

**KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**JEODEZİ VE JEOİNFÖRMASYON MÜHENDİSLİĞİ
ANABİLİM DALI**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNDE 7181 SAYILI
KANUNUN VE 2020 TARİHLİ AAD YÖNETMELİĞİ İLE
GETİRİLEN DEĞİŞİKLİKLER**

CİHAN DOĞUYILDIZ

KOCAELİ 2023

KOCAELİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

JEODEZİ VE JEOİNFORMASYON MÜHENDİSLİĞİ
ANABİLİM DALI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNDE 7181 SAYILI
KANUNUN VE 2020 TARİHLİ AAD YÖNETMELİĞİ İLE
GETİRİLEN DEĞİŞİKLİKLER

CİHAN DOĞUYILDIZ

Doç. Dr. Murat Selim ÇEPNİ

Danışman, Kocaeli Üniv.

.....

Doç. Dr. Tayfun SALİHOĞLU

Jüri Üyesi, Gebze Teknik Üniv.

.....

Dr. Öğr. Üyesi Ahmet Kıvanç KUTLUCA

Jüri Üyesi, Kocaeli Üniv.

.....

Tezin Savunulduğu Tarih: 02.11.2022

ETİK BEYAN VE ARAŞTIRMA FONU DESTEĞİ

Kocaeli Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez/proje çalışmada,

- Bu tezin/projenin bana ait, özgün bir çalışma olduğunu,
- Çalışmamın hazırlık, veri toplama, analiz ve bilgilerin sunumu olmak üzere tüm aşamalarında bilimsel etik ilke ve kurallara uygun davrandığımı,
- Bu çalışma kapsamında elde edilen tüm veri ve bilgiler için kaynak gösterdiğimi ve bu kaynaklara kaynakçada yer verdiğimi,
- Bu çalışmanın Kocaeli Üniversitesi'nin abone olduğu intihal yazılım programı kullanılarak Fen Bilimleri Enstitüsü'nün belirlemiş olduğu ölçütlere uygun olduğunu,
- Kullanılan verilerde herhangi bir tahrifat yapmadığımı,
- Tezin/Projenin herhangi bir bölümünü bu üniversite veya başka bir üniversitede başka bir tez/proje çalışması olarak sunmadığımı,

beyan ederim.

☒ Bu tez/proje çalışmasının herhangi bir aşaması hiçbir kurum/kuruluş tarafından maddi/alt yapı desteği ile desteklenmemiştir.

☐ Bu tez/proje çalışması kapsamında üretilen veri ve bilgiler tarafından no'lu proje kapsamında maddi/alt yapı desteği alınarak gerçekleştirilmiştir.

Herhangi bir zamanda, çalışmamla ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçları kabul ettiğimi bildiririm.

Cihan DOĞUYILDIZ

YAYIMLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI

Fen Bilimleri Enstitüsü tarafından onaylanan lisansüstü tezimin/projemin tamamını veya herhangi bir kısmını, basılı ve elektronik formatta arşivleme ve aşağıda belirtilen koşullarla kullanıma açma izninin Kocaeli Üniversitesi'ne verdiğimi beyan ederim. Bu izinle Üniversiteye verilen kullanım hakları dışındaki tüm fikri mülkiyet haklarım bende kalacak, tezimin/projemin tamamının ya da bir bölümünün gelecekteki çalışmalarda (makale, kitap, lisans ve patent vb.) kullanımı bana ait olacaktır. Tezin/projenin kendi özgün çalışmam olduğunu, başkalarının haklarını ihlal etmediğimi ve tezimin/projenin tek yetkili sahibi olduğumu beyan ve taahhüt ederim. Tezimde yer alan telif hakkı bulunan ve sahiplerinden yazılı izin alınarak kullanılması zorunlu metinlerin yazılı izin alarak kullandığımı ve istenildiğinde suretlerini Üniversiteye teslim etmeyi taahhüt ederim. Yükseköğretim kurulu tarafından yayınlanan **“Lisansüstü Tezlerin Elektronik Ortamda Toplanması, Düzenlenmesi ve Erişime Açılmasına İlişkin Yönerge”** kapsamında tezim aşağıda belirtilen koşullar haricinde YÖK Ulusal Tez Merkezi/ Kocaeli Üniversitesi Kütüphaneleri Açık Erişim Sisteminde erişime açılır.

☐ Enstitü yönetim kurulu kararı ile tezimin/projemin erişime açılması mezuniyet tarihinden itibaren 2 yıl ertelenmiştir.

☐ Enstitü yönetim kurulu gerekçeli kararı ile tezimin/projemin erişime açılması mezuniyet tarihinden itibaren 6 ay ertelenmiştir.

☒ Tezim/projem ile ilgili gizlilik kararı verilmemiştir.

Cihan DOĞUYILDIZ

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Çalışmalarım sırasında desteğinin esirgemeyen ve bana yol gösteren danışmanım Doç. Dr. Murat Selim ÇEPNİ'ye, yoğun çalışmalarım sırasında sabır gösterdiği ve her zaman yanımda olan, aldığım kararları her zaman destekleyen eşim Gökçe DOĞUYILDIZ ve kızım Ada'ya sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Tüm hayatım boyunca yetişmeme ve meslek sahibi olmama fırsat sağlayan aileme şükranlarımı sunar ve teşekkür ederim.

Ocak – 2023

Cihan DOĞUYILDIZ



İÇİNDEKİLER

ETİK BEYAN VE ARAŞTIRMA FONU DESTEĞİ.....	i
YAYINLAMA VE FİKRİ MÜLKİYET HAKLARI.....	ii
ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	v
TABLolar DİZİNİ.....	vi
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ.....	vii
ÖZET.....	viii
ABSTRACT.....	ix
1. GİRİŞ.....	1
2. GENEL BİLGİLER.....	4
2.1.Konunun Önemi.....	4
2.2.Çalışmanın Amacı.....	5
2.3.Temel Tanım ve Kavramlar.....	6
2.3.1.İmar Planı Tanımı.....	6
2.3.2.Arsa ve Arazi Düzenlemesi Tanımı.....	7
2.4.Literatür Özeti.....	8
2.5.İmar Kanunu Tarihsel Süreci.....	14
3. İMAR KANUNU 18. MADDESİ VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİNDE 2019 YILI SONRASI DEĞİŞİKLİKLERİN İRDELENMESİ.....	16
3.1. Metodoloji.....	17
3.2. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ve Kapsamı.....	20
3.2.1. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı.....	20
3.2.2. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı Yasal Sınırı Geçmesi.....	22
3.2.3. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı Yasal Sınırı Geçmesi -Kamulaştırma.....	26
3.2.4. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı-Bedele Dönüştürme.....	28
3.2.5. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı-İkinci Defa DOP Kesilmesi.....	31
3.3. Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan Alanlarda Özel Tesis Yapılması.....	33
3.4. Eşdeğer Tahsis İlkeleri.....	38
3.5. Parselasyon Planlarının Tebliği ve Dava Açma Süresi.....	40
3.6. Kamu Hisselerinin Tahsiste Kullanımı.....	42
3.7. Hatalı Parselasyon Planları.....	44
3.8. Hisse Çözümleme.....	46
3.9. Re'sen İfraz ve Tevhit.....	50
3.10. Yoldan İhdaslar ve DOP.....	52
3.11. Düzenleme Sahalarının Tespit.....	55
3.12. Parselasyon Açıklama Raporu.....	57
4. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	61
KAYNAKLAR.....	65
EKLER.....	68
KİŞİSEL YAYIN VE ESERLER.....	79
ÖZGEÇMİŞ.....	80

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1.	Arsa ve Arazi Düzenlemesi Gösterimi.....	8
Şekil 2.2.	Arsa ve Arazi Düzenlemesi Değer Artışı.....	8
Şekil 3.1.	3118 Parsel Kadastro ve Plan Durumu.....	24
Şekil 3.2.	3100 Ada 10 Parsel Plan Durumu.....	35
Şekil 3.3.	30 Parsel Kadastro ve Plan Durumu.....	48
Şekil 3.4.	Özel Parselasyon Çap Örneği.....	49
Şekil 3.5.	Parselasyon Örneği 1.....	49
Şekil 3.6.	Parselasyon Örneği 2.....	50
Şekil 3.7.	Yola Terk Kadastro Verisi.....	53



TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo 3.1.	Katılımcı Listesi.....	18
Tablo 3.2.	Düzenleme Ortaklık Payı Kesinti Sırası.....	23
Tablo 3.3.	Donatı Alanları Yetki Paylaşımı.....	27
Tablo 3.4.	Parselasyon Açıklama Raporu.....	58
Tablo B.1.	Katılımcı Cevapları.....	78



ŞEKİLLER VE KISALTMALAR DİZİNİ

DOP	:Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	:Kamu Ortaklık Payı
AAD	:Arsa ve Arazi Düzenlemesi
AADY	:Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönetmeliği
MPYY	:Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği
CBS	:Coğrafi Bilgi Sistemleri
İYUK	:İdari Yargılama Usulü Kanunu
PAİY	:Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği



ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNDE 7181 SAYILI KANUNUN VE 2020 TARİHLİ AAD YÖNETMELİĞİ İLE GETİRİLEN DEĞİŞİKLİKLER

ÖZET

İnsan yerleşimlerini başarılı kentleşme formlarına kavuşturma amacıyla hazırlanan imar planlarının birincil ve bütüncül uygulama aracı arsa ve arazi düzenlemeleridir. Kentlerdeki mevcut dokunun düzenli hale getirilmesi ve artacak nüfusa göre kentsel gelişime yön verilmesi imar planının bütüncül uygulanması yoluyla sağlanabilir.

Ülkemizde kentleşme anlamında istenilen seviyeye halen ulaşamamış olsa da esasında kentleşmeye dair ilk hukuki metinlerin Tanzimat dönemine uzanan bir geçmişi bulunmaktadır. 1848 yılında İstanbul'a özel toprak kesintisi olan Ebniye Nizamnamesi ile başlayan süreç 1985 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu ve ardışık değişiklikleri ile günümüze ulaşmıştır. Arsa düzenlemesi kavramı da imar kanunları kronolojisinde şekillenerek güncel halini almıştır. İmar Kanunu kentsel gelişim ve bayındırlık faaliyetlerinin temel yasası olup, planlamanın son aşaması olan arazi ve arsa düzenlemeleri de dayanağını aynı kanunun 18. maddesinden almaktadır.

Arazi ve arsa düzenlemelerinin dayanağı olan İmar Kanunu'nun 18.maddesinde 1985 yılından günümüze kadar en kapsamlı değişiklik 2019 tarihli 7181 sayılı Kanun ile yapılmış, hemen ardından 2020 tarihinde kanun maddesinin yönetmeliği yenilenmiştir. Yapılan değişikliklerin bütüncül ve genel değerlendirilmesi dışında, bazı başlıklar özelinde değerlendirmelerin genişletilmesine duyulan gereklilik halen sürmektedir. Bu gereksinim doğrultusunda, İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Yönetmeliğinde yapılan değişiklikler genel bir bakış açısı ile incelenmiş ve tartışılmasında yarar görülen; düzenleme ortaklık payı oranı, bedele dönüştürme, kamu alanlarına özel tesis yapılması, eşdeğer tahsis, parselasyon planlarının tebliğ ve dava açma süresi, kamu hisselerinin tahsiste kullanımı, hatalı parselasyon planları, hisse çözümleme, re'sen ifraz ve tevhid, yoldan ihdaslar ve DOP ile ilişkisi, düzenleme sahalarının tespiti ve parselasyon açıklama raporu başlıkları öne çıkarılarak irdelenmeye çalışılmış ve uygulama örnekleri ile konular açıklanmaya çalışılmıştır.

Yapılan değişiklikler ile ilgili nicel araştırma yöntemi kullanılmış, 20 kişi ile yapılan görüşme ve anket bazlı veriler toplanmış ve konu bazında sonuçları verilmiştir. Sonuç kısmında bu verilerle beraber yapılan değişiklikler yorumlanmıştır.

Anahtar Kelimeler: Eşdeğer Tahsis, İmar Kanunu, İmar Uygulaması, Kamulaştırma Parselasyon Planı.

AMENDMENTS INTRODUCED BY LAW NO. 7181 ON LAND READJUSTMENTS (LR) AND LR REGULATION OF 2020

ABSTRACT

Land arrangements are the primary and holistic application tool of the zoning plans prepared for bringing human settlements to successful urbanization forms. The regularization of the existing texture in the cities and the direction of urban development according to the increasing population can be achieved through the holistic implementation of the zoning plan.

Although the desired level of urbanization has not yet been reached in our country, the first legal texts on urbanization have a history dating back to the Tanzimat period. The process, which started with the Building (Ebniye) Regulation - a special division of plots for Istanbul - in 1848, has reached today with the Zoning Law No. 3194 and its successive amendments in 1985. The concept of land arrangement has also taken its current form by taking shape in the chronology of zoning laws. The Zoning Law is the basic law of urban development and public works, and the land arrangements, which are the last stage of planning, are based on article 18 of the same law.

Since 1985, the most comprehensive amendment in the 18th article of the Zoning Law, the basis of land regulations, has been made with the Law No. 7181 in 2019, and the regulation regarding the law article was amended in 2020. Apart from the holistic and general evaluation of the amendments made, there is still a need to expand the evaluations specific to some titles. In line with this requirement, the amendments in Article 18 of the Zoning Law and the Regulation on Land Arrangements have been examined with a general perspective, the titles including ration of arrangement partnership share, conversion to price, building private facilities for public areas, equivalent allocation, term of service and litigation for subdivision plans, use of public shares in allocation, faulty subdivision plans, share resolution, ex officio subdivision and amalgamation, parcel creation and relationship with arrangement partnership share, determination of arrangement areas and subdivision explanation reports, which are considered beneficial to be discussed, have been examined and the issues have been tried to be explained with practical examples.

Quantitative research method was used regarding the amendments made, data based on interviews and surveys with 20 people was collected and the results were provided on topic basis. In the conclusion part, this data as well as the amendments are interpreted.

Keywords: Equivalent Allocation, Zoning Law, Zoning Implementation, Expropriation, Subdivision Plan.

1. GİRİŞ

Plansız yapılaşmayı önleyerek, daha yaşanabilir ve sosyal olanakları daha fazla olan bir kentleşmeyi gerçekleştirmek kamunun asli görevleri arasındadır. (Çepni ve Alp, 2017). Bu doğrultuda imar planların yapılması ve uygulanması da kamusal görevin idarelere verdiği kaçınılmaz bir ödevdir.

Sanayi Devrimi sonrasında dünya düzensiz kentleşme kavramı ile tanışmış, ülkemiz de özellikle 1950 sonrasında büyük kentlerden başlayarak düzensiz kentleşmeden yoğun şekilde etkilenmiştir. Ağırlıkla kırsal alanda yaşayan insanlar işgücüne erişmek için göç dalgası oluşturmuş, kentsel alanlarda oluşan yoğun nüfus artışı düzensiz yapıların ortaya çıkmasının yanında mülkiyet, alt yapı sorunları ve eksik kalan sosyal donatı alanlarının ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Yerel yönetimler bu duruma karşı imar planları ile başa çıkmaya çalışmış olsa da henüz düzenli, yaşanabilir ve mutlu kentler konusunda istenilen mesafeler alınamamıştır.

İdareler tarafından yapılan imar planlarının uygulanmaya konulması ve fiziksel gerçekliğe kavuşması uzun yıllar sürmüş, mülkiyet sorunlarının da ortaya çıkması sebebiyle mevcut ve artan nüfusun gereksinimi olan planlı kentleşme tam anlamıyla oluşmamıştır. Günümüzde devam eden gecekondu sorunları, taşan derelerin oluşturduğu zararlar, alt yapıların sürekli yenilenme ihtiyacı, okul ve ibadethanelerin yetersizliği, gerek kırsal-tarımsal alanların gerekse ormanlar ve tabiat zenginliklerinin hızla tükenmesi gibi başlıklar sorunun ciddiyetini göstermektedir.

Kentsel gelişimi planlı ve programlı bir eksene oturtabilmek kuşkusuz imar planları ile mümkün olsa da imar planlarının yapılmış olması fiziksel çevreyi doğrudan etkilemez. İmar planlarının yapımı ve uygulanması süreçleri birbirini tamamlayan ancak farklı uzmanlıklar gerektiren, çok farklı çalışma biçimleri barındıran ve farklı tüzelere dayanan idari işlemlerdir.

İdareler tarafından yapılan imar planlarının uygulanabilirliği temelde üç ayrı tüzeye dayanan üç yöntemle sağlanır:

- Genellikle mülkiyet sahiplerinin isteği doğrultusunda yapılan tekil işlemler,
- Gerekliliklere ve kamusal yarara dayanan kamulaştırma işleri,

- İdarelerin plan uygulamasını bütünsel olarak ele aldığı arazi ve arsa düzenlemeleri.

Bütüncül olmayan imar planı uygulamaları muvafakate dayalı olmaları nedeniyle imar planının uygulanma sürecini bir yönüyle kendi kaderine bırakmak sonucuna evrilmektedir. İdarelerin bu gibi yerlerde sosyal donatı alanlarını elde etmek ve tekil anlamda kamulaştırma işlemlerini yapmak için bütçeden pay ayırmaları, başka hizmetlerin sağlanmasının önünü kapatmaktadır.

Kentlerin gelecek vizyonları düşünülerek hazırlanan imar planlarının en iyi uygulama aracı arsa ve arazi düzenlemeleridir. Kentlerdeki mevcut düzensiz yapının düzenli hale getirilmesi ve artacak nüfusa göre kentsel gelişime yön verilmesi ancak plan uygulamanın bütüncül yöntemiyle sağlanabilir.

Kentleşme anlamında ülkemizde istenilen seviyeye ulaşılabildiğini söylemek güçtür. Oysa kentleşmeye dair ilk hukuki metinlerimizin Tanzimat dönemine uzanan bir geçmişi bulunmaktadır. 1848 yılında İstanbul'a özel toprak kesintisi olan Ebniye Nizamnamesi, 1864 yılında tüm imparatorluğu kapsayan Turuk ve Ebniye Nizamnamesi, 1882 yılında Osmanlı'nın ilk imar yasası olan Ebniye Kanunu, Cumhuriyet öncesi imar tüzeleridir.

Cumhuriyet sonrasındaki ilk ilgili yasalar 1925 yılında Ebniye Kanununda değişiklik yapan 642 sayılı Kanunu, 1928 yılında Ankara kenti İmarı için çıkarılan 1351 sayılı Kanun, 1933 tarih 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu olarak sayılabilir.

1956 yılında 6785 sayılı İmar Kanunu, 1972 yılında 1605 sayılı İmar Kanun ile değiştirilmiş, 1985 yılında ise 3194 sayılı İmar Kanunu çıkarılmıştır. Arsa düzenlemesi kavramı da imar kanunları kronolojisinde şekillenerek günümüzdeki halini almıştır.

İmar Kanunu imar planlarının ve planların uygulanmasının temel yasasıdır. Planların bütüncül ve esas uygulama yöntemi olan arazi ve arsa düzenlemeleri de İmar Kanunu 18. maddesinden dayanak almaktadır. Kentsel dönüşümün önemli unsurlarında olan imar planlarının yanında Arsa ve Arazi Düzenlemesi(AAD) de aynı oranda önemlidir (Jökel, 2004).

3194 sayılı İmar Kanununun “Arazi ve Arsa Düzenlemeleri” başlıklı¹ 18. maddesinde daha önce tekil değişiklik yapılmış olsa da en kapsamlı revizyona 2019 yılında “7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile gidilmiş (Bilgin, 2020), ardından “Arazi ve Arsa Düzenlemeleri (AAD) Yönetmeliği” yenilenmiştir.

Arsa ve arazi düzenlemeleri çok yönlü, hem mühendislik gereklilikleri hem de sosyolojik anlamda oldukça idari işlemlerdir. Uygulayıcıların mühendislik temel becerilerine, taşınmaz hukukuna ve malikler ile iletişim becerilerine eksiksiz şekilde sahip olması uzmanlık sürecinin sadece başlangıcıdır.

İdarelerin kamu yararı ilkesini sağlarken idarenin ve paydaşların beklentileri arasında da en optimal çözümü sağlaması istenir. Süreçte idarelerin veya maliklerin kendi önceliklerini dayatmaları, mülkiyetin doğasından gelen yüksek fayda talebi, yargı sürecinde mahkemelerin ve bilirkişilerin uzmanlık düzeyi arsa düzenlemelerini zor kılan nedenler arasında sayılabilir.

İlgili kanun ve yönetmeliklerin zaman zaman belirsizlik oluşturmaları, yeterince anlaşılamamaları veya uygulayıcıların değişiklikleri iyi izleyememiş olmaları da çok önemli bir sorun ve eksikliklerdir. Bu çalışmanın başlıca motivasyonu ve çıkış noktası da tam da burasıdır, arazi ve arsa düzenlemelerinde 7181 sayılı Kanun ile başlayan değişikliklerin daha iyi anlaşılması ve tartışılması amaçlanmıştır.

Tez çalışması kapsamında da İmar Kanunu’nun 18. maddesi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Yönetmeliğinde(AADY) yapılan 2019 sonrası değişiklikler ele alınmış, uygulama sırasında karşılaşılabilecek olan sorunlar değerlendirilmiş, bazı çözüm önerileri sunulmuş ve bazı bölümlerde örnekler verilmiştir.

Çalışma kapsamında, ayrıca, yasa ve yönetmelik değişikliklerine ilişkin uzman görüşlerinin alınması ve tez çalışmasının olabildiğince geniş tabanlı bir değerlendirmeyi sunabilmesi amaçlanmıştır. Bu doğrultuda kamu ve özel sektör temsilcileri ile mevzuatta yapılan değişiklikler hakkında derinlemesine mülakatlar yürütülmüş, mülakatlarda her değişiklik başlığı altında farklı uzmanların görüşleri derlenmiştir.

¹ 2019 sonrasında yasa maddesinin başlığı Parselasyon Planlarının Hazırlanması olarak değiştirilmiştir.

2. GENEL BİLGİLER

Bu bölümde tezin çalışmasının konusu olan yasa ve yönetmelik değişikliklerinin önemi, çalışmanın hedefleri ve katkısı, tez kapsamında değinilen tanım ve kavramlar, imar planı ve uygulama ilişkisi ile arsa ve arazi düzenlemelerinin içeriği üzerinde durulacak, tezin konusu doğrultusunda literatür taraması sunulacak ve İmar Kanunu'nun gelişim süreci özetlenecektir.

2.1 Konunun Önemi

Arazi ve arsa düzenlemesi (AAD) ilgili kanunların verdiği yetkiler doğrultusunda idareler tarafından re'sen yapılan idari bir işlemdir. İmar planını uygulamak ve planda tanımlı kamusal alanları kamuya kazandırmak için idareler yasa maddesinin sağladığı yetki ile kamu iradesini mülkiyet dokusu üzerine işletir. Arsa düzenlemesi, kentin gelişimini sağlamak için çok zarif ve ekonomik bir araçtır (Jökel, 2004). İdari bir işlem olan AAD, tescilden sonra başka bir nitelik kazanır ve geri alınması ancak yargı kararı ile olur. AAD'ler memnuniyet sağlaması kolay olmayan idari işlemlerdir. Maliklerin taşınmazlarının konumsal, geometrik, alansal ve paydaşlık yönünden geçirdiği değişime tepkisel yaklaşımları yaygındır ve AAD işlemlerinin idari yargılamaya konu edilmesi de haliyle çok yaygındır. Arazi ve arsa düzenlemelerinin idari yargıdaki iptal oranları ise oldukça yüksektir (Pamuk, 2016, Şimşek ve Uzun 2018, Hacıosmanoğlu ve Demir, 2020) ve bu durum imar uygulamalarının ne denli zor ve kırılğan işlemler olduklarının bir göstergesidir.

İdari yargılamada en önemli unsurlardan birisi de bilirkişilik kurumudur. Mahkeme tarafından atanan bilirkişi heyeti, imar uygulamasını ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında değerlendirerek hazırladıkları raporu mahkemeye sunar. Burada kritik derecede önemli olan uygulayıcıların ve özellikle bilirkişi heyetindeki uzmanların (Harita Mühendisleri) teknik ve hukuki bilgi düzeyleridir. Uzmanlık gereğinin bir ayağını da imar tüzesisinin değişimine hakim olmak ve mevzuattaki güncellemeleri izlemek oluşturur.

1882 yılında Osmanlının ilk imar yasasından buyana gelmekte olan arsa düzenlemeleri günümüze kadar birçok değişikliğe uğramış ve bu değişiklikler ile de birçok değişik

yorumlar oluşmuştur. Kanunda ve yönetmelikte yapılan her değişiklik sonrasında bazı konular nezdinde oluşan bilinmezlik yeni yapılacak değişikliğe kadar devam etmiş veya idari yargıda verilen kararlar ile açıklık kazanmıştır.

Oysa doğru olan idari yargının kanun ve yönetmeliklere yön vermesi olmamalıdır. Açık, net, anlaşılır, tereddüde yer vermeyecek işlem tanımlar ve prosedürlere sahip hukuki dayanaklar ile yapılan arsa ve arazi düzenlemelerinin önemi çok defa anlaşılmıştır.

Bu sebeple, 2019 yılında yapılan 3194 sayılı Kanunu'nun 18. maddesi ve 2020 yılında yapılan ilgili yönetmelik değişikliğindeki maddeler idarelerdeki uygulayıcılar, sektörde çalışan mühendisler, bilirkişi heyetlerindeki uzmanlar ve asli unsur olarak ikamet edenler (taşınmaz malikleri) açısından önem arz etmektedir.

2.2 Çalışmanın Amacı

3194 sayılı İmar Kanununun “Arsa Düzenlemeleri” başlıklı 18. maddesinde, 2019 yılında “7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile ve 2020 yılında “Arazi ve Arsa Düzenlemeleri (AAD) Yönetmeliği'nde” kapsamlı değişiklik yapılmıştır.

Bu çalışmanın amacı yasa ve yönetmelik ile getirilen bazı değişiklikleri irdeleme amacı taşımaktadır. Değişiklik konularının bazıları üzerinde daha derinlemesine durulmayı hak eden başlıklar olmakla birlikte bu tez çalışması kapsamında amaç değişikliklerin tümüne değinebilmektir ve bu nedenle yasa ve yönetmelik değişikliği daha bütüncül olarak ele alınmıştır.

Tez kapsamında;

- Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Oranı,
- Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Oranı Yasal Sınırı Geçmesi,
- Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Oranı Yasal Sınırı Geçmesi-Kamulaştırma,
- Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Oranı-Bedele Dönüştürme,
- Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Oranı-İkinci Defa DOP Kesilmesi,
- Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan Alanlarda Özel Tesis Yapılması,
- Eşdeğer İbaresini,

- Parselasyon Planlarının Tebliği ve Dava Açma Süresi,
- Kamu Hisselerinin Tahsiste Kullanımı,
- Hatalı Parselasyon Planları,
- Hisse Çözümleme,
- Resen İfraz ve Tevhit,
- Yoldan İhdaslar ve DOP,
- Düzenleme Sahalarının Tespiti,
- Parselasyon Açıklama Raporu konuları ele alınacak olup artı ve eksi yönleri detaylı olarak incelenecek varsa çözüm önerileri sunulacaktır.

2.3 Temel Tanım ve Kavramlar

2.3.1 İmar Planı Tanımı

Düzenli kentleşmenin ihtiyacı olan arsa ve sosyal donatı alanlarının sağlanması için imar planları gereklidir. 3194 sayılı yasaya göre 3 ana plan kademesinden bahsedilebilir; Bölge Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planlarıdır. İmar planları, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana göre hazırlanır.

3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesi nazım imar planı²; imar planlarına dayanak olan, plan notları ve plan açıklama raporu ile beraber bütün olan plandır. Aynı kanun maddesinde uygulama imar planı³; imar uygulamasına esas olan ve imar programlarını belirleyen ayrıntılı olan olarak tanımlanmaktadır.

İmar planı çalışmaları Bakanlık, Büyükşehir, İlçe, İl Özel İdaresi yetkisinde olmakla beraber genellikle 6 aşamadan oluşmaktadır.

² Varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

³ Tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.

İlk aşama, planı yapılacak bölgenin sınır tespitinin yapılmasıdır. 3194 İmar Kanununun 7. maddesinde nüfusu 10.000'i aşan yerlerde plan yapılmasının mecburi olduğu ve nüfusu 10.000'nin altında kalan yerlerde plan yapma kararının belediye meclisinin yetkisinde olduğu belirtilmektedir.

Yapılan sınır belirleme işlemi esas olmak üzere arazi çalışması ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği(MPY)'nin 8. maddesine istinaden ilgili kamu kurum ve kuruluşların görüşleri alınır.

Arazi çalışması sonuçları ve ilgili kurumların görüşleri ortak bir havuzda toplanır ve sonuç paftaları hazırlanır.

Yapılan analizlerden çıkan sonuçlar bilimsel tekniklere dayalı, ekonomik, sosyal, kültürel ve tarihi yönden değerlendirilerek alternatif planlar üretilir.

Alternatif olarak hazırlanan planlardan biri teklif plan olarak hazırlanır ve MPYY'nin 9. maddesine istinaden plan açıklama raporu hazırlanır.

İmar Planları, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesine⁴ istinaden Belediye meclisinin onayı ile ilgili yerlerde ilan edilir ve plana itirazlar toplanır. İtirazlar yine belediye meclisi kararı ile kesinleşir.

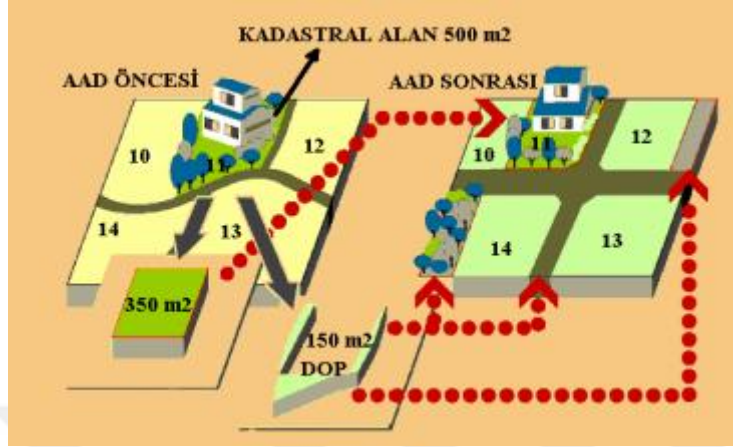
2.3.2 Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD) Tanımı

AAD, dağınık ve düzensiz bir yapıya sahip kadastro parsellerinin, onaylı uygulama imar planlarına göre kentin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde düzenleme yapılmasıdır. Düzenleme ile imar parsellerinin mülkiyet sahiplerine tekrardan verilmesi, mülkiyet sahiplerinin ve kamunun ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarının oluşturulması gerçekleşir (Yomralıoğlu, 1992).

Ülkemizde uygulanan AAD alan esaslı olarak uygulanır, tüm hesaplama ve tahsisler tescilli yüz ölçümler üzerinden yürütülür. Uygulama imar planı kapsamında bulunan

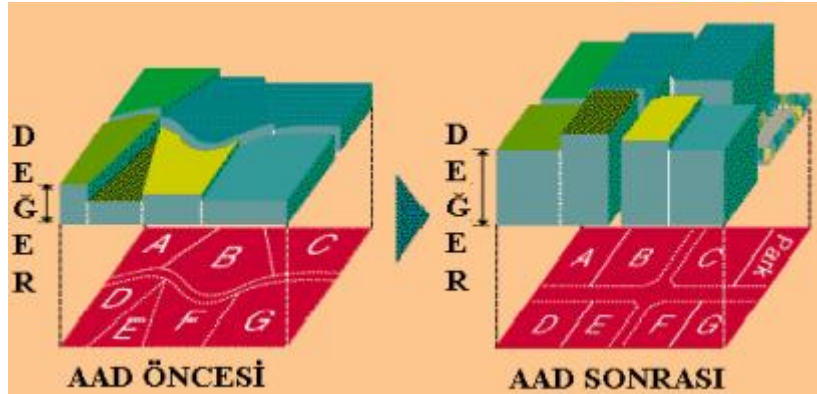
⁴ Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi 15 gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının (yol,park,sosyal donatı gibi.) oluşturulması için Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisi yapılmaktadır. Şekil 2.1’de AAD iş akışı şematize edilmektedir.



Şekil 2.1. Arazi ve Arsa düzenlemesi gösterimi (Uzun,2000)

Taşınmaz yüz ölçümünden yapılan kesinti oranı değer artışı karşılığında yapılmaktadır. Şekil 2.1’de görüldüğü üzere AAD sonrasında mülkiyet sahibi, alansal olarak bir kayıp yaşayarak hakkını almanın yanında, parselinde yaşanan değer artışı bu alansal azalmayı karşılamaktadır (İspir, 2006). Kesintinin karşılığı olan kamusal alanlar mülkiyet sahibinin sosyal hayatta ihtiyacı olan yol, park, okul, ibadethane, sosyal hizmetler gibi kamusal alan niteliği kazanmaktadır.



Şekil 2.2. Arsa ve arazi düzenlemesi değer artışı (Uzun, 2000)

2.4. Literatür Özeti

Bu tezin konusu ile ilgili olan ve Ulusal Tez Merkezinde bulunan Yüksek Lisans ve Doktora Tezleri, hakemli dergilerde yayınlanmış makaleler değerlendirmeye tabi tutulmuş olup özet bilgilerine yer verilmiştir.

Yüksek Lisans ve Doktora Tezleri;

Esina (2009)'nın hazırladığı “Arazi Yönetimi” adlı yüksek lisans tez çalışmasında; kentsel ve kırsal alanlarda kalkınmayı sağlamak amacıyla kaynakları en doğru şekilde kullanılmasında arazi yönetiminin kullanılmasından bahsedilmiştir. Ülkelerin sosyal, ekonomik ve çevresel konuları ön planda tutarak ulusal bir arazi yönetim sistemi oluşturması gerektiğini ortaya koymuştur.

Kağızmanlı (2009)'nın hazırladığı “Türkiye’de İmar Uygulama Yöntemleri ve Sonuçlarını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi” adlı yüksek lisans tezinde; ülkemizde yapılan imar uygulamalarının durumu, iptal sebepleri, geri dönüşüm işlemleri, harita mühendislerinin yetkinliği, uygulamaları idari yargıdaki durumu, yerel yönetimlerinin bakış açıları da dahil olmak üzere anket verileri ile değerlendirmeye tabi tutmuş ve önerilerini sunmuştur. İmar uygulaması ihalelerine uzmanlık belgesine sahip olmayanların ihalelere girmesine yasal engel koyulması, teknik açıdan yeterli ve karışık yorumlara sebep olmayan yeni bir imar kanunu, imar uygulamasının gerçekleşmesine yönelik meslek içi eğitimlerinin yapılması ve imar komisyonlarında bilgisiz ve siyasi amaçlar doğrultusunda karar verenler yerine uzman, eğitilmiş mühendis, dürüst kişilerin bulunması gerektiğini belirtmiştir.

Ayyıldız (2010)'ın hazırladığı “3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar: Yenimahalle-Ankara Örneği” adlı yüksek lisans tezinde; imar uygulamalarında hisse tahsisi, tescil dışı alanlar, hisseli imar parselleri ve cins değişiklik işlemlerinde daha çok sorunlar ile karşılaşıldığının tespiti yapmıştır.

Çevik (2010)'ın hazırladığı “Arazi Düzenleme Sonuçlarının Anketlerle Analizi” adlı yüksek lisans tezinde; kırsal alanda yaşayan mülkiyet sahiplerinin yapılan toplulaştırma çalışması kapsamında memnuniyet düzeyleri anket sonuçları ile tespit edilmiştir. Toplulaştırma yapılan bölgelerde sosyal ve kültürel hayatı geliştiren unsurlar ve altyapı çalışmaları yapılmasa da çiftçilerin çoğu yeniden bir arazi toplulaştırması yapılmasına olumlu bakmışlardır. Arazi toplulaştırma projeleri, artısı ve eksisi ile bütün çiftçilerin beğenisini kazandığını ortaya koymuştur.

Dilbaz (2010)'ın hazırladığı “Türkiye’de 1923’ten Günümüze İmar Tüzesi ve Değişim Süreci” adlı yüksek lisans tezinde; 1923 yılından günümüze kadar olan süreçte uygulanan imar kanunu kapsamında yasal dayanaklar incelenmiştir.

İşiler (2012)'in hazırladığı “Türkiye’de Arazi Yönetimine Yönelik Mevzuat Analizi” adlı yüksek lisans tezinde; arazi yönetimi çalışmaları kapsamında kullanılan yasal mevzuatları belirleyerek, mevzuatlarda yapılması gereken güncellemelerin belirlenmesi amaçlanmıştır. Araziye yönelik mevzuatlar incelendiğinde parçalı ve dağınık bir yapı ile karşılaşılmaktadır. Arazi çalışmalarında faaliyet yürüten kurumların bir araya gelmesi ile katılımcı, bütüncül bir yaklaşım gösterilerek uzun vadeli araştırmalar sonucunda bir Arazi Kanuna ihtiyaç duyulduğunu sonucuna ulaşmıştır.

Özdemir (2014)'in hazırladığı “Arsa Düzenleme Yönetmeliği’nin İrdelenmesi ve Yeniden Düzenlemesi” adlı yüksek lisans tezinde; imar uygulaması kapsamında karşılaşılan sorunların tespit edilmesi ve bu kapsamda arsa ve arazi düzenlemesi yönetmeliğinin güncellenmesi hedeflenmiştir. 02/11/1985 yılında 18916 sayı ile yürürlüğe giren yönetmelikte, günümüze kadar geçen 28 yıllık süreçte herhangi bir güncellenmenin yapılmadığını belirtmiştir. Yönetmelikte bulunan yasal boşluklar giderilmeye çalışılmış ve uygulamada karşılaşılan sorunlar ile ilgili yönetmelikte güncelleme önerileri sunulmuştur.

Pamuk (2016)'un hazırladığı “Türkiye’de Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin İptal Nedenleri” adlı yüksek lisans tezinde; arsa ve arazi düzenleme çalışmalarında Danıştay’ın vermiş olduğu iptal kararları doğrultusunda, iptal kararlarının nedenlerini ortaya koyarak çözüm önerileri sunmaya çalışılmıştır. Çalışmada 314 adet emsal Danıştay kararı incelenmiş olup 282 tanesi detaylı olarak irdelenmiştir. İptallerin büyük çoğunluğu kaba hatalar ve idarece mevzuatta yer almaya durumlarda yapılan yorumlar ve çözümlerin hukuki olarak kabul görmemesinden kaynakladığını ortaya koymuştur.

Karaağaç (2019)'ın hazırladığı “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesinin Uygulanmasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri” adlı yüksek lisans tezinde; imar uygulaması çalışması sırasında karşılaşılan sorunları 5 başlık altında analiz ederek önerilerini sunmuştur. Zaman kaybının önlenmesi ve birlik ve beraberliğin sağlanması

için genelgeler standart çıkarılmalı ve imar mevzuatına yeni düzenlemeler getirilmesi gereğini belirtmiştir.

Demirel (2019)'in hazırladığı “İmar Kanunun 18. Maddesinin Değerleme Esaslı Uygulanabilirliğinin İncelenmesi ve Öneriler” adlı yüksek lisans tezinde; imar uygulamalarında değer esaslı kesintinin uygulamasının adalet açısından gerekliliğinden bahsederek buna uygun mevzuat değişikliği sunulmuştur. Çalışmasında deneysel bir uygulama yaparak parselin düzenlemeye girmeden önceki değeri ile düzenlemeye girdikten sonraki tahsis edilen imar parseli alanı değerine eşit olması, değer esaslı uygulamanın daha sağlıklı olduğu kanaatine varmıştır.

Yıldırım (2020)'in hazırladığı “İmar Uygulamalarında İptal Edilen Parselasyon Çalışmalarının Uygulama Öncesi Haline Geri Dönüşümü Probleminin İncelenmesi” adlı yüksek lisans tezinde; idari yargıda verilen imar uygulaması iptal kararları sonrasında uygulanması gereken geri dönüş işlemleri ile ilgili iş akışının hukuksal boyutu da düşünülerek oluşturulmaya çalışılmıştır. İmar uygulamalarının yüksek tecrübesi olan mühendislerce yapılması ve parselasyon konusunda uzmanlaşmış kişilerce komisyon kurularak encümen üyelerince karara bağlanmadan kontrol ve karar mekanizması oluşturulmasının gerekliliğini belirtmiştir.

Makaleler;

Yomralıoğlu (1992)'nin hazırladığı “Arsa Düzenlemesi İçin Yeni Bir Uygulama Şekli” adlı bildiride; arsa ve arazi düzenlemeleri çalışmalarında yeni dağıtım modelleri, parsellerin değerlerinin bu modele dahil edilmesi ve değeri etkileyecek faktörler irdelenmiş olup çözüm önerileri sunulmuştur. Coğrafi Bilgi Sistemleri(CBS) yardımıyla, değer esaslı imar uygulaması yapılması, hem çalışmalarda büyük bir verim artışı sağlayacak, hem de ülkemizdeki harita çalışmalarındaki modernizasyona geçiş sürecini hızlandıracağını belirtmiştir.

Jökel (2004)'in hazırladığı “Land Readjustment – A Win-Win-Strategy for Sustainable Urban Development” adlı bildiride; arsa düzenlemesinin, kentin gelişimini gerçekleştirmek için çok zarif ve ekonomik bir araç olduğundan bahsedilmiştir. Arazi

değer artışını mülk sahibi ve kurumlar arasında paylaşırabilir ve kentinde gelişimi için ihtiyaç duyulan yerlerin maliyetini finanse eden bir model olduğunu belirtmiştir.

Köktürk ve Köktürk (2005)'ün sunduğu “Yeni Bir İmar Tüzesinin ve En Önemli Öğesi Olarak Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik İlkesinin Oluşturulması” adlı bildiride; imar yasasında yenilik yapmak ve özellikle eşdeğerlik modeli geliştirmek için ana konular tartışılmıştır. Ülkemiz için yeni bir imar tüzesinin reform niteliğinde oluşturulmasına baz olacak ana ilkelerin yanı sıra, bir eşdeğerlilik modeli geliştirmeye yönelik temel konuları ele almak ve tartışmaya açmak olarak belirtmiştir.

Köktürk ve Köktürk (2007)'ün sunduğu “Arsa Düzenlemesinde Eşdeğerlik İlkesinin Modellenmesi” adlı bildiride; ülkemizde uygulanan imar uygulamalarında eşdeğerlik modelinin tartışılarak yasal mevzuatlarımızda olması yönünde görüşlerini sunmuştur. Arsa düzenlemesinin bütüncül bir yaklaşım ile yasal dayanaklarının oluşturulması gerektiğini, genel kuralların yerinin İmar Yasası olduğunu ve yasal düzenlemelerin de yönetmeliklerle ayrıntılı olarak düzenlenmesinin bir zorunluluk olduğunu belirtmiştir.

Yılmaz ve Demir (2017)'in sunduğu “İmar Uygulamasında (3194/18) Değer Esası, Maliyet Karşılama ve Değer Kazanımı” adlı bildiride; imar uygulamasında mülkiyet sahiplerinin arasında adaletin sağlanması için değer esaslı uygulama yaklaşımının benimsenmesi ve değer artışının kamu kaynaklarına aktarılması yönünde değerlendirmelerini yapmışlardır.

Büyükaslan ve Avşar (2019)'ın sunduğu “İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri” adlı bildiride; imar uygulama çalışmasında yapılan teknik hataların belirlenmesi, örnek dava ve bilirkişi raporları ile sentezleyerek çözüm önerileri sunulmuştur. Özellikle uygulama sürecinde sosyologlar ve toplum bilimciler ile de birlikte çalışılmasının, özellikle büyük imar uygulamalarında gerekli olduğunu belirtmiştir.

Bilgin (2020)'in sunduğu “7153 ve 7181 Sayılı Kanunlarla İmar Kanununda Yapılan Değişiklikler Üzerine Bir İnceleme” adlı bildiride; son yapılan iki değişiklik ile getirilen yenilikler hakkında bilgilendirme yapılmış olup öneriler sunulmuştur. Kaçak ve ruhsatsız yapılaşmanın önüne geçilmesi için gerekli yasal düzenlemelerin yapılması,

imar ve parselasyon planlarına karşı açılacak davalarda bazı mahkemelerin özel yetkili kılınması ve dava açma süresinin sınırlandırılması ve imar kanununun bütüncül olarak gözden geçirilmesi akabinde yeniden düzenlenmesi önerisinde bulunmuştur.

Boz ve Çay (2020)'in sunduğu “İmar Uygulaması Kapsamında Gerçekleştirilen Bedelsiz Terklerin Danıştay Kararları Çerçevesinde İncelenmesi” adlı bildiride; imar uygulaması çalışması öncesinde parselin yapmış olduğu bedelsiz terklerin, kesinti miktarından az veya çok olmasının, Danıştay kararları çerçevesinde yorumlamışlardır.

Çepni (2021)'in sunduğu “İmar Yasası'nın 18. Maddesindeki Değişiklikler ve İdare Hukuku Açısından Olası Sorunlar: Eşdeğer Tahsis ve Hisse Çözümleme” adlı bildiride; eşdeğerlik ilkesinin olası sonuçları ve hisse çözümleme işlemindeki sorunlara değinmiştir. Eşdeğer tahsis sürecinde bilirkişiler ve mahkeme heyetlerin tahsis önceliği kavramının üzerinde kalması ve hisse çözümlemesi usulüne dayanan işlemlerde tapu sicili önünde verilmemiş rızayı muvafakat olarak kabul edilmemesi gerektiğini belirtmiştir.

Çay ve Kandemir (2022)'in sunduğu “Türkiye’de İmar Uygulama Mevzuatındaki Gelişim Süreci” adlı bildiride; ülkemizdeki İmar Kanunu’nun gelişim süreci hakkında bilgi verilmiş ve yeni bir model olarak kesinti oranının eşdeğerlik ilkesi baz alınarak belirlenmesinin gerektiği önerilmiştir. Yakın gelecekte imar kanunundaki uygulamalarda da eş değerlik yaklaşımına yönelik değişikliğe gidilmesinin kaçınılmaz olduğunu belirtmiştir.

Çepni (2022)'in sunduğu “Tescil Dışı Alanların Arsa Düzenlemelerinde Değerlendirilmesi” adlı bildiride; tecil harici alanların nasıl değerlendirilmesi gerektiğini AAD Yönetmeliği kapsamında açıklamaktadır. Tescil dışı alanlar haricindeki herhangi bir kamu hizmetine ayrılmamış kamu hisselerinin imar uygulaması kapsamında tamamlayıcı/sorun çözücü kamu hisseleri olarak kullanılmasında bir sakınca bulunmadığını belirtmiştir.

Çepni ve Doğuyıldız (2022)'in sunduğu “Arsa Düzenlemeleri Tüzesinde 2020 Yılı Değişikliklerine Dair Bazı Değerlendirmeler” adlı bildiride; İmar kanunu ve yönetmeliğinde yapılan değişikliklerin önemli görülenleri tartışmaya açılmıştır. Yapılan

yasa ve yönetmelik değişiklikleri sonucunda değişikliklere yönelik programlı ve iyi hazırlanmış bir eğitim çalışmasının ihtiyacının bulunduğunu belirtmektedir.

2.5. İmar Kanunu Tarihsel Süreci

Tanzimat dönemindeki ilk düzenlemelerden başlayarak imar alanındaki yasalar kısaca özetlenmiştir.

(1848) Ebniye Nizamnamesi, bu tarihte İstanbul içerisinde bulunan yapılaşmalara bazı kurallar getirilme ihtiyacı duyulmuş ve 30 maddeden oluşan bu tüzük çıkarılmıştır. İstanbul nazarında çıkarılan bu tüzükte sokak ve caddelerin temizliği ve genişlemesi, yapıların yükseklikleri ile ilgili sınırlamalar, yapı cinsleri ve denetleme hususları bulunmaktadır. Devam eden yakın yıllar içerisinde mevcut maddeleri güncellemek için aynı isimli yeni nizamname yayınlamış olup özellikle yaşanmış olan İstanbul yangınları ile ilgili önlem amaçlı maddeler bulunmaktadır. Kamulaştırma kavramı ilk kez bu belgede ortaya çıkmıştır. Bedelsiz terk olan %25 oranının üstünde olan terkler için devletin bedelini ödemesidir.

(1864) Turuk ve Ebniye Nizamnamesi, İstanbul’da yaşanan yaklaşık 3500 evin tahrip olduğu yangınlar sonrasında bu tüzük çıkarılmıştır. Bu nizamnamenin en önemli özelliği ise sadece İstanbul’da değil ülkenin tüm şehirlerinde uygulanacak olmasıdır. Bir önceki nizamnameyi biraz daha detaylandırarak, yolların standart genişlikleri, istimlak işlemleri, halihazır haritaların çizilmesi, yangınla mücadele hususları, kadastro haritalarının yapımı gibi maddeler bulunmaktadır. Önceki nizamnamede var olan %25 bedelsiz terk oranı ilk defa uygulanmaya başlanmıştır.

(1882) Ebniye Kanunu, Osmanlı Devletinde çıkarılan ilk imar yasasıdır. Bu kanunda yolların cinsleri ve beraberinde genişlikleri, ihtiyaç duyulan yol genişliklerinin sağlanması için her iki cephede bulunan parsellerden eşit oranda kesinti, bedelsiz yapılan kesintilerin maksimum %25 oranında yapılması ve bunun üzerine çıkan kesinti miktarlarının istimlak edilmesi, uygulamaların plana dayandırılması ve okul ile karakol yerlerinin bedelsiz terk edilmesi gibi hususları barındırmaktadır.

(1928) 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vazifelerine Dair Kanun, planlı bir Ankara şehri için çıkarılmış olan kanun ile plan yapma, plan onaylama ve imar

programını hazırlanması, düzenli ve imarlı parsel oluşturmak amacı ile kesinti miktarının %15' kadar yapılması hususları bulunmaktadır.

(1956) 6785 sayılı İmar Kanunu, Türkiye Cumhuriyetinin klasik anlamdaki ilk imar yasasıdır. Yasanın birinci bölümünde “Yapı ve Ruhsat İşleri”, ikinci bölümünde “Halihazır Harita, İmar ve Yol İnşaat İstikamet”, üçüncü bölümünde “Tevhit ve İfraz İşlemleri” ve dördüncü bölümünde “Umumi Hükümler” yer almaktadır. İmar uygulaması ile yapılacak bedelsiz terk oranı %25 olarak belirlenmiştir. 1963/65 Esas 1963/278 Karar numarası ile Anayasa Mahkemesi 6785 sayılı İmar Kanunu'ndaki %25 bedelsiz terk oranını, Anayasa'nın 38. maddesine aykırı olduğundan oyçokluğu ile iptal etmişlerdir.

(1972) 1605 sayılı İmar Kanunu, 6785 sayılı İmar Kanunu'ndaki iptal edilen bedelsiz terk oranı tekrar düzelmiş olup %25 olarak kanun maddesinde yerini almıştır. 6785 sayılı kanunun bazı maddeleri bu kanun ile değişikliğe uğramıştır.

(1985) 3194 sayılı İmar Kanunu, günümüzde hale kullanımı devam eden kanun birçok önemli konular hakkında maddeleri bulunmaktadır. Yedi bölümden oluşmakla beraber 48 adet kanun maddesi ve 8 adet geçici madde yer almaktadır. İlgili kanunun 18. maddesinde belirtildiği üzere imar uygulaması sırasında bedelsiz terk oranı %35 olarak belirlenmiştir. 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı yasa ile bedelsiz terk oranı % 40'a çıkartılmış olup donatı alanların sayısında artışa gidilmiştir. 14.04.2016 tarih ve 6704 sayılı yasa ile donatı alanı sayısı arttırılmıştır. 19.04.2018 tarih ve 7139 sayılı yasa ile yine donatı sayısında artış yaşanmıştır.

3. İmar Kanunu 18. Maddesi Ve Uygulama Yönetmeliğinde 2019 Yılı Sonrası Değişikliklerinin İrdelenmesi

3194 sayılı İmar Kanunu 18. maddesi ve onun uygulama yönetmeliğine göre yürütülen arazi ve arsa düzenlemelerinde 1985 yılından sonraki süreçte bazı değişiklikler yapılmış olsa da en kapsamlı değişiklik 2019 yılında 7181 sayılı Yasa ile gerçekleştirilmiştir.

Öncesinde 2003 yılında DOP oranının %40'a yükseltilmesi ve DOP ile karşılanacak kamusal alanlara ilişkin sınırlı tanım değişiklikleri dışında önemli bir değişiklik olmamış ancak sektör içerisinde daha kapsamlı değişikliklere ilişkin beklentiler hep yüksek kalmıştır.

10.07.2019 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7181 sayılı Yasa ile İmar Kanunu 18. maddesine görece kapsamlı değişiklikler yapılmış, 22.02.2022 tarihli Resmi Gazete ile de Yönetmelik yenilenmiştir.

Bu değişikliklerin arazi ve arsa düzenlemelerinde alan esaslı uygulamayı sürdürdüğünü, uzun yıllardır tartışılan değer bazlı uygulamalar gibi yeni bir anlayışa geçilmediği de burada vurgulanmalıdır.

Esasında imar uygulamalarında yeni model arayışları gerek akademik gerekse yönetsel düzeyde halen sürmektedir ve bu tartışmalar bu tez çalışmasının konusu kapsamında değildir.

Kavramsal düzeyde yeni bir model tanımlamasa da 2019 yılı ile başlayan değişim süreci tüzeğe önemli değişiklikler getirmiş, daha önce hukuksal metinlerde yer almayan hususlar ilk defa yer bulmuş, ihtiyacı hissedilen bazı işlemler eklenmiş ve uygulamada aksama görülen hususlarda da adımlar atılmıştır.

Değişiklikler arasında yeni tartışmalara yol vermesi olası yönler bulunsa da bütüncül bakıldığında daha detaylı ve daha oturmuş bir yasa-yönetmeliğin oluşturulduğunu ifade etmek mümkündür.

3.1. Metodoloji

İmar Kanunu 18. maddesinde ve onun uygulama yönetmeliğinde 2019 yılı sonrasında değişiklikler maddeler ve başlıklar halinde ele alınmış, mevzuatın yenilenen, değişim gösteren veya farklılaşan maddelerinin tümü hakkında görüş ve değerlendirmede bulunulmaya çalışılmıştır. Bu amaçla, değişiklikler alt başlıklar halinde ele alınarak, hem usul hem de esas yönünden tüzedeki hiçbir yeni detayın gözden kaçırılmamasına özen gösterilmiştir.

Çalışmada kullanılan metodoloji; kişisel araştırma-tarama, kaynak, inceleme, irdeleme ve görüş sunmanın yanında, öznellikten uzak kalmak ve sektörel reaksiyonları ölçebilmek amacıyla başvurulmuş nicel araştırma yöntemlerinin kombinasyonu olarak tanımlanabilir.

Bilindiği üzere nicel araştırma yöntemlerinde veri toplanırken; gözlem, anket, deney ve görüşme gibi kaynaklardan yararlanılır. Bu çalışma kapsamında da katılımcılar ile birebir görüşmeler sağlanmış ve akabinde her bir katılımcıya kısa ve dar içerikli birer anket çalışması yaptırılmıştır.

Nicel veri toplama ve saha çalışması için öncelikle aday meslek insanları belirlenmiş, bu adaylar arasından sektörel durumu en optimal yansıtacak şekilde katılımcı listesi oluşturulmuştur. Katılımcı grubunun ortak özelliği, imar planları ve imar uygulamaları içerisinde dinamik şekilde yer alan, alanlarında nitelikli ve deneyimli uzmanlar olmalarıdır. Aralarında faal müellifler, uygulamacı ve kontroller, kamu ve özel sektör mensupları, şehir plancılar ve harita mühendisleri bulunan 20 adet katılımcı ile değişikliğe uğrayan yasa ve yönetmelik nezdinde görüşmeler yapılmıştır.

Katılımcıların genel kategorik özellikleri Tablo 3.1’de görülebilmektedir. Tablo 3.1’de görüşülecek uzman grubunun mesleklerine, çalıştığı sektöre ve deneyim yıllarına yer verilmiştir. Katılımcıların 14’ü kamuda çalışmakta olup 6’sı özel sektörde faaliyet göstermektedir. Kamuda çalışan 14 katılımcının 7’si Harita Mühendisi ve 7’si Şehir Plancısıdır. Kamu ve özel sektörde çalışan katılımcılar aktif olarak imar uygulaması ve imar planı yapmakta veya kontrollüğünü gerçekleştirmektedir.

Tablo 3.1. Katılımcı Listesi

S.N.	Katılımcı	Unvan	Sektör	Deneyim (Yıl)
1	K.1	Harita Mühendisi	Kamu	25
2	K.2	Harita Mühendisi	Kamu	15
3	K.3	Harita Mühendisi	Kamu	12
4	K.4	Şehir Plancısı	Kamu	13
5	K.5	Şehir Plancısı	Kamu	20
6	K.6	Şehir Plancısı	Kamu	11
7	K.7	Harita Mühendisi	Kamu	18
8	K.8	Şehir Plancısı	Kamu	20
9	K.9	Harita Mühendisi	Kamu	25
10	K.10	Harita Mühendisi	Kamu	25
11	K.11	Şehir Plancısı	Kamu	11
12	K.12	Şehir Plancısı	Kamu	10
13	K.13	Şehir Plancısı	Kamu	12
14	K.14	Harita Mühendisi	Kamu	8
15	K.15	Harita Mühendisi	Özel Sektör	18
16	K.16	Harita Mühendisi	Özel Sektör	30
17	K.17	Harita Mühendisi	Özel Sektör	20
18	K.18	Harita Mühendisi	Özel Sektör	20
19	K.19	Harita Mühendisi	Özel Sektör	9
20	K.20	Harita Mühendisi	Özel Sektör	20

Katılımcılara tezin konu başlıklarını da oluşturan mevzuat değişiklikleri ile ilgili görüşleri, olumlu/olumsuz düşünceleri ve sektörün bir diğer ifadesiyle meslek mensuplarının genel kanaatleri sorulmuştur.

Mülakatlar sonucunda derlenen veriler hem inceleme başlıklarında hem de genele dönük saptamalar olarak sonuç bölümünde kullanılmıştır. Değişikliklerin incelenmesi için açılan her bir alt başlıkta katılımcılardan alınan geri dönüşlere yer verilmiş ve incelenen değişiklik konusu ile ilgili sektörel bakış açısının yakalanması amaçlanmıştır.

Görüşme kapsamında sorulan sorular incelenen konu başlıklarına paralel olarak aşağıdaki şekildedir;

- 1- Düzenleme Ortaklık Payının (DOP) %40'dan %45'e çıkarılması,
- 2- DOP kesintisine öncelik sırasının getirilmiş olması ve yasal sınırı aşması halinde donatı alanlarına özel mülkiyetin tahsisi,
- 3- Donatı alanına tahsis edilen özel mülkiyetin 6 yıl içerisinde kamulaştırma işlemlerinin bitmesi,

- 4- Bedele dönüştürme işlemlerinde yapılan değişiklikler,
- 5- İmar uygulaması görmüş parselden ikinci defa DOP kesintisi yapılması,
- 6- Umumi ve kamu hizmetlerine özel tesis yapılması,
- 7- Eşdeğer tahsis ilkesi,
- 8- Parselasyon planlarının tebliği ve dava açma süresi,
- 9- Kamu hisselerinin tahsiste tamamlayıcı hisse olarak kullanılması,
- 10- Hatalı parselasyon planlarında yeniden uygulama yapılmasının önü açılması,
- 11- Hisse çözümleme(müstakil hala gelme),
- 12- Yoldan ihdaslar ve DOP ile ilişkisi,
- 13- Düzenleme sahalarının tespiti,
- 14- Parselasyon açıklama raporu yeterliliği.

Katılımcılar ile gerçekleştirilen görüşmelerin sonunda ayrıca her katılımcıya 4 soruluk dar kapsamlı bir anket düzenlemiştir. Anket değişikliklere ilişkin bütüncül yaklaşımı ve yapılan değişikliklerin yeterince anlaşılıp anlaşılmadığını saptamaya yönelik olarak kurgulanmıştır.

Ankette yer alan sorular aşağıda sunulmuştur.

- 1- Yapılan kanun ve yönetmelik değişikliklerin yeterli buluyor musunuz?
- 2- Değer esaslı arsa düzenlemesi hakkındaki görüşleriniz nelerdir?
- 3- Kanun ve yönetmelik maddelerine değişmesini veya eklenmesini düşündüğünüz bir konu var mı?
- 4- Yasa ve yönetmelik değişiklikleri anlaşılır seviyede midir? Eğitime ihtiyaç var mıdır?

Anketten elde edilen veriler bütüne ilişkin olduğundan irdelemelerin tezin sonuç kısmında yer verilmesi uygun görülmüştür. Bununla birlikte anketin matematiksel sonuçları bu başlık paylaşılması yararlı görünmektedir.

Anket içerisindeki, 1 numaralı soruya katılımcıların %80 değişikliklerin yeterli olduğunu, 2 numaralı soruya değer esaslı imar uygulamalarının yapılmasında gecikilmiş olduğunu, 3 numaralı soruya ilgili kanun maddesine emsal transferi konusunun mutlaka eklenmesi gerektiği ve 4 numaralı soruya katılımcıların %70'i eğitime ihtiyaçları olduklarını belirtmiştir.

Tez kapsamında incelemek değişiklikler 11 alt başlık halinde kategorik olarak ele alınmıştır. Her bir alt başlıkta genel bilgi ve incelemenin yanında katılımcılarla yürütülen mülakatlardan elde edilen görüşler toparlanarak ortaya konulmuştur.

Tez kapsamı içerisinde, değişikliklerin uygulama başlığı altında bir örnek üzerinde izlenebilmesinin hem teknik hem anlatım açısından uygun olmayacağı düşüncesiyle, uygulamalı örneklendirmeler değişikliğin ela alındığı alt başlık içerisinde kullanılmıştır. Böylelikle uygulama başlığı adı altında bir bölüm açılmamış, her bir değişikliğe özel örneklendirme ile uygulamalar alt başlıklara yerleştirilmiştir.

3.2. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ve Kapsamı

3.2.1. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

Ülkemizde ilk defa 1928 tarihli 1351 sayılı “Ankara şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vazifelerine Dair” kanunda %15 eksiği ile dağıtım olarak imar tzemize giren donatılara katılım kavramı, 1972 tarihli 1605 tarihli “İmar Kanunu’nda”, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) olarak isimlendirilmiş ve katılım oranı %25 olarak belirlenmiştir. 1985 tarihli İmar Yasasına %35 olarak başlayan DOP oranı 2003 yılından itibaren %40 olarak uygulanmış ve kapsamı kısıtlı tutulmuştur. Günümüze kadar verilmiş yargı kararları ve donatı alan sayılarının sürekli artması sebebiyle DOP oranı hep artmıştır. 1985 tarihli yasa ile “Karakol ve İbadet” yerlerinin düzenleme ortaklık payı kapsamına alınması DOP oranını %35 çıkarılması bir zorunluluk haline gelmiştir. Aynı şekilde 2003 yılında yapılan bir değişiklikle “Okul” alanlarının düzenleme ortaklık payı kapsamına alınması DOP oranını %40’a yükseltmiştir.

7181 sayılı yasa ile yapılan değişiklik öncesi 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18’inci maddesinde⁵ düzenleme ortaklı payı kapsamı;

- Eğitim alanları,
- Yol, otopark, meydan,

⁵ Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tbi tutulan yerlerin ihtiyaı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, ocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol, pazar yeri, semt spor alanı, ağaçlandırılacak alan, su yolu, taşkın kontrol tesis alanları ve otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

- Çocuk bahçesi, park, yeşil saha,
- İbadet yeri,
- Pazar yeri, karakol,
- Spor alanları
- Suyolu ve taşkın kontrol tesisleri

olacak şekilde belirtilmiştir. 7181 sayılı yasanın 9. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde⁶ yapılan değişiklik ile düzenleme ortaklık payı kapsamı;

- Meydan, otopark, yol, su yolu
- Çocuk bahçesi, park, yeşil saha,
- Karakol, İbadet yeri,
- Eğitim tesisleri,
- Sağlık tesisleri,
- Spor alanı ve pazar yeri,
- Toplu taşıma istasyon ve durakları,
- Resmi kurum ve mezarlık alanları,
- Belediye hizmet ve tesis alanları,
- Ağaçlandırılacak alanlar,
- Rekreasyon ve mesire alanları

olarak değiştirilmiş olup donatı alanlarının kapsamı genişletilmiştir. Bu genişlemenin sonucunda DOP oranı da yükseltilmiştir.

7181 sayılı yasa ile DOP oranı %45'e çıkarılırken, kapsam ve anlayış açıları yönünden de değişiklik görmüştür. Değişiklik öncesinde sadece yasada belirtilen kamusal alanların DOP ile karşılanabilmesi öngörülmüş, ancak Danıştay içtihatları kamusal alanları yerel-genel hizmet alanları şeklinde ele alarak nimet-külfet dengesi olarak nitelenen anlayış kabul görmüştür(Koçak, 2018).

⁶ 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.

7181 sayılı Yasa değişikliği sonrasında güncellenen AAD Yönetmeliğinde DOP ile karşılanacak 30 farklı kamusal alan zikredilmiş (AADY alıştayı Sonuç Raporu, 2021) ve “düzenleme sahasına hizmet veren donatı alanlarına katılım” ilkesinden vazgeçilerek mekânsal planlamaya konu tüm kamusal alanlar DOP kapsamına alınmıştır.

Bu yaklaşım değişikliği ile imar planlarının uygulanmasında farklı bir perspektifin benimsenmiş olduğu kabul edilmelidir. Önümüzdeki dönemde yüksek yargı marifeti ile bu değişiklik üzerinde kararlar üretilcek ise de bu kararların eski yargı içtihatları ile aynı paralelde olmayacağı düşünülmektedir.

Kamu ve özel sektörde faaliyet gösteren 20 katılımcı ile DOP oranının %40’dan %45’e çıkması hakkındaki görüşleri karşılıklı mülakat yapılarak sorulmuştur. Katılımcıların %60’i DOP oranının %45’e çıkmasını olumlu olarak görüş beyan etseler de aynı zamanda çekincelerini belirtmiş olup %40’i olumsuz görüşlerini beyan etmişlerdir.

Katılımcı 2, 6, 7, 11, 12 ve 13 sorulan soruya olumlu görüşlerini beyan etmiş olsalar da DOP oranının yükselmesinin vatandaş tepkisine yol açacağını, katılımcı 1, 3, 10, 14, 15 ve 16 olumlu görüşlerinin yanında mevcut planların yeni DOP oranına göre tadilat yapılacağını beyan etmiştir.

Katılımcı 8, 9, 19 ve 20 olumsuz görüşlerini kesinti oranının çok yüksek olduğu yönünde görüş beyan etmiştir. Katılımcı 4, 5, 17, 18, 19 ve 20 olumsuz görüşlerini mevcut planların uygulanabilirliğini sorgulayacağı, bu da plan tadilatlarını getireceği ve aynı zamanda yeni planlarda gereksiz donatı alanlarının ortaya çıkacağını belirtmiştir.

3.2.2. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı Yasal Sınırı Geçmesi

Düzenleme sahasındaki tüm kamusal alanların %45 ile karşılanamama olasılığını gören yönetmelik DOP tatbikinde öncelik sırası kuralını getirmiştir. Kamusal alanlar, yönetmelikte verilen sıra ile ortak katılım kapsamında karşılanırken, DOP yasal sınırını aştığında geride kalan kamusal alanlar için külfeti kamunun karşılaması ngrlmştir. ADD Yönetmeliğinin 17. maddesi 2. fıkrası düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılırken öncelik sırasını şekil 3.2.’deki gibi düzenlemiştir.

Tablo 3.2. Düzenleme ortaklık payı kesinti sırası

a) Yol, şü yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.
b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları.
c) Pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları.
ç) Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları.
d) Otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol.
e) Kent Meydanı, kent parkı, spor alanı.
f) Belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı.
g) Teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı.
ğ) Rekreasyon alanı, mesire alanları ve özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan.
h) Resmi kurum alanı.
ı) Diğer umumi ve kamu hizmet alanları.
i) Mezarlık, otogar alanı.

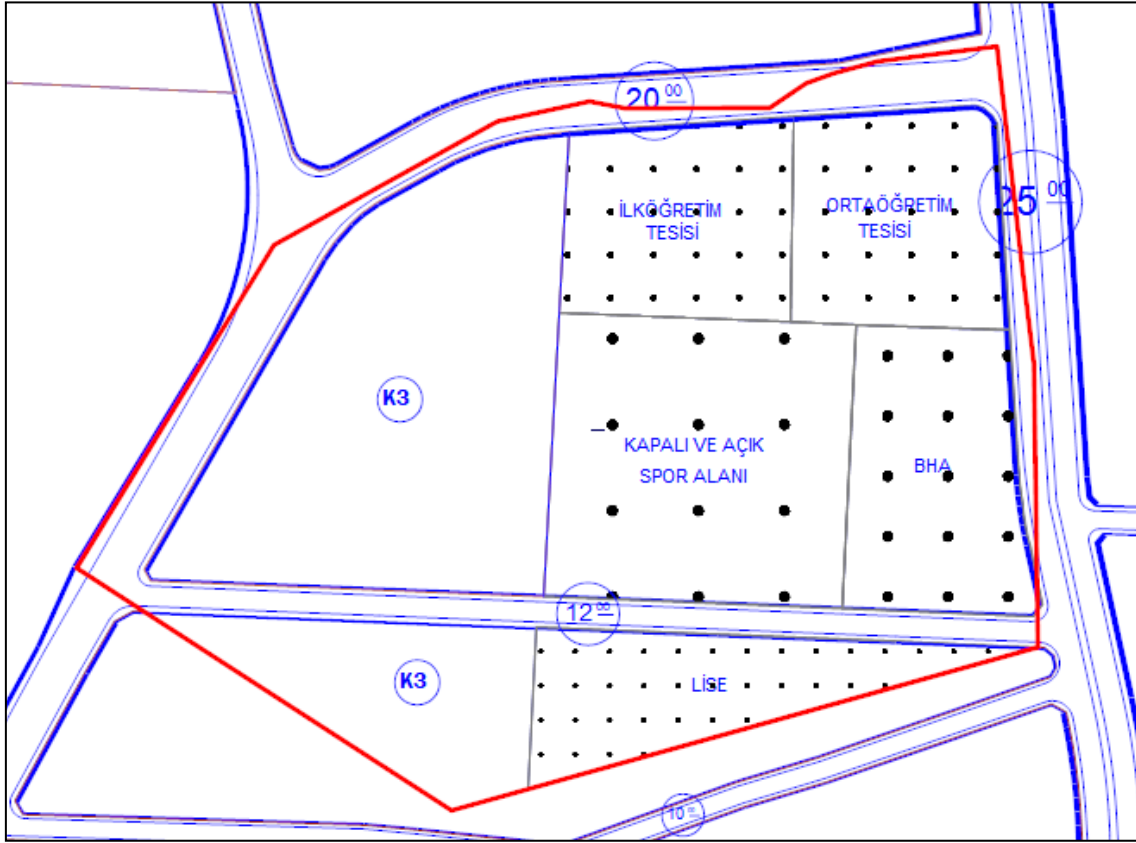
ADD Yönetmeliğinin 15. maddesi 1. fıkrasında⁷ düzenleme ortaklık payı oranı %45'in üzerinde ise, Şekil 3.2'de ki öncelik sırasına göre donatı alanlarına kamu mülkiyetinin tahsisi sağlanması gerektiği belirtilmektedir.

Mevzuattaki bu yaklaşım değişikliğinin DOP ve KOP (Kamusal Ortaklık Payı) ayrımını kaldırarak işlemi sadeleştirdiği ve kamusal alan kapsamını çok geniş tutarak uygulayıcı idarelerin elini rahatlattığı açıktır.

Bununla birlikte, mekânsal planlardaki kamusal alan kütesinin %45 ile karşılanamaması halinde diğer kurumları ilgilendiren kamulaştırma işlemlerinin doğurabileceği olumsuz süreçten sakınan idarelerin imar planlarını yasal DOP sınırına göre tasarlayabileceği ve kamusal alanların total olarak azaltılma eğilimine girebileceği bir çekince olarak belirtilmelidir. Özellikle, yasa değişikliği öncesinde yapılan neredeyse tüm imar planlarının mevcut yasaya göre tadilatının yapılması, kamulaştırmadan kaçınmak isteyen ve kamu mülkiyetlerini donatı alanlarına tahsis etmek istemeyen tüm kurumlar için elzem olmuştur.

⁷ Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması durumunda, 14.maddenin ikinci fıkrasında belirtilen öncelik sırasına göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır. Bu alanların yetmemesi halinde kalan miktarın ya da bu yöntemle karşılanamaması halinde tamamının, 5'inci maddenin ikinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullerle kamuya geçişi sağlanır.

Mevcut durumu bir örnekle açıklamak gerekirse; Pendik ilçesinde bulunan Velibaba Mahallesi 3118 parsel sayılı taşınmaz tarla vasıflı olup kadastral parsel niteliği taşımaktadır. Söz konusu parselin bulunduğu bölgede 04.07.2018 tasdik tarihli Velibaba Uygulama İmar Planı bulunmakta olup parsel üzerinde bulunan gecekondu vasfındaki taşınmazlardan dolayı imar uygulaması yapılamamıştır. Gecekondu vasfındaki bazı taşınmaz sahiplerinden bazıları tapularını aldıklarından dolayı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddelerine istinaden ifraz işlemi yapılamamaktadır.



Şekil 3.1. 3118 Parsel Kadastro ve Plan Durumu

Şekil 3.1'de 3118 parsel sayılı taşınmaz ve uygulama imar planı görülmektedir. Planda bulunan fonksiyonlar bazında alansal dağılımlar;

Parsel Alanı	:80.000,00 m ²
Konut 1 Alan	:20.000,00 m ²
Konut 2 Alan	:8.000,00 m ²
BHA	:8.000,00 m ²
Spor Alanı	:12.000,00 m ²

İlköğretim Alan :7.000,00 m²
Ortaöğretim Alan :7.000,00 m²
Lise Alan :6.000,00 m²

Park ve Yol alanları DOP kapsamında karşılanacak olup alansal olarak hesaplanmamıştır.

“Dop Oranı = Tescil Harici Alan (Parsel Alanı-Tahsis Alanı) / Parsel Alanı”

7181 sayılı Yasa değişikliği öncesinde Belediye Hizmet Alanı ve Spor Alanı DOP kapsamında bulunmamakla beraber öncelikli olarak uygulama kapsamında varsa kamu hissesi yoksa hisseleri oranında özel şahıs mülkiyeti hisseleri tahsis edilip daha sonra kamulaştırma çalışmaları yürütülerek kamu eline geçirilmesi amaçlanmaktadır.

Tescil Harici Alan :80.000,00 – (20.000,00+8.000,00+8.000,00+12.000,00) =
32.000,00 m²
Parsel Alanı :80.000,00 m²
DOP Oranı :32.000,00 / 80.000,00 = 0,40

Yapılan hesaplama sonucunda DOP oranı %40 sınırında kalmış olup 7181 sayılı Yasa değişikliği öncesindeki 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesine istinaden uygun olduğu tespit edilmiştir.

7181 sayılı Yasa değişikliği sonrasında Belediye Hizmet Alanı ve Spor Alanı DOP kapsamına alınmıştır.

Tescil Harici Alan :80.000,00 – (20.000,00+8.000,00) = 52.000,00 m²
Parsel Alanı :80.000,00 m²
DOP Oranı :52.000,00 / 80.000,00 = 0,65

2018 tasdik tarihli uygulama imar planına göre ve 7181 sayılı Yasa değişikliği sonrası duruma göre DOP oranı hesaplandığında DOP oranı %65 çıkmaktadır. Mevcut planda yer alan Spor Alanı ve Belediye Hizmet Alanı’nın DOP kapsamına alınması DOP oranını arttırmaktadır. İdarenin burada yapacağı, imar planı tadilatı ile DOP oranını %45’e göre ayarlamak, yani donatı alanlarının miktarını azaltmak ya da yönetmelikte

belirtilen öncelik sırasına göre kesinti yapıp kalan alanları donatı alanına tahsisini sağlamaktadır.

Her ne kadar kanun koyucu kamu alanlarını öncelikli olarak tescil harici alanlara tahsisini öngörse de, konut alanlarına koyulmayan kamu hisselerinin kamu zararını doğuracağı aşıkardır. Kamu hissesinin bulunamadığı durumlarda ise ekstra kamulaştırma ortaya çıkacak olup ilgili değişikliğe uğramış kanuna göre gereksiz olan donatı alanları için idarelerin bütçelerinden çıkan bedellerinde kamu zararı doğrultusunda değerlendirilebilir.

Bu durum yasa değişikliği öncesinde neredeyse tüm planlarda karşımıza çıkmakta olup 755 sayılı Gecekondu Kanununa uymayan durumları da mevcuttur.

Donatı alanlarına kamu mülkiyetinin yanında özel mülkiyetinde tahsis edilmesi hakkında katılımcılar ile yapılan mülakat sonucunda, katılımcıların %65'i olumlu görüş beyan ederken %35'i olumsuz görüş beyan etmişlerdir.

Katılımcı 1, 2, 3, 15 ve 17 olumlu görüşlerinin yanında yapılan değişikliğin yasal sınırı geçen imar uygulamalarına çözüm getireceğini, katılımcı 4, 7 ve 10 olumlu görüşlerinin yanında kamu mülkiyeti olmayan imar uygulamalarına çözüm getireceği ve katılımcı 13, 14, 18 ve 20 ise olumlu görüşlerinin yanında kesinti oranının zaten yeterince yüksek olduğunu ve bu tahsis yönteminin çok az tercih edileceğini beyan etmiştir.

Katılımcı 5, 11, 12 ve 19 olumsuz görüşlerini planlarda oluşturulacak gereksiz donatı alanları ile kamuya ekstra kamulaştırma maliyetinin geleceğini ve katılımcı 6, 8 ve 9 olumsuz görüşlerini yüksek kesinti oranının yanında donatı alanına tahsisin özel mülkiyet sahiplerine ekstra yük getireceğini belirtmiştir.

3.2.3. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı Yasal Sınırı Geçmesi-Kamulaştırma

ADD Yönetmeliğinin 15. maddesi 4. fıkrası⁸ imar uygulaması tescil edildikten sonra donatı alanlarına tahsis edilen özel mülkiyetlerin kamulaştırma işlemleri, gerekçeleri

⁸ Bu alanların kamulaştırılması parselasyon planının yapılmasına ve tesciline engel değildir. Parselasyon planı tescil edildikten sonra kamulaştırma işlemlerine devam edilir. Kamulaştırılması gereken taşınmazlar, parselasyon işleminin tescilinden itibaren, 5 yıl içerisinde kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre sorumlu idarenin kararı ile gerekçeleri belirtilerek en fazla 1 yıl uzatılabilir.

ilgili idare tarafından belirtilmek şartıyla en fazla 6 yıl içerisinde tamamlanması gerektiği belirtilmiştir.

Düzenlemeye giren parsellerin kamusal alanlara denk gelen kısımları kamulaştırılmak üzere bu alanlara tahsisi sağlanması, aslından KOP uygulamasını tekrar gündeme getirmektedir. Kamulaştırmayı yapacak idareye 5+1 yıl içerisinde kamulaştırma işlemlerini tamamlamasını zorunlu kılmıştır. Bu süreçte kamulaştırmaya yapacak kurumlar arasında yetki tartışmasının ortaya çıkacağı aşikar olup yargı kararları bu duruma yön verecek gibi durmaktadır.

2003 yılından önce yapılan imar uygulamalarında Okul alanlarının KOP kapsamında değerlendirilmesi sonucunda, günümüzde okul alanlarında kalan özel mülkiyete ait hisseler hala kamulaştırılmayı beklemektedir. Donatı alanı altında kalan veya uygulama sonrasında kalacak olan özel mülkiyete ait hisseler, ilgili idareye bedelsiz bağışı veya terkinin sağlanıp emsalini farklı bir konut alanında kullanmanın yolu açılmalıdır. Bazı imar planı plan notlarında olan bu fırsat kamu idarelerini büyük bir yükten kurtarmaktadır. Bu hususla ilgili değişiklik veya eklemelerin, İmar Kanununa eklenerek her türde yapılacak imar planlarında olmasının birçok sorunu çözeceği açıktır.

Tablo 3.3. Donatı Alanları Yetki Paylaşımı

Donatı/Kamusal Alanlar	Kamulaştıracak İdare
Meydan, Yol, Otopark, Yeşil Alan, Park, Çocuk Bahçesi/Parkı Semt Spor Alanı, Pazar Yeri Şehir İçi Toplu Taşıma İstasyonları ve Durakları, Kent Parkı, Kent Meydanı, Belediye Hizmet Alanı, Özel Tesis Harici Ağaçlandırılacak Alan, Mesire Alanları ve Rekreasyon Alanı, Mezarlık Alanı, Otopark, Belediye Hizmet Alanları	Belediye (Büyükşehir/İlçe) İl Özel İdaresi
Teknik Altyapı ve Spor Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Resmî Kurum Alanı	Hizmeti Veren İdare
Diğer Alanlar	Valilik Hizmeti Vermekle Yükümlü Kamu Kurumu

Tablo 3.3.'den anlaşılacağı üzere adına tescil işlemlerinin yapılacağı idare, kamulaştırmayı yapmaya yetkili idare olarak öngörülmüştür. Tescil işlemi yapılırken yetki talebinde bulunan idarenin, kamulaştırmaya gelince yetkiyi başka idareye atması, kamulaştırma davalarının ortaya çıkması ve hatta yetkili idarenin belirlenmesi hususunda dava sürelerinin uzaması söz konusu olacaktır. Siyasi parti farklılığı olan Büyükşehir ve ilçe belediyeleri arasında günümüzde yaşanan yetki sorunu, donatı alanlarının tescili konusunda da yaşanacağı öngörülmektedir.

Yapılan bu değişiklik hakkında katılımcıların %70'i olumlu değerlendirirken, %20'si ise olumsuz değerlendirmiştir.

Katılımcı 1, 2, 4, 9, 13, 17 ve 20 olumlu görüşlerini beyan etmekle birlikte kamulaştırmaya yapacak idarenin mevcut 6 yıldan daha önce gerekli işlemleri yapıp mülkiyet hakkını en az seviyede kısıtlanması gerektiğini, katılımcı 3, 6, 8, 11,12, 16 ve 19 olumlu görüşlerinin yanında değişiklik konusu kamulaştırılacak alanların emsal transferi yöntemi ile kamu eline geçmesi yönünde görüş bildirmiştir.

Katılımcı 5, 7, 10, 14, 15 ve 18 olumsuz görüşlerini beyan etmekle beraber kamulaştırma çalışmaları sırasında idarelerin aralarında yaşayacağı yetki sorunu ile belirsizliklerin ortaya çıkacağını ve özel mülkiyet sahiplerinin mağdur edileceğini belirtmiştir.

3.2.4. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı-Bedele Dönüştürme

Düzenleme ortaklık payı miktarının bedele dönüştürülmesi, 1985 tarihli yönetmelikte sadece bir ifade olarak bulunmakla birlikte uygulama detayı ile ilgili bir bilgi olmadığından dolayı uygulayıcılar tarafından çok fazla tercih edilmemiştir. 2019 yılında yapılan değişiklikler ile yasa metnine giren “bedele dönüştürme” işlemi, AAD yönetmeliğinin 16. maddesinde detaylandırılmış ve uygulama içi bir enstrüman olarak kullanılabilmesinin önü açılmıştır. ADD Yönetmeliğinin 16. maddesi 3. fıkrasında⁹

⁹ Bedele dönüştürme işleminde; yapılaşmış alanlar nedeniyle kesilemeyen DOP oranına göre düzenleme sahasındaki diğer parsellerin her birinden fazladan kesilecek alan miktarı bulunur. Bu alanın bedele dönüştürülen toplam alana bölünmesiyle elde edilecek oranın toplam bedelle çarpılması suretiyle, düzenleme sahasındaki diğer parsellerden her birine ödenmesi gereken miktar bulunur. Bu bedel ilgili parsel sahiplerinin hesabına yatırılır. Ulaşılamayan parsel sahiplerinin alacakları belediye hesabında bekletilir. Bu bedeller parseller için her yıl ödenmesi gereken emlak vergisinden parça parça düşülmek

bedele dönüştürme işlemi ile DOP kesintisi yapılamayan parsel maliklerinden alınan bedelleri, fazla DOP kesintisi yapılan parsel maliklerine ödenmesi gerektiği belirtilmiştir.

AAD Yönetmeliğinin 16. maddesinde, yasalara uygun yapıların bulunduğu parsellerde kesinti yapılarak mülkiyet bütünlüğünün bozulması yerine DOP'un bedele dönüştürülebileceği hüküm altına alınmıştır. Yönetmelik maddesi koşul olarak imar mevzuatına uygun parsel gereğini ve üzerindeki yapıların imar mevzuatına uygunluğunu belirtmiş, öncelik olarak ise bedele dönüştürmeye başvurmadan önce parselde kamu hisselerinin kullanılması zorunluluğunun altını çizmiştir.

Yönetmeliğin 16. maddesinde tanımlanan, öncelikle kamu hisselerinden tamamlama bu mümkün değil ise DOP'un bedele dönüştürülebilmesi işlem rutini, Yönetmeliğin 17(1)c maddesinde korunması mümkün yapılar için idarenin takdirine bırakılmış, 19(4). maddesinde ise kat mülkiyetli parsellerde zorunluluk olarak tanımlanmıştır.

ADD Yönetmeliğinin 17. maddesi 1c fıkrasında¹⁰ imar uygulamasında parsellerin asgari alanları dikkate alınarak tam ve hisseli olmayacak şekilde tahsis işlemlerinin yapılmasının gerekliliği ortaya koyulmaktadır.

ADD Yönetmeliğinin 19. maddesi 4. fıkrasında¹¹ düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılamadığı durumlarda kesinti miktarı bedele dönüştürülüp imar parselinin tahsisinin sağlanması gerektiği belirtilmiştir.

Uygulamada dikkat edilmesi gereken noktalardan biri de bedele dönüştürme işlemi yapılması halinde, yapının yer aldığı imar parselinin -parsel bazında- müstakil mülkiyetinin sağlanabiliyor olmasıdır. Bedele dönüştürmeye rağmen parselde hisse tamamlama hala gerekli ise bu dış hisse miktarının azaltılması amacıyla bedele

suretiyle bedelin tamamı ödeninceye kadar devam etmek suretiyle mahsuplaştırılır. Bu durumda ya da taşınmaz sahibinin çeşitli nedenlerle bu bedeli sonradan tahsil etmesi durumunda alacaklarına TÜFE oranında artış uygulanır.

¹⁰ İmar plânı ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların, asgari parsel büyüklüğünü sağlaması kaydıyla, tam ve hissesiz bir imar parseline denk gelmesi sağlanır. Asgari parsel büyüklüğünün sağlanamaması halinde, 16'ncı maddede belirtilen hükümlere göre tahsis ve bedele dönüştürme işlemleri yapılabilir.

¹¹ Kesinti yapılamayan parselde denk gelen miktarı bedele dönüştürmek suretiyle, imar parseli oluşturulur.

dönüştürme haline gelir ki bu durumun yönetmeliğe aykırı olacağı gözden kaçırılmamalıdır.

Yönetmelikteki bedele dönüştürme işleminin ayrıntıları olan bir prosedüre sahip olduğunun farkındalığı ve uygulayıcıların yönetmelik talimatlarını doğru yerine getirmeleri kaydıyla, uygulayıcılar ve idareler için kullanışlı bir araç oluşturulduğu düşünülmektedir. Bununla birlikte mevcut deneyimler, uygulama sahasındaki yapı sahiplerinin büyük bölümünün bu aracın kendileri lehine kullanılmasını talep edeceklerini göstermektedir. Oysaki bedele dönüştürme işlemi yönetmelik maddesinde de değinildiği üzere diğer paydaşlar için düzenleme ortaklık payının artışı anlamına da gelmektedir.

Kat mülkiyetli parsellerdeki zorunluluk bir yana bırakılır ve düzenleme sahasında Belediye ya da Maliye Hazinesi hisselerinin de sınırlı olacağı düşüncesinden hareket edilirse, talep eden tüm paydaşlar için bedele dönüştürme seçeneğinin kullanılmasının diğer paydaşlar için eşitlik ve ölçülülük ilkelerinin zedelenmesine sebebiyet verebileceği açıktır. Bu durumda kamu iradesini temsil eden uygulamacı idarenin bedele dönüştürme tercihlerini sınırlı tutması ve en elzem gördüğü haller için kullanması gerekecektir. Buradan da anlaşılabacağı üzere, bedele dönüştürme işlemi idareler için bir tasarruf alanı yaratmaktadır ve idare kararının ne olursa olsun eleştiriye uğrayacağı, dahası idarenin bu tasarruflarının yargıya taşınabileceği unutulmamalıdır.

Daha öz bir söyleyişle, kullanışlı bir araç olarak tanımlanan bedele dönüştürme işlemi dolayısıyla itirazların ve idari yargının objesi olacak bir alandan söz edilmektedir ve gerek uygulayıcı idarelerin gerekse müellif meslek adamlarının bu durumun ayırımında olmaları yerinde olacaktır.

Yapılan değişiklik hakkında katılımcıların % 65'i olumsuz görüşlerini, %35 ise olumlu görüşlerini beyan etmiştir.

Katılımcılardan olumsuz görüş beyan edenlerin tamamı, bedele dönüştürme yöntemi uygulanan imar uygulamalarında, hak sahiplerinin bedele açacağı davalar sonucunda uygulamanın bütünün tehlikeye gireceği ihtimali olduğunu belirtmiştir.

Katılımcılardan olum görüş verenler ise yine bedel konusuna değinerek, bedellerin belirlenmesinde değışmeyen belli standartların olması gerektiğı görüşü belirtmiştir.

3.2.5. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı-İkinci Defa DOP Kesilmesi

ADD Yönetmeliğinin 14. maddesi 8. fıkrasında¹² imar uygulamasında donatı alanlarına tahsis edilmesinin gerektiğı veya zorunluluk olduğu kamu taşınmazları dikkate alınarak uygulamanın DOP kesinti oranının hesaplaması gerektiğı belirtilmiştir.

1985 yılında yayınlanan AAD Yönetmeliğindeki durum aynı olup eski terk ve eski DOP miktarları hesaplanarak geri kalan alandan DOP payı alınmaktadır.

AAD yönetmeliğinde yapılan değışiklik ile belli şartların sağlanması ile uygulama görmüş parsellerden ikinci defa DOP kesintisinin önü açılmıştır.

ADD Yönetmeliğinin 16. maddesi 5. fıkrası¹³ ile düzenleme sahası içinde imar, nüfus ve uygulama kapsamındaki ilgili parsellerde değeri artışı olması durumunda, önceki imar uygulamasının DOP oranı dikkate alınarak %45'e kadar tamamlama yapılacağıının önü açılmıştır.

ADD Yönetmeliğinin 16. maddesi 6. fıkrası¹⁴ ile 5. fıkarda belirtilen şartlar parsel bazında sağlansa dahi ruhsatlı yapıların bulunduğu taşınmazlardan alınamayan DOP kesintisi miktarı bedele dönüştürölür denilmektedir.

¹² Düzenleme sahasındaki taşınmazlardan bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kullanılmak üzere bağışlanması ya da belediye veya hazine arazilerinin tahsis edilmesi durumunda; bağışlanan ya da tahsis edilen miktar, toplam umumi ve kamu hizmet alanlarından düşölmek suretiyle düzenleme ortaklık payı hesaplanır. Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla; düzenleme ortaklık payına konu alanlara terk edilen ya da bağışlanan alanlar hariç olmak üzere, bağış ve tahsis yapılan taşınmazdan, bağış ve tahsis miktarı düşölldükten sonra geri kalan alandan düzenleme ortaklık payı alınır.

¹³ Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değeriinin önceki değeriinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerieme uzmanları tarafından parsellerde değeri artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını yüzde kırk beşe (%45) kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

¹⁴ Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya arazilerde; her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olsa dahi, imar mevzuatına uygun ruhsatlı yapıların bulunduğu parsellerden ilave düzenleme ortaklık payı alınmaz, bedele dönüştürölür. Bu parsellerin tapu kaydına, "alınamayan düzenleme ortaklık payı farkına karşılık gelen alan ve alanın değeri kadar bedel ödenmeden yapı ruhsatı alınamayacağı" beyanı düşölür. Alınamayan düzenleme ortaklık payı

Uygulama görmüş bir parselden ikinci defa yapılacak uygulama kapsamında DOP kesilmenin önü açılmıştır. İlgili parsel ve parsellerde, imar planı ile yapılaşma koşulunda değişim, bölge nüfusunda artış ve DOP kesildikten sonraki parsel değeri önceki değerinden az olmamak koşulu ile ikinci defa DOP payı kesilebilir.

İlgili kanunda belirtildiği gibi idarede oluşturulacak bedel takdir komisyonu veya SPK lisansı olan değerlendirme uzmanı tarafından çok iyi bir teknik rapor hazırlanmalıdır.

Taşınmaz malın bedelinin belirlenmesinde 3 yöntem belirlenmiştir; Maliyet yöntemi ve gelir yöntemi ile emsal karşılaştırma yöntemidir. İyi bir taşınmaz değerlendirme raporu, konusunda yetkin ve uzman yetkililer tarafından hazırlanması önem arz etmektedir (Köktürk, 1986). Taşınmaz değerlemesinin gerçeğe en yakın değerde yapılması, bulunan sonuçların bilimsel verilere dayandırılması, yapılan imar uygulamasına açılması muhtemel davalar açısından önemlidir.

3194 sayılı İmar Kanunu ek-8'e göre malikler tarafından talep edilen plan değişikliklerinde taşınmazlarda gelecek değer artışının kamuya kazandırılmasına karar verilmiştir. Taşınmazlardan ikinci defa DOP kesintisinin alınma amacı ise taşınmaz maliklerinin talebi olmadan idare tarafından yapılan plan değişiklikleri gibi durmaktadır. İmar planı değişikliği ile imar uygulamasında gerek kalmaksızın yapılaşabilen parseller nezdinde uygulanması sağlanacaktır.

Parselde yapılan plan değişikliğine istinaden, imar kanunun ek-8 maddesinde belirtildiği üzere oluşan değer artışı kamuya kazandırılmıştır. Aynı parselinde içinde bulunduğu bir alanda yapılacak imar uygulaması çalışması sırasında mevcut imar artışına istinaden ikinci defa dop kesintisi yapılacak mı yoksa muaf mı tutulacağı tartışılmalıdır. Kanun ve yönetmelikte yeri olmayan bu husus hakkında idareler inisiyatif kullanarak hareket edeceği açıktır. Unutulmamalıdır ki idarelerin kullandığı inisiyatiflerin veya yorumlamaların kanun ve yönetmelikte yeri olmadığından imar uygulamalarının çoğu iptal edilmiştir.

Yapılan değişiklik hakkında katılımcıların tamamı olumlu düşüncelerini belirtmektedir.

farkına karşılık gelen alanın bedeli ödenmeden bu beyan kaldırılmaz, yeni bir yapı ruhsatı düzenlenemez. Bu bedel ödendiği tarihteki idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen güncel rayiç değerleri üzerinden ilgili idarece tahsil edilerek beyanın kaldırılması için ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

Katılımcılar olumlu düşüncelerinin yanından uygulamalar arasından DOP oranının dengesizliklerinin giderileceği ve parsellerde yaşanacak değer artışının bu şekilde karşılanmasının yerinde olduğunu belirtmektedir.

3.3 Umumi ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan Alanlarda Özel Tesis Yapılması

İmar Kanunu'nun 13. maddesi ve yasa hükmüne açıklık getiren AAD Yönetmeliğinin 6. maddesiyle, DOP ile karşılanması öngörülen tesise konu hizmet alanlarında, imar planındaki fonksiyonuna uygun özel mülkiyete ait tesisleşmeye geçişin önü açılmıştır.

İmar Kanunu 13. maddesi¹⁵ ile donatı alanlarından meydan, park, yol, ibadet alanı ve çocuk bahçeleri haricinde kalanlar, plan fonksiyon cinsine göre hangi kamu kurumu yetkisinde ise malikin talebine istinaden amacı doğrultusunda özel tesis yapılması sağlanmıştır.

Fazlaca iyimser bir yorumla, değişiklikle amaçlanan, imar planı uygulanmasının gecikmesine bağlı muhtemel hukuki el atma davalarının azaltılması olduğu söylenebilir.

Bununla birlikte, kamuya kazandırılması gereken bu alanlar üzerinde özel tesis yapılabilen olması sonucunda sosyal hukuk devleti ilkelerine uymayan bir donatı tablosunun ortaya çıkacağı açıktır. Anayasada belirtilen sosyal devlet anlayışı doğrultusunda, zorunlu hizmet olarak görülen eğitim ve sağlık gibi hizmetlerin özel sektörün eline geçmesi, dar ve orta gelirli bölge halkının önemli hizmetlerden mahrum kalması sonucunu doğurmaya adaydır.

ADD Yönetmeliğinin 6. maddesi 5. fıkrası¹⁶ ile kanunun 13. maddesinde bahsi geçen özel tesisler, yetkisi dahilinde olan kamu kurumunun kontrolünde olacak şekilde ilk 10 yıl ve devamında 5'er yıllık zaman diliminde uzatmaların yapılması sağlanmıştır.

¹⁵ Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi hâlinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.

¹⁶ İmar planındaki kullanım amacına göre kamu hizmetini sağlamakla yükümlü idarenin yatırım programında olmaması halinde idarenin onayıyla, yine ilgili idarenin izin ve kontrolünde parsel maliki tarafından yapılacak özel tesis, 10 yıl süre ile özel tesisi yapan parsel maliki tarafından kullanılır. Bu süre idarenin onayıyla 5'er yıllık periyotlar halinde uzatılabilir.

Yönetmelik metninde bu alanların daha sonra kamulaştırılarak kamuya kazandırılacağı yazılmış olsa da özel tesisin kamulaştırılması için öngörülen sürede gerçek bir kısıtlama yoktur, Yönetmeliğin 6.(4) maddesinde özel tesisin 10 yıl süre ile kullanılabileceği ve 5'er yıllık tekrarlayan periyotlar halinde uzatılabileceği hükmü bulunmaktadır.

İdarelerin ileride kamulaştırma yolu ile kamuya geçeceğine inandıkları bir planlama sahasında, aynı fonksiyonda başka tesisler planlamayacakları açıktır. Kaldı ki, kamuya ait tesisin mümkünlüğü halinde, imar planında “özel” lejantına sahip olmayan tesise özel girişim izninin verilmesi ciddi bir çelişkiye karşılık gelmektedir. Dolayısıyla özel tesisin hizmet vermesi beklenen çevre içerisinde aynı fonksiyonda kamusal nitelikli bir başka tesisin varlığı söz konusu olmayacaktır. Bu da sosyal devlet ilkesinin zedeleneceği düşüncesinin haklılığını ortaya koymaktadır.

İmar Kanunu 18. maddesi 9. fıkrası¹⁷ ile imar uygulaması yapma yetkisi olan ilgili idare plan tasdik tarihi itibarı ile 5 yıl içerisinde uygulama tescilini yapmış olması gerekmekte olup süre sonunda ortaya çıkacak kamulaştırma maliyetinden yetkili idareyi sorumlu tutmuştur.

İmar uygulamalarını 9. fıkra da belirtilen süre içinde yapamayan ve üstüne donatı alanlarında özel tesis yapılmasının iznini veren idareler birbiri ile çelişen Kanun/Yönetmelik maddeleri arasında kalacak olup ileride kamu zararının doğması muhtemel sonuçları ortaya çıkaracaktır.

Konunun sıkıntı verici bir yönü de kamulaştırma boyutudur. Yönetmelikte ucu açık kullanım süresi hakkı verilen özel tesisin bulunduğu yeri arsa düzenlemesi ile elde edemeyen veya boş arsa haliyle kamulaştıramayan idarenin, kamulaştırma bedelini tesisleşmeden sonra karşılaması kesinlikle güçleşecektir. Üstelik aynı yerde belirli bir faaliyet süresi geçiren özel tesislerin kamulaştırmada marka değeri iddiası geliştirecekleri ve kamuya geçiş için çok ciddi rakamların telaffuz edileceği göz ardı edilmemelidir.

¹⁷ Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur.

Bütünsel olarak düşünüldüğünde, yasa metninin yeterince düşünülmeden, verili bir duruma özgü çözüm arama noktasından hareket edildiği ve sonucun her durumda kamunun zararına olacağı anlaşılmaktadır.

Şekil 3.2’de 3100 ada 10 parsel sayılı 10.000,00 m² alana sahip konut alanında kalan taşınmaz ile ilgili malikten KOP kapsamında kesilmiş ve halen şahıs mülkiyetinde bulunan 2.200 m² alana sahip İlköğretim tesisi bulunmaktadır.

Söz konusu okul alanının bulunduğu bölgede yapılan arazi fiyat analizi çalışması ve taşınmaz değerlendirme yöntemleri ile yapılan değerlendirme çalışması sonucunda, bölgede m² arsa fiyatları 5.000,00-TL/m² olarak tespit edilmiştir.

1998 yılında tescil edilen bir imar uygulaması olduğunun göz önünde bulundurarak, söz konusu okul alanının günümüz şartlarındaki değeri $2249 \times 5.000,00 = 11.245.000,00$ -TL hesaplanmaktadır.

7181 sayılı yasa ile ilgili taşınmazın sahibinin gerekli izinleri alarak kendi fonksiyonuna uygun, yani özel okul yapabilmektedir. Yapılan özel okul yukarıda detaylı açıkladığı üzere kamu tarafından kamulaştırılınca kadar kullanabilmektedir.

İlköğretim alanına yaklaşık 6.000,00 m² kapalı alana sahip özel okul yapılabilmektedir. 2022 Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri'nde enkaz bedeli bu tür yapılarda m² bedeli 4.100,00-TL olarak hesaplaması gerekmektedir. Bu bilgiler ışığından günümüz şartlarında ilgili idare imalatı yapılan okulu kamulaştırma talebinde bulunması halinde ödeyeceği tutar $6.000,00 \times 4.100,00 = 24.600.000,00$ olarak hesaplanmaktadır. Kaldı ki hesaplamalarda özel okulun marka değeri hariç tutulmuş olup yapım maliyetleri dikkate alındığında değerinde daha da artacağı aşikardır.

Toplam Kamulaştırma Tutarı: Arsa Bedeli + İnşaat Bedeli

Toplam Kamulaştırma Tutarı: $24.600.000,00 + 11.245.000,00 = 35.845.000,00$ -TL olarak hesaplanmaktadır.

1998 yılında tescil olmuş bir uygulama ile 24 yıldır kamulaştırma işlemi yapılmamış bir taşınmaz üzerindeki yapısı ile artan değeri karşısında nasıl kamulaştırılacağı açıkçası merak konusudur.

Bahsi geçen özel tesis yapılması imkanının ilgili parsellere verilmesi ile parsellere olan talebi arttırarak değerinin artmasını sağlayacaktır. Bu durum spekülasyon ihtimalini ortaya çıkaracak amacı doğrultusunda parsel toplayan kişilere yüksek getiriler sağlayacaktır. Aynı zamanda devletin kamulaştırma maliyetini de arttıracaktır.

Taşınmazın üzerine yapılan tesisin uzun yıllar boyunca işletilmesinden sağlanan gelir, kamulaştırma yapılacağı zamanki bedel belirlenirken göz önünde bulundurulması

gerekmektedir. Her ne kadar kanun ve yönetmelikte yeri olmasa da, değerlendirme çalışmalarında bu durumda belirlenmesi ve değeri etkileyecek şekilde çalışma yapılması olası kamu zararını ortadan kaldıracaktır.

Bu duruma emsal transferi yöntemi ile çözüm sunulabileceği görüşündeyim. Şöyle ki;

Ülkemiz genelinde yapılan uygulama imar planı plan notlarında yer alan “Uygulama yapılacak parselde yapılan rızaen terkler %40 veya %45’i geçmesi durumunda, parselin emsal hesabı brüt alanın %60 üzerinden hesaplanır.” hükmü gereği okul alanındaki hakkını kamuya bedelsiz bağışlaması durumunda, %40’ın üzerinde yapmış olduğu fazla terkleri konut alanındaki taşınmazda kullanabilir.

Yukarıda anlatılan imar uygulaması DOP ve KOP toplam %47 oranında bir terk miktarına tekamül ettiğini düşünürsek kendi parselinde % 7’lik bir imar artışı ile ilköğretim tesisi alanı kamu eline bedelsiz geçmiş olur. Her ne kadar ekstra bir imar artışı getirirse de, kamunun bedelsiz arsa alımı ve bölge halkının devlet kontrolünde olan okuldan yararlanma potansiyeli göz önünde bulundurulduğunda, yapılan işlemin kamu zararı doğurduğu tam anlamı ile söylenemez. Yapılması gereken hesaplama ve yaşanacak imar artışı detaylı olarak aşağıda anlatılmıştır.

1998 yılında tescil edilen imar uygulaması ile oluşan imar parselleri %35 DOP kesintisi ile oluşmuş olup %18,36’sı okul alanından, %81,64’ü konut alanlarından tahsis edilmiştir. Yapılacak hesaplamalarda 3100 ada 10 parselin kök alanı bulunacaktır.

Parsel alanı :10.000,00 m²

Okul alanı :2.249,00 m²

Parselin kök alanı : $(10.000,00+2.249,00) / 0,65(\text{DOP:}0,35) = 18.845,00 \text{ m}^2$

İlgili plan notlarına istinaden kök parselden imar hakkı verilirse(terki %40’dan fazla olduğu için);

İmar hakkı : $18.845,00 \times 0,60 = 11.307,00 \text{ m}^2$ (Konut parsel alanı:10.000,00 m²)

İmar artışı : $11.307,00 - 10.000,00 = 1.307,00 \text{ m}^2$

Verilen bu imar artışı ile kamu alanında olan 2.249,00 m² alana sahip taşınmaz bedelsiz kamu eline geçmektedir.

Yapılan değişiklik ile ilgili katılımcıların %55'i olumsuz, %45'i ise olumlu görüşlerine beyan etmiştir.

Değişikliğe olumsuz görüşünü bildiren katılımcı 5, 8, 9, 10, 18 ve 20, donatı alanlarının emsal transferi yapılarak kamu eline geçirilmesini ve katılımcı 3, 4, 14, 15 ve 16 ise kamunun görev alanının özel sektörün eline geçmesinin yanlış olduğunu ve sonrasında yapılacak kamulaştırma işlemlerinin daha yüksek maliyetlerde olacağını belirtmektedir.

Değişikliğe olumlu görüş bildiren katılımcıların tamamı mülkiyet hakkının kısıtlanmasını ortadan kaldırdığını belirtmektedir.

3.4. Eşdeğer Tahsis İlkeleri

Arsa düzenlemeleri içerisinde tahsis olarak bilinen, dağıtım ölçütü tüzemizde konumsal yakınlık üzerine kurulmuş ve hem 1985 hem de 2020 tarihli yönetmeliklerde geçen tahsis için "tahsise uygun en yakın yer" ibaresi kullanılmıştır. Tahsise uygun en yakın yer ölçütü;

- Kök taşınmazı donatı alanına rastlamayanlar "mümkün olduğunca" kendi yerinden,
- Donatı alanına denk gelenler için ise "diğer parsellerin kendi yerlerine tahsisinden sonra" en yakın ve tahsise uygun imar parseli,

olarak anlaşılmalıdır.

İmar parsellerine tahsis sıklıkla kafa karıştırıcı tartışmalara yol açsa da esas belirleyici unsur; kök parselin bulunduğu alanın nasıl kullanıldığı, daha açık ifade ile öncelikli tahsis hakkına sahip herhangi bir malik için bu ilkeye uygun hareket edilip edilmediğidir.

Bu konuda sıklıkla karşılaşılan bir durum, eşdeğer alan kavramını dayanak alan ve tahsiste konumsal yakınlıktan daha çok parselin değerine vurgu yapan yaklaşımdır. Ülkemizdeki mevzuatta tanımlı olmamasına karşın tahsis işleminde eşdeğerliği arayan görüşler ve bunu idari yargıya taşıyan davacı vekilleri için de adalet, konumsal yakınlığa değil rayiç ekonomik değer denkliliğine bağlıdır.

Eşdeğerliğe dayalı imar uygulamaları ayrı bir tartışmanın konusudur ve eşdeğerlik ölçütleri somut ve matematiksel bir karşılığa bağlanmamış iken idari yargıda eşdeğer olmayan tahsis gerekçesine dayalı iptallerin görece az olmasında yasa ve yönetmeliklerde bugüne değin eşdeğerlik atfının yer almaması etkili olmuştur (Çepni, 2021).

Ancak, 2019 yılında 7181 sayılı Kanun ile İmar Yasasının 18. maddesinde yapılan değişiklikler sonucunda pek dikkat çekmeyen bir sözcük ile yasa metnine “eşdeğer alan” ibaresi eklenerek, İmar Kanununun 18. maddesi¹⁸ ile uygulama sırasındaki tahsis işlemini yakınlık (konum) etkeninin yanından eşdeğer ibaresi ile de altını doldurmaya çalışmıştır.

Arsa düzenlemesinde en uygunu temsil edebilecek mahiyette çok sayıda seçenek ileri sürülebilir ve bunlar arasından verimli durumda mevzuata, maliklerin genel beklentilerine, topografya ve çevresel koşullara göre en iyi çözümü sunduğu sonucuna varılan düzenleme formu parselasyon planı olarak benimsenir. Mevzuatta sadece konumsal yakınlık üzerinden tanımlanabilen tahsis işlemi için doğru veya yanlış biçiminde ikili yargılara erişmek dramatik örnekler haricinde çok kolay değildir.

Paydaşların taleplerinin pek çok durumda karşılanmasının mümkün olmayacağı ve arsa düzenlemesinin kaçınılmaz memnuniyetsizliklere de yol açabileceği düşünüldüğünde, tahsis dağıtım işlemlerinde derinliği olmayan bir ölçüt olarak ileri sürülecek eşdeğerlik savının yanıtlanması güç olacaktır.

Yasa metnine giren “eşdeğer alan” ibaresinin idari yargıda nasıl sonuçlar doğuracağı önümüzdeki dönemde anlaşılacak olmakla birlikte yasa metnine vurgu yapan ve tahsis işlemlerini eşdeğer olmamakla itham eden iddia metinlerinin ciddi bir dayanak bulacağı düşünülmektedir.

Günümüzde mevcut yasa ve yönetmeliklerine göre yapılan imar uygulamalarında değer esaslı bir toprak kesintisi yapılmamaktadır. Eşdeğerlik modeline uygun değer esaslı bir imar uygulaması için yasa ve yönetmelikte köklü değişikliklere gidilmesi gerekir. Eşdeğerlik modelinin ülkemizde tam anlamı ile uygulanması için gayrimenkul

¹⁸ Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verilir.

değerleme işinin çok iyi durumda olması gerekmektedir (Köktürk, 2005). Yasa ve yönetmelikte köklü değişiklikler yapılacaksa da temelde taşınmaz değerlemesinin de olduğu bir model kurulmasının mecbur olduğu aşîkârdır.

Sonuç olarak imar uygulamasının hukuki dayanağı olan kanun içeriğine giren “eşdeğer alan” tanımı, yetki sahibi idareye, mülkiyet sahiplerine ve bilirkişilere göre değişiklik gösterebilecek yorumları da getirmesi kuvvetle muhtemeldir.

Yapılan değişiklik ile ilgili katılımcıların tamamı olumsuz görüşlerinin bildirmekle beraber sadece bir kelime ile yasa metnine giren eşdeğer tahsis ilkesi ile eşdeğer tahsis yapılamayacağı, bunun mevzuat olarak altının doldurulması gerektiğini belirtmiştir.

3.5. Parselasyon Planlarının Tebliğı ve Dava Açma Süresi

İmar uygulamalarında en sıkıntı verici durumlardan biri dava açma süresindeki sınırsızlık ve özellikle paydaşların idari işlemde haberdar olmadıkları yönündeki beyanlarının idari yargılamaalarda karşılık bulmasıdır. Bu durumun bir sonucu olarak, uzun yıllar geçtikten, mülkiyet ve yapılaşmada geri dönülemez değişiklikler gerçekleştikten sonra dahi imar uygulamaları için iptal kararları verilmiştir.

İmar uygulamalarına karşı dava açılabilmesinde dolaylı bir başka durumda, düzenleyici işlem olan planlara karşı sınırlı olan dava açma süresindeki kısıtlılığın imar uygulamaları üzerinden aşılabilmesi olmuştur. İdari Yargılama Usulü Kanunu (İYUK) 7(b) maddesine göre, imar uygulamasına dava açılması halinde aynı davada dayanak imar planının da dava konusu edilebilmesi mümkün görülmüş, bu yolla da hem parselasyon hem de imar planları için süresiz bir dava edilebilirlik hali oluşmuştur.

İmar Kanunu 8. maddesi¹⁹ ile imar uygulamalarına tescil tarihinden itibaren beş yıl içinde dava açılabilir.

İmar Kanunu 8. maddesine 2019 yılında eklenen bir hüküm ile imar planları ve parselasyon planlarına karşı dava açma süresi her koşulda kesinleşme tarihinden itibaren 5 yıl ile sınırlandırılmıştır. Dava açma süresindeki sınırlama mülkiyet dokusunun ve

¹⁹ Kesinleşen imar planları veya parselasyon planlarına karşı kesinleşme tarihinden itibaren her halde beş yıl içinde dava açılabilir.

geri dönüşüm işlemlerinin çözümlenebilmesi olanaksız iptal kararlarına muhatap olan idareler için kuşkusuz oldukça önemli bir değişiklik olmuştur.

ADD Yönetmeliğinin 26. maddesi²⁰ ile imar uygulamaları resmi askının mutat vasıtalar ile duyurulmasının, uygulama kapsamındaki maliklere tebliğ edilmiş sayılacaktır.

AAD Yönetmeliğinin 25. maddesinde parselasyon planlarının onay ve kesinleşme süreci detaylı bir şekilde açıklanırken, 26. maddesi ile de parselasyon planlarının tebliğ şekli belirtilmiştir. Bu maddelerin getirdiği en önemli değişiklik ise parselasyon planlarının askı, internet sitesi yayımı, belediye duyurusu ve gazete duyurusu sonrasında tebliğ edilmiş sayılacağı, böylece bireysel tebliğin yerine getirilmiş olacağının belirtilmesidir.

İdari Yargılama Usulü Kanunu 7(1). maddesi²¹ ile yapılan idari işleme karşı dava açma süresi Danıştay ve idare mahkemelerinde 60 ve vergi mahkemelerinde ise 30 gün ile sınırlandırılmıştır.

Bu maddenin işlevselliği, idari yargılamaya başvuru sürelerinin bilgi sahibi olmadığını/tebliğ almadığını ileri süren malikler yönünden sınırsız olmaktan çıkarıyor olmasıdır. Kuşkusuz yönetmeliğin tebligat ile ilgili bu hükmü, ilk Danıştay kararlarına kadar kafalarda soru işaretleri bırakacak olmakla birlikte mevcut tüze açısından bir ay süreyle ve yönetmelikte belirtilen şekilde ilan edilen parselasyon planları için dava açma süresi İYUK 7(1) maddesi uyarınca 60 gün ile sınırlıdır.

Bu durumda idareler ve uygulayıcıların Yönetmeliğin 25 ve 26. maddelerinde belirtilen onay ve tebligat hükümlerini doğru uygulamaları halinde 60 günlük süre sonunda dava açma süresi sona erecek, bu durum parselasyon planlarını olduğu kadar dayanak imar planları içinde dava açma süresinin tamamlanması anlamına gelecektir.

²⁰ Düzenleme alanının büyüklüğü, parsel maliki ve parsellerdeki hissedar sayısının çokluğu, bu kişilerin bulundukları yer itibarıyla birebir tebligat yapılamaması ya da adres kayıt sisteminde kayıtlı olduğu yerde bulunmaması gibi nedenlerle karşılaşılabilecek zorluklar dikkate alınarak parselasyon planlarının bir ay müddetle ilgili belediyede ya da valilikte askıya çıkarılması, internet sitesinde yayımlanması, belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutat vasıtalarla da duyurulması ile düzenleme sahasındaki taşınmaz maliklerine tebliğ edilmiş sayılır.

²¹ Dava açma süresi, özel kanunlarında ayrı süre gösterilmeyen hallerde Danıştay'da ve idare mahkemelerinde altmış ve vergi mahkemelerinde otuz gündür.

Yine de özellikle hukuki normlar içerisinde dava açma sürelerinin yargı organlarında değerlendirileceği ve bu sürelerin emsal yargı kararları ile değişmesinin olası olduğu belirtilmelidir.

Yapılan değişiklik ile katılımcıların tamamı olumlu görüşlerin beyan etmiştir. Bu değişiklik ile belli bir süre sonra uygulamanın iptalinin ortadan kalkacak olması ve tebliğ şartlarının belirleyici olmasını yerinde bir karar olarak görmektedir.

3.6. Kamu Hisselerinin Tahsiste Kullanımı

Düzenleme sahalarında kamu yatırımları için ayrılmış hizmet alanları hariç olmak üzere, Belediye veya Maliye Hazinesine ait taşınmazlar ile tescil dışı alanların uygulama içerisinde kullanılmasına dönük kararlar da 2020 tarihli Yönetmeliğin getirdiği değişiklikler arasındadır.

ADD Yönetmeliğinin 15(1). maddesi²² ile donatı alanlarının DOP kapsamında karşılamasının öncelik olduğu fakat DOP oranının %45'ten fazla çıkması durumunda ise 14. maddedeki öncelik sırası dikkate alındıktan sonra kalan kısmın kamu idarelerine ait hisse ile tamamlanması belirtilmiştir.

ADD Yönetmeliğinin 16(1)(a) maddesi; “Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek” hükmü yer almaktadır.

AAD Yönetmeliğinin 15. maddesinde yasal sınırı aşan DOP miktarı için kamuya ait taşınmazların kullanılması öngörülmüş, yönetmeliğin 16. maddesinde ise DOP alınamayacağı haller için öncelikle Belediye ve Hazine taşınmazlarının tamamlayıcı hisse olarak tahsisinin gerektiği belirtilmiştir. Yukarıda bedele dönüştürme başlığında da değinildiği üzere, bedele dönüştürme işleminin gerekebileceği hallerde öncelikle kamu taşınmazlarından hisselendirme yapılması, ancak bu mümkün değil ise bedele dönüştürmeye başvurulması gerekmektedir.

²² Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması durumunda, 14 üncü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen öncelik sırasına göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır.

ADD Yönetmeliğinin 17(1)(c) maddesi²³ ile korunması gereken yapıların tahsisi sırasında tam mülkiyetli bir imar parseli verilmesi öncelikli olup gerekirse 16. madde ve bedele dönüştürme hususlarının değerlendirilebileceği belirtilmiştir.

ADD Yönetmeliğinin 19(4)(a) maddesi²⁴ tahsis sırasında kamu hisseleri ile tamamlama yapılan hisselerin bedeli mukabilinde satışının yapılacağı belirtilmiştir.

Yönetmeliğin 17. maddesinde korunması mümkün yapıların olduğu parsellerde, 19. maddesinde ise kat mülkiyetli parsellerde yapı sahipleri hisselerinin müstakil tahsise yeteri gelmemesi halinde kamu taşınmazlarından tamamlayıcı hisselendirmeye başvurulması yolu gösterilmiş, hatta kat mülkiyetli parseller için zorunluluk biçiminde ifade edilmiştir.

İlgili maddeler bütüncül olarak ele alındığında yönetmelikteki genel yaklaşımın, Belediye ve/veya Hazineye ait hisselerin mevcut bir kamu hizmetine ayrılmamış olması halinde tamamlayıcı nitelikte kullanılması yönünde olduğu görülmektedir. Yönetmeliğin, bazı yerlerde tavsiye veya uygunluk olarak bazı yerlerde ise zorunluluk olarak tanımladığı şekilde kamu hissesi kullanımının uygulayıcıların çok sık dile getirdikleri çözümleyici hisse gerekliliğine cevap verebileceği düşünülmektedir.

Burada adı geçen kamu idarelerinin özellikle Hazine Bakanlığı yerel teşkilatlarının kendi sorumluluklarındaki hisselerin bu şekilde kullanımına itiraz göstereceklerini kestirmek zor değildir. Ancak, arsa düzenlemelerinde asıl amacın kamu hisselerini değerli hale getirmek değil imar planını kamu ve toplum yararını gözeterek, en uygun şekilde uygulamak olduğu unutulmamalı ve kamu hisselerinin kullanımındaki öncelik toplum yararı olarak kabul edilmelidir.

Yapılan değişiklik ile katılımcıların tamamı olumlu görüşlerini beyan etmiştir. Vatandaş tanımadığı bir mülkiyet sahibi ile ortak etmektense kamu ile hissedar

²³ İmar plânı ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların, asgari parsel büyüklüğünü sağlaması kaydıyla, tam ve hissesiz bir imar parseline denk gelmesi sağlanır. Asgari parsel büyüklüğünün sağlanamaması halinde, 16'ncı maddede belirtilen hükümlere göre tahsis ve bedele dönüştürme işlemleri yapılabilir.

²⁴ Tescil harici alanlardan, Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek, bu hisseler karşılık gelen alanların yapı sahiplerine rayiç bedeli üzerinden satılması suretiyle imar parseli oluşturulur.

etmenin, özel mülkiyet sahibine satın almada olumlu yönde etki edeceğini belirtmektedir.

3.7. Hatalı Parselasyon Planları

Bilindiği üzere idari işlem olan imar uygulamaları, tescil ile birlikte adli işlem niteliği kazanır ve yargı kararı ile iptal edilmemiş bir imar uygulamasının idari yolla değiştirilmesi sadece mevcut üzerinden ikinci bir imar uygulaması ile yapılabilir. Ancak imar planında değişiklik olmadığı sürece yinelenen imar uygulamasının amaç yönünden yasaya aykırılık taşıyacağı da sabittir. Ayrıca yeni imar uygulaması için tescil öncesi duruma dönülemeyeceğinden teknik hataların giderilememesi de mümkündür.

ADD Yönetmeliğinin 38. maddesi²⁵ ile tescili yapılan imar uygulamalarında tespit edilen maddi hatalara karşı yeniden imar uygulaması yapma yetkisi verilmiştir. Bu maddi hatalar şu şekilde belirtilmiştir;

- a) Uygulama sahasındaki parsellerin uygulama kapsamına alınmaması,
- b) Özel kanunlara tabi olan parseller üzerinde yetkisiz işlem yapılması,
- c) Alansal yanlışlıklar,
- ç) Kamulaştırma işlemlerinin yapıldığı parsellerin dikkate alınmaması,
- d) Tescilli parsellerin uygulamaya alınması,
- e) DOP hesabının hatalı yapılmasıdır.

Bu tür durumlarda idareler birinci basamak idari yargı kararını beklemek, imar planlarında değişikliklere gitmek veya hukuka aykırı idari kararlar ile değişiklikler yapmak gibi yollara başvurmaktadır. AAD Yönetmeliğindeki 38. madde ise maddi hatalardan bazıları için idarelere yeni bir seçenek oluşturmaya adaydır. Burada idari yolla geri dönüşüm rutininin özellikle imar uygulamasının tescilinin hemen ardından, geri dönüşüm hukuki sorunlara yol açmayacağı hallerde kullanışlı olduğu not olarak düşünülmelidir.

²⁵ Tescil edilen parselasyon planlarının bulunduğu alanda, aşağıdaki maddi hataların belgelerle tespit edilmesi durumunda, bu hatalar mevcut tescilli parselasyon planı üzerinden giderilemiyorsa, idarece sadece hatanın giderilmesine yönelik; geri dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir imar uygulaması işlemi 25 inci maddede belirtilen usullere göre gerçekleştirilebilir.

AAD yönetmeliğinin 38. maddesi sadece yönetmelik maddesi metninde sayılan durumlarda idari yargı kararı olmaksızın geri dönüşüm ve yeni imar uygulaması yapılabilmesine olanak sağlamaktadır. Yönetmelik kapsamında sayılan maddi hatalardan en dikkat çekici olanı düzenleme ortaklık payının yanlış hesaplanmasıdır, zira pek çok teknik hatanın DOP ile ilişkilendirilebilmesi dolayısıyla yönetmelik maddesi kapsamının geniş bir açıdan yorumlanması olasıdır.

İdari yargıda iptal beklenmeden idari karara dayalı düzeltme amaçlı imar uygulaması, yenilenen tüzedeki önemsenmesi gereken değişikliklerden birisidir. Her ne kadar tescilin üstünden zaman geçtikçe uygulanabilmesi giderek zorlaşacak ve zaman zaman madde kapsamı zorlama düzeyinde esnetmelere maruz kalabilecek olsa da iyi niyetin korunması halinde sorun çözücü bir araç olarak değerlendirilebilir.

ADD Yönetmeliğinin 37(1) maddesi²⁶ ile yargı kararları doğrultusunda parsel bazlı verilen iptal kararları doğrultusunda sadece ilgili parsel nezdinde yapılacak düzeltme ile çözülebilir.

Yargı kararlarına dönük dikkate değer bir diğer değişiklik de iptal edilen imar uygulamaları ile ilgilidir. Danıştay emsal kararları ve uzman kurum görüşleri ile iptaller sonrası kök parsellere dönüş gerekliliği aranmakla birlikte, Yönetmeliğin 37'inci maddesi parsel bazında iptal kararı halinde tescilli parseller üzerinden de düzenlemeye gidilebileceğini belirtmiştir.

İmar Kanunu 18. maddesi²⁷ ile idari yargı kararı ile iptal kararı verilen imar uygulamalarında teknik sebepler doğrultusunda geri dönüşüm uygulama yapılamaması durumunda söz konusu parselin konumu dikkate alınarak tazminat ödenmesinin önü açılmıştır.

²⁶ Mahkeme kararında parsel bazlı iptal kararı varsa; mevcut imar parselleri üzerinden yapılabilirse sadece o parsel ya da parsellere yönelik düzeltme yapılır.

²⁷ Bu madde kapsamında yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi nedeniyle; davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciiince tespiti halinde, öncelikle davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla uygulama sahası içerisinde idarece uygun bir yer tahsis edilir veya anlaşma olmaması halinde davacı hak sahibinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenir.

14.02.2021 tarihli 7221 sayılı Yasa ile İmar Kanunu 18. maddesine eklenen bir fıkra ise daha da dikkate değerdir. Yönetmelikte değinisi olmayan bu fıkra hükmüne göre; mahkeme kararı ile iptal edilen ancak hukuki veya teknik imkânsızlıklar nedeniyle uygulama öncesi kök parsellere dönüşün mümkün olmadığı hallerde, hak sahiplerinin muvafakati kaydıyla, rayiç bedel ödenerek mağduriyetin kaldırılabilmesinin önü açılmıştır.

Daha geniş bir incelemeyi de hak eden bu hükmün, iptal edilen imar uygulamalarında iptal gerekçesinin yerine getirilememesi, yani içinden çıkılmaz hale gelen ve yinelenmesi gereken arsa düzenlemeleri için idarelerin elini rahatlatacağı ve çok sıklıkla başvurulmuş bir çözümü tanımlayacağı değerlendirilmektedir.

Yapılan değişiklik ile katılımcıların tamamı olumlu görüşlerini beyan etmiştir. Katılımcılar idari bir işlem olan imar uygulamalarında yapılan hataların mahkeme kararı veya plan değişikliği olmadan tekrardan imar uygulaması yaparak çözülebileceğini belirtmiştir.

3.8. Hisse Çözümleme

Kök parseldeki paydaşların farklı parsellere tahsisi olarak ifade edilebilecek müstakil hale getirme işlemi uygulayıcılar arasında hisse çözümleme veya ferdileştirme olarak adlandırılmaktadır ve idari yargıda sıklıkla iptal gerekçesi edilmesine karşın uygulayıcılar ve malikler tarafından ısrarla talep edilmiştir.

2981 Sayılı Yasa Ek-1 maddesi²⁸ ile hisseli mülkiyetli taşınmazlarda imar kanunundan önce satışı yapılan ve özel parselasyon çapı bulunan yerlerde hisseleri ferdileştirme yapılmaktadır.

İmar uygulamalarını yargı kararı ile iptallerinde başlıca gerekçelerden bir tanesi de; kök parseldeki hissedarları 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun 698 ve 699. maddelerine

²⁸ İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.

aykırı olarak farklı imar parsellerine dağıtmak ve bunu 2981 sayılı İmar Affı Kanunu Ek-1 maddesine dayandırmak olmuştur.

ADD Yönetmeliğinin 17(1)(d) maddesi²⁹ ile hisseli parsellere imar uygulaması sırasında maliklerin rızası ve fiili duruma göre hisse ferdileştirme yetkisi verilmiştir.

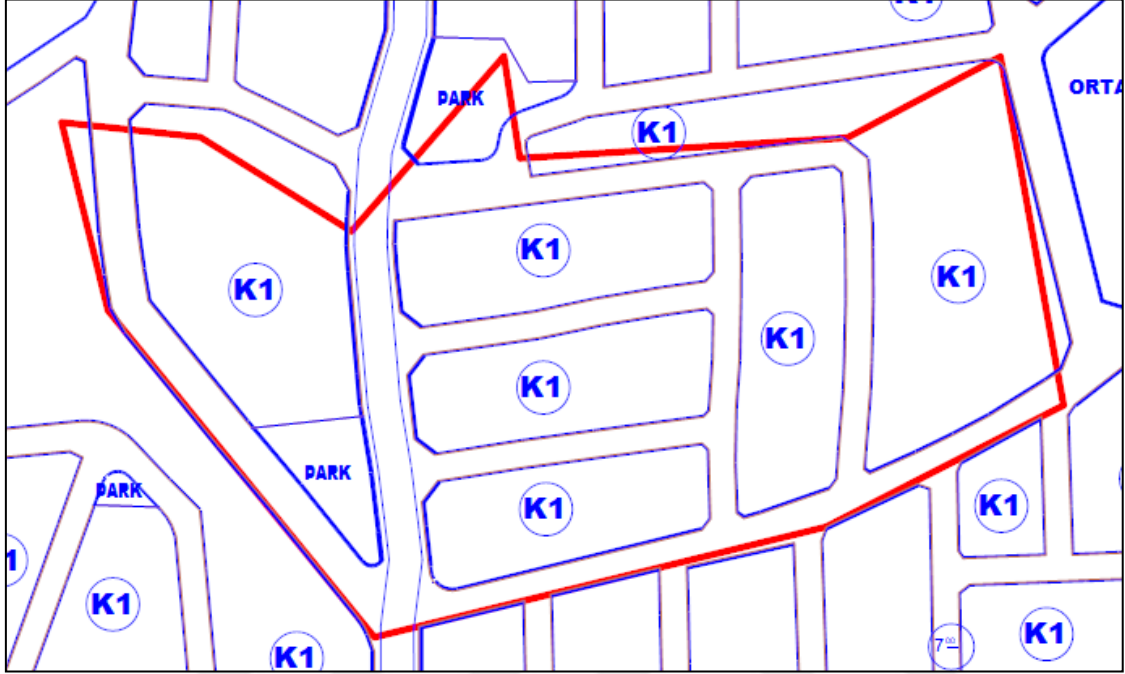
Uygulayıcı talepleri doğrultusunda düzenlendiği izlenimi edinilen ferdileştirme işlemi müstakil hale getirme olarak yasa maddesinde yer almış ve AAD Yönetmeliği 17(1)d maddesinde açıklanmıştır. Yasa ve yönetmelik paydaşların muvafakati veya fiili duruma bağlı olarak müstakil hale getirme işlemi uygun görmüştür. Bununla birlikte gerek muvafakate dair belirsizlikler gerekse fiili durumu tespit edecek unsurların yanıltıcı olma olasılığının çok yüksek oluşu nedeniyle yönetmelikteki tartışmalı işlemlerden birisi haline gelmeye adaydır. Dahası bu prosedürün uygulanması halinde imar uygulamaları için kırılğan noktalardan birisi olacağı ve iptal kararlarına sebebiyet verebileceği endişesi taşınmaktadır.

Yasa metni ve yönetmelik içerisinde kapalı kalan bir hususta müstakil hale getirme olarak tanımlanmasına karşın maliklerin yine muvafakat veya fiili duruma dayalı gruplar halinde tahsisinin uygun görülüp görülmediğidir. Müstakil hale gelmese de çok sayıda malikin kendi aralarında meydana getirdikleri müşterekliklere göre tahsis yasa ve yönetmelikteki anlatıma uygun olsa da müstakil olarak değerlendirilemeyeceği için yasa ve yönetmeliğe uygun olup olmayacağı açık değildir.

Oysaki tüm bu tartışma ve belirsizliklere yol açmayacak bir işlemin tanımı mümkündür. Yönetmeliğin, İmar Kanunu 15 ve 16. maddeleri işlemi harçlardan muaf kalacak şekilde, parselasyon planı eki olarak tanımlaması ve mülkiyet ilişkisinin düzenlenmesinin talebe bağlı ifraz işlemi uyarınca yapılması durumunda, hem hukuki açıdan sakatlık doğurmayacak hem usulsüzlüklere kapalı hem de kafa karışıklığına yol açmayacak usulde hisse çözümleme olanaklıdır.

²⁹ Düzenleme sahasında kalan hisseli arazi ve arsalar, hisse sahiplerinin muvafakati halinde veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde muvafakat aranmaksızın; imar planında aksine bir hüküm yoksa imar mevzuatında belirtilen asgari parsel büyüklüğünü sağlamak kaydıyla müstakil hale getirilebilir. İlgili idarece fiili durumun oluştuğuna dair mahallinde yapılan tespit, özel parselasyon krokileri, emlak vergisi kayıtları, belediyesince hazırlanmış çap ve benzeri diğer belgelerin değerlendirilmesiyle hazırlanan ve imza altına alınan tutanak belediyesinde belediye başkanınca, diğer yerlerde ilgili birim amirince onaylanır. Bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi durumunda, müstakil parseller oluşturulabilir.

Bölüm 3.5’de anlatılan kamu hisselerinin tahsisi ve mevcut konuya ilişkin yapılan yasa ve yönetmelik değişikliği beraberinde getirilen yenilikler göz önünde bulundurularak örnek bir imar uygulamasında anlatılmaya çalışılmıştır.



Şekil 3.3. 30 Parsel Kadastro ve Plan Durumu

Pendik İlçesi Esenyalı Mahallesinde bulunan 30 parsel sayılı 27.000,00 m² alana sahip taşınmaz kadastral parsel niteliği taşımakla beraber tarla vasıflı taşınmazdır. Bölgede uygulama imar planı 2015 yılında yapılmış olup DOP kapsamında değerlendirilecek alanlar çoğunlukla yol ve park olduğundan DOP oranı kanun değişikliğine rağmen yasal sınır altında kalmıştır.

30 parsel 80 kişinin bulunduğu maliklerinin kullanım yerlerinin özel parselasyon çapları ile kullanım alanlarının belli olduğu bir parseldir.

DOP Oranı : %34 hesaplanmıştır.

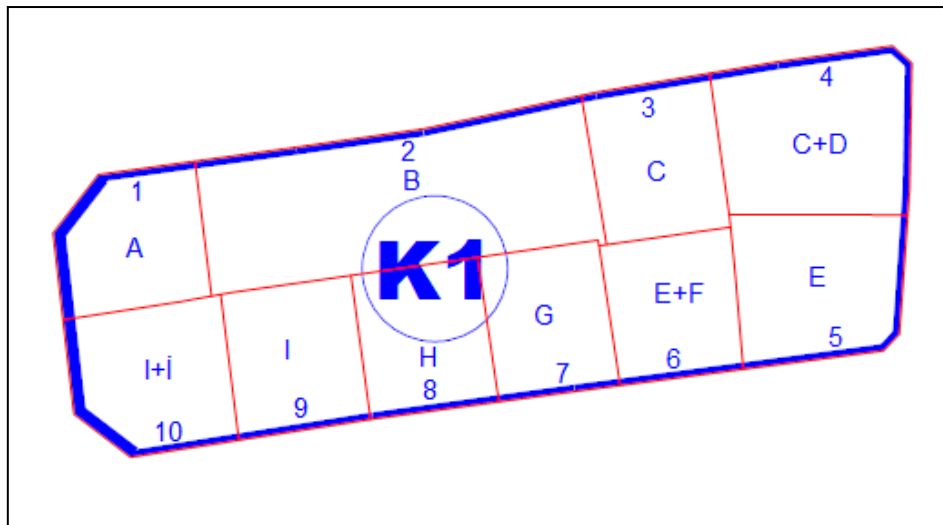
30 parsel sayılı taşınmaz maliklerinin her birinin onayı ile 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. maddelerine istinaden ifraz olup imar niteliği kazanmış parsellere sahip olma imkânları olmakla beraber onayı olmayan bazı malikler sebebi ile 18. madde ile çözülmesi gerekmektedir. Söz konusu parselde yapılacak imar uygulamasında 2981 sayılı Yasa Ek-1 maddesi gereği her ne kadar özel parselasyon haritası(çap) olsa da

hisseli satışlar kanun maddesinde belirtildiği üzere 1985 yılından önce olmadığından dolayı hisse çözümleme yapılamamaktadır.



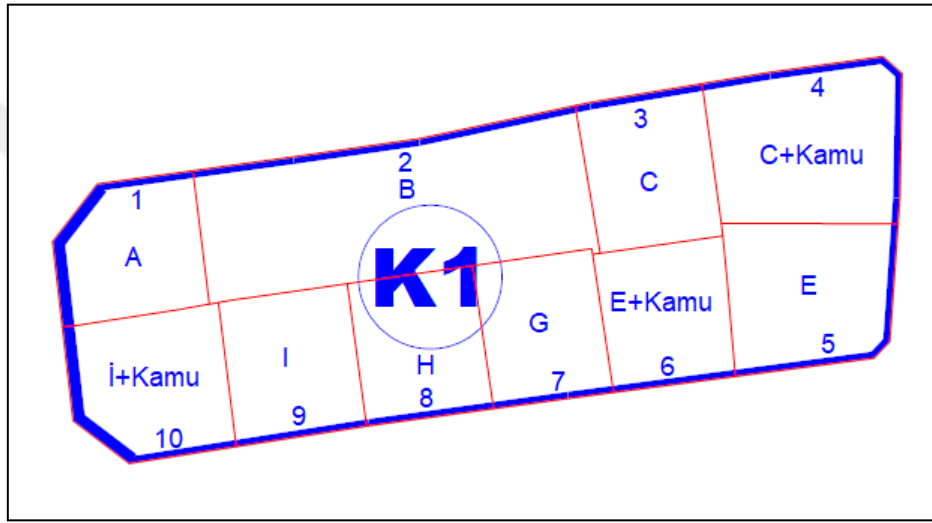
Şekil 3.4. Özel Parselasyon Çap Örneği

İmar uygulamasını yapılacağı alanda yapılan halihazır ve tespit çalışmaları sonucunda özel parselasyon krokilerinde belirtilen kullanımların günümüzde devam ettiği tespit edilmiş ve fiili durumda sıkıntıların yaşanmadığı görülmüştür. AAD Yönetmeliği'ne yeni getirilen 17(1)d maddesi gereği arazi durumda dikkate alınarak idare tarafında her maliğe müstakil parsel verilmeye çalışılmıştır.



Şekil 3.5. Parselasyon Örneği 1

Yapılan çalışma sonucunda parselde bulunan kamu hissesinin idareye müstakil yapılaşabilir bir parsel niyeti ile dağıtım yapıldığı vakit şahıslar yapılarının bulunduğu taşınmaz üzerinde birbirleri ile hisseli duruma düştükleri gözlemlenmiştir. Bu durum sonucunda, AAD Yönetmeliği'nin 16(1)(a), 17(1)(c) ve 19(4)(a) maddeleri bütüncül olarak ele alınıp değerlendirildiğinde kamu hisselerinin tamamlayıcı nitelikte kullanılması gerektiği çıkarımı yapılmaktadır. Bu durum karşısında yapılan yeni parselasyon haritasında özellikle yapısı bulunan taşınmaz sahiplerinin kamu ile hisseli duruma geldikleri gözlemlenmiştir.



Şekil 3.6. Parselasyon Örneği 2

Yönetmeliğin 17 ve 19. maddeleri korunması gereken ve kat mülkiyetli yapılara tamamlayıcı hisse olarak kamu hisselerinin getirilmesini bir nevi zorunluluk haline getirmiştir.

Yapılan değişikliği katılımcıların tamamı olumlu görüşlerini beyan etmiştir. Katılımcılar, 2981 sayılı Yasa ile sürekli süre uzatılarak yapılan imar uygulamalarında ferdileştirme işleminin, yönetmelik kapsamına alınmasının yapılacak imar uygulamalarına katkı sağlayacağı belirtmiştir.

3.9. Resen İfraz ve Tevhit

Gerek tescilden sorumlu idare ve mesleki kamuoyunda gerekse de yargı içtihatlarında ifraz-tevhit işlemleri maliklerin onayına bağlı işlemler olarak değerlendirilmiş olsa da

işlemlerin dayanağı olan İmar Kanunu 16. maddesinde ifraz ve tevhidin resen yapılabileceği kanunun ilk yayımından itibaren bulunmaktadır.

İmar Kanunu 18. maddesi³⁰ ilgili idareler yetkisi dahilinde ki parsellerde re'sen veya talep halinde tevhid, ifraz, irtifak gibi işlemler yapmaya belediyelerde encümeni yetkili kılmıştır.

Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği 20(3). maddesi³¹ ile yapılaşma şartı uygun olmayan parsellerde, idareler tarafından yapılacak tebliğe istinaden ilgili idare re'sen tevhit ve ifraz işlemin yapma yetkisi tanınmıştır.

Nitekim 2017 öncesi Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 20. maddesinde resen tevhide değinilmiş, 2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin (PAİY) 7. maddesinde ise mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parseller için resen-ifraz ve tevhit yetkisi idarelere verilmiştir.

ADD Yönetmeliğinin 7(4) maddesi³² ile Planlı Alanlar Tip Yönetmeliği'ndeki gibi idarelere gerekli usulleri uygulamaları durumunda re'sen tevhid ve ifraz işlemini yapma yetkisi verilmiştir.

AAD yönetmeliğinin 7. maddesi de esasen PAİY 7. maddesinin tekrarı niteliğindedir ve ifraz tevhit işlemlerindeki resen yetki vurgulanarak, idarelerin yapılaşmama sorununu çözmedeki görevi hatırlatılmıştır. Bir diğer ifade ile yönetmelik yeni bir durum tanımlamamış ancak parselasyon işlemleri ana yönetmeliğindeki eksiklik giderilmiştir.

İfraz-tevhit işlemlerindeki kamu idarelerinin resen işlem yapma yetkisi, 6306 sayılı Kanunun 13. maddesinde de riskli ve rezerv alanlarda daha geniş bir kapsam ile hüküm

³⁰ Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhit veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkin, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

³¹ Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.

³² Parsel yüzölçümü, cephesi, çekme mesafeleri ve benzeri nedenlerden dolayı imar mevzuatına göre yapı yapılması mümkün olmayan ya da yapılaşma şartlarının sağlanmasına rağmen bu durumlardan dolayı yapı izni verilemeyen imar parselleri; kendi aralarında anlaşmaları için ilgili idare tarafından parsel maliklerine yapılacak tebliğden itibaren, 3 ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması halinde veya maliklerden birinin talebi üzerine idarece resen; tevhit ve gerektiğinde ifraz yapılmak suretiyle, imar planı, imar mevzuatı ve yapılaşmaya uygun hale getirilir. İfraz işlemi yapılacak ise parsellerin tevhit edilmeden önceki mülkiyetinin bulunduğu konumuna göre yapılır.

altına alınmıştır ve özellikle de kentsel dönüşüm çalışmalarında bu yetkinin olmaz ise olmaz öneme sahip olduğu kanısı taşınmaktadır.

3.10. Yoldan İhdaslar ve DOP

7181 sayılı Yasa ile yapılan değişikliklerden ve 2020 tarihli Yönetmelikten önce yasa içerisinde, kapanan kadastral yoldan ihdasların, arsa düzenlemesine idareler adına girmesine bir engel yoktur. Ancak idari yargı pek çok kararı ile bu durumu hukuka uyarlı bulmamıştır.

"DOP oranı, tescil harici yerlerin kamusal alanların toplamından düşüldükten sonra hesaplanması gerekmektedir.."

(Danıştay 6. Dairesi K.1994/3262, K.1994/4142, K.1994/4189, K.2002/6191)

İmar uygulamalarında tescil harici kadastral yolların kanunda belirtilen idare adına tescil edilmesi, uygulamanın DOP oranını artmasına sebep olduğundan parselasyon iptal kararları gelmektedir.

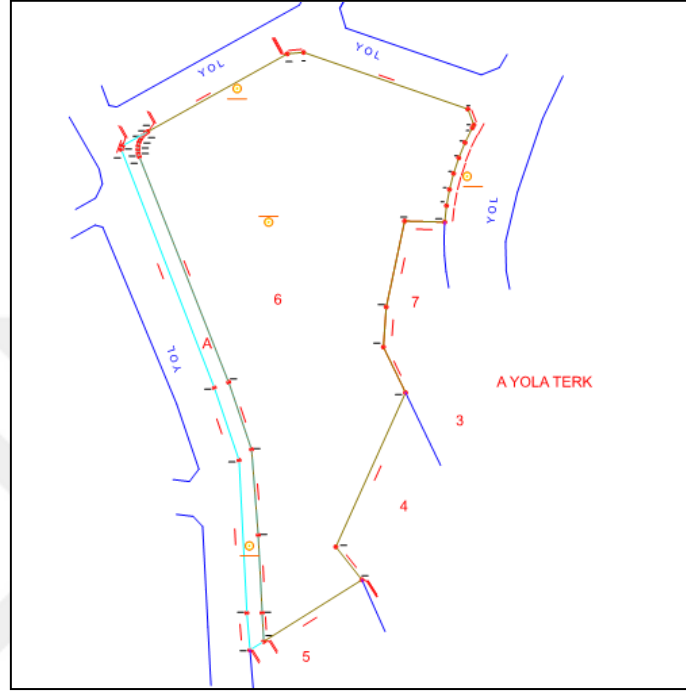
Yargı penceresi bu durumu şu şekilde yorumlamaktadır. İmar uygulamasında yer alan "düzenleme ortaklık payı kesintisi", uygulama kapsamında sunulacak kamu hizmetleri nedeniyle artan değer karşılığı olduğu ve bölgede yaşamın sosyal ve ekonomik açıdan iyileştirme, kişinin taşınmazından istifade hakkının elinden alınmaması ve mülkiyet hakkının özüne tam anlamıyla dokunulmaması, kamu yararı, kamu düzeni ve sosyal dengeyi eşitlik ilkesi ile oluşturma olarak görmektedir. Uygulama sonucunda, ilgili idarenin kadastral karşılığı olmadan mülkiyet edinmesinin 18. maddenin ruhuna aykırı olduğu ve düzenlemeye giren taşınmaz maliklerinden daha fazla oranda kesinti yapılmasının yolunu açtığı için yargı kararları olumsuz gelmiştir.

2644 sayılı Tapu Kanunu 21. maddesi³³ ile imar planında kapanan yolların belediye veya köy adına tescil edilmesini belirtmektedir.

Bu maddenin iptali istemiyle, Anayasa Mahkemesi nezdinde açılan dava 12.01.2012 tarih, Esas:2011/23 ve Karar:2012/3 sayılı kararı ile reddedilmiştir.

³³ Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur.

Bu hüküm gereği daha önce yol veya yola terkin olan yerler plan değişikliği ile vasfını kaybetmesi ya da yol olmaktan çıkması sonucunda ilgili idare adına tescili gereklidir. Söz konusu tescil işlemi yukarıda açıklandığı gibi kamu yararına dokunduğu vakit kısıtlama getirilmesi kaçınılmazdır.



Şekil 3.7. Yola Terk Kadastro Verisi

Şekil 3.7’de görülen yola terk işlemi malik rızası ile yapılmıştır. Söz konusu yer idarenin kararı ile yol olmaktan çıkarılıp idare adına tescil edilebilmektedir.

Rıza ile yapılan yola terk işlemi sonucunda alan kamu malı haline gelmiş olup yapılan terki bağış işlemi olarak da tanımlayabiliriz. Bilindiği üzere hukukumuzda şarta bağlı bağış veya terk yapılması mümkündür. Bu nedenle, şarta bağlı olmayan bağış veya terk işlemleri sonucunda eski yol parçalarını ilgili idareler, bitişik parseller ile birleştirebilir ve hatta satışını da yapabilmektedir.

ADD Yönetmeliğinin 17(6) maddesi³⁴ ile ilgili idare tarafından terki yapılan parsel ihdasa konu olduğu zaman aynı idare adına tescil edilmelidir.

³⁴ Kamuya ait mülkiyetlerde; düzenleme ortaklık payı, terk veya bağış yolu ile umumi ve kamu hizmet alanlarına bırakılan alanların, imar planı değişikliği ile umumi ve kamu hizmet alanları dışında başka bir

İlgili hüküm gereği yapılan terk ya da bağış işlemi kamuya ait mülkiyetlerde ise ve işlem yapılan alan idari bir karar ile tescile tabi bir fonksiyon niteliğine kavuşması halinde, taşınmazın ilk sahibi kurum adına yapılması gerekliliği de unutulmamalıdır.

İmar Kanunu 18'inci maddesi³⁵ ile imar planı doğrultusunda kapanan yollar öncelikle DOP oranını azaltıcı unsur olarak kullanılmalıdır.

ADD Yönetmeliğinin 14(4) maddesi³⁶ ile imar uygulama kararı öncesinde ihdas alanlarının tescil yapılarak uygulama kapsamına alınmasının önüne geçilmiş olup bu gibi yerlerin DOP oranını azaltıcı unsur olarak kullanılmasının gerekliliği belirtilmiştir.

ADD Yönetmeliğinin 14(5) maddesi³⁷ ile imar planına göre kapanan yollar donatı alanlarının toplamından fazla olması durumunda ilgili idare adına tescilinin önü açılmıştır.

İlgili yasa ve yönetmelik değişikliği ile mevzuat ve yargı arasındaki çelişki ortadan kaldırılmıştır. Yeni mevzuata göre ihdas edilen alanlar DOP'tan düşülmek suretiyle uygulama yapılması gerekmektedir. Ancak, yönetmeliğin 14(5) maddesine göre kamusal alanlar ihdaslardan az ise veya DOP oranı sıfır iken ihdas yapılmış ise ilgili idare adına tescil mümkündür.

Yapılan değişikliği katılımcıların tamamı olumlu görüşlerini beyan etmiştir. Katılımcılar olumlu görüşleri yanında, ilgili yasa ve yönetmelik değişikliği öncesinde ihdas işlemleri tamamlanıp ilgili idare adına tescil edilen alanların, imar uygulamalarında kullanıp kullanılamayacağına ilişkin net bir ifadenin yasa ve yönetmelikte olmadığını belirtiyor.

kullanıma konu edilmesi halinde, bu alanlar kesinti, terk ya da bağış yapılan taşınmazın sahibi kamu kurumu adına tescil edilir.

³⁵ Kapanan imar ve kadaströ yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.

³⁶ İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadaströ yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21'inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel kişiliği/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınamaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadaströ yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır.

³⁷ Ancak kapanan kadaströ ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar Tapu Kanununun 21'inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Büyükşehir belediyesi olan yerlerde; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir.

Bu durumun uygulama kontrolü ve onayında yetkisi olan kurumların inisiyatifleri doğrultusunda karar vermelerine yol açtığını belirtip bu yönde yasa ve yönetmeliğe ekleme yapılmasını talep ediyorlar.

3.11. Düzenleme Sahalarının Tespiti

İmar planlarının en önemli uygulama aracı imar uygulamalarıdır. Bu iki unsuru tek çatı altında toplayan olgu imar programlarıdır. İmar programı, kenti yöneten idarelerin planları araziye uygularken istifade ettikleri önemli yetkilerden biridir. (Keleş, 1996)

İmar Kanunu 10. maddesi³⁸ ile ilgili idare imar planı tasdik edilmesi ile birlikte imar programını hazırlar, yatırımcı tarafların görüşleri doğrultusunda meclis kararı alır ve kesinleşir. İlgili diğer yatırımcı kuruluşlar bu program kapsamında kendi bütçe programını oluşturur.

Hüküm gereği ilgili idareler planların yürürlüğe girmesinden sonra beş yıllık imar programlarını hazırlamak zorundadırlar. İdareler için imar programlarını hazırlamak; imar planlarının ve imar uygulamalarının bir anda veya etaplar halinde hayata geçirilmesi, mülkiyet sahiplerinin tasarruf hakkını genişletilmesi, ilgili idarelerle planlı bir şekilde ilerlenmesi gibi yararlar sağlamaktadır. İmar programının idarelere sağlayacağı yararlar;

- İmar programına alınan işlemler için gerekli ödeneğin hazırlanması,
- Yatırımcı kuruluşların kendi planlarını yapması,
- Kamulaştırma maliyetlerinin belirlenmesi,
- Plan kapsamında sorumluluğu olan ilgili kuruluşlar ile fikir alışverişi,
- Bölgenin gelişme yönünün belirlenmesi,
- Program sayesinde planlarda yapılacak değişikliği en az seviyeye inmesi olarak tarif edilebilmektedir.

³⁸ Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur.

3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili idareler için imar programlarını hazırlamak ve hatta bunu uygulamak zorunluluktur. Kaldı ki, AAD yönetmeliği, idarelerin kamulaştırma zorunlulukları imar programları ile ilişkili hale getirilmiştir. Unutulmamalıdır ki, imar programını hazırlamaya idareler için herhangi bir yaptırımda bulunmamaktadır.

ADD Yönetmeliğinin 9(1) maddesi³⁹ ile ilgili idare 5 yıl içerisinde kesinleşen imar programı kapsamında imar uygulamasını yapıp tescil etmekle yükümlüdür.

İmar planlarının uygulayıcısı olan imar uygulamalarının kanunda belirtilen süreler dahilinde sistematik bir şekilde yapılması gerekmektedir (Köktürk, 2005). Donatı dengesinin eşit bir şekilde plan bölgesine yayılmalı ve buna uygun olarak düzenleme sahaları tespit edilip planlar kesinleşmelidir. Kesinleşen imar planları ile birlikte veya akabinde arsa düzenlemesi sahaları tespit edilmelidir.

ADD Yönetmeliğinin 9(2) maddesi⁴⁰ ile yasa koyucu 2019 tarihinden sonraki imar planlarının tasdik tarihinden sonra 5 yıl içinde, 2019 tarihinden önce tasdik edilen imar planlarının da 2019 yılından itibaren 5 yıl içinde imar uygulamalarını yapma ve tescil etme zorunluluğu getirmiştir.

7181 sayılı kanun ile yapılan değişiklik tarihi olan 10/07/2019 tarihi baz alınmıştır. Kanun koyucu 5 yıllık süre içerisinde parselasyon planlarının onaylanması esastır derken imar programına atıfta bulunmakta olup önemi bir kez daha vurgulamaktadır. Planların kesinleşme tarihinden itibaren 5 yılın sonunda, her ne kadar ilgili idare tarafından fiili bir el atma bulunmasa da hukuki el atma adı altında zorunlu kamulaştırma davaları ortaya çıkabilecektir. 2019 yılından önce yapılmış imar planlarına ise her ne kadar hukuki el atma davaları devam etmiş olsa da, imar programına alınmaları ile birlikte yeni bir 5 yıllık süreç başlamıştır.

³⁹ Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile dışında ise valilikler, il idare kurulu kararı ile 5 yıllık imar programlarına öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, imar planları ile getirilen tüm kullanım alanlarını hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve kesinleşen uygulama imar planlarına göre parselasyon planlarını yaparak yeterli miktarda parseli oluşturmak mecburiyetindedir.

⁴⁰ 10/7/2019 tarihinden sonra yapılan imar planlarında kesinleşme tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde, 10/7/2019 tarihinden önce yapılmış imar planlarında 10/7/2019 tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde; düzenleme sahalarının tespit edilerek, parselasyon planlarının yapılması ve onaylanması esastır.

ADD Yönetmeliğinin 9(3) maddesi⁴¹ ile etaplar halinde yapılması planlanan imar uygulamalarının DOP oranlarının dengeli olması hususu belirtilmektedir.

“Etaplar halinde imar uygulamasın yapılmasının önünde hukuki bir engel bulunmadığı ve farklı DOP oranlarının alınmasının mümkün olduğu belirtilmiştir.”(Danıştay 6.Dairesinin, K.1994/41566 ve K.1994/3393 sayılı kararları)

Hüküm ve yargı kararı gereği etaplar haline imar planı yapma ve düzenleme sahası belirlemek mümkündür. Fakat belirlenen düzenleme sınırlarındaki DOP oranlarının dengeli olması ve eşitlik ilkesinin zedelenmemesi gerektiği de bir gerçektir. Bu sebeple, imar planı yapılırken düzenleme sahalarının belirlenmesinin önemi bir kez daha ortaya çıkmaktadır. Plan yapma yetki olan bazı belediyeler bu hükümler doğrultusunda ilgili planların plan notlarına; “Etaplar haline yapılacak imar uygulama bölgelerinin arasındaki DOP oranı en fazla %5 veya %10 oranında kalması şartı ile düzenleme sınırlarını belirlenebilir.” eklemesi yaparak dengeyi sağlamaya çalışmaktadır.

Yapılan değişiklik hakkında katılımcıların % 25’i olumsuz görüşlerini, %75 ise olumlu görüşlerini beyan etmiştir.

Katılımcılardan olumsuz görüş beyan edenlerin tamamı, 2019 yılından önce plan tastik tarihi olan imar planlarının olduğu bölgede 5 yıl içinde imar uygulaması yapmayı zorunlu kılması, mevcutta kısıtlı olan ve yıllardır imar uygulaması veya kamulaştırma bekleyen hak sahipleri açısından haksızlık olduğunu belirtmektedir.

Katılımcılardan olumlu görüş verenler ise meclis tarafından onaylanan imar programlarının çok önemli olduğunu ve mutlaka yapılması gerektiğini belirtmiştir.

3.12 Parselasyon Açıklama Raporu

İmar Uygulaması parselasyon açıklama raporu ilişkin esaslar AAD Yönetmeliği’nin 23. maddesinde tanımlamıştır. İlgili yönetmelik maddesinde 5 madde ile tanımlamış olsa da raporun şekil ve biçimine yönelik hükümler bulunmamaktadır. Bu durum uygulama yapan kurum ve tüzel kişiler açısından standartların olmaması farklı raporların önünü

⁴¹ İmar planı içerisinde düzenleme sahaları tespit edilirken, düzenleme sahalarındaki Düzenleme Ortaklık Payı oranlarının mümkün mertebe dengeli olmasına dikkat edilir.

açacaktır. Tezin bu bölümünde örnek bir rapor düzenlenmiş ve içerisinde olması gereken bilgiler paylaşılmaya çalışılmıştır.

Tablo 3.4. Parselasyon Açıklama Raporu

Genel Bilgiler	
Uygulama Amacı	Tarla vasıflı taşınmazların bulunması, Plan revizyonu, Uygulama iptali,
Proje Sorumlusu	Uygulama, ihale yöntemi ile yapıldı ise yüklenici firmanın bilgileri veya idarenin bilgileri
Kontrol Mühendisleri	Tüzel kişi var ise sorumlu mühendisin ve idare kontrol mühendisinin bilgileri (Mezuniyet Yılı-Üniversite-Tecrübe)
Uygulama Sahası Bilgileri	Bölgenin kadastro geçmişi, Tapu kütüklerindeki özel durumlar, Ruhsatlı/ Ruhsatsız yapıların bilgisi, Gecekondur yapılarının bilgisi, Uygulama geçmişi, İdari yargı kararları
Arazi Bilgileri	Halihazır harita üretim yılı, Datum ve projeksiyon sistemi, Topoğrafik yapı, Demografik durumu,
Korunacak Yapı ve Detaylar	Tescil yapı ve ağaçlara ilişkin kurul yazıları ve bilgisi, Orman kanununa tabi alanlar, Özel kanunlarla sınırlı parsel veya yapıların görüş yazıları ve bilgisi, Yapı kayıt belgeli yapılar, Kat irtifak veya mülkiyetli yapılar
Kadastru Yapısı	Parsel sayısı(Tarla, arsa gibi), Parsellerin alan düzeltme bilgisi, İmar uygulaması görmüş parsel sayısı, Parsellerin geldisi hakkında bilgi(eskit terk, bağış gibi) Parsel özelinde davası olan parseller hakkında bilgi, Parsellerin cinsleri hakkında bilgi,
Mülkiyet Durumu	Kamu idareli mülkiyetindeki parsel sayıları ve alanları, Özel mülkiyetteki parsel sayıları ve alanları, Tescil harici alanları durumu, Parsel özelinde mülkiyete yönelik davalık taşınmazlar hakkında bilgi, Ayni hak tesis edilmiş parseller hakkında bilgi,

Tablo 3.4.(Devam) Parselasyon Açıklama Raporu

Uygulama İmar Planı Bilgileri	
Uygulama İmar Planı	Plan adı, Tasdik tarihi, Önceki planlar hakkında bilgi, Üst ölçekli planın bilgileri, Plan belirlenen düzenleme sınırları, Plan notlarında belirlenen minimum parsel büyüklükleri, Plan notlarında belirlenen uygulama etapları, Plandaki imar adaları ve donatı alanlarının sayıları ve büyüklükleri, Plandaki fonksiyonlara ilişkin bilgiler, Raporun ekinde onaylı plan örneği, Raporun ekinde onaylı plan notları,
Uygulama Bilgileri	
Düzenleme Sınırı	Sınıra ilişkin alınmış karar, Sınıra dâhil edilmeyen parsellerin sebebi, Ayrırma çapı düzenlenen parseller ve sebebi,
DOP Hesabı	DOP hesabının bilgisi, Hesabı etkileyen eski terklerin bilgisi, Raporun ekinde onaylı DOP hesap formu,
İhdas	İhdas edilen alanların sayısı ve mülkiyetleri, Donatı alanlarında fazla olan alanların ihdas bilgisi, İhdas edilen alanların hukuki dayanakları,
İkinci Kez DOP Alınması	DOP kesilen parsellerin sayısı, DOP kesilmesine dayanak olan raporun özeti, Raporun ekinde onaylı dayanak rapor,
DOP Oranı Sınırı Aşması	Yasal sınırı aşan DOP hesabının açıklanması, Donatı alanlarına kamu taşınmazlarının tahsis bilgisi, Kamulaştırma Bilgisi,
İmar Parsellerine Tahsis	Tahsis ilkeleri, Bedele dönüştürme özet bilgi, Hisselendirme bilgileri, Donatı alanlarına tahsis bilgileri, Kamu taşınmazlarının tahsis bilgisi, Davalı taşınmazların tahsisi, Hisse çözümüne ait bilgi ve belgeler, Donatı alanında kalan taşınmazın tahsis sırasında dikkat edilen hususların bilgisi Raporun ekinde onaylı bedele dönüştürme komisyon raporu,
Parselasyon Planı	Koordinat sistemi, Projeksiyon sistemi, Dönüşüm bilgileri, Oluşturulan imar parsellerinin geometrik bilgisi,

Tablo 3.4.(Devam) Parselasyon Açıklama Raporu

Parselasyon Sonrası Süreç	
Parselasyon Askı	Askı tarihleri, Tebliğlere ilişkin bilgiler, Parselasyon askı pafta örneği, Askıya itirazlar hakkında bilgi, Askı itiraz sonuçlarının kararları, Yapılan düzeltme sonucunda yeni oluşan parselasyon paftası örneği,
İdare Kontrolleri	Üst merci parselasyon paftası kontrol kararı Kadastro kontrol sonucu, Tapu tescil tarihi ve yevmiyesi
Görüşler	
Uygulama Sorumlusu	Uygulamayı yapan mühendisin uygulama hakkındaki genel görüşü
Kontrol Mühendisi	Uygulamayı kontrol eden mühendisin uygulama hakkındaki genel görüşü

Katılımcıların tamamı değişiklik hakkında olumlu görüşlerini belirtmekte olup ilgili yasa ve yönetmelikten daha detaylı bir parselasyon açıklama raporuna yer vermesi gerektiğini belirtmiştir.

4.SONUÇ VE ÖNERİLER

İmar Kanunu 18. maddesinde 2019 yılında yapılan ve 2020 tarihli yönetmelikte detaylandırılan değişikliklerden önemli olduğu düşünülen ve sektör temsilcileri tarafından kullanılması muhtemel olan başlıklar ele alınıp irdelenmiştir. Kuşkusuz her bir konu tek olarak düşünüldüğünde kendi başına tez konusu olacak genişliktedir.

Yasa ve Yönetmelik değişikliği kapsamındaki bazı konuların ise yargı kararları ile şekilleneceği ya da sürecin yargı kararları ışığında ilerleyeceği açıktır. Halen Yönetmelik değişikliğinin bazı maddeleri için iptal davaları sürmekte olup, yukarıda tartışılan başlıklardan pek çoğu için verilecek emsal kararların etkili ve düzenleyici olacağı görüşü taşımaktadır.

Yasa ve Yönetmelikte 2019 yılından sonra yapılan değişiklikler bütüncül değerlendirildiğinde ilk söylenmesi gereken, değişiklik sürecinin var olan mevzuatı iyileştirmeye ve eksikliklerini gidermeye dönük olarak kurgulanmış olduğudur. Arazi ve arsa düzenlemelerinin pek çok başlıkta eskisine göre daha detaylandırılmış ve tutarlı hale getirilmiş hükümler içerdiği, bu anlamda yasa değişikliğinin belirli ölçüde kalsa dahi kendi amacına hizmet ettiği düşünülmektedir.

Esasında, 1985 tarihli Yönetmelikten beri geçen sürede oluşan deneyimler, hem akademik hem de sektörel düzeydeki tartışmalar, ayrıca yargı kararları, içtihatlar ve kurum görüşlerinin katkılarıyla 2020 tarihli mevzuatın geliştirilmiş olması beklenmeyen bir sonuç değildir. Nitekim, değişikliklere yine bütüncül anlamdaki en ciddi eleştiri kavramsal değişikliklere, yeni yaklaşım - metot arayışlarına gidilmemesi ve mevcudun iyileştirilmesi ile yetinilmesidir. Haliyle de, yapılan değişikliklerin arazi ve arsa düzenlemeleri hakkındaki arayışları sonlandırmayacağı, yeni modeller üzerinde çalışmaların süreceği aşıkardır.

Güncel sorun ise değişen yasa ve yönetmelik maddeleri arasında uygulamada tartışma ve belirsizliklere yol açma potansiyeline sahip ifadelerin, yeterince açıklanamamış veya henüz yeterince anlaşılamamış hükümlerin bulunmasıdır ki tezin ana amacı bu gereksinime odaklanmıştır.

Çalışma kapsamı mülakat ve ankete dayalı nicel araştırmalarla desteklenmiş olup, 20 kişi ile yürütülen birebir görüşme sonuçları her konu başlığının altında verilmiştir. Görüşmelerde tüzedeki değişikliklere ilişkin soru cevap yolu izlenmiş ve ele alınan değişiklik konusu hakkındaki tartışmanın zenginleştirilmesine çaba gösterilmiştir.

Mülakatlardan derlenen bulgular daha çok ilgili konu başlığına ilişkin niteliktedir ve sonuç çıkarsamalarda ağırlıkla alt başlıklarda yer almaktadır. Bütüncüle dönük anlamda ise emsal transferine yapılan değiniler dikkat çekmektedir.

Katılımcılara toplamda 14 soru sorulmuş ve 20 kişiden toplamda 280 adet cevap alınmıştır. Alınan cevapların 210 tanesi olumlu iken 70 tanesi olumsuzdur. Anket çalışmasında yasa ve yönetmelik değişiklikleri ile ilgili genel olarak olumlu/olumsuz düşünceleri sorulmuş olup sonuçları alt bölümde değerlendirilmiştir. Sorulan 14 soruya verilen cevapların %75'i olumlu iken %25 olumsuz cevap vermiştir. Genel anlamda düşünürsek katılımcıların %75'i yapılan yasa ve değişikliklerini olumlu değerlendirmektedir. Bu sonuç tekil sorular sorduğumuz katılımcıların verdiği cevapların toplamından çıkarılmış olup anket çalışmasında katılımcılara genel olarak yapılan değişiklik ve eklemeleri nasıl buldukları ile ilgili soru sorulmuştur. Katılımcıların her soruya verdikleri cevaplar ekte sunulmuştur.

Anket çalışması dar kapsamlı kurgulanmış ve 4 soru özelinde nicel bazı sonuçlara erişmek hedeflenmiştir. Buna göre katılımcılar %80 oranla, yapılan kanun ve yönetmelik değişikliklerini olumlu bulurken, %20 değişikliklerin geç yapıldığından bahsetmektedir.

Geç kalma vurgusu yapan gruba göre, imar uygulama süreçleri büyük oranda tamamlanmıştır bu nedenle tüzedeki değişiklikler anlamlı değildir. Büyük kentlerde imar uygulamalarının tamamlandığını, daha çok kırsal kesimlerde uygulamaların yapılacağından bahseden bu %20 katılımcı grubu için tüzedeki revizyonun gecikmişliği gerekliliğinin önünde görülmektedir.

Bu soru özelinde, değişikliklerin büyük ekseriyetle olumsuz bulunmadığı, ancak kentleşmenin ve imar faaliyetlerinin belirli bir noktaya eriştiği ortamda getirilen

yeniliklerin istenen düzeyde karşılığının olmayacağı şeklinde bir çıkarsamaya varmak mümkündür.

Bir diğer soruda değer esaslı arsa düzenlemeleri konusundaki görüşleri sorulmuş, yine benzer şekilde katılımcıların %80'i mevcut uygulamaların çoğunun tamamlandığını ifade etmiştir. Katılımcılar ayrıca, geline bu noktadan sonra değer esaslı uygulama yönteminin teknik alt yapısının çok zor oluşacağını ve değer göreliliğinden hareketle uygulamanın içinde parasal bir değer olmasının sıkıntı doğurabileceğini belirtmektedir.

Bu iki soru üzerinden -örneklem uzman kişi sayısı bu türden bir çıkarım için yetersiz olsa da- arazi ve arsa düzenlemeleri hakkındaki güncel veya yakın gelecekteki arayışlara ilişkin bir değerlendirmede bulunmakta mümkündür. Katılımcı görüşmeleri üzerinden, ülkemizde arazi ve arsa düzenlemeleri konusunda yeni bir yöntem veya mevzuat değişikliğinin mevcut kentleşme dokusunda etkili olacağını düşünülmediğini söylemek mümkündür. Bu nokta da imar mevzuatı ve düzenleme yöntemindeki değişken yerine kentleşme ve arsa üretimi kavramlarındaki tanımların kökten değişimi tartışmasının çok daha anlamlı ve bilimsel bir tavır olacağı düşüncesinin bir not olarak düşülmesinde yarar görülmektedir.

Bir diğer soruda AAD mevzuatına/işleyişine önermeleri sorulmaktadır ve katılımcıların hemen tümü emsal transferinin AAD kapsamına alınmasını yararlı ve önemli gördüklerini ifade etmişlerdir. Katılımcı uzmanlar özetle, emsal transferi konusunun mevcut plan notlarında bulunduğunu ve bunu donatı alanlarının kamu elinde geçmesinde sürekli kullanıldığından bahsederek, herhangi bir kanun maddesinde olmayışının eksikliğine vurgu yapmıştır.

Bir diğer soru yasa ve yönetmelikteki değişikliklerin anlaşılması ve uygulamadaki yorumu ile ilgilidir. Değişikliklerin bazılarında uygulayıcının bir dizi işlemi birbirine bağlı veya koşullu olarak yürütmesi gereklidir ve alt başlıklarda ele alındığı üzere pek çok durumda yönetmelik maddesinin tanımladığı rutin çok doğrusal ve tek anlamlı değildir. Böyle bir durumda da özellikle yönetmeliğe dönük bir eğitim ihtiyacı konusunda görüşlerin alınması anlamlı bulunmuştur.

Katılımcıların %70'i yapılan değişiklikler hakkında eğitime ihtiyacı olduğunu belirtmekle beraber bu katılımcıların tamamının kamu çalışanı olması dikkat çekicidir. Eğitime ihtiyacı olmadığını ifade eden görüşmecilerin tamamı ise özel büro sahipleridir. Bu meslek adamları eğitim ihtiyacı duymamalarına gerekçe olarak kamu kontrol mercilerini göstermektedir. Yaptıkları imar uygulamalarının hem ilçe hem büyükşehir belediyelerinde inceleme ve kontrollerden geçirildiği, üçüncü kontrolün kadastro müdürlüklerinde yapıldığı düşüncesi, esasında işin müellifi olan bu meslek insanlarında, -kendi ifadeleriyle-“rahatlık” duygusu oluşturmaktadır.

Eğitim talebinin olmaması konusunda kamu kontrollerini işaret etseler ve sorumluluğu işin asıl sahibi olan kamu idaresi ile paylaşılsalar da özel sektörün konuya bakışında mesleki eksiklik duygusundan kaçış ve eğitim süreçlerine maddi kayıp olarak bakışın da etkili olabileceğine inanılmaktadır.

İmar Kanunu'nun 18. maddesinde ve Yönetmelikte yapılan değişiklikler aradan geçen sürede Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası'nca düzenlenen Çalıştay başta olmak üzere çeşitli platformlarda tartışılmış ise de değişikliklerin bazıları için uygulayıcıların halen yeterince aydınlatılamadığı, bazı işlem rutinlerinin tam anlaşılamadığı ve kritik hususlarda yeterince farkındalık sağlanamadığı gözlemlenmektedir.

Gerek yerel yönetimlerin gerekse uygulayıcı meslek adamlarının Yasa ve Yönetmelikteki değişikliklere yönelik programlı ve iyi hazırlanmış bir eğitim çalışmasına ihtiyaç duyduğu önemle vurgulanmalıdır. Bu eğitimler ya da eğitici nitelikteki faaliyetler için başta ilgili bakanlık olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı olmak üzere, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası ile Üniversiteler dâhil ilgili kurum/kuruluşlara sorumluluk düştüğünün de altı çizilmelidir.

KAYNAKLAR

- Ayyıldız, S. (2010). 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar: Yenimahalle-Ankara Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Z.K.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Zonguldak,258874
- Bilgin, H. (2020). 7153 ve 7181 Sayılı Kanunlarla İmar Kanununda Yapılan Değişiklikler Üzerine Bir İnceleme, *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6(2), 339-385.
- Boz, Y., Çay, T. (2020). İmar Uygulaması Kapsamında Gerçekleştirilen Bedelsiz Terklerin Danıştay Kararları Çerçevesince İncelenmesi, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(1), 10-17.
- Büyükaslan, S., Avşar, E.Ö. (2019). İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, *TMMOB 6. Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi*, Ankara, 23-25 Ekim 2019.
- Çay, T., Kandemir, E.Ö. (2022). Türkiye’de İmar Uygulama Mevzuatındaki Gelişim Süreci, *Geomatik Dergisi*, 7(1), 26-40. DOI:10.29128/geomatik.809393
- Çepni, M.S., Alp, E. (2017). Erken Tarihte Yapılan İmar Uygulamalarının Kentleşmeye Etkisi: Körfez-Kocaeli Örneği, *16. Türkiye Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 3-6 Mayıs 2017.
- Çepni, M.S. (2021). İmar Yasası 18. Maddesinde Değişiklikler Ve İdare Hukuku Açısından Olası Sorunlar: Eşdeğer Tahsis Ve Hisse Çözümleme, *İzmir Barosu Dergisi*, (1).
- Çepni, M.S. (2022). Tescil Dışı Alanların Arsa Düzenlemelerinde Değerlendirilmesi, *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, 9(2), 127-136. DOI:10.9733/JGG.2022R0009.T
- Çepni, M.S. (2022). Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde Düzenleme Ortaklık Payının Alınmadığı Durumlarda Bedele Dönüştürülmesi, *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*, 10(1), 16-29. DOI: 10.9733/JGG.2023R0002.T
- Çevik, H (2010). Arazi Düzenleme Sonuçlarının Anketlerle Analizi, Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul,251426
- Demirel, B. (2019). İmar Kanunun 18. Maddesinin Değerleme Esaslı Uygulanabilirliğinin İncelenmesi ve Öneriler, Yüksek Lisans Tezi, Z.B.E.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Zonguldak,567039
- Dilbaz, A.Y. (2010). Türkiye’de 1923’ten Günümüze İmar Tüzesi ve Değişim Süreci, Yüksek Lisans Tezi, S.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya, 296855
- Esina, E. (2009). Arazi Yönetimi, Yüksek Lisans Tezi, S.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya, 237333

- HKMO (2021), Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Uygulamaları Çalıştayı Sonuç Raporu, *HKMO Yayınları*
- İspir, G. (2006). İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 182984
- İşiler, M. (2010). Türkiye’de Arazi Yönetimine Yönelik Mevzuat Analizi, Yüksek Lisans Tezi, İ.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 323953
- Jökel, M. R., 2004, Land Readjustment -A Win-Win-Strategy for Sustainable Urban Development, *FIG Working Week*, Athens, Greece, 22-27 Mayıs 2004.
- Kağızmanlı, B. (2009). Türkiye’de İmar Uygulama Yöntemleri ve Sonuçlarını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 238436
- Karaağaç, M.F. (2019). 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinin Uygulamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, E.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Kayseri, 606296
- Koçak, H. (2018). *3194 sayılı Kanunun 18. Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları* (6), Sonsöz Yayınevi, Ankara
- Köktürk, E., Köktürk, E. (2005). Yeni Bir İmar Tüzesinin ve En Önemli Ögesi Olarak Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik İlkesinin Oluşturulması, *10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 28 Mart-1Nisan 2005
- Özdemir, Ö. (2014). Arsa Düzenleme Yönetmeliğinin İrdelenmesi ve Yeniden Düzenlenmesi, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 343426
- Pamuk, H., Demir, H. (2017). Türkiye’de Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin İptal Nedenleri, Yüksek Lisans Tezi, Y.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 432150
- Uzun, B. (2000). Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlenmesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 96726
- Yıldırım, B. (2020). İmar Uygulamalarında İptal Edilen Parselasyon Çalışmalarının Uygulama Öncesi Haline Geri Dönüşümü Probleminin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Z.B.E.Ü, Fen Bilimleri Enstitüsü, Zonguldak, 647723
- Yıldız, N. (1977), Arsa Düzenlemesi, Profesörlük Takdim Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul
- Yılmaz, A., Demir, H. (2017). İmar Uygulamasında (3194/18) Değer Esası, Maliyet Karşılama ve Değer Kazanımı, *16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 3-6 Mayıs 2017

Yomralıoğlu, T. (1992). Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Uygulama Şekli,
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayın Organı





EKLER

Ek-A

İmar Kanunu ve Yönetmelik Maddelerinde Yapılan Değişiklikler ve Eklemelerin
Kullanıcılar Tarafından Değerlendirilmesi

Kurum Adı:

Bölüm:

Kullanıcı Mesleği:

Kullanıcı Görevi:

Tecrübe Alanı ve Çalışma Yılı:

Mezun Olduğu Üniversite:

“Bu Çalışma, Kocaeli Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümünde Doç. Dr. Murat Selim Çepni danışmanlığında yürütülen yüksek lisans tezi kapsamında kullanılmak üzere bilgi toplama amaçlıdır. “

“Anket veya görüşleriniz kurumunuzun ismi ifşa edilerek veya kurumunuza zarar verecek bir şekilde kullanılmayacak olup değerlendiriciye ait kimlik bilgileri yayınlanmayacaktır.”

Cihan DOĞUYILDIZ

Tez Konusu

ARSA DÜZENLEMELERİ TÜZESİNDE 2020 YILI DEĞİŞİKLİKLERİNE DAİR
TESPİTLER

1.Yapılan değişiklik ile Düzenleme Ortaklık Payı oranının %40'dan %45'e çıkarılması.

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar):

2. Yapılan değişiklik ile parsellerden DOP kesilirken öncelik sırası getirmiş, yasal sınırı aşması durumunda kalan donatı alanlarına tahsisin öñü açılmıştır.

“Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması durumunda, 14'üñcü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen öncelik sırasına göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır. Bu alanların yetmemesi halinde kalan miktarın ya da bu yöntemle karşılanamaması halinde tamamının, 5'inci maddenin ikinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullerle kamuya geçişi sağlanır.”

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar):

3.DOP yasal sınırı geçen kısımları donatı alanlarına tahsisi durumunda ilgili idarenin en fazla 6 yıl içerisinde kamulaştırma işlemlerini tamamlaması.

“Bu alanların kamulaştırılması parselasyon planının yapılmasına ve tesciline engel değildir. Parselasyon planı tescil edildikten sonra kamulaştırma işlemlerine devam edilir. Kamulaştırılması gereken taşınmazlar, parselasyon işleminin tescilinden itibaren, 5 yıl içerisinde kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre sorumlu idarenin kararı ile gerekçeleri belirtilerek en fazla 1 yıl uzatılabilir.”

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar):

4.Bedele dönüştürme işlemi yapılan değişiklik ile detaylandırılmıştır.

“Bedele dönüştürme işleminde; yapılaşmış alanlar nedeniyle kesilemeyen DOP oranına göre düzenleme sahasındaki diğer parsellerin her birinden fazladan kesilecek alan miktarı bulunur. Bu alanın bedele dönüştürülen toplam alana bölünmesiyle elde edilecek oranın toplam bedelle çarpılması suretiyle, düzenleme sahasındaki diğer parsellerden her birine ödenmesi gereken miktar bulunur. Bu bedel ilgili parsel sahiplerinin hesabına yatırılır. Ulaşılamayan parsel sahiplerinin alacakları belediye hesabında bekletilir. Bu bedeller parseller için her yıl ödenmesi gereken emlak vergisinden parça parça düşülmek suretiyle bedelin tamamı ödeninceye kadar devam etmek suretiyle mahsuplaştırılır. Bu durumda ya da taşınmaz sahibinin çeşitli nedenlerle bu bedeli sonradan tahsil etmesi durumunda alacaklarına TÜFE oranında artış uygulanır.”

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar) :

4.Bedele dönüştürme işlemi yapılan değişiklik ile detaylandırılmıştır.

“Bedele dönüştürme işleminde; yapılaşmış alanlar nedeniyle kesilemeyen DOP oranına göre düzenleme sahasındaki diğer parsellerin her birinden fazladan kesilecek alan miktarı bulunur. Bu alanın bedele dönüştürülen toplam alana bölünmesiyle elde edilecek oranın toplam bedelle çarpılması suretiyle, düzenleme sahasındaki diğer parsellerden her birine ödenmesi gereken miktar bulunur. Bu bedel ilgili parsel sahiplerinin hesabına yatırılır. Ulaşılamayan parsel sahiplerinin alacakları belediye hesabında bekletilir. Bu bedeller parseller için her yıl ödenmesi gereken emlak vergisinden parça parça düşülmek suretiyle bedelin tamamı ödeninceye kadar devam etmek suretiyle mahsuplaştırılır. Bu durumda ya da taşınmaz sahibinin çeşitli nedenlerle bu bedeli sonradan tahsil etmesi durumunda alacaklarına TÜFE oranında artış uygulanır.”

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar) :

5.İmar uygulaması görmüş bir parselden ikinci defa DOP kesilmesi.

“Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını yüzde kırk beşe (%45) kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.”

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar) :

6.Umumi ve Kamu hizmeti alanlarına özel tesis yapılması.

“Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi hâlinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.”

“İmar planındaki kullanım amacına göre kamu hizmetini sağlamakla yükümlü idarenin yatırım programında olmaması halinde idarenin onayıyla, yine ilgili idarenin izin ve kontrolünde parsel maliki tarafından yapılacak özel tesis, 10 yıl süre ile özel tesisi yapan parsel maliki tarafından kullanılır. Bu süre idarenin onayıyla 5'er yıllık periyotlar halinde uzatılabilir.”

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar) :

7.Parselasyon yapılırken tahsis sırasında EŞDEĞER alan ibaresinin eklenmesi.

“Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verilir.”

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar) :

8.Parselasyon planlarının tebliğ ve dava açma süresi belirlenmesi.

“Kesinleşen imar planları veya parselasyon planlarına karşı kesinleşme tarihinden itibaren her halde beş yıl içinde dava açılabilir.”

“Düzenleme alanının büyüklüğü, parsel maliki ve parsellerdeki hissedar sayısının çokluğu, bu kişilerin bulundukları yer itibarıyla birebir tebligat yapılamaması ya da adres kayıt sisteminde kayıtlı olduğu yerde bulunmaması gibi nedenlerle karşılaşılabilecek zorluklar dikkate alınarak parselasyon planlarının bir ay müddetle ilgili belediyede ya da valilikte askıya çıkarılması, internet sitesinde yayımlanması, belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutlak vasıtalarla da duyurulması ile düzenleme sahasındaki taşınmaz maliklerine tebliğ edilmiş sayılır.”

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar) :

9. Kamu hisselerinin tahsiste tamamlayıcı hisse olarak kullanımı.

“Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması durumunda, 14 üncü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen öncelik sırasına göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır.”

“İmar plânı ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların, asgari parsel büyüklüğünü sağlaması kaydıyla, tam ve hissesiz bir imar parseline denk gelmesi

sağlanır. Asgari parsel büyüklüğünün sağlanamaması halinde, 16'ncı maddede belirtilen hükümlere göre tahsis ve bedele dönüştürme işlemleri yapılabilir.”

“Tescil harici alanlardan, Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek, bu hisseler karşılık gelen alanların yapı sahiplerine rayiç bedeli üzerinden satılması suretiyle imar parseli oluşturulur.”

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar) :

10.Hatalı parselasyon planları.

“Tescil edilen parselasyon planlarının bulunduğu alanda, aşağıdaki maddi hataların belgelerle tespit edilmesi durumunda, bu hatalar mevcut tescilli parselasyon planı üzerinden giderilemiyorsa, idarece sadece hatanın giderilmesine yönelik; geri dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir imar uygulaması işlemi 25 inci maddede belirtilen usullere göre gerçekleştirilebilir.”

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar) :

11. Hisse çözümleme(müstakil hale getirme).

“Düzenleme sahasında kalan hisseli arazi ve arsalar, hisse sahiplerinin muvafakatı halinde veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde muvafakat aranmaksızın; imar planında aksine bir hüküm yoksa imar mevzuatında belirtilen asgari parsel büyüklüğünü sağlamak kaydıyla müstakil hale getirilebilir. İlgili idarece fiili durumun oluştuğuna dair mahallinde yapılan tespit, özel parselasyon krokileri, emlak vergisi kayıtları, belediyesince hazırlanmış çap ve benzeri diğer belgelerin değerlendirilmesiyle hazırlanan ve imza altına alınan tutanak belediyesinde belediye başkanınca, diğer yerlerde ilgili birim amirince onaylanır. Bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi durumunda, müstakil parseller oluşturulabilir.”

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar) :

12. Resen ifraz ve tevhit.

“Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhit veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.”

“Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.”

“Parsel yüzölçümü, cephesi, çekme mesafeleri ve benzeri nedenlerden dolayı imar mevzuatına göre yapı yapılması mümkün olmayan ya da yapılaşma şartlarının sağlanmasına rağmen bu durumlardan dolayı yapı izni verilemeyen imar parselleri; kendi aralarında anlaşmaları için ilgili idare tarafından parsel maliklerine yapılacak tebliğden itibaren, 3 ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması halinde veya maliklerden birinin talebi üzerine idarece resen; tevhit ve gerektiğinde ifraz yapılmak suretiyle, imar planı, imar mevzuatı ve yapılaşmaya uygun hale getirilir. İfraz işlemi yapılacak ise parsellerin tevhit edilmeden önceki mülkiyetinin bulunduğu konumuna göre yapılır.”

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar) :

13.Yoldan ihdaslar ve DOP.

“Kapanan imar ve kadaströ yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.”

“İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadaströ yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21'inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel kişiliği/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınamaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadaströ yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır.”

“Ancak kapanan kadaströ ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar Tapu Kanununun 21'inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel

kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Büyükşehir belediyesi olan yerlerde; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir.”

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar) :

14.Düzenleme sahalarının tespiti.

Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur.

“Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile dışında ise valilikler, il idare kurulu kararı ile 5 yıllık imar programlarına öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, imar planları ile getirilen tüm kullanım alanlarını hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve kesinleşen uygulama imar planlarına göre parselasyon planlarını yaparak yeterli miktarda parseli oluşturmak mecburiyetindedir.”

“10/7/2019 tarihinden sonra yapılan imar planlarında kesinleşme tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde, 10/7/2019 tarihinden önce yapılmış imar planlarında 10/7/2019 tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde; düzenleme sahalarının tespit edilerek, parselasyon planlarının yapılması ve onaylanması esastır.”

Değerlendirme(Olumlu/Olumsuz) :

Olumlu veya olumsuz gördüğünüz durumların açıklaması(Belirtmekte önem gördüğünüz hususlar) :

ANKET ÇALIŞMASI

Yapılan kanun ve yönetmelik değişikliklerini yeterli buluyor musunuz?

Değer esaslı arsa düzenlemesi hakkındaki görüşleriniz nelerdir?

Kanun ve yönetmelik maddelerine değişmesini veya eklenmesini düşündüğünüz bir konu var mı?

Yasa ve yönetmelik değişiklikleri anlaşılır seviyede midir? Eğitime ihtiyaç var mıdır?

Tablo B.1. Katılımcı Cevapları

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Dönüş Oranı %45'e Çıkması	Donatı Alanlarına Özel Mülkiyet Tahsis	Donatı Alanlarına Tahsis 6 Yıl İçinde Kamulaş	Bedele Dönüş	İkinci Defa DOP Kesintisiz	Donatı Alanlarına Özel Tesis Yapılması	Eğdeğer Tahsis	Tebliğ ve Davaya Açma Süresi	Kamu Hisselerinin Tamamlayıcı Olarak Tahsisi	Haralı Parselasyon Planları	Hisse Çözümleme	Yoldan İndas ve DOP	Düzenleme Sahalarının Tespit	Parselasyon Açıklama Raporu
K1	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu
K2	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu
K3	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu
K4	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu
K5	Olumsuz	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu
K6	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu
K7	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu
K8	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu
K9	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu
K10	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu
K11	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu
K12	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu
K13	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu
K14	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu
K15	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu
K16	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu
K17	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu
K18	Olumsuz	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu
K19	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu
K20	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumsuz	Olumlu	Olumsuz	Olumsuz	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu	Olumlu

KİŞİSEL YAYINLAR VE ESERLER

Çepni, M.S., **Doğuyıldız C.** (2021). İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, *TMMOB 6. Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi*, Ankara, 23-25 Ekim 2019.

Çepni, M.S., **Doğuyıldız C.** (2022). Parselasyon Açıklama Raporu Örneği, 18. Türkiye *Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara, 26-29 Mayıs 2021.



ÖZGEÇMİŞ

İlk ve orta öğrenimini Sait Çiftçi İlköğretim Okulu'nda (Şişli/İstanbul), lise öğrenimini ise Nişantaşı Nuri Akın Anadolu Lisesi'nde (Şişli/İstanbul) tamamladı. 2006 yılında girdiği Kocaeli Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği Bölümü'nden 2010 yılında mezun oldu. 2016 yılında girdiği Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Küresel Şehirler ve İstanbul Araştırmaları Bölümünde Yüksek Lisans öğrenimini 2017 yılında tamamladı. 2019 yılında girdiği Kocaeli Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Jeoinformasyon Mühendisliği Bölümünde başladığı yüksek lisans eğitimini tamamlama aşamasındadır.

