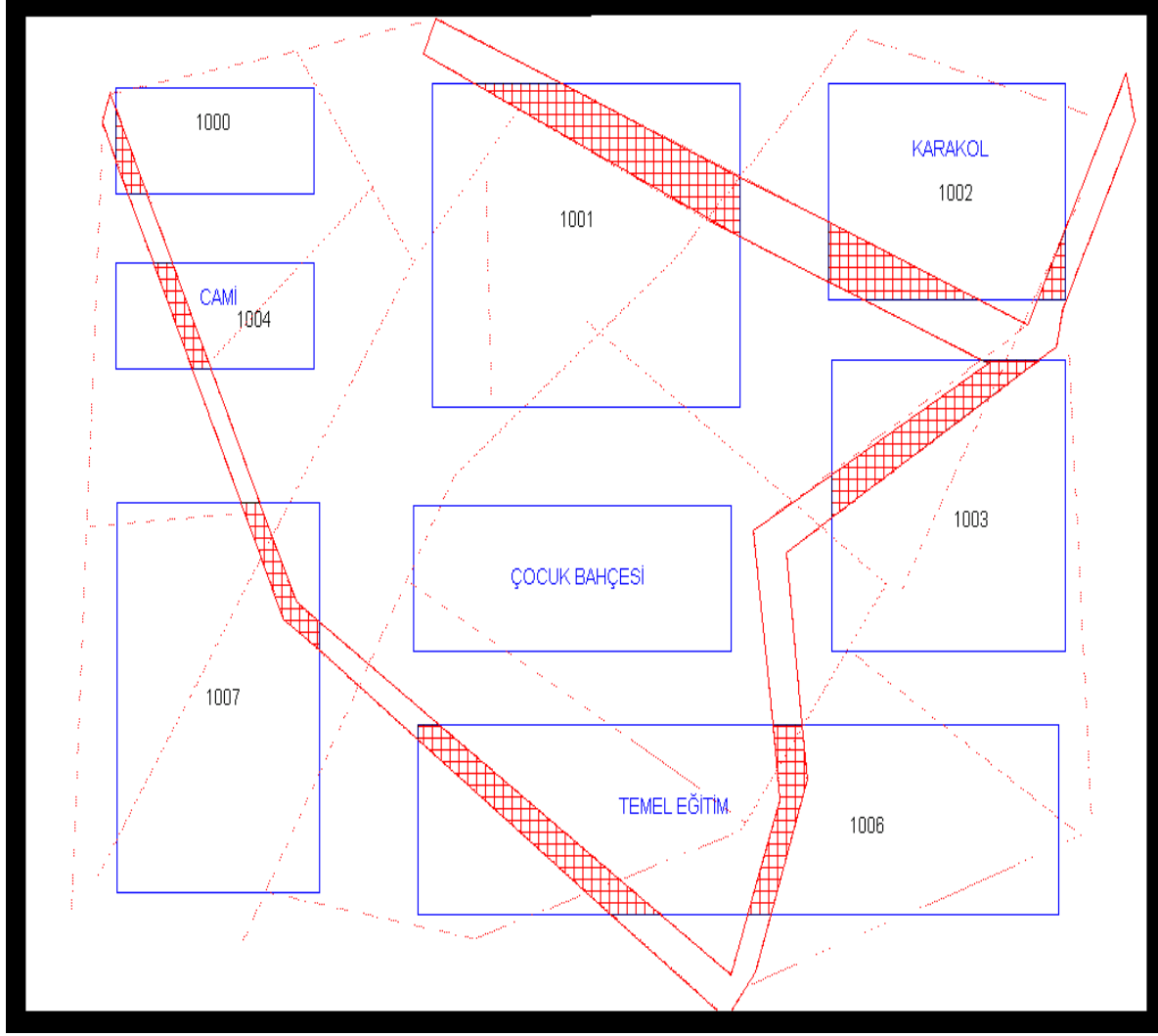
‘...İmar uygulaması sonucunda yol vasfını yitirmeden (imar yolu haline gelen) kadastral yolların belediye adına ihdas edilmesi mümkün bulunmamakla birlikte, meydan, yeşil alan, vs. gibi ortak kullanım alanlarına isabet kısımlarında yol kapsamında değerlendirilmesi söz konusu değildir.

Buna göre imar uygulamalarında düzenleme sahası dahilinde kalan kadastral yolların, imar yollarına isabet eden kısımları düşüldükten sonra arta kalan bölümlerinin belediye adına ihdasen tescil edilmesi gerekmektedir."

2644 sayılı Tapu Yasasının 21. maddesi gereğince bu kısımlar belediye sınırları içinde belediye adına, dışında ise; mücavir alan içinde olsa bile, köy tüzel kişiliği adına tescil edilir.

Şekil 6.9'da görülen taralı alanlar ihdas edilmiştir. Burada kadastro yollardan yalnızca imar yoluna rastlayan alanlar ihdas edilmiştir. Geri kalan kısımlar, yani kadastro yollarının tescile konu yerler ile umuma ayrılmış (Karakol, Temel Eğitim) alanlara rastlayan kısımları ihdas edilmiştir.

Bu uygulama yönteminde; Kamuya ayrılan alanların Düzenleme Ortaklık Payı sınırını aşması halinde, kamulaştırma yapılması zorunlu olacağından planı hayata geçirecek belediyeler tarafından tercih edilmez. DOP fazlası çıkması durumunda ise aşağıda açıklanan diğer bir yöntem kullanılır.



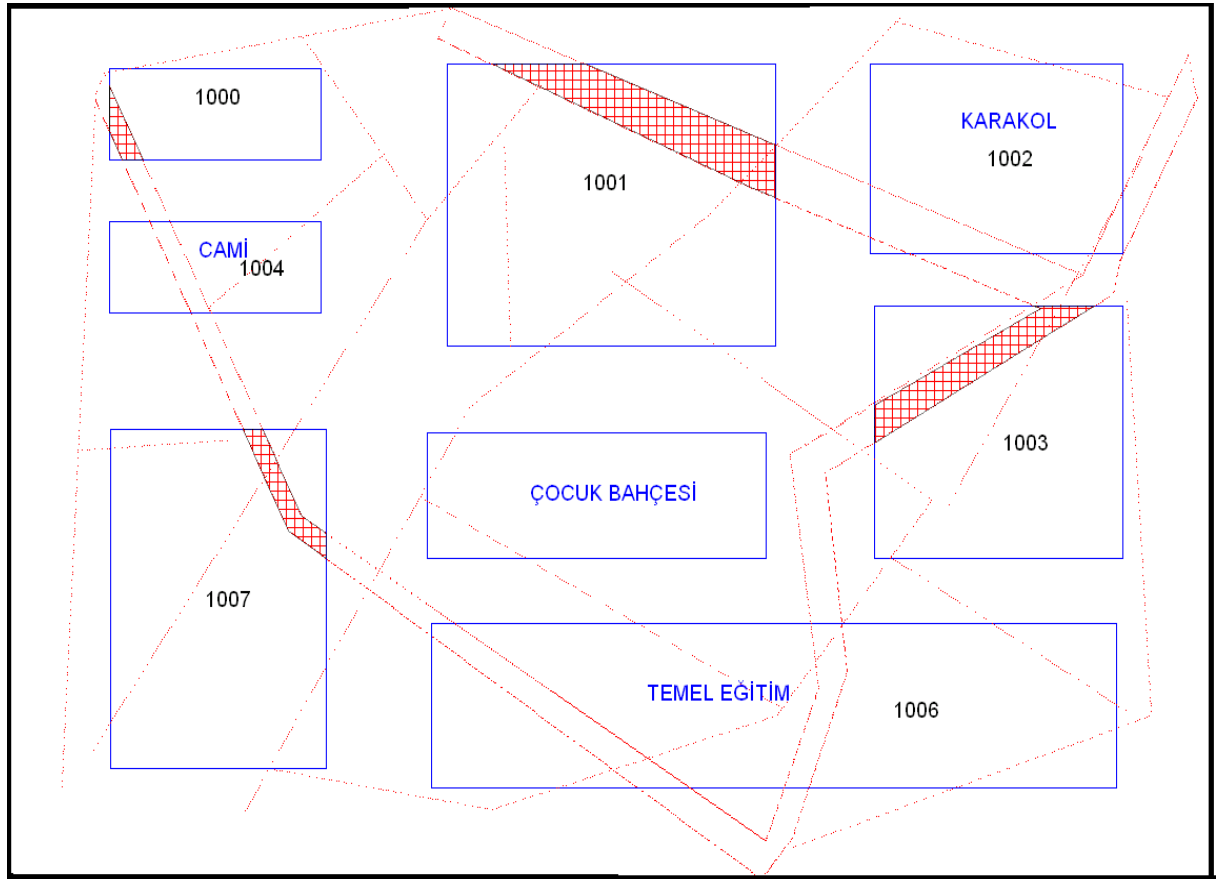
Şekil 6.9 İmar yolu dışındaki yerlere rastlayan kadastral yolların ihdası.

6.2.1.2.3.1.3 Konut Alanlarına Rastlayan Kadastral Yolların İhdası

Konut alanlarına rastlayan kadastral yolların dışında kalan yerlerin ihdasının konu edilmediği uygulamalardır. Düzenleme ortaklık payı kesintileri ile oluşturulan park, yeşil alan, cami, karakol gibi umumi tesislere rastlayan kadastral yollar ihdasa konu edilmektedir. Bu tür uygulamaların dayanağı ise 3194 sayılı Yasanın 11 inci maddesindeki hükümler dayanak olarak gösterilmektedir. Yasanın ilgili maddesi şu şekildedir. " imar planı sınırları içindeki kadastral yollar, meydanlar ile meralar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar."

Bu hükme göre; Bu alanların İmar planındaki kullanım amaçları ihdası konu edilip edilmemesinde önemlidir. Kadastral yolların tescil harici alanlardan olduğu ve imar planında da tescil harici alanlara rastlamaması ve bunu nedenle de ihdas edilmemesi gerekir. Oysa DOP alanlarına rastlasa dahi Medeni kanunun 999. Maddesine aynı hak doğması nedeniyle tescile konu edilmesi gerekmektedir. Bu işlemde 2644 sayılı tapu yasasının 21. Maddesine göre belediye sınırları içinde belediye adına, dışında ise köy tüzel kişiliği adına ihdas edilebilir.

Şekil 6.10'daki örnekte ise; kadastral yollardan, imar yoluna rastlayanların yanı sıra umuma ayrılan kısma (örneğimizde çocuk bahçesi, cami, temel eğitim) rastlayanlar da ihdası konu edilmemiştir. Yalnızca özel mülkiyete konu olan yerler ihdas edilmiştir. Bu ihdaslar taranmış olarak gösterilmiştir.



Şekil 6.10 Konut alanlarına rastlayan kadastral yolların ihdası.

Bu yöntem de kamulaştırma çıkmadığı sürece tercih edilen bir uygulamadır. Eğer bu yöntemde de DOP fazlası nedeniyle kamulaştırılacak alan söz konusu ise diğer bir uygulama

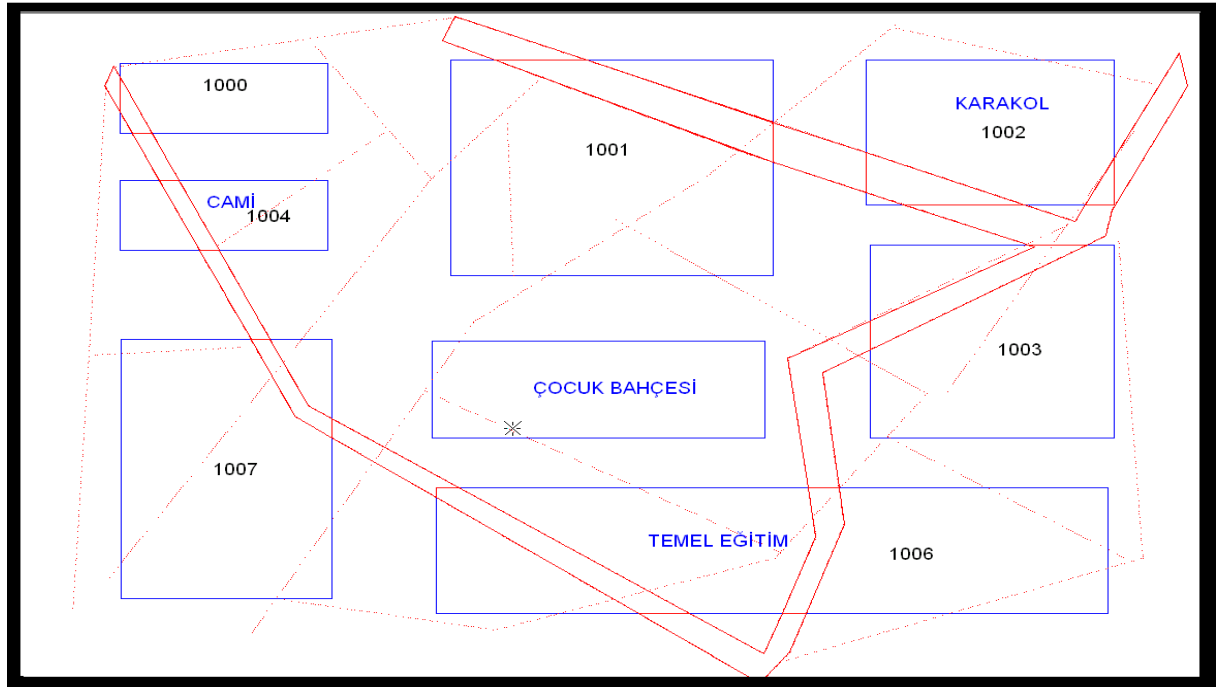
çeşidi olan kadastral yolların kamuya ayrılan alanlardan arta kalan kısımların ihdas edilmesidir.

6.2.1.2.3.1.4 Kadastral Yolların, İmar Planlarında Kamusal Alanlara Gitmesi

Bu uygulamada ise; plan sahasında kalan kadastral yollar, imar plandaki kamuya ayrılacak yerler için kesilecek DOP'lara karşılık olarak sayılır. Planda kamuya ayrılan yerlerin yüzölçümü toplamından, kadastral yolların toplam yüzölçümü düşülür ve düzenlemeye tabi parsellerden, kalan kısmı karşılayacak oranda DOP kesilir.

Kadastral yollar doğrudan kamuya ayrılan yerlere karşılık kullanıldığından, herhangi bir ihdas söz konusu olmamaktadır. (Eğer, kapanan kadastral yollar, planda kamuya ayrılan yerlerden daha fazla ise; fazla kısım ihdasa konu edilebilecektir.)

Bu uygulamaya dayanak; 3194 sayılı İmar Yasasının 11 inci maddesi ve 2644 sayılı Tapu Yasasının 21. maddesidir.



Şekil 6.11 Kadastral yolların, imar planlarında kamusal alanlara gitmesi.

Şekil: 6.11’de, kadastral yolların imar planında imar yollarına ve umuma ayrılan diğer sahalara ve tescile konu imar parsellerine rastlamış olduğu görülmektedir. Kadastral yollardan

taranmış alan bulunmadığından, herhangi bir ihdasın yapılmadığı anlaşılmaktadır.

Bu uygulama yöntemleri uygulanmıştır. Fakat mevzuatta bu yöntemlerin uygulamasında bir sıkıntı olmamasına rağmen yargı kararları bunun aksini söylemektedir. Bu kararlardan bazıları aşağıda maddeler halinde verilmektedir.

Danıştay 6.Dairesinin 14.11.1994 tarih, E.1994/2039, K.1994/4189 sayılı kararı;

Özet: " yapılan düzenleme ile düzenleme ortaklık payının, kamu alanlarına ayrılan yerlerden, kapanan kadastral yolların düşülmesinden sonra hesaplanarak düzenlemeye giren parsel maliklerinden bu miktarın alınması gerekirken kadastral yolların belediyeye ait kadastral parsel olarak düzenleme alanına dahil edilmesi ve belediye adına müstakil ve hisseli parsel oluşturulması suretiyle şahıs arazilerinden fazla düzenleme ortaklık payı alınmasında mevzuata uyarlık bulunmamaktadır."

Danıştay 6.Dairesinin 10.11.1994 tarih, E.1994/1686, K.1994/4142 sayılı karar;

Özet: Uyuşmazlık konusu davacı parselinin de yer aldığı düzenleme alanında uygulanacak düzenleme ortaklık payı hesabında; kamu alanlarına, ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yolların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın kadastral parsellere bölünmesi sonucu bulunan oranın uygulanması gerekir. "

Danıştay 6. Dairesinin 28.09.1994 tarih, E.1994/169, K.199413262 sayılı kararı;

Özet: "Düzenleme ortaklık payı oranının, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından, kapanan kadastral yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekir."

2644 sayılı Tapu Yasası ve Danıştay kararları;

Bilindiği üzere 2644 sayılı Tapu Yasasının 21 inci maddesi; "Köy veya belediye sınırları içinde kapanmış yollarla, yol fazlalıkları köy veya belediye namına tescil olunur" hükmünde, Buna karşılık Danıştay kararları da; "Düzenleme ortaklık payı oranının, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından, kapanan kadastral yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekir" şeklindedir.

Danıştay kararlarına göre; kapanan yollar hiçbir zaman ihdas edilemez, dolayısıyla da tapu Yasasının 21. maddesi hiçbir zaman İşletilemez olarak mı düşünmek gerekir.

Öyle düşünmemek gerekir. Zira; Danıştay kararlarında Tapu Yasasının 21 inci maddesi

"uygulanamaz şeklinde bir ibare yer almamaktadır. Eğer kapanan yol miktarı kamu alanlarına ayrılan yüzölçümünden daha fazla çıkarsa, fazla olan kısmın ihdas edilmesinde sakınca bulunmayacaktır.

Bu nedenle, imar planlarının işlerlik kazanabilmesi isteniyorsa uygulanması gereken yöntem tüm kadastral yolların ihdas edilmesi olacaktır. Çünkü uygulamayı yapacak olan belediyelerdir. Ekonomik yönden yakınmalar içerisinde bulunan belediyeler, yine ekonomik yönü olan imar uygulamalarından kaçınmaktadır. Belediyelerin bu çalışmayı yapabilmeleri için bir itici güce, teşvik edici unsura ihtiyaç bulunmaktadır. Kadastral yolların ihdası ise, belediyeler için önemli bir itici güç oluşturmaktadır (Koçak ve Beyaz 2007).

6.2.2 Geri Dönüşümden Kaynaklanan Problemler

3194 sayılı Yasanın 18. maddesi gereğince yapılan "arsa ve arazi düzenlemesi"; imar konulu kamu hizmetlerinin yürütülmesi amacıyla tesis edilen kesin ve yürütülmesi zorunlu idari işlemler olduğundan bu işlemlere karşı açılacak dava da İdare Mahkemelerinde olacaktır. Dava, işlemi yapan idare (belediye veya valilik) aleyhine açılır ve iptal onların yaptığı işlemlerle ilgilidir. Tescil edilen imar uygulamasının idare Mahkemesince iptal edilmesi halinde, ilgili idarenin Danıştay'a itiraz hakkı bulunmaktadır.

İtiraz halinde Danıştay'ca uygulamanın iptal edilmesi halinde, bu iptal kararının infazı Anayasa'nın 138. maddesi gereği zorunludur. Bu zorunluluğu yerine getirecek olun ilgili idare belediye ya da valiliktir.

İdare Mahkemesinin (Danıştay'ın) bozma kararına binaen, ilgili idare tarafından yeni bir düzenleme yapılmaksızın Tapu Sicil Müdürlüğüne herhangi bir işlem yapılamaz. Zira doğmuş bir ayni hakkı İlgili idare tarafından yeni bir uygulama talep edilmeden Tapu Sicil Müdürlüğü'nün tapu kütüğünden iptal etme yetkisi bulunmamaktadır. Ancak ilgili İdare Bozma kararına rağmen Geri Dönüşüm Cetvellerini düzenlemiyor ve de yeni düzenleme yapmıyor ise parselin ilgilisi tarafından Asliye Hukuk Mahkemesine dava açılabilir ilgilisi davayı kazanırsa, kendisi hakkında olan tescili iptal ettirebilir. Yani, Asliye Hukuk Mahkemesinin kararına binaen Tapu Sicil Müdürlüğüne işlem yapılabilir.

İdare Mahkemesinin Bozma kararına karşı, belediye ya da valilik tarafından bozmaya konu parselleri ilgilendiren parsellerle ilgili olarak yeni bir uygulama yapması gerekir.

Açılan davanın bozma ile sonuçlanması tüm parselasyon işleminin bozulması anlamına gelmemektedir. Bozmaya konu parsel, parselasyonda hangi imar parsellerini ilgilendiriyorsa o parsellerle ilgili yeni bir düzenleme yeterli olacaktır. Bozma konusu tüm uygulamayı da ilgilendirebilir.

İmar parselleri oluştuktan sonra bozma kararı ve geri dönüşüm cetvellerinin hazırlanması aşamasına kadar ilgili parselde malik değişikliği olmuşsa, işlemi yapan kuruluş tarafından bu değişiklik dikkate alınır. Eğer ilgili kuruluş bu değişikliği dikkate almamışsa; değişiklik tapu sicil müdürlüğünce resen yapılabilir.

Aynı şekilde bozma kararı ve geri dönüşüm cetvellerinin hazırlanması aşamasına kadar ilgili parselde yeni bir ayni ya da şahsi haklar, irtifak hakları, rehinler, şerhler, beyan veya takyitler oluşmuşsa, bozma kararı nedeniyle işlem yapmak durumunda olan kuruluş tarafından bunların da dikkate alınması gerekir. Eğer dikkate almamışsa; yeni doğan haklarda malik değişiklikleri gibi geri dönüşümde Tapu Sicil Müdürlüğünce resen yapılabilir.

Bozma kararı ile tamamen ya da kısmen değişiklik yapılması gereken dağıtım cetvellerine ilişkin ilgili idarenin yapabileceği iki işlem vardır. Bunlardan ilki bozma kararına konu parseller hakkında geri dönüşüm cetvelleri düzenleyip, imar parsellerini eski haline yani kadastro ya da eski imar parsellerine çevirmektir. İkincisi ise geri dönüşüm cetvellerini düzenleyip imar parsellerini eski haline çevirmenin yanı sıra yeni bir düzenleme yapmak olacaktır.

6.2.2.1 Geri Dönüşüm Cetvellerinin Hazırlanması

İlgili idare, bozma kararına konu parsellerle ilgili olarak yeni bir düzenleme yapmak yerine, bozma kararından etkilenen parsel ya da parselleri eski haline dönüştürmekle yetinebilir.

Bunun için idarenin geri dönüşüm cetvelleri düzenlemesi gerekir. Düzenlenen bu cetveller İmar Yasasının 19. maddesi hükümleri doğrultusunda onayı bir aylık ilana çıkarıldıktan sonra kesinleştirilir. Alınacak encümen kararında, iptal edilerek uygulamanın, varsa numarası ve imar adaları mutlaka zikredilir. İşlem kesinleştikten sonra infaz için ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Geri dönüşüm cetvellerine göre kadastro parseline dönüştürülen miktarın; kadastro parselinin

tamamı uygulamaya görmüşse senet alanına, kısmen uygulamaya girmişse düzenlemeye giren alana eşit olması gerekir.

6.2.2.2 Yeni Bir Düzenleme Yapılması

İlgili İdare, bozma kararına konu parsellerle ilgili geri dönüşüm cetvellerini hazırlamanın yanı sıra bozma kararından etkilenen parsellerle ilgili yeni bir düzenleme de yapabilir.

Yeni düzenleme ile ilgili işlemlere, geri dönüşüm cetvelleriyle birlikte aynı dosyada yer verilebileceği gibi; geri dönüşümle ilgili işlem Tapu Sicil Müdürlüğünce tamamlandıktan sonra da yeni bir düzenleme yapılabilir.

Yeni düzenleme, geri dönüşüm cetvelleriyle birlikte aynı dosyada yer alacaksa; gerek geri dönüşüm cetvelleri ve gerekse yeni düzenleme; İmar Yasasının 19. maddesi gereğince onanıp bir aylık ilana çıkarıldıktan sonra kesinleştirilir. Alınacak encümen kararında, iptal edilecek uygulamanın, varsa numarası ve imar adaları mutlaka zikredilmelidir. İşlem kesinleştikten sonra yeni düzenlemenin teknik yönü Kadastro Müdürlüklerince kontrol edilmesi gerekir. Kontrol tamamlandıktan sonra dosya tescil işlemlerinin tamamlanması için Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir.

Geri Dönüşüm Cetvelleri hazırlandıktan sonra yeni düzenleme yapılırken yalnızca bozma kararından etkilenen parsellerle ilgili yeni düzenleme yapılabilir. Bozma kararından etkilenen parsellerin yanı sıra, aynı uygulamada yer alıp da bozma kararından etkilenmeyen diğer parsellerin de yeni düzenlemeye dahil edilmesi mümkündür. Ayrıca yeni düzenleme yapılırken önceki uygulamada yer almamış parsellerin de yeni düzenlemeye dahil edilmesi mümkündür.

6.2.2.3 Geri Dönüşüm Cetvellerinin Şekli Yönü

Parselasyon Planı ile ilgili bozma kararının infazı Anayasanın 138. maddesi gereğince zorunludur. İlgili idarece bu zorunluluk yerine getirilirken uygulamanın özelliği gereği bazı şekil şartlarının da yerine getirilmesi gerekir.

Geriye dönüş cetvellerinin düzenlenmesi işlemi, ada dağıtım cetvellerinin düzenlenmesi

sırasında uygulanan sistemin tam tersi olan işlemler zinciridir. Ada dağıtım cetvelleri düzenlenirken mevcut kadastro parselleri; düzenleme ortaklık payı ve varsa kamulaştırma veya bedelsiz terk miktarı düşüldükten sonra geriye kalan miktarlar yeni oluşan imar ada ve parsellerine dağıtılmaktadır. Geriye dönüş cetvellerinde ise imar uygulaması nedeniyle oluşan imar parselleri, DOP ve varsa kamulaştırma veya bedelsiz terk oranları geldi olarak kabul edilerek imar uygulaması sonucu dağıtılan kadastro parselinin gittiği tüm yerlerdeki hisselerin tekrar kadastro parselinde toplanma işlemidir.

Geriye dönüş cetveli düzenlenmesi işleminde cetvelin adının geriye dönüş cetveli olarak değiştirilmesi, imar parselleri ile kadastro parsellerinin yerlerinin değiştirilmesi ve imar parsellerinin yazıldığı sıranın en sonuna DOP, bedelsiz terk ve senet alan sütunlarının ilave edilmesi gibi ada dağıtım cetveli üzerinde küçük değişiklikler yapılması suretiyle kullanılması mümkündür.

6.2.2.4 İlgili İdarenin Yeni İşlem Yapmaması Durumunda Yapılması Gereken İşlemler

Yukarıda da bahsedildiği üzere İdare mahkemesince imar planı iptal kararından sonra, uygulayıcı kuruluş tarafından yeni bir işlem yapılmaması durumunda tapu ve kadastro idaresince herhangi bir işlem yapılamayacaktır.

Zira doğmuş bir ayni hakkı ilgili idare tarafından yeni bir uygulama talep edilmeden, Tapu Sicil Müdürlüğü'nün tapu kütüğünden iptal etme yetkisi bulunmamaktadır. Yeni bir uygulama yapılmaksızın Tapu Sicil Müdürlüğünce işlem yapılabilmesi için Asliye Hukuk Mahkemesinin kararı gerekecektir.

O nedenle de İdare Mahkemesi tarafından Bozma kararı verilmesine karşın, ilgili idarece yeni bir düzenleme yapılmıyorsa; parselin ilgisi tarafından Asliye Hukuk Mahkemesine dava açılabilir. Bu davayı kazanırsa kendisi hakkında olan tescili iptal ettirebilir.

Yani, Asliye Hukuk Mahkemesinin kararına binaen Tapu Sicil Müdürlüğünce işlem yapılabilir. Yapılan işlemle ilgili olarak uygulayıcı kuruluşa (belediye ye da valiliği) bilgi verilir. Bu şekilde yapılan düzeltme, sadece mahkemenin kararında geçen ve mahkemenin kararının etkilediği parsellere yöneliktir. Davacının parseli dışında etkilenen parsellerle ilgili yapılan işlem ise Medeni Kanununun 1019. maddesi gereğince bildirilir.

Aynı uygulama ile oluştuğu halde İdare Mahkemesinin kararından etkilenmeyen parseller için herhangi bir işlem yapılamaz.

6.2.2.5 Konuya İlişkin Örnekler Ve Değerlendirmeler

Parselasyon planı ile A şahsının 4 farklı parselde bulunan hisseleri bir parselde birleştirilmiş olsun. Ve bu birleştirme sonucunda A şahsına konut kullanımlı müstakil bir imar parseli tahsis edilmiş olsun. A şahsının konut kullanımlı bu imar parselinde hissesini B şahsına sattığını ve bu parseli de kapsayan parselasyon planının mahkeme kararı ile iptal edilerek geri dönüşüm cetvellerinin hazırlanmasına karar verildiğini varsayalım.

Bu durumda bir adet müstakil imar parseli alan B şahsı geri dönüşüm işlemi ile, aldığı hissenin DOP kesintileri eklenerek, 4 farklı kadastro parselinde farklı farklı kişilerle ortak olmak zorunda kalacaktır. Dolayısıyla B şahsının elinde bulunan hisseler aldığı fiyatın çok altında bir değere sahip olacaktır. Böylece B şahsı hem alan kaybedecek hem de değeri düşük arsaya sahip olacaktır.

Yine parselasyon planı ile A şahsının hisselerinden ayrılan Kamulaştırma Ortaklık Payları (KOP) da aynı konut ve ticaret gibi faydalı alanlar gibi geldikleri kadastro parseline dönmetedirler.

şimdi yeni geri dönüşüm sonrası tekrar oluşan kadastro parselinin bulunduğu bölge yeniden imar uygulamasına tabi tutulursa A şahsının KOP'tan gelen hisseleri B şahsının konuttan gelen hissesi gibi düzenlemeye tabi tutulacak belli oranda kesintilere uğrayarak % 50'den fazlası konut ya da ticaret gibi faydalı alanlara hisselendirilecektir. Tabi B şahsına ait hisseden de geri dönüşüm ile edindiği DOP miktarı düşülecek, buna ek olarak da kamu ortaklık payı kesintisi uygulanacaktır.

Bu durumu bir örnekle açıklayacak olursak;

A şahsının kadastro parselindeki hisseleri $4 \times 1000 \text{ m}^2 = 4000 \text{ m}^2$,

A şahsına uygulanan DOP miktarı %40, KOP miktarı 300 m^2 ,

A şahsının B şahsına sattığı konut hissesi 2100 m^2 olsun.

Geriye dönüşüm sonrasında ise;

B şahsına $2100 \text{ m}^2 + 1400 \text{ m}^2$ (DOP) = 3500 m^2 ,

A şahsına ise $300 \text{ m}^2 + 200 \text{ m}^2$ (DOP) = 500 m^2 hisse tahsis edilecektir.

Aynı kesinti oranları ile yeni bir uygulama yapılması halinde de;

B şahsına ait 3500 m^2 hisseden 1400 m^2 DOP, $262,5 \text{ m}^2$ KOP kesintisi uygulanacak ve konuta giden hissesi $3500 \text{ m}^2 - (1400 \text{ m}^2 + 262,5 \text{ m}^2) = 1837,5 \text{ m}^2$ olacaktır. Dolayısıyla B şahsının hissesi $2100 \text{ m}^2 - 1837,5 \text{ m}^2 = 262,5 \text{ m}^2$ azalacaktır.

6.3 UYGULAYICIDAN KAYNAKLANAN PROBLEMLER

İmar uygulamalarının hazırlanması ya da hazırlanması sırasında kullanılan verilerin oluşmasında uygulayıcılar tarafından yapılan hatalardan kaynaklanan sorunlardır. Karşılaşılan sorunlar içerisinde düzeltilmesi en kolay olanı bu sorunlardır.

6.3.1 Tapu Kayıtlarından Kaynaklanan Problemler

İmar plan çalışmaları sırasında kadastral parsellere ait yüzölçümlerin kontrolünü ve hak sahiplerinin senet yüzölçümlerinin karşılaştırılması gerekir. Aralarında ki uyumsuzlukların tespit edilip, düzeltilmesi sağlanmalıdır. Belediyelerin yetkisi dâhilinde olmayan düzeltme işlemini Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden talep etmek gerekir. Tapu kayıtlarında tespit edilen hataların çoğu insan hatalarından kaynaklıdır.

Düzenleme bölgesindeki kadastro parsellerinin hisseli satışı sonunda tapu sicilindeki hisselerlendirmeler de hatalar olabilmekte, hisse toplamaları parsel alanından farklı çıkabilmektedir. Bu hataların düzeltilmesi, Tapu Sicil Nizamnamesinin 107. Maddesine göre ilgisinden onay alınmak suretiyle veya dava açılarak yapılmaktadır. Bu davaların sonucunu beklemek de parselasyon işlemini yavaşlatmaktadır. Bu hataların yapılmaması konusunda dikkatli davranılmalıdır (Nikes 2003).

Hisse sahiplerinin kadastral parsel üzerinde yapılan değişiklikler nedeni ile kütüğün kapatılması ya da parsel maliklerinin başka sayfalara aktarılması sırasında taşınan hisselerinden unutulmuş ve yanlış yazılan rakamsal değerlerin de olduğu gözlenmektedir.

Örneğin; Yenimahalle ilçesinde Ergazi Mahallesinde 42144 adaya ait İmar uygulaması revizyonu yapılmış, parselasyon işlemine geçilmesi için gerekli röleve değerleri ve tapu kayıtları temin edilmiştir. Ancak, tapu kayıtların da hisse hatasının olduğu gözlenmiş olup, hatanın kaynağının araştırması için Tapu Sicil Müdürlüğü'nden söz konusu parsel için Şekil 6.12.'de görülen tapu kütüğü örneğinin gönderilmesi istenmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğünden gönderilen örnekte Şekil 6.13'de yer alan satırda sehven yazılan bir adet sıfırdan kaynaklı hisse hatası (toplam hisse oranının 1/1 olması gerekirken, 0,8956112645 oranı olarak görülmektedir.) nedeni ile parselasyon işlemi, Tapu da yer alan verinin düzeltilmesini beklemek zorunda kalmıştır.

6666	7 2972 03					
PARSEL No						
Eski Sahife No. 2221	Sahife					
Yeni Sahife No.	Mahalle					
Marbuz Sahife No. 2223	Köyü					
Bağımsız Bölümün Sahife No	Mevki					
	Sokağı					
ŞERHLER	MÜLKİYET					
Kanunu Medeni Madde 919 - 920 - 921	Malikın adı, Soyadı ve Baba adı	Mal Sahipleri Sicil No.	Edinme Sebebi Satış Bedeli	Kayıt Tarihi	Yeniye No'su	
Bank. 31. İca. 02.00.000	Hüseyin Özden: Satışınan	4800 ✓	1/100	6.1.2003	72	
2006/2339 sayılı	Sarıcalı Ömer: Aliyazı	4800 ✓	1/100	15.8.2003	7200	
Aliş Gıda San. Tic. Hisse	Sarıcalı Ömer: Hüseyin	70000 ✓	1/100	15.8.2003	7200	
28.000 + 22	Murat Tercet: Fikriye	8400 ✓	1/100	15.8.2003	7200	
	Tekkeci Bekir: Mehmet	6500 ✓	1/100	15.8.2003	7200	
HARİT: 1/100 - 1/100	Mustafa Perçin: Halil: İbrahim	71500 ✓	1/100	25.10.2003	22760	
22.8.2006 + 2006/9016-E sayılı	Turan: İbrahim: Ömer	71200 ✓	1/100	15.8.2003	7200	
Aliş Gıda 17139	Haydar: Sıray: Kadir	6800 ✓	1/100	15.8.2003	7200	
	Güler: Tazecan: İbrahim: İbrahim	71200 ✓	1/100	15.8.2003	7200	
HARİT: 1/100 - 1/100	Safure: Mehmet: Ahmet	6800 ✓	1/100	15.8.2004	11241	
22.8.2006 + 2006/9025-E	Safure: Mehmet: Ahmet	1800 ✓	1/100	15.8.2004	11241	
Sarıcalı ile Aliş Gıda	Murat: Ömer: Yusuf	53500 ✓	1/100	15.8.2003	7200	

Şekil 6.12 Tapu kütüğü örneği.

Şekil: 6.12'deki satırı yakından incelersek;



Şenel Ayar: Niyazi	75877ad	✓
Şenel Ayar: Hüseyin	7000'0	✓
Murat Terel: Fahrettin	8400	✓

Şekil 6.13 Tapu kütüğü örneği.

Şekil 6.13'de görünen bu satırda bir sıfır fazla atılmıştır. Bu nedenle parselin toplamda hisse oranı 1/1 olması gerekirken 0,853047524 olmuştur. Yani uygulamalar gerçekleştirilmeden önce elde edilmesi gereken hisse hataları ortaya çıkmıştır. Bu hataların giderilmesi zaman almaktadır ve uygulamaları aksatmaktadır.

6.3.2 Düzenleme Ortaklık Payı İle İlgili Problemler

Düzenleme ortaklık payı (DOP), 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c maddesinde "DOP; Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %35 kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedeldir. " şeklinde tanımlanmıştır.

3194 sayılı İmar Yasasının 18/2. maddesi gereğince %35 olan düzenleme ortaklık (DOP) oranı; 03.12.2003 tarih, 5006 sayılı Yasa ile %40'a çıkarılmıştır.

Ayrıca, yine aynı yasa ile "cami" yeri, "ibadet yeri" olarak değiştirilmiş ve DOP'tan karşılanacak umumi hizmet sahasına "MEB'e bağlı ilk ve orta öğretim kurumları" da eklenmiştir (Koçak ve Beyaz 2007).

Kadastral parsellerden kesilen ve parselin bu kesintiden sonra arsa vasfı kazandığı Daha önce düzenleme ortaklık payı alınmış yerlerden tekrar alındığı gözlenmektedir. Bu Yasaya

aykırı bir durumdur.

Yerel yönetimlerin karar organlarının, teknik bilgi düzeyi yönünden yetersiz olmaları nedeniyle bu türdeki uygulamaya yönelik yanlışlıkların önlenmesi amacıyla uzman danışmanlık kurumu oluşturulmalıdır. Zira arsa düzenlemesinin taşınmaz sahiplerini en çok ilgilendiren yönü dağıtımdır. Buna paralel olarak, dağıtım yargıya intikal eden konuların başında gelmektedir.

Bu nedenle, yargıya başvurulduğu takdirde haksız uygulamalar birkaç yıl sonra iptal edilmekte, o zamana kadar yapılan yatırımlar boşa gittiği gibi, uygulamaya harcanan emek ve masraflar da milli servet kaybına neden olmaktadır.

Bunun yanı sıra, iptal edilen birçok hukuki probleme neden olmakta, bazen geriye dönüş de mümkün olmamaktadır. Bu nedenle, imar uygulamalarının encümen veya il idare kurulu onayına sunulmadan önce, üniversite, meslek odası ve kamu kurumlarından uzman üyelerin katılımı ile oluşturulacak bağımsız bir heyet tarafından tüm yönleriyle kontrol edilmesinde ve uygulamaların bu heyetin görüş ve önerileri doğrultusunda düzeltilmesinde, yine bu heyet tarafından imar uygulamaları konusunda belediyelere danışmanlık hizmeti verilmesinde büyük yarar görülmektedir.

İmar uygulamalarının kesinleşmesinden önce, yapılacak bu kontrol sayesinde yanlış ve yanlış uygulamalar en aza indirilecek, dağıtımın sosyal adalete uygun olarak yapılması sağlanacak, birçok hatalı uygulama yargıya intikal etmeden düzeltilecek, uygulamaların iptal edilmesi nedeniyle ortaya çıkması muhtemel hukuki problemler azalacak ve milli servet israfı önlenecektir (Nikes 2005).

BÖLÜM 7

SONUÇLAR VE ÖNERİLER

7.1 SONUÇLAR

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmaları, ülkemizdeki plansız gelişmeyi önleme açısından, imar planı uygulamaları içerisinde önemli bir yer tutmaktadır. Fakat mevcut uygulama yöntemlerinde hala bir takım sorunlar ile karşı karşıya kalınmaktadır.

İmar uygulamalarında parselasyon işlemine başlamadan önce kullanılacak verilerin mutlaka sağlıklı olması gerekir. Gerek tapu verileri gerekse kadastral verilerin birbirleri ile uyumlu olması, bu işlemin ana unsurunu oluşturmaktadır. Çünkü yapılan plan ile mülkiyet yeniden şekil alacağı için gerçek değerinden farklı dağıtımlara neden olur. Buda parselasyon planının tescil aşamasına kadar idari bir işlem iken, tescil olduktan sonra hukuki bir işlem olduğu için geriye dönüşü zor olacaktır. Kısacası uygulamayı yapan ya da onaylayan kurum açısından güvensizliğe, bunun yanında da malikler açısından da mağduriyete sebep olacaktır. Buna göre, uygulamada görülen tüm eksiklikler ve aksaklıklar, tapuya tescil yapılmadan, arazide fiili uygulamaya dönüşmeden giderilmelidir. Bu da ancak iyi bir kontrolle mümkündür. Bunun için denetim mekanizması iyi işlemelidir. Bu nedenle; Teknik eleman desteği sağlanmalı, uygulayıcı elemanlar yetiştirilerek yasal ortam buna göre hazırlanmalıdır. Eksikliklerin giderilmesinde ve elemanların yetiştirilmesinde; üniversiteler, ilgili odalar, belediyeler ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı görev almalıdır.

18.Madde uygulamasının olmazsa olmazlarından olan 1/5000'lik Nazım İmar Planı ve 1/1000'lik Uygulama İmar Planlarıdır. Bu İmar Planları ile zaten Parselasyon Planın nasıl şekilleneceğini büyük ölçüde belirlemektedir. Plan hiyerarşi açısından da Parselasyon Planı, İmar Planlarına bağlı yapılmaktadır. Bazı İmar Planlarının sağlıklı olmadığı ve hatta parselasyonun önünü tıkayacak boyutta olduğu da görülmektedir. Bu nedenle palanlar üretilirk en Şehir Planlarcılarının yanında, bu planların asıl uygulayıcısı olan Harita Mühendisleri'nin de bulunması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde düzenlenen imar uygulaması, yasanın amacına uygun olarak kullanılması halinde, hem idareler hem de taşınmaz sahipleri açısından yararlı olmakla birlikte özellikle taşınmazları imar planıyla kamu ve umumi hizmet alanlarına tahsis edilenler açısından çok faydalıdır. İmar uygulaması sonucunda bir taraftan imar planında umumi hizmetlere ayrılan yerler kamuya kazandırılmakta, diğer taraftan, kural olarak uygulama sahasında bulunan ve mevcut haliyle düzensiz şekilde bulunan ve inşaat yapmaya elverişli olmayan arsaların konut yapabilecek parsel haline geldiği için, değerlerinde artış olmaktadır. Böylece planlı şehirleşmeye geçilmektedir. Çağdaş ve düzenli şehirleşmeye geçilebilmesi için idarelerce, gelişme alanları iyi seçilerek, vatandaşların çarpık yapılaşmaya başlamalarından önce parselasyon işlemlerinin tamamlanması ve bunun sonucunda da sosyal ve teknik alt yapı tesislerinin inşa edilmesi gerekir. Fakat yürürlükte bulunan mevzuatların birbirleri ile çelişen noktalarının giderilmesi gerekmektedir. Planları uygulayacak olan yerel yönetimlerin görev sürelerinin sınırlı olması itibari ile zaman kaybına teamülleri yoktur. Bu da mevzuatın farklı yorumlanmasına neden olmakta ve bu süreci yargı yolu izlemektedir. Öyleyse zaman kaybının önlenmesi ve birlik ve beraberliğin sağlanması için genelgeler ve standartlar çıkarılmalı ve imar mevzuatına yeni düzenlemeler getirilmelidir.

Açıktır; düzenli kentleşme için üretilen imar planlarının mekâna yansıtılmasında önemli bir uygulama yöntemi olan 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci madde uygulaması, eksikliklerin giderilmesi ve gerekli düzenlemelerin yapılması halinde; kamuya ayrılan alanların, adil bir şekilde uygulamaya alınan her parselin katılımının sağlanarak elde edilmesine olanak tanıdığı için şu anda en uygun imar uygulama yöntemidir.

7.2 ÖNERİLER

3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci madde uygulaması bugün uygulanan yöntemler arasında en kapsamlısı olmasına rağmen, hala bazı gereksinimlerine ihtiyaç duymaktadır. Bunlardan bazıları aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

1) Kanunun 18'inci maddesinde, düzenlemeye giren parsellerden düzenleme ortaklık payı alınacağı ve bu miktarın %40 ile sınırlandırıldığı, %40'ı geçen miktarın kamulaştırma ile sağlanacağı belirtilerek, başkaca bir miktardan söz edilmemiştir. Buna rağmen, yönetmelikte, kamuya hizmet veren kurumlar için *kamu tesis arsaları hissesi* ifadesi yer almaktadır. Bu hükmün Kanunda yer almaması, hükmü, Kanun kapsamı dışına çıkmış gibi göstermektedir.

Bu hükmün öncelikle Kanunda yer alması gerekmektedir. Kamu tesis arsaları hisselerinin, kadastral parsellerden düzenleme ortaklık payı da alındıktan sonra imar parsellerine ayrılan miktardan alınacağı açıklığa kavuşturulmalı, bu kamu tesis arsalarının hisse oranı ve hesap şekli de yönetmelikte belirlenmelidir.

2) Kanun, değer artışı nedeniyle düzenlemede alınabilecek miktarları; kamulaştırma ve düzenleme ortaklık payı olarak sınırlamış ve Kanunun 18'inci maddesinin 6'ncı paragrafında "herhangi bir parselden birden fazla düzenleme ortaklık payı alınamaz" hükmü bulunmasına rağmen, yönetmeliğin 11'inci maddesinin son paragrafında "Ancak taşınmaz sahiplerinin talebi üzerine mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39'uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dâhil edilenlerin, parselin ifrazında alınan terk oranını %40'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir." hükmü konulmuştur. Bu hüküm, %40'e tamamlayan olmayıp, düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan şeklinde yönetmelikte düzeltilmelidir.

3)18'inci madde uygulaması ile oluşturulan parselasyon ve dağıtım yapıları itirazların yerel yönetim tarafından geri çevrilmesi durumunda yargıya intikali sonucunda, verilen uygulama iptal kararları ile düzeltme yapılacağı, itiraza konu olmayan diğer parsellerin durumunda meydana gelecek değişiklikler sorun yaratmaktadır. Bunun için, itirazların değerlendirilmesi aşamasında dikkate alınarak düzenleme yapılması gerekir.

4) 18. madde uygulaması daha ziyade yapısız veya az yapılaşmış semtlerde yapılmaktadır. Eğer bunların kadastrosu biraz eski ve tapulama ile yapılmış ise, ölçek ve koordinat farklılığı sorununa birde güncel mülkiyet durumu ile paftaların uyuşmaması da eklenmektedir. Tapuda işlem görmemiş veya değişikliği paftalara işlenmemiş hisseli tasarruflar, ifraz ve tevhit uygulamaları işi oldukça zorlaştırmaktadır. Bu gibi yerlerde kadastronun yenilenmesi veya yenileme ile imar uygulamasının birlikte yapılabilmesini temin ve teşvik edecek yasal düzenlemelere gidilmesi uygun olacaktır.

18. madde uygulaması ile ilgili yönetmeliğin 27. maddesine göre yapılan kadastro parsellerinin alan kontrollerinde tecvizi aşan farkların giderilmesinde yerel tapu ve kadastro teşkilatları ile işbirliği yapılmasında zorluklarla karşılaşmaktadır. Bunda kadastronun eskiliğinin de rolü büyüktür.

Uygulama sonunda oluşan parselasyon planı bu konuda uzmanlaşmış kişi veya üniversitelerin

ilgili bölümlerin oluşturulacağı bir kurul tarafından ön incelemeye tabi tutulmalıdır. Böylece gözden kaçabilecek bazı hatalı dağıtımlar önlenmiş olur veya daha rasyonel bir dağıtım planı kurulabilir.

Uygulama sonuçlarının daha iyi görülebilmesi için belediyenin alt yapı çalışmalarını uygulamadan hemen sonra başlatarak parsellere arsa niteliğini kazandırması gereklidir Bunun gecikmesi vatandaşları huzursuz edebilir ve uygulamaya olan güveni sarsabilir.

5)Uygulama bölgesinde mülk sahibi olanlar mülklerinin basında bulunmayabilirler. Uygulamanın yapılacağı yer ve zaman ilgililere önceden tebliğ edildiği takdirde yasal hakların korunmasında ve kullanılmasında bilgilendirilmiş olacaklardır. 18. Madde uygulaması kamu menfaatleri ve mülkiyet hakları ile yakından ilişkilidir. Bu yüzden uygulamayı yapacak kişilerin gerekli teknik bilgilerin yanı sıra taşınmaz mal hukuku konusunda da yeterli bilgiye sahip olmaları lazımdır. Bunun için elemanlar meslek içi eğitime tabi tutulabilirler. Uygulamaya yapılan itirazların konuyla ilgili özel ihtisas mahkemelerinde görüşülmesi uygulamanın hızını arttıracaktır. Bu is için kadastro mahkemelerine benzer şekilde özel ihtisas mahkemeleri kurulabilir. Uygulamanın tescil aşamasında da karşılaşılan birtakım sorunlar vardır.

Bunların başlıcaları aşağıda maddeler halinde verilmektedir.

- Şuyulandırmada hisse tayini,
- Düzenleme bölgesindeki tescil dışı yerlerin tescili,
- Üzerinde yapı bulunan imar parselinin hisseli olarak tescili,
- Düzenleme sonucu oluşacak parsellerin cins değişikliğinin yapılması,
- Şehir ve köy ortak sınırındaki, imar parselinin tescili olarak sıralanabilir.

Son olarak, uygulama hakkında vatandaşların da bilgilendirilmesi gerekmektedir. Bu amaçla belediyeler halka açık seminerler düzenleyebilirler, bilgilendirici broşürler dağıtılabilir.

KAYNAKLAR

- Aksay B** (2005) *Hukuki Açıdan Arazi ve Arsa Düzenlemesi*. Makro yayınları, Ankara
- Akyol N** (1985) İmar Planlarının Uygulamasında İmar Kanununu 42. Maddesinin Önemi, Yararları Ve Trabzon-Tanjant Yolu İle İlgili Uygulama Sonuçları. *İller Bankası Dergisi*, Ankara
- Beyaz M** (2005) İmarla İlgili Danıştay Kararları, *Taşınmaz Mülkiyeti Denetçileri Derneği Dergisi*, 55. Sayı, Ankara
- Can E** (2005) *İmar Mevzuatı Ve Uygulamaları*, Tapu ve Kadastro Meslek Yüksek Okulu ders notları
- Demirel Z** (2004) *Kırsal Toprak Düzenlemesi*, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınları, İstanbul
- Gündüz S** (1990) *İmar Uygulamaları (Arsa Ve Arazi Düzenlemesi)*. Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Ankara
- Gürler M** (1983) *İmar Planları Ve Uygulama Tekniği*. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Konya
- DEMİR H** (2004) *Kentsel Toprak Düzenlemesi Ders Notları*
- İnam Ş** (1989) *Arazi Ve Arsa Düzenlemesinde 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulamaları*. Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Konya
- Koçak H ve Beyaz M** (2005) Arazi ve Arsa Düzenleme Esasları. *Taşınmaz Mülkiyeti Denetçileri Derneği Dergisi*, 48. Sayı, Ankara
- Koçak H ve Beyaz M** (2005) Parselasyon İşleminin İptali ve Geriye Dönüş Cetvelleri. *Taşınmaz Mülkiyeti Denetçileri Derneği Dergisi*, 55. Sayı, Ankara
- Koçak H ve Beyaz M** (2007) *İmar Uygulamaları*. 3. Baskı, Ankara
- Nikes Ş** (2003) 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılan Arsa Ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Sorunlar. *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 16. Sayı, Ankara
- Nikes Ş** (2005) *Kentsel Alanlardaki Değer Değişmelerinin Taşınmazlara Yansıtılabilmesi İçin Bir Yöntem Önerisi*. Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Ankara

KAYNAKLAR (devam ediyor)

Yaran Y (1987) 18. Maddenin Pratikte Uygulanması, *Türkiye 1. Harita Bilimsel Teknik Kurultayı*, Ankara

Yıldız F (1999) *İmar Bilgisi*, Nobel Yayınevi, 1. Baskı, Ankara

Yomralıoğlu T (1988) Arsa Ve Arazi Düzenlemesi Çalışmalarında Bilgisayardan Yararlanma, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Trabzon

3194 Sayılı İmar Kanunu, Resmi Gazete, Tarih: 09.05.1985, Sayı: 18749

5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, Resmi Gazete, Tarih: 23.07.2004 Sayı: 25531

İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, Resmi Gazete, Tarih: 02.11.1985, Sayı: 18916

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve İlgili Mevzuat, Şubat 2008, Ankara

ÖZGEÇMİŞ

Selda AYYILDIZ 1982 yılında Artvin ilinin Borçka ilçesinde doğdu. İlk Öğrenimini Artvin’de Atatürk İlköğretim Okulu ve Gazi İlköğretim okulunda, Orta Öğrenimini Artvin Yabancı Dil Ağırlıklı Lisesi’nde tamamlayarak, 2001 yılında Lisans eğitimi için Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümüne girdi. 2006 yılında Lisans Eğitimini tamamladı. 2007 yılında Zonguldak Karaelmas Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalında Yüksek Lisans Eğitimine başladı. 2006 ile 2008 yılları arasında özel sektörde çalışmış olup, 2008 yılında Ankara ili Yenimahalle Belediyesi’nde çalışmaya başlamış olup ve hala Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde hizmet vermektedir. Evlidir.

ADRES BİLGİLERİ

Adres: Yenimahalle Belediye Başkanlığı
İvedik Caddesi No: 33
Yenimahalle/ANKARA

Tel: (312) 343 3000-2111

E-posta: seldaayyildiz@hotmail.com