



T.C.

**ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

COĞRAFİ BİLGİ TEKNOLOJİLERİ ANABİLİM DALI

**İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER
VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ
YÜKSEK LİSANS TEZİ**

SEDEF BÜYÜKASLAN

Tez Danışmanı

DR. ÖĞR. ÜYESİ EMİN ÖZGÜR AVŞAR

ÇANAKKALE – 2021



T.C.

ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

COĞRAFİ BİLGİ TEKNOLOJİLERİ ANABİLİM DALI

**İMAR UYGULAMALARINDA KARŞIKAŞILAN PROBLEMLER VE
ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

SEDEF BÜYÜKASLAN

Tez Danışmanı

DR. ÖĞR. ÜYESİ EMİN ÖZGÜR AVŞAR

ÇANAKKALE – 2021



T.C.
ÇANAKKALE ONSEKİZ MART ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ



Sedef BÜYÜKASLAN tarafından Dr. Emin Özgür AVŞAR yönetiminde hazırlanan ve **25/08/2021** tarihinde aşağıdaki jüri karşısında sunulan “**İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Problemler ve Çözüm Önerileri**” başlıklı çalışma, Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü **Coğrafi Bilgi Teknolojileri Anabilim Dalı**’nda **YÜKSEK LİSANS TEZİ** olarak oy birliği ile kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmza

Dr. Öğr. Üyesi EminÖzgür AVŞAR

(Danışman)

Dr. Öğr. Üyesi Umut AYDAR

Doç. Dr. Ahmet Özgür DOĞRU

.....

.....

Tez No : 10421314

Tez Savunma Tarihi :25/08/2021

.....
İSİM SOYİSMİ

Enstitü Müdürü

../../2021

ETİK BEYAN

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Tez Yazım Kuralları'na uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi taahhüt ve beyan ederim.

(İmza)

SedefBÜYÜKASLAN

25/08/20

TEŞEKKÜR

Bu tez için yardımlarını esirgemeyen danışman hocam Dr. Emin Özgür AVŞAR, tezimin kaynak olarak en önemli kısmında destek olan sayın hocam Dr. Serdar Denizhan YALIN, çalışma süresince bana destek olan değerli aileme sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Sedef BÜYÜKASLAN
Çanakkale, Ağustos 2021



ÖZET

İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

Sedef BÜYÜKASLAN

Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Coğrafi Bilgi Teknolojileri Anabilim Dalı Yüksek Lisans Tezi

Danışman: Dr. Emin Özgür AVŞAR

25/08/2021, 68

Toplumların barınmaya olan ihtiyacı ile beraber oluşan yapısal gereklilikler nedeniyle ülkemizde yıllar içinde birçok değişikliğe uğramış, değişmiş, gelişmiş ve genişlemiş günümüzde, İmar kanunu, ismiyle düzenlenmiş olan hukuksal kuralların bütünü kapsamında yerleşim yerlerinde uygulamalar yapılmaktadır. İmar uygulamaları, adı ile gerçekleştirilen bu düzenlemeler kentlerdeki refah seviyesini yükselten ve sosyolojik olarak sağlıklı bir toplumun oluşmasına önemli katkılar sağlayan uygulamaların tamamıdır. Fakat kamu ölçmeleri alanı için önemli bir konu olan bu düzenlemelerin hayata geçirilmesi aşamasında uyulması gereken hukuki ve teknik kurallar açısından hatalar yapılmaktadır. Bu tez çalışması ile sorunlara neden olan temel sebepler araştırılmış, incelenmiş ve sorunların kaynağı için çözüm önerilerinde bulunulmuştur.

İmar uygulama hataları, kentlerimizin yanlış yönetilmesine ve büyük zararlara neden olan hatalardır. Bu tez kapsamında literatür taraması ile ilk olarak imar uygulamalarının her biri ayrı ayrı araştırılarak hukuki ve teknik açıdan nasıl uygulanması gerektiği incelenmiştir. Gerçekleştirilen uygulamalarda yapılan hatalar, arşiv taraması ile tespit edilerek sebepleri belirlenmiştir. Belirlenen hatalar çerçevesinde tez çalışmasının sonuçları çıkarılarak bu sorunlar için çözüm önerilerinde bulunulmuştur.

Belediyeler ve taşınma sahiplerinin yaşadığı sorunlar bu hataların tespit edilmesi ve hatalara çözüm bulunması gerektiğini aynı zamanda böyle bir çalışmanın önemini göstermektedir. İmar uygulamalarında tekrarlanan bu hatalara sunulmuş olan çözüm önerilerinin, yerleşim yerlerinde gerçekleştirilen düzenlemelerde belirlenmiş yasak ve kurallara uygun olarak yapılmasına katkı sağlayabilir.

Anahtar Kelimeler: İmar Kanunu, İmar Uygulamaları, İmar Uygulama Problemleri, Arşiv Taraması, Literatür Taraması



ABSTRACT

ENCOUNTERED PROBLEMS AND SOLUTION OFFERS IN DEVELOPMENT APPLICATIONS

Sedef BÜYÜKASLAN

Çanakkale Onsekiz Mart University

School of Graduate Studies

Master of Science Thesis in Geographical Information Technologies

Advisor: Assist. Prof. Dr. Emin Özgür AVŞAR

25/08/2021, 68

Due to the structural requirements that arise with the housing needs of the societies, our country has undergone many changes, changed, developed and expanded over the years. Zoning application, these regulations, which are carried out under the name, are all of the practices that increase the level of welfare in the cities and make important contributions to the formation of a sociologically healthy society. However, mistakes are made in terms of legal and technical rules that must be followed during the implementation of these regulations, which is an important issue for the field of public measurements. In this thesis, the main reasons that cause the problems were investigated, examined and solutions were offered for the source of the problems.

Zoning applications errors are mistakes that cause our cities to be mismanaged and cause great damage. Within the scope of this thesis, with the literature search, firstly, each of the zoning applications was investigated separately and how it should be applied in legal and technical terms. Errors made in the implemented applications were detected by archive search and their reasons were determined. Within the framework of the identified errors, the results of the thesis study were drawn and solution suggestions were made for these problems.

The problems experienced by municipalities and moving owners show that these errors should be detected and solutions should be found, and at the same time, the importance of such a study. It can contribute to the solution proposals presented to these repeated mistakes in zoning practices, in accordance with the prohibitions and rules determined in the regulations made in the settlements.

Keywords: Zoning Law, Zoning Applications, Zoning Application Problems, Archive Search, Literature Search



İÇİNDEKİLER

Sayfa No

JÜRİ ONAY SAYFASI.....	i
ETİK BEYAN.....	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
ÖZET	iv
ABSTRACT	vi
İÇİNDEKİLER.....	viii
SİMGELER ve KISALTMALAR.....	xi
TABLolar DİZİNİ.....	xii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	xiii

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

1

1.1. İmar Kanunu'nun Çerçevesi.....	1
1.2. İmar Uygulamalarının İmar Kanunu Açısından İncelenmesi.....	1
1.3. İmar Kanunu'nun Kentlerde Uygulanması.....	2
1.4. Literatür Özeti.....	3

İKİNCİ BÖLÜM
İMAR KANUNU VE DESTEKLEYİCİ KANUNLAR

8

2.1.	İmar Kanunu.....	8
2.1.1.	İmar Kanunu'nun Tarihsel Süreci.....	8
2.1.2.	3194 Sayılı İmar Kanunu, Amacı ve Kapsamı.....	
2.1.3.	3194 Sayılı İmar Kanunu'nda Yapılan Değişiklikler.....	10
2.2.	İmar Kanunu'nu Destekleyici Kanun ve Yönetmelikler.....	25
2.2.1.	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği.....	25
2.2.2.	6203 Sayılı Kamulaştırma Kanunu.....	28
2.2.3.	5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu.....	30
2.2.4.	775 Sayılı Gecekondü Kanunu.....	33
2.2.5.	3621 Sayılı Kıyı Kanunu.....	36
2.2.6.	1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu.....	37

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
İMAR UYGULAMALARININ TEKNİK VE HUKUKİ ÇERÇEVESİ

39

3.1.	İmar Uygulamaları.....	39
3.2.	İmar Uygulamalarının Hukuki Çerçevesi.....	47
3.2.1.	3194 Sayılı İmar Kanunu-Üçüncü Bölüm Arsa ve Arazi Düzenleme Esasları.....	47
	İfraz ve Tevhit-Madde 15.....	48
	Tescil ve Şüyuun İzalesi-Madde 16.....	49
	Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar-Madde 17.....	49
	Parselasyon Planlarının Hazırlanması-Madde 18.....	50

3.3.	İmar Uygulamalarının Teknik Çerçevesi.....	56
3.3.1.	İfraz ve Tevhit.....	56
3.3.2.	Arsa ve Arazi Düzenlemesi.....	58

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM 62

İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER VE SEBEPLERİ

4.1.	Literatür Taraması Sonucu Tespit Edilen Problemler	62
4.2.	Bilirkişi Heyet Raporlarının İncelenmesi Sonucu Tespit Edilen Problemler.....	63

BEŞİNCİ BÖLÜM 71

SONUÇ ve ÖNERİLER

5.1.	Sonuçlar ve Öneriler.....	71
KAYNAKÇA.....		73
EKLER.....		I
EK 1.....		II
EK 2.....		XI
EK 3.....		XII
EK 4.....		XIII
ÖZGEÇMİŞ.....		XIV

SİMGELER VE KISALTMALAR

T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
DOPO	Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
KOPO	Kamu Ortaklık Payı
LİHKAP	Lisanlı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu
SHKMMB	Serbest Harita ve Kadastro Mühendislik Müşavirlik Bürosu
MEB	Millî Eğitim Bakanlığı
md.	Madde
t.y.	Tarih yok
%	Yüzde

TABLÖLAR DİZİNİ

Tablo No	Tablo Adı	Sayfa No
Tablo 1	Türkiye’de yapılan İmar Affı/Barışı kapsamında çıkarılan yasalar	20
Tablo 2	İmar Planları	42
Tablo 3	Arsa ve Arazi Düzenlemesinde İşleyiş	58
Tablo 4	DOP ve KOP hesaplama	70



ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil No	Şekil Adı	Sayfa No
Şekil 1	Kırıklı sınırlara sahip iki parsel	44
Şekil 2	Sınır düzelmesi sonrası iki parsel	44
Şekil 3	İfraz öncesi	45
Şekil 4	İfraz sonrası	45
Şekil 5	Tevhit öncesi	45
Şekil 6	Tevhit sonrası	45
Şekil 7	Yola terk işleminden önce	46
Şekil 8	Yola terk işleminden sonra	46
Şekil 9	Yoldan ihdas işleminden önce	46
Şekil 10	Yoldan ihdas işleminden sonra	46

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

1.1. İmar Kanunu’nun Çerçevesi

Bir toplumda en temel ihtiyaçlardan biri olan barınma ihtiyacının önemi ortadadır. Barınma ihtiyacı ile birlikte oluşan kentleşmenin sonucunda mimar ve mühendisleri en temek görevi yaşanabilir çevre koşullarına sahip kentleri oluşturmaktır. Bu kentlerin inşa edilmesi aşamasında toplumun ihtiyaçlarını gidermekle beraber hukuken belirlenmiş olan yasak ve kurallara uymak da önemlidir. Ülkemizde, 3194 Sayılı İmar Kanunu çerçevesinde gerçekleştirilen imar uygulamaları kentlerimizin inşasında en çok problemle karşılaşılan alanlardan biridir. Bu problemlerin tespit edilmesi, sorunlara kaynağı olan temel nedenlerin belirlenmesi ve temel nedenler çerçevesinde gerekli olan çözüm önerilerinin sunulması yaşanabilir kentleri yaratmak için önemli bir adımdır.

İmar Kanunu’nda madde bir ile açıklanan amaç kapsamında yapılan imar uygulamaları yerleşim yerlerinde gerçekleştirilen uygulamalardır. Bu uygulamaların gerçekleştirilmesi ise arsa ve arazilerin yapılmış olan imar planında belirtildiği hale getirilmesidir.

İmar uygulamaları ile kentlerde refahı yükseltmek ve çevre koşullarının sağlıklı olması ile toplumun temel ihtiyaçlarının yanı sıra sosyal ihtiyaçlarını da karşılayabilecek şekilde gerçekleştirilmelidir. İmar Kanunu bu temel ve sosyal ihtiyaçları karşılamak ile imar planlarının uygulanması kapsamında uyulması gereken yasak ve kuralların bütününe kapsar.

1.2. İmar Uygulamalarının İmar Kanunu Açısından İncelenmesi

İmar uygulamaları, İmar Kanunu kapsamında yapılan uygulamalardır. 3194 Sayılı İmar kanunu imar uygulamalarının tümü için bir kaynak niteliğindedir ve bu açıdan destekleyen kanun ve yönetmelikler ile yasak ve kuralları belirler. İmar uygulamaları mal sahibinin isteği ile yapılan uygulamalar olarak açıklanırlar. Bu uygulamalar ifraz, tevhit,

sınır düzeltmesi, yola terk ve yoldan ihdas uygulamaları şeklinde isimlendirilirler. Mal sahibinin isteği gözetilmeksizin yapılan uygulama olan arsa ve arazi düzenlemeleridir.

İmar Kanunu'nun imar uygulamalarında yasak ve kuralları barındırmasının yanı sıra kanun üzerinde yapıla bazı değişiklikler de yıllar içinde haksız ya da sonrasında olumsuz sonuç doğurabilecek uygulamaların önünü açmıştır. Ancak imar uygulamalarında toplumun yararını en önemli noktalardan biridir. Fakat toplum yararının gözetilmesi kısmında hukukive teknik açıdan bazı hatalar yapılmaktadır.

Büyük kentlere göçlerin artması ile nüfusun hızla yükselmesi barınma ihtiyacını da aynı hızla arttırmaktadır. Bu ihtiyacın karşılanması için yapılan uygulamalarda da bu hız bazı hatalara neden olmaktadır. İmar uygulamalarında yapılan hataların başka bir nedeni ise hukuki anlamda kanunlardan yer alan bazı eksiklik ya da değişikliklerdir. Bu eksiklik nedeni ile taşınmaz sahiplerinin yanı sıra kamu da oldukça zor durumda kalmaktadır. Ülke ekonomisini olumsuz etkileyen bu hatalar gelişmeye çalışan kentlerimizde önemli bir problemdir. Bunlara ek olarak uygulamalarda iptal sonucu da emek ve zaman açısından büyük bir kayba neden olmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu vedestekleyici diğer kanunlar ile imar uygulamalarının neler olduğunu, uygulamaların gerçekleştirilmesi kısmında uyulması gereken teknik ve hukuki kuralları görmek mümkündür. Fakat Türkiye'de yaşanan imar uygulama hatalarını gidermek için temel çözümnasıl yapılması gerektiğinden daha çok nasıl yapılmaması gerektiğini göstermektir. Hukukive teknik kurallar göz önünde bulundurularak imar uygulamalarının gerçekleştirilmesi aşamasında karşılaşılan hatalar literatür ve daha önce açılmış davalar ile tespit edilebilmektedir. Hataların tespitinden daha önemli olan ise hataların nedenlerini bulmak ve çözümlerle bu hataları en aza indirebilmektir.

1.3. İmar Kanunu’nun Kentlerde Uygulanması

İmar Kanunu, kentlerimizdeki planlama ve yapılaşma kapsamındaki yasakları ve kuralları barındırmaktadır. Bu kurallar şehirlerimizin yaşanılabilir durumda yapılaşması ve mevcut durumun iyileştirilmesi konularını kapsamaktadır. Hukuki ve teknik kurallar doğrultusunda imar planları kentlere uygulanır. İmar uygulamaları gerçekleştirilirken belediyede bulunan teknik eksiklikler, yerleşim bölgesinin coğrafi ve jeolojik durumu büyük önem arz etmektedir. Yerleşim bölgelerinde hem iş hem de barınak amaçlı sürekli bir yapı ihtiyacı imar uygulamalarının gerçekleşmesinde sorunlara yol açarak toprağın yanlış yönetilmesine neden olmaktadır.

Gelişen ve sürekli nüfus artışı olan ve birçok doğal afetle sık sık karşı karşıya kalan ülkemizde imar planı uygulamalarının doğru yapılması hayati bir gerekliliktir. Ancak bir kentin çevre koşullarının imar kanuna ve dolayısıyla imar planına uygun olarak düzenlenmesi için yapılan imar uygulamaları belirli eksiklikler ve yapılan hatalar nedeni ile yanlış uygulanmaktadır. Türkiye’de gerçekleştirilen imar uygulamaları sonucunda yapılan hatalar adaletsiz olmayan çalışmalar ile karşılaşmamıza neden olmaktadır. Bu hataların bazı şartlar altında geri dönüşü çok zor olan ya da hiç olmayan hatalar olması sorunun önemini açıkça göstermektedir. Hatalar özel ve tüzel kişiler açısından birçok zarara neden olmaktadır. Yanlış uygulamalar mülk sahiplerinin davalar açmasına neden olmakta ve açılan bu davalar kamu kurumlarını uzun süreçlerle karşı karşıya bırakmaktadır. Bu süreç her iki taraf açısından kötü sonuçlanabilmektedir. Hataları hukuki ve teknik olarak iki farklı açıdan incelemek kamu ölçmelerinin önemli bir konusu olan imar uygulamalarının gerçekleştirilmesi aşamasında yapılan hataların temel sorunlarını ortaya çıkarmıştır. Bu kapsamda arşiv ve literatür taramasının yapılmasını temelde yatan problemlerin tespit edilebilmesine ve problemlerin kaynağı için toplumsal ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak çözüm önerilerinin sunulmasına olanak sağlamıştır.

1.4. Literatür Özeti

Akyol'a (1997) göre imar uygulamalarında yapılan hatalarını iki kısma ayırarak incelemek mümkündür. Bölümlerden biri imar planlarının uygulamasında yaşanan sorunlar iken diğeri imar planının yapımından kaynaklı sorunlardır (Yomralıoğlu, 1997). Bu açıdan hataların incelenmesi ile hataların iki kısma ayrılması Türkiye'de imar uygulama sorunlarının çözümü aşamasında yarar sağlayabilecek bir çalışma yapılmıştır. Bu çalışmada imar planlarının adaletsiz olması sorununa değinilmiştir. Bu problem kapsamında iki farklı çözüm önerisi sunulmuştur. Bunlardan birincisi imar uygulamasını 3194 Sayılı İmar Kanunu'nda yer alan madde 18'e göre uygulamaları gerçekleştirmek ikincisi ise şehirlerin gelişime açık alanlarından seçilen toplu konut alanlarını kamulaştırarak kanuna uygun şekilde parselleyip satışa sunmaktır. İlk çözüm için belediyelerin sadece uygulama masraflarını karşılaması gerekir ancak ikinci çözümde belediyeler önemli miktarda kamulaştırma bedelleri ödemelidir. Bu çözüm önerileri için şehirlerin gelişen bölgelerinin tespit edilmesi önemli bir detaydır. Ayrıca bu çözümler ile belediyelerin de gelir elde edeceği ve kentin gelişimine katkı sağlayabileceğine değinilmiştir.

Atasoy (1997) tarafında yazılan yüksek lisans tezinde imar uygulamalarına ilişkin hukuki kararlar irdelenerek sorunlar tespit edilerek objektif çözüm önerilerinde bulunulmaya çalışmıştır. Vatandaşların bilinçsizliği, uygulamaları yapan idarelerin teknik eksikliği ve mevzuatların yeterince iyi yorumlanmamasından kaynaklı olarak yoğun itiraz davaların olduğu açıklanmıştır. Çalışma kapsamında imar uygulamaları ile ilgili Danıştay tarafından verilen 73 kara incelenerek hangilerinin kabul gördüğü hangilerinin görmediği incelenmiş nedenleri araştırılmış ve sonuca varılmıştır. Teknik ve yasal yönden uygulama öncesi, uygulama sırası ve uygulama sonrası olarak problemler tespit edilmiştir. Vatandaş, özel sektör ve idari mahkemelerin uyması gereken kriterlerin belirlenmesi hedeflenmiştir.

Koca (1997) da yine sorunları iki bölüme ayırarak planın özünden kaynaklı ve plan yapım aşamasındaki sorunlar olacak şekilde incelemeler ve çalışmalar yaparak imar uygulama hatalarına değinmiştir. Türkiye’de sağlıklı bir fiziksel çevre ve gelişim için uygulanan kanun ve hükümlerin en etkin uygulama yöntemi imar planları olduğundan çalışma bu açıdan gerçekleştirilmiştir. İmar planlarındaki planlama yaklaşımının yanı sıra plan yapısından kaynaklanan yetersizlikler nedeniyle karşılaşılan planlama ve uygulama sorunları çalışma kapsamında incelenmiştir. Yapım ve uygulama aşamasında en çok karşılaşılan sorunlara değinilmiştir. Konu ile ilgili Türkiye genelinde bir anket yapılarak veriler çalışma kapsamında paylaşılmış ve sorunlar için çözüm önerileri sunulmuştur.

İmar uygulamalarının gerçekleştirilmesi sonucunda yapılan hatalarda zararın büyük kısmını tüzel kişiler görmektedir. Bu zararın ortadan kaldırılması ya da en az seviyeye çekilmesi için çözüm önerileri gereklidir. Bu kapsamda Uzunçubuk (1998), imar uygulamalarının gerçekleştirilmesi sonucu yapılan hataları tüzel kişilerden örnek olaylar ile inceleyerek problemleri tespit etmiştir. Bu sorunlar kapsamında Ankara’dan iki örnek olay incelenmiştir. Tüzel sorunlara ek olarak yaşanan yönetsel sorunlara değinen bu çalışma ile imar uygulamalarında yaşanan problemlere farklı bir açıdan bakılmıştır.

Başka bir çalışma ile imar uygulamalarındaki hataların neden olduğu sorunların, imar planlarının yenilenmesine ve uzun süren davaların açılmasına sebep olduğu açıklanmıştır (Atasoy vd., 2002). Makalede 6785 ve 3194 Sayılı Kanun’lar kapsamında DOP kesintisinin neden olduğu problemler açıklanarak imar uygulamalarından en kapsamlı çalışma olan arza ve arazi düzenlemesine değinilmiştir. Arsa ve arazi düzenlemesi sonrası adaletli dağıtımın önemine vurgu yapılmış ve deneyimli kişilerin bu sorumluluğu alması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca bu dağıtım sonucunda yapılacak itirazlar için deneyimli denetim kurulunun oluşturulması önerilmiştir. Ek olarak DOP kapmasına dahil olan ihdasın teknik düzenleme açısından doğru bir yaklaşım olmadığı belirtilmiştir.

Erdoğan'a (2008) göre imar uygulamalarında yaşanan hataların temel nedeni plana uygun olmayacak şekilde yapılmasıdır. Kentsel arazilerin ve dolayısıyla şehirlerin sağlık ve çevre şartlarına uygun olmasını sağlamak amacıyla yapılan arazi ve arsa düzenlemeleri, arazi toplulaştırması, sınır düzeltmeleri, kamulaştırma işlemleri gibi uygulamaların üzerinde durmuştur. Bunlardan en sık sorunla karşılaştığımız uygulamalardan olan arsa ve arazi düzenlemesine değinilmiştir. Uygulamalarda yapılan hataların teknik ve hukuki açıdan önemli ve hatta geri dönüşümü kolay olmayan sorunlar ile karşılaşmamıza neden olduğuna değinilmiştir. Özellikle arsa ve arazi düzenlemeleri çok sık mahkemelerde dava açılan konulardan biri olabilmekte ve uygulamanın iptal edilmesi şeklinde sonuçlanabilmektedir. Erdoğan (2008) yapılması gerekenlerden daha çok imar uygulamalarında yapılmaması gerekenlerin üzerinde durmak istemiştir. İmar uygulamalarının nasıl yapılması gerektiğini öğrendiğimizi ancak nasıl yapılmaması gerektiğini yasalar çerçevesinde belirlendiğini açıklamıştır. DOP kesintisi, kamulaştırma yolları ve imar planlarının uygulanması konularına değinerek sorunları tespit etmiştir.

Artuk (2010) mülkiyet hakkının irdelemeyi hedefleyerek imar uygulamalarından en geniş kapsamlısı olan arsa ve arazi düzenlemelerinde İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre gerçekleştirilen bu uygulamada en önemli konulardan birinin DOP ve KOP kesintisi olduğunu açıklamıştır. Bu konu ile ilgili birçok itiraz davası açılmakta ve uygulama sonrasında de geri dönülemez sorunlar ortaya çıkmaktadır. DOP ve KOP kesintisi sonucu kalan alanlardaki karışıklıklar kaynaklı oluşan hatalara değinmiştir. Çalışmada idari yargı yönünden bir inceleme yapılarak hukuki olarak hangi eksikliklerin yaşandığı ortaya koyulmuştur.

Beyaz (2014) ise imar uygulamalarının gerçekleştirilmesi aşamasında parsellerde yapılmış olan hisse hatalarını bölümlere ayırarak bir çalışma yapmıştır. Uygulama öncesinde yapılan, uygulama sırasında yapılan ve tescil sırasında yapılan hatalar olarak kategorileri belirlemiştir. Uygulama öncesinde tapu müdürlüğünde yapılan hisseli satış işlemlerinde hata yapılabilmektedir. Hisse hatasının hangi işlemde yapıldığı tespit edilerek sorun giderilebilir. Uygulama sırasında hata yapıldı ise tescil öncesi kontrol sırasında hatanın tespit edilip işlem reddedilip dosyanın belediyeye gönderilmesi gerektiği açıklanmıştır.

Eğer tescil sonrası hata tespit edilirse konunun belediyeye intikal etmesi ve ilgili parselde imar tadilatı yapılması gerekmektedir. Uygulama değil de tescil sırasında bir hata yapılmış ise; ilgililere tebligat ile dava açılmaması durumunda hatalı işlemin re'sen düzeltilebileceği Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün yönlendirilmesine uyulmalıdır. İmar uygulamalarına tabi parsellerde karşılaşılabilecek hatalarda nasıl ilerlenmesi gerektiğini açıklayan bu çalışma ile çözümler açıkça belirtilmiştir.

İmar uygulamalarında belediyelerin iptal kararlarına uymaması nedeni ile hazineye oluşan zararlar için bir çalışma da yapılmıştır (Şimşek, 2016). Bu durumda parselasyon nedeniyle oluşan Hazine zararının tazmini istemiyle dava açılması mümkün olması ve Hazine zararının tespitinin önemli olduğuna değinilmiştir. Bu davalara konu olan uygulamalarda temel sorunun KOP kesintisi olduğu açıklanmıştır. Hazine zararının; İdeal uygulamada Hazine'ye verilmesi gereken konut, ticaret gibi alanların değerinden, İdeal uygulamada genel bütçeli kuruluşların yapması gereken kamulaştırmaların maliyeti ile fiili uygulamada Hazine'ye verilen KOP alanlarının değerinin çıkarılması ile hesaplandığına değinilmiştir. Hazine zararının tespit edilmesi aşamasında hesaplamanın hangi formül ile yapılması gerektiği açıklanmıştır.

Yapılan başka bir çalışma ile arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarının neden iptal olduğunu incelenerek hatalar belirlenmiştir (Pamuk ve Demir, 2017). Arsa ve arazi düzenlemelerinde uygulama ve tescil sırasında yaşanan sorunlar nedeni ile açılan davaların ve iptallerin teknik sorunlar sonucu olduğuna değinilmiştir. Bu sorunların çözümsüz kaldığına ve incelenmesi gereken bir konu olduğuna da çalışmada yer verilmiştir. Çalışmaya göre idari yargılama esaslarına uygun olacak şekilde davalar incelenir. Bu incelemeler davaya konu olan uygulamanın; şekil, yetki, konu, sebep yönlerinden hukuka uygun şekilde yapılıp yapılmadığını ortaya çıkaran incelemelerdir.

İmar uygulamalarının geri dönüşümü, iptali ve karşılaşılan sorunları Kastamonu ili özelinde inceleyen bir çalışma da mevcuttur (Ünver, 2018). Kentlerimizdeki düzensiz şehirleşmenin ortaya çıkması ve çarpık kentleşmeye neden olan yapıların arazi ve arsa düzenlemesinde dikkat edilmesi zorunluluğu, düzenlemeyi zorlaştırmakla beraber bazı zamanlarda da engellediğine değinilerek imar uygulamaları açısından önemli bir konu

olduğu açıklanmıştır. Çalışmada Türkiye’de arsa ve arazi düzenlemesi kapsamında karşılaşılan sorunlar incelenerek bir analiz yapılmıştır.

Bu imar uygulaması kurumlar tarafından alınan kararlar çerçevesinde planlara uygun olarak yaşanan sorunların çözümü amacıyla teorik esaslar incelenmiştir. Kastamonu ili Merkez ilçesi İsmailbey Mahallesi için 2000-2018 yılları arasında yapılan imar uygulamaları ve uygulama süreçleri incelenmiştir. İncelemeler sonucu sorunların uygulama sonrası değeri paylaşımı nedeni ile açılan davaların olduğu belirlenmiştir. Arsa ve arazi düzenlemesinde uygulama sonrası değeri paylaşımının sorunlara ve itirazlara neden olduğu açılan davaların uzun sürdüğu ne değinilmiştir. Bu sorunların çözümlenebilmesinde düzenleme öncesi ve sonrası dönemlerde taşınmazlar için değeri esaslı bir dağıtım işleminin uygulanmasının önemi açıklanmıştır. Ayrıca bilimsel bir uluslararası değerileme esaslarına uygun bir değerilemenin gerekliliğine değinilmiştir.

İKİNCİ BÖLÜM

İMAR KANUNU VE DESTEKLEYİCİ KANUNLAR

2.1. İmar Kanunu

İmar hukuku tanımsal olarak bir kentin planlama ve düzenlemesindeki uyulması zorunlu yasalar bütünü olarak açıklanabilir. İmarın kelime kökeninde iyileştirmek yattığını göz önüne aldığımızda İmar Kanunu’nu bir şehrin iyileştirilmesindeki kurallar olarak da tanımlayabiliriz. Günümüzde geçerli olan 3194 Sayılı İmar Kanunu 09.05.1985 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir (İmar Kanunu,1985). İmar Kanunu ülkenin tamamını kapsayan; yapı ve kent düzeni ile ilgili hükümler içeren bir kanundur. İmar uygulamalarının nasıl yapılacağını, uygulamalar yapılırken uyulması gereken kısıtlama ve yasakları içinde barındırır. Bu kurallar kapsamında kentlerimizin yaşanabilir, sağlıklı bir yer olması amaçlanmaktadır.

2.1.1. İmar Kanunu’nun Tarihsel Süreci

Ülkemiz açısından imarın tarihsel sürecini Osmanlı Dönemi ve Cumhuriyet Dönemi olarak iki şekilde inceleyebiliriz. Aslında Osmanlı imparatorluğunun kentleri idaresi kapsamında 16. yy. ortalarına kadar uzanan yazılı belgeler mevcuttur. Ancak Osmanlı Devleti’nde İslam dininin etkileri sadece güvenlik amaçlı yapılan denetimleri kapsamaktadır. Tanzimat Döneminden sonra Osmanlı İmparatorluğunda hukuki anlamda imar yasaları ortaya çıkmıştır. Osmanlı imparatorluğunun son yılları itibariyle başlayan imara ilişkin çalışmalar uzun bir süre devam etmiş Cumhuriyetin ilanı sonrasında özellikle 1950 yılından sonra İmar ve kentlerin düzenlenmesi çerçevesinde birçok kanun, tüzük, yönetmelik ve genelge yürürlüğe konulmuştur.

Şaşmaz’ın yüksek lisans tezinde yer verdiği üzere (Tankut, 1981), Ankara’da “planlı kent” oldukça önemli bir konu olmuştur. 1927 yılından sonra Ankara’nın belirli bir planlama disiplini içinde geliştirilmesi ihtiyacı daha fazla hissedilmeye başlanmış; Ankara’yı ve var olan statü içinde yeni plan çalışmalarını da yönetilemeyeceği düşünülerek yeni ve güçlü bir örgütlenmeye gidilmesi kararlaştırılmıştır. Bu karar doğrultusunda 1928 yılında 1351 Sayılı

Kanun ile Ankara kentinin imarı verilecek işlerle uğraşma ve İçişleri Bakanlığına bağlı olarak Ankara İmar Müdürlüğü oluşturulmuştur (Geray, 2000). Sonrasında 1580 Sayılı Belediye Kanunu ile tüm belediyelere imar planı yaptırma zorunluluğu getirilmiştir (Belediye Kanunu,1930).

1956 yılında yürürlüğe giren 6785 Sayılı İmar Kanunu kentsel anlamda modern kuralları barındıran ilk kanundur. Madde 2’de belirtildiği üzere belediye sınırları içerisinde yer alan yapılarla ilgili düzenlemeler getirmiştir (İmar Kanunu, 1956). Ancak zamanla büyüyen, gelişen ve kalabalıklaşan şehirler için 6785 Sayılı Kanun yeterli olmamış ve yeni bir kanuna ihtiyaç duyulmuştur. Toplumun sosyal ve ekonomik olarak ihtiyaçlarını karşılamaması ve imar planlarındaki yetki konusunda değişiklikler gerekmesi 1956 yılında yürürlüğe giren bu kanunun yeterli olmadığını gözler önüne sermiştir. Bunun üzerine 1985 yılında 6785 Sayılı Kanun yürürlükten kaldırılarak üzerinde birçok değişiklik yapılsa da günümüzde hala geçerli olan 3194 Sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir.

2.1.2. 3194 Sayılı İmar Kanunu, Amacı ve Kapsamı

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 Sayılı İmar Kanunu ile kentsel düzenlemeler için ilgili birçok yenilik getirilmiştir. Bunlardan en önemlisi imar planlarının yapılma, onaylanma ve yürürlüğe koyma görevlerinin belediye ve valiliklere bırakılmasıdır. Yürürlüğe girdiği yıldan itibaren birçok değişiklik yapılmış ve günümüzdeki şehirlerin ihtiyacı giderilmeye çalışılmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunu yerleşme yerleri ve yerlerdeki tüm yapılaşmalar için plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına en uygun şekilde uygulamaların gerçekleşmesini sağlamak amacı ile düzenlenmiştir (İmar Kanunu, 1985). Bu amaç ışığında İmar Kanunu’nun toplumun çevresel şartları göz önünde bulundurularak düzenlenen planlar doğrultusunda yaşanabilir kentler oluşturmak olduğu görülmektedir.

İmar Kanunu’nu belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde uygulanacak tüm planları ve yapılacak her yapıyı kapsar (İmar Kanunu, 1985). Bu maddeden de anlaşılacağı gibi bir bölgenin belirli sınırlar içerisinde kalan plan ve inşaatlar bütünü aslında İmar Kanunu kapsamında bulunan ve İmar Hukuku’nu oluşturan kısımdır.

2.1.3. 3194 Sayılı İmar Kanunu’nda Yapılan Değişiklikler

6785 Sayılı İmar Kanunu’nun yetersiz gelmesi sonucu 03.05.1985 tarihinde yayımlanan Resmî Gazete ile 3194 Sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir. 3194 Sayılı Kanun ile yetki değişiklikleri yapılmıştır. Merkezi idareler tarafından gerçekleştirilen plan onaylama yetkisi Yerel idarelere verilerek onaylanma sürecinin kısa tutulması amaçlanmıştır. Bu yetkilendirmedeki değişiklik, belediyelerin tüm planlarının merkezi idarede onaylanmasının çok fazla zaman alacağının ve planların uygulanmalarında gecikmelere neden olacağının ve planlarının kontrolünün zorluk çıkaracağını öngörülmesi nedeni ile imar planlarına “yerinde kontrol” prensibi getirilmesi ile gerçekleşmiştir (Çay ve Kandemir, 2020).

3194 Sayılı İmar Kanunu’nda 6785 Sayılı Kanun’dan farklı olarak arsa ve arazi düzenlemesi uygulaması gerçekleştirilirken DOP kesintisi üst sınırı %25’ten %35’e çıkarılmıştır. Ek olarak düzenleme ortaklık payına “ibadet yerleri” ve “karakol yerleri” de eklenmiştir. Üst sınır %25 olan DOP kesintisi ibadet yerleri ve karakol yerleri dahil edilmeden önce bile yetersiz kaldığından üst sınırın %35’e çıkarılmasının bu sorunu gidermesi hedeflenmiştir. Ayrıca 3194 Sayılı İmar Kanunu ile uygulama sırasında DOP alınmasının muhtemel olmadığı durumlarda, bu payın para olarak alınabilmesi (bedele dönüştürme) kuralı getirilmiştir (“Düzenleme Ortaklık Payının Ülkemizdeki Kısa Geçmişi”, t.y.).

1987 yılında 19503 Sayılı Resmî Gazete ile 3394 Sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 9. Maddesine yeni bir fıkra eklenmiş ve değişiklik yapılmıştır. Bu fıkraya göre belediyelerin sahip olduğu tüm yetkiler (3030 Sayılı Kanun’a tabi belediyeler de olmak üzere) Başbakan onayı ile Bayındırlık ve İskân Bakanı’na (şimdiki ismi ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanı) verilebilir.

Bakan bu yetkilendirme ile belediyelerin yapmak, yaptırmak, değiştirmek ve onaylamakta yetkili olduğu tüm görevlerde yetkilidir (3394 Sayılı Kanun, 1987).

Eklenen bu fıkranın 1991 yılında yayımlanan 21065 sayılı Resmî Gazete ile Anayasa'nın 6., 112. Ve 127. Maddesine aykırı olması nedeni ile bu karar iptal edilmiştir. Anayasaya göre Devlet yetkisini kullanamayacağı belirtilmiştir. 127. Maddesinde ise, yerel yönetimlerin yetkilerinin yerinde yönetim ilkesine uygun olarak Anayasa ile düzenleneceği belirtilmiştir.

Aynı madde ile mahalli idareler üzerinde mahalli hizmetlerin idarenin bütünlüğü ilkesine uygun şekilde yürütülmesi gerektiği hükme bağlanmıştır (Yürütme ve İdare Bölümü,1991). Herhangi bir kanunun Anayasa'ya aykırılığı kabul edilemeyeceğinden 3394 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklik iptal edilmiş olmuştur.

1998 yılında yürürlüğe giren 4342 Sayılı Mera Kanunu ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 11. Maddesinin dördüncü fıkrası değiştirilmiştir (Mera Kanunu, 1998). Yapılan değişiklik hazırlanmış olan imar planı içindeki kadastral yollar ve meydanların onay ile bu özelliklerini kaybederek karar sonucu kullanma amacına konu oldukları şeklindedir (Mera Kanunu, 1998).

03.12.2003 tarihinde yürürlüğe giren 5006 Sayılı Kanun ile 3194 Sayılı Kanunu'nun 18. Maddesinin ikinci fıkrasında yer alan düzenleme ortaklık payı 35 ifadesi 40 olarak değiştirilmiştir. Ayrıca yine aynı maddenin üçüncü fıkrası düzenlemeye tabi olan yerlerin ihtiyaı dışında başka amaçlarla DOP kullanılamayacağı eklenmiştir (5006 Sayılı Kanun, 2003).

5006 Sayılı Kanunu'nun 2. Maddesi ile ise 2981 Sayılı Değişiklik ve 6785 Sayılı Kanun'da yer alan "cami" ibareleri "ibadet yeri" olarak değiştirilmiştir (5006 Sayılı Kanun, 2003).

2005 yılında 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin birinci fıkrasına (c) bendi eklenmiştir. Buna göre tarım amaçlı kullanılan araziler 5403 Sayılı Kanun ile belirtilen izinler olmadan tarımsa amaçlar dışında kullanılamaz (5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı, 2005). Bu düzenleme ile tarım arazilerinin basit bir şekilde imara açılmasının önüne geçilmek istenmiş ve sürdürülebilir bir arazi kullanımının sağlanması amaçlanmıştır. Bu değişiklik ile tarım yapılan arazilerin korunması ve dolayısı ile tarımın devam etmesinin önemi belirtilmiştir.

2013 yılında yayımlanan Resmî Gazete ile yürürlüğe girmiş olan 6495 Sayılı Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinde değişiklikler yapılmış ve yeni bentler eklenmiştir. Birinci fıkranın (b) bendinde planların onay tarihinden itibaren internet sayfalarında bir ay süre ilan edileceği şeklinde değişiklik yapılmıştır (6495 Sayılı Kanun,2013).

Birinci fıkranın (b) bendinde planların onay tarihinden itibaren internet sayfalarında bir ay süre ilan edileceği şeklinde değişiklik yapılmıştır (6495 Sayılı Kanun,2013). Bu değişikliklere ek olarak (c) bendinden sonra eklenmek üzere bentler eklenmiştir.

Eklenen bu bentler ile:

- Hali hazır haritalar başta olmak üzere planlar ve yapı ruhsatları gibi imar kanunu kapsamında coğrafi veri olarak sayılacak her bilginin teknolojik ortamda saklanması zorunlu hale getirilmiştir.
- Çalışma usul ve esasları Bakanlık tarafından belirlenecek denetçiler ile İmar Denetçiliği Türkiye'de kanuna bağlanmıştır.
- Nüfusu 5.000'nin altında kalan ve kırsal özelliği devam eden bölgelerde uygulamalar ve yine bu bölgelerde iş yeri açma ve çalışma izni ile ilgili hükümler getirilmiştir.
- Harita, plan ve projeler için kanunlarda yetkilendirilen kuruluşlar dışında meslek odaları dahil olmak üzere hiçbir kurum ve kuruluşların onaylama aşamasında bulunmaması gerektiği belirtilmiştir.

26.04.2016 yılında yayımlanan Resmî Gazete ile 6704 Sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir. Bu kanun maddeleri gereğince 3194 Sayılı İmar Kanunu'nda değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklere göre “Bina” tanımından sonra gelmek üzere “Suyolu” tanımı, 11. maddede “yol” ibaresinden sonra “suyolu” ibaresi ve 18. maddeye yine “yol” ibaresinden sonra “otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, suyolu” ibaresi eklenmiştir. (6704 Sayılı Kanun, 2016).

Yapılan bu değişiklik ile DOP kesintisi ile karşılanan alanların arasına *otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, suyolu* eklenmiş olmuştur. Suyolu tanımlamasının Kanal İstanbul Projesi ile ilgili bir ibare olduğuna dair görüşler mevcuttur (“Düzenleme Ortaklık Payının Ülkemizdeki Kısa Geçmişi”, 2021). Mevzuattaki haliyle “Kanal İstanbul Projesi ile suyolu tanımının birbirini tam olarak karşılamadığı ortadadır. Çünkü hükümde bulunan “suyolu” kavramı “normal sulama amaçlı suyolu” olarak kastediliyor ise DOP kesintisi ile karşılanamayacaktır, eğer “ulaşım amaçlı suyolu” olarak kastediliyor ise DOP kesintisi ile karşılanabilecektir (Çay ve Karademir, 2020).

Bu düzenleme için eklenen Geçici Madde aykırı yapıların imar barışı sağlanması amacı ile kayıt bedelinin ödenmesi şartı ile mal sahibinin beyanı üzerine Yapı Kayıt Sistemine kaydedilebileceği şeklindedir (Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2018).

İmar barışı uygulaması, yapı sahibinin kanununa aykırı olarak yapılaşmış olan taşınmazının bu durumunun ortadan kaldırılması, YKB sahibi olmayan taşınmazların belli bir harç karşılığında yapı kayıt sistemine kayıt altına alınarak iskân verilmesi ve bu gelirin kentsel dönüşüm projelerinde finansman için kullanılması amacıyla getirilen bir düzenlemedir (Kanal, 2020). İmar Barışı olarak isimlendirilen bu değişiklik aslında İmar Affı olarak da nitelendirilebilir.

06.06.2018 yılında 30443 sayılı Resmî Gazete ile yayımlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği ile Geçici 16. Madde kapsamı daha detaylı olarak açıklanmıştır. Bu tebliğde yer alan yapı kayıt belgelerinin geçerlilik süresi madde 9’da yapının yenden yapılması veya kentsel dönüşüme kadar geçerli olduğu şeklindedir. Yine aynı maddede afetler durumunda yapının standartlara aykırılığı yapı sahibine bırakılmıştır (Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2018).

06.07.2018 tarihinde yayınlanan Genelge/1787 ile Geçici madde uyarınca yapılacak işlemler detaylı olarak açıklanmıştır. LİHKAP, SHKMMB, Kadastro Müdürlükleri ve Tapu Müdürlükleri için yapılacak işlemler detaylandırılmış düzenlenmesi ve hazırlanması gereken belgeler belirtilmiştir (EK 1).

İmar Barışı/Affi Türkiye’de uzun yıllardır tartışmalara neden olan bir konudur. Siyasilerin özellikle seçim öncesi gelir elde etme amacı ile kullandığı İmar afları Türkiye’de çok defa tekrarlanmıştır. İmar afları gecekondulaşmanın sonucu olduğundan 775 sayılı Gecekondu Kanunu (2.2.4 bölümünde detaylandırılmıştır.) ile çözüm amaçlanmıştır. Aşağıdaki tabloda bu kanunun öncesi ve sonrasında yapılan İmar Affı/Barışı kapsamında çıkarılan yasalar görülmektedir:

Tablo 1

Türkiye’de yapılan İmar Affı/Barışı kapsamında çıkarılan yasalar

YASA	TARİH	RESMİ GAZATE	AÇIKLAMA
5218 sayılı Yasa	22.06.1948	6938 Sayılı	Belediye sınırlarındaki gecekonduların yasalaştırılması
5228 sayılı Bina Yapımını Teşvik Kanunu	06.07.1948	6950 Sayılı	Tüm belediyelere arsa dağıtma yetkisinin verilmesi
6188 sayılı Yasa	29.07.1953	8470 Sayılı	Belediyelerin 5228 sayılı Yasa esasları uyarınca hazine arazilerini alabilmesi
7367 sayılı Yasa	29.07.1959	10265 Sayılı	Hazineye ait belediye sınırlarındaki arsaların belediyeye geçirilmesi ile gecekondulaşmanın önlenmeye çalışılması
2805 sayılı Yasa	21.03.1983	17994 Sayılı	Gecekonduların muhafaza edilecek, ıslah edilerek muhafaza edilecek ve yıkılacak şeklinde sınıflandırılması
2981 sayılı Yasa	08.03.1984	18335 Sayılı	Aykırı yapılar ile gecekonduların korunacak, ıslah edilerek korunacak ve bu yasa hükümlerinden yararlanamayacaklar şeklinde sınırlandırılması
3290 sayılı Yasa	07.06.1986	19130 Sayılı	İmar affına tabi yapıların genişletilmesi, yasa kapsamına daha önce konut olarak kullanılan sonra işyerine çevrilen gecekonduların dahil edilmesi
3366 sayılı Yasa	26.05.1987	19471 Sayılı	Kaçak olarak yapılmış her tür yapı sahibine ıslah bölgesi veya yakın çevresinden bağımsız, hisseli ya da kat mülkiyetine kanununa göre parsel alma hakkı verilmesi
3414 sayılı Yasa	11.03.1988	19751 Sayılı	Gecekonduların işlemlerini yürüten büyükşehir belediyelerin ve valiliklerin yetkilerinin ilçe belediyelerine verilmesi
4833 sayılı Yasa	31.03.2003	25065 Sayılı	Aykırı yapılara bazı koşullar dahilinde elektrik/su bağlanmasına izin verilmesi
6306 sayılı Yasa	31.05.2012	28309 Sayılı	2981 sayılı Yasa’nın yürürlükten kaldırılması ancak aykırı yapılarda af işlemlerinin 3 yıl süre ile uzatılması
6639 sayılı Yasa	15.04.2015	29327 Sayılı	6306 sayılı Yasa’da yer alan 3 yıl ifadesinin 6 yıl olarak yeniden düzenlenmesi
7143 sayılı İmar Barışı Yasası	18.05.2018	30425 Sayılı	Mevzuata aykırı tüm yapıların yasallaştırılması

Türkiye’de birçok kez tekrarlanan İmar Affı/Barışı uygulamaların sonuncusu olan 7143 sayılı İmar Barışı Yasası geniş bir kapsama alanına sahiptir. Yasa kapsamında afet riski taşıyan bir yapının YKB aldıktan sonra bir afet nedeni ile zarar görmesi durumunda sorumluluğun yapı sahibine bırakılması önemli bir detaydır. Kentlerde yaşayan insanların mevzuat gereği belirlenen koşullara uygun yapılarda yaşaması ve bunun kontrollerinin yapılması gereklidir. İmar Affı/Barışı herhangi bir doğa olayının afete dönüşmesine olanak sağlar. Sağlıklı bir çevreye sahip olması gereken kentlerde zararlı yapıların olmasının önünü açan aflar toplumda yasalara uymayan bireylerin de ödüllendirilmesi anlamına gelir.

29.11.2018 tarihinde 30621 sayılı Resmî Gazete ile yürürlüğe 7153 sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun yürürlüğe girmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. Maddesinde yer alan Nazım İmar Planı ve Çevre Düzeni Planı tanımlamaları değiştirilmiş ve Mekansal Strateji planı ismi ile yeni bir tanımlama eklenmiştir.

5. Maddeye ek olarak 6., 8., 26., 28. ve 32. Maddelerden bazı ibareler çıkarılmış ve bazı ibareler eklenmiştir. 32. Maddede yapılan değişiklik ile aykırı yapıların mühürlenmesi ve inşaatının durdurulması imkânı sağlanmıştır. Ayrıca 32. Maddede yapılan diğer bir değişiklik ile yıkım için 30 gün bekleme zorunluluğu bazı koşullara tabi olacak şekilde kaldırılmıştır. Ayrıca bu yasa ile ek madde ile bisiklet yolu ve bisiklet parkı yeri zorunluluğu getirilmiştir.

Bunların dışında 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile Antalya İli, Aksu İlçesi sınırlarında yer alan Çalkaya Yöresine Özgü İmar Uygulaması hakkında geçici maddeler eklenmiştir. Çalkaya yöresinde halkın mağduriyetini gidermek amacı ile bu maddeye yer verilmiştir.

04.07.2019 tarihinde yayımlanan 30827 sayılı Resmî Gazete ile 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun yürürlüğe girmiştir. 3194 sayılı Kanunu'nun 18. Maddesinin 2. fıkrasında yer alan DOP oranı %40'tan %45'e yükseltilmiştir. DOP ile karşılanacak alanların sınırları genişletilmiş ve bu nedenle bazı ibarelerde bazı değişiklikler yapılmıştır. "MEB'e bağlı ilk ve orta öğretim kurumları alanı" tabiri "MEB'e bağlı öğretime yönelik eğitim tesisi alanı" olarak değiştirilmiştir. "Devlet kurumu alanı", "eğlence, dinlence ve spor alanı", "sağlık Bakanlığı'na bağlı sağlık tesis alanı", "belediye hizmet alanı", "mezarlık alanı", "sosyal ve kültürel hizmet alanı", ve "gezi ve piknik alanı" ibareleri de eklenerek DOP kesintisi ile bu alanların karşılanabilmesine olanak sağlanmıştır.

3194 sayılı Kanun kapsamında bir parselden bir kereden fazla DOP adı altında kesinti yapılamazdı. Aşağıdaki ekleme ile %45'e kadar tamamlayacak şekilde kesinti yapılmasının yolu açıldı (Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2019).

Ayrıca 3194 sayılı Kanun’a ek 7. madde ile imar uygulamalarında yapılan hatalar kapsamı ile sorunların çözülmesi amacıyla Bakanlık yetkilendirilmiştir (Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2019).

14.02.2020 tarihinde yayımlanan 31045 sayılı Resmî Gazete ile yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu’dur. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 7., 8., 18., 27., 28., 32. ve 42. Maddelerinde değişiklikler yapılmıştır. Bunlarla beraber ek bir madde ve geçici maddeler eklenmiştir. Eklenen madde 8’e göre imar planlarında parsel bazında yapının yüksekliği, katların sayısı, nüfus ve binanın yoğunluğunu arttıracak değişiklikler yapılamaz. Ayrıca taşınmazın değer artışına tabi olması durumunda yapılması gerekenler de bu madde kapsamında detaylı olarak açıklanmıştır (Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 2020).

2.2. İmar Kanunu’nu Destekleyici Kanun ve Yönetmelikler

2.2.1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 03.07.2017 yılında yayımlanan 30113 sayılı Resmî Gazete ile yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelik 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve 644 Sayılı Kanun Hükmünde Karamame hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır. Amacı; sağlık, fen, plan ve sürdürülebilir çevre koşullarına uygun bir şekilde binaların yapım ve denetimine ilişkin hükümleri belirlemektir (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği,2017).

Madde 7’de imar uygulamalarından olan ifraz ve tevhit ile ilgili detaylara değinilmiştir.

Buna göre;

- Parselasyon planı bulunan yerler için plan değişikliği yapılması halinde kamu eline geçmeden tevhit ve ifraz yapılamaz.
- Parsel dağıtımında yapıların sokağın belirlenen uygun estetiğini bozmadığı kesinleştirilmeden ifraz ve tevhit yapılamaz.
- Yola cephesi bulunmayan arsalar ifraz edilemez. Öncelikli olarak arazi düzenlemesi ile yola cephe sağlanmalıdır.
- Raporlara göre yapı yapılması yasak parsellerde ifraz gerçekleştirilemez.
- Kamulaştırmalar için kullanılacak parçalar bu ifraz şartlarına tabi değildir.
- Planda ifraz hattı ile ayrılan arsalarda tevhit yapılamaz.
- Tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değeri aşılamaz (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 2017).

2.2.2. 6203 Sayılı Kamulaştırma Kanunu

Kamulaştırma Kanunu ilk olarak 08.11.1983 yılında 18215 sayılı Resmî Gazete ile yürürlüğe girmiştir. Madde 1'e göre kanunun amaç ve kapsamı kamu yararı gözetilerek Devlet ve kamunun kamulaştırmada yapılacak işlemleri, bedellerin hesaplanması, taşınmaz malın tescili, kullanılmayan malın geri alınması uygulamalarını düzenlemektir (Kamulaştırma Kanunu. 1983).

Kanun kapsamında taşınmaz malın mülkiyetinin kamulaştırılması yerine amaç için yeterli olması durumunda kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı kurulabilir. Bu maddeye 2014 yılında eklenen ek fıkra ile taşınmaz allar için mülkiyet hakkının kullanımının mümkün olmaması durumunda kamulaştırma yapılamaz ifadesi eklenmiştir (Kamulaştırma Kanunu, 1983).

Kamu Yararı kararı verecek merciiler Kamulaştırma Kanunu'nun 5. maddesinde açıklanırken onay mercileri ise 6. maddede belirtilmiştir (Kamulaştırma Kanunu, 1983). Bunlara ek olarak Cumhurbaşkanı veya bakanlıktan verilen kamu yararı kararının onaylanması gerekmez.

Kamulaştırma Kanunu kapsamında kamulaştırma bedelinin tespiti için uyulması gereken esaslara değinilmiştir. Yine Kamulaştırma Kanunu'nun 15. Maddesine göre belirlenen bilirkişi kurulu mahkeme heyeti ile taşınmaz mal ya da kaynağın bulunduğu yere giderek SPK'nın belirlediği değerlendirme standartlarına uygun olacak şekilde esaslar dikkate alarak bedel tespitini gerçekleştirirler.

2.2.3. 5403 Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu

03.04.2005 tarihinde kabul edilmiştir. Bu kanunun madde 1 ile de açıklandığı üzere amacı; toprağın doğal ya da yapay yollarla herhangi bir kaybını ve özelliklerini kaybetmesini önleyerek korunmasını, geliştirilmesini ve sürdürülebilir yönetim ilkesine uygun biçimde planlı arazi kullanımını sağlayan esasları belirlemektir (Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu,2005).

Toprağın bilimsel koşullara bağlı olarak belirlenmesi, sınıflandırılması, arazi kullanımı için planların hazırlanması, toprağın korunması ve sürdürülebilir bir toprak yönetimin sağlanmasını kapsar.

Tarım arazilerinin korunması ve amaç dışı kullanımı da bu Kanun ile düzenlenmektedir. Buna göre; hiçbir tarım arazisi tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, istenilen amaç için alan bulunmaması ve Kurulun da uygun görmesi koşulu ile kanunen belirlenen durumlar için arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine Bakanlık tarafından izin verilebilir (Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu, 2005).

Arazi toplulaştırması; Birçok farklı nedenle tarımsal uygulamanın yapılmasının mümkün olmadığı ya da toprak korunması ve sulama tedbirlerinin alınmasının güç olacağı kadar parçalanmış, dağılmış, bozuk şekilli parsellerin daha düzenli parseller haline getirilmesi ile modern tarım uygulama esaslarına en uygun biçimde birleştirilmesi, şekillendirilmesi ve yeniden düzenlenmesi işlemidir.

Toplulaştırma için 5403 sayılı Kanun kapsamında hükümler mevcuttur. Bu hükümler;

- Arazi toplulaştırmasının yapılacağı saha maliklerin talebi ya da Bakanlığın kararı üzerine maliklerin isteği olmaksızın belirlenir ve uygulanır.
- Bu kamu yararı olarak sayılır. Uygulamada isteğe bağlı toplulaştırmalara öncelik tanınır.
- Devletin tasarrufunda ve Hazinesinin özel mülkiyetinde olan tarım arazileri kullanım şekline bakılmadan Bakanlığa tahsis edilir.
- Bakanlık bedeli karşılığında toplulaştırma kapsamında olan yerleri çiftçilere dağıtabilir.
- Bakanlık gerekiyorsa Kanun kapsamında değerlendirmek üzere tarımamaçlı kullanılan arazileri kamulaştırabilir.
- Kamunun kullanımına sunulacak yerler için en fazla %10'u onu kadar ortak tesislere katılım payı düşülür.

- Toplaştırma kararı yayımlandıktan sonra araziler üzerindeki işlemler izne bağlıdır.
- Toplulaştırma alışmaları tüzük ile düzenlenir (Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu, 2005).

Toplulaştırma toprağın sürdürülebilir şekilde yönetimi için önemli bir uygulamadır. Uygulama öncesi, sırası ve sonrasında hata yapılmaması ve arazi sahiplerinin herhangi bir şekilde mağdur edilmemesi gerekir.

2.2.4. 775 Sayılı Gecekondu Kanunu

775 sayılı Gecekondu Kanunu 20.07.1966 yılında 12362 sayılı Resmî Gazete ile yürürlüğe girmiştir. Yıllar için özellikle Ankara ve İstanbul illerinde artan gecekondu sayısı ve çarpık kentleşmenin yarattığı sorunlara çözüm getirmesi amacı ile bu kanuna olan gereklilik artmıştır. Gecekondu kanununa göre bahsedilen Gecekondu ibaresi ile yapı ve imar işlerini düzenleyen genel esaslara bağlı olmadan, malik olunmayan arsa veya araziler üzerinde, sahibinin rızası olmadan yapılan izinsiz yapıların tamamından bahsedilmektedir (Gecekondu Kanunu, 1966).

Madde 1’de görülebileceği üzere ıslah, tasfiye, yeniden yapımın önlenmesi ve tedbirler bu kanun altında düzenlenir (Gecekondu Kanunu, 1966). Bu düzenlemeler için Madde 4 ile belirli koşullar altında binalı ya da binasız taşınmazlar belediye mülkiyetine geçer. Koşullar kanun kapsamında açıklanmıştır.

Belediye sınırları ve mücavir sahalar dışında kalan yerler için uygulama kararı bu kanun kapsamında düzenlenmiştir. 02.07.2018 tarihli değişiklik ile karar mercii Cumhurbaşkanı olmuştur.

775 sayılı Gecekondu Kanunu’nda yıllar içinde birçok değişiklik yapılmış geçici veya ek maddeler eklenmiş ya da çıkarılmıştır. Bununla beraber Türkiye’de birçok kez tekrarlanan İmar Affı/Barışı uygulamaları gecekondulaşma veya çarpık kentleşme sorununun özölmemesine neden olmuştur.

2.2.5. 3621 Sayılı Kıyı Kanunu

3621 Sayılı Kıyı Kanunu 17.04.1990 tarihinde yayımlanan 20495 sayılı Resmî Gazete ile yürürlüğe girmiştir. Kamu yararına kullanma esaslarını tespit etmek amacıyla düzenlenmiş olan deniz yapay ya da doğal göl olmak üzere akarsular da dahil tüm kıyıların korunması ve toplum yararına kullanılması adına hükümler içeren kanundur (Kıyı Kanunu, 1990).

Madde 5 ve ek maddelerin hükmüne göre kıyı ve sahil şeritlerinin tümü için yararlanmada kamu yararı gözetilmelidir. Tüm kıyılar devletin hükmü altındadır. Herhangi bir işlemin uygulanabilmesi için kıyı kenar çizgisinin tespiti zorunludur. Yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir. Taşıtların kullanımına sunulacak yollar yapı yaklaşma sınırının gerisinde kalan alanda düzenlenebilir (Kıyı Kanunu, 1990).

Herhangi bir yapının belirlenen kıyı çizgisinden kıyıya 50 metreden daha yakın olması durumunda izin alınmamış ise Kıyı Kanunu'na aykırı bir yapılaşma olacaktır. Ancak yine birçok af ile bu durumda olan yapılar cezadan muaf olmuş ve kanun hükmü bu durumda geçerli olmamıştır.

Kıyıda hangi yapıların yapılabileceğine dair 6. ve 7. madde ile konu detaylandırılmıştır. Kıyı kanunu kapsamında ruhsatsız yapılar ya da ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır. Kıyı Kanunu'nun 15. maddesine göre aykırı bir durumda idari para cezası uygulanabilir ve aykırılığa devam edilmesi durumunda %20 zam ile kamu alacaklarının tahsili usulüne göre tahsil edilmek üzere kamu gücü kullanılmak üzere sorungiderilir.

2.2.6. 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu

11.08.1970 yılında yayımlanan 13576 sayılı Resmî Gazete ile 1319 Sayılı Emlak Vergisi kanunu yürürlüğe girmiştir.

Emlak Vergisi Kanunu'na göre Türkiye sınırları içinde yer alan binalar Bina Vergisi'ne araziler ise Arazi Vergisi'ne tabidir (Emlak Vergisi Kanunu, 1970). Kanuna göre belediyenin sınırları içinde belediyeler tarafından parsellere ayrılmış araziler arsa sayılır. Belediye sınırları için olmayanların arsa sayılıp sayılmayacağı Cumhurbaşkanı kararı ile belirlenir (Emlak Vergisi Kanunu, 1970). 02.07.2018 tarihli KHK ile karar mercii Cumhurbaşkanı olmuştur. Madde 29 kapsamındaki hükümler Vergi değerinin belirlenmesi için uygulanır.

Emlak Vergisi Kanunu ile bina ve arazilerin vergilendirilmesi belirli hükümlere bağlanmış olsa da kaçak yapılaşma ile vergilerin ödenmemesi durumu hala mevcuttur. İmar Affı/Barışı uygulamaları aykırı yapıların kayıt altına alınması ve vergilendirilmesi açısından olumlu sonuçlar doğurmuştur. Ancak bir tane olumlu sonucun diğer olumsuz sonuçların göz ardı edilmesine olanak sağlaması mümkün değildir. Son yapılan İmar Barışının kapsadığı yapıların çok geniş olması sayesinde YKB alan binaların sayısı oldukça yüksektir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İMAR UYGULAMALARININ TEKNİK VE HUKUKİ ÇERÇEVESİ

3.1 İmar Uygulamaları

Yerleşim yerlerinde imar planlarına, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun olacak şekilde belediyeler ve valilikler tarafından yapılan işlemlere imar uygulamaları adı verilir. Ergen (1991)'e göre bir kent yaşamında planlama, kenti oluşmasını sağlayan gelişen ekonomik olaylar sonucu ortaya çıkan sorunların çözümünde önemli bir araç fonksiyonudur (Kalabalık, 2005). Planlama da en önemli kısım kamu yararı gözetmektir. Tüm planlamalarda temel amaç sağlıklı ve huzurlu bir kent yaratmaktır. Planları kentlerde görmek için ise imar uygulamalarının teknik ve hukuki açıdan doğru şekilde gerçekleştirilmesi gerekir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre tanımlamalar madde 5 ile açıklanmıştır.

Kanun'da yer alan *Bayındırlık ve İskân Bakanlığı* günümüzde 2011 yılında kurulan T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ismi ile görevine devam etmektedir. Bakanlığa bağlı toplam 21 birim vardır. Aynı zamanda T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığına bağlı Etik Komisyonu faaliyet göstermektedir.

İmar uygulamalarının uygun olması gereken hali hazır harita ve imar planları kanunda belirlenen hususlara göre yapılmalıdır. İmar planları, İmar Hukuku'nun kaynaklarından biridir. İmar uygulamaları aracılığıyla planlar kente yansır.

Tablo 2
İmar planları

Plan	Ölçeği	Açıklama
Nazım İmar Planı (EK 2)	1/2000 veya 1/5000	Arazilerin; başlıca bölge türlerini, genel kullanım şekillerini gösteren raporu ile olan plandır.
Uygulama İmar Planı (EK 2)	1/1000	Nazım imar planına uygun olacak biçimde hazırlanan ve raporuyla beraber olan plandır.
Çevre Düzeni Planı (EK 3)	1/100 000, 1/ 50 000 veya 1/25 000	3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılan, yaptırılan ve onaylanan, raporu ile olan plandır.
Revizyon İmar Planı	---	Gereken bir düzeltmeye veya yenilemeye ihtiyaç olması durumunda var olan plânın yenilenmesidir.

Tablonun devamı

Koruma Amaçlı İmar Planı (EK 4)	---	Hem doğal hem de kültürel anlamda korunması, bakılması ve gelecek nesillere aktarılması gereken varlıkların bu amaçlar ile kullanılmak için yapılan plandır.
İlave İmar Planı	---	Var olan planın ihtiyacı karşılamaması durumunda yine var olan plana uyum sağlayacak şekilde hazırlanan plandır.
Mevzi İmar Planı	---	Mevcutta var olan planların yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gerekliliği amacı ile hazırlanan ve raporuyla beraber olan imar planıdır.

İmar planlarının planlama türleri beş şekildedir;

1. Çevrelediği Alana Göre
2. İşlevlerine Göre
3. Örgütlenme Şekline Göre
4. Sürelerine Göre
5. Niteliklerine Göre

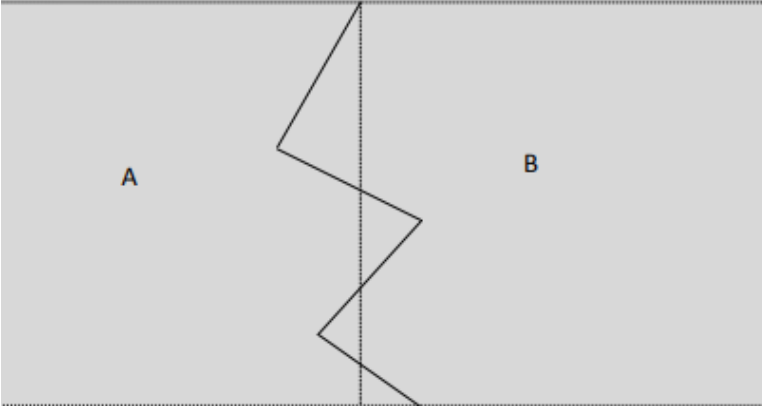
İmar uygulamaları gerçekleştirilirken 3194 Sayılı İmar Kanunu hükmüne göre İmar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz (İmar Kanunu, 1985).

İmar Kanunu hükümleri ile uygulanan irtifak hakkı bir taşınmaz maldan yararlanma hakkıdır. Madde 14 ile irtifak hakları bu kanun kapsamında usullere tabidir. İrtifak hakkı tesis etme yetkisi belediyeler ve valiliklerdedir. Belediyeler veya valilikler bazı şartlar altında bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilir (İmar Kanunu, 1985).

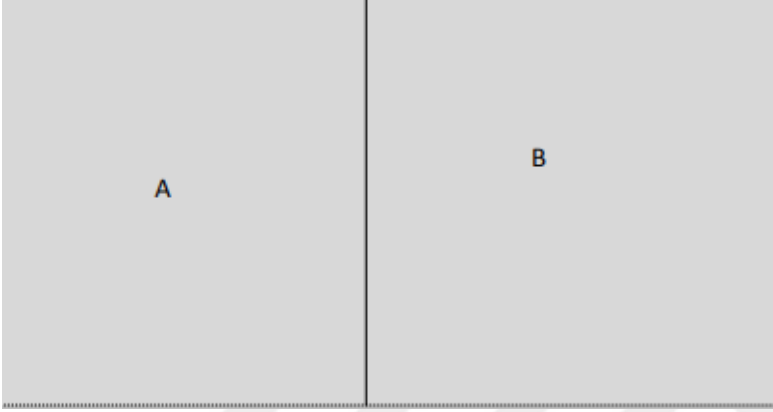
Kamu kuruluşlarının imar ile ilgili yeterli çözümü üretememesi durumunda taşınmaz sahipleri var olan problemi çözmek adına istekte bulunarak imar uygulaması yapılmasını talep edebilirler. Buna “Mal sahibinin talebi üzerine yapılan imar planı uygulamaları” ismi verilir. Bu uygulamalar;

- Sınır düzeltmesi,
- İfraz ve Tevhit,
- Yola Terk ve Yoldan İhdas

Sınır düzeltmesi; Parseller arasındaki sınırların düzeltilmesi işlemidir. Örneğin bir parselin sınırının kırıklı olması durumunda yapılaşma şartlarına uygun olmadığından o parsel üzerine taşınmaz yapılamaz. Sınır düzeltmesi uygulamasında taşınmaz sahipleri arasında uzlaşma sağlandıktan sonra uygulama sonrası parsel büyüklükleri eşit olacak şekilde işlem yapılır.

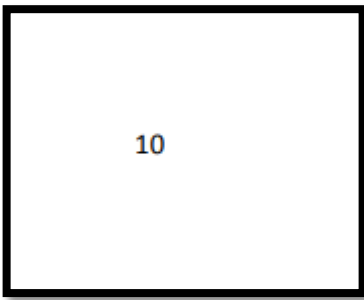


Şekil 1. Kırıklı sınırlara sahip iki parsel

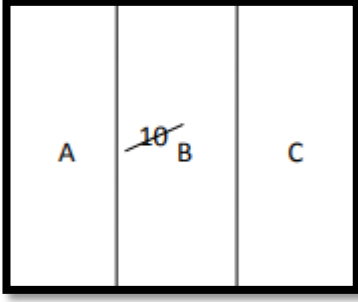


Şekil 2. Sınır düzeltmesi sonrası iki parsel

İfraz; Ayırma işlemidir. Bir parselin iki ya da daha fazla parçaya bölünmesidir. Ancak bu işlem uygulanırken kanunu olarak mümkün olup olmadığı incelenmelidir. Çünkü ifraz uygulaması parselin küçülmesine neden olmaktadır ve sürdürülebilir bir arazi yönetimi için parsellerin sürekli küçülmesi kanuni hükümlere bağlıdır.

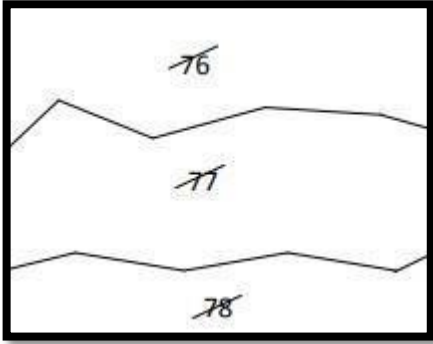


Şekil 3. İfraz öncesi

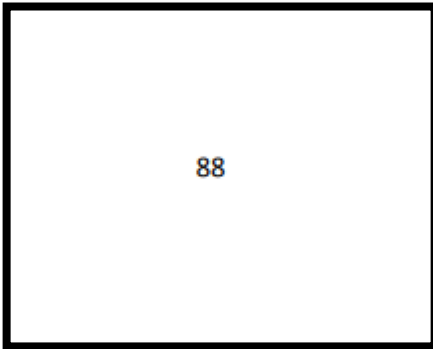


Şekil 4. İfraz sonrası

Tevhit; Birleştirme işlemidir. Bir ya da birden fazla parselin tek bir parsel haline getirilmesidir. Planlara göre parsellerin boyutlarının çok ufak olması durumunda parsel üzerine taşınmaz yapılmasına izin verilmez. Bu durumda birleştirme işleminin yapılması gerekir.

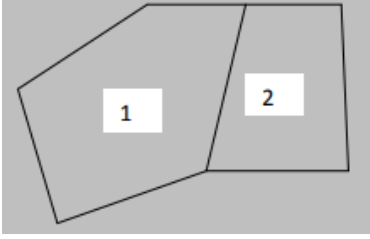


Şekil 5. Tevhit öncesi

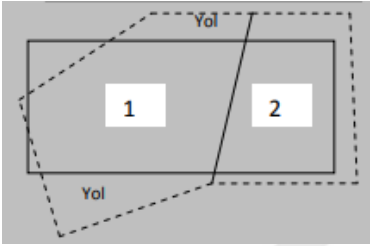


Şekil 6. Tevhit sonrası

Yola Terk; Bir parselle bina yapılmak istendiğinde yapı nizamına uygun olacak şekilde sınırlar belirlenir. Belirlenen sınırlar dışında kalan kısım yola, yeşil alan, parka bedelsiz olarak terk edilmiş olur.

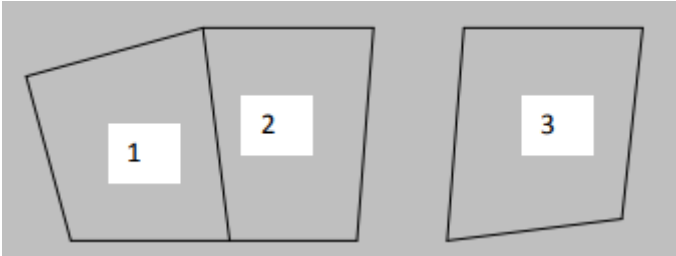


Şekil 7. Yola terk işleminden önce

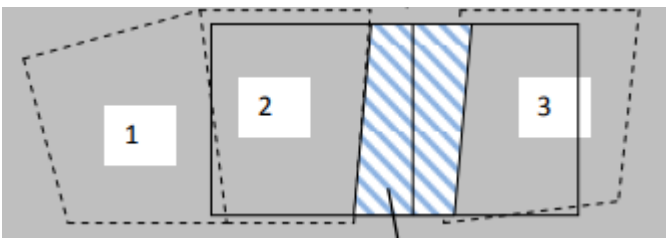


Şekil 8. Yola terk işleminden sonra

Yoldan İhdas; Kadastro yolunun parsel sınırları içinde kalması durumunda sınır içinde kalan alan taşınmaz sahibine ait olduğundan belediye tarafından yoldan ihdas edilir.



Şekil 9. Yoldan ihdas işleminden önce



Şekil 10. Yoldan ihdas işleminden sonra (Mavi taralı kısımlar yoldan ihdas)

3194 Sayılı İmar Kanunu kapsamında düzenlenen bir diğer imar uygulaması ise **Arsa ve Arazi Düzenlemesi**'dir. İmar planı uygulamalarının arazi ve arsa yönetiminde etkisi tartışmasız çok büyüktür. Arsa ve araziyi iyi yönetmek kavramının içinde gelişen ve sürekli nüfus artışı olan ülkemizde imar planı uygulamalarının doğru yapılması gerekir. Yerleşim bölgelerinde hem iş hem de barınak amaçlı sürekli bir yapı ihtiyacı imar uygulamalarının gerçekleşmesinde sorunlara yol açarak toprağımızın yanlış yönetilmesine neden olur. İmar uygulamaları gerçekleştirilirken belediye de bulunan teknik eksiklikler, yerleşim bölgesinin coğrafi ve jeolojik durumu büyük önem arz etmektedir. Arazi ve arsa yönetimi toprağın doğru kullanımı ve insanların refahı için gereklidir. Ve bu kapsamda arazi ve arsa yönetiminde doğrudan etkisi olan imar uygulamalarının da doğru şekilde gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Arsa ve arazi kavramlarının ayrımında; en basit anlatımı ile arazi üzerinde imar uygulaması yapılmamış toprak parçası iken arsa ise belediye ya da mücavir alan sınırına giren üzerinde imar uygulaması yapılmış veya yapılabilir olan topraktır.

“Arsa ve arazi düzenlemesi” parseller için yapılaşmaya uygun imar alanlarında adaların ve parsellerin elverişli olmasını sağlamak, tarım alanlarında ise verimi arttırmak amacıyla yeniden ifraz edilmek üzere birleştirilmesidir.

Arsa ve Arazi düzenlemesi, parçalanmış arazileri düzenli hale getirmeyi, tarım arazilerindeki verimi arttırmayı, sosyal ve kültürel anlamda iyileşme sağlamayı, mevcut ise tarihi ve kültürel varlıkları korumayı, dinlenme ve serbest zaman için alanlar yaratmayı amaçlamaktadır.

3.2. İmar Uygulamalarının Hukuki Çerçevesi

3.2.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu – Üçüncü Bölüm Arsa ve Arazi Düzenleme Esasları

İfraz ve Tevhit – Madde 15

İmar uygulamalarından Tevhit ve İfraz uygulamaları için 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15. Maddesinde hükümler detaylı açıklanmıştır. Madde hükümleri aşağıdaki şekildedir:

- Öncelikli olarak ifraz ve tevhit için parselasyon planının yapılması esastır.
- İfraz ve tevhit uygulamaları yalnızca parselasyon planı onaylanmış olan alanlarda yapılabilir.
- İfraz veya tevhitin İmar mevzuatına ve imar planlarına uygun şekilde yapılması şarttır.
- Güncel hâliyle yapılaşmaya olanak tanımayan imar parselleri için; mal sahiplerinden birinin isteği üzerine ya da direkt olarak, parsel sahiplerinin kendi aralarında uzlaşmaları için yapacağı tebliğden itibaren üç ay içerisinde mal sahiplerince anlaşma yapılamaması durumunda, resen tevhit ve fiilî duruma göre ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.
- İmar planlarında parsel cephelerinin belli olmadığı yerlerde uygulanacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelik esaslarına tabidir.
- İmar planı dışında olan alanlar için yönetmeliklerde belirlenen miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez (İmar Kanunu, 1985).
-

İfraz ve Tevhit uygulamaları mal sahibinin isteği üzerine yapılan uygulamalardan bir olsa yukarıdaki madde de belirtildiği üzere tebliğ sonrası üç ay içinde malikler arasında uzlaşma sağlanmaması durumunda yetkili idare tarafından da uygulanabilir. İmar planlarında parseller için belirlenmeyen cephelerde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği esaslarınca işlem yapılır (İlgili hükümler için 2.2.1. bölümüne bakınız).

Ek olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesine göre; her türlü imar adasında parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz.

Tescil ve Şüyuun İzalesi – Madde 16

İfraz veya Tevhit uygulamaları belirlenen hükümler doğrultusunda yetkili merciiler tarafından onaylanır. Bu onaylama işlemi müracaattan sonra en geç 30 gün içinde sonuçlandırılmalı ve 15 içinde de tescil veya terk işlemi gerçekleşmelidir. İlgili taşınmaz sahipleri arasında ortaklığın giderilmesi yani şüyulandırılan mallar için uzlaşmanın sağlanmaması durumunda madde 16’da belirtildiği üzere şüyuuun izalesi davası açılabilir.

Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar – Madde 17

Kamulaştırmadan arta kalan kısımlar için ilgili merciiler inşaata elverişli olmayan parçaları aşağıdaki madde gereğince bitişikteki arsa veya bina sahibine satabilir. Eğer taşınmaz sahipleri bunu kabul etmez ise şüyulandırarak satma hakkına ilgili merciiler sahiptir. Bunun için madde 17 altında hükümler belirlenmiştir.

Kamulaştırmadan arta kalan işe yaramaz kısımların kamulaştırılması için ise Kamulaştırma Kanunu’n 12. maddesi uygulanır. Bu maddeye göre ilgili kısım yararlanmaya elverişli değil ve yargıda dava açılmamış ise mal sahibinin kamulaştırma kararının tebliğinden sonra en geç 30 gün süre ile yazılı başvuru yapılarak bu kısmın kamulaştırılması zorunludur.

Parselasyon Planlarının Hazırlanması – Madde 18

Arsa ve Arazi düzenlemesi İmar Kanunu’nun 18. maddesi kapsamında uygulanır. 18 uygulaması olarak dile getirilen bu uygulama binalı ya da binasız arsa ve arazilerin tamamını kapsar. Bu uygulama gerçekleştirilirken düzenleme sonrası parsellerin dağıtımında yüzölçümlerinden umumi hizmetler için yapılan kesintiye “düzenleme ortaklık payı kesintisi” denir. Aşağıda yer alan ve 2019 yılında değiştirilen madde ile bu kesinti %45’e kadar yapılabilir. DOP kesintisi ile karşılanacak umumi hizmet alanları oldukça kapsamlıdır. Bu kesinti ile hangi hizmet yerlerinin karşılanabileceği madde 18 ile detaylandırılmıştır.

Arsa ve Arazi düzenlemesi uygulamasının oldukça kapsamlı olması ve hesaplamalar ile ilgili birçok detayın bulunması nedeni ile 2020 yılında 31047 sayılı Resmî Gazete’de Arsa Arazi Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik ismi ile çok daha detaylı bilgiler içeren bir yönetmelik yayımlanmıştır.

3.3. İmar Uygulamalarının Teknik Çerçevesi

3.3.1. İfraz ve Tevhit

İfraz için tapuda tek bir parsel olarak kayıtlı bulunan bir taşınmazın parsellere bölünerek, her parselin ayrı ayrı tescil edilir. Tevhit uygulamasında ise bunun tersi uygulanır.

İfraz ve tevhit için en önemli hükümlerden biri parselasyon planı olmadan uygulamaların gerçekleştirilmesine izin verilemiyor olmasıdır. Köktürk yakın bir zamanda yaptığı çalışmada parselasyon planı olmadan yapı ruhsatı verilemiyor olmasını bu kural ile değerlendirerek parselasyon planının YKB almak için de gerekli bir koşul olduğuna değinmiştir.

Arsa ve Arazi Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik kapsamında ifraz ve tevhit için hükümler düzenlenmiştir.

Belediyeden belediyeye farklılık göstermekle beraber başvuru sırasında sağlanması gereken belgeler kanun kapsamında açıklanmıştır. Ancak pratikte bu durumun her belediyede farklı bir işleyiş olması koordinasyon sorunlarına neden olmaktadır.

3.3.2. Arsa ve Arazi Düzenlemesi

Arsa ve Arazi Düzenleme Belediye, Kadastro Müdürlüğü ve Tapu Müdürlüğü'nün farklı görevleri gerçekleştirerek tamamladığı kapsamlı imar uygulamasıdır. Yetkili merciiler açısından bu imar uygulamasının nasıl gerçekleştiğini aşağıdaki tabloda görebiliriz.

Tablo 3

Arsa ve arazi düzenlemesinde yapılan işlemler ve ilgili kurumlar

Yapılan İşlem	Kurum
Düzenleme Bölgesi için Meclis Kararı	Belediye
Kadastral Bilgilerin Talebi	Kadastro Müdürlüğü
Kadastro Haritaları	Kadastro Müdürlüğü
Tapu Kayıtları Talebi	Tapu Müdürlüğü
Tapu Kayıtları	Tapu Müdürlüğü
Halihazır Haritanın Temini, Revizyonu	Belediye
Düzenleme Haritasının Hazırlanması	Belediye
Encümen Kararı ve Düzenleme Haritasının Tasdiki	Belediye
Düzenlemeye Giren Parsellerin Belirlenmesi	Belediye
Tapu Siciline Şerh Düşülmesi	Tapu Müdürlüğü
İmar Adalarının Oluşumu	Belediye
Poligon Tesisi, Ölçü ve Hesap İşlerinin Yapılması	Belediye
Ada Aplikasyon Krokilerinin Düzenlenmesi	Belediye
İmar Adalarının Aplikasyonu	Belediye
Adaların Rölöve Ölçülerinin Yapılması	Belediye
Düzenlemeye Giren Kadastro Parsel Alanlarının Hesabı ve Kesinleştirilmesi	Belediye
Kadastro Ayırma Çaplarının Düzenlenmesi	Belediye
Düzenlemeye Giren Parsellerin Son Kontrolleri	Belediye
İmar Ada Alanlarının Kesin Hesabı	Belediye
Özet ve Denge Cetvellerinin Doldurulması ve DOPO Hesapları	Belediye
Parsel Özet Cetvellerinin Hazırlanması	Belediye
İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımı	Belediye
Parsel Alanlarının Hesaplanması ve Dengeleme	Belediye
Parselasyon Planının Askı İlanı	Belediye
Parselasyon Planlarının Onaylanması	Belediye
İmar Parsellerinin Aplikasyonu	Belediye
Parselasyon Planlarının Kontrolü Talebi	Kadastro Müdürlüğü
Yeni Durumun Tapuya Tescil Edilmesi	Tapu Müdürlüğü

DOPO ve KOPO hesapları arsa ve arazi düzenlemesinin önemli aşamalarından biridir. DOP alalına giren parsellerin yüzölçümü toplamlarından, imar parsellerine ayrılan kısımların yüzölçümü çıkarılarak bulunur. DOPO ise bulunan DOP miktarının bu alan içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır. KOP düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir.

Sayısal bir örnek ile desteklersek;

Toplam kadastro parsel alanı = 20000

Toplam imar parsel alanı = 15500

DOP = 20000 - 15500 = 4500 (Umumi hizmetlere ayrılan alan)

DOP = 4500 / 20000 = 0.225

TJ = Toplam kamu tesisler alanı = 20000

Tİ = Toplam imar adalar alanı = 4000

KOP = TJ / Tİ = 4000 / 20000 = 0.20

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER VE SEBEPLERİ

Günümüzde toplumlar için yaşanabilir kentler oluşturmak ve bu kentlerin refah seviyesinin yüksek olmasını sağlamak mimar ve mühendislerin temel görevidir. Fakat şehirler inşa edilirken ihtiyaçları karşılamakla beraber kanunen belirlenen kural ve yasaklara uyulması da gereklidir. Bu kapsamda yapılmış hataların tespit edilmesi ve çözüm önerilerinin sunulması yaşanabilir kentler için bir gerekliliktir.

Yapılmış hataların ekonomi başta olmak üzere birçok açıdan zarara neden olması hem tüzel hem gerçek kişileri hem de yargı unsurlarını en hızlı şekilde çözülmesi gereken bu sorunlarla karşı karşıya bırakmaktadır. Bu tez ile sunulan öneriler İmar Kanunu kapsamında düzenlenen imar uygulamalarında hataların en aza inmesini sağlamak ve yaşanabilir kentlere ulaşılmasına katkıda bulunmak istenmiştir. Hem belediyelerin hem de taşınmaz sahiplerinin yaşadığı problemler İmar uygulamalarında yaşanan sorunlara çözümün gerekli olduğunu açıkça ortadadır. Hataların temel nedenlerinin tespiti çözüm önerilerinin sunulması aşamasında oldukça önemlidir.

İmar uygulamaları, Kamu ölçmeleri alanının en çok problemle karşılaşılan alanlarından biridir. Uygulama öncesi, sırası ve sonrası olacak şekilde birçok sorun nedeni ile hem kurumların hem de gayrimenkul sahiplerinin zor durumda kaldığı yapılan araştırmalar sonucunda tespit edilmiştir. Kanunlarda yapılan değişiklikler, sorumlu kişilerin uygulamalarda yanlış tutum sergilemesi, teknik açıdan yapılan hatalar imar uygulamalarında karşılaşılan problemlerin temel sebepleri arasındadır.

4.1. Literatür Taraması Sonucu Tespit Edilen Problemler

İmar uygulamaları ve İmar hukuku kapsamında gerçekleştirilen çalışmalar hem hukuki hemde teknik anlamda problemlerle karşılaşıldığını göstermiştir. Literatür taraması sonrasında karşılaşılan imar uygulama hataları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

- Toprak için izlenen politikadaki eksiklikler;

Toprağın kullanımı ve sürdürülebilir kullanımı için bir kanun mevcut olsa da izlenen politikanın yeterli olmadığı yapılan kanun değişiklikleri ile ortaya çıkmaktadır. Yıllar içinde imara uygun olmayan toprakların imara açılması ve farklı amaçlarla kullanılması toprak yönetiminde sürdürülebilir bir yolun izlenmediğini göstermektedir. Sit alanı olan bölgelerin imara açılması ve site, otel gibi yapılar için kullanılması sonucu hem tarihi hem turizm açısından olumsuz sonuçlar doğurmaktadır.

- Hızlı nüfus ile sürekli artan yapı ihtiyacı;

Büyük şehirlere yaşanan yurt içi ve yurt dışı göçler nüfusta ciddi artışlara neden olmakta bunun sonucu olarak yapı ihtiyacını da arttırmaktadır. Yapı ihtiyacı ile dikey kentleşmede artış olmaktadır.

- Alan eşitliği ilkesine bağlı kalınarak dağıtımların yapılması;

Gerçekleştirilen uygulamalarda alan eşitliği ilkesine bağlı olarak dağıtım yapılması değeri yüksek olan arazilerin sahiplerini mağdur etmekte ve adaletsiz bir dağıtıma neden olmaktadır.

- Kurumların farklı işleyişlere sahip olması;

İmar uygulamalarında sorumlu kurumların bir uygulama için farklı taleplerde bulunması, her belediyenin farklı işleyişlere sahip olması koordinasyon açısından olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Ülkemizde oturtulmaya çalışan şehir bilgi sistemleri çalışmaları da verilerin beraber kullanılması aşamasında problemlerin olması dolayısıyla negatif anlamda etkilenmektedir.

- Belediyelerde eleman değişiklikleri ve bu nedenle projelerde yaşanan aksaklıklar;

Belediyelerde sorumlu mühendis ve müdürlerde sık sık değişikliklerin olması devam eden projelerde aksaklıklara neden olmakta ya da projelerin iptali ile sonuçlanabilmektedir. Sorumlu kişilerin sık değişmesi koordinasyon açısından yaşanan problemler sonucu zaman kayıplarına neden olabilmektedir.

- İmar planları ve kadastral haritalar arasındaki uyumsuzluk;

Ölçmeler sırasında planlar ile haritalar arasındaki uyumsuzluklar taşınmaz sahipleri ya da kurumlar açısından hem maddi hem de manevi zararlara neden olmaktadır. İmar planında yer alan bir yolun kadastral haritada olmaması gibi bazı durumlarla karşılaşılabilir.

- Arazi düzenlemesinde dağıtımın yapan kişinin inisiyatifinde olması;

Arazi düzenlemesi uygulaması sonrasında dağıtım aşaması ve taşınmaz sahiplerinin hangi arazinin sahibi olacağı bu dağıtımın yapan kişinin sorumluluğundadır. Bu durumun bir kanun ya da yönetmelik ile düzenlenmemiş olması ve bir kişinin kararına bağlı olması her zaman adil bir dağıtımdan bahsedilememesi ile sonuçlanmaktadır.

- Yapılaşmaya uygun olmayan yerlerin imara açılması ya da aflar ile yapı kayıt belgesi sağlanması;

Doğal afetlerin çok fazla görüldüğü ülkemizde imara uygun olmayan yerlerin imara açılması can ve mal kayıpları ile sonuçlanmaktadır. Heyelan, sel, deprem gibi doğal afetler imara açılan ya da af ile oturma izni alan yapılarda olumsuz birçok duruma neden olmakta ve taşınmaz sahiplerini zarara uğratmaktadır.

- Mühendis ve mimarların etik olmayan davranışlar sergileyerek uygulamaları gerçekleştirmesi;

İmar uygulamalarının gerçekleştirilmesi aşamasında ahlaki yozlaşma ile sorumlu kişiler etik açıdan uygun olmayan bazı tutumlar sergilemekte ve hukuken dayanağı olmayan ya da eksik olan uygulamaları gerçekleştirilmektedir.

- Standartlarda eksiklerin olması;

Uygulamalarda belediyelerin farklı standartlarda çalışması sonucu koordinasyon açısından problemlere neden olmaktadır.

- Toplumun sosyolojik açıdan incelenmemesi;

İmar uygulamaları toplumun yaşadığı kenti düzenleme amacıyla gerçekleştirilen uygulamalardır. Bu nedenle toplumun sosyolojik açıdan ihtiyaçlarının tespit edilmemesi ve sosyologlarla çalışılmaması önemli bir eksikliklerdir.

4.2. Bilirkişi Heyet Raporlarının İncelenmesi Sonucu Tespit Edilen Problemler

T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesi'ne açılan davalar nedeni ile oluşturulan Bilirkişi Heyeti sonucu incelemeler ile yazılan raporlar kapsamında aşağıdaki incelemeler yapılmıştır.

Bilirkişi Heyet Raporu Örnek 1;

Konu; Davacı Kooperatifin maliki olduğu Büyükçekmece, Ekşinoz Mahallesi, 244-DN-IV-B pafta, 1239 ada, 6 parsel sayılı alanda 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmasına ilişkin Belediye Encümenince tesis olunan 02.08.2005 günlü 600 sayılı işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması istemidir.

Açıklığa kavuşması gereken hususlar;

- 1) Uyuşmazlık konusu parselasyon işleminin dayanağı olan imar planına uygun olup olmadığı,
- 2) Uygulama sonucu oluşturulan parsellerin Yönetmelikte öngörülen ilkelere ve şehircilik esaslarına uygun olarak belirlenip belirlenmediği,
- 3) Düzenleme ortaklık payının yasa ile öngörülen oranı aşp aşmadığı,
- 4) Yeni oluşturulan imar parselinin eski parsele göre eşdeğer olup olmadığı,

Sonuç;

1) Uyuşmazlık konusu parselasyon işlemi, imar planına uygun olarak 1239 ada içinde gerçekleştirilmiştir. 1239 ada içinde yeniden bir parselasyon işleminin yapılması, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinin hükmü esaslarına göre yapılmıştır.

2) 1239 ada içinde oluşturulan parsellerin, pafta F21-d-23-c-2-d'de gösterilen Esenyurt Revizyon Uygulama İmar Planındaki parselasyon yapısına uyduğu görülmüştür.

3) Önceki uygulama nedeniyle, 1239 ada içinde yapılan yeni uygulamada Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi alınmamıştır. Davacıya ait 1241 ada 3 parsel içindeki 317283/372400 hisse değerindeki müşterek mülkiyet yapısı, parseldeki hissesi dikkate alınarak 1239 ada 13 parsele aktarılmış ve 2077,53 m² yüzölçümlü parseldeki hissesi "TAM" olarak tescil

edilmiştir. Dolayısıyla düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmamıştır. Ancak 1239 ada 13 nolu parsel “Kreş Alanı” olarak belirlenmiştir. Bu nedenle, 13 nolu parsel, Kamu Tesis Arsası olarak tahsisi yapılmıştır. Kanun kapsamında 1239 ada 13 nolu Kreş Alanına yapılan hisselendirme sadece düzenlemeye giren bir parsel maliki adına yapılması hatalı bir uygulamadır.

Uygulama neticesinde davacının 1241 ada 3 parsel üzerindeki hisseli mülkiyet durumu 1239 ada içinde 13 nolu parsel “TAM” mülkiyet yapısında transfer olmuştur. 1241 ada 3 nolu parseli SAĞLIK TESİSİ olarak görülmektedir. 1239 ada 13 nolu parsel KREŞ ALANI’dır. Her ikisi de kamu tesis alanıdır. Adaların yakın olması açısından eşdeğer olduğu kabul edilebilir.

Sorulan sorular çerçevesinde ve yapılan imar planı uygulamasına ait belgelere dayalı olarak, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18.madde Uygulama Yönetmeliği’nin 12. maddesinde ifade edilen kamu tesis arsalarında tanımlanan mülkiyet yapısına aykırı uygulama yapılması nedeniyle, Davalı Esenyurt Belediye Başkanlığı’nın düzenleme alanına ait uygulama esaslarının hatalı yapıldığı sonucuna varılmıştır.

Bilirkişi Heyet Raporu Örnek 2;

Konu; Davacı, Göktürk Çiftlik Sokağı, 12 pafta, 221 parsel sayılı taşınmaza yönelik olarak imar uygulamasına ilişkin 29.06.1999 tarih 114 sayılı encümen kararının iptali ve yürütmenin durdurulması istemi.

Açıklanması gereken hususlar;

İsmail Bekir Zıngıl Vekili Av. Hüseyin Gürbüz tarafından davacı Göktürk Çiftlik Sokağı, 12 pafta, 221 parsel sayılı taşınmaza yönelik olarak imar uygulamasına ilişkin 29.06.1999 tarih 114 sayılı encümen kararının iptali istemiyle Göktürk Belediye Başkanlığı'na karşı açtığı davada yapılan düzenleme işleminin 3194 sayılı Kanunun 18. maddesine ve 18. Maddenin uygulamasına ilişkin yönetmelikte belirtilen teknik ilkelere uygun olup olmadığı uyuşmazlık konusu parselin bulunduğu alanda 2981 sayılı Kanunun ek.1 maddesinin uygulamasına imkan tanıyacak koşulların bulunup bulunmadığının daha sonra yapılan 14.7.2005 gün ve 181 sayılı encümen kararı ile yeniden uygulama yapıldığı belirtildiğinden uyuşmazlık konusu parselde bu uygulama ile dava konusu encümen kararının ortadan kaldıracak nitelikte uygulamadan farklı bir uygulama ve parselde değişiklik yapıp yapılmadığını, taşınmaz ve çevresi gezilip görülerek, taraf iddiaları ile dosyadaki bilgi ve belgelere dayanarak bir teknik raporun hazırlanması istemi.

Sonuç;

Dosya içindeki bilgi ve belgeler incelenerek aşağıdaki değerlendirmeler yapılmıştır:

27.06.2006 tarihinde bilirkişi dosyasına ek olarak konan belgelerden; 1/5000 ölçekli

Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde dava konusu taşınmaza ilişkin kısmının konut alanı lejandında kaldığı görülmektedir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın ulaşım şeması ve arazi kullanım kararlarında uyumsuzluk olduğu gözlenmektedir. Ulaşım açısından planlar değerlendirildiğinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda dava konusu parselin güneyinden geçen Hacı Ahmet Caddesi devamı olan Sadık Sokak ile Sağlık Caddesine bağlanırken 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda bu bağlantı bulunmamaktadır. Arazi kullanımı açısından planlar değerlendirildiğinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda dava konusu parselin güneyinde yer alan yapı adasının bir kısmı ticaret lejandında iken 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda konut alanı lejandında kaldığı tespit edilmiştir.

Bilirkişi Heyet Raporu Örnek 3;

Konu; Davacı Kooperatifin maliki olduğu Büyükçekmece, Ekşinoz Mahallesi, 244-DN-IV-B pafta, 1344 ada, 3 parsel sayılı alanda 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmasına ilişkin Belediye Encümenince tesis olunan 02.08.2005 günlü 600 sayılı işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması istemidir.

Açıklanması gereken hususlar;

- 1) Uyuşmazlık konusu parselasyon işleminin dayanağı olan imar planına uygun olup olmadığı,
- 2) Uygulama sonucu oluşturulan parsellerin Yönetmelikte öngörülen ilkelere ve şehircilik esaslarına uygun olarak belirlenip belirlenmediği,
- 3) Düzenleme ortaklık payının yasa ile öngörülen oranı aşıp aşmadığı,
- 4) Yeni oluşturulan imar parselinin eski parsele göre eşdeğer olup

Sonuç;

Sunulan belgelerin incelenmesi sonucunda sorulan sorulara ilişkin yanıtlar şu biçimdedir;

1) Uyuşmazlık konusu parselasyon işlemi, imar planına uygun olarak 1344 ada içinde gerçekleşmiştir. 1344 ada içinde yeniden bir parselasyon işleminin yapılması, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde ifade edilen esaslara göre yapılmıştır.

2) 1344 ada içinde oluşturulan parsellerin, pafta F21-d-24-d-1-a'da gösterilen Esenyurt Revizyon Uygulama İmar Planındaki parselasyon yapısına uyduğu görülmüştür.

3) Önceki uygulama nedeniyle, 1344 ada içinde yapılan yeni uygulamada Düzenleme Ortaklık Payı kesintisi alınmamıştır. Davacıya ait 1344 ada 1 parsel içindeki 1494/3100 hisse değerindeki müşterek mülkiyet yapısı, parseldeki hissesi dikkate alınarak 1344 ada 5 parselde aktarılmış ve 6514,41 m² yüzölçümlü parseldeki hissesi 550/2400 olarak tescil edilmiştir. Dolayısıyla düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmamıştır. Ancak 1344 ada 5 nolu parsel "İlköğretim Alanı" olarak belirlenmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunun 18.maddesinin ikinci fıkrasında düzenleme ortaklık payı oranını ve bu payın nasıl kullanılacağını tanımlayan 17.12.2003 tarihli 5006 sayılı Kanunun 1.maddesidir. Bu nedenle, İlköğretim Alanı olarak ayrılan 8 nolu parselde düzenleme giren mal sahiplerinin hissedar yapılması yerine bu parselin düzenleme ortaklık payı kesintileri ile karşılanması gerekirdi. Dolayısıyla 1344 ada 5 nolu

parsel olarak İlköğretim Alanına yapılan hisselendirme işlemi hatalı bir uygulamadır.

4) Uygulama neticesinde davacının 1344 ada 1 parsel üzerindeki hisseli mülkiyet durumu 1344 ada içinde 5 nolu parsele müşterek mülkiyet yapısında transfer olmuştur. İlköğretim Alanına yapılan hisselendirme hatalı yapıldığı için eş değer olduğu kabul edilemez.

Sorulan sorular çerçevesinde ve 02.08.2005 günlü 600 sayılı Encümen Kararına göre yapılan imar planı uygulamasına ait belgelere dayalı olarak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi ikinci fıkra hükmünü değiştiren 17.12.2003 tarihli 5006 sayılı yasanın 1.maddesindeki hükme aykırı uygulama yapılması nedeniyle, Davalı Esenyurt Belediye Başkanlığı'nın düzenleme alanına ait uygulama esaslarının hatalı yapıldığı şeklinde sonuçlanmıştır.

Bilirkişi Heyet Raporu Örnek 4;

Konu; İstanbul ili, Tuzla ilçesi, 19 pafta, 1831 parsel sayılı taşınmazın 3194 sayılı Kanunun 18.maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulmasına ilişkin 05.03.1998 günlü 393, 30.03.1998 günlü 478 ve 14.05.1998 tarihli ve 606 sayılı belediye encümen kararlarının iptali ve yürütmenin durdurulması talebidir.

Açıklanması gereken hususlar;

- 1) 3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesine ve 18. Maddenin uygulanmasına ilişkin yönetmelik hükümlerine uygun olup olmadığı

Sonuç;

a) İstanbul İli, Tuzla İlçesi, 19 pafta, 1831 parsel sayılı taşınmazın 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulmasına ilişkin 05.03.1998 günlü 393, 30.03.1998 günlü 478 ve 14.05.1998 tarihli ve 606 sayılı Belediye Encümen Kararlarında belirtilen Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) hesabına ilişkin değerlere göre yasal uygulamanın yapılmadığı,

b) Yapılan uygulamada, Encümen Kararlarında da belirtilmeyen bir Kamu Ortaklık Payı (KOP) kesinti miktarının hesaplandığı, ancak hesaplanan değere göre de yasal bir Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisinin yapılmadığı,

c) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi ve bu maddeye ilişkin 18.madde Uygulama Yönetmeliğinin 12, 30, 31 maddelerine aykırı uygulama yapıldığı sonucuna varılmıştır.

Tablo 4
DOP ve KOP hesaplama

Kadastro Parsel No	Parsel Alanı(m2)	DOP(m2)	Kalan(m2)	KOP(m2)	Kalan(m2)
1534	55182.00	13473.51	41708.49	4073.11	37635.38
	3430.00	837.49	2592.51	253.18	2339.33
Toplam	58612.00	14311.00	44301.00	4326.29	39974.71

Bilirkişi Heyet Raporu Örnek 5;

Konu; Hasan ÖZDEMİR tarafından Tuzla İlçesi, Tepeören köyünde maliki olduğu 1534 parsel nolu taşınmaza ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunun 18.maddesi ve 2981 Ek-1 maddesi uygulamasına dair Orhanlı Belediye Başkanlığı'nın 22.07.2004 tarih ve 76 sayılı kararı ile 23.08.2004 tarih ve 106 sayılı Encümen Kararlarının iptali, el konulan arazinin tapuda kimin adına tescil edildiğinin ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünden sorulması istemidir.

Açıklanması gereken hususlar;

- 1) 2981 sayılı Kanunun Ek-1 maddesinde aranan koşulların oluşup oluşmadığı, düzenleme işleminin 3194 sayılı Kanunun 18.madde Uygulama Yönetmeliğı ve dayanağı 1/1000 ölçekli Uygulama imar planına uygun olup olmadığı

Sonuç;

Yasa hükümleri değerlendirildiğinde, özel parselasyona dayalı yerler ve hisse karşılığı satın alınan yerlerdeki fiili kullanımın arazi ve arsa düzenlemesinde dikkate alınmasının gerektiğı ve bu maddenin uygulamasının ıslah imar planlarına dayanmasının gerekli olmadığı sonucuna varılmaktadır. 2981 Sayılı yasanın 3290 sayılı yasa ile değişik Ek-1 maddesi ile ilgili Danıştay çeşitli kararları da bu ifadeleri doğrulamaktadır.

Dava dosyası incelendiğinde konusu taşınmaza ilişkin Tapu işlemlerinin 9.5.1985 tarihten önce yapıldığına ilişkin bir belgeye ulaşılmamıştır. Ancak, davacı vekili tarafından iddialarına dayanak olarak sunulan belgelerde Ek-3 de gösterilen 25600 m 2. yüzölçümlü 579 nolu kadaastro parselinin özel parselasyonunu gösterir harita örneğinin altında 11.03.1991 tarihi görölmektedir.

Orhanlı Belediyesi tarafından, 22.07.2004 tarih ve 76 sayılı ve 23.08.2004 tarih ve 106 sayılı Encümen Kararları ile Akfırat Belediye Başkanlığı'nın 16.09.2004 tarih ve 34 sayılı Encümen kararına dayalı olarak, 3194 sayılı Kanunun 18.maddesi ve 2981 sayılı Kanunun Ek-1 maddesine istinaden imar uygulamasına tabi tutulan düzenleme alanında, 1534 nolu kadaastro parselinin dağıtım sonunda G22-B-08A-3A pafta, 7136 ada, 1 parsel numarasına tescil edildiğı ve dağıtıma ilişkin işlemlerin

5. İdare Mahkemesince açılmış davalar için talep edilen bilirkişi heyet raporlarının incelenmesi sonucunda aşağıdaki hataların imar uygulamalarını gerçekleştirilirken yapıldığı tespit edilmiştir;

- İlgili kanun hüküm ve maddelerine uygun işlem yapılmaması,
- Sayısal ortamdaki veri ile arazi ölçmesi sonucu elde edilen veri arasındaki uyumsuzluk,
- DOP, KOP ve hisse hesaplarında yapılan teknik hatalar,
- Uygulama ve Nazım İmar Planları arasındaki uyumsuzluk,
- Uygulama esaslarının hatalı gerçekleştirilmesidir.

BEŞİNCİ BÖLÜM SONUÇ VE ÖNERİLER

5.1. Sonuçlar ve Öneriler

İncelemeler kapsamında belirlenen hatalardan kaynaklanan problemler nedeni ile kentlerin yaşanabilir çevresel şartlara sahip olması başılamamakta ve adaletsiz uygulamalar yapılmaktadır. Bir mühendisin imar uygulamalarını gerçekleştirirken etik olarak uygun olmayan davranışlar sergilemesi, kendi rütbesini ve çıkarlarını öncelikli hale getiren tutumlarda bulunması doğru değildir. Toprak kullanımı ve korunması amacı ile izlenen politika ve kurumlar arasında koordinasyon eksiklikleri taşınmaz sahiplerinin imar uygulamaları gerçekleştirildikten sonra sürekli itiraz davaları açılmasına neden olmaktadır. Her belediyenin farklı standartlara sahip olması ve uygulamaları buna göre yapması ve her kurumun verilerinin birbirinden farklı işleyişlere tabi olması kurumların birbiri arasındaki koordinasyonunu engellemektedir. Bu problemlerin sonucunda ise hatalı uygulanan imar uygulamaları ve sürdürülebilir olmayan bir arazi ve arsa yönetimi ile verimsiz bir toprak kullanımı ile karşı karşıya kalınmaktadır.

İmar Kanunu kapsamında gerçekleştirilen imar uygulamalarında yapılan hataların temelde; izlenen politika ve standartlardaki eksikliklerden, hukuken adaletsiz olan yasak ve kurallardan, etik olmayan davranışlardan ve koordinasyonda yaşanan eksikliklerden kaynaklı olduğu sonucuna varılmıştır. Yenilenebilir ve sürdürülebilir olan bir politika planlanarak bu politikanın izlenmesi ile imar uygulamalarının gerçekleştirilmesi aşamasında yapılan hataların büyük bir kısmı çözüme ulaştırılabilir.

Koordinasyon eksiklikleri için ülkenin tamamı için geçerli olan ve uyulması gereken genel standartlar oluşturulmalı ve her kurumun aynı standartta verilerle çalışabilmesi sağlanmalıdır. Kurumların imar uygulamalarını gerçekleştirirken uyduğu yasak ve kurallar ile işleyiş de belirli bir standartta olduğunda tüm sayısal veriler ve ölçme sonuçları arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine büyük katkı sağlayacaktır.

Etik olmayan tutumların önüne geçilebilmesi adına yönetici konumundaki kişiler tarafından imar planı uygulamalarının düzenli olarak takip edilmesi, denetiminin sağlanması ve tespit edilen etik olmayan davranışlar ile karşılaşıldığında caydırıcı cezai yaptırımların uygulanması gerekmektedir. Etik olmayan davranışların sergilenmesi sonucu bu tutum tespit edildiğinde cezai yaptırımın uygulanmaması böylesine kapsamlı olan uygulamalar bütünü için adaletli olmayan çalışmalarla karşı karşıya kalınmasına neden olur. Buna ek olarak gerçekleştirilen imar planı uygulamalarının sonuçları incelendiğinde; uygulama öncesi,sırası ve sonunda tüm sürece sosyologların eşlik etmesi ve toplum bilimciler ile de birlikte çalışılmasının, özellikle imar uygulamalarının kapsamlı çalışmalarından biri olan arsa ve arazi düzenlemesi gibi büyük imar uygulamalarında bölgede yaşayan toplumun yapısının incelenmesini sağlayacağı yarar göz ardı edilemeyecek kadar fazladır. Ayrıca bu şekilde bir çalışmanın refah seviyesini arttıracığı da kaçınılmaz sonuçlardan biridir.

Farklı amaçlarla kullanılan imar uygulama planları arasındaki ve sayısal verilerde arasındaki uyumsuzluklar için güncellemeler sık sık tekrarlanarak ve kontroller yapılarak sağlanabilir.

İmar planı uygulamaları sağlıklı olarak gerçekleştirilirse arazi ve arsa yönetimi daha düzgün sağlanır ve topraktan en üst düzey verim alınır. Ve bu da toplumun seviyesini ve refahını arttırır. Sonuç olarak imar uygulamaları şu an yapılandan daha doğru bir şekilde uygulanırsa gelişmekte olan ülkemiz için birçok açıdan önemli katkılar sağlayacağı açıktır. Aynı zamanda toprağın sürdürülebilir bir politika ile yönetilmesi, hızla gelişen teknolojiye uyum sağlayabilmek ve onu takip edebilmek amacı ile kurulmak istenen sistemlerin ve güncellemelerin gerçekleştirilmesini kolaylaştıracaktır.

KAYNAKÇA

Artuk, L. (2010), “İdari Yargı Yönünden Mülkiyet Hakkının İncelenmesi ve Sınırlamalar”, Ankara

Arsa ve Arazi Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik (2020, 22 Şubat) Resmî Gazete (Sayı: 31047) Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/02/20200222-2.htm>

Atasoy, M. Demir, O. Uzun, B. Nişancı, R. (2008), “İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler”, Trabzon.

Beyaz M. (2014). İmar Uygulamalarında Hisse Hataları, 4 Aralık 2014. Erişim adresi: <http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/imar/577-imar-uygulamalarinda-hisse-hatalari>

Çay, T. ve Kandemir, E.S. (2020). Türkiye’de İmar Uygulama Mevzuatındaki Gelişim Süreci. Erişim adresi: <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/1340968>

Düzenleme Ortaklık Payının Ülkemizdeki Kısa Geçmişi (t.y.). Erişim adresi: <https://www.emektd.com.tr/tr/duzenleme-ortaklik-payinin-ulkemizdeki-kisa-gecmisi>

Erdoğan, S. (2008). TMMOB Harita Kadastro Mühendisleri Odası Ankara Şubesi “Dr. Haldun Özen Toplantıları- IV”, Afyonkarahisar. 39-45

Geray, C. (2000, Mayıs). Şehirciliğimiz ve Ankara. Türkiye Mühendislik Haberleri, Sayı 409

Koca, G. (1997), “Türkiye’de İmar Planlamasında Uygulama Sorunları ve Çözüm Önerileri”, Doktora Tezi, İstanbul

Pamuk, H. Demir, H. (2017), “Türkiye’de Arsa ve Arazi Düzenlemelerinin İptal Nedenleri”, İstanbul

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (2017, 3 Temmuz) Resmî Gazete (Sayı: 30113) Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/07/20170703-8.htm>

Şaşmaz C.B. (2010). İmar Mevzuatına Aykırı Yapı Kavramı ve Denetimi, Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Kültür Üniversitesi açık erişim veri tabanından erişildi. (<https://acikerisim.iku.edu.tr/bitstream/handle/11413/609/CanbulutSasmazYLtez.pdf?sequence=1&isAllowed=y>)

Şimşek, S. (2016). Hatalı İmar Uygulamasından Kaynaklanan Hazine Zararı Ne Şekilde Belirlenir? 3 Ekim 2016.

Tercan, B.(t.y.). 1948’den Bugüne İmar Afları. Erişim adresi: <http://www.mimarlikdergisi.com/index.cfm?sayfa=mimarlik&DergiSayi=417&RecID=4520>

Uzunçubuk, L. (1998). İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Yönetmelik ve Tüzel Sorunlar Ankara’dan İki Örnek Olay. Yüksek Lisans Tezi, Ankara

Ünver, İ. (2018) “İmar Uygulamalarının İptali Geri Dönüşümü ve Karşılaşılan Sorunlar; Kastamonu İli Örneği” Yüksek Lisans Dönem Projesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara Üniversitesi, Ankara

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği (2018, 6 Haziran) Resmî Gazete (Sayı:30443) Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/06/20180606-8.htm>

Yıldız, C. (2014), “Büyükşehirlerde İmar Uygulamalarında Hesap Verilebilirlik”, Doktora Tezi, Ankara

Yomralıoğlu, T. (1997), “Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri”, Trabzon. 32- 39 Akyol, N. “İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar”

3194 Sayılı İmar Kanunu (1985, 3 Mayıs). Resmî Gazete (Sayı: 18749). Erişim adresi:
<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>

6785 Sayılı İmar Kanunu (1956, 16 Temmuz). Resmî Gazete (Sayı: 9359). Erişim adresi:
<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/9359.pdf>

1580 Sayılı Belediye Kanunu (1930, 3 Nisan). Resmî Gazete (Sayı: 1471). Erişim adresi:
<http://www.krkyapidenetim.com.tr/ss/upload/upload26.pdf>

3394 Sayılı Kanun (1987, 30 Haziran). Resmî Gazete (Sayı: 19503). Erişim adresi:
<https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/19503.pdf>

4342 Sayılı Mera Kanunu (1998, 25 Şubat). Resmî Gazete (Sayı: 23272). Erişim adresi:
<https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.4342.pdf>

5006 Sayılı Kanun (2003, 3 Aralık). Resmî Gazete (Sayı: 25319). Erişim adresi:
<https://www.tbmm.gov.tr/kanunlar/k5006.html>

6704 Sayılı Kanun (2016, 26 Nisan). Resmî Gazete (Sayı: 29695). Erişim adresi:
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2016/04/20160426-11.htm>

7139 Sayılı Kanun (2018, 19 Nisan). Resmî Gazete (Sayı: 30405). Erişim adresi:
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/04/20180428-1.htm>

7143 Vergi ve Diğer Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (2018, 11 Mayıs) Resmî Gazete (Sayı: 30405).
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/05/20180518-3.htm>

7153 Sayılı Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (2018, 29 Kasım) Resmî Gazete (Sayı: 30621).
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/12/20181210-4.htm>

7181 Sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (2019, 10 Temmuz) Resmî Gazete (Sayı: 30827).
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/07/20190710-1.htm>

7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (2020, 20 Şubat) Resmî Gazete (Sayı: 31045).
<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/02/20200220-1.htm>

6203 Sayılı Kamulaştırma Kanunu (1983, 8 Kasım) Resmî Gazete (Sayı: 18215) Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2942.pdf>

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu (2005, 3 Nisan) Resmî Gazete (Sayı: 25880) Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=5403&MevzuatTur=1&MevzuatTertip=5>

775 Sayılı Gecekondu Kanunu (1966, 20 Temmuz) Resmî Gazete (Sayı: 12362) Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.775.pdf>

3621 Sayılı Kıyı Kanunu (1990, 3 Ağustos) Resmî Gazete (Sayı: 20594) Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4897&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5>

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu (1970, 29 Temmuz) Resmî Gazete (Sayı: 13576) Erişim adresi: <https://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.1319.pdf>

EKLER

EK 1

GENELGE/1787

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. Maddesi (İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

GENELGE:1787 (2018/8)

İlgi (a): 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesi.
(b): Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esasları belirleyen 06/06/2018 tarihli 30443 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tebliği.

18/5/2018 tarih ve 30425 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7143 sayılı Vergi ve Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanunun 16'ncı maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa Geçici 16. madde eklenmiş ve buna göre; afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için yapı kayıt belgesi verilebileceği düzenlenmiştir.

İlgi (a) Kanun maddesinde; "Yapı kayıt belgesi alınan yapıların. Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde bu taşınmazlardan özel kanunları kapsamında kalan ve bu özel kanunlara göre değerlendirilmesi gerekenler dışında kalanlar, Bakanlığa tahsis edilir. Tahsis işleminden sonra yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır.

Yapı kayıt belgesi alınan yapıların belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, yapı kayıt belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine bedeli ilgili belediyesine ödenmek kaydıyla taşınmazlar rayiç bedel üzerinden belediyelere doğrudan satılır.

Yapı kayıt belgesi yapının kullanım amacına yönelik olup, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı kayıt belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır.

Üçüncü kişilere ait Özel mülkiyete konu taşınmazlarda bulunan yapılar ile Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar bu madde hükümlerinden yararlandırılmaz.

Yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kayıt belgesi ile maliklerin tamamının muvafakatinin bulunması ve imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edilmesi halinde yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilebilir. "

Denilmektedir.

Bu kapsamda yapılacak iş ve işlemlere aşağıdaki akışa göre yön verilmesi gerekmektedir.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

Buna göre;

1-Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendislik Büroları (LİHKAB) ve Serbest Harita Kadastro Mühendislik ve Müşavirlik Büroları (SHKMMB) Tarafından Yapılacak İşlemler;

LİHKAB/SHKMMB'larca zemin tespit tutanağı düzenlenebilmesi için;

İlgi (b) Tebliğ'in 6'ncı maddesinin 4/c bendi gereğince imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge aranacak olup yapı kayıt belgesi alınan yapıların üzerinde bulunduğu taşınmazın imar planında umumi hizmet alanlarına (Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, park, yol, meydan, yeşil alan, otopark, ibadet yeri ve karakol vb.) denk gelen kısımlarının bulunması halinde bu kısımların 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince 2010/22 Sayılı Genelgede açıklandığı şekilde terk edilmiş olması gerekmektedir. Bu sebeple öncelikle LİHKAB/SHKMMB'larca taşınmazın imar planında umumi hizmet alanlarına denk gelen kısmı olup olmadığı araştırılacak, denk gelen alan yoksa Zemin Tespit Tutanağının uygun bir yerinde bu yönde belirtme yaparak imzalayacaklar, denk gelen alan varsa gerekli terk işlemleri için müracaat sahibini ilgili belediye/kurumuna yönlendireceklerdir.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünün 04.10.2018 tarih ve E.173013 sayılı yazılarına istinaden Hazineye ait sosyal donatı için tahsisli araziler üzerinde bulunan yapılar hariç olmak üzere, gerek fiilen ve gerekse plan gereği yolda veya yeşil alanda kalan veya yola veya yeşil alana tecavüzlü olan yapılar için cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi işlemlerinin yapılabileceği, bu tür işlemlerde zemin tespit tutanağının düşünceler sütununa ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine "3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesi uyarınca düzenlenen yapı kayıt belgesine istinaden yapıldığı, yapının yola veya yeşil alana tecavüzlü olduğu ve yapının yıkılması veya tecavüzün giderilmesi halinde belirtmenin kaldırılacağı" şeklinde belirtme yapılarak tescil işlemi yapılabilecektir.

LİHKAB/SHKMMB'e yapılan başvurularda istenecek belgeler;

- 1- Yapı kayıt belgesi/Belgeleri,
- 2- LİHKAB/SHKMMB tarafından imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların bulunduğu tespit edilmiş olması halinde bu kısımların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden veya kurumundan alınan belge,

Dikmen Cad. No:14 06100 Bakanlıklar/ANKARA Faks: 0312 413 6402 e-posta:
Elektronik Ağ: www.tkgm.gov.tr Kadastro İşlemleri İrtibat: S.Ş.ŞİMŞEK Kontrol Mühendisi 0312 551 44 26
Tapu İşlemleri İrtibat: M.DEMİRCİ Şube Müdürü 0312 551 4285.

Sayfa 2 / 10



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

3- İlgi (b) Tebliğin 6'ncı maddesinin 4/b bendinde tanımlanan proje, (Kat mülkiyeti tesis edilmeyecek yapılar için istenmeyecektir.)

4- Tapu senedi/tapu kaydı ve kimlik belgesi, (Yapının Hazineye veya belediyelere ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması durumunda, taşınmazın başvuru sahibi/sahipleri adına, parsel büyüğe ifrazen bu mümkün değilse hisseli olarak tescilinin gerçekleşmiş olması gerekmektedir.)

İlgi (b) Tebliğin 5'inci maddesinin 2/a bendi gereğince yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni bulunmayan yapılardaki aykırılıklarda yapının tamamı için, (b) bendi gereğince yapı kullanma izni bulunan yapılardaki aykırılıklarda, aykırılık hangi bağımsız bölüm/bölmeler ile ilgili ise o bağımsız bölüm/bölmelere ait tüm yapı kayıt belgeleri aranır.

İlgi (b) Tebliğin 6'ncı maddesinin 6'ncı bendi uyarınca inşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibarı ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile yapı kayıt belgesi alan yapı/bağımsız bölümlerde tapu kütüğüne tescil ve/veya kat mülkiyeti işlemleri eksik inşaat işlerinin tamamlanmasından sonra gerçekleştirilir.

LİHKAB/SHKMMB'lara yapılan zemin tespit tutanağı başvurularına ilişkin hizmet sözleşmesi/tip sözleşme düzenlenecek olup (LİHKAB'lar bunu aynı adla fen kaydına alacaklardır) düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı için LİHKAB'lara ödenecek olan ücret Lisanslı Büro Hizmet Ücretleri tarifesine göre belirlenecektir.

Tapu kütüğünde değişiklik işlemi gerektiren başvurular için (EK-1), değişiklik işlemi gerektirmeyen başvurular için (EK-2) Zemin Tespit Tutanağı düzenlenir. Zemin tespit tutanağının (EK-1, EK-2) ilgili satır ve sütunları usulünce doldurulur.

Zemin tespit tutanağının Kroki kısmında; İşleme konu yapıların ve eklentilerinin, proje ile zemin durumu dikkate alınarak, yapı ve eklentileri ile parsel köşe noktalarının kontrol noktalarına dayalı biçimde ölçülerek teknik mevzuata uygun olarak hesaplanan (kadastro paftasının koordinat sistemi ile uyumlu) koordinatlarını, yapıların birbirlerine göre ve parsele göre konumlarını, yapı cephelerini, kat adedini, yapı cinsini ve varsa tecavüz şekli ve miktarını gösterecek şekilde hazırlanması zorunludur.

İlgi (b) Tebliğin 8.(1) Maddesinde;Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar "**MADDE 8 - (1) Yapı kayıt belgesi;a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda, b) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda, c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 ncı maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda, ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde, d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili**

Dikmen Cad. No:14 06100 Bakanlıklar/ANKARA Faks: 0312 413 6402 e-posta:

Elektronik Ağ: www.tkgm.gov.tr Kadastro İşlemleri İrtibat: S.Ş.ŞİMŞEK Kontrol Mühendisi 0312 551 44 26

Tapu İşlemleri İrtibat: M.DEMİRCİ Şube Müdürü 0312 551 4285.

Sayfa 3 / 10



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde bulunan yapılar hakkında yapı kayıt belgesi düzenlenemez. (2) Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, yapı kayıt belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, yapı kayıt belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunulan müracaat sahibi hakkında 10 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca suç duyurusunda bulunulur." denildiğinden LİHKAB/SHKMMB tarafından yapılan inceleme sonucunda yapının yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek alanlarda/taşınmazlarda tamamen veya kısmen (tecavüzlü) kaldığının anlaşılması veya ilgi (b) Tebliğin 8/1. maddesinde belirtilen alanlar dışındaki yerlere herhangi bir tecavüzünün veya Hazineye/belediyelere ait taşınmazlar üzerinde kaldığının belirlenmesi halinde bu durum düzenlenecek olan zemin tespit tutanağında belirtilerek LİHKAB/SHKMMB tarafından gereği yapılmak üzere Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne/Belediyesine gönderilir. Bu kapsamdaki başvurular tescile konu olmadığından Ek-2 Zemin Tespit Tutanağı Formu düzenlenir. Hazinesinin ve üçüncü kişilerin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazlar üzerinde kısmen tecavüzü bulunan yapılar için hazinenin/ilgililerinin muvafakati alınması koşuluyla tapu kütüğünün beyanlar hanesinde tecavüze yönelik belirtme yapılarak tapu sicilinde gerekli tescil işlemi yapılabilecektir.

(15.01.2019 tarih 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Ek Paragraf) Hazinesinin veya üçüncü kişilerin muvafakati olmadan tescil işlemi gerçekleştirilemeyeceğinden dolayı; işlem LİHKAB/SHKMMB de iken ilgililere bu hususta gerekli bilgilendirme yapılarak, üçüncü kişilerin özel mülkiyetindeki taşınmazlara tecavüzlü durumlarda Kadastro Müdürlüğüne zemin tespit tutanağına imza almak veya noterden onaylı muvafakatnameyi ya da birden fazla bloklu çok sayıda malikli yapılarda kat malikleri kurulunca bu yönde alınmış kararına ilişkin karar defterinin noter onaylı örneğini tutanağa eklemek suretiyle; hazine taşınmazına tecavüzlü durumlarda ise yine Kadastro Müdürlüğü tarafından Milli Emlak Müdürlüklerine yazılı sorularak alınacak muvafakat akabinde işlemlere devam edilecektir.

Zemin tespit tutanağında ayrıca; yapı kayıt belgesi, (kat mülkiyetine konu olacak yapılar için) proje ve zemin durumunun birbirleri ile uyumlu oldukları (yapı kayıt belgesi ve mimar tarafından projesi düzenlenmiş olan yapının ölçülerek hangi taşınmaz üzerinde kaldığının belirlenmiş olduğu) hususu LİHKAB/SHKMMB tarafından, yapı kayıt belgesindeki beyanları ile zemin durumunun birbiriyle uyumlu oldukları hususu da tapu malik veya maliklerden biri tarafından imza altına alınacaktır.

Yapı kayıt belgesinde ilgisince beyan edilen yüzölçümlerinin doğruluk denetimi mimarlar tarafından yapılır.

Zemin tespit tutanağı, düzenleyen mühendis ve talepte bulunan yapı maliki/malikleri tarafından imzalanacak ve başvuru belgeleri ile birlikte ilgili kadastro müdürlüğüne sunulacaktır.

Dikmen Cad. No:14 06100 Bakanlıklar/ANKARA Faks: 0312 413 6402 e-posta:
Elektronik Ağ: www.tkgm.gov.tr Kadastro İşlemleri İrtibat: S.Ş.ŞİMŞEK Kontrol Mühendisi 0312 551 44 26
Tapu İşlemleri İrtibat: M.DEMİRCİ Şube Müdürü 0312 551 4285.

Sayfa 4 / 10



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

1- Kadastro Müdürlüklerince Yapılacak İşlemler

Kadastro müdürlüklerine yapılan başvurularda;

- 1- İstemde bulunanın kimlik belgesi,
- 2- İstemde bulunan temsilci ise temsil belgesi,
- 3- Yapı kayıt belgesi/belgeleri,
- 4- Zemin Tespit Tutanağı,
- 5- LİHKAB/SHKMMB tarafından imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların bulunduğu tespit halinde bu kısımların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden veya kurumundan alınan belge,
- 6- Tapu malikleri veya maliklerden en az birisi ile LİHKAB/SHKMMB arasında düzenlenmiş olan hizmet sözleşmesi/tip sözleşme ve fatura,
- 7- Sözleşmeye ilişkin tahakkuk eden damga vergisinin ödendiğine dair makbuz, ibraz edilmesi gerekmektedir.

Başvuru sonrası öncelikle gerekli kontrollük ve teknik belge hizmet bedeli tahsili sonrasında işlem fen kaydına alınacaktır.

Kadastro müdürlüklerince yukarıdaki belgelerin varlığı tespit edildikten sonra başvuru konusu parselin zemin tespit tutanağındaki köşe koordinatlarının kadastro teknik evrakına uygunluğu, yapının tersimat kontrolü ve parsel içerisindeki konum kontrolü yapılarak Zemin Tespit Tutanağının Tescil Sayfası kısmına "*Tescil sayfası 3194 sayılı Kanunun Geçici 16. maddesi uyarınca istegime uygun olarak düzenlenmiştir*" ibaresi yazılarak kontrol ve onay ve imzalanı tamamlandıktan sonra 2010/4 sayılı Genelge gereğince Zemin Tespit Tutanağı üst yazı ile fiziksel olarak, ekleri (3 ve 5 numaralı belgeler) taranarak 2017/3 Sayılı Genelgeye uygun şekilde sistem üzerinden güvenli elektronik ortamda tapu müdürlüğüne gönderilecektir.

Zemin tespit tutanağının incelenmesi sonucunda, zemin tespit tutanağının ilgi (b) Tebliğ ile bu Genelgede belirlenen hususlara aykırı düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda başvuruya ilişkin belgeler LİHKAB/SHKMMB ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir. Söz konusu aykırılıkların giderilmesi halinde işlemlere devam edilir.

İlgi (b) Tebliğ gereğince, zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumlu olduklarından kadastro müdürlüğüne sadece büro kontrolü yapılmakla yetinilecektir.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Yaygın yapılaşmanın bulunduğu hisseli taşınmazlarda tüm yapıların yapı kayıt belgesi/yapı kullanma izni tamamlanmadan kat mülkiyetine geçiş mümkün olmayacağından hissedarlardan birine ait yapıya yönelik yapı kayıt belgesi ile yapılan başvurularda

Dikmen Cad. No:14 06100 Bakanlıklar/ANKARA Faks: 0312 413 6402 e-posta:
Elektronik Ağ: www.tkgm.gov.tr Kadastro İşlemleri İrtibat: S.Ş.ŞİMŞEK Kontrol Mühendisi 0312 551 44 26
Tapu İşlemleri İrtibat: M.DEMİRCİ Şube Müdürü 0312 551 4285.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

LİHKAB/SHKMMB tarafından düzenlenecek Ek-1 zemin tespit tutanağının kroki kısmı doldurulacak olup; düşünceler sütununa yapı kayıt belgesine konu yapının hangi hissedara ait olduğuna dair belirtme yapılarak taşınmazın beyanlar hanesinde gösterilmek üzere tapuya gönderilir.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Kısmen yapı ruhsatı/yapı kullanma izin belgesi, kısmen de yapı kayıt belgesi olan yapıların cins değişikliği işlemlerinde, talebin bir bütün olarak değerlendirilerek, LİHKAB/SHKMMB tarafından düzenlenen Ek-1 Zemin Tespit Tutanağına göre işlemin gerçekleştirilmesi gerekmekte olup, bu şekilde gerçekleştirilen işlemlerde daha önceden yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olan kısımlar için ayrıca daha önce idaresince tasdikli vaziyet planı istenilecektir.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Söz konusu tebliğin yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar başlıklı 8. maddesi kapsamı dışında kalan yapılardan, tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtme bulunanlar için 2010/4 Sayılı Genelgenin 24. Maddesinin 16. Fıkrasına göre ilgili idarenin olumlu kararının aranması gerekir.

Parselde teknik hata tespit edilmesi halinde hatanın türü araştırılarak kadastro teknik mevzuatına göre düzeltilir. Mevzuat gereği ilgisinin muvafakati ile düzeltilebilen hatalar işlem için düzenlenen zemin tespit tutanağının tescil sayfasında gerekli açıklama yapılmak sureti ile düzeltilir.

(15.01.2019 tarih 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Ek Paragraf) Tarım arazileri üzerine yapılan yapılar için imar barışı kapsamında cins değişikliği yapılabilmesi için Tapu Dairesi Başkanlığının 12/06/2014 tarih ve 34306 sayılı "5403 Sayılı Kanun Uygulamaları" konulu Genel Duyurusunun "D- Tarım Arazilerinde Teknik Nitelikli İşlem Talebi" bölümüne göre İl/ilçe Tarım ve Orman Müdürlüklerinin uygunluk görüşünün Kadastro Müdürlüklerince işlem öncesi alınması gerekmektedir.

(15.01.2019 tarih 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Ek Paragraf) Mülkiyeti kamu kurum ve kuruluşlarına ait binalar, mülkiyeti Hazine adına kayıtlı olup, kamu kurum ve kuruluşlarına tahsisli yapılara ait taleplerde; zemin tespit tutanağının ilgili kurumun bünyesinde çalışan harita mühendisi sorumluluğunda yapılması, ilgili kurumun bünyesinde harita mühendisi bulunmaması durumunda Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Büroları veya Serbest Harita Kadastro Mühendislik ve Müşavirlik Bürolarından hizmet satın alınmak suretiyle yaptırılması gerekmektedir. Yasal muafiyeti olan kurum ve kuruluşlardan teknik belge ve kontrollük bedeli alınmayacaktır.

(15.01.2019 tarih 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Ek Paragraf) Mülkiyeti Hazine adına kayıtlı bulunan kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilen yapılara ait cins değişikliği taleplerinde; talebin Hazine adına Milli Emlak Müdürlüklerince yapılması esastır.

Dikmen Cad. No:14 06100 Bakanlıklar/ANKARA Faks: 0312 413 6402 e-posta:
Elektronik Ağ: www.tkgm.gov.tr Kadastro İşlemleri İrtibat: S.Ş.ŞİMŞEK Kontrol Mühendisi 0312 551 44 26
Tapu İşlemleri İrtibat: M.DEMİRCİ Şube Müdürü 0312 551 4285.

Sayfa 6 / 10



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

3402 sayılı Kadastro Kanununun 47/N maddesine dayanılarak yayımlanmış olan Yönetmelik kapsamına giren bir hatanın tespit edilmiş olması durumunda zemin tespit tutanağının Tescil Sayfasında gerekli açıklama yapılmak sureti ile başvuruya esas tescilin öncelikli olarak yapılmasını müteakip düzeltmeye yönelik taşınmazın beyanlar hanesine belirtme yapılması sağlanarak, düzeltme işlemi en kısa sürede tamamlanacaktır.

Tescil müteakip belgelerin kadastro müdürlüğüne gönderilmesi sonrasında değişiklik kadastro müdürlüğü tarafından paftasına ve fen klasörüne işlenir.

2- Tapu Müdürlüklerince Yapılacak İşlemler

Zemin tespit tutanağı (Ek-1) ve eklerinin kadastro müdürlüğünce kontrolü yapılarak tapu müdürlüğüne intikali sağlandıktan sonra tapu müdürlüğüne;

1- Kadastro Müdürlüğü tarafından gönderilen Yapı Kayıt Belgesi/Belgeleri, Zemin Tespit Tutanağı (Ek-1), LİHKAB/SHKMMB tarafından imar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların bulunduğu tespit edilmesi halinde bu kısımların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden veya kurumundan alınan belge,

2- Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün yapı maliki veya bütün paydaşlarca imzalanan ve elektronik ortamda 200 dpi çözünürlükte siyah beyaz taranmış olarak (üzerinde mimarın kaşesi ve imzası bulunan .tif formatında düzenlenmiş CD) **(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Değişik İfade)** tapu müdürlüğüne belediye onayı alınmaksızın ibraz edilen proje, (Kat mülkiyeti tesis edilmeyecek yapılar için istenmeyecektir.)

3- Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim planı,

4- 2014/2 Sayılı Genelge kapsamında zorunlu deprem sigortası,

5- **(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Değişik Paragraf)** Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin yatırıldığına TAKBİS üzerinden tespit edilmesi, (İbadethaneler ile merkezi yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin ticari maksatla kullanılmayan yapıları için belge bedeli alınmayacağından bu taşınmazlar için yapılan taleplerde bedele ilişkin tespit yapılmayacaktır.),

6- **(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Değişik Paragraf)** Daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin

Dikmen Cad. No:14 06100 Bakanlıklar/ANKARA Faks: 0312 413 6402 e-posta:
Elektronik Ad: www.tkgm.gov.tr Kadastro İşlemleri İrtibat: S.Ş.ŞİMŞEK Kontrol Mühendisi 0312 551 44 26
Tapu İşlemleri İrtibat: M.DEMİRCİ Şube Müdürü 0312 551 4285.

Sayfa 7 / 10



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

yatırıldığına TAKBİS üzerinden tespitinden sonra ilgili tapu müdürlüğünce ilgili vergi dairesi müdürlüğüne ibraz edilmek üzere, Yapı Kayıt Belgesine konu yapıya (Mahalle/Sokak/Bina No-Ada/Parsel/Pafta No) ve söz konusu yapıdaki bağımsız bölümler veya sair tesisler ile maliklerine ait bilgileri içeren bir yazının düzenlenerek başvuru sahibine verilmesinden sonra, ilgili vergi dairesince ilgililere verilen ve söz konusu yapıya ilişkin olarak 492 sayılı Kanuna bağlı (4) sayılı tarifenin I-13/a fıkrasında belirtilen harcin tahsil edildiğine ilişkin 59 Seri Nolu Harçlar Kanunu Genel Tebliği ekinde yer alan belge,

ile müracaat edilmesi üzerine tapu müdürlüğünce işleme ilişkin döner sermaye hizmet bedeli tahsil edilerek tapu sicilinde gerekli tescil işlemi gerçekleştirilir.

Ayrıca, sadece kat irtifakına geçilmiş yapılarda tescilin esas unsurlarında (bağımsız bölüm değişikliği, eklemesi, nitelik, arsa payı v.b.) değişiklik getirmeyen durumlarda tek malikin talebiyle işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekmekte olup, kat irtifakına geçilip geçilmediğine bakılmaksızın yapılacak tescil işlemlerinde ise tüm maliklerin talebinin alınması gerekmektedir.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Kat mülkiyeti tesisli yapılarda sadece yapının içine ilişkin bağımsız bölüm ilavesi, ifrazı, tevhid, niteliğinin değiştirilmesi gibi durumlarda zemin tespit tutanağı aranmayacaktır.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Kat mülkiyeti tesisli yapılarda yapılacak tadilatlarda projenin tadil edilen ilgili bölümler için çizilmesi asıl olmakla birlikte yapının tamamı için ibraz edilmesi halinde, projeyi düzenleyen mimar tarafından değişikliğin sadece yapı kayıt belgesine konu bölümler için yapıldığı yönünde projenin uygun bir yerine açıklama yapılarak onaylanması ve mevcut tasdikli proje ile birlikte irtibatlandırılması; bununla birlikte kat mülkiyeti tesisli yapılar için mimar tarafından onaylanmış tadilat projesinde ortak kullanım alanları, binanın genel görüntüsü, binanın ana unsurlarında değişiklik yapmayan ve ana yapıya zarar vermeyen durumlar ile diğer bağımsız bölümlerin tapuya kayıtlı tescilli unsurlarında değişiklik oluşturmeyen durumlarda sadece işlemin tarafı bağımsız bölüm maliki/maliklerinin tadilat projesini imzalamaları, sayılan unsurlarda değişiklik bulunmadığına ilişkin olarak projenin uygun bir yerine mimarınca açıklama yapılmak suretiyle imzalanması gerekmektedir.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Projede malik veya paydaş imzalarının; bağımsız bölüm listesinde, proje kapağında, projenin uygun bir yerinde veya elektronik ortamda proje ile ilişkilendirilmiş ve mimar tarafından onaylanmış bir belgede olması yeterlidir. Tüm sayfaların ve bağımsız bölümlerin ayrı ayrı imzalanmış olması aranmaz.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Ek Paragraf) Yaygın yapılaşmanın bulunduğu hisseli taşınmazlardan tüm yapıların yapı kayıt

Dikmen Cad. No:14 06100 Bakanlıklar/ANKARA Faks: 0312 413 6402 e-posta: [redacted]
Elektronik Ağ: www.tkgm.gov.tr Kadastro İşlemleri İrtibat: S.Ş.ŞİMŞEK Kontrol Mühendisi 0312 551 44 26
Tapu İşlemleri İrtibat: M.DEMİRCİ Şube Müdürü 0312 551 4285.

Sayfa 8 / 10



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

06/07/2018

belgesi/yapı kullanma izni tamamlanmadan kat mülkiyetine geçiş mümkün olamayacağından hissedarlardan birine ait yapıya yönelik yapı kayıt belgesi ile yapılan başvurularda düzenlenecek zemin tespit tutanağı kadastro müdürlüğü kontrolünden sonra yapı kayıt belgesine konu yapının hangi hissedara ait olduğunu taşınmazın beyanlar hanesinde gösterilmekle yetinilir.

(15.01.2019 tarih 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Değişik Paragraf) Yapı Kayıt Belgesi alınan yapılarda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi işlemi yapılabilmesi için söz konusu yapıların tabi olduğu özel kanunlarda (6306 sayılı Kanun, Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Toprak Koruma Kanunu, Orman Kanunu, Doğal Sit, Arkeolojik Sit, Kentsel sit, Askeri Güvenlik Alanı vs.) cins değişikliği ve kat mülkiyeti işlemlerine izin veriliyor olması gerekmektedir. Bu itibarla mevzuatı gereğince işlemler öncesinde diğer kurumlardan izin/muvafakat alınması gereken durumlarda gerekli yazışmalar yapılarak işlemlere yön verilecektir. Söz konusu taşınmazlarla ilgili olarak Yapı Kayıt Belgesi alınması mümkün iken, ilgili idaresince mevzuatı gereği işleme uygunluk verilmemesi halinde idaremizce işlem yapılması mümkün olmayacaktır.

(15.01.2019 tarih 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Ek Paragraf) 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2 inci maddesinin "d" bendi kapsamında riskli yapı olarak tanımlanmış olup, üzerinde riskli yapı belirtmesi bulunan ve yıkılmasına karar verilen yapı için yapı kullanma izni yerine geçecek yapı kayıt belgesi alınmış olsa dahi cinsinin değiştirilerek kat mülkiyeti kurulması mümkün değildir.

(15.01.2019 tarih 23294678-120.18-E.4100664 sayılı Makam Olur'u ile Ek Paragraf) 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalan ve imar planında da "Toplumsal Yararlanmasına Ayrılan Yapı ve Turizm Tesisi" alanı olarak ayrılan ve tapu kütüğünde de belirtme yapılan taşınmaz için yapı kayıt belgesi alınmış olsa dahi, Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4 üncü maddesinde Toplumsal Yararlanmasına Ayrılan Yapı ve Turizm Tesisinde ilgili idarece bu belirtmenin terkinin sağlanmadıkça taşınmazın cinsinin değiştirilerek kat mülkiyeti kurulması mümkün bulunmamaktadır.

Tapu müdürlüğünce tescil sonrası zemin tespit tutanağı üst yazı ile kadastro müdürlüğüne gönderilecektir. Tescil sonrasında değişiklik kadastro müdürlüğü tarafından paftasına ve fen klasörüne işlenecektir.

İlgi (a) Kanun kapsamda, Bakanlıkça ve ilgili belediyesince yapılacak satış işlemleri tapu müdürlüğünde resmi senet düzenlenmek suretiyle gerçekleştirilir.

(12.10.2018 tarih ve 27553936-120.18(020)-E.2857391 sayılı Makam Oluru ile Değişik İfade) İşlem sonrasında yapı kayıt belgesi ile söz konusu kanundan yararlanan taşınmazın/bağımsız bölümün beyanlar hanesine, yapılan işlemin ilgi (a) Kanun maddesi kapsamında gerçekleştiği yönünde belirtme yapılır.

Uygulamada mahalli birimler arasında ortaya çıkabilecek koordinasyon eksiklikleri Valiliklerce giderilecektir.

Dikmen Cad. No:14 06100 Bakanlıklar/ANKARA Faks: 0312 413 6402 e-posta:
Elektronik Ağ: www.tkgm.gov.tr Kadastro İşlemleri İrtibat: S.Ş.ŞİMŞEK Kontrol Mühendisi 0312 551 44 26
Tapu İşlemleri İrtibat: M.DEMİRCİ Şube Müdürü 0312 551 4285.

Sayfa 9 / 10



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : 32381507-010.99/1956942
Konu : 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi
(İmar Barışı) Uyarınca Yapılacak Olan İşlemler

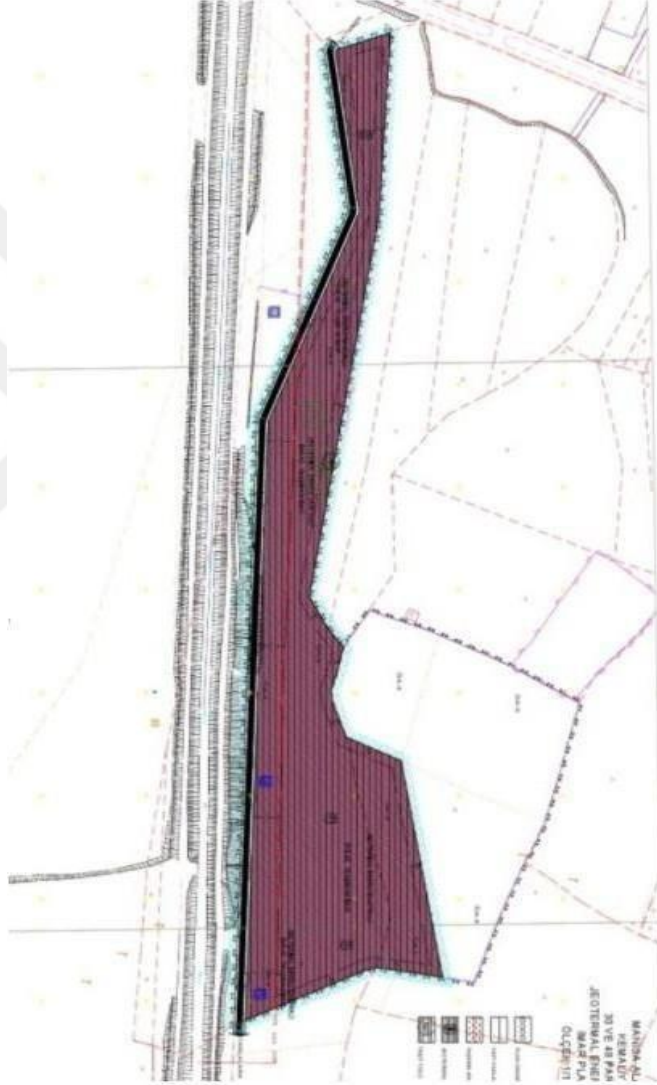
06/07/2018

Bilgi ve gereğini rica ederim.

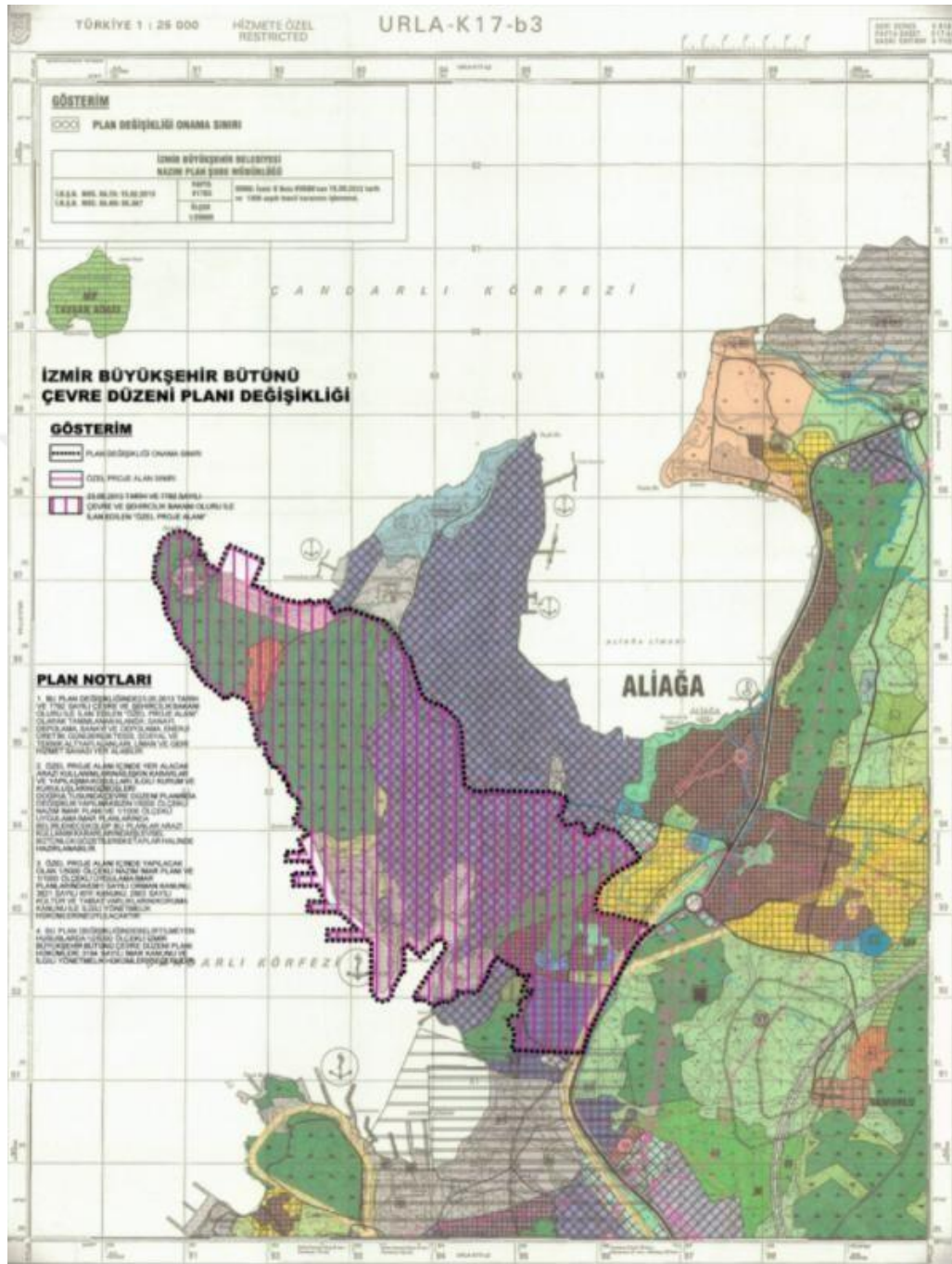
Prof.Dr. Mustafa ÖZTÜRK
Bakan a.
Müsteşar

- 1-Tapu kütüğünde değişiklik gerektiren durumlar için zemin tespit tutanağı
- 2-Tapu kütüğünde değişiklik gerektirmeyen durumlar için zemin tespit tutanağı

EK 2
MANİSA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI



İZMİR 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



EK 4

**İZMİR, KEMALPAŞA İLÇESİ NAZARKÖY MAHALLESİ ÖZEL PROJE
ALANINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI
VE 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI**

