

**3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE'Sİ UYARINCA YAPILACAK
ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMELERİ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK,
18. MADDE UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN GÜÇLÜKLER,
16. MADDEYE BAŞVURU KOŞULLARI VE DAVA SÜREÇLERİ**

18. MADDE İMAR UYGULAMALARINA GENEL BAKIŞ

18. Madde İmar Uygulamalarına başlanması idari bir kararla gerçekleşir. Bu kararda, düzenleme bölgesi belirlenir. Düzenleme alanı seçilirken konut yönünden gelişme alanları ve umumi hizmetlere ayrılan alanların herkese dengeli dağıtım ilkelerine dikkat edilir. Bunun dışında düzenleme sınırının tespitine ilişkin varsa imar planı, yoksa yönetmelik kurallarına uyulur.

Bu aşamadan sonra birtakım ön çalışmalar yapılarak mülkiyete ilişkin bilgiler tespit edilir, halihazır harita yenilenir, uygulamaya yönelik özet cetveli, tahsis cetveli, ada dağıtım cetveli, DOP hesabı cetveli ve kadastro ayırma çapı cetvelleri düzenlenir. Bu aşamada kanunen muhafazası gereken yapılar korunur, DOP alınmayacak parseller tespit edilir ve kapanan yollarla yeşil alan gibi yerler DOP hesabına ilave edilir. DOP her parselden eşit oranda alınır. İmar uygulaması yapılacak alanda bulunan umumi hizmet alanları DOP ile kamuya kazandırılırken Yönetmeliğin 12. maddesi uyarınca diğer kamu alanlarına ileride kamulaştırılmak üzere hisselendirme yapılır. DOP ile umumi hizmet alanlarına yapılan aktarmalara ücret ödenmez. Bunlar imar uygulaması nedeniyle değer artışı karşılığı olarak alınır, 12. maddeye göre yapılan hisselendirmelerin ise ileride kamulaştırma sırasında bedelleri ödenecektir.

Bundan sonra mümkün mertebe aynı yerden imar parseli verilmesi ana ilkesi uygulanır. Zorunluluklar nedeniyle aynı yerden imar parseli verilmesinin mümkün olmadığı takdirde, en yakın yerden parsel verme yada hisselendirme yapılır. Dağıtım ve tahsis müstakil, hisseli ve kat mülkiyeti esasına göre yapılabilir.

1. 18. MADDE UYGULAMASINDA TEMEL İLKELER

18. Madde Uygulamasına ilişkin uygulamalardaki işleyiş kanun ve yönetmelikle belirlenmiş olmakla beraber uygulamalarda karşılaşılan farklılıklar göz önünde bulundurulduğunda uygulamalardaki temel ilkelerin aşağıda belirtilen şekillerde olması gerektiği söylenebilir.

- İlgili alana ait 1/1000 veya 1/500 ölçekli uygulama imar planının olması gereklidir. Birebir arazi kullanımını göstermeyen küçük ölçekli nazım imar planları yada mevzii imar planlarına göre imar uygulaması olanaklı değildir.
- 18. Madde uygulaması mutlaka imar planına uygun olmalıdır. Çünkü imar planı hayata geçirilmektedir.
- DOP en çok % 40' a kadar olmalıdır. Bununla beraber her düzenlemede DOP' un % 40 olması imar uygulamasını konut alanı elde etme amacından uzaklaştırır.
- Düzenleme sahasının sınırları içinde imar planına göre konut(iskan) alanı olması gerekir. İmar uygulaması 1/1000 ölçekli imar planında iskana ayrılmış alanlarda uygulanır. Bunun dışında tamamı sanayi alanı, tarımsal alan ve yapı yasağı getirilen alanlar gibi iskana açık olmayan yerlerde imar uygulaması yapılamaz.
- Düzenleme sahası içinde yapı olup olmaması önemli değildir.

- Uygulama alanı bir parsel olarak belirlenemez. Uygulama alanı en az ada bazında olmalıdır. Ancak adanın bir kısmı imar planına uygun şekilde yapılanmış ise o zaman geriye kalan sahada 18. Madde uygulaması yapılabilir.
- Uygulama sonuçlarının belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise İl İdare Kurulu kararı ile onanması gerekir.
- Kural olarak belediye encümeni yada İl İdare Kurulunca onaylanan imar uygulaması sonuçlarının tapu idaresince tescilinin yapılması gerekir. Tapu idaresinin çok açıkça kanuna aykırılık olmaması halinde karşı koyma yetkisi yoktur.
- 18. Madde uyarınca yapılan imar uygulaması resen yapılır. Bu madde uyarınca yapılan uygulamalarda hak sahiplerinin rızasına yada muvafakatine gerek yoktur.
- Sadece bu madde dayanak alınarak yapılan uygulamalarda, dağıtım-tahsis aşamasında hisselerin ferdileştirilmesi yani düzenlemeye hisseli giren mülkiyetin tekil mülkiyete dönüştürülmesi yapılamaz.
- İmar uygulamasına giren bütün parsellere karşılık olarak bir yer müstakil, hisseli yada kat mülkiyeti esasına göre verilir. Yani DOP kesintisinden sonra geriye kalan alanın bağımsız bir imar parseli oluşturuyor diye bedele dönüştürülmesi mümkün değildir.

Bununla beraber 18. Maddenin amacı imara elverişli konut alanı elde etmek olmalıdır. Dolayısı ile tamamen imar planı ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapı adalarının bulunduğu yerlerde sadece imar planında öngörülen yol, yeşil alan vb. yerlerin açılması ve kamuya kazandırılması amacıyla imar uygulaması yapılamaz. Belediyelerce sadece hisselerin birleştirilmesi amacıyla imar uygulamaları yapmaları da 18. Maddenin amacına aykırıdır.

2. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI İLE İLGİLİ ESASLAR

18. Madde uygulamasına göre düzenlemeye tabi yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlere ait alanlar için gerekli olan arazi, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında, düzenleme ortaklık payı olarak düzenlemeye giren parsellerin düzenlemeden önceki yüz ölçümleriyle orantılı olarak alınmaktadır. Bu oranın % 40'ı geçmesi halinde yeteri kadar sahanın kamulaştırılması gerekir. Yine DOP %40 olması halinde Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönetmeliğinin (AAD) 12. Maddesi uyarınca ayrıca kamu tesis alanlarına pay verilmesini engelleyen bir hüküm yoktur.

Yine DOP ile kamuya kazandırılacak alanlar yukarıda yazıldığı üzere İmar Kanununun 18. maddesinin 3. fıkrasında belirtilmiş olmasına rağmen, terminal ve toplu taşıma istasyonu, AAD yönetmeliğinin 32. maddesine göre, Pazar yeri de Danıştay kararlarına göre DOP ile elde edilebilecek umumi hizmet alanlarına eklenmiştir (Ergen, 2004).

Yine DOP ile karşılanacak yol alanlarının niteliği ile 18. Maddede açıklayıcı bir hüküm olmamasına rağmen 18. Maddenin üçüncü fıkrasında DOP ile oluşturacak yolun

düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol olduğu vurgulanmıştır. Buna göre DOP ile karşılanabilecek yolun, daha çok beldede yaşayanların hizmetine sunulacak nitelikte olması gerektiği düşünülebilir. Bununla beraber Karayolları Genel Müdürlüğüne ait genişliği 50 m den aşağı yollarda bu kapsamda değerlendirilebilmektedir. Ama tamamen milletlerarası niteliğinde olan genişliği en az 50 m olan yollar ile oto yolların DOP ile karşılanması bu maddenin amacına aykırıdır(Ergen, 2004).

DOP ile ilgili bir başka tespit ise kapanan kadastral yollar ile ilgilidir. İmar Kanununun 11. Maddesine göre hazırlanan imar planı sınırları içerisindeki kadastral yollar ile meydanların, imar planının onayı ile bu vasfını kendiliğinden kaybederek onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olacakları hükme bağlanmıştır. Yine 2644 Sayılı Tapu kanununun 21. maddesine köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalarının köy veya belediye adına tescil olacağı belirtilmiştir. Bu hükümlere göre gerek kadastro çalışmalarında gerekse tapulama aşamasında kapanan kadastral yollar, yeşil alanlar, pazar yerleri vb umumi hizmet alanları belediye sınırları içerisinde belediye adına yazılıp tapu belgeleri düzenlenebilir. Zaten uygulamalarda bu yöndedir. Ama bu şekilde belediye adına kayıtlı olan taşınmazların bulunduğu alanları kapsayan sahada imar uygulaması yapılması durumunda, bu taşınmazların belediye adına parsel olmaktan önce düzenleme ortaklık payı hesabına katılması ve DOP'un geriye kalan umumi hizmetler için belirlenmesi gerekir.

Bunlardan başka DOP'la ilgili hükümleri genel olarak şöyle özetleyebiliriz.

- DOP düzenlemeye giren tüm parsellerden belediye, maliye hazinesi, özel ve tüzel kişi vb. eşit oranda alınmalıdır.
- DOP oranı taşınmazın düzenlemeden önceki kısmına uygulanır.
- DOP ile elde edilen alanlar umumi hizmetler dışında belediyelere parsel oluşturulması gibi maksatlarla kullanılamaz.
- DOP ile karşılanacak alanlara tahsisli yerlerden DOP alınmaz.
- Kamulaştırma yapılması halinde DOP, kamulaştırmadan sonra kalan kısma uygulanır.
- DOP bir kere alınır. Yeniden yapılan uygulamalarda, DOP oranının daha yüksek olması durumunda fark kadar DOP alınabilir.
- Taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine ,mülga 6785-1605 Sayılı İmar kanununun 39. maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 40' a tamamlayan fark kadar DOP alınabilir.
- Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle DOP'un alınmadığı hallerde, ilgisinin muvafakati ile DOP miktarı bedele dönüştürülebilir.

3. İMAR PARSELLERİNİN OLUŞTURULMASI VE DAĞITIMINA İLİŞKİN ESASLAR

Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerde veya

yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır ve plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır. Bununla beraber dağıtım esnasında parsellerin eski yerlerinden yeni parseller verilmesini engelleyen bir takım zorunluluklar olabilir. Bunları hukuki, teknik ve fiili zorunluluklar olmak üzere 3 grupta toplayabiliriz.

3.1. HUKUKİ ZORUNLULUKLAR

Eğer taşınmazın imar planına göre yol, yeşil alan gibi düzenleme ortaklık payı ile elde edebilecek sahalara rastlaması halinde bu alanlarda zaten imar parseli oluşturulamayacağından aynı yerden parsel verilmesi mümkün değildir. Yine imar planı uyarınca imar uygulaması sırasında AAD Yönetmeliğinin 12. Maddesi uyarınca ileride kamulaştırma yapılmak üzere pay verilen alanlarda da imar parseli oluşturulamayacağından aynı yerden parsel verilme ilkesi uygulanamaz. Taşınmaz imar planında başka alanlara da tahsis edilmiş olabilir. Bu tür durumları hukuki zorunluluk olarak açıklıyoruz.

3.2. TEKNİK ZORUNLULUKLAR

İmar uygulamasının dağıtım aşamasında aynı yerden imar parseli verilebilmesi için zorunlu kriter, bu alanın imar planıyla konuta tahsis edilmiş olmasıdır. Taşınmazın bulunduğu alan imar planıyla konut alanına ayrıldığı takdirde aynı yerden parsel verilmesini engelleyen sebepleri teknik zorunluluk olarak ifade edebiliriz. Teknik zorunluluk kadastro parselinin imar parseline isabet ettiği yer konut alanına rastladığı halde burada oluşturulacak imar parseline tahsis yapılması aşamasında aynı yerde bulunan diğer parsellerle birlikte değerlendirilmesinden doğmaktadır. Bununla birlikte aynı yerden parsel verilememesi halinde en yakın yerdeki parselden verilememesi hali de teknik zorunluluktan kaynaklanmaktadır. Bu da daha çok yukarıda bahsedilen umumi hizmet alanlarına ve kamu tesislerine isabet eden sahalarda bulunan taşınmazlar için geçerlidir.

3.3. FİİLİ ZORUNLULUKLAR

Fiili zorunluluk taşınmazın düzenleme ortaklık payı kesintisi sonrası geriye kalan alanının bağımsız parsel olamayacak büyüklükte olması halinde bu alana karşılık olarak uygulama öncesi taşınmazın bulunduğu yerin dışında veya başka bir yerden hisse verilmesidir. Bu halde önce taşınmazın isabet ettiği imar adasındaki diğer yerlerdeki parsellerle hisselendirilmesi bu da mümkün olmazsa en yakınındaki imar adasından verilmesi gerekmektedir. Diğer bir hususta imar planıyla konut alanlarına tahsis edilmekle birlikte taşınmazın bulunduğu yere yapı yapılmasının engelleyen, askeri yasak bölge, su havzası koruma bandında olması vb. gibi sebeplerin olmasıdır.

4. 15 VE 16. MADDEYE BAŞVURU KOŞULLARI

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 31.01.2001 tarihli ve 86 Sayılı Genelgesinde de 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. maddeleri ile belirlenen ifraz ve tevhid işlemlerinin, 18. madde kapsamında yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi işlemi yerine geçecek bir işlem olmadığı ifade edilmiş ve bu maddelerle yapılacak işlemlerin 18. madde uygulamasıyla imar parseli oluşturulmuş alanda gündeme gelecek uygulamalar olduğu belirtilmiştir.

İmar kanununun 15. Maddesi tevhit ve ifraz işlemlerini tanımlar iken 16. Madde ise Tescil ve Şüyuun İzalesini (ortaklığın ortadan kaldırılması /giderilmesi) ve onaya yetkili merciyi tanımlamaktadır.

İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'te 15 ve 16. Maddeye başvuruları şu şekilde özetleyebiliriz;

- **Madde 5_** Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz. Ancak imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısımda birkaç taşınmaz malın tevhit ve ifraz yoluyla imar plânı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edebilir.

Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde İmar Yasasının 18 inci maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parseline plâna göre inşaat ruhsatı verilir.

- **Madde 6 _** (Düzenleme Sınırı) Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçirilir.
- **Madde 8 _** (Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar) İmar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında, plân ve mevzuata göre muhafazasında mahsur bulunmayan bir yapı bir imar parseli içinde bırakılabilir.

Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitişiğindeki düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerden gerekli miktar ifraz edilerek düzenleme ortaklık payı olarak alınır. Alınacak miktar üzerinden düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırma ile alınır.

- **Madde 9_** (Toplu İnşaatlarda İmar Düzeni) Evvelce parsellere veya adalara ayrılmış alanların, amaçlarına uygun hale getirmek üzere, vaziyet plânları dikkate alınarak tevhit edilmek suretiyle, İmar parselasyon plânları yeniden yapılır veya değiştirilir.
- **Madde 15_** (İfraz ve Tevhit İşlemleri) Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış imar adalarındaki bir veya birkaç parselde, meskûn alanlardaki kadastro parsellerinde, maliklerin müracaatı üzerine imar plânı ve mevzuatına uygun olmak şartıyla ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilir.

5. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILAN ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNDE KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarının temel girdileri tapu ve kadastro verileri ile uygulama imar planı verileridir. Bu veriler, 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi ve bu madde uygulamasını açıklayan yönetmelik esaslarına göre işleme tabi tutulur. Ancak, uygulamanın öncesinde, sırasında ve sonrasında çeşitli sorunlarla karşılaşmak olasıdır. Bu sorunları ana başlıklar altında şöyle sıralayabiliriz:

- 1) Tapu ve Kadastral verilerden kaynaklanan sorunlar,
- 2) Uygulama imar planı verilerinden kaynaklanan sorunlar,
- 3) Taşınmaz sahiplerinden kaynaklanan sorunlar,
- 4) Uygulamayı yapan idareden kaynaklanan sorunlar,
- 5) Uygulamayı yürütenden kaynaklanan sorunlar,
- 6) Uygulama hatalarından kaynaklanan sorunlar. (1)

5.1. TAPU VE KADASTRAL VERİLERDEN KAYNAKLANAN SORUNLAR

Arazi ve arsa düzenleme çalışmaları için ilk ihtiyaç duyulan kadastral haritalar ve bunlara ait teknik belgelerdir. Kadastral haritalar 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bağlı Kadastro Müdürlükleri tarafından yapılır. Başlangıcından günümüze kadar çeşitli ölçü yöntemleri kullanılarak üretilen kadastral haritalar çeşitli hatalar içermektedir. Günümüzde haritacılık sektöründe kullanılan ölçme aletlerindeki gelişme ve bilgisayar kullanımı sayesinde yüksek doğruluk derecesinde harita üretmek mümkün olmuştur. Ancak, günümüzde arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarının pek çoğu eskiden üretilen kadastro haritaları ile gerçekleştirilmektedir. Bu nedenle de, çeşitli kadastral sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu sorunlar şunlardır:

- 1) Herhangi bir koordinat sistemine dayalı olmayan ve genellikle takeometrik yöntemle, alet kurma noktaları arasındaki açı ve kenarların, bu noktalardan da parsel köşelerinin ölçülerek, yapılan ölçülerin yaklaşık kuzeye göre açı-mesafe şeklinde harita üzerine geçirilmesiyle üretilen grafik haritalardaki; çizim sırasında insan unsuruna dayalı, kontrol edilemeyen parsel sınırlarının çizim hataları ve buna bağlı olarak, tapu kayıtlarındaki yüzölçümleri ile hesaplanan parsel yüzölçümleri arasındaki farklılıkların ortaya çıkması.

Grafik haritalar sayısallaştırıldıktan sonra, harita ve zeminde ortak olan noktalar, halihazır haritanın yer kontrol noktalarına dayalı olarak ölçülerek ortak nokta koordinatları elde edilir. Bu ortak noktalardan dönüşüm yapılarak elde edilecek sınırlar halihazır haritaya aktarılır. Bu aktarma sırasında tecviz dışı durumlarla karşılaşılabilir. Böyle durumlarda düzenleme sınırı; kadastro adası sınırlarına dayandırılmalıdır. Bu şekliyle uygulama yapılmalıdır.

- 2) Halihazır mülkiyet durumu ile kadastro paftalarının uyuşmaması.

Kimi uygulamalarda harita esas alınırken kiminde yüzölçümü düzeltmesi yapılmakta kiminde ise bu dikkate alınmadan tapu yüzölçümü esas alınmaktadır.

Böyle durumlarda, düzenlemeye giren yüzölçümler ile, arazideki yüzölçümler arasında önemli farklılıklar olmakta, bunun sonucunda da kadastral parsellere tahsis edilen imar parsellerinde bir hak kaybı veya haksız bir kazanç meydana gelmektedir.

Bu tür pafta zemin uyumsuzluklarında; harita yapımı sırasında hata yapıldığının teknik belgelerinden anlaşılması durumunda, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41'nci maddesi kapsamında düzeltilir. Teknik belgelerden böyle bir sonuç çıkarılmıyorsa; bilirkişi beyanları ile bu belirleme yapılarak, 2859 sayılı Yenileme Kanunu çerçevesinde kadastro paftalarında değişiklik yapılır.

Bunun dışındaki pafta zemin uyumsuzlukları mutlaka Medeni Kanunun 645'inci maddesi kapsamında, ("Eğer, plandaki yani kadastro haritasındaki sınırlar ile zemindeki sınırlar arasında bir farklılık var ise, aslolan plandaki sınırdır.") haritada gösterilen sınırın esas alınması ve yer tespitlerinin de buna göre yapılması gerekir.

Fakat bu düzeltmeler zaman almaktadır. Bu nedenle, düzeltme mevzuatı, arsa düzenlemelerini sürüncemede bırakmayacak şekilde yeniden gözden geçirilmelidir.

- 3) Düzenleme bölgesindeki kadastro parsellerinin hisseli satışı sonunda tapu sicilindeki hisselendirmelerde hatalar olabilmekte, hisse toplamları parsel alanından farklı çıkabilmektedir. Bu gibi hataların düzeltilmesi, Tapu Sicil Nizamnamesinin 107. Maddesine göre ilgisinden onay alınmak suretiyle veya dava açılarak yapılmaktadır. Bu davaların sonucunu beklemek de parselasyon işlemini yavaşlatmaktadır. Bu hataların yapılmaması konusunda dikkatli davranılmalıdır.
- 4) Kadastro haritası ile, imar planının dayandırıldığı halihazır haritanın ölçek birliğinin olmaması. Bu durumda kadastro haritasının ölçeği imar uygulama haritasının ölçeğine dönüştürülür. Koordinat birliği yoksa, koordinat sistemleri arasında dönüşüm yapılır. Ancak, her iki işlem de oldukça külfetli olup, özel araç gereç gerektirmektedirler. Ayrıca, dönüşüm işleminde yapılan hatalar ve karşılaşılan zorluklar da teknik açmazlara neden olmaktadır.

5.2. UYGULAMA İMAR PLANINDAN KAYNAKLANAN SORUNLAR

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarında ikinci ihtiyaç duyulan, uygulama imar planlarıdır. Bu çalışmalar sırasında bazı sorunlar imar planından kaynaklanmaktadır. Bu sorunlar ve planlamaya ilişkin öneriler şöyle sıralanabilir:

- 1) İmar planının yapımı aşamasında plan müelliflerinin, planları Standart Topoğrafik Kadastral yani, kadastral durumu işlenmiş halihazır haritalar üzerine çizmeleri gerekirken, pratikte planların çoğunun kadastral olmayan haritalar üzerine çizilmiş olması. Bu nedenle planlar, son halihazır durumu gösteren ve

kadastral durum ile tüm yapılaşmaların tam doğru olarak işlenmiş olduğu harita üzerine çizilmelidir.

Bu konuda, 3194 sayılı İmar Kanununun tanımların verildiği 5'inci maddesinde, uygulama imar planının tanımında “tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak” hükmü değiştirilerek, imar planlarının güncel ve kadastral durumu işlenmiş halihazır haritalar üzerine çizilmesi zorunlu hale getirilmelidir.

- 2) Arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarında, bütün kadastral parseller eşit değerde kabul edilmekte, düzenleme işleminde parsellerin sadece yüzölçümleri esas alınmaktadır. Uygulama imar planındaki yapı adaları arasındaki büyük farklılıklar nedeniyle, eşit değerde varsayılan kadastral parsellerinden düzenleme sonucunda çok farklı değerlerde imar parselleri üretilmektedir. Bu nedenle, düzenleme sahaları seçilirken, aynı yapı yoğunluklarını ve düzenini içeren yapı adaları dikkate alınmalıdır.
- 3) Düzenleme Ortaklık Payı Oranı %40 tan fazla olan bölgelerde, belediyeler kamulaştırmadan kaçmak için, düzenlemeye girmemektedirler. Bunun önlenmesi için, imar planları yapılırken, düzenleme ortaklık payının %40 in altında kalacak şekilde planlama yapılmalı ve düzenleme bölgesi sınırları da planda gösterilmelidir. Kamu tesis alanları da homojen dağıtılmalıdır. Örneğin, her bölgede bir okul, bir cami, bir kreş kalması gibi.
- 4) Parselasyona yönelik teknik belirleyicilerin, genel yasal düzenlemeler dışında, birisi lejant parametreleri, diğeri imar adasının eni, boyu, biçimi gibi geometrik özellikleridir. Uygulamada sonuç olarak aynı yasal organın (belediye meclisi) onayından geçerek kesinleşen bu belirleyiciler birbiri ile çelişir şekilde uygulayıcının karşısına gelmektedir. Önceden genel anlamda uyumlu olan bu belirleyiciler, daha sonraki meclis kararları ile (bir bölgede kat artımı verilmesi gibi) çelişkili duruma getirilebilmektedir. Bu belirleyicilerin çelişkili durumdan kurtarılması gerekmektedir.
- 5) İmar planlarında sık sık değişiklik yapılması nedeniyle, uygulamalar da sürekli yapılmakta, bu da defalarca fuzuli çalışmalar yapılmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla belediyelerin kısıtlı kaynaklarının gereksiz yere kullanımı söz konusu olmaktadır. Bu nedenlerle; imar değişiklikleri ve uygulamaları bir kurala bağlanıp çok sık yapılan değişiklikler önlenmelidir.

5.3. TAŞINMAZ SAHIPLERİNDEN KAYNAKLANAN SORUNLAR

Arsa ve arazi düzenlemesine karşı taşınmaz sahiplerince çeşitli itirazlar yapılmaktadır. Bunların başlıcaları:

- 1) Tahsis edilen imar parselinin yerine itiraz: İmar parsellerinin tahsis işlemi, çok çözümlü olması nedeniyle arsa ve arazi düzenlemesi işleminin en zor aşamasıdır. Taşınmaz sahiplerinin itirazlarını minimuma indirmek için dağıtım sırasında her kadastro parseline aynı değerde ya da yakın değerde imar parseli tahsis edilmelidir.
- 2) İmar parselinin hisseli oluşuna itiraz: Düzenleme ortaklık payı alınmasından sonra bir imar parseli olamayacak kadar küçük olan kadastro parsellerine hisseli imar parseli tahsis etmek Yasa gereğidir. Düzenleme öncesinde müstakil mülkiyet durumunda olan taşınmaz, düzenleme sonucunda hisseli bir imar parseline dönüşmüş olur. Bu durumda taşınmaz sahipleri uygulamanın iptali için idari yargıya başvurumaktadırlar.
- 3) Düzenleme sahası sınırına itiraz: Belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanan düzenleme sahası sınırları bazen bir kadastro parselini iki kısma böler. Parselin bir kısmı düzenlemeye konu olurken, diğer kısmı düzenleme dışında kalır. Bu durum yasaya ve uygulama yönetmeliğine uygundur. Fakat, taşınmaz sahipleri düzenleme sınırının hatalı belirlendiği gerekçesiyle itiraz etmektedirler.

Ayrıca, arazi ve arsa düzenleme çalışmalarının tamamlanarak imar parsellerinin tapuya tescil edilip tapuların hak sahiplerine dağıtılmasından sonra da taşınmaz sahipleri yeni fiili durumu benimsemeyerek çeşitli sorunlar çıkartmaktadırlar.

5.4. UYGULAMAYI YAPAN İDAREDEN KAYNAKLANAN SORUNLAR

- 1) Belediyelerin 18. Madde uygulaması için zorunlu tutulmamaları nedeniyle uygulama yapmamaları: Yasada, imar planlarının yapımına mecburiyet getirildiği halde, uygulanması için müeyyide konmamıştır. Ancak, plan uygulandığı zaman kendinden bekleneni verebilir. Bu nedenle, uygulayıcı kurumların planı uygulamakla zorunlu tutulmaları konusunda yasal düzenlemeler yapılmalıdır.
- 2) Mali imkansızlık: Belediyelerin mali imkansızlıkları nedeniyle uygulamalar yeteri miktarda yapılamamaktadır. Gerekli kaynak yaratılması halinde uygulamalar daha süratli ve daha yaygın yapılabilecektir.
Parselasyon planlarına yapılan itirazların değerlendirilmesi: Parselasyon planlarına, 30 günlük askı ilan süresi içerisinde taşınmaz sahiplerince yapılan itirazların değerlendirilmesinde, belediyelerce çelişen kararlar verilmesi nedeniyle parsel sahiplerinin dava yoluna gitmesi de uygulamayı yavaşlatmaktadır. Bunun için, uygulamaya yapılan itirazların konuyla ilgili kurulacak olan özel ihtisas mahkemelerinde değerlendirilerek uygulamanın daha kısa sürede tamamlanması sağlanmalıdır.

5.5. UYGULAMAYI YÜRÜTENDEN KAYNAKLANAN SORUNLAR

- 1) Teknik Yetersizlik: Uygulamayı yapacak kişilerin gerekli teknik ve hukuki bilgilere sahip olmamaları da uygulamada sorunlara neden olmaktadır.

Uygulamayı yapacak kişiler üniversitelerden de yararlanılarak meslek içi eğitime tabi tutularak gerekli teknik ve hukuki bilgi ile donatılmalıdır.

- 2) İş Zamanında Bitirememek: Uygulama sahasına giren parsellerin tapu kütüklerinde düzenleme şerhi bulunduğundan, işin zamanında bitmemesi parsel sahiplerinin satış, ifraz, tevhit gibi işlemleri yapamamasına neden olmaktadır. Bunun için düzenleme çalışmalarının kısa sürede bitirilmesi gerekmektedir. Bunun için de uygulamayı yürüten denetleme önlemleri alınmalıdır.

5.6. UYGULAMA HATALARINDAN KAYNAKLANAN SORUNLAR

Arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarının en önemli aşaması olan imar parsellerinin oluşturulması ve kadastro parsellerine tahsisi işlemi sırasında yapılan hatalar da sorunlara yol açmaktadır. Bu hataları aşağıdaki şekilde sıralamak mümkündür.

- 1) Uygulamalarda müstakil parsel verilmemekte ve düzenleme ortaklık payı %40 olmasına karşın; düzenleme ortaklık payının bazı planların gereği bu oranın altında kalmasına rağmen, belediyeler kendi mülkiyetlerinde arsa elde etmek için, düzenleme ortaklık payının %40'a tamamlanan miktarını kendilerine tapulattırmaktadırlar.
- 2) Bazı belediyelerin yaptıkları 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesi ve 2981/3290 sayılı Yasanın 10/c maddesi uygulamalarında, düzenleme sahası içerisindeki parsellerden farklı oranlarda D.O.P. kesintisi yaptıkları, düzenleme sahası içerisinde belirlenen genel D.O.P. oranının her taşınmazda uygulanmadığı, bu oranın altında veya üstünde kesinti yapıldığı görülmektedir.

Ancak, düzenlemeye giren her parselden eşit oranda D.O.P. kesintisi yapılması, 18'inci madde ve 10/c uygulamalarının genel bir kuralıdır. Üstelik düzenleme sahası içerisindeki D.O.P. farklılıkları, idare mahkemelerinde en başta gelen plan iptal sebeplerinden birisi olduğundan uygulamacıların bu konuya özellikle dikkat etmesi gerekmektedir.

- 3) Daha önce düzenleme ortaklık payı alınmış yerlerden tekrar alındığı gözlenmektedir. Bu Yasaya aykırı bir durumdur.

Yerel yönetimlerin karar organlarının, teknik bilgi düzeyi yönünden yetersiz olmaları nedeniyle bu türdeki uygulamaya yönelik yanlışlıkların önlenmesi amacıyla uzman danışmanlık kurumu oluşturulmalıdır. Zira, arsa düzenlemesinin taşınmaz sahiplerini en çok ilgilendiren yönü dağıtımdır. Buna

paralel olarak, dağıtım yargıya intikal eden konuların başında gelmektedir. Bu nedenle, yargıya başvurulduğu takdirde haksız uygulamalar birkaç yıl sonra iptal edilmekte, o zamana kadar yapılan yatırımlar boşa gittiği gibi, uygulamaya harcanan emek ve masraflar da milli servet kaybına neden olmaktadır. Bunun yanı sıra, iptal edilen bir çok hukuki probleme neden olmakta, bazen geriye dönüş de mümkün olmamaktadır.

- 4) Vatandaşın aleyhine bir durum olarak değerli yerdeki arsasının yerine değersiz arsa verilmesi. Dağıtım objektif yapılmış olsa bile, taşınmazların değer durumu dikkate alınmadığından imar planının getirmiş olduğu menfaat ve külfetler taşınmazlara tam anlamıyla eşit olarak yansıtılamamaktadır. Taşınmaz alan olarak korunmuş olmakla birlikte değer olarak hak etmediği halde azalabilmekte veya çoğalabilmektedir.

Bu nedenle, uygulamanın daha adil olabilmesi için, parsellerin yüzölçümü yerine, değerlerinin tespit edilmesi ve düzenlemeden önceki parsel değerine eş değerde parsel verilmelidir.

- 5) 18 uygulamasında belediye resen mal sahiplerinin onayını almadan onları başka mal sahipleri ile hisseli hale getirebilmektedir. Vatandaşın bilmediği, tanımadığı kimselerle hisseli hale gelmesini engellemek için, yeni bir düzenlemede, bu şekilde zorunlu hisselendirme söz konusu olacak olursa, vatandaşların onayları alınmalıdır.
- 6) Bazı belediyelerin geçmişte yapmış oldukları ve tapuya tescil edilmiş imar uygulamalarının (3194/18 ve 2981/10-c) dağıtım cetvellerinde yanlışlık yapıldığını belirterek, sonradan aldıkları encümen kararları ile dağıtım cetvellerinde değişiklik yaptıkları, değişiklik gereğince, tescillerin düzeltilmesini istedikleri gözlenmektedir.

Böylece, belediyenin aldığı bir idari kararla (encümen kararı), kişilerin mülkiyet haklarında değişiklik yapıldığına rastlanmaktadır. Belediyelerin yapmış oldukları imar uygulamaları özünde birer idari işlemdir. Dolayısıyla idari işlemlerin genel özelliği olan idarece her zaman geri alınabilme, değiştirilebilme imkanı her zaman mevcuttur. Ancak, bir idari işlem olan imar uygulaması, tapu siciline tescille birlikte idari işlem olma özelliğini kaybeder ve adli işlem halini alır. Dolayısıyla artık, işlemde yapılacak değişikliğin, ya ilgililerin muvafakatı ya da mahkeme kararı ile yapılması sağlanmalıdır.

- 7) Belediyelerin, genellikle düzenleme çizgisinin sınırladığı alanı, doğrudan düzenlemeye giren alan olarak aldığı, böylece, bazı tescil harici alanların, düzenleme çizgisinin sınırladığı alana girmekle beraber, imar adalarına isabet etmediği halde bu alanların kadastro parseli gibi değerlendirilerek düzenleme sahası toplamına eklendiği görülmektedir. Bu durumda, düzenlemeye giren alan,

gerçekte olduğundan daha fazla gösterilerek büyüdüğünden düzenleme sahası içerisinde D.O.P. da yükselmektedir.

- 8) Belediye adına ihdas edilen sahalardan D.O.P. kesilmediği, sadece şahıslar adına kayıtlı taşınmaz mallardan kesildiği gözlenmektedir. Oysa, düzenleme sahası içerisindeki tüm parsellerden D.O.P. kesilmelidir.
- 9) Belediye veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 18/2'nci maddesi uyarınca % 40'ı geçmeyen düzenleme ortaklık payı alınabileceği, umumi hizmetlere ayrılan yerlerin D.O.P. miktarından fazla olması halinde eksik kalan miktarın belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanacağı aynı Kanunun 18/3'üncü maddesi ile açıklanmıştır. Anılan Kanunun 13'üncü maddesinin son fıkrasında düzenleme ortaklık payı üzerindeki miktarların mal sahiplerince ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilebileceği de belirtilmiştir. Buna göre, ilgili idarelerce kadastro parsellerinden kamulaştırma yapılmamış ya da maliklerce tapu sicil müdürlüğüne talepte bulunularak bedelsiz terk edilmemiş ise, D.O.P. üzerindeki bedelsiz terk veya kamulaştırmaya konu olacak kısımların yol, meydan, yeşil alan gibi yerlere rastlarsa dahi bir parsel numarası altında imar planındaki vasfı aynen yazılmak suretiyle kadastro parselindeki malikleri adına dağıtım cetvellerinin düzenlenmesi ve tescillerin yapılmasından sonra; bu yerlerin bedelsiz terk veya kamulaştırma yoluyla belediye veya özel idarenin mülkiyetine geçmesi ve daha sonra Medeni Kanunun 912'nci maddesi uyarınca sicilden çıkarılması gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili idarelerce yapılan imar uygulamalarına ilişkin dağıtım cetvellerinde % 40 D.O.P. 'nı aşan kısımların bedelsiz terk veya kamulaştırma olarak (uygulamayı yapan idarenin kendi taşınmaz malları hariç) gösterilmesi mümkün olmayıp, dağıtım cetvelleri yukarıda açıklanan hususlara göre düzenlenmelidir.
- 10) 18 uygulamalarında; zeminde kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu taşınmaz malların da uygulamaya alınarak diğer kadastro parselleri ile birlikte imar parsellerine şuyulandırıldığı gözlenmektedir. Bu gibi durumlar tapu sicilinde uygulamanın tescilini zorlaştırmaktadır. Bu nedenle, zeminde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulu taşınmaz mallar uygulamaya girdiğinde başka kadastro ya da imar parselleriyle şuyulandırmaya girmeden düzenlemeden çıkmalı ya da binanın bulunduğu kısmın dışındaki bir bölümden D.O.P. kesilmelidir.
- 11) 18 uygulaması ile, düzenlemeye alınan kayalık veya çok eğimli yapılaşmaya uygun olmayan kadastro parsellerine de uygulama gereği yapılan kesintilerden sonra kalan kısımları için imar parselleri verilmektedir. Oysa, topoğrafik yapısı çok bozuk olduğu için plancı, bu gibi yerleri genellikle yeşil alan olarak ayırmaktadır. Bu gibi kadastro parsellerinin düzenlemeye alınarak karşılığında düzgün imar parselleri vermek diğer parsel sahiplerine karşı bir haksızlıktır. Bu

nedenle, bu gibi alanların düzenleme dışı bırakılması gereklidir.

6. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE YAPILAN ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNDE YAŞANAN HUKUKA AYKIRILIKLAR

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulamaları üzerine mülk sahibi olan hazine, resmi kurum veya özel şahıslar tarafından ileri sürebilecekleri hukuka aykırılık nedenleri genel olarak aşağıdaki hususların bir ya da birkaçı olabilir.

- 1) İmar planı bulunmayan yerlerde imar uygulaması yapılması ya da uygulama alanının kısmen de olsa plansız sahayı kapsamaması,
- 2) Düzenleme sınırının imar planına ve AAD Yönetmeliği hükümlerine aykırı tespit edilmesi , (Bu bağlamda düzenleme sınırı dışında kalan malikin de bu yönüyle iptal davası açmasında menfaati dolayısıyla dava açma ehliyeti vardır.),
- 3) Düzenleme sınırı ile bölünen parselin bir kısmının uygulama alanı dışında bırakılmasının AAD Yönetmeliğine aykırı olması (5 ve 6. maddelere aykırılık),
- 4) DOP (düzenleme ortaklık payı) oranının hatalı hesaplanması,
- 5) Kapanan kadastral yolların DOP oranına dahil edilmesi gerekirken belediye adına parsel oluşturulması,
- 6) DOP oranının her parselde eşit oranda uygulanmaması, kimi parsellerden hiç DOP alınmaması,
- 7) Hiçbir teknik, hukuki ve fiili zorunluluk yok iken, aynı yerden parsel verilmemesi,
- 8) Mevcut ruhsatlı yapının muhafazası ve tek başına bağımsız parsel olarak tahsisi mümkün iken bu hususta imar mevzuatına uyulmaması,
- 9) Uygulama sonrası verilen parselin eşdeğer olmaması, örneğin kadastral parselin bulunduğu yerin imar planına göre 30 m. yola cepheli ve 8 kat yapı nizamında kaldığı halde verilen parselin ise imar planında 12 m. yola cepheli ve 5 kat yapı nizamında bulunması
- 10) DOP sonrası imara tahsisi edilecek alanın bağımsız parsel olarak yeterli olduğu halde bu alanın bağımsız parsel olarak verilmemesi, parça parça dağıtılması,

- 11) DOP sonrası geriye kalan alana karşılık olarak boş bir parsel verilmesi mümkün iken üzerinde tamamlanmış ve üçüncü şahsa ait yapı bulunan parsele verilerek fiilen yapı yapılmasının ortadan kaldırılması,
- 12) Taşınmazdan önce DOP kesilerek, geriye kalan sahadan AAD Yönetmeliğinin 12. maddesine göre kamu hizmet alanına kamulaştırılmak üzere pay verilip daha sonra geriye kalan sahanın ise imara tahsis edilmesi, oysa önce AAD Yönetmeliğinin 12.maddesi uyarınca kamuya pay ayrılması gerekirken, bundan önce DOP kesildiğinden, böylece DOP' un kamulaştırmadan sonra geriye kalan kısma uygulanacağına ilişkin 3193 sayılı İmar Kanununun 18. maddesindeki kuralın ihlal edilmesi, bu haliyle taşınmazdan daha fazla DOP kesilmesi,
- 13) Parselden (daha önce) yola terk edildiği halde DOP hesabının parselde uygulanmasında bu hususun dikkate alınmaması,
- 14) Daha önce yapılan uygulama sırasında DOP kesilmiş ve sonra yapılan uygulama imar planı tadilatıyla yeni bir umumi hizmet ya da kamu hizmet alanı ilave edilmediği halde yeniden DOP alınması,
- 15) Uygulama alanında taşınmazları olan belediye başkan ve encümen üyelerinin, parsellasyon planının uygulanmasına ilişkin belediye encümen kararına katılması,
- 16) 3194 sayılı Yasanın 18. maddesine göre yapılan ve Ek Madde 1 şartları bulunmayan düzenleme alanında hisselerin çözülmesi,
- 17) Belediye encümeni kararında imar uygulamasının hangi mevzuata göre yapıldığının belli olmaması (ya da imar uygulamasın dayanağı olarak bütün maddelerin yazılması),
- 18) Askı süresi içinde yapılan itirazın dikkate alınmaması (itiraza cevap verilmemesinin hukuka aykırı olması) ya da askı süresi içinde yapılan itirazın belediye encümeni yerine belediye başkanlığınca cevaplandırılması,
- 19) Uygulama alanında DOP % 40'ı aştığı halde önce belediye taşınmazlarının DOP'a dahil edilmesi gerekirken doğrudan kamulaştırma yapılması,
- 20) Uygulama sırasında DOP'un % 40'ı aşması nedeniyle kamulaştırma yapılırken, DOP'un, taşınmazın kamulaştırmadan sonraki alanına uygulanması gerekirken, taşınmazın kamulaştırmadan önceki alanına uygulanması,
- 21) Daha önce 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmış ve hiçbir değişiklik yok iken sadece bazı kişilere verilen parsellerin geometrik

şeklinin değiştirilmesi ya da ipotek tesisi amacıyla yeniden imar uygulaması yapılması,

- 22) Uygulama sonrasında DOP'tan sonra kalan kısmın tamamının ya da bir kısmının, DOP ile oluşturulması gereken Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, pazar yeri, ibadet yeri (cami) ve karakol gibi umumi hizmetlere ait alanlara tahsis edilmesi,
- 23) Uygulama sonrasında DOP'tan sonra kalan kısmın tamamının AAD Yönetmeliğinin 12. maddesi uyarınca kamu hizmet alanına verilmesi,
- 24) Taşınmazın, imar planındaki tahsisi yerini, şehircilik ilkesine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı bulan malik tarafından, uygulama işleminin dayanağı genel düzenleyici işlem olan imar planının da hukuka aykırı olması böylece imar planının ve buna dayalı olarak yapılan imar uygulamasının hatalı ve hukuka aykırı olması,
- 25) İmar uygulamasının dayanağı olan imar planının iptal edilmesi,
- 26) Uygulama alanında % 40'lık kadar umumi hizmet alanı yok iken doğrudan % 40 oranında DOP uygulanarak belediye adına parsel oluşturulması, % 40 oranının mutlak bir oran olmaması,
- 27) Uygulama sahasından geçen otoyolun DOP ile karşılanması,
- 28) Uygulama sahasında imar planına göre konut alanının bulunmaması, belediyece, umumi hizmetlere ayrılan alanları DOP ile karşılanması amacıyla uygulama yapılması,
- 29) Uygulama sahasının imar planına göre tamamının ağaçlandırılacak alan ile tarımsal niteliği korunacak alanda kaldığından belediyece bu alanda parça parça bulunup kapanan kadastral yolların bir araya getirilmesi amacıyla imar uygulaması yapılması,
- 30) Uygulama sahasında tamamen plana aykırı yapı bulunduğu ve burada 2981/3290 sayılı Yasa uyarınca ruhsata bağlanan mevcut yapılar dikkate alındığında, bu alanda imar planı uygulamasının imkansız hale geldiğinden ıslah imar uygulamasının yapılması gerektiği halde 3194 sayılı Yasanın 18. maddesine göre imar uygulaması yapılması,

- 31) Taşınmazın sehven tapudaki kayıtlı alanından daha küçük alanlı olarak imar uygulamasına alınması ve böylece uygulama sonrasında daha küçük yer verilmesi,
- 32) Uygulama sonrasında dağıtım yapılırken maddi hata yapılması,
- 33) Tamamen imar planına uygun olarak yapılanma sağlanmış olan bölgede sadece yolların (veya yeşil alanın ya da resmi kurum alanının vb.) DOP ile elde edilmesi amacıyla uygulama yapılması,
- 34) İmar uygulama sahasının özelleştirme kapsamına alınan kuruma ait olması nedeniyle artık belediyelerin buralarda uygulama yetkisinin bulunmamasına rağmen bu alanlarda belediyelerce imar uygulaması yapılması,
- 35) İmar uygulaması öncesi taşınmazın yol alanında kaldığı gerekçesiyle bu taşınmaza karşılık imar parseli tahsis edilmemesi,
- 36) Hisse çözümünde adil ve hakkaniyetli davranılmaması, bazı hissedarlara daha değerli yer verilmesi.

7. 18. MADDE UYGULAMASINA KARŞI DAVA AÇMA SÜRESİ İLE İLGİLİ DANIŞTAY KARARLARI

18. madde uygulamasına karşı dava açma süresi tebliğ ile başlar.

Danıştay İçtihadı Birleştirme Kurulu Kararı

Kararın Özeti

Parselasyon plânlarına karşı açılan davalarda dava açma süresinin, Anayasanın 114'üncü maddesine göre yazılı bildirim tarihinden itibaren başlayacağı hk.

6785 sayılı İmar Kanununun 45'inci maddesinde “İmar ve yol istikamet plânlarına göre hazırlanan parselasyon plânları yapılıp, belediye encümeninin, varsa imar idare heyetinin tasdikinden sonra, bir ay müddetle belediye dairesine asılır. Tashih edilecek plânlar da aynı hükme tabidir.

Bu plânlara askı müddetinin hitamından itibaren 30 gün içinde itiraz edilebilir. Müddeti içinde yapılacak itirazlar belediyece tetkik veya uygun görülürse tashih edilerek tekrar encümenin, varsa imar idare heyetinin tasdikine sunulur.

Kat'ileşen parselasyon plânları tescil edilmek üzere tapu ve kadastro dairesine gönderilir. Bu daireler alakalıların muvafakatını aramaksızın sicillerini bu plâna göre tanzim ve tesis ederler. Bu maddeye göre yapılan ilan tebligat addedilir” hükmü yer almış ve İçtihadın Birleştirilmesine konu olan her üç kararda da dava ilan tarihine göre 3546 sayılı Danıştay Kanununun 32'nci maddesi ile belli idari dava açma süresi

geçirildikten sonra açılmış ise de bu davaların açıldığı tarihte yürürlükte bulunan TC Anayasasının 114'üncü maddesinin 12'nci fıkrasındaki "idarenin işlemlerinden dolayı açılacak davalarda süre aşımı yazılı bildirim tarihinden başlar" hükmü muvacehesinde ilan tarihini dava açma süresine başlangıç kabul etmek imkansızdır. Zira Anayasanın temel hukuk kuralları dışında bir konuyu ayrıntılarıyla düzenlemesi ve bu hükmün daha önceki kanunlarda bulunup aynı konuyu düzenleyen hükümlere aykırı olması halinde, konuyu yeniden düzenleyen Anayasa hükmünün uygulanması tabiidir. Bu nedenlerle *iċtihadın, yazılı bildirim tarihini dava açma süresine başlangıç olarak kabul eden, 6'ncı Dairenin Esas 1967/996, Karar 1968/216 ve Esas 1965/454, Karar 1966/1647 sayılı kararları dairesinde birleştirilmesine 7.2.1990 tarihinde üçte iki oyçokluğu olmadığından 12.2.1970 tarihinde salt çoğunlukla karar verildi.*

Danıştay. Altıncı Daire'nin 10.11.2000 gün ve E: 2000/4216, K: 2000/5676 s.k.

Kararın Özeti

Parselasyon işlemine karşı öğrenme üzerine dava açma sürecinin başlayabilmesi için adli yargıdaki duruşma sırasında sadece parselasyon yapıldığının öğrenilmesi üzerine bu sürenin başlamayacağı, ilan tarihine göre de dava açma süresinin başlamayacağı, parselasyon işleminin bizzat davacıya tebliğ edilmesi gerektiği, dava açma süresinin başlayabilmesi için parselasyon ile ilgili olarak ayrıntılı bilgiye sahip olunması gerektiği hk.