

ZONGULDAK BÜLENT ECEVİT ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İMAR UYGULAMALARINDA İPTAL EDİLEN PARSELASYON
ÇALIŞMALARININ UYGULAMA ÖNCESİ HALİNE GERİ DÖNÜŞÜMÜ
PROBLEMİNİN İNCELENMESİ**

GEOMATİK MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

BÜLENT YILDIRIM

EYLÜL 2020

ZONGULDAK BÜLENT ECEVİT ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**İMAR UYGULAMALARINDA İPTAL EDİLEN PARSELASYON
ÇALIŞMALARININ UYGULAMA ÖNCESİ HALİNE GERİ DÖNÜŞÜMÜ
PROBLEMİNİN İNCELENMESİ**

GEOMATİK MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ
Bülent YILDIRIM

DANIŞMAN: Dr. Öğr. Üyesi Hakan AKÇIN

ZONGULDAK

Eylül 2020

KABUL:

Bülent YILDIRIM tarafından hazırlanan “İmar Uygulamalarında İptal Edilen Parselasyon Çalışmalarının Uygulama Öncesi Haline Geri Dönüşümü Probleminin İncelenmesi” başlıklı bu çalışma jürimiz tarafından değerlendirilerek Bülent Ecevit Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak oy birliğiyle kabul edilmiştir. 21/09/2020

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Hakan AKÇIN

Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü

Üye: Prof. Dr. Umut Güneş SEFERCİK

Gebze Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü

Üye: Dr. Öğr. Üyesi Sedar Kurtuluş GÖRMÜŞ

Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü

ONAY:

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

..../..../2020

Prof. Dr. Ahmet ÖZARSLAN
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.”

Bülent YILDIRIM

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

İMAR UYGULAMALARINDA İPTAL EDİLEN PARSELASYON ÇALIŞMALARININ UYGULAMA ÖNCESİ HALİNE GERİ DÖNÜŞÜMÜ PROBLEMİNİN İNCELENMESİ

Bülent YILDIRIM

Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Hakan AKÇIN

Eylül 2020, 57 sayfa

Uygulama imar planlarına esasen yapılan parselasyon çalışmaları, uygulama imar yönetmeliğinin 18 inci madde uygulama yöntemi, ışığında yapılan AAD işlemleri bütünüdür. Onaylı “1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları” üzerinde yapılan işlemlerden biri arsa ve arazi düzenlemesi olup, parselasyon çalışmaları resen yapılan idari işlemlerdir. Bu durumdan dolayı davalara konusu olması kaçınılmazdır. Bu işlemlerin herhangi bir tanesinin hukuku ihlal etmesi durumunda parselasyon işleminin ya iptalini yâda düzeltilebilecek durumda olması halinde geri dönülmesi gerekmektedir.

Parselasyon çalışmasının idari yargı tarafından hukuka aykırı bir işleminin tespiti durumunda parselasyon çalışmasının iptali oluşur ve bu durumda idare tarafından iptali ile ilgili uygulama geri dönüşüm işlemleri gerektirir. Ancak parselasyon çalışmalarını denetleyen uygulayan kurum olan belediyelerin iptal edilen parselasyon çalışmalarını geriye dönmesi ile ilgili yapması gerek işlemlerle ilişkin bir yönetmelik ya da kanun bulunmamaktadır.

ÖZET (devam ediyor)

Yargı kararlarının parselasyon çalışmalarını iptal gerekçelerine ilişkin etkenlerde karar farklılığı bulunmaktadır.

Bu çalışma, parselasyon çalışmalarının iptal gerekçelerini, yargı kararları ve iptal kararları üzerine geri dönüşüm için belediyelerin izlemesi gereken yollar, parselasyon çalışmalarının geri dönüşümü üzerine kanuni eksiklikleri, tapu işlemleri ve hukuki süreçleri üzerinde durulacaktır.

Bu konuda ilk olarak 3194 sayılı kanun 18 inci maddesine istinaden yapılan parselasyon çalışmalarının uygulama sürecindeki iptaline neden olan uygulama unsurlarına, iptal süreci, hukuki sürecine ve durumuna, iptal olması halinde belediyelerin ve tapu müdürlüklerinin uygulama öncesi durumuna geri dönüşümünün nasıl gerçekleştireceğine, değinilecektir.

Anahtar Kelimeler: 18. Madde Uygulaması, Düzenleme Ortaklık Payı, Geri Dönüşüm, Dava Açma Süresi, İptal Kararı

Bilim Kodu: 616.05.00

ABSTRACT

M. Sc. Thesis

INVESTIGATION OF THE RECYCLING PROBLEM OF THE PARCELATION WORKS CANCELED IN ZONING APPLICATIONS BEFORE APPLICATION

Bülent YILDIRIM

**Zonguldak Bülent Ecevit University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Geomatics Engineering**

Thesis Advisor: Assist. Prof. Dr. Hakan AKÇIN

September 2020, 57 pages

The parceling studies, which are essentially made to the implementation zoning plans, the application method of Article 18 of the implementation zoning regulation, AAD made in the light of. is the whole process. One of the operations on the approved "1/1000 scale Implementation Development Plans" is the land and land arrangement, and the parceling works are ex officio administrative operations. Due to this situation, it is inevitable to have a lawsuit. In the event that any of these transactions violate the law, it is necessary to return if the parceling process is either canceled or can be corrected.

In the event that an unlawful operation of the parceling work is detected by the administrative judiciary, the cancellation of the parceling work occurs and in this case, the application related to the cancellation by the administration requires recycling processes. However, there is no regulation or law regarding the procedures that the municipalities, which are the implementing

ABSTRACT (continued)

institution that supervises the parceling works, should return to the revocation of the canceled parceling works. There are differences in factors regarding the reasons for canceling parceling studies of judicial decisions.

This study will focus on the reasons for the cancellation of parceling studies, the ways that municipalities should follow for recycling on judicial decisions and cancellation decisions, legal deficiencies on the recycling of parceling studies, land registry procedures and legal processes.

In this regard, firstly, the application elements that cause the cancellation of the parceling works carried out pursuant to Article 18 of the Law numbered 3194, how to recycle the pre-implementation state of the municipalities and land registry offices, in case of cancellation.

Keywords: Article 18 application, Regulation Partnership share, Recycling, Litigation time, decision to cancel

Science Cod: 616.05.00

TEŞEKKÜR

Tezimin hazırlanmasının her safhasında bilgi, tecrübe birikimlerini ve desteklerini sunan, her aşamada desteğini veren, saygı değer hocam Dr. Öğretim Üyesi Hakan AKÇIN'a teşekkürlerimi sunarım.

Manevi desteğini sunan sevgili eşim Zeynep YILDIRIM'a ayrıca teşekkürlerimi sunarım.





İÇİNDEKİLER

Sayfa

KABUL:	5
ÖZET	iii
ABSTRACT	v
TEŞEKKÜR	vii
İÇİNDEKİLER.....	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	xiii
ÇİZELGELER DİZİNİ	xv
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ.....	xvii
 BÖLÜM 1 GİRİŞ	 1
1.1 KONUNUN ÖNEMİ.....	1
1.2 ÇALIŞMANIN AMACI.....	2
1.3 METODOLOJİ.....	2
 BÖLÜM 2 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNE İSTİNADEN YAPILAN İMAR UYGULAMALARI İPTAL UNSURLARININ İNCELENMESİ	 5
2.1 UYGULAMALARIN İPTALİNE İLİŞKİN NEDENLERE GENEL BAKIŞ.....	5
2.2 PARSELASYONLARIN İPTALİNE NEDEN OLAN UNSURLAR FENNİ VE İDARİ UNSURLAR.....	5
2.2.1 Düzenleme Sınırı Kaynaklı Hatalarla İptal Durumu ve Parselasyon Planının Geri Dönüşü	6
2.2.2 Dağıtım Kaynaklı Nedenlerle İptalle Konu Uygulamaların Durumu	8
2.2.3 Kamuya Ayrılan Alanların İptale Konu Olması Durumu	11
2.2.4 DOPO Kaynaklı Dava ve İptal Nedenleri	13
2.2.5 İmar Planında Kapanan Yolların İhdası Kaynaklı Geri Dönüşüm Nedenler	17

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

Sayfa

2.2.6 15 ve 16'ncı Maddeler Sonucu Yapılan Parselasyon Çalışmalarının DOP Hesaplamasına Alınmaması Durumu	19
2.2.7 Yapılan Terklerin DOP Oranından Fazla Olması Durumu	20
2.2.8 Parselasyon Çalışmasında Yapılan Bağışların Etkisi	21
2.2.9 10/B ve 10/C Maddelerinin DOP Hesap Etkisi	21
2.2.10 Umumi Tesis Alanların Olması Durumunda DOP Hesabı İncelemesi	21
2.2.11 2981/3290 Sayılı Kanunun Ek-1. Madde Uygulaması Durumu	22
2.2.12 Kat Mülkiyeti ya da Kat İrtifakı Bulunan Parsellerin Uygulama Tabii Tutulması Durumunun İncelenmesi	223
2.2.13 Kamulaştırma Ve İmar Uygulaması Durumunun İrdelenmesi	24
2.2.14 Uygulayıcı İdarelerin Usul Hatalarının İrdelenmesi	26
 BÖLÜM 3 PARSELASYON ÇALIŞMALARININ İPTALİ VE GERİ DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ SÜRECİNİN İNCELENMESİ	 29
3.1 ZAMAN AŞIMI	29
3.2 UYGULAMALARA KARŞI DAVA AÇMA SÜRECİ	30
3.3 İPTAL KARARLARININ GERİ DÖNÜŞÜM İÇİN DOĞURDUĞU SONUÇLAR ...	30
3.3.1 Taşınmaz Sahibi Şahıs Açısından İptal Kararının İncelenmesi	31
3.3.2 Belediyeler Açısından İptal Kararları İncelenmesi	32
3.3.3 İl Encümeni Kararının Durumu	33
3.3.4 Tapu Açısından İptal Kararları Hükmünün İrdelenmesi	33
 BÖLÜM 4 İPTAL EDİLEN PARSELASYON ÇALIŞMASININ MAHKEME KARARINA GÖRE GERİ DÖNÜŞÜM PROSEDÜRLERİ	 35
4.1 YÜRÜTMENİN DURURULMASI	35
4.2 İPTAL KARARLARININ GERİ DÖNÜŞTÜRÜLMESİ YERİNE GETİRİLMESİ	35
4.3 UYGULAMA ÖNCESİ HALİNE GERİ DÖNÜŞÜM	37
4.3.1 Geri Dönüşüm İçin Yol Belirlenmesi	37
4.3.2 Belediyeler Tarafından Yapılması Gereken İş Ve İşlemler	38

İÇİNDEKİLER (devam ediyor)

Sayfa

4.3.3 KOP'un Geri Dönüşümü	45
4.3.4 Tapu Müdürlüğünce Geri Dönüşüm Sürecinin İncelenmesi	46
4.3.4.1 Kütüklere işlenmeyen İptal İşlemleri ve Tapu Müdürlüklerinin Sorumlulukları.....	46
4.3.4.2 Tapu Ve Kadastro İdaresi Tarafından İşlem Yapılması	47
 BÖLÜM 5 SONUÇ VE ÖNERİLER.....	49
 KAYNAKLAR.....	55
 ÖZGEÇMİŞ	57



ŞEKİLLER DİZİNİ

<u>No</u>	<u>Sayfa</u>
Şekil 2.1 Düzenleme sınırı hattını gösterir kroki örneği	8
Şekil 2.2 Uygulama öncesi kadastro parsellerini gösterir kroki örneği	9
Şekil 2.3 Kadastro parsellerinin imar planındaki durumunu gösterir kroki örneği.....	10
Şekil 2.4 Dağıtım sonrası durum krokisi örneği	11
Şekil 2.5 İmar planında ilk parselasyon sonucu oluşmuş ve terk işlemi yapılmış parselleri gösterir imar krokisi örneği	14
Şekil 2.6 İlk uygulama sonucu oluşan imar parseli ile ikinci bir uygulamada DOP kesilemeyen parselleri gösterir kroki örneği.....	16
Şekil 2.7 3194 Sy Kn 18 inci madde uygulama alanı imar planı ve yapılan ihdas krokisi örneği.....	18
Şekil 2.8 15 ve 16 ıncı maddelere istinaden yola terki bulunan parselleri Gösterir kroki örneği	16
Şekil 2.9 Yapılan terkin DOP oranından fazla olması durumunu gösterir kroki örneği	20
Şekil 2.10 Düzenleme sınırı içerisinde bulunan 550 nolu kadastro parselin pafta üzerinde gösterir kroki örneği	26
Şekil 4.1 Düzenleme sınırı içerisinde bulunan 4670 nolu kadastro parseli ve imar planı krokisi örneği	39
Şekil 4.2 Hesaplamaya konu 4670 nolu parseli gösterir kroki örneği.....	44



ÇİZELGELER DİZİNİ

No

Sayfa

Çizelge 2.1 Düzenleme ortaklık payı oranı hesap cetveli örneği 13





SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

SİMGELER

% : Yüzde

KISALTMALAR

AAD : Arsa ve Arazi Düzenlemesi
BHA : Belediye hizmet alanları
DOP : Düzenleme Ortaklık Payı
DOPO : Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
E. : Esas
fık : Fıkrası
K : Karar
Kn : Kanun
KOP : Kamu Ortaklık Payı
KOPO : Kamu Ortaklık Payı Oranı
md : Madde
Sy : Sayılı
TKGM : Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
Ydk : Yürütmeyi durdurma kararı



BÖLÜM 1

GİRİŞ

1.1 KONUNUN ÖNEMİ

Şehirleşmenin temelini, imar planları ve uygulanabilirliği oluşturmaktadır. İmar planlarının tatbiki 18 inci madde uygulaması sonucu oluşturulacak parseller ve kamuya ait alanların oluşumu ile gerçekleşir. Tarım işlerinden, sanayi alanlarına geçiş ile köyden şehirlere göç akışı artmış ve şehirlerin nüfuslarının artması ile yerel yönetimler, ihtiyacı karşılayacak imar planlarını hazırlanması ve uygulanması noktasında eksik kalmışlardır.

Nüfusun konut ihtiyacını karşılamak için hazırlanan plan üzerinden, parsel üreten yöntem 18 inci madde uygulamasıdır. Ancak yapılan uygulamada eksik unsurlar olmakta, kanun ve yönetmeliklere aykırı olarak yapılan parselasyon işlemleri dava konusu olmaktadır. Yargı tarafından iptal kararı alınan uygulamalar iptal edilerek geri dönüşüm kararına bağlanmaktadır. Yasaların ve yönetmeliklerin geri dönüşüm işlemi için yetersiz oluşu, ilgili kurumlardan görüş alınması ile uygulamayı yapan kurum ya da kuruluşlar için çıkılması zor bir durum oluşturmaktadır. İmar planlarının uygulanması için yapılan parselasyon çalışmalarını yapmakla yetkili kılınan belediyeler ihtiyaç olan imar parsellerini oluşturması gerekmektedir. Belediyeler şehrin ihtiyacı olan teknik altyapı alanlarının eşit ve adaletli dağıtarak yapmak en temel görevlerindendir. Ancak; parselasyon çalışmalarında fenni ve idari unsurlar nedeniyle davalar açılarak hukuka konu olması sonucu parselasyon çalışmalarında geri dönüşüm zorunlu olmaktadır.

Parselasyon çalışmasına konu, düzenleme sınırı içerisinde bulunan parsellerin kadastral ve imar planı üzerindeki konumu, düzenleme ortaklık payı (DOP) hesaplama oranı ve dağıtım sonrası oluşan parsellerin hisseli ya da hissesiz durumu özel bir çalışma ve teknik bilgi gerektirmektedir. Parselasyonların iptal edilmesi, sonuç oluşturma için yapılması gereken işlemlerin ne olduğu ve yapılmaması durumunda, izlenecek yollar açık değildir. Günümüzde

parselasyon çalışmalarının geri dönüşümünün yapılabilmesi için gerekli kanunlar ve yönetmelikler çıkarılması gerekmektedir.

1.2 ÇALIŞMANIN AMACI

3194 sayılı kanunun 18 inci maddesine istinaden yapılan parselasyon çalışmaları çeşitli unsurlarla hukuka konu olmaktadır. Dava süreçleri çeşitli kararlarla sonuçlanmış ve iptali ile geri dönülmesine neden olmuştur. Kanun, yönetmelik ve uygulayıcıların eksik olmasından kaynaklı nedenlerden dolayı iptal edilerek geri dönülmesi gereken parselasyon çalışmaları, geri dönüş iş akışının, kanun ve yönetmeliklerle oluşturulmalıdır. Parselasyon yapımı anında yapılacak en ufak bir hata yıllar sonra bile ortaya çıkmakta ve ilgili tarafça açılan davalar sonucu iptali ile sonuçlanabilmektedir. Yapılan arsa ve arazi düzenlemesi (AAD) uygulamalarında hukuksal olarak iptal edilmesinin sonuçlarını ve iptal kararı üzerine belediyelerin tapu müdürlüklerinin uygulayıcının geri dönüşüm unsurlarını ve yapılması gereken iş akışının hukuki boyutundaki durumunun incelenerek geri dönüşüm sürecine ışık tutma amacını taşımaktadır.

1.3 METODOLOJİ

Parselasyon çalışması, uygulama yönetmeliğine istinaden uygulama görevi belediyeler ve mücavir alanları dışında il özel idarelerinin görevidir. Uygulamaları kanun ve yönetmelik esaslarına uygun hukukun dışına çıkmadan, aykırılığa neden olmadan yapma idarelerin yetki ve sorumluluğundadır. İdari usulde yapılan hatalar parselasyon çalışmasının iptalini oluşturabilmektedir.

18 inci madde uygulamasının iptaline neden olan bazı usul ve teknik hatalar aşağıdaki gibidir:

- Encümen kararında uygulamanın yeterince açık olarak ifade edilmemesi, parselasyon çalışmasının hangi kanun ve mevzuata göre yapılacağının belirtilmemesi, İmar uygulaması hangi yöntemle yapıldığının ifade edilmemesi, parselasyon çalışmasına istinaden bütün kanunların encümen kararına yazılması,
- Askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmemesi, ilgisine tebligatın gönderilmemesi,

- İlk parselasyonun hukuki kararı ile iptali sonucu, ikinci kez uygulama geri dönüşüm cetvellerinin hazırlanmadan yapılması,
- Düzenleme sınırının AAD göre hatalı geçirilmesi,
- Düzenleme sahasının hatalı belirlenmesi,
- Tapu alanları ile kadastral sayısal alanlarının kontrolünün yapılmaması,
- İmarı olmayan alanları parselasyon çalışmasına dahil edilerek uygulamaya katılıp işlem yapılması,
- İmar planları ile yapılan parselasyon planı sonucu üretilen parsellerin örtüşmemesi,
- Kapanan yolların ihdas edilerek belediyelere yer kazandırılması sonucu, DOP oranının değişmesi,
- Parselasyon öncesi yapılan terk oranlarının dikkate alınmaması,
- DOP hesaplamasında bağışlanan alanların kamuya ait alanlar gibi sayılması,
- Hesaplamalar sonucu DOP kesilmemesi gereken parsellerden DOP kesilmesi,
- DOP her parselden farklı oranda alınması,
- 15 ve 16. maddelere istinaden yapılan işlemlerin dikkate alınmadan Parselasyon çalışması yapılması,
- Yapılan terklerin DOP 'tan fazla olması ve DOP hesabında dikkate alınmaması,
- Kamuya ait alanların düzenlemeye sokulan bütün parsellerden hisseleri oranında verilmek şartıyla oluşturulması,
- Bulunduğu yerde parselin dağıtımının mümkün mertebe aynı yerde dağıtılmaması,
- İmar kanuna istinaden yapılaşmaya elverişsiz parsel üretilmesi,
- Müstakil parsel oluşturulabilirken hisseli parsel oluşturulması,
- 2981/3290 sayılı kanun Ek-1. Maddesinde belirtilen hükümleri dikkate alınmayarak parselasyon yapılması,
- Yapılan bağışların dikkate alınmaması,
- 10/B ve 10/C maddelerinin dikkate alınmayarak parselasyon çalışmasının yapılması,
- İmar planı notları ve İmar Yönetmeliğine aykırı boyutlarda parseller üretilmesi,
- Yapılaşmış parsellerin dikkate alınmayarak dağıtımına tabii tutulması,
- Parselin dağıtımını sonrası değer kaybetmesi,

Uygulama esnasında yapılacak en ufak fenni ve idari birçok neden parselasyon uygulamasının iptaline neden olabilmektedir. Çalışmada ilk olarak parselasyon çalışmalarının iptaline neden olan teknik, idari durumlar, iptaline ilişkin dava süreci ve geri dönüşüm işlemleri, geri dönüşümde yapılması gereken iş akışı, kurumların yaşadığı sorunlar, bulgular, sorunların çözümü ve öneriler şeklinde ele alınarak değerlendirilmesi gerçekleştirilerek öneride bulunulmuştur.



BÖLÜM 2

3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİNE İSTİNADEN YAPILAN İMAR UYGULAMALARI İPTAL UNSURLARININ İNCELENMESİ

2.1 UYGULAMALARIN İPTALİNE İLİŞKİN NEDENLERE GENEL BAKIŞ

Arsa ve arazi düzenlemesi parselasyon işlemleri sonucu oluşan parseller çeşitli gerekçelerle dava konusu olmakta ve olmaktadır. Davalar idare mahkemelerine davacı kişi ya da kurum tarafından yürütmeyi durdurma şeklinde ya da iptali üzerine açılmaktadır. Davalara konu olan çalışmalarda; dağıtım kaynaklı, düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) hesaplaması kaynaklı, Düzenleme sınırı belirleme kaynaklı, hisse durumu kaynaklı, ihdaslardan doğan durumlardan kaynaklı, kamu ortaklık payı oranı (KOPO) hesabından kaynaklı, yapılı yerlerin korunması durumundan kaynaklı, fenni ve idari teknik ve kanuni ihlaller ya da hatalar doğrultusunda çıkan problemler, hukuka konu olmuş ve yargı kararları ile sonuca bağlanmaya çalışılmıştır. İlgili mahkemeler konulara ilişkin teknik bilgi ve belgeler ışığında bilirkişilerce değerlendirme yapılarak irdelenmektedir. Alınan kararlar arasında dava konularına göre kimi yargı süreçleri davalı adına kimi ise davalı kurum adına, sonuç doğurmuş ve alınan kararlar özellikle kurumlar adına ihdaslarla ilgili tereddüt oluşturmuştur.

2.2 PARSELASYONLARIN İPTALİNE NEDEN OLAN FENNİ VE İDARİ UNSURLAR

Oluşturulan parselasyon çalışmasına karşı, düzenleme sınırında mülkiyeti bulunanlardan birinin dava etmesi durumunda, hukuk organları davacıya hak verir ise, uygulamayı iptal eder ya da gerekli düzeltmenin yapılmasını ister. Bu durumdan dolayı parselasyon çalışması hiç yapılmamış olacak ve önceki durumuna döndürülmesi gerekecektir. İdare olarak tapu müdürlüğü geri dönemediğinden yapılan işlemin geri dönmesi açılan davanın kararının, ilgilisince geri dönüşüm parselasyon çalışması yapması gerekir. İlgili kurum uygulamıyor ise, ikinci kez mahkemeye gidilebilir ve uygulanması hukuki yoldan sağlanabilir. Bu yapılan iş ve işlemlere geri dönüşüm demektir.

Hukuki nedenler ile iptale konu çalışmaların iptal sebepleri fenni ve idari sebeplerden oluşmaktadır. Fenni ve idari unsurlarla ilgili aşağıda örneklemelerde belirtmiş olduğum planlamalar ve örneklemeler tamamıyla tarafımca düzenlenmiştir. Herhangi bir resmi durum teşkil etmemektedir.

3194 sayılı İmar kanununun, 18 inci madde uygulamasına istinaden; belediye, mücavir alan içinde belediyeler, belediye encümeninden alınacak kararı ile, mücavir sınırları dışında ise valiliklerin, il özel idarelerinin kararı doğrultusunda, yapılı veya yapısız arsa, arazileri, mülkiyet sahiplerinin, muvaffaktı olsun ya da olmasa, aralarındaki, yol fazlalıklarıyla, kamu alanları ya da belediyelere ait alanlarla, tevhide, yenileyerek imar planlamasına, uygun ada ve parsellere bölmeye, hisseli, hissesiz ya da iskan kanunlarına göre taşınmaz sahiplerine vermeye ve resen tescil yaptırmaya yetkili kılınmıştır. Bu yetkiye istinaden, gerçekleştirilen parselasyon çalışmalarının tescili edilebilmesi için, yapılan çalışmanın bir ay ilân edilmesi gerekmektedir. İlanı ve ilgililerine tebligatları ile bilgilendirilerek askı sürecine çıkılır. Askı sürecinde ilgililerin itirazına konu olan durumlar dilekçeleri ile encümende görüşülerek değerlendirilir. Askı süresince ilgilisi itiraz edememiş, tescil sonrası dava konusu edilebilmektedir. İlgililerin uygulama sırasında yapılan işlemler üzerinde çeşitli nedenlerle dava edebilmektedir.

2.2.1 Düzenleme Sınırı Kaynaklı Hatalarla İptal Durumu ve Parselasyon Planının Geri Dönüşü

Mücavir alanlarda ve belediye alanları içerisinde kalan yerler için belediyeler, encümeni kararı ile mücavir alanlarda ve belediye sınırları, dışında il idare kurulu kararıyla, 5 yıllık imar çalışmalarına öncelik vererek kentin ihtiyacına göre, imar planlarıyla oluşturulan tüm kullanım sahalarını, hazır bulunduracak durumda düzenleme sahalarını belirlemek ve kesinleşmiş olan, uygulanacak imar planlarına göre parselasyon çalışmalarını oluşturarak ihtiyacı karşılayacak kadar parsel üretmek zorundadır.

AAD uygulamalarında düzenleme sınırı, mevzuattaki talimatlara göre şöyle belirlenmektedir.

- 1) Planda belirlenmiş, düzenleme sınırı dikkate alınmalıdır.
- 2) Planda belirlenmiş, düzenleme sınırı ile alakalı bir durum yok ise düzenleme sınırı;
 - a) İskân alanının bitimi, iskân sınırından
 - b) Yola sınırı olmayan parsel yapmamak şartı ile iskân sınırı içindeki yollardan,

c) Sınırın, tek parseli iki ya da daha fazla şekilde ifrazı durumunda, imar planında belirtilmiş düzenleme sınırları olsa dahi sınır, bu bölümleri düzenleme sahası dışında bırakıp, bir imar adasında bulunmayanları varsa bu bölümleri de kapsayacak şekilde,

ç) Park alanı, meydan, yeşil alanlar, rekreasyon alanları, ağaçlandırılacak alanlar, mezarlık ve otopark alanlarının DOPO'ya en uygun yerinden geçirilir.

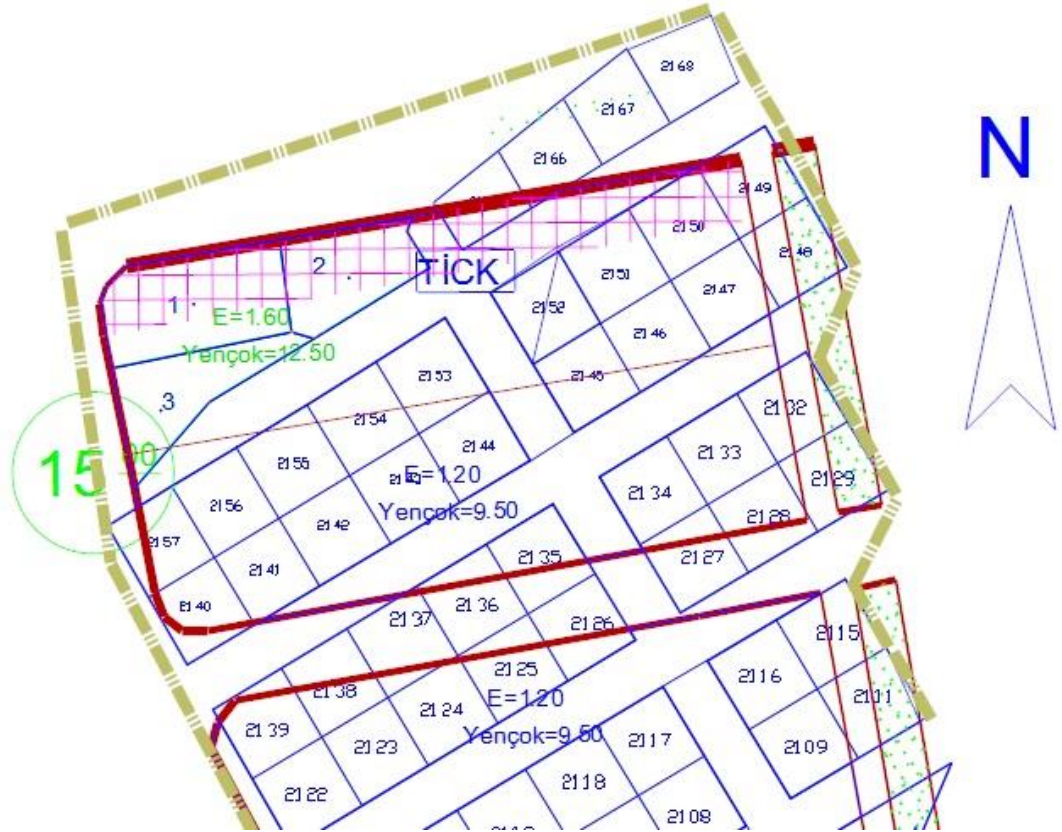
3) Sınır, ihtiyaç doğrultusunda özel kanunlarla korunan alanların (kentsel dönüşüm alanı, orman, mera ve sit alanı gibi) dış ekseninden ve kıyı kenar çizgisinden düzenlenebilir.

4) DOPO 'nı geçmemek şartı ile düzenleme sahasına komşu ancak başka bir düzenleme sahasına dahil olması veya tek başına düzenleme sahası oluşturulamayan parsel veya parseller, planda düzenleme sınırı olsa bile, planı bulunuyorsa düzenleme sahası dışında bırakılmaz. Şekil 2.1'de düzenleme sınırının oluşturulması bu talimatlarla belirlenmiştir.

18 inci madde uygulamasında düzenleme sınırı, uygulama alanını oluşturan Arazi ve Arsa düzenleme yönetmeliği hükümlerince uygulayıcı tarafından sınırın geçirilmesi gerekmektedir. Düzenleme sınırı; Yol, Park, Yeşil alan, Meydan, Okul, Konut alanlarının düzenleme sahasında 1/1000 ölçekli planlara esas oluşturulmasında uygulama sahası sınırlarıdır. Düzenleme sınırı alanında, DOPO düzenleme sınırı içerisindeki imar planı vasfına göre değişkenlik gösterebilir. Bu değişkenlik, sınır düzenleme alanlarında hesaplanacak DOPO 'nın düzenlemelerin hakkaniyeti yönünden problemlere neden olmaktadır. Düzenleme sınırı uygulayıcı tarafından hatalı belirlenmesi düzenleme ortaklık payı oranını etkileyeceği gibi düzenlemeye giren parsellerin düzenleme sınırı dışında kalmasına ve ayırma çapı düzenlenmesine sebep olmakta, hak sahibinin ayırma çapı sonucu düzenleme sınırına girmeyen kısmı yol, yeşil alan veya herhangi bir parselde kalarak yapılaşmasını engellemesi ya da kamu kurumuna kamulaştırma külfeti gibi hak sahibine olumsuz sonuçlar doğurabilmektedir. Düzenleme bölgelerinde farklı DOPO oluşmasının da yasal açıdan bir sakınca bulunmamaktadır. Düzenleme sınırı alanında, uygulamaya giren mülkiyet sahiplerinden kamu sahaları için alınacak kesinti oranlarının, eşit oranlarda alınması adalet denklik ilkesi dikkate alınması şarttır. Kent planlamalarında düzenleme sahaları sıralanırken, kamuya ayrılan sahalar ve sosyal donatı sahalarının tüm düzenleme sahalarındaki dağılımları ve alanlarının olabildiğince eşit olması gerekmektedir. Düzenleme sahalarında, adalet ve denklik durumu dikkate alınması imar çalışmalarının iptalinin en önemli nedenlerinden olan dağıtım durumunun yerine getirilmesine fayda sağlar. Bu şekilde, bir düzenleme ile maksimum % 45 oranında kamu ve sosyal donatı alanının bedelsiz bir şekilde kamu yararına

kullanımının önü açılmış olacaktır. Böylece uygulamalar yerel yönetimlerce gerçekleştirilerek, güvenilirlik ilkesi sağlanmış olacaktır. Bazen de düzenleme sınırına girmeyen alan, zorunlu olarak bırakılmaktadır. Düzenleme sınırı parselasyon çalışmasının uygulama alanını belirlediğinden, düzenleme sınırının hatalı geçirilmesi ve yukarıda anlatılan hususların doğurduğu nedenler ilgisinin davaya konu etmesine yeterli nedenlerdendir.

DÜZENLEME SINIRI KROKİSİ



Şekil 2.1 Düzenleme sınırı hattını gösterir kroki örneği.

2.2.2 Dağıtım Kaynaklı Nedenlerle İptalle Konu Uygulamaların Durumu

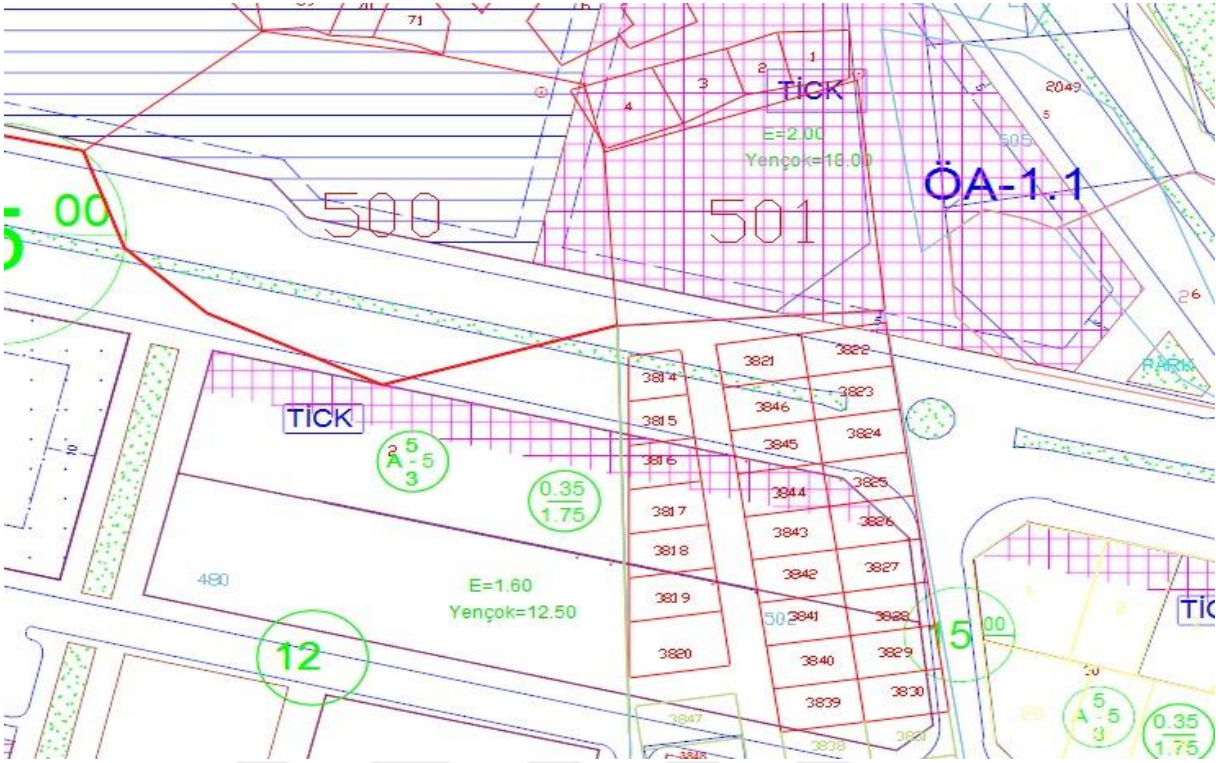
Parselasyon çalışması düzenleme sınırı içerisinde uygulama imar planının oluşmasını amaçlar. Ancak uygulama imar planının oluşmasında altlık olarak kullanılan tescilli hak sahiplerine ait kadastro parselleri bulunmaktadır. Kadastro parsellerinin sınırları gösteren koordinatları, paftaları ve ilgili envanterleri şekil 2.2'deki Tapu Kadastro Müdürlüklerinden temin edilmelidir. Şekil 2.3'deki gibi Uygulama imar planları ile çakıştırılan kadastro haritaları, üzerinden geçirilen düzenleme sınırı uygulama alanını belirler. Uygulama imar planında her taşınmaz lejant özelliği olan imar adasıyla kesişmektedir. Parselasyon çalışması

hesaplanan düzenleme ortaklık payı oranı kesintileri sonucu dağıtıma esas taşınmazlar oluşturmakta ve bu taşınmazlarda uygulama imar planında mümkün olduğunca bulunduğu yerde verilmesi gerekmektedir.



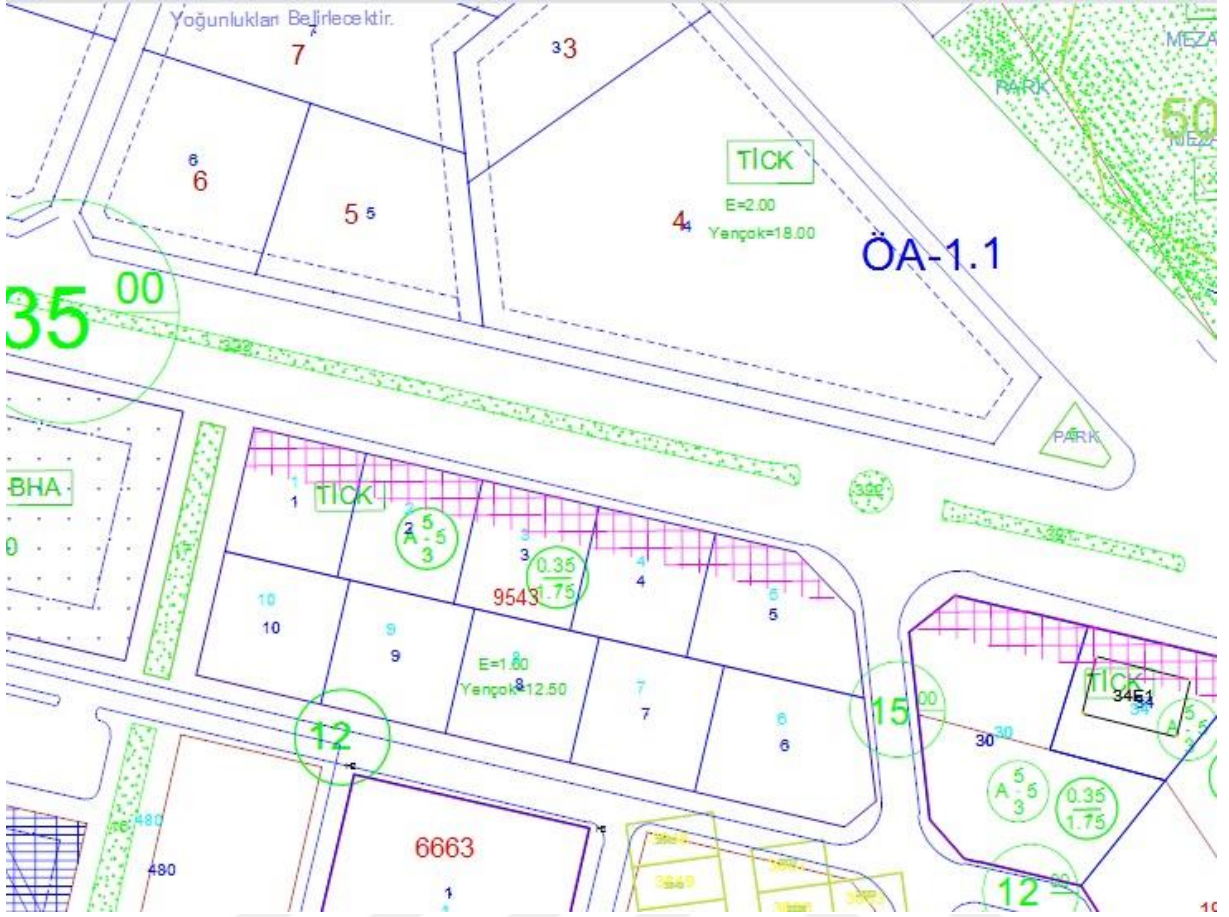
Şekil 2.2 Uygulama öncesi kadaströ parsellerini gösterir kroki örneği.

İmar yasasının 18 inci maddesince yapılacak AAD ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10/a maddesinde düzenleme ile oluşturulacak parsellerin mümkün olduğunca aynı yerde ya da eski parselle olan konumunun, dağıtımının gerçekleştirileceği kuralı, (b) bendinde ise plana ve mevzuata göre korunması mümkün yapıların tam, hissesiz imar parsellerine dağıtımının kuralı bulunmaktadır. 18 inci madde uygulamalarında, parselasyon çalışmaları belediyelerde encümente görüşülüp askı yolu ile ilan edildikten sonra, uygulamada kendi acısında sorun olduğunu düşünen taşınmaz sahiplerince itiraz edilmektedir. İtirazların kontrol edilerek incelenmesi sonucu kanun ve yönetmelik ilkelerine aykırı bir çok uygulamanın yapıldığı görülmüştür. Hukuka intikal eden dava konularının büyük bölümünü dağıtım durumu oluşturmaktadır (Atasoy 2002).



Şekil 2.3 Kadastro parsellerinin imar planındaki durumunu gösterir kroki örneği.

Yapılan parselasyon çalışmaları encümen üyelerince ya da oluşturulacak parselasyon çalışması komisyonlarınca kontrol edilmesi halinde dağıtım esaslı muhtemel oluşacak maddi kayıp ve hukuki problemlerin, önüne geçilecektir. Tam ya da hisseli, parselasyon çalışmasına konu kadastro parselinden hesaplanan DOP oranı alındıktan sonra, kalan dağıtım alanı, müstakil imar parselini, oluşturmaya yetecek alana sahipse; imar parseli müstakil şekilde, o kadastro parseline dağıtılır. Parselasyon çalışması öncelikle uygulamaya tabi parseller bir bütün halde işleme alınmakta, teknik, hukuki şartlar olmadığı müddetçe, mümkün mertebe uygulama öncesi kadastro parselinin yaşadığı alandan imar parseli oluşturulmaya çalışılır. Fakat bu dağıtım, her uygulamada mümkün olmamaktadır. 18 inci madde çalışmasına konu parsellerden hesaplanan DOP oranı kesildikten sonra, kalan alan için tek (müstakil) imar parseli dağıtımı yapılabileceği gibi çoklu (hisseli) parsel de yapılabilir. Düzenleme sınırında bulunan şekil 2.4 ve şekil 2.6 dağıtıldığı gibi imar adalarında, minimum parsel boyutlarını sağlamak şartı ile, imar uygulama sınırında kalan hisseli taşınmazlar, hisse sahiplerinin muvafakati durumunda, fiilî kullanım durumuna istinaden ya da resen müstakil halde oluşturulabilir. Kadastro parseli için müstakil imar parselleri oluşturulurken, dağıtımdan kalan miktarlarını başka kadastro parsellerle hisselendirilmesi de olabilmektedir.



Şekil 2.4 Dağıtım sonrası durum krokisi örneği.

2.2.3 Kamuya Ayrılan Alanların İptale Konu Olması Durumu

Umumi, kamu hizmet sahaları, imar planında düzenlenen;

- Plandaki yollar
- Meydanlar
- Parklar
- Otoparklar
- Çocuk bahçeleri ve parkları ve yeşil alanları
- İbadet yerleri
- Karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına eğitim tesis alanları
- Kamuya ait kreş alanları
- Pazar yerleri
- Semt spor alanı, şehir içi toplu taşıma istasyonları durakları
- Sağlık tesis alanları

- Otoyol hariç, erişme kontrolü uygulandığı yollar
- Su yolları,
- Spor sahaları
- Teknik altyapı alanları
- Trafo alanları
- Belediye hizmet alanı (BHA)
- Sosyal, Kültürel tesis alanları
- Kent meydanları
- Kent parkları
- Özel olmayan ağaçlandırılacak alanlar
- Rekreasyon alanları ve Mesire alanları
- Resmî kurumlara ayrılmış alanlar
- İdari tesis alanları
- mezarlık alanları

bunların dışında, kamunun ihtiyacına binaen oluşturulacak umumi kamu hizmet sahaları ve taşkın tesis alanlarıydı. Yapılan parselasyon çalışmalarında KOP alanları düzenleme sahasında bulunan parsellerin hisseleri oranında KOP hesabı sonucu dağıtımı ile oluşturulur. Bu durumda mülkiyet sahiplerinin KOP hesabı hatasından kaynaklı dağıtımları mahkemelere konu edebilmektedir.

18 inci madde kanunlarına istinaden alınan DOPO 'ile oluşan tesisler haricinde, düzenleme sınırındaki, kamu hizmeti gören kreşler ile hastaneler, BHA'ları ya da diğer resmi tesis alanları gibi kamu tesislerine de ihtiyaç olmaktadır. Kamuya ait tesisler için ayrılan parseller de, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hislendirilerek oluşturuldu.

Ancak; 04.07.2019 yılında yapılan kanun değişikliği ile; Tapu kanunu ve bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair kanun No: 7181 Kabul Tarihi: 04/07/2019 ile çıkarılan yasada bu düzenlemeler yeniden şekillendirilmiştir. Şöyle ki; (MADDE 9: 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddenin başlığı "Parselasyon planlarının hazırlanması;" şekliyle yenilenmiştir; "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün

uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkra da belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır).

2019 yılında yapılan değişik ile kamu ortaklık payı bir nevi kaldırılmış olup yukarıda bahsedilen alanlar düzenleme ortaklık payı kesintisi ile oluşturulur hükmüne bağlamıştır. Bu kanun değişikliği ile KOP alanları oluşturulması ile davalara konu olmuş durumlar ortadan kaldırılarak netlik kazanmış dava konuları azaltılmış olacaktır.

2.2.4 DOPO Kaynaklı Dava ve İptal Nedenleri

İmar kanunun 18 inci maddesine istinaden yapılan parselasyon uygulamasında; uygulama sebebi ile oluşan kamu kullanımı için düzenlemeye tabii taşınmazlardan düzenleme sınırı içerisinde hesaplanan ve yüzölçümleri oranında aşağıdaki çizelge 2.1’de örneklenen DOPO hesaplanarak kesilebilir.

Toplam Tahsis	=	125409.82	
Toplam İmar Ada Alanı	=	125409.82	
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	22001.17	
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	181761.71	
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	16059.67	
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00	
Toplam Bağışlanan Alan	=	0.00	
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	192709.07	
Toplam Pay	=	192709.07	
Ortak Katılım Oranı	=	0.1267504	
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.3983873	
DOPO (OKO ile birlikte)	=	0.5251378	
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı			
Karuya Ayrılan Alan	=	197821.38 - 125409.82 =	72411.56
Düzenleme Ortaklık Payı	=	72411.56 / 181761.71 =	0.3983873

Çizelge 2.1 Düzenleme ortaklık payı oranı hesap cetveli örneği.

Kesinti, düzenleme sınırında kamunun yararlanacağı, KOP’tan kaynaklı dava konularında bahsedilen alanların oluşturulması için gerçekleştirilir. Kesinti yapılan parselden, ikinci bir

Şekil 2.5 1763 nolu parsel ilk parselasyon uygulamasında DOP kesintisi sonucu oluşturulmuş imar parselidir. Bu alanda yapılacak ikinci bir parselasyon çalışmasına tabii tutulduğunda, 1763 nolu parselden ilk parselasyonda DOP kesintisi yapılarak oluşturulduğunda ikinci bir DOP kesintisi ikinci bir uygulamada yapılamayacaktır. Bir parselde 18 uygulaması yapılmış olması, aynı parselde ikinci bir uygulama yapılmasına engel değildir. Ancak, bir parselden bir defadan fazla DOP kesintisi yapılamaz. (3194 s yasa md :18/6).

14

miktarları ile taşınmazlardan terk yapıldığından dolayı, bu parsellerin 3194 sayılı kanunun 18 inci maddesine istinaden ilk parselasyon işleminde hesaplanacak DOP kesintisinde, 15 ve 16 ıncı maddelere istinaden yapılan terk miktarı dikkate alınarak DOP oranı hesaplanmalıdır. Hesaplanan DOP miktarından kalan miktar kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılır. Şekil 2.5’de 3157 nolu parsel ele alındığında düzenleme sınırı içindeki parselin tapu alanı 175,00 m2’dir. Bu parsel 15 ve 16 ıncı maddelere istinaden yola terk ile oluşturulmuş bir parseldir. Kadastro beyannamesinde ana taşınmazın yola terkten önceki alanı 207,57 m2’dir. Yapılan terk miktarı $207,57 - 175,00 = 32,57$ m2’dir.

Bu yapılan terk miktarının ana taşınmazdaki terk oranı $32,57 \text{ m}^2 / 207,57 \text{ m}^2 = 0,1569109$ olarak hesaplanır. Bu parsellerin bulunduğu parseller için 18 inci maddeye istinaden yapılacak parselasyon çalışmasında düzenleme sınırı içerisindeki DOP oranı $= 0,3990942$ olarak hesaplanmıştır. Düzenleme sınırı içerisindeki 3157 nolu parselden yapılacak DOP kesinti miktarı bu parsellin ana taşınmazındaki 207,57 m2’lik alanından yapılmalıdır.

Bu parsel için DOP oranı miktarı: $207,57 \text{ m}^2 * 0,3990942 = 82,84 \text{ m}^2$ olarak hesaplanacaktır. Tahsis alanı ise $207,57 \text{ m}^2 - 82,84 \text{ m}^2 = 124,73 \text{ m}^2$ olarak dağıtıma tabii tutulur.

Fakat, imar planı kararları ile yapılaşma şartlarında ve nüfus artışları olması durumunda, parsellerden önceki kıymetinden fazla olmaması şartı ile, ilk parselasyondaki DOPO’nı %45’e kadar tamamlama şartı ile ek DOP kesintisi alınabilir.

Kesilecek DOPO’ya bağlı olan taşınmazlar, uygulamadan önceki yüzölçümlerinin %45’ini aşamaz. Koşul olarak %45 kesinti yapılacak demek değildir. Uygulama sahasında, kamuya ayrılan alanlar hesaplamalar sonucu, DOPO %45’e kadar alınabilir. Bu durum şu örneklerle açıklanabilir; kamuya ayrılan alanlar için %25 oranında kesinti yeterli ise, uygulamayı yapan kurumun %45 miktarında, DOP alma gibi bir yetkisi ve hakkı olamaz. Hesaplanan DOP miktarı, %45’in altındaysa, bu oran %45’e tamamlanmak şartı ile belediye adına arsa üretilmesi yasal değildir. Konuya ilişkin yargı kararları incelendiğinde:

- 3194 sayılı İmar kanunu 18/2 maddesine ilişkin Danıştay 6’ıncı Dairesinin, 22.10.1991 tarih E 1990/5, K 1991/2101 sayılı kararı; her uygulama alanında mutlaka DOP kesilmesi gibi zorunluluk da bulunmadığından, eğer uygulama alanında, kamuya

ait alanların, DOP kesintisi yapılmadan oluşturulabiliyor ise, imar planı esas alınarak DOP kesintisi yapılmadan uygulama yapılabilir.

- Danıştay 6'ncı Dairesi; 28.09.1994 tarihli, E 1994/169, K 1994/3262 sayılı; 20.11.1990 tarih, E 1989/614, K 1990/2207 sayılı, 19.12.2002 tarihli, E 2001/6392, K 2002/6191 sayılı kararlarında, Düzenleme alanında ayrılan, umuma ait alanlar, uygulama bölgesindeki tüm taşınmaz sahipleri tarafından kullanılacağından, bu parsellerin tamamından eşit oranda kesinti yapılmalıdır.

Bu durumun istisnası; uygulamaya tabi tutulan parsellerin, zemindeki durumu, üstündeki yapının özelliği, itibariyle DOP'nın kesilememesidir. 10/c ve 18 inci madde uygulamalarında, taşınmaz sahiplerine müstakil parsel oluşturabilmek için belirlenen, DOPO'dan, daha az miktarda DOP kesilmek durumunda kalınması veya hiçbir kesinti yapılamaması durumunda, eksik kalan alanın durumu, ilgilinin muvafakıyla, bedele dönüştürülerek mümkün olur. Belediyelerin ipotek etme ve kamulaştırma yetkisi bulunmaktadır.



Şekil 2.6 İlk uygulama sonucu oluşan imar parseli ile ikinci bir uygulamada DOP kesilemeyen parselleri gösterir kroki örneği.

Düzenleme sınırında kalan parsellerde tapu kaydındaki alanlar ile sayısal yüzölçümleri arasında alan farkı var ise ilk olarak bu farkın giderilmesi ile başlanır. Farkı düzeltilmeden uygulamaya tabii tutulursa, çalışma sınırındaki parsellerden, eşit oranda DOP kesintisi yapılmış gibi hatalı DOP hesabı ve kesintisine neden olunur. Bu durum oluşmasının önüne geçmek için, projelendirme veri toplama safhasında, yüzölçümleri tecviz hesabını aşacak durumda, hatalı olduğu tespit edilirse, hatanın giderilmesi, DOP kesintisinin de bu giderilmiş yüzölçümü üzerinden hesaplanması gereklidir. Genelde parselasyon çalışmasında ayırma çapına konu olan parsellerde alan hatası var ise düzenlemeye girmeyen alanlarda hata bırakılır ve düzenlemeye giren parsellerin sayısal alanları DOP hesabına konu alanları bire bir tutacak şekilde hesaplamaya alınır. Daha sonra düzenlemeye girmeyen alanlarda bırakılan alan hatası düzeltilmesi yapılabilmektedir.

Şekil 2.6'daki gibi bir kez imara esas parselasyon çalışması yapılmış bir alanda, daha sonra ihtiyaç sebebiyle, bir uygulama daha yapılmasında sakınca yoktur. Ancak ilk uygulamada DOP kesilmiş ise sonraki uygulamada DOP kesilemez. Bu durum yargı kararları açısından da şu şekildedir:

“3194 sayılı İmar Yasası madde:18/6; Danıştay 6.Dairesinin 08.12.1993 tarihli E 1993/174, K 1993/5180 sayılı kararı; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) –Tasarruf İşlemleri dairesi Başkanlığının 17.02.1995 tarihli ve 658 sayılı talimatı. Yeni bir düzenleme; yalnızca imar parsellerinin bulunduğu sahada yapılabileceği gibi, imar parselleriyle kadastro parsellerinin bir arada olduğu sahada da yapılabilir. Uygulamada daha çok imar parselleriyle kadastro parsellerinin bir arada uygulamaya tabi tutulmasıyla karşılaşılacaktır. İmar ve kadastro parsellerinin birlikte düzenlemeye tabi tutulduğu durumlarda DOP oranı önceki uygulamadaki orandan daha fazla da olsa, imar parsellerinden yine DOP kesilmez.”

Parselasyon çalışmasında DOPO %30 hesaplanarak kesinti yapılmış ise, ikinci parselasyon çalışmasında DOP oranı %45 olarak hesaplanmış ise, aradaki farkı kesmek amacıyla %15 oranında bir daha DOP kesilmesi kanunen mümkün değildir.

2.2.5 İmar Planında Kapanan Yolların İhdası Kaynaklı Geri Dönüşüm Nedenler

İhdas alanları, tescil harici kamuya ait alanların planlanan imar adalarına isabet etmesi ile vasfını kaybetmesi sonucu oluşur. İhdas edilmesi sonucu oluşturulan alanlar yollar ise;

Özellikle belediyeler kendi tasarrufunda arsa üretilbilmek için kapanan yolları ihdas etmektedir. 2644 Tapu yasasının 21. Maddesi : “Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla, yol fazlalıkları köy veya belediye adına tescil olunur” şeklindedir.

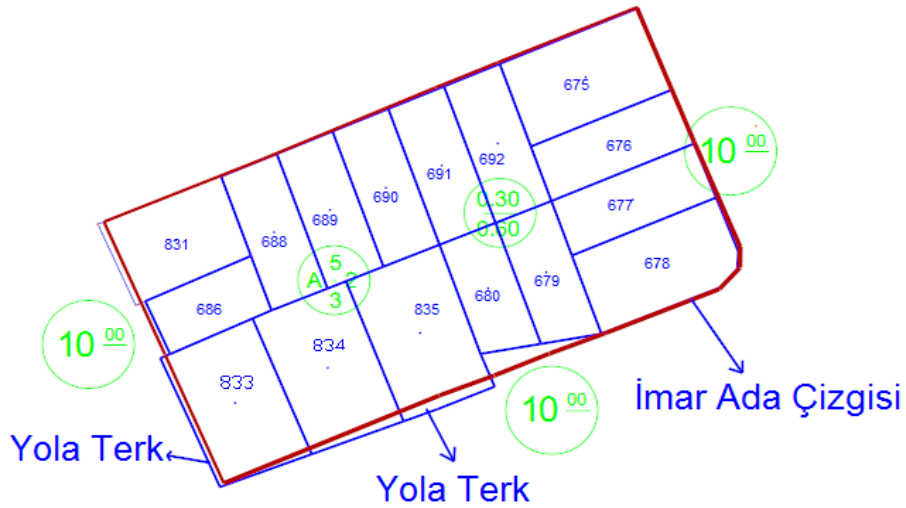
18

Uygulama alanı içerisinde kapanan, kadastro yolları, hesaplanarak dikkate alınması gerekir bu durum DOP oranını etkileyecektir. Yapılacak uygulamanın iptali ile geri dönüşümü yapılması durumunu doğuracaktır.

2.2.6 15 ve 16'ncı Maddeler Sonucu Yapılan Parselasyon Çalışmalarının DOP Hesaplamasına Alınmaması Durumu

İmar uygulamasında 18 uygulamasını beklemeden, imar kanunda 15 ve 16. Maddelerine istinaden, imar paftalarına göre, imar parselini oluşturabilmek için, kadastral parsellerinden imar adalarına göre yola tekabül eden, bölümün yola terk bırakılması ile ya da imar adası ile arasında kalan bölümün yoldan ihdas edilmesi ile oluşturulabilir. Ancak yapılan kanun değişikliği ile dava konusu olan durumlar için aşağıdaki kanun dikkate alınması zorunludur.

Yapılacak parselasyon çalışmasında her parselin öncesinde ifrazı, tevhide, ihdası ya da yola terki olup olmadığının belirlenmesi DOP hesabının net yapılabilmesi için çok önemlidir, aksi hatalı DOP hesabı oluşturacağı nettir. Uygulama yönetmeliğinin 11. maddesinde de belirtildiği gibi, yola terki olan parseller, parselasyon çalışmasında tabii tutulması halinde; ana parselden alınan terk oranını, düzenleme sahasında hesaplanan DOP hesabı farkı ne kadar ise o fark DOP olarak alınabilir.

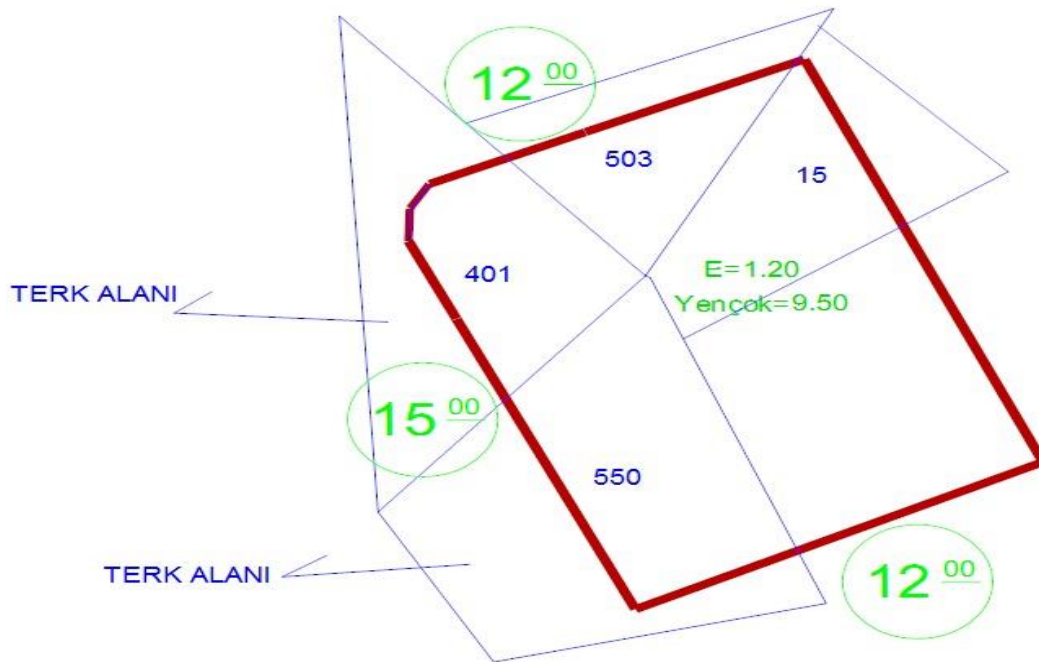


Şekil 2.8 15 ve 16'ncı maddelere istinaden yola terki bulunan parselleri gösterir kroki örneği.

Şekil 2.8’de parsellerin, önceki terk miktarı % 32 ise, bu alanda yapılan 18 inci madde uygulamasında DOPO % 41 olarak hesaplanmışsa, ilgili parsellerden %9’luk kesinti yapılması yeterli olur. Dikkat edilmesi gereken durum, bu %11’lik farkın, ana parselin ilk yüzölçümü üzerinden hesaplanması gerektiği değil, ana taşınmazdan yapılan terk sonrası oluşan aladan, hesaplanan DOP oranı arasındaki fark düşülerek hesaplanır.Şu hususta uygulama hesaplama yapılırken yapılan terk miktarı hiç yapılmamış gibi eklenerek tamamından hesaplanan DOPO kesintisinde aynı hesaplamayı ve oranı verecektir. Yapılan 15,16 ıncı madde çalışmaları dikkate alınmadan yapılan parselasyon çalışmalarında dağıtım ve yapılaşma koşulları dikkate alınmaması dava konusu olmaktadır uygulama öncesi kayıtları incelenerek ifraz, tevhid yola terk durumları dikkate alınmalıdır.

2.2.7 Yapılan Terklerin DOP Oranından Fazla Olması Durumu

Daha önce yapılan terklerin uygulamada dikkate alınmaması, DOP hesabını etkiler ve uygulamanın kesin iptalini gerektirir. 3194 sayılı kanunun 15, 16. maddelerine istinaden işlem gören yola terk alanları, 18 uygulamasına göre hesaplanan DOP oranından fazla ise, Örneğin şekil 2.9’deki gibi bedelsiz terk miktarı %36 etsin, yapılacak parselasyon DOP miktarı örneğin %20 olarak hesaplanmış ise bu parselden DOP kesilmeyecektir. İlk yapılan terk üzerinde taşınmaz sahibi hak iddiasında bulunamaz.



Şekil 2.9 Yapılan terkin DOP oranından fazla olması durumunu gösterir kroki örneği.

2.2.8 Parselasyon Çalışmasında Yapılan Bağışların Etkisi

Uygulamada yapılan bağışların dikkate alınmadan parselasyon çalışması yapılması uygulamanın iptalini gerektirir. Düzenleme sınırında, kamu alanlarını oluşturmak, üzere bağışlanan alanlar bulunuyor ise, kapanan yollardaki gibi değerlendirilerek, bağış yapılan bu alan DOP' dan düşülecektir.

2.2.9 10/B ve 10/C Maddelerinin DOP Hesap Etkisi

10/b-c uygulaması yapılmış alanlarda İkinci kez uygulamaya tabii tutulmuş; önceden 2981 sayılı kanunun 10/b veya 10/c madde uygulamaları çalışılmış bir alanda, 18 inci madde uyarınca yeni düzenleme çalışması yapılıyorsa DOP hesabı; 10/b çalışması, ıslah imar plânı olup olmamasına bakılmadan, Kadastro kanunu hükümlerince yapılan kadastro çalışmadır. Hesaplanma yapmak şartıyla DOP kesintisi yoktur. Bu nedenden dolayı da; 10/b maddesi uygulanmış alanda daha sonra 18 inci madde çalışması yapılıyor ise DOP kesilir. Kesilmemesi ya da dikkate alınmaması uygulamanın iptalini gerektirir.

10/c çalışması, ıslah imar plânı yapmak şartıyla, gerektiği halde DOP alınmak şartıyla yapılmaktadır. Bu nedenden dolayı, 10/c çalışmasında DOP kesilmişse, aynı alanda daha sonra 18 inci madde uygulaması sırasında yeni DOP kesilmemelidir. Önceki çalışmada DOP kesilmemişse, aynı alanda daha sonra 18 inci madde uygulaması esnasında DOP kesintisi yapılmalıdır.

2.2.10 Umumi Tesis Alanların Olması Durumunda DOP Hesabı İncelemesi

Uygulama imar planında DOP kesilmesi sonucu oluşmuş ve tescil edilmemiş olan alanlarda; uygulama sahasında daha önce olan tesisler, parselasyon çalışmasında yine aynı yerinde dağıtımı yapılıyor ise, bu alanların DOP hesabına eklenmemesi gerekir.

Parselasyon alanı içinde, bu alanın yüzölçümü çıkarılır, bu alanlar dışındaki, umumi tesisler alanları için gerekli alan var olan, tesis yüzölçümü hariç tutulmak şartıyla parselasyona dahil parsellerden, eşit kesinti yapılır.

DOP oranını geçen umumi kamu hizmet alanlarının oluşturulması;

Düzenleme alanındaki, umumi, kamu hizmet alanları DOP'tan karşılanır. Düzenleme alanında, DOPO %45'ten fazla olması halinde, 14. maddenin 2. fıkrasında izah edilen DOP kesildikten sonra eksik kalan alan, düzenleme alanındaki tescil dışı alanlardan, belediye mülkiyeti belediye adına taşınmazlardan ya da muvafakat vermek şartıyla; kamu elindeki alanlardan veya maliye hazinesi mülkiyetindeki, parsellerden bedelsiz alınır. İlgili alanların yetersiz kalması durumunda, kalan alan veya bu yolla karşılanmaması halinde, tamamının, 5. Mad 2. fık b bendinde yöntemlere göre kamu eline geçer şeklindedir. Parselasyon çalışmalarında bu hususların dikkate alınarak yapılmaması dava sonucu iptalini ve geri dönüşümüne mecbur kılar.

2.2.11 2981/3290 Sayılı Kanunun Ek-1. Madde Uygulaması Durumu

Birçok davaya konu olmuş hisse problemleri, hisse problemlerinin çözümüne yönelik medeni kanunda değişiklik olmamıştır. Hisse çözülmesi için hissedarların tamamının muvafakatinin alınması zorunlu olmuştur. Eğer alınamıyor ise mahkeme kararlarıyla hisse ayrımı yapılması olanağı vardır. 2019 yılında 7181 sayılı kanunun 9 uncu maddesi ile uygulama alanında bulunan imar adalarının minimum parsel boyutlarını karşılamak şartıyla, uygulama içerisinde kalan hisseli parsellerin, hissedarlarının muvafakatinin alınması halinde, fiili kullanımına göre müstakil duruma getirilebilmesi sağlanmıştır. İmar plan notlarında herhangi hüküm olmaması halinde minimum parsel boyutlarının altında parsel üretilmez. 2981/3290 sayılı kanunun Ek-1. maddesi, 3194 sayılı kanunun 18 inci maddesince uygulanacak, parselasyon çalışmasını tamamlayıcı olabilmesi için, bu yasa öncesi özel parselasyona tabii olarak ya da hisse karşılığı satın alınmış alanlara çözüm sağlamasına müteakip, Ek-1. maddenin 18 inci madde kapsamında yapılan parselasyon çalışmalarında uygulama yapılması imkanı sağlamıştır. Böylece özel parselasyona istinaden bedel karşılığı alınan alanların müstakil olarak dağıtımının önü açılmıştır. Ancak yukarı sayılan şartların olmamasına karşı Ek-1. madde uygulaması yapılarak ferdileştirme yoluna gidildiği çalışmalar bulunmaktadır. Bu çalışmalar hukuka aks ettiğinde idare mahkemeleri ve Danıştay 6. Dairesi tarafından bozulduğu görülmektedir. “Esas No: 1999/3323, Karar No: 2000/5111” Ayrıca; Belediye Encümeni, parselasyon haritası, dağıtım cetvellerini onanırken, uygulamanın 3290-Ek-1 yasa kapsamında olduğu, her hissedara düşen imar parseli açıkça belirtilmelidir (Uzun, Demir, Nişancı ve Çelik 1999).

Yapılan 2981/3290 sayılı kanunun 18 inci maddesine istinaden hisse ayrımlarında zeminde ve fiiliyata uygun ise hisse çözümü yapılabilir. Taşınmazın bulunduğu alanda sadece 3194 sayılı kanun 18 inci maddesine istinaden çalışma yapılıyor ise hisse ferdileştirme gerçekleştirilemez. Parselasyon çalışması esnasında parselinizden, hesaplanan DOPO 'nında (maksimum %45) kesinti sonrası kalan miktar gene hisseli bir şekilde dağıtımı yapılır. Ancak hisseli parseldeki, hissedarların rızası ile ya da satım yolu ile ferdileştirmeye gidilebilir. Fakat 18 inci madde uygulaması ile beraber Ek-1 inci madde birlikte uygulanıyor ise DOP kesintisi yapıldıktan sonra parsel karşılık gele birden fazla parsel üretilebiliyorsa o durumda bütün parsel hissedarlarına müstakil parsel üretilebilir. Uygulama çalışmasında parselleri, uygulama alanında 4 ayrı kişiye ait kadastro parseli var ve her bir parsel için tek parsel üretilebilecekken, 4'dü de bir imar parselinde hissedar olarak verilmişse dava konusu olması durumunda bozulma sebebidir. Hissedarlar dava konusu etmez ise hisselendirme imkanı bulunmaktadır. 2019 yılında yapılan kanun değişikliği ile bu durum yeniden düzenlenmiş ve uygulanabilir bir duruma getirilmiştir. Hisse çözümlemelerine kısmen de olsa yol açmıştır.

2.2.12 Kat Mülkiyeti ya da Kat İrtifakı Bulunan Parsellerin Uygulama Tabii Tutulması Durumunun İncelenmesi

Parselasyon çalışmaları tamamlanmış imar parsellerinde kurulacak binalarda toplam inşaat alanı ve bağımsız bölüm sayıları belirlenen imar parselleri kat mülkiyetince hisselendirilir. Hisselendirme, imar parsellerinin yüzölçümü payda, hissedarlara ait yüz ölçümü alanı ise pay kabul edilerek kat mülkiyeti yapılır. Hisselendirme, ana yapı ya da yapıların toplam inşaat alanları, bağımsız bölüm sayıları veya cinsleri ile orantılı olarak hesaplanır.

Ayrı kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş parseller birbirleri ile birleştirilmeksizin parselasyon çalışmasına tabii tutularak aşağıdaki şekilde dağıtım tabii tutulur.

Kat irtifakı veya kat mülkiyeti oluşturulmuş parseller için parselasyon çalışması esnasında müstakil imar parselleri oluşturulmadığı durumlarda, kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazın ana taşınmazına, sıralamaya göre;

- 1-) Tescil dışı alanlarda, Beldiyeler veya Maliye hazinesi adına kayıtlı taşınmazlardan tahsis yapmak suretiyle hisselendirilerek, hisselerine karşılık gelen alanlarının rayiç bedeli üzerinden satılmak suretiyle,

2-) DOP kesintisi yapılamayan parsele denk gelen alanlarının bedele dönüştürülmesi şartıyla imar parselleri oluşturulur. Yapılacak bedel takdiri ve belirlenen miktarlara itirazları kamulaştırma kanunu hükümlerine tabii tutulur.

3-) Paylı mülkiyet oluşturulmuş parsellerin tapu sicillerinde beyanlar hanesine “3194 sayılı İmar kanunun 18 inci maddesine istinaden kat mülkiyeti esası uygulanmış” ibresi yazılır.

4-) Taşınmaz üzerindeki yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı kat mülkiyeti kanunu hükümleri uygulanır. Üzerinde bina bulunan hisseli parseller de, şüyanma sadece zemine ait olup, şüyuan giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır. Düzenlemesi sırasında, plan ve mevzuata göre korunmasında sakınca olmayan yapı, bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının ya da belirli bir bölümünün plan ve mevzuat hükümlerine göre korunması mümkün olmayan yapılar ise birden fazla imar parseline de rastlanabilir. Hisseli bir ya da birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe, aralarında bir anlaşma sağlanmadıkça veya şüyuu giderilmedikçe bu yapıların eski malikleri tarafından kullanımına devam edilir. Bu hususlardaki belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

2.2.13 Kamulaştırma Ve İmar Uygulaması Durumunun İrdelenmesi

Kamulaştırma alanlarında, kütük sayfalarında Kamulaştırma Kanununun 7'nci maddesi beyanı bulunması 18 inci madde uygulamasına engel olmamaktadır. 7'nci madde beyanının bulunması parselin eski malikine ait olduğu anlamına gelmektedir. Bu nedenle parsel tapu kaydında kime ait ise onun adına uygulamaya alınır, harici parsellerden DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan miktara karşılık dağıtılan imar parselleri o malike tahsisi yapılır. Uygulama alanındaki parsel kamulaştırma alanında dava konusu olsa bile parselasyon yapılmasına engel değildir. Davalı olduğuna dair tapu kütüğünde herhangi beyan bulunuyorsa, yeni oluşan imar parselinde de bu beyan ve şerh yer alır. Parselasyon çalışması, kamulaştırma işlemini iptal ettirir diye bir yönetmelik bulunmamaktadır. Ancak kamulaştırma hangi amaçla yapıldığı, yapılan kamulaştırma ile oluşturulan parsellerin oluşumu amacı sağlıyor ise parselasyon yapılmasına engel durum oluşturmaz. Kamulaştırılan yer amacı dışında kullanılamaz.

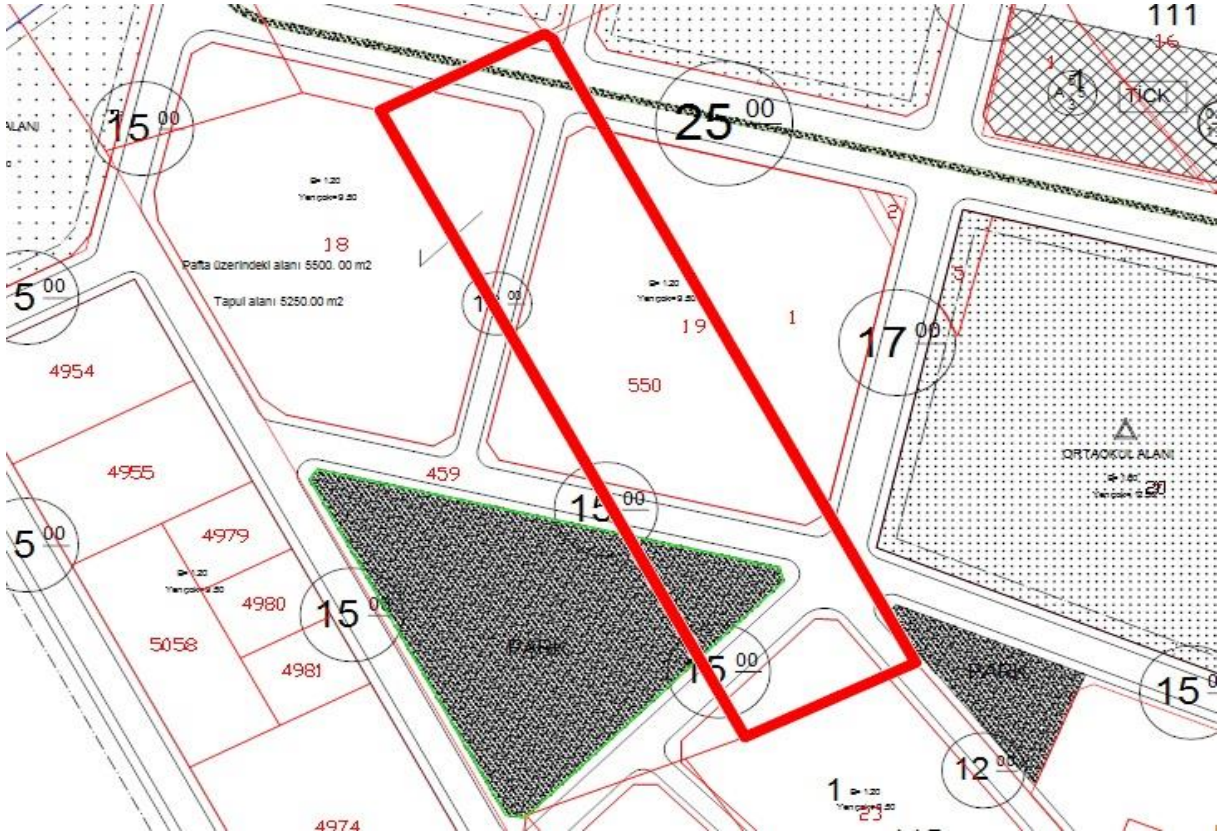
İmar uygulaması, kamulaştırma işleminden bağımsız ayrı bir iştir, belediyenin uygulamaya alınan parsellerden %45'a kadar DOP kesme yetkisi bulunmaktadır.

Yol, park, Çocuk alanları gibi imar planında bulunan parsellerde kamulaştırma yapılmak yerine 18 inci madde uygulamasına istinaden parselasyon çalışması yaparak yolların, parkların ve Çocuk alanları gibi imar sahalarının oluşturulması üzerinde bulunan kadastro parsellerinin kıymet takdiri noktasında hukuki durumlar oluşturmuştur.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 15.12.2010 günlü, E: 2010/5-662 K: 2010/651 sayılı kararıdır. Bu kararda: "... uzun yıllar programa alınmayan imar planının fiilen hayata geçirilmemesi nedeniyle kamulaştırma ya da takas cihetine gitmeyen davalı İdarenin, malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkını belirsiz bir süre için kullanılamaz hale getirdiği, dolayısıyla malikin taşınmazdan mülkiyet hakkının özüne uygun şekilde yararlanma olanağı kalmadığı, taşınmaz malikin mülkiyet hakkının hukuksal bir nedene dayanılmadan İdarece engellendiği kuşkusuzdur. Yukarıda açıklandığı üzere, malikin taşınmaz üzerindeki egemenliği hukuk düzeninin sınırları içinde üçüncü kişilere karşı korunmuş ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683. maddesinde malike, hukuka aykırı olarak müdahalenin önlenmesini isteme hakkı tanınmıştır. Bir kişinin taşınmazına eylemli olarak el atıp tamamen veya kısmen kullanılmasına engel olunması ile imar uygulaması sonucu o kişinin mülkiyetinde olan taşınmaza hukuken kullanmaya engel sınırlamalar getirilmesi arasında sonucu itibari ile bir fark bulunmamakta her ikisi de kişinin mülkiyet hakkının sınırlandırılması anlamında aynı sonucu doğurmaktadır. Ancak, bundan da öte; uzun yıllar programa alınmayan imar planının fiilen hayata geçirilmemesi nedeniyle kamulaştırma ya da takas cihetine gitmeyen davalı İdarece, pasif ve suskun kalınmak ve işlem tesis edilmemek suretiyle taşınmaza müdahale edildiği; bu haliyle İdarenin eyleminin, mülkiyet hakkının özüne dokunan ve onu ortadan kaldıran bir niteliğe sahip bulunan kamulaştırmasız el koyma olgusunun varlığı için yeterli bulunduğu, her türlü izahtan varestedir." gerekçesiyle söz konusu anlaşmazlıkları "kamulaştırmasız el koyma" kapsamında değerlendirmiş ve idarenin hukuka aykırı fiiliyatı ile mülkiyet hakkı engellenen taşınmaz mal sahibinin, dava yoluyla kamulaştırmasız el atılan mülkiyetinin bedele dönüşmesini, başka anlatımla idareden değerinin verilmesini isteyebileceği kanaatine varılmıştır.

2.2.14 Uygulayıcı İdarelerin Usul Hatalarının İrdelenmesi

İmar uygulaması yapma yetkisi belediyeler ve valilikler dışında, Toplu Konut İdaresi ve Özelleştirme Dairesi Başkanlığı gibi kurumlarda da bulunmaktadır. Uygulama çalışmaları esnasında idari usullerden kaynaklanan hatalar sonucu iptal durumu oluşmaktadır. Parselasyon çalışmalarında alınan encümen kararlarındaki uygulamaya tabii tutulan parsellerin eksik ya da hatalı belirtilmesi veya hazırlanan uygulamanın hangi kanun ve yönetmeliklerle yapıldığının, uygulama yönteminin belirtilmemesi, uygulama dayanağı olarak bütün maddelerin ifade edilmemesi, encümen kararınca onaylanması yerine meclis kararı ile onaylanması usul hatalarıdır.



Şekil 2.10 Düzenleme sınırı içerisinde bulunan 550 nolu kadastro parselinin pafta üzerinde gösterir kroki örneği.

Encümen kararına dayalı olarak yapılan işlemlerde, kararda işlemin dayandığı mevzuatın kanun ve maddesi ile düzenlemeye alınan ada-parsellerin açık ve tereddüde yer vermeyecek şekilde belirtilmiş olması gerekir. Danıştay 6 ncı Dairesinin 10.03.2004 tarih E: 2002/5617, K: 2004/1412 sayılı kararında; “parselasyon gibi mülkiyete ilişkin işlemlerde, düzenleme sahasına dahil edilmiş bulunan parsellerin tek tek belirtilmesi gerekirken birkaç ada ve parsel

numarasının yazılması suretiyle “vs” ibaresinin kullanılmasında hukuka uyarlılık bulunmadığı” şeklinde hüküm vermiştir.

Şekil 2.10’da bulunan 550 nolu parsel, özelleştirme alanları kapsamında kaldığını varsayalım, belediyelerin özelleştirme kapsamında kalan alanlarında parselasyon uygulama yetkisi olmamasına rağmen, belediyelerce parselasyon yapılması usul hatasıdır.

Belediye ve valiliklerin yetkilerinin bulunmadığı halde verdikleri kararların, “haklı sebep” kuralınca uygulamasının olanağı yoktur. Örneğin belediyelerin, belediye ve mücavir alan sınırları dışında olan taşınmazlarla ilgili arsa düzenlemesince verilen encümen kararlarının uygulama olanağı bulunmamaktadır. 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 6 ıncı maddesince belediye sınır paftaları tapu ve kadastro müdürlüklerine gönderilerek, bu haritalardan belediyelerin yetkisini aştığı sınırlarda kaldığı görülürse işlem tapu müdürlüğünce reddedilmelidir.

5393 sayılı belediye kanununun 35 inci maddesine istinaden encümen başkanı ve üyeleri olanlar, 2 inci derece dahil kan, kayın hısımları ile evlatlarıyla ilgili işlemlerin görüşüldüğü toplantılara katılamazlar. Uygulama sınırı içerisinde belediye başkanı veya encümen üyelerinin taşınmazlarının olması, parselasyon planının onaylanması encümen toplantı ve kararına katılmaları usul hatalarından olup parselasyonun iptal edilmesi nedenlerindendir.

Yapılan parselasyon planları encümen kararlarına istinaden 1 (bir) ay süre ile askı ilanında tutulur ve basın yayın organları ile ilgililerine ilan duyurulur. 1 (bir) aylık süre içerisinde, düzenleme sınırı içinde taşınmazı bulunan şahıslar veya kurumlarca itiraz edilebilmektedir. Yapılan itirazların belediye başkanlığınca veya encümence değerlendirilerek karara bağlanması gerekmektedir yapılan itirazların dikkate alınmaması ya da encümen üyelerince toplantıda değerlendirilmemesi ve ilgisine tebliğ edilmemesi usul hatalarındandır.

Hazırlanan parselasyon çalışması, belediye encümeni tarafından ilk uygulama işlemi kesinleşip tapu tescilleri oluşturulduktan sonra, ikinci kez düzenleme yapılabilmesi koşulları oluşmadan tescille esas idari kararın iptal edilmesi veya encümen kararlarınca hukuk düzenine değişiklik getiren ve yasal dayanağı olmayan şekilde ikinci kez parselasyon çalışması yapılması usul hatlarındandır.

Düzenlenen parselasyon çalışmalarında uygulamaya tabii tutulan, düzenleme sınırı içerisindeki parsellerin uygulamaya tabii tutulacak alanları tapu kayıtlarındaki alanları ile kadastro paftalarındaki alanları karşılaştırılarak tecviz içerisinde kalıp kalmadığının kontrol edilerek hesaplamalar doğrultusunda, alan düzeltilmesi gerektiği hesaplamalarda alan düzeltmeleri yapılmadan paftadaki sayısal alanları ile parselasyon çalışmasını yapmak uygulamanın, DOP hesabının hatalı belirlenmesine neden olarak usul hatasını da oluşturacaktır.

Şekil 2.10'da ki örnekte düzenleme sınırı içerisinde bulunan, uygulamaya giren 550 nolu parselin sayısal pafta üzerindeki alanı 5500,00 m², tapuda kayıt alanı ise 5250.00 m² dir. Tecviz hesabı yapıldığında tecviz sınırı 31,3617 m² olarak hesaplanır. Parselin pafta ve tapu kaydı üzerindeki alanları arasındaki farkı 250,00 m² 'dir ve tecviz sınırını geçtiğinden alan düzeltilmesi yapılarak 550 nolu parselin kesin yüz ölçümü belirlenerek tescile edilmelidir.

Uygulama da tapu alanı dikkate alınarak sayısal alanı ile tecviz hesabı yapılarak tecviz hesabı içerisinde kalıyor ise tapu alanı dikkate alınarak devam edilmelidir, eğer tecviz alanı içerisinde kalmıyor ise alanlar arasında, daha fazla alan farkından dolayı tapu kanunun 41. maddesine istinaden alan düzeltilmesi yapılarak düzenlenecek alan üzerinden uygulamaya tabii tutulmalıdır.

Yargı kararı ile iptal edilen uygulama, yargı kararına istinaden ikinci kez uygulamaya tabii tutulup parselasyon çalışmasına yapılması durumunda ilk uygulamada düzenlenen cetvellerin, geri dönüşüm uygulamasında da ilgili cetveller hazırlanmalıdır.

18 inci madde uygulamalarının iptali için açılan ilgili davalar, idari yargı davaları yerinde açılmakta ve arsa düzenlemesinin için belediye, il encümen kararlarını çoğu zaman iptal edilebilmektedir. Arsa düzenlemesinin dayanağı kararın iptaliyle birlikte, imar parsellerinin hukuki dayanağını ortadan kaldırmaktadır. İmar işlemi sonucu oluşan tapu kayıtları yolsuz tescil niteliğini kazanmaktadır. Fakat imar uygulamasının dayanağı olan encümen kararlarının kesinleşen idari yargı kararlarıyla ortadan kaldırılması durumunda, tapu kayıtları kendiliğinden hükümsüz durumda kalır.

BÖLÜM 3

PARSELASYON ÇALIŞMALARININ İPTALİ VE GERİ DÖNÜŞÜMÜN HUKUKİ SÜRECİNİN İNCELENMESİ

3.1 ZAMAN AŞIMI

Danıştay, içtihatları Birleştirme Kurulunun; 12.02.1970 tarihli, esas 1969/2, Karar 1970/1 sayılı kararlarıyla: Anayasa'nın temel hukuk kuralları dışında, bir konuyu detaylarıyla düzenlemesi, bu hükmün önceki yasalarda olup, aynı konuyu tasarlayan hükümlere karşı olması durumunda, ilgili konuyu tekrardan tasarlayan, anayasa hükmünün uygulanması doğaldır. Yazılı olarak tebliğin dava açma süresi başlangıcı kabul görmüştür.

Arsa ve arazi düzenlemelerinin tesciline dair kurallarda, tebliğ kanunu uyarınca bildirilmesi gerektiği kurul kararlarında kabul görmüştür. Bu kanuna göre parselasyon planlarının tebliği *“Düzenleme sahasının büyüklüğü parsel sayının ve malikinin sayının çok olması, bire bir olarak tebligat yapılamaması, adrese kayıtlı yerde olmaması gibi sebeplerle zor durumlar dikkate alınıp, yapılan parselasyon 1 ay süre ile belediyeler ya da valiliklerde askı tutulmuş, internet, gazete vb. vasıtalarla duyurularak tebliğ edildi sayılır. Dava açma süresi yazılı bildirim tarihinden başlayacağı sayıldığından, 2577 sy. Yargılama Usulü Kanunu'nun 7 inci maddesinin 2. fıkrasında dava etme süresi yazılı bildirimin yapıldığı günden itibaren izleyen günden başlar ve 60 gün olarak belirtilmiştir. Tebligatlar ilgilinin en son adresine yapılmalıdır (11.02.1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu'nun 10. maddesine göre), tebligat (bildirim)”*

Tebligatını, öğrenmişse geçerli sayılacağı, öğrendiği tarih bildirim tarihi kabul edilmiştir (Tebligat Tüzüğü, Madde 51). Tebliğ edilmediği durumlarda, ilgilinin işlemi herhangi yolla öğrendiğini tereddütte bırakmayacak şekilde net olması halinde, dava açma zamanı öğrendiği tarihten başlar. Uygulamanın kendilerine etkilediğini öğrendikleri andan itibaren ilgililer dava açabilirler bu süre 60 gündür. Sürenin geçmesi durumunda dava açma hakları kaybolur ve

işlem kabullenmiş sayılır. İlgili kuruma dilekçe verilir ve 60 gün içinde idarece cevap verilmediği durumda bu süresin son bulması tarihinden itibaren 60 gün içinde dava edilebilir. Bu sebepten dolayı dava açma süresi çok önemlilik arz etmektedir. Dava açma zamanı kamu işleyişi ile ilişkili olduğunda, mahkemeler resen, mahkemenin kademesinde dikkate alır.

3.2 UYGULAMALARA KARŞI DAVA AÇMA SÜRECİ

Parselasyon çalışmaları, belediyelerce düzenlenerek, belediye encümen kararı ile askı süresi tamamlanarak, kesinleşmesi ile onaylandıktan sonar, kadastro müdürlüğünce kontrolü sonrası tapu müdürlüklerince tescil edilmektedir. Parselasyon çalışmasına karşı açılacak davalarda belediye encümeni kararının yürütülmesinin durdurulması ya da iptali talep edilmektedir. Uygulama çalışmasını iptal edecek nedenlerden birinin olması durumunda, tescil edilmiş ya da askı süresinde ilgili mahkemeye dava açması gerekmektedir. İlgili mahkemenin vermiş olduğu karara Danıştay nezdinde itiraza konu edilebilir.

Parsel sahibinin tebligattan, bilgisi olmadığını ileri sürerek, uygulamanın üzerinden ne kadar zamanda geçse de dava açması mümkündür. Geçen süre içerisinde, imar parsellerinde yapılaşmalar olmakta ya da satılarak, iskân yapılarak hissedarlı hale gelmektedir. Bu duruma gelmiş parsellerin iptali ile geri dönüşümü resmiyette olmuş olsa bile fiilen olmamaktadır. Bu nedenlerle imar çalışmalarında bildirilen askı ilanlarının, 7201 sayılı Tebligat Kanununa istinaden resmi tebligat sayan kanuni düzenlemeler yapılmalıdır.

3.3 İPTAL KARARLARININ GERİ DÖNÜŞÜM İÇİN DOĞURDUĞU SONUÇLAR

İmar Kanunun 18 inci maddesine istinaden oluşturulan işlemin iptaline ilişkin yargı kararının sonuçları; davacı, harici parsel sahipleri ya da kamu nezdinde sonuçları vardır. İptal kararları tapu ve belediyeler açısından sonuçları bulunmaktadır.

Parselasyon işlemi, dağıtım, hisselendirme ve tahsis çizelgeleriyle belediye encümeni ya da il encümenince onaylanarak kesinleştiğinden idari niteliktedir. Uygulamadaki usul hatalarının çözüm yeri mahkemelerdir. Yapılan işlemler yargı organlarında iptali söz konusu olmadıkça iptal olmaz, geçersiz halde sayılmaz ve tapu kütüklerinden düzeltilmesi istenemez.

Düzenleme işlemleri itiraza konu tüm tarafların uzlaşmalarını karşılamalıdır. Aksi durumda, yargı yolu ile iptal kararı alınan işlemler o tarihten itibaren ortadan kalkar.

İptal kararı işlemin yapılmış olduğu geçmişi konu edinir ve bildiricidir. İdare iptal kararına istinaden hemen işlem yapmak zorundadır. İptal kararı, işlemi başlangıcından itibaren sona bulur.

3.3.1 Taşınmaz Sahibi Şahıs Açısından İptal Kararının İncelenmesi

Düzenleme sınırı içerisinde taşınmazı bulunan şahıslar tarafından açıklan davalarda, resen yapılan, uygulama çalışması, bireysel olarak yapılan idari işlem olduğundan, idare mahkemesinin iptal etmesi, yalnızca dava edilen taşınmazı konu alarak sonuçlar. Parselasyon işleminin iptaline neden olan durum düzenlemeye giren parseli etkiliyorsa, encümen kararı düzenlemeye giren bütün parseller açısından değil, yalnızca dava edilen parseller açısından iptal edilmesi gerektirmektedir.

6. Danıştay dairesi kararlarında, uygulama çalışmasının kanun ve yönetmeliklerde belirtilen unsurlarının hukuk dışı olması halinde, uygulama işleminin dava edilen parselle kalarak iptal edilmesi gerekir demektedir. Ancak bu durum çoğu uygulamada parselin tek başına değil uygulamanın tamamını etkilemektedir. Bundan dolayı iptal edilen parselasyon çalışmasında tamamını kapsayan encümen kararının iptal edilmesi gerekir.

Davaya konu taşınmaz ile alakalı işlemini, uygulamaya giren bütün parselleri etkileyeceği durumda, parselasyon çalışmasının, tümünün iptalinin kararı alınması gerekir. Ama yapılan hatanın davaya konu olan parsel açısından çözümü parsel bazında ya da yerel bazda düzenleme yapılarak düzeltilme durumu var ise alınan karar doğrultusunda düzenleme yapılarak ilgisinin davaya konu ettiği durum düzeltilebiliyor ise parselasyon işleminin tamamının iptaline gidilerek yenilenmesi gerekmez. DOPO'nın hatalı hesaplanması kaynaklı bir uygulamanın tamamının iptal edilmesi gerekmektedir.

Bir taşınmazdan, eski DOP hesabı dikkate alınmadan hazırlanan çalışmanın, diğer parsellerden az miktarda kesinti olması neden olmaktadır. Bu durumda tek parsel için değil uygulamanın tamamı iptal edilmelidir. Çünkü yapılan düzenlemede DOP oranı hatalı hesaplanmış olacak ve düzenleme sınırındaki bütün parselleri etkileyecektir.

Yerinde korunması gerekirken farklı konumda dağıtım yapılmış taşınmazlar için iptal kararlarının ferdi, söylenebilir. Fakat alınan iptal kararı diğer parselleri de etkileyeceğinden tamamının iptal edilmesi gerekir.

3.3.2 Belediyeler Açısından İptal Kararları İncelenmesi

Belediye sınırları içerisinde yapılan parselasyon çalışmalarının İdari mahkemeler tarafından iptal kararı alınmasında konunun muhatabı uygulamayı yapan belediyedir. Çünkü ilgili parselasyon çalışması ilgili Harita ve Kadastro mühendisi tarafından hazırlanarak çalışma alanının bağlı bulunduğu belediye encümeninde görüşülerek karara bağlanması için sunulur. Alınan encümen kararı ile askı süreci tamamlanan parselasyon planları kesinleşir. Belediyeler alınan kararlar doğrultusunda parselasyon planını karar doğrultusunda işleme tabii tutmak zorundadır. Ama belediyeler alınan kararlar doğrultusunda işlem yapamamakta ve mahkemece konulan şerhler doğrultusunda yapılaşma yoluna gitmektedir. Bu da iptal edilen parselasyon planlarının geri dönüşümünde büyük problemlere yol açmakta ve belediyelerin parselasyon planlarının idari yargı tarafından şerhlerle tapu problemleri oluşturmaktadır. İptal edilmiş bir parselasyon planında ruhsat vermekte ya da ruhsata tabi olmayan yapılar yaptırmaktadır. Parselasyon planları idari karar ile iptal edilmiş yani eski haline dönmesine hükmetmiş, her ne kadar kanunlarda açıkça geri dönüşüme ait ilkelerle tarifi yapılmamışsa da belediyelerin bu gibi hatlarının önüne geçecek kanun ya da yönetmeliklere yer verilmesi gerekmektedir.

Parselasyon planları iptali belediyeler açısından hem hukuki hem de teknik sorunlar oluşturmaktadır. Hukuki uygulama sahasında bulunan parsel maliklerinin dağıtım ve DOP kesintisi gibi faktörlerden davaya konu edilmesi, teknik olarak belediyelerde parselasyon işlemlerinin resen yapılabilmesine kanuni yollar varken iptal edilen uygulamalarda teknik olarak herhangi bir kanun ya da yönetmeliğin olmaması belediyelerinde uygulamaları yapabilecek bilgi ve tecrübe eksikliğinin olması gibi faktörler doğurmaktadır.

3.3.3 İl Encümeni Kararının Durumu

Vali başkanlığında, il genel meclisi her yıl üyeleri arasından yıl için gizli oylama ile 5 üye ile 1'i mali hizmetler amiri olmak üzere 5 üyeden oluşur. Vali katılmadığı encümen toplantılarına genel sekreteri başkanlık eder. Oy hakkı olmaksızın istenir ise ilgili birim amirleri vali tarafından encümen toplantısına çağrılabilir. İl encümeni yasaların vermiş olduğu yetkiyle arsa ve arazi düzenleme çalışmalarının onaylamaya yetkili kılınmıştır.

Belediye encümeni, yazı işleri müdürlükleri aracılığı ile il encümeni ise özel idare genel sekreteri aracılığıyla yürütülür. Teknik konular, imar işleri müdürlükleri tarafından yapılmaktadır.

Encümen kararında uygulamanın yeterince açık olarak ifade edilmemesi, parselasyon çalışmasının hangi kanun ve mevzuata göre yapılacağını belirtmemesi, İmar uygulaması hangi yöntemle yapıldığının ifade edilmemesi, parselasyon çalışmasına istinaden bütün kanunların encümen kararına yazılmaması iptal gerekçeleri nedenlerindendir.

3.3.4 Tapu Açısından İptal Kararları Hükmünün İrdelenmesi

Parselasyon çalışması ile oluşturulan tapu kayıtları “taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tapu kütüğüne tescille olmaktadır.” Parselasyon çalışmasının idari yargı yolu ile iptal olması, tapu kütüklerine tescil olan, uygulamanın sonuçları, hatalı idari işlemlerden fazla olduğu, hukuktan uzak durumunu gösterir. Tapu kütüklerindeki, kayıtlar “yolsuz tescil” şeklinde olur. Mahkemeler tarafından iptal kararı verilen, parselasyon çalışmaları sonunda olan tapu kayıtları “yolsuz tescile” haline geldiğine göre, kütüklerde değişiklik işlemleri gerçekleşinceye kadar geçersiz durumda olan tapu kayıtlarında, belediye, valilik, kadastro ve tapu müdürlükleri tarafından işlem ihya edilmesi verilen mahkeme kararına aykırıdır. Yolsuz olan tescil için tarafların ya anlaşması ya da hukuki kararlar ile olur. Tapu çalışanlarının yolsuz kayıt düzeltmesi mümkün değildir.

Anlaşılabacağı üzere, parselasyon işlemi sonucu tapu kütüğüne tescil edilen işlemler, yargı kararı sonucu iptal edilmesi, tapu kayıtlarını, kendiliğinden düşürmez. Parselasyon planı alınan encümen karar ile kesinleştiği için, Belediye encümeni kararı ya da il özel idare kurulu kararının iptaliyle, tapudaki işlemin geçmişini yolsuz tescile haline gelmesi, tapu kütüğündeki

kayıtların terkin edilmesine yeterli değildir. Verilen iptal kararı, tapu kütüğündeki kaydın parselasyon çalışması tescilinden önceki haline geri dönmesini, kadastral taşınmaz haline gelmesi, kadastro mülkiyetine dayanarak, el atma davası açılmasına olanak sağlar.

Belediye encümeni ya da il encümeni kararının kesinleştirdiği parselasyon çalışması ile oluşan hukuki durumların, encümen kararları ile yargı kararı hükümleri ile yapılan işlemlerin düzeltilmesi istenmelidir.

İlgililerin uzlaşamamaları, idarenin mahkeme kararına istinaden bir işlem yapmaması halinde, ilgilisinin, yapılan işlemlerin düzeltilmesi davası açması gerekir. Düzeltme davası bir tespit davası'dır. Mahkemeler yargı kararınca gerçek durumu saptayarak, tapu kaydının parselasyon öncesi durumuna göre düzeltme yapacaktır. Parselasyon çalışmasının mahkeme kararı ile iptal olmasına kadar geçen zaman içinde, uygulama ile oluşturulan imar parselleri alınıp satılma işlemine konu olur ya da yapılaşmaya konu olarak kat mülkiyetiyle, bağımsız bölümler el değişir. Parsel düzenlemeleri iptal edilerek, tapu kayıtlarında eski durumuna dönüştürülmesi, el değiştirme ya da vasıf değiştirme farklılıklarında, ne tür işlem tesis edileceği netlikte getiren yasal bir düzenleme bulunmamaktadır.

Kadaastro ile tapu müdürlükleri, yolsuz tescil haline gelen tapu kaydı ile alakalı işlemi durdurup, sorumlu kurumun işlemlerini veya taşınmaz sahiplerinin hukuki boyutta açacağı davaların hükmünü beklemelidir. Mahkeme kararları ile tapu ve kadastro müdürlüklerinin işlem yapması istenilmesi hukuken mümkün değildir.

BÖLÜM 4

İPTAL EDİLEN PARSELASYON ÇALIŞMASININ MAHKEME KARARINA GÖRE GERİ DÖNÜŞÜM PROSEDÜRLERİ

4.1 YÜRÜTMENİN DURURULMASI

Yerel mahkemelerde ve Danıştay mahkemelerine dava edilmesi, dava konusu işlemin yürütülmesini durdurmaz. Alınan kararların uygulanması halinde; Telfi edilmesi güç ve imkânsız zararların oluşması, işlemin hukukta açıkça aykırı nitelikte olması, durumlarının oluşması durumunda, gerekçelerle yürütmenin durdurulması kararı verebilir. Mahkeme konusu dava bir aylık süre içinde açılabilir ya da daha sonra açılabilir. Parselasyon uygulaması bir aylık süre ile ilanına rağmen, Danıştay’ca ilanın, ilgililerine resmen tebligatı yerine koymadığından, çalışmanın üstünden yıllar geçse de idari mahkemelerine dava açılabilir. Mahkeme kararına itiraz bir üst mahkeme olan Danıştay mahkemelerine yapılır. Dava açarak mahkemeye konu olmuş işleminin sağlamlığını güvence altına almak isteyenler, durdurma kararları anayasanın, 12 inci ve 2577 sayılı kanunun 28 inci maddesine istinaden yargı kararlarıdır. İdarenin kararı temyiz edilmiş ya da karar düzeltilmesine başvurulmuşsa alınacak kararı beklemesi, durdurma kararını askıda bırakması, işlevsiz bırakmaz. Bu kararları görmezden gelmek önemsememek devleti hukukun üstünde görmek demektir. İdare yürütmeyi durdurma kararını dikkate almak zorundadır. İlgili mahkemelerin vermiş olduğu karar ile herhangi idari işlem konu olmaz ise idare aleyhine tazminat davaları açılabilmektedir. Kararın 30 gün içerisinde memurlarca kasıtlı olarak yerine getirmemesi halinde, kamu görevlisi adına da tazminat davası açılabilmektedir. Hukuki kararlara uyulmaması halinde TCK 228 inci maddesine göre cezalandırılması gerekir.

4.2 İPTAL KARARLARININ GERİ DÖNÜŞTÜRÜLMESİ YERİNE GETİRİLMESİ

Parselasyon düzenlemesi, belediyeler veya valilikler uygulama imar planına göre yapılan resen tescil olan işlemlerdir. Hukuk yolu ile iptal kararlarının ilk olarak idareler tarafından

dikkate alınması gereklidir. İdari, adli yargı kararları bütün olarak değerlendirildiğinde iptal kararları uygulanması için ilgili kurumun ve parsel sahibinin izlemesi gereken hususlar bulunmaktadır; parselasyon uygulaması yetki ve şekil yönünden hukuka aykırı olduğu tespit edilmiş ve iptal edilmişse, ilgili idare, hukuka aykırılığı karar alarak düzeltebilir. Uygulama işleminin iptali için alınan kararlar, tekrardan uygulama işleminin oluşturulup oluşturulmadığı denetlenmesi gereklidir.

Hukuk; çalışmayı neden, konu, amaç kapsamında iptal edilmesini hükümetmişse, tamamen yokmuş gibi ve hazırlandığı zamandan başlamak kaydı ile yok edilmesi için gerekli hukuki işlemler ile idari işlemler gerektirir. İdare, iptal edilen parselasyon uygulama işleminin, düzenleme öncesi haline dönüşü için geri dönüş uygulama dosyası düzenlenmeli ve belediye ya da il encümenine onaylanmak için sunulmalıdır. Parselasyon tescil öncesi haline gelmesi hazırlanacak dokümanlar yolsuz olan tescilin kalkması için kadastro ve tapu müdürlüklerine sunulmalıdır. Yargının iptal kararı, tapu kütüklerinin düzeltilmesi dayanaklarını da oluşturur. İmar uygulamasının bir bölümünün ya da tümünün iptal edilmesi, imar planına tadilat ön görmediği müddetçe, imar planı tadilatı düzenlenerek, iptal hükmüne istinaden çalışma yapılamaz. Hukuk kararında tek parsel nezdinde iptal edilmiş karar var ise, mevcut parseller üstünden yapılabilir, ilgili parsel veya parseller üzerinden düzenleme yapılır. İptale konu parsel, çalışma alanında diğer parselleri etkilediği için çalışma yapılamıyor ise, uygulamanın tüm parselleri dikkate alınarak parselasyon çalışması düzenlenir. Eğer kararda onaylanan encümen kararı iptal edilmişse, geri dönüşüm uygulaması hazırlanarak, uygulama öncesi kök parsellere dönüşümü gereklidir. Kararda yalnız eksik veya yanlış varsayılan uygulama planının düzeltilmesi hükmü varsa ve mevcut parseller üzerinden yeni uygulama yapılarak, mahkeme kararı gerçekleştirilebiliyor ise, son tescilli parsellerden yeni parselasyon çalışması yapılabilir. Bedele dönüşmüş işlemler varsa, geri dönüşüm uygulaması ile alınan bedel, sahibine değer oranına göre hesaplanıp iadesi yapılır veya mahsuplaşırlar.

Parselasyon çalışmaları, düzenlemeye giren tüm parselleri bütün tek parsel haline getirerek, uygulama imar planındaki adalara parseller halinde dağıtmaktadır. Yapılan her kanun değişikliği parselasyon çalışmalarını etkilemektedir şöyle ki; kamu ortak alanlarından olan kültür tesis alanı, sağlık ocağı, belediye hizmet alanları gibi kamuya ait alanlar parselasyon çalışma alanları içerisinde bulunan parsellerden alanları oranında eşit kesinti yapılarak dağıtımına esas alınırdı ancak yapılan kanun değişiklikleri ile Semt Pazarı ve Pazar yeri gibi imar

alanları da DOP oranından karşılanacağına karar vererek ikilemelerin önüne geçilmesi sağlanmıştır.

4.3 UYGULAMA ÖNCESİ HALİNE GERİ DÖNÜŞÜM

İptal edilen parselasyonun eski haline dönüşü, düzenleme sahasında yapılan parselasyon çalışmasının hukuki kararlar iptalinin sonunda, iptal hükmünün yerine getirilmesi için, parselasyon önceki durumuna, uygulamaya tabi tutulduğu andaki haline gelmesi işlemidir. Eski haline dönüşümün olabilmesi için hukuk organlarınca imar çalışmaları için iptal kararı verilmesi şarttır. Hukuk kararlarıyla iptal edilmiş parselasyon işlemi 2 inci defa yanlış uygulanması sonucunda tekrar, yargıya taşınması halinde, “kök parsellere dönülerek yargı kararının dikkate alınması gerektiği” gerekçe gösterilerek iptal kararları alınabilmektedir.

4.3.1 Geri Dönüşüm İçin Yol Belirlenmesi

İlk parselasyon çalışmasının işlem usul ve esasları, iptal edilen parselasyonun eski haline döndürülmesi için uygulamasında aynı işlemler uygulanmalıdır. Aksi halde uygulamada yapılan usul yanlışlıklarıyla da uygulamalar iptaline konu olabilmektedir. İptale konu olmuş iptal edilmiş, 18 inci madde uygulamasının, tekrardan uygulamaya tabii tutulup, tescillerinin yapılmasına kadar ilgili kurumlarca inceliklerle tamamlanması gerekmektedir. İptal ile uygulamanın geriye dönüş için bazı kurumların görüşleri şöyledir;

Teknik Araştırma Uygulama Genel Müdürlüğü (TAUGM); Geri dönüşüm işlemlerinde 2 inci uygulama çalışmasında DOPO önceki orandan azsa, fazla kesinti uygulanan bir önceki malikin zararları belediyelerce telafi edilmesi gerekir. Geri dönüşüm işlemlerinde 2 inci defa uygulamada DOPO önceki oradan fazlaysa, çok kesinti olan parseli alan malikin mülkiyet hakkı korunması için farkın ilgili belediyece alınması gerekir. Kadastro durumuna dikkat edilmek suretiyle yapılacak çalışmanın, iptal olarak yokmuş gibi sayılan parsellerden yapılması yanlıştır. Önce yapılan parselasyon uygulamasında belediye adına yolların ihdası ile oluşturulan taşınmazların satışı sonrası, 2 inci defa yapılan uygulama çalışmasında hesaplanacak DOPO’ dan düşülerek eski kadastro parsellerinin uygulamaya giren alanlarının artması sonucu yeni parseller oluşturulabilir.

Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı (TİDB); DOPO'nun, ilk DOPO'dan az olması halinde aralarındaki fark eski malike döndürülerek, bu alan üzerinden eski sahibinin, yeniden düzenlemeye sokulması gerekir. DOPO'nun ilk DOPO'dan fazla olması halinde, DOPO artıştan oluşacak fark belediyenin mülkiyetlerinden karşılanması, yetersiz olması halinde, kamulaştırarak sağlanmalı. Geri dönüşüm çizelgeleri ve yeni uygulamayla beraber ilan edilmesi ile kesinleştirmesi sonrasında tescil edilmesi mümkündür. Bedel alınmadan terk edilen kısımların terk edene dönmesi ve iptal öncesi uygulamaya dair dağıtım çizelgelerinde bağışlanan alanlar malike dönüşümü sağlar.

TKGM bölge müdürlükleri, uygulama sonucu parsellerde takas trampa ya da satın alınma durumunda malik değişimi olduğu, kat irtifaklarının da oluşturulduğu durumda, DOP ve kamuya ait parsellere giden hisselerinin parselasyon zamanındaki maliklere tescil edilmesi gerektiği, fakat yine hissedar olarak eski maliklere, kat irtifaklarına ait yerlerinde ne biçimde hisse atılacağı hususunda muallaka düşülmüştür. İdare mahkemelerince iptal edilmiş parselasyon çalışmalarında ilk olarak, geri dönüşüm cetvelleri hazırlanmalı ve kadastral parsellerine dönüşümü sağlatılmalı, akabinde iptal şartlarını da dikkat edilerek 2 inci uygulamanın hazırlanması gereklidir. Tapu beyanlar bölümüne mahkeme kararlarının belirtimi yapılarak, iptal kararlarınca bir uygulama yapılmalıdır.

4.3.2 Belediyeler Tarafından Yapılması Gereken İş Ve İşlemler

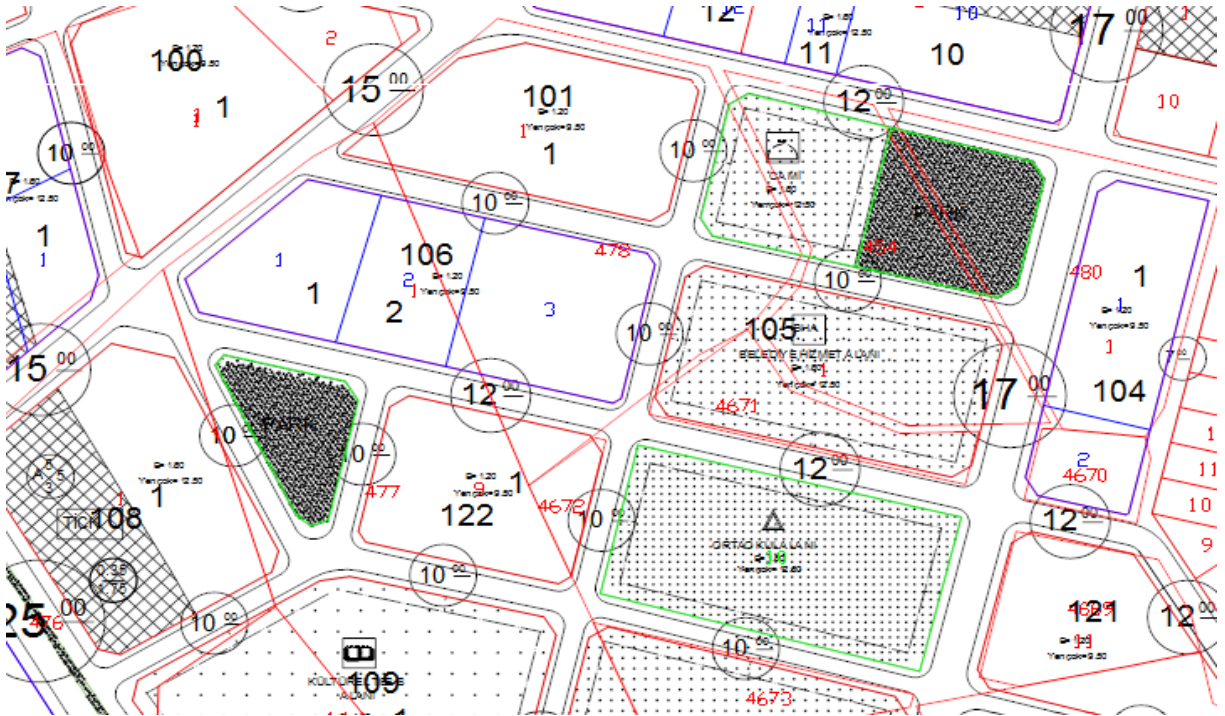
İmar yasasının 18 inci maddesinde; *“İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re ‘sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır”* hükümleri bulunmaktadır.

Uygulama, imar planlarına istinaden, parselasyon uygulaması, belediye, mücavir alanları içinde belediye encümenince, belediye sınırları dışında, il idare kurulu encümenince kararı sonrasında bir ay askı süresinde tutulduktan sonra kesinleştirilir. Kesinleşen parselasyon planları Büyükşehir sınırları içinde, büyükşehir belediye encümeninden onay alınmak üzere

sunulur. Alınan onay doğrultusunda kadaströ müdürlüğünce kontrol edilip tapu müdürlüğüne gönderilerek tescili gerçekleştirilir.

Davaya konu olmuş parselasyon işlemleri alınan encümen kararı ile askı süresi sonucu kesinleştiği için idari mahkemeler encümen kararlarının iptaline karar verir. İdari yargılarca görüşülen işlemlerde verilen kararlar direk olarak iptal edememektedir. Ancak ilgili belediyenin yargı tarafından iptal edilen çalışmaların mahkeme kararınca encümen kararı ile iptal etmesi ve buna göre yeniden mahkeme kararı doğrultusunda parselasyon uygulaması yaparak, tescil ettirmesi sonucunda gerçekleştirebilir.

Eski haline dönüşüm, parselasyonun iptali edilmesi sonucu yapılır. İptaline karar verilmiş, tescilin pay, paydasından hareket ederek yüzölçümü hesaplamaları yapılmasına gerek olmayıp, çalışma öncesi parsel yüzölçümü direk esas alınıp geri dönüşüm alanı olarak alınmalıdır. Uygulama öncesi parsellerin maliklerinin, uygulama sonrası imar parseli oluştuktan sonra, el değişmişse eski haline dönüşümüne ve yeniden parselasyon çalışması yapılmasına engel olmaz. Eski parsel maliklerinin yerini, parselasyon sonrası yeni hak edinen sahibi parsel malikleri alır. Geri Dönüşüm, önce DOP olarak kesilen alanda, yeni malike aktarılır. Bunu sayısal olarak örneklendirmek gerekirse;



Şekil 4.1 Düzenleme sınırı içerisinde bulunan 4670 nolu kadaströ parseli ve imar planı krokisi örneği.

Şekil 4.1’de uygulamaya alınan, 4670 nolu parsel B şahsına ait parselin, yüz ölçümü 1000 m² ve DOP oranı %45 olsun. 1000 m² lik, parselden %45 DOP kesintisi yapıldıktan sonra 550m² olarak kalır. 550 m² B şahsına dağıtım yapılan parseli, C şahsına satışından sonra, parselasyon iptal edilmişse, ilgili parselin, geri dönüşümü 1000 m² olarak, C şahsına tapu işlemi, namına tescil olur.

Ancak gene muallakta kalan konu olarak karşımıza çıkan, ilk olarak yapılan parselasyon öncesindeki malik, parselasyon alanında bağış yapmışsa, bağış oranının son malik değil ilk malike dönmesi gerektiği hususunda TKGM’nin görüşleri bulunmaktadır.

22 Şubat 2020 yılında düzenlenen yasa ile, İmar yasasında bulunan, AAD’nin ifraz ve tevhit işleri, düzenleme sahalarının tespiti esasları, düzenleme sınırının geçirilmesi, tapu kayıtlarına belirtme yapılması, ayırma çapı, düzenleme ortaklık payına ait esaslar, DOPO’yu geçen umumi, kamu hizmet alanlarının oluşturulması, DOP’nun alınmadığı durumlar, parselasyon planlarının yapımı ve dağıtım esasları, korunması gereken yapılar ve alanlar, kat mülkiyetine konu alanlar, parselasyon planı paftalarının hazırlanması, imar adalarının ve parsellerinin numaralandırılması, parselasyon çalışmasında, olması gerekli bilgi, belgeler, parselasyon planı açıklama raporu, parselasyon planlarının kontrolü, parselasyon planlarının onayı, uygulama masrafı, düzenleme sahasındaki tescil harici alanlar, parselasyon planlarının hukuki geçerliliği, hisseli arazi ve arsa satışı, geriye dönüş işleri, mahkeme kararınca iptal olan uygulama çalışmaları, hatalı parselasyon planları konularına hangi durumlara da, uygulama biçiminin nasıl olacağı, ilgili kavramlara, hususlara izlenecek yollara açıklık getirilmeye çalışılmıştır.

18 inci madde parselasyon uygulamasının yürütmeyi durdurma kararı tebliği belediyelere ulaşması ile veya parselasyon çalışmasının idari yargı yolu ile iptal kararı alınması halinde belediyeler tarafından yürütülecek işlemleri ve hazırlanması gereken parselasyon evrakları şunlardır:

- İdari yargı mercilerince verilen kararın belediyeye tebliği ve kararın 30 (otuz) günlük süre içerisinde tatbiki yapılmalıdır.
- Encümen kararı doğrultusunda yapılan parselasyon çalışması için alınan encümen kararının iptal edildiğine belediye encümenince dair karar alınmalıdır.

- Yargı organlarınca parselasyon planının iptal edildiğine dair alınan encümen kararının ilgili tapu müdürlüğüne bilgi verilmelidir.
- İptal edilmiş parselasyon çalışmasının mahkeme kararı doğrultusunda incelenerek dağıtım esaslı düzenleme ortaklık payı hesabını değiştirmeden (DOPO) lokal bir uygulama ile çözülüp çözülemeyeceği durumunda izlenecek yol belirlenir.
- Yargı kararı doğrultusunda lokal bir çalışma ile dağıtım hatası giderile biliniyor ise mahkeme kararının yerine gelmesi için yapılacak çalışmada DOPO.:0.0000000 olarak hesaplanarak 18 inci madde uygulaması ile gerektiğinde 3290/2981 sayılı kanunun Ek-1.maddesi uygulanarak dağıtım yapılır ve mahkeme kararı yerine getirilebilir.
- Düzenleme sınırı hatası, ayırma çapı hatası, uygulamaya giren parsel alan hatası, KOP hesaplama hatası, İmar ada ya da parsel alanlarının hatalı hesaplanması hatası, İhdas işlemlerinin yanlış yapılması gibi Düzenleme Ortaklık payını değiştiren durumlarda ise yapılan çalışmada düzenleme sahasının tamamı dikkate alınır yeni bir parselasyon çalışmasına tabii tutulur.
- İptale konu parselasyon çalışmasının AAD'ye göre düzenleme sınırı belirlenir.
- Kadastrodan alınan koordinatlar doğrultusunda, kadastral durum haritası hazırlanır.
- Uygulama imar planına esas olacak şekilde, durum haritası çizilir.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas imar durumunu gösterir paftası hazırlanır.
- Düzenleme sınırındaki parsellerin tapu kayıtları netcad ortamında dağıtım sekmesi kullanılarak kadastro kayıt cetveli oluşturulur.
- İmar adalarının alanları hesaplanır.
- Düzenleme sınırı dışında kalan parseller için ayırma çapı krokileri düzenlenir parselasyona tabi tutulan alanların giren ve girmeyen alanları hesaplanarak DOP hesabında dikkate alınır.
- Belediye eski durumuna dönecek ise, imar adaları, kadastro müdürlüğünden temin edilmek üzere koordinatları ile birlikte iptal öncesi uygulamaya giren parsel olan kadastro yâda imar parselleri alanları hesaplanan DOP hesabı dikkate alınarak belirlenir. Yani dağıtıma esas son parselasyon alanları hazırlanır.

- DOP hesabı için; imar ve kadastro alanları girildikten sonra DOPO kesintileri iptal edilen uygulamadaki alanlar dikkate alınarak hesaplama yapılır. DOP herkesten eşit kesildiği için varsa parsellerin eski DOP'u (yola terk miktarları) ya da daha önce parselasyona girerek DOP'tan kesilmemiş parseller dikkate alınarak hesaplanmalıdırlar. Yani ilk parsellerden kesilen miktarlar eski haline dönüşüm için dikkate alınmalıdır.
- Özet alan cetvelleri hazırlanarak hangi parsele ne kadar kesinti (eski hali için kesilen DOP miktarı kadar ekleme) yapılacağı mal sahipleri araştırma özet cetveli, tablo halinde hazırlanır.
- Dağıtım safhasında eski parsellerin haline dönülmesinde kadastro parsel numaraları değişecekti bu yüzden imar parselleri girildiğinde kadastro müdürlüğünden yeni parsel numarası alınması gerekir. Parselasyon çalışmasında üretilen parsel numaraları ilgili kurumdan alınarak yeni ada parsel numaraları girilir.
- Dağıtım safhasında parsellerin düzenleme ortaklık payı kesintisi sonucu, hesaplanan alanları ile dağıtımı yapılır. Olası malik değişikliklerinde eğer bağışlanan alan yok ise el değiştiren taşınmazlar son maliki adına uygulamaya girer. Bağışlanan alan var ise bu durumda bağış yapan adına geri döner.
- Tescile esasa dağıtım cetvelleri, ada dağıtım cetvelleri, uygulama sahası özet cetveli ve tescil sayfaları hazırlanır.
- Ada ve parsel röleve krokileri hazırlanır.
- Maliklerin parselasyon öncesi haline dönmesi için tescil sayfaları oluşturma, Son durumları yani iptal edilen parselasyon için, iptal öncesinde uygulamaya giren parsellerin koordinat sınırları son durum olarak kabul ettiğimizde son durum krokileri hazırlanır. Parselasyon planı açıklama raporu hazırlanır.
- Fen kayıt klasörü oluşturulur. (Her ne kadar kadastro müdürlüğünce belirlense de parselasyon çalışmasının bütünlüğü açısından hazırlanarak kadastro müdürlüğüne sunulur.)
- Dava ile iptale konu olan parselasyon çalışmasının yeniden düzenlenmesi ile bir karara bağlanması için belediye encümenine sunulur.
- Alınan karar doğrultusunda, encümen kararına istinaden askı ilanında 1 (bir) ay süre ile askıda tutulur askı ilan tutanağı tutulur. İlgililerine tebliğ edilir.

- Askı ilan süresince yapılan itirazlar yazılı olarak alınır itirazlar, görüşülmek üzere belediye encümenine sunulur. Talep karşılsın ya da karşılanmasın encümence itiraz için alınan karar ile ilgisine bilgi verilir. Eğer ki itiraz ile parselasyon çalışmasında bir değişiklik yapılmayacak ise görüşülen encümen kararı askı süresini etkilemeyecektir.
- Askı ilanında,1 (bir) aylık ilan süresi dolan parselasyon çalışmaları askıdan indirilerek askı indirme tutanağı tutulur.
- İptale konu olmuş ve tekrardan 3194 sayılı kanuna 18 inci maddesine istinaden parselasyon çalışmasına tabii tutulmuş uygulama eğer büyükşehir belediye sınırları içerisinde ise ilgili büyükşehir belediyesine gönderilerek encümence karara bağlanır. Alınan karar doğrultusunda kadastro ve tapu müdürlüğüne gönderilir. Yetkili idare başka bilgi ve belge talebinde bulunabilir.

Geri dönüşüm cetveli hazırlanmasında DOP, KOP ve imar parselleri dikkate alınır. Yapılan işlemde iki farklı kadastral durum ortaya çıkar. İlkinde DOP ve imar parselleri geri yüklenmesindeki parseller, ikincisinde ise DOP ve KOP geri yüklemesi durumunda oluşan parsellerdir. Her iki durumda da iptale konu parselasyonun iptal sonucu oluşması gereken duruma dönmüş olur.

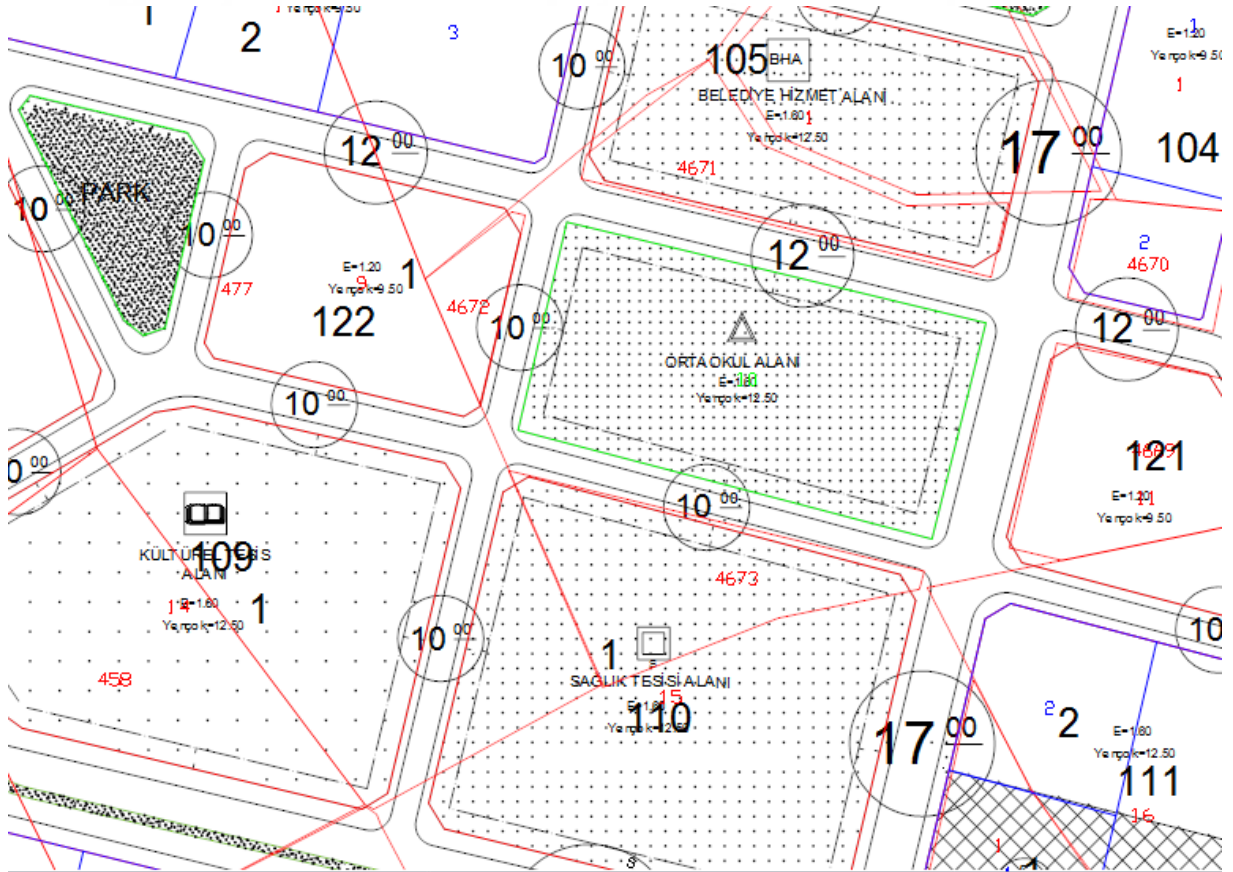
Bu durumda iki farklı parselin oluşması iki farklı malikinin oluşudur. DOP ve imar parselleri iadesindeki iptal safhasındaki malikidir. DOP ve KOP iadelerindeki malik ise parselasyon safhasındaki maliklerdir.

Parselasyon zamanında, müstakil olan parsel, parselasyon iptal edilerek geri dönüşümü sağlandığında hisseli duruma dönmektedir. Bu ancak iptal sürecine kadar yapılan alım ve satım olursa geçerlidir. Aksi durumunda iadeyle olan KOP parselleri ve imar parsellerinin tek maliki olur. Mahkemenin iptal sebebiyle, ilgili kurum tarafından geri dönüş ile yeni çalışma yapıyor ise; 2 inci çalışmada yeni DOPO'nun hesaplanması, KOP alınması imkânlıdır. Çünkü il önce yapılan işlen ayrı, geri dönüşüm için yapılan işlem ayrı işlemdir.

Bu sebeple yeni parselasyon çalışmasında, ilk DOPO'ya sadık kalınması gibi bir zorunluluk yoktur (İlk uygulamada DOPO %45 değil de, örneğin %30 olsaydı, iptali sebebiyle yapılacak parselasyonda oran düşeceği gibi artabilir).

İlk uygulama sonrası, oluşan parsel farklı bir kişiye satılmış ve KOP'a verilen bölümse eski malikte kaldığı zaman parselasyon çalışması bozulmuş, geri dönüşüm ile yeni uygulama yapılıyor ise (yukarıda örnekteki uygulama geri dönüşüm içinse); bu uygulamada örneğin DOPO %35 KOPO % 10 olarak belirlenmiş ise; ilk uygulamada şekil 4.2; 1000 m²'lik alandan yapılan DOP: 350 m², KOP: 100 m² oluşturulmuş olsun. Toplam tahsis alanı: 650 m² bunun 100 m²' si KOP alanına tahsistir, diğer 550 m²' si ise konut alanına tahsistir.

Uygulama sonrası konut alanına düşen yerini satışı ile yeni sahibin 550 m²'lik hissinde; %35'e isabet eden 192,50 m² DOP olarak; %10'e isabet eden 55 m² KOP olarak kesip, geriye kalan (550 – 192,50 – 55 = 482,50 m²) yer tahsis edilebilir.



Şekil 4.2 Hesaplamaya konu 4670 nolu parseli gösterir kroki örneği.

Eski malikin KOP alanından kalan 100 m²'lik hissinde; %35'e tekabül eden 35 m² DOP olarak; %10'e isabet eden 10 m² KOP olarak kesilip, geriye kalan (100 – 35 – 10= 55 m²) yer tahsis edilebilir.

Parselasyon öncesinde verilen bağış alanları için sütun açılıp, bu alanlar hesaba katılmamalıdır. 18 inci madde uygulamaları yani parselasyon, işlemleri kamu yararı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları gibi sebeplerle mahkemeler tarafından iptal edilmektedir. Uygulama İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmişse; bu iptal gereği kararı uygulayıcı idareyi (belediye veya valiliği) ilgilendirir.

18 inci madde uygulamalarınca yapılan parselasyon uygulaması iptal edilmişse ilgili idare;

- Kök parsele dönüş yani Geri dönüş cetvelleri hazırlanarak, geri dönüşüm yaparak yetinebilir.
- Geri dönüşümün yanı sıra yeni bir uygulama da yapabilir.

Ancak, 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesi gereğince yapılan parselasyon uygulaması İdare mahkemeleri tarafınca iptal olmuşsa; kök parsele dönüş cetveli (geri dönüşüm cetveli) düzenlenip, öncesine dönüşüm yapılmadan iptal olan parsellere esas olarak uygulama yapılması doğru olmayacağı düşünülmektedir (Uzun 1999).

4.3.3 KOP'un Geri Dönüşümü

Parselasyon sahasında KOP'tan dağıtım esas tutularak oluşan alanlar, düzenleme sınırı içindeki taşınmazlardan hesaplanan KOP oranı doğrultusunda kesinti yapılarak oluşturulur. Oluşturulan parselasyon çalışması iptal edilmişse, KOP'a yapılan kesintilerde geri iade edilir.

Parselasyon çalışması üzerinden anlatılacak olursa;

Kadastral parselin alanı 1000 m^2 olsun, DOPO %40, KOPO'a alınan kalan ise 9 m^2 , 1000 m^2 lik kadastral parselinden %40 oranında yapılan kesintiden sonra 600 m^2 lik alan kalır. 9 m^2 si KOPO'ya dağıtıldığında, 591 m^2 alan dağıtım için kalır. Geri dönüş işlemi sırasında; 591 m^2 lik taşınmaz 985 m^2 geri dönüşümü olacaktır. 9 m^2 lik KOPO'daki hissesi 15 m^2 dönecektir ($985+15=1000$ metre kare).

Bu geriye dönüşüm işlemi ile taşınmaz sahibinin, parselasyon öncesindeki yüzölçümüne kavuşturulması sağlanmış olur.

Yeni oluşan parselde satış olursa, KOP'a ayrılan alan satılmamış ise geri d6nüşümde 6rnekteki gibi; 985 m² yeni malikine tescil olurken, KOP'a kesilen bölüme, karşılık 15 m² ise yine eski malik adına tescil edilir.

Kapanan yollar ihdas edildikten sonra belediyeler adına parsel üretilip 3 kişilere satılıp, hukuki süreci ile iptal edilir ise, yolların geri dönüşüm sürecinin nasıl yapılacağı tartişıla gelen bir durumdur. Uygulama çalışması iptal olduğuna göre yok durumundadır. Uygulama öncesinde ne durumda ise aynı duruma dönmesi gerekmektedir. Uygulama öncesi vasfı yol ise yeniden yol vasfına dönmelidir.

Belediyelerden 3 üncü şahışlar olarak satın alanların durumu ise, kaybedilen hakkının belediyeden temini istemesi ya da dava etmesi gerekmektedir. Ancak uygulamada hak kayıp durumuna sebep olunmamak için, tapu kütüklerini sürekli işlemlerle karalamamak için pratik çözümler bulunduğu olmaktadır (Koçak 2004).

4.3.4 Tapu Müdürlüğüne Geri Dönüşüm Sürecinin İncelenmesi

3194 sayılı kanun 18 inci madde istinaden yapılan parselasyon çalışmasının iptal edilmesi durumunda, İdari mahkemelerinin kararlarıncı Tapu müdürlüklerince işlem yapmak mümkün değildir. Tapu müdürlüklerince işlem yapabilmek için, iptal hükmü gereğince belediyelerin geri dönüşüm veya geriye dönüşüm ile beraber yeni bir uygulama çalışması yapmaları gerekir.

Yargı kararları ile İptaline rağmen belediyeler geri dönüş sürecini uygulamıyor ise, davacının; İdare mahkemesinin kararı ile Asliye Hukuk mahkemelerinde, tapu iptal davası açılmalıdır. Ancak Asliye Hukuk mahkemeleri'nin kararı ile tapu müdürlüklerinde işlem yapılabilir.

4.3.4.1 Kütüklere işlenmeyen İptal İşlemleri ve Tapu Müdürlüklerinin Sorumlulukları

Sorumlu idare bir işlem yapamadığı durumda, İlgili Tapu kadastro idaresine başvuru yaparak, 3 üncü kişilerin hakkının korunması, bir hak kaybına sebep vermemek açısından, iptal olan uygulamayla oluşturulan parsellerin tapu kurumundaki kütük sayfalarında 'Beyan'' bölümünde belirtilmesinde fayda vardır.

3194 sayılı kanun 18 inci maddesine istinaden yapılan parselasyon uygulamalarının tapu ve kadaströ müdürlükleri nezdinde sorunları bulunmaktadır. Bunlar:

- Kadaströ müdürlüğü tarafından parselasyon planlarının kontrolünde yetki yetersizliğı olması
- Uygulama imar planı değışikliğıyle kamuya kullanım alanlarının, şahsi mülkiyete, konu olması halinde eşdeğer alanlar ayrılmaması durumuna müdahale edememesi durumu.
- Kapanan kadastral yolların ihdas işlemlerinde mülkiyetin belediyelere mi yoksa maliye hazinesi adına mı yapılacağıнын tereddüttün de kalınması hakkında yetki yetersizliğı olması.
- 3290/2981 sy kn 'nın Ek-1 inci maddesine istinaden, hazırlanan imar uygulamalarında hisse çözümü işlemlerinin kanunlarca hangi durumlarda yapılması gerektiğinin açık ve net olmayışı durumu.
- Kadaströ parsellerinin yüzölçümlelerinde bulunan hataların düzeltilmesi uygulama sonrası yapılması ve bu durumların kadaströ mahkemelerine intikal etmesi ile çıkan sorunlar.
- Kamu tesis alanlarının neler olduğı ve tescilindeki sorunlar 2019 yılında yapılan kanun değışikliğı ile bir nezdde de olsa çözüme kavuşturulmuştur.
- Kat irtifaklı ya da kat mülkiyeti bulunan taşınmazlara haricî (dışarıdan) hissedar eklenmesi durumudur.

Bu gibi durumlar gerek kontrol safhasında kadaströ müdürlüğü, gerekse tescil safhasında tapu müdürlüklerince sorun olmaktadır.

4.3.4.2 Tapu Ve Kadaströ İdaresi Tarafından İşlem Yapılması

Parselasyon çalışmasının iptali sonrası geri dönüşümü için, yeni bir uygulamanın ilgili idarece yapılmaması tapu müdürlükleri tarafından irdelenecek işlemler değillerdir.

Tapu kadaströ müdürlüklerince işlemler yapılabilmesi için,

1. Parselasyonu uygulayan ilgili idare'nin "geri dönüşüm cetvellerini" tasarlayıp, geri dönüş işlemlerini yapmış encümen kararı ile karara bağlamış olması gerekir.

2. Belediye veya il idare kurullarınca geri dönüşüm parselasyon işlemini tesis etmemesi durumunda ise davacısının, İdare mahkemelerinin kararlarını gerekçe sunarak, Asliye hukuk mahkemelerine intikal ettirmiş olduğu iptal davalarını kararları ile tapu müdürlüğüne götürmesi gereklidir.
3. Kadastro elemanları tarafında yapılacak, teknik incelemelerden sonra tapu müdürlüklerince tescil için ilgili işlemler yapılabilir. Aksi durumda ise idare mahkemelerin kararlarınca tapu müdürlüklerinde işlem yapılacağından dolayı, iptal edilen tapular kütüklerde bulunur.

Bir talep durumunda o taşınmazla ilgili tescil durumları yaşar. Oluşacak hak kayıplarından tapu müdürlükleri sorumlu tutulamaz.

İdare bir işlem gerçekleştirmediği durumda, davacının tapu ve kadastro müdürlüklerine başvurarak, 3 üncü şahısların hakları korunması ve hak kaybına uğramaması açısından, iptal konusu parsellerin kütüklerine beyanlar bölümüne açıklama yapılmasında fayda görüldüğü düşünülmektedir.

BÖLÜM 5

SONUÇ VE ÖNERİLER

18 inci madde uygulamasına iptali ile geri dönüşümü mahkeme kararına göre değişmektedir. Şekil eksikliğinden kaynaklı ise parselasyonun iptal kararından sonra gerçekleştirilmesi mümkündür. Encümen kararında ifade edilmeyen parsel için yeni bir encümen kararı alınarak parselasyon çalışmasına dahil edilebilir. Ya da encümen kararı için toplantıya katılmaması (5393 sayılı Belediye Kanununun 35 ini maddesine istinaden encümen başkanı ve üyeleri olanlar, 2 inci Derece dahil kan, kayın hısımları ile evlatlarıyla ilgili işlemlerin görüşüldüğü toplantılara katılamazlar.) yeni bir encümen kararı ile gerçekleştirilebilir.

İptal gerekçesi, hatalı hesaplanan DOP oranından, hatalı dağıtım gibi uygulamayı direk etkileyen unsurlara dayanıyorsa, ilgili kurum (belediye ya da özel idareler) geri dönüşüm çizelgeleri düzenleyerek eski durumunu oluşturması gerekir. Diğer bir ifade ile uygulama işlemlerinin hukuk nezdinde iptali sonucu yapılması gerek ilk aşama dönüşüm cetvellerinin oluşturulması, onanması ve tapu kayıtlarının eski haline dönüşü yapılarak parselasyon öncesi hukuki duruma gelmesi sağlanmalıdır. Hazırlanan geri dönüş cetvellerine istinaden kök parsel döndürülen alan, parselin düzenlemeye giren eski alanına eşit olması gerektirir. Hazırlanan geri dönüşüm cetvellerinin, imar yasasının 19 uncu maddesine istinaden encümen kararınca onay alınması gereklidir. Geri dönüşüm cetvellerinde oluşan parsellerin ada ve parsel numaraları belirtilmeli ve bir ay süre ile askıda tutulması tebliğinin yapılması gerekir. Ancak en çok dikkat edilmesi gereken husus, iptal kararlarından sonra iptaline ilişkin hazırlanacak parselasyon çalışmasının kök parselleri, esas edinerek oluşturulmasıdır, böylece yargı kararı yerine getirilmiş olur.

Danıştay'ın almış olduğu kararlarda bu yöndedir. Örneğin 6. Danıştay Dairesinin 24.10.2003 tarih ve Esas sayılı 2002/2368, Karar: 2003/2368, Karar: 2003/5127 sy kararında “Bir bölgede parselasyon işleminin mahkemece iptal edilmesi halinde, düzenlemenin yapıldığı bölgede kadastral mülkiyete dönüş sağlanmış olacağından, yeni yapılan düzenlemenin, kadastral

durum dikkate alınmak suretiyle yapılması gerekirken, iptal edilen düzenlemede yer alan parseller üzerinden yapılan düzenlemede mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.” İfadesi yer almaktadır. 6 ıncı Danıştay Dairesinin kararında da, uygulama işlemlerinin iptal edilmesi durumunda, yargı hükümlerinin ifadesine yer verilmiştir. Aynı dairenin 08.03.2006 tarihli ve E: 2004/1082, K: 2006/953 sayılı kararında da, parselasyon işleminin iptal edilmesi halinde, yargı hükümlerinin uygulanmış saymak için kök parsellere dönüşün yapılarak işlemler yapılması ifade edilmiştir.

İptal kararı alınmadan önce satış ya da devir vb. durumlarla el değiştiren taşınmazlarda DOP eski malike mi, yeni malik mi dikkate alınacağı hakkında herhangi bir hükmüne bağlanmadığından tartışma konusu olmuştur. Parselasyon işleminin idari yargı tarafından iptal kararı, tapu kaydını yolsuz tescil durumuna getirir. Fakat iptal hükmüne kadar geçen sürede parsellerin el değişmesi, kat mülkiyetine göre bağımsız bölümlerin satılması gibi maliklerin el değişmesi olasıdır. Bu durumda, uygulama çalışmasının iptal edilmesi ve sonrasında taşınmazı alan 3. Kişilerin durumları tartışmalı hal olmuştur. Ancak genel görüş DOP’un son malike intikali şeklinde olduğu görülmüştür. Yeni malikin edindiği taşınmazın hakkı, korunması gerekiyorsa DOP yeni malike intikal edilmelidir.

Hukuki durumdan dolayı karara bağlanmış ve iptal edilmiş parselasyon çalışmasının herhangi bir başvuru yapılmadan yerine getirilmesi gereklidir. 6 ıncı Danıştay mahkemesinin 04.11.2011 tarihli ve Esas: 2009/3446, Karar: 2011/4308 sayılı kararında “2577 sayılı yasa’nın 28 inci maddesinde yer alan ve idarenin yargı kararlarının icaplarına göre en geç otuz gün içinde işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecbur olduğu yolundaki hükmün, otuz günlük sürenin geçirilmesi ve ilgililerin bu sürenin geçirilmesi üzerine hemen tekrar yargı yoluna başvurmaması durumunda idareleri kararı uygulama zorunluluğundan kurtarmayacağı açıktır.” ifadelerine yer verilmiştir. İlgili idarenin kararı yerine getirmesi zorunludur.

İlgililerinin, iptal kararları kendilerine ulaşmasından itibaren 30 gün içerisinde yerine getirilmeyen işlemler için 30 günlük süre bitiminden itibaren, 60 günlük süre içerisinde tazminat davası açma hakları bulunduğu gibi tebliğinden itibaren, 10 yıl içerisinde idareye başvurup, 60 gün içerisinde dava açma hakları saklıdır.

Danıştay altıncı dairesinin, yargı kararının yerine getirilmesi için idareye yapılacak başvuruda zamanaşımı süresine ilişkin içtihatları çelişkilidir.

6. Danıştay dairesinin, 30.01.2007 tarihli ve E: 2004/831, K: 2007/453 sayılı kararında, 6 ıncı Danıştay dairesinin, 11.11.1992 tarihli kararının tebliğinden sonra, 30.9.2002 tarihinde açılan davalarda, süre aşımı bulunduğu karar verilmiştir. Kararda “Olayda ıslah imar planının davacı parseline ilişkin kısmı ile komşu parsele verilen inşaat ruhsatı idare Mahkemesince iptal edildiğine, bu karar Danıştay’ca onandığına göre, idarece yukarıda anılan 28 inci madde hükmü uyarınca en son Danıştay onama kararının kendilerine tebliğinden itibaren 30 gün içinde iptal kararının gereğinin yerine getirilerek işlem tesis edilmesi gerektiği, ancak idarece bu maddeye uygun hareket edilmediği görülmektedir. Bu durumda, davacının 30 gün içinde mahkeme kararı gereğini yerine getirmeyen idareye karşı sonraki 60 gün içinde iptal kararına göre işlem yapılmaması nedeniyle uğradığı zararın tazmini istemiyle dava açması gerekirken, bu süre geçirilerek, aradan uzunca bir zaman geçtikten sonra 15.7.2002 tarihinde idare mahkemesi kararının gereğinin yerine getirilmesi yolundaki başvuruya 20.8.2002 tarihinde idarece verilen cevap üzerine 30.9.2002 tarihinde açılan davada süre aşımı bulunmaktadır.” ifadelerine yer verilmiştir. Bu kararda 10 yıllık zamanaşımı süresi kabul edilmemiştir.

Buna karşılık aynı dairenin 04.11.2011 tarihli, Esas: 2009/3446, K:2011/4308 sayılı kararında “Ayrıca lehine hüküm verilen ilgili, ilamın kendisine tebliğinden itibaren 10 yıl içinde idareye başvurarak ilam gereklerinin yerine getirilmesini isteyebileceği gibi 2577 sayılı Yasa’nın 28 inci maddesi hükmü uyarınca kararın tebliğinden itibaren 30 gün içinde mahkeme kararı gereğini yerine getirmeyen idareye karşı sonraki 60 gün içinde iptal kararına göre işlem yapılmaması nedeniyle uğradığı zararın tazmini istemiyle dava açılabilmesinin de kabulü gerekmektedir. 10 yıllık süre idareye başvuru süresi olup dava açma süresi değildir.” ifadelerine yer verilmiştir. Bu karara göre ise 10 yıllık genel zamanaşımı süresinde idareye başvurularak yargı kararının yerine getirilmesinin talep edilmesi mümkündür.

İptal sonrası geri dönüş parselasyon işlemlerinde kanunların mevzuatların, nasıl yapılacağına ilişkin yönetmeliğin olmaması, iptalin nasıl yapılacağı konusunda tereddütler oluşturmaktadır. Mahkeme kararlarınca iptal sonrası yapılacak işlemlerde mahkeme sürecinin uzun sürmesi yargıya intikal etmiş işlemlerde belediyelerin parselasyon çalışmalarını durdurmayarak mahkeme kararlarını beklememesi sonucu, düzenleme sahasındaki taşınmazların satılması ile edinim yapan kişileri geri dönüş sonucu sorunlar yaşamaktadır. Satın alma sonucu taşınmaz

edinen kişilerin durumu üzerine, 2981/3290 sayılı kanun Ek-1 inci maddesine istinaden zemindeki fiiliyat durumu olsun ya da olmasın edinim zararı minimize edilmiş olur. DOPO hesaplamasında üst sınırın aşılması durumunda kanunen kamulaştırma yapılarak ya da bağış alınarak uygulanabilir hale getirmek, getirilmesini kısıtlı bir düzende çıkararak takas trampa yolu ile imar kazanımı verilmesi gibi yöntemlerin kanunen uygulayıcı kurumlara sağlanması gerekmektedir. 3194 sayılı kanun 18 inci maddesine istinaden yapılan parselasyon çalışmalarında düzenleme sınırı alanı içerisinde kalan taşınmazların mülkiyetlerine imar ada yapısına hisse durumuna göre düzenleme yapılmalıdır. Parselasyon düzenlemesi ile kanun gereği uyulması gereken arsa ve arazi düzenlemesi, imar kanun ve ilkeleri bulunmaktadır. Hangi parselin hangi ada ya da parselle dağıtımın yapılacağı bu kural ve ilkelerce belirlenmelidir. Düzenleme sınırı içerisinde bulunan mülkiyetlerin adaletli bir şekilde dağıtımının yapılarak sosyal donatı alanlarının oluşturulması 18 inci madde uygulamasını konusunda yüksek tecrübesi olan mühendislerce yapılmalıdır. Büyükşehirler için, her ne kadar ilçe belediyelerinin uygulama dosyası hazırlayarak büyükşehir belediyelerine sunması sonucu onay alınarak karara bağlansa da, parselasyon konusunda uzmanlaşmış kişilerce komisyon kurularak encümen üyelerince karara bağlanmadan kontrol ve karar mekanizması oluşturulmalıdır. Buda farklı uygulamaların belediyelerce farklı farklı yorumlanarak yapılmasının önüne geçilmiş olacaktır.

3194 sayılı kanunun 18 inci maddesine istinaden yapılan ve iptal edilen parselasyon çalışmalarının olası mahkeme sürecine tescilden önce ya da sonrasında mahkemeye intikali olmuş ise mahkeme kararı beklenmeden süreçlerin hem tapu üzerinde hem de belediye yönünden işlem ya da satış gibi hareketliliğin önüne geçecek kanuni düzenlemeler yapılmalıdır. Uygulamanın iptal edilmesi ile geri dönüşümü, bir uygulama ile yapılır ancak bu uygulama hesaplamaları karmaşıktır kanuni bir düzenleme ile tapu müdürlükleri ilk mahkeme kararları sonucu iptal edilen parselasyon çalışmasının alınan mahkeme kararı ile iptal ederek geri dönememektedir bu hususta ikinci bir dava konusu edilmeden, çıkarılacak kanun ile tescil edilen parsellerin iptalini ve kütükler üzerinde geri dönüşümünü sağlayan kanun ya da yönetmelik çıkarılarak belediyelerinde iptal edilen tesciller üzerinde parselasyon çalışmalarını yapabilmeleri üzerine kanunlar düzenlenmelidir.

Düzenlemesi sahası içerisinde kalan ihdas alanlarının DOP'tan karşılanması hükmünün alınan Danıştay kararları ile ikilemde kalması ve uygulama yapan kurumlar tarafından kullanılması gerçeği göz ardı edilmeden ihdas edilen alanları bire bir toplum hizmetine kullanılmak üzere

ihdas edilerek belediyeler lehine parseller oluşturarak çeşitli gelirler üzerinden hizmet için kullanabilmeleri adına ihdas ile parseller oluşturmalarının önün açılmalı ve iptal davalarının en önemli konusu olan ihdas kaynaklı iptaller ile belediyeler ve maliye hazinesi arasında oluşan karmaşanın önün geçilmelidir. İhdas konuları ile dava konusu olmuş uygulamaların Düzenleme ortaklık payı hesaplarını etkilenmesinin de önüne geçilmiş olacak ve net bir durum oluşturulmuş olacaktır. Parselasyon çalışmaları encümen kararı akabinde 7201 Sy tebligat kanunun gereğince askı ilanının resmen tebliğ hükmünde olmasını, sağlayan kanuni düzenleme yapılmalıdır.





KAYNAKLAR

- Atasoy M, Demir O ve Uzun B, Nişancı R** (2002) İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler. *Doktora Tezi*, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı, Trabzon, 183-191 s.
- Çağlayan R** (2004) *İdari Yargı Kararlarının Sonuçları ve Uygulanması*. 3. Baskı, ISBN: 975-8784-73-0, Asil Yayın Dağıtım, Ankara, 345 s.
- Çelik K, Uzun B ve Demir O, Nişancı R** (2000) İmar Uygulamalarında Yargı Denetimi Sonuçlarının İkinci Uygulama Yönünden Değerlemesi. *Samsun Barosu Dergisi*, 2-3: 81-82.
- Doğan M** (1996) İmar Uygulamalarının Tapu ve Kadastro ile İlişkileri, *Tapu ve Kadastro Dergisi*,19.
- Karataş K, Demir O ve Büyük C** (2002) Türkiye’de İmar Uygulama Aşamasında Çıkan Sorunlar ve Öneriler. *İller ve Belediyeler Dergisi*, 677: 35-40.
- Kaya M** (1998) İmar Uygulamalarının İptaline Yönelik Adli ve İdari Yargıca Verilen Kararların İnfazı. *Tapu ve Kadastro Dergisi*, 23: 25-26.
- Koçak H** (2009) İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı. 11-15 Mayıs 2009, *TMMOB 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, Türkiye, 147 .
- Koçak H ve Beyaz M** (2018) *İmar Uygulamaları*. Baskı No: 6, ISBN/REF:9781111168377, Birlik Matbaası, Ankara, 348 .
- Köktürk E** (1997) İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Kavramlaşma. 6. *Harita Kurultayı*, 3-4 Haziran, Ankara, Türkiye, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayın Evi, 11-34.
- Köktürk E ve Köktürk E** (2007) Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*,70: 260-283.
- Köktürk E ve Köktürk E** (2009) Arsa Düzenlemesinin İptali ve Ardından Yapılacak işlemler. *İstanbul bülten Dergisi*, 35-38.
- Şimşek S** (2014) Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerinin İptaline İlişkin Yargı Kararının Sonuçları ve Eski Halin İhyası İçin Açılacak Davalarda Görevli Yargı Meselesi, *Adalet Dergisi*, 48: 291-308.

KAYNAKLAR (devam ediyor)

Şimşek S (2012) Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Parselasyon) İşlemlerine Karşı Dava Açma Süresi. *Terazi Hukuk Dergisi*, 7 (74): 79-82.

URL-1 <<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/07/20190710-1.htm>> Ziyaret tarihi: 10.06.2020

URL-2 <<http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/imar/634-sorular-ve-cevaplar-18-imar-uygulamaları>> Ziyaret tarihi : 14.06.2020

URL-3 <<https://tapu-kadastro.net/index.php/mevzuat/yargi-kararlari/317-danistay-kararlari-imar-uygulamaları>> Ziyaret tarihi : .16.06.2020

URL-4 <<https://www.danistay.gov.tr/dergiler.html>> Ziyaret tarihi: 16.06.2020

Uzun B, Demir O, Nişancı R ve Çelik K (1999) Kentsel Arazilerde İkinci İmar Uygulamasını Gerektiren Nedenler. *Doğu Karadeniz Bölgesinde Kadastro ve Mülkiyet Sorunları Sempozyumu*, 11-12 Ekim, Konya, Türkiye, 184-194.

ÖZGEÇMİŞ

2003 yılında Erzurum Lisesi'nden mezun oldu. 2009 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Gümüşhane Mühendislik Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliğinden mezun oldu. 2009 yılı Hava Meydan komutanlığında çalıştı. Aynı yıl Aziziye belediyesinde Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi olarak çalıştı. Aziziye Belediyesinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Fen işleri Müdürlüğü görevini yürüttü. Erzurum Büyükşehir Belediyesi Kent estetik kurulu üyeliği yaptı. Adalet bakanlığı nezdinde imar, kamulaştırma ve gayrimenkul değerlendirme bilirkişilikleri yaptı. 2018 yılında Atatürk Üniversitesi Halkla İlişkiler ve Tanıtım bölümünden mezun oldu. Sermaye piyasası Gayrimenkul Değerleme uzmanlığı lisansını 2019 yılında tamamladı. Halen Aziziye Belediye Başkanlığında çalışmaktadır. Lisansüstü eğitimine Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalında devam etmektedir. Evli, biri kız, biri erkek iki çocuk babasıdır.

İLETİŞİM BİLGİLERİ

E-posta: bulent_2529@hotmail.com