

101 – KADASTRAL YOLLAR İHDAS EDİLMEMİŞ

SORU) Uygulama yaptığımız bir alanda kapanan kadastro yolundan ihdas yaptık ve bu ihdası tamamını yola terk ettik. Ancak il özel idaresi encümen kararını alırken yoldan ihdas edilen kısmını belirtmemiş. Dosya şuan kadastro müdürlüğünde kontrol aşamasında. Tamamını terk ettiğimiz ihdasın encümen kararında belirtilmesi gerekir mi ya da il özel idaresi encümen kararı almadan bir üst yazı ile bu belirtmeyi yapsa kabul olur mu? **(dennissea)**

CEVAP) Uygulama sahasında yer alan kadastral yollar, DOP'tan karşılanacak olan yolda (ve diğer tesislerde) kullanılmak üzere bırakılmışsa, ihdas edilmemiş demektir. Her ne kadar 2644 Tapu Kanununun 21'inci maddesi, kapanan yol ve yol fazlalıklarının ihdas edilebileceği hükmünde ise de, Danıştay kararları ihdas edilmeyip DOP'tan karşılanacak tesisler için kullanılması, bu tesisler için kullanıldığı halde halen kalıyorsa (yani DOP sifıra düşürüldüğü halde, kapanan yollarda halen kalan varsa) onun ihdas edilebileceği yolundadır.

Belediyenin yaptığı iş Danıştay kararlarıyla örtüşmektedir. Danıştay kararlarının yanı sıra diğer tarafta da Tapu Kanununun 21'inci maddesi varken, Tapu ve Kadastro İdaresi tarafından, kapanan kadastral yolların ihdas edilip edilmediğinin sorgulanmaması gerekir, o nedenle de, verilen kararda o yöndeki ayrıntının bulunmaması, teknik kontrol ve tescil için, önemli sayılmaması gerekir, diye düşünüyorum. ... **(hkocak)**

102 – KAPANAN YOLLARIN İHDASI

SORU) İmar Kanununun 15 ve 16'ncı maddelerine göre yapılacak parselasyon planlarında; 18 uygulaması yapılan alanda kapanan yollarla ilgili Danıştay kararlarında belirtilen kapanan yolların öncelikle yola verilmesi gerektiği hükmüne dayanarak ihdas edilecek miktarın yola terk edilen kısımdan düşülerek kalan kısmın ihdası şeklinde uygulama tesis etmek mümkün müdür? Mümkün ise yasal dayanağı nedir? **(sdiker)**

CEVAP) Danıştay kararları; uygulama sahasında kapanan kadastral yolların, öncelikle DOP'tan oluşturulan yerler için kullanılacağı, kalan olursa onun ihdas edilebileceği yolundadır. Yani, kapanan yollar kullanılmak suretiyle DOP oranı sifıra düşürüldüğü halde halen kapanan yollardan kalan miktar varsa onun ihdas edilmesi mümkün olabilecektir.

Konuyla ilgili DANIŞTAY kararları; *"Düzenleme ortaklık payı oranının, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından, kadastral yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekir."* (Danıştay 6.Dairesi 28.09.1994 tarihli, E.1994/169, K.1994/3262 s.kararı). Ayrıca Danıştay 6.Dairesinin; 14.11.1994 tarih, E:1994/2039, K.1994/4189; 10.11.1994 tarih E.1994/1686, K.1994/4142; 19.12.2002 tarih, E.2001/6392, K.2002/6191 sayılı kararları da aynı konu hakkındadır. ... **(hkocak)**

103 – KAPANMIŞ YOLLARIN DOP'A VERİLMESİ

SORU) ... Niteliği kapanmış yol olan kadastro parsellerinin direk DOPA verilmesi doğru mudur? **(mehmetkisa81)**

CEVAP) 18 uygulaması yapılan alanda kapanan yollarla ilgili DANIŞTAY kararları, bunun öncelikle DOP'a verilmesi doğrultusundadır. Örneğin Danıştay'ın 10.11.1994 tarihli E.1994/1686, K.1994/4142 sayılı kararı; *"... düzenleme ortaklık payı hesabında, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından, kapanan kadastral yolların miktarı düşüldükten*

sonra geri kalan miktarın kadastral parsellere bölünmesi sonucu bulunan oranın uygulanması gerekir." şeklindedir. ... (hkocak)

104 – YOLA TERKİN İHDASI

SORU) Daha önce DOP olarak terk edilen alanın imar planı değişikliği ile kısmen resmi kurum alanı, kısmen de belediye hizmet alanına rastlayan imar adası ile kapanmasında ihdasen tescil kim adına yapılır? Ben resmi kurum alanının hazine, belediye hizmet alanının ise belediye adına tescil edilebileceği kanaatindeyim.(mile06)

CEVAP) Dile getirdiğiniz konunun maalesef tam bir cevabı yok... TAU Gn.Md.nün görüşü bu durumdaki yerlerin 15 ve 16'ncı madde uygulanarak ihdas edilemeyeceği, ancak 18 uygulanması halinde ihdas edilebileceği yolundadır. (13.06.1997 tarihli ve 8535 sayılı görüş yazısı)

Danıştay ise; bırakın terk edilmiş yerleri, kadastral yolların bile öncelikle DOP'tan karşılanacak yerler için kullanılması, artan olursa (yani DOP sıfıra düşürüldükten sonra artan olursa) onun ihdas edilebileceği yolundadır (DANIŞTAY 6.Da. 19.02.1997 tarih, E.1996/1442, K.1997/874 sayılı kararı).

Hal böyle iken ne yazık ki belediyeler tarafından 18 uygulaması öncesi kadastral yollar ihdas edilebildiği gibi daha önce parsel malikleri tarafından terk edilen kısımlar da ilgisine dönmediği için o kısımlar da ihdas edilebilmektedir. İhdasa konu yer yol ise, hangi amaca tahsis edileceğine bakılmaksızın belediye tarafından ihdas edilebilir. Ama eğer bir dava olursa iptali de mümkün olabilir.

Ancak ihdasa konu yer şu an yol olarak görünüyorsa, 2644 sayılı Tapu Kanununun 21'inci maddesi gibi bir yasal dayanak varken; kadastro elemanları tarafından ihdas işleminin fazla sorgulanmaması gerekir diye düşüncesindeyim. ... (hkocak)

105 – 15, 16 GEREĞİNCE PARKA TERK EDİLENİN İHDASI

SORU) Daha öncesinde İmar Kanununun 15 ve 16'ncı maddelerine istinaden parka terk yapılan kısım daha sonra yapılan plan tadilatı sonucu imar adasına isabet etmiştir. Belediye de parkın ihdasını istemektedir. Bu hususta kadastro olarak biz nasıl yol izlemeliyiz? (sinan)

CEVAP) Sosyal tesis alanlarının kaldırılması halinde eşdeğer yer ayrılması en son "Mekânsal Plânlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddesinde yer almaktadır. Bu maddedeki ifadeden; DOP'tan oluşturulan sosyal tesislerden bahsedildiği anlaşılmaktadır. 15 ve 16'ncı maddeler gereğince terk edilenler ihdas edilirken eşdeğer yer ayrılması gerekir mi? Bu konuda net bir dayanak bulunmamaktadır.

Diğer taraftan; Anayasa Mahkemesinin 12.01.2012 tarih E.2011/23, K.2012/3 sayılı kararı; 15 ve 16'ncı maddeler gereğince terk edilen yerler üzerinde terk edenlerin hak iddiasında bulunamayacağı, bu yerler üzerindeki yetkinin belediyelerde olduğu yolundadır.

Bu arada Mekânsal Plânlar Yapım Yönetmeliğinin yine 26'ncı madde 3'üncü fıkrasında yer alan; "İmar plânlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar plânlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı ve standartlarını düşüren plân değişikliği yapılamaz" ifadeyi hatırlatmak gerekir.

Belediye tarafından 26/3'üncü maddedeki kurala uygun hareket edildiği belirtilmek suretiyle; daha önce 15 ve 16'ncı maddeler gereğince yola, parka terk edilenlerin, eşdeğer

yer ayırmaya gerek olmaksızın, belediye tarafından ihdas edilmesi mümkün görünmektedir...

Konuya Danıştay'ın yaklaşımı ne olur onu bilemiyoruz. Zira Danıştay, kapanan yolların öncelikle DOP'tan karşılanacak alanlar için kullanılmasını öngörmektedir. Bu durumdaki parklar için de aynı yaklaşımı göstermesi mümkündür. Ama Danıştay'ın bu şekilde yaklaşması da dosyanın Kadastro Müdürlüğü ya da Tapu Müdürlüğü tarafından iade edilmesini gerektirmez. Zira bu yerlerle ilgili tasarruf yetkisini belediyelere veren bir Anayasa Mahkemesi kararı bulunmaktadır. ... **(hkocak)**

106 – BEDELSİZ TERKİN İLGİLİSİNE DÖNÜP DÖNMEMESİ

SORU) 2010 senesinde Valiliğe ait parsel üzerinde yola terk işlemi yapılmıştır. 2014 senesinde imar planı revize edilmiş olup yeni plana göre terk edilen alanın ihdas edilmesi gerekmektedir... Şimdi ihdas edilecek yer eski sahibine dönmesi gerekmez mi? ... **(burak)**

CEVAP) Yola terk edilen yerlerin tekrar tescile konu olması halinde, terk edene geri dönüp, dönmeyeceği konusu uzun süre tartışma konusu olmuş ama en son Anayasa Mahkemesinin kararı ile son nokta konmuştur. (12.01.2012 tarih E.2011/23, K.2012/3 sayılı karar) Bu karara göre; terk eden kim olursa olsun, terk ettiği yer üzerinde hak iddia edemeyecektir. Dolayısıyla bu karardan, ihdasın belediye adına yapılmasında sakınca bulunmadığı sonucu çıkarılmaktadır. ... **(hkocak)**

107 – İHDASIN VATANDAŞ PARSELİNE EKLENMESİ

SORU) İmar uygulamasından önce ihdas ile belediye adına tescil edilmiş yolların, tekrar imar uygulamasında vatandaşın parseline, eski yola terk olarak eklenebilir mi? ... **(borasera)**

CEVAP) Kadastro yolu olduğu halde plânda imar parseline tekabül ettiği için belediye tarafından ihdas edilen yer, ait olduğu imar parseline eklenerek belediyenin hissedar yapılması mümkündür. ... **(hkocak)**

108 – UYGULAMA SAHASINDA DEVLET DEMİR YOLLARI

SORU) 18'inci madde uygulaması yapılan bir bölgede DDY'ye ait güzergah DOP'tan mı, yoksa KOP'tan mı karşılanmalıdır? **(mbb119)**

CEVAP) Devlet Demir Yollarının DOP'tan karşılanacağına dair Kanunda bir hüküm bulunmadığı gibi bu konuda bir yargı kararına da rastlamadım. KOP'tan da karşılanmaması gerekir. DDY'lerin kamulaştırma yapmak suretiyle oluşturulması gerekir. ... **(hkocak)**

109 – FİİLEN KARAYOLUNUN UYGULAMADA DURUMU

SORU) Maliye hazinesine kayıtlı karayolu cinsinde parsel 18 uygulamasına alınmış. Parsel üstünde 1973 yılından kalma kamulaştırılacaktır şerhi var, cinsi karayolu olduğu için kamulaştırılmış olduğunu var sayıyorum. Bu parsel karayolu olarak gösterilmiş yere tecavüzlü görünüyor.

Düzenleme sınırı da bu parselin tamamını alarak geçirilmiş o zaman da kara yolunun bir kısmını almış oluyor.

Maliye hazinesine kayıtlı karayolu cinsinde bu parsel uygulamaya girebilir mi, girerse düzenleme sınırını karayolu sınırından mı almamız gerekir, bilgi vermemiz gereken yer olur mu? Ayrıca karayolu sınırına kadar olan yerde de bazı yerlerden ihdas yapılıyor karayolu adına, bu durumlar için ne yapmamız gerekir?... (ümit)

CEVAP) Bir parsel var, cinsi "karayolu" yazıyor ve bu parselin önemli bir kısmı zaten fiilen oluşmuş karayolu içerisinde kalıyor. Fiilen karayolu içerisinde kalan parseli uygulamaya alıp, DOP kesip yer vereceksiniz, fiilen yol olan kısım için böyle bir uygulamayı nasıl yapacaksınız? Düşünün uygulama sahasında bu şekilde çok sayıda parsel olduğunda bu parsellere karşılık nereden yer vereceksiniz?

Uzatmadan; fiilen karayolu olan kısmı uygulamaya almamalısınız. Fiilen karayolu dışında kalan kısmı uygulamaya almak mümkündür. Uygulama sınırının da ona göre geçirilmesi gerekir. ... (hkocak)

110 – KARAYOLUNUN UYGULAMADAKİ DURUMU

SORU) Daha önce karayolları tarafından kamulaştırılıp karayolu yapılan alan yeni planda imar parseli içine katıldı. Bu durumda nasıl hareket edilmesi gerekir? (Atıla)

CEVAP) Anladığım kadarıyla karayolu, imar plânında yine yol olarak kalmaktadır. O halde bu kısım (her ne kadar uygulama sahası içinde de olsa) sanki uygulama dışında imiş gibi işlem yapılması gerekir... Bu yol plân nedeniyle kapanmayıp aktif olarak kalacağı için ihdas edilemeyecektir. Zaten var olduğu için de bu yollar için, uygulamaya tabi parsellerden DOP kesintisi de yapılmaması gerekir... O nedenle de bir nevi girdi çıktı işlemi yapılabilir. ... (hkocak)

111 – UYGULAMA ALANINDA PİLON YERİ BULUNMASI

SORU) Müdürlüğümüze tescil için gelen bir 18 uygulaması var. Uygulama sahası içerisinde kalan ETİBANK A.Ş. adına kayıtlı pylon yeri olarak ayrılmış 2 adet kadastro parseli bulunmakta ve her iki taşınmaz da uygulamaya alınmamıştır. Bu durum normal mi? Normal ise en azından ada ve parsel numarası almalı mı? Uygulamaya girmeli ise taşınmazlardan DOP kesintisi yapılabilir mi? ... (tigana)

CEVAP) Örneğiniz özel bir durum. Sonuçta o parseller pylon yeri. DOP'tan karşılanmaz, parsel uygulamaya girip DOP kesildiğinde o parsel başka hisse getirmek gerekecek, iş biraz karışık hale gelecek. O nedenle de uygulama dışında bırakılması ya da uygulamaya girdi-çıkı yapılmaması sanki en doğru uygulama gibi görünüyor. Pylon yeri olan parsellere de, içinde bulunduğu adada parsel numarası verilmesi gerekir...(hkocak)

112-KAT MÜLKİYETLİ TAŞINMAZLARDA 18 UYGULAMASI

SORU) ... İmar uygulaması yapacağımız bölgede kat mülkiyetli taşınmazlar mevcut. Düzenleme sınırı içerisinde kalan kat mülkiyetli taşınmazlarda DOP kesmek gerekiyor. Çünkü 15 ve 16'ncı maddeye göre oluşmuş parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş ve eski terkları dikkate alınarak yeni DOP oranına tamamlayan kadar daha DOP kesintisi yapıldığında o parsel hissedar girmesi nasıl olacak?

Parselasyon işlemi ile kat mülkiyeti (veya kat irtifakı) bozuluyor mu? Bozulsun veya bozulmasın yeni parselin cinsi arsa mı olur, yoksa kat mülkiyetli cinsi aynen korunur mu? Ayrıca, kat mülkiyetli taşınmazlardan kimisi yolda kalmaktadır. Planla koruma durumu olmamıştır. (Yusuf1281)

CEVAP) Kat mülkiyeti kurulmuş bir parselde 18 uygulaması yapıldığında, DOP oranı nedeniyle bir miktar daha kesinti yapılan durumlarda o parseldeki kat mülkiyeti bozulmaz. DOP kesintisi yapılmasına karşın parselin şekli değişmediği için o parselde yeni hissedar katılacaktır. Peki o hissedarın kat mülkiyetine konu binada bir payı olacak mıdır? Tabii ki olmamalıdır... O zaman ne yapılmalıdır?

Bilindiği üzere kat mülkiyeti kurulmuş bir taşınmazda tapu kütüğü kapatılmaktadır. Ama bahsettiğiniz örnek özel bir durumdur. Bir taraftan tapu kütüğü kapalı olacak ve bir taraftan da sonradan katılan hissedar kat mülkiyeti kütüğüne kaydedilemeyecektir.

İşte bu durumlar için uygulamada şu şekilde çözümler üretilmiştir; parselde kat mülkiyetine geçilmiş olmasına rağmen tapu kütük sayfası yeniden açılmaktadır. Kat mülkiyetine konu bina ile ilgisi olmayan hissedarların hissesi durduğu sürece bu kütük sayfası açık tutulmaktadır. Yapı ile ilgisi olmayan hissedarların tümü hisselerini bina maliklerine satarsa kütük sayfası kapatılmaktadır. Satmazlarsa, kat mülkiyetine geçilmiş olmasına rağmen tapu kütük sayfası da açık olmaya devam etmektedir.

Bina sahiplerine karşı haksızlık yapılmamak için uygulamada böyle bir sistem geliştirilmiştir. ... **(hkocak)**

113 – KAT İRTİFAKLI TAŞINMAZDA 18 UYGULAMASI

SORU) 18'inci madde imar uygulaması yaparken daha önceden kadastro parselinde kat irtifakı kurulmuş, bu kat irtifakı kurulu yerde imar planında parkta kalmaktadır... Biz burada 18'inci madde imar uygulaması yaparken parkta kalan bu kat irtifakını nasıl yapacağız?

CEVAP) Üzerinde kat irtifakı olan bir parsel 18 uygulamasına tabii tutuluyor ve kat irtifakı kurulu parselin bulunduğu yer parka rastlıyor. Kat irtifakını sona erdiren sebepler 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 49'uncu maddesinde yer almıştır. Söz konusu maddede, sizin verdiğiniz örneğe birebir uyan bir ifade yer almamış olsa da sonuçta üzerinde kat irtifakı kurulan parsel artık yok olmaktadır.

O nedenle de; bahis konusu parselden gerekli DOP oranı düşüldükten sonra geri kalan miktar için tahsis edilecek imar parsellerine kat irtifakının taşınmasına gerek yoktur. Parsel hisseli ise, imar parselleri müşterek mülkiyet olarak verilir. ... **(hkocak)**

114 – 18 UYGULAMASINDA YETKİ BELEDİYEYE AİTTİR

SORU) (A) Parseli 6 bağımsız bölümden, (B) parseli 4 bağımsız bölümden oluşan yatay kat mülkiyeti tesis edilmiş birbirine bitişik iki parsel, belediye tarafından yapılan 18 uygulaması sırasında (A) parselin 4 bağımsız bölümü ile (B) parselin 2 bağımsız bölümü alınarak müstakil parsel oluşturuluyor. Yine (A) parselin 2 bağımsız bölümü ile (B) parselin 2 bağımsız bölümü de bir alınarak ikinci müstakil parsel oluşturuluyor. Uygulama tapu siciline tescil edilmiştir. Bu şekilde bir uygulama yapılabilir mi? ... **(Sabri ŞAHİN)**

CEVAP) Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi gereğince; imar sahası içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazi malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatini aramaksızın, birbirleriyle, yol fazlalıklarıyla, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar plânına uygun ada parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemin yaptırmaya belediyeler yetkilidir. (Belediye ve mücavir alan dışında Valilik yetkilidir.)

Kat mülkiyeti kurulmuş parsellerde 18 uygulamak daha zordur. Sizin vermiş olduğunuz örnekte kat mülkiyeti yaygın kat mülkiyeti olduğu için de bu zorluk da ortadan kalkmış durumdadır. Yapılan işlemin yanlış olduğunu düşünmenize sebep başka bir veri mi var? ... (hkocak)

115 – HAZİNE TAŞINMAZIN TRAFİK TESCİL ALANI

SORU) 18'inci madde imar uygulaması yapılan bir alanda hazine adına bir parsel imar planında trafik tescil alanı olarak düzenlenmiştir. Aynı zamanda 5 yıl önce bu parselde trafik tescilin tahsis talep yazısı vardır ve hazineye bunu sorduğumuzda tahsis var gibi işlem yapabilirsiniz çünkü artık biz tapuya işlemiyoruz sadece bizde kayıtlı diyor ve Bakanlık onayı geldikten sonra resmi olarak da tahsisi gerçekleştirecek diyorlar.

Bu bölgede imar uygulaması yaparken bu parseli DOP'a girdirip hazine adına başka yerden yer vererek parsel mi üreteceğiz ve plandaki bu yeri KOP olarak herkesten kesecek miyiz, yoksa bu parseli aynı yerden yer vererek parsel üretmeyecek miyiz?... (mehmetgunesli)

CEVAP) Hazine taşınmazından bir kısım yer trafik tescil alanı olarak tahsis talebi var ama henüz onayı alınmamış. Aynı yer imar plânında da trafik tescil alanı olarak belirlenmiş. Trafik tescil alanı olarak tahsisi yazısı olmasına rağmen henüz onaylanmamış olması işi biraz karışık hale getiriyor. Trafik tescil alanı DOP'tan karşılanmaz... KOP'tan karşılanabilir mi? O da pek net değil, henüz tahsis onaylanmadığına göre o kısmı doğrudan tahsis edilen yer olarak alıp sizin belirttiğiniz gibi parsel üretmemek mi en doğru uygulama olacaktır?

Doğrusunu söylemek gerekirse bu soruya verilecek net bir cevap yok gibi. Ama en doğrusu madem ki bir tahsis iradesi var ve de o yer imar plânında tahsis amacına uygun şekilde ayrılmış, o halde defterdarlık ya da malmüdürlüğünden tahsisi teyit eden yazı alınmak suretiyle üçüncü seçenek, yani o kısım trafik tescil alanı olarak alınıp, DOP ve KOP'a hiç girmeden işlem yapılması bana göre en uygunu gibi. ... (hkocak)

116 – İMAR PARSELLERİNİN CİNSİ

SORU) Yapılan bir 18 uygulamasında mevcut taşınmazların cinsi Ev'dir; fakat yeni oluşan taşınmazlarda cinslerinin "arsa" olarak değiştirildiği görülmektedir. Yapılan görüşmelerde taşınmazlardaki mevcut binaların yıkıldığı ve arsa haline geldiği ve bu sebepten dolayı da cinslerinin arsa olarak yazıldığı belirtilmiştir. 18 uygulamasında resen cins değişikliği yapılabilir mi, yoksa taşınmazların mevcut cinsleri yeni oluşan taşınmazlara aynen aktarılmalı mıdır? (Ahmet Yilmazer)

CEVAP) 1477 sayılı genelgede; "... kadastro parsellerinde mevcut evin, bir imar parselinde kalması durumunda bu imar parsellerinin cinsi kadastro parsellerindeki vasfı ile tescil edilir. Kadastro parsellerinde ev bulunmayan kısımların oluşturduğu imar parsellerinin vasıfları ise **arsa** olarak tescil edilir" şeklinde ifade bulunmaktadır.

Bu ifadeden hareketle, 18 uygulaması sonucu oluşan parsellerin cinsinin "arsa" olarak yazılması doğrudur. ... (hkocak)

117 – BİNALI PARSELDE 18 UYGULAMASI

SORU) Tapu kütüğü "Beyanlar" hanesinde maliklerden ya da malik olmayan bir şahıs adına parsel üzerinde bulunan "ev ... şahıs tarafından yapılmıştır" ya da "parsel üzerindeki ev ... aittir" şeklinde yazılı beyan; imar uygulaması ile oluşan parsellerin tamamına taşınır mı, yoksa bina hangi parselin içerisinde kalmışsa o parselin beyanlarına mı taşınır, ortada

bina kalmamışsa, imar uygulaması sonucu beyanlara bu belirtme yazılmayabilir mi? yazılmışsa malikler bunu terkin ettirebilir mi? **(snr07)**

CEVAP) Üzerinde bina bulunan bir parselde 18 uygulaması yapıldığında nasıl hareket edileceği 1477 sayılı genelde yer almaktadır. Genelgedeki hüküm şu şekildedir; *"Şuyulanan kadastro parselleri üzerinde binalar mevcut ise binaların hangi imar parselinde kaldığı kadastro müdürlüğünce tespit edilir. Bir imar parseli üzerinde birden fazla yapı bulunduğu takdirde bunların kimlere ait olduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir.*

Örneğin; *"Bu parsel üzerindeki A ile gösterilen ev Yücel Öge, B ile gösterilen ev İbrahim Eriş'e aittir. Ayrıca kadastro parselinde mevcut evin, bir imar parselinde kalması durumunda bu imar parselinin cinsi kadastro parselindeki vasfı ile tescil edilir. Kadastro parselinde ev bulunmayan kısımların oluşturduğu imar parsellerinin vasıfları ise 'arsa' olarak tescil edilir"* Bu bilgi, sizin sorunuzu cevaplamaktadır.

Eğer binasız oluşan parsellerin cinsi de binalı olarak yazılmışsa, bu aşamadan sonra, cins değişikliği talebi ile problemin çözülmesi gerekir düşüncesindeyim. ... **(hkocak)**

118 – YAPININ BAŞKA İMAR PARSELİNDE KALMASI

SORU) Parselasyon uygulamasında yasal bir binanın bulunduğu parselin malikin dışında bir kişiye verilmesi durumunda ne yapılır?

Binanın bulunduğu parsel, bina malikince geri mi alınır, yoksa bina araziye bağlı olduğundan bina mülkiyeti yeni kişiye geçer mi ya da bina kamulaştırılır mı? **(saidtapkin)**

CEVAP) 18 uygulamalarında en büyük problemlerden biri de binanın, başkasına ait imar parselinde kalmasıdır. Bununla ilgili şöyle bir yargı kararına rastladım; *"Başka parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam edilir."* (YARGITAY 30.05.2011 tarih, E.2011/2017, K.2011/9158 sayılı kararı).

Malum 18 uygulamasına tabi parsellerin değeri değil, yüzölçümleri dikkate alınmaktadır. Dolayısıyla yapının kaldığı parsel, yalnızca yüzölçümü ile geçerlidir. Üzerindeki başka kişilere ait olan yapı da o parsel içinde kaldığı için o kişiye verilmiştir anlamına gelmez. O nedenle de; Yargıtay'ın kararından; parsel başkasına tahsis edilmiş olsa bile üzerindeki bina eski maliklerinin olmaya devam eder, anlamını çıkardım....**(hkocak)**

119 – MUHDESATIN İMAR PARSELLERİNE TAŞINMASI

SORU) Tesis kadastrosu 1982 yılında yapılan parsel 1993 yılında imar uygulamasına tabi tutularak muhtelif parseller oluşmuştur. Kadastro parseli üzerinde 17 adet muhdesat şerhi bulunduğu, bu şerhlerden zeminde bulunan yapılara göre yeni oluşan imar parsellerine isabet edenleri şuyulandırma cetvelinde gösterilmesine rağmen Tapu Müdürlüğü oluşan tüm imar parsellerine 17 adet şerhi taşıyarak tescil yapmıştır. Şifahi görüşmede düzeltme yapılabilmesi için tescil bildirimini hazırlanması gerektiği, ayrıca her imar parseli için muhdesat başına terkin harcı alınacağı ifade edilmiştir.

a) Kadastro Müdürlüğü olarak tescil bildirimini düzenlemek gerekir mi?

b) Düzenlenecek ise bugün itibari ile zeminde mevcut bulunan evleri tespit ederek mevcut bulunmayan muhdesatların da terkinini sağlanabilir mi?

c) Hatalı şerhler, idarenin hatasından kaynaklandığı değerlendirip vatandaşın terkin harcı yükünü hafifletebilir miyiz? **(71excalibur71)**

CEVAP) 1477 sayılı genelgeye göre; imar parselleri yazılırken, kadastro parselinde mevcut yapı hangi parselde rastlamışsa o parselde ana parselin cinsi aynen taşınır, aynı kadastro parselinden oluşan ve yapı rastlamayan parsellerin cinsi doğrudan "arsa" yazılabilir. Kıyasen bu kuralın muhdesatlar için de uygulanması gerekir. Şu ki, hangi muhdesatın hangi parselde rastladığını gösteren tescil bildirim düzenlenebilir. Ama idari bir hata kabul edilerek harç alınmadan düzeltme yapılabilir. **(hkocak)**

120 – PLÂN DEĞİŞİKLİĞİ VE TERK İŞLEMİ

SORU) 18'inci madde uygulaması sonucu bir bölgenin uygulaması bitmiş olup tapu tescillenmiştir. Aradan uzun zaman geçtikten sonra (belediye) bölgenin bir kaç yerinde plan değişikliği yapmıştır.

Sorum şu; Bu bölgede plan değişikliği vatandaş kendisi yapıp, sonrada kendi isteği ile yola terk, yoldan ihdas işlemi yapabilir mi? Plan değişikliğini Belediye kendisi yaptığı takdirde, belediye vatandaşa yola terk, yoldan ihdas işlemi yapmaya zorlayabilir mi? **(SPARTACUS)**

CEVAP) Belediye bir plân değişikliği yapmışsa; asıl olan bu plân değişikliğini 18'inci madde uygulamasıyla hayata geçirmektir. Belediye 18 uygulamasını yapmadığı sürece vatandaşlara terk konusunda baskı yapma yetkisi yoktur. Ancak vatandaş dilerse kendi parselinden yola giden kısımları bedelsiz olarak terk ettirebilir. Bunun için serbest harita mühendisine harita yaptırması gerekir. ... **(hkocak)**

121 – 18 DOSYASININ KONTROLÜ

SORU) ... 18'inci Madde Uygulama Yönetmeliğinin 6'ncı maddesinde; *“Düzenleme Sınırı; b) İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden geçirilir”* dendiği halde yol ekseninden geçirilmeyip kadastro parselinin sınırından geçirilmiştir. Bunun sonucu olarak artık parsel oluşmakta ve düzenleme sınırı imar adasını ikiye bölmekte olup, imar adasının yarısı uygulamaya girmemektedir. (İmar adasının düzenlemeye girmeyen kısmındaki parseller değişiklik görmemiş parsellerdir).

Müdürlük olarak dosyayı belediyeye iade ettik. Belediye, bir değişiklik yapmadan dosyayı geri iade etti. Dosyayı tekrar belediyeye iade etmemiz mi gerekiyor, yoksa onaylayıp tapuya gönderip, üst yazıda tapu müdürlüğünün reddetmesini mi istememiz mi gerekiyor? **(Yasin61)**

CEVAP) Hep aynı konu; belediye imar mevzuatına aykırı bir dosya getirirse ne yapacağız, sorumluluğumuz nedir?

Konuya teorik baktığımızda, belediye hatalı bir uygulama yapıyor ve siz de göreviniz gereği buna resmen tanık oluyorsunuz, öyleyse TCK'nın 279'uncu maddesi kapsamında sorumluluk altına girebilirsiniz. Ama Danıştay kararları; kadastronun, teknik kontrolü yapmakla yetinmesi gerektiği doğrultusundadır. Bu da sizi rahatlatan bir konudur.

Bence siz üzerinize düşeni yapıp belediyeye hatasını hatırlattığınız göre gerisi belediyenin sorumluluğundadır. Büyük Ölçekli Yönetmeliğe uygunluk kontrolünü yaptıktan sonra tescil için Tapu Müdürlüğüne gönderebileceğinizi düşünüyorum. ... **(hkocak)**

122 – PARSELASYON KONTROLÜ VE SORUMLULUK

SORU) Düzenleme sahasının en az bir müstakil ada olmasını ifade eden ilgili yönetmeliğinin 5'inci madde 3'üncü fıkrası ve istisnasını belirten 4'üncü fıkrasına uygun olmayan 3194/18'inci madde imar uygulamasının Tapu Planları Tüzüğü'nün 11'inci maddesine göre reddedilmesine rağmen ilgili idarenin itirazı sonucu İmar mevzuatı yönünden yetki ve sorumluluğun işlemi yapan/yaptıran belediyeye ait olması sebebi ile teknik kontrollerin yapılarak Tapu Müdürlüğüne gönderilmesi talimatı verilmiştir.

... İkinci kez D.O.P alınamayacağı, ihdasa yönelik eş değerlilik ilkesinin soru konusu edilmesi gerektiği vb. Bu tür mevzuata uygunsuz işlemlerle karşılaşıldığında ilgili belediyeden soru sorularak, sadece cezai sorumluluktan kurtulmuş mu oluyoruz?

Örneğin 3194/18 uygulaması ile oluşan imar parselinden ikinci kez DOP. kesildiğini göre göre; cevabi yazıda "yetki ve sorumluluk belediyemizedir" ifadesi yer aldığından dolayı dosyayı tescile gönderecek miyiz? Tapu Planları Tüzüğü 11'inci madde ile verilen ret hakkı sadece ayırma çapları, oluşan parsel koordinat ve alanları gibi dar bir çerçeve ile sınırlı mıdır?

Bu tür sorunlar büro kontrol formu hata ve noksanlıklara ait çizelge ile çözümlenebiliyor zaten. Açıklamaya çalıştığım konularla ilgili yorum ve önerilerinizi bekliyorum, teşekkür ediyorum. **(71excalibur71)**

CEVAP) Kadastro müdürlüğü'nün kontrolleri sırasında belediyenin hataları karşısındaki sorumluluğunun nereden başlayıp nerede bittiği konusunda bir hudut bulunmamaktadır. Bazı durumlar var ki, kadastro müdürlüğü bu konuda bir sorgulama yapıp yapamayacağı konusu soyut kalabilmektedir.

Örneğin; bir parsel karşılık aynı yerden parsel verilmesi gerekirken verilmemesi gibi. Böyle bir tahsise ilgilisi itiraz etmediği sürece kadastro müdürlüğü'nün buna müdahalesi gereksiz kalabilmektedir.

Ancak bir parselden ikinci bir kez DOP kesilemeyeceği yasa metninde net olarak yer alan ve somut veri ile ortaya konabilen bir durumdur. O nedenle de böyle bir uygulamanın reddi doğrudur. Ona rağmen belediyenin "sorumluluk bize aittir yazısına karşılık Kadastro Müdürlüğü'nün de cevaben *"TCK'nın 279'uncu maddesi gereğince ihbar sorumluluğu bulunduğu, bu sorumluluğu yerine getirmek durumunda kalacağını"* hatırlatan bir yazı ile cevap verip gereğini yapmalı ya da bu gereği işlem dosyasını göndereceği tapu müdürlüğüne hatırlatması gerekir. ... **(hkocak)**

123 – TESCİL SAYFASINDA MÜHENDİS İMZASI

SORU) ... İmar uygulaması dosyalarında bulunan tescil sayfalarını kadastro müdürlüğü personeli imzalamaktadır. Bunun nedenini sorduğumuzda imar uygulamalarının tescilinden (mülkiyet bilgileri) tapu müdürlüklerinin sorumlu olmasını neden olarak gösteriyorlar; ancak tescil sayfalarında pafta, ada–parsel, yüzölçümü, cins, muhdesat, belirtme, tecavüz, vb. gibi teknik bilgilerde vardır ve bunlardan birebir Kadastro Müdürlükleri sorumludur ve ben tescil sayfasına göre imarın TAKBİS'e girişini yapıyorum. Tescil sayfalarının Kadastro Müdürlüklerince imzalanmayacağına dair bir hukuki dayanak var mıdır? **(Ahmet Yilmazer)**

CEVAP) Uygulamada; 18 dosyalarında bulunan cetveller, formlar konusunda ne yazık ki tam bir standart yok. Farklı yerlerde farklı bilgileri içeren formlar, cetveller düzenlenebilmektedir. Cetvel ya da formlarda bulunan bilgiler de farklılık

gösterebilmektedir. Ama şu var ki düzenlenen form ya da cetveller teknik bilgileri de içeriyorsa (Örneğin yüzölçüm ile ilgili bilgiler) kadastro müdürlüğünde bu yönünün kontrol edilmesi, bunun gereği olarak mühendisin de imzalaması gerekir.

İmza atması gerektiği halde imzalamamışsa, daha sonra çıkacak herhangi bir sorun durumunda; *"benim imzam yok dolayısıyla da sorumluluğum yok"* deme şahsı bulunmamaktadır. Yapması gereken kontrolü yapmama ihmalinden sorumlu olur.
... **(hkocak)**

124 – İMAR PARSELLERİNİN TESCİLİNDE PAYDA

SORU) İmar dosyasında dağıtım cetvelinde imar parselinde hisseli parselde malikin payının paydası 2400'den büyük olarak geldi bu şekliyle kabul edilebilir mi? İmarlı iken daha sonradan jeolojik nedenlerle imara kapatılan bir yerde, mevcut parsellerde kayıklıklar olduğundan parsellerin üzerindeki binalarda komşu parsellere tecavüzlü duruma düşmüştür. Bu gibi kayıklıkların olduğu yerlerde ne tür bir çözümle bu kayıklıklar düzeltilerek binalar tecavüzden kurtulabilir. Belediyenin ya da kadastronun burada yapabileceği bir uygulama var mıdır? **(EMEKTAR TAPUCU)**

CEVAP) İmar parselinin hisseli olması halinde, hisselerin tescilinin nasıl olacağı 1477 sayılı genelgede; *"... payda en çok 2400 olabilir..."* şeklinde yer almaktadır. Genelgedeki kurala uyulması gerekir. **(hkocak)**

125 – YOL VE PARK TESCİLE TABİ DEĞİLDİR

SORU) Belediye sınırları içerisinde imar planı bulunan yerde "hükümet konağı ve müstemilatı ve arsası" niteliğindeki maliye parseli, ilgili malmüdürlüğünün yaptırmış olduğu ifraz dosyasında kadastro parselinin imar planına göre ifrazı ve yola terkiyle birlikte 4 ayrı parsel oluştu.

Buna göre; imar planına göre aşağıdaki şekilde bu parseller maliye hazinesi adına tescil edilebilir mi?

1. Hükümet konağı ve müstemilatı ve arsası;
2. Ağaçlandırılacak alan,
3. Park,
4. yol. **(mesanas)**

CEVAP) Bilindiği üzere yol ve park tescile tabi değildir. Ağaçlandırılacak alan olarak ayrılan sahaların DOP'tan karşılanmayacağına dair Danıştay kararları bulunmaktadır. (Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu'nun 22.11.2007 ta. E:2004/244, K.2007/2331 sayılı kararı; *"... ağaçlandırılacak alanların düzenleme ortaklık payı kapsamında değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiş ve bu alanların kamu ortaklık payından karşılanması doğru bulunmamıştır"* şeklindedir). Ağaçlandırılacak alanlar özel mülkiyete konu olmadığı için tescil de edilmemelidir.

Maliye arazisi de olsa, diğer taşınmazlardan farksız olarak; yola, parka ve ağaçlandırılacak alana terk edilip geriye "Hükümet konağı ve müstemilatı ve arsası" olan parsel tescil edilmekle yetinilmeli. Daha sonra aynı yerde 18 uygulaması yapılırken, terkin edilen toplam miktar, belirlenen DOP oranından düşülmelidir.

(Eğer DOP oranı %40'ı aşarsa; bu oranı %40'a düşürmek için uygulama sahasında belediyeye ait taşınmaz bulunmaz ya da bulunsa bile yetmez ise o takdirde Hazine malı olup da DOP'tan karşılanması gereken yerlere rastlayanlar bu amaç için kullanılmak üzere terk edilir. Bu şekilde yapılacak terk için Bakanlığın oluru alınması gerekir.) ... **(hkocak)**

126 – PARK TESCİLE TABİ DEĞİLDİR

SORU) 15–16 uygulaması sonucu şahsın arazisi park alanında kalıyor beyanlar hanesine tapuda tescil için vatandaşın adını yazdık ama Tapu, tescilde park alanları tescilsizdir diyerek tescil etmedi daha önce TKGM böyle bir işlemi vatandaş lehine tescil etmiş? ... **(Bafralım)**

CEVAP) Parklar tescile tabi değildir. Bir yerin park olarak tescil edilip, beyanlara da vatandaşın adının yazılması şeklinde bir uygulama olmaz. Vatandaşın yeri parka denk geliyorsa, 15 ve 16'ncı maddeler gereğince işlem yapmak yerine 18 uygulamasını beklemek durumundadır. Parsel park alanında da kalsa, 18 uygulaması sırasında bu parselden gerekli DOP oranı düşüldükten sonra, malikine yer vermek durumundadır. ... **(hkocak)**

127 – DOP'TAN OLUŞAN YERLERİN TESCİLİ

SORU) Bir kadastro parselinden mevcut imar planına göre 15 ve 16'ncı maddelere göre bedelsiz yola terk yapıldıktan sonra parselasyon yapılıyor. Daha sonra bu bölgede imar planı tadilatına gidiliyor. Yolların ve imar adalarının yerleri değişiyor.

Şimdi ise bu parsellerin bulunduğu alanda değişen imar planına göre 18'inci madde uygulaması dosyası hazırlanıyor, encümen kararları alınıyor ve askıya çıkıp, iniyor. Yeni plana göre daha önce terk edilen yolların çok az bir kısmı yeni yollar ile çakışmakta ayrıca yeni plana göre dini tesis alanı da bu düzenleme sınırı alanı içerisinde kalmaktadır.

Bu durumda, takip edilecek yol hakkında bilgi edinmek istiyorum. Ayrıca ilköğretim tesisleri ve dini tesisler DOP'tan karşılanmakta olduğundan bu gibi yerlerin tapuya tescili nasıl olacaktır... **(kadastroman)**

CEVAP) Bilindiği üzere DOP'tan oluşan yol, park, gibi tesisler tescile tabi değilken; okul, cami ve karakol gibi yerler tescile tabidir. Tescil işlemi şu şekilde yapılmalıdır.

a) Okul yerleri olarak ayrılan sahalara; Hazine adına tescil edilir. Tescilden sonra, belediye ve mücavir alan içinde özel idareye, dışında ise köy tüzel kişiliğine devredilir. (222 sayılı İLKÖĞRETİM VE EĞİTİM KANUNU md:65; TKGM – Tas. İşl. Da. Bşk. çıkışlı 09.06.1962 ta.1367 sayılı genelge) (Tahsis, Milli Eğitim Bakanlığına yapılır. Ve kütük sayfasına, bu Bakanlığın izni olmadan satılamayacağı şeklinde şerh konur.)

b) Karakol yerleri olarak ayrılan sahalara, yine Maliye Hazinesi adına tescil edilir. (Merkez İnceleme Kurulunun 06.01.2000 tarih 30 sayılı kararında; DOP'dan karakol yeri olarak ayrılan taşınmaz malın kamu orta malları siciline kaydedilmeden doğrudan doğruya – Hazine adına – tapu kütüğüne kaydedilmesi, ancak oluşumuna ilişkin gerekli şerhlerin tapu kütüğünün ilgili sütunlarına düşülmesi gerektiğinin uygun olduğu belirtilmiştir.)

c) Cami alanı olarak ayrılan sahalara ise, Maliye Hazinesi adına tescil edildikten sonra Diyanet İşleri Başkanlığına tahsisleri sağlanır.

Konuyla ilgili olarak Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Teknik Araştırma ve Uygulama (TAU) Genel Müdürlüğünden 01.11.2000 tarihli ve 25444 sayılı görüşü de aynı doğrultudadır.

Buna göre; 3194 sayılı İmar Kanununun 18/3 ve "İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esas Hakkında Yönetmeliğin" 12'nci maddesi ile 4379 sayılı Kanun ve 3194 sayılı Kanuna ek madde getiren 4380 sayılı Kanun uyarınca, düzenleme ortaklık payından oluşan ve bahsi geçen yönetmelik kapsamında düzenleme sahasının umumi hizmetlerine ve bu hizmetlerle ilgili tesislere ayrılan ve tescilleri gereken cami ve karakol yerlerinin doğrudan Hazine adına tescil edilmesi gerekmekte olup, tescil sonucunda cami yerlerine ilişkin olarak Diyanet İşleri Başkanlığına (Müftülük) bilgi verilmelidir. (TKGM–Tas.İşl.Da.Bşk.nın 18.06.2001 tarihli ve 2412 sayılı; 06.01.2003 tarihli ve 35 sayılı talimatları da aynı doğrultudadır.)

Tahsisin yapılabilmesi için, tapu müdürlüğüne, Hazine temsilcisinin başvurusu ve bu yolda talebi olmalıdır. Tahsis işlemi, 492 sayılı Harçlar Kanununun 59/a maddesi gereğince harca tabi değildir. Bu yerlerin tescili için fiilen cami, karakol ya da okulun varlığı şart değildir. Plânda cami, karakol ya da okul yapılmak üzere yerinin ayrılmış olması tescil için yeterlidir. ... **(hkocak)**

128 – İRTİFAK HAKKININ İMAR PARSELİNE TAŞINMASI

SORU.a) Elektrik hattı için irtifak hakkı kurulmuş kadastro parselleri ve üzerinden herhangi bir hat geçmeyen ve irtifak hakkı kurulu olmayan kadastro parsellerinin olduğu bir bölgede imar planı ve 18 uygulaması yapılmış. Uygulama sonucunda hattın geçtiği yerin bir bölümüne bu hatla ilgisi olmayan ve irtifak hakkı kurulmamış parsellerden oluşturulan imar parseli oluşturulmuştur.

Bu durumda yeni imar parsellerinin durumu ve zamanında bedelli/bedelsiz irtifak hakkını kurduran kurumun durumu ne olmalıdır?

b) Yol, meydan, park gibi alanlarda irtifak hakkı kurulmuş yerlerin imar planı tadilatı ile bu vasıflarını yitirmesi sonucu oluşan durum ne olmalıdır? **(cemal84)**

CEVAP.a) 18 uygulaması sonucu elektrik hattı, daha önce irtifak hakkı kurulmamış parsellere karşılık verilen imar parsellerine rastlamışsa, irtifak hakkının doğrudan bu parseller üzerine taşınması söz konusu değildir. Bu parseller üzerinde irtifak hakkı kurulabilmesi için yeni bir talebe gerek bulunmaktadır.

b) Daha önce meydan, yol park iken üzerine irtifak hakkı kurulmuşsa; irtifak hakkına konu kısımlar o amaçla tescil edilmiş demektir. Yeni uygulama sonrasında yol, park, meydan kaldırılıyorsa; üzerindeki irtifak hakkı için yapılmış tescil de terkin edilir. Aynı yere denk gelen parselin durumuna göre, irtifak hakkı talebinin yenilenmesi gerekecektir. **(hkocak)**

129 – İRTİFAK HAKKININ İMAR PARSELİNE TAŞINMASI–2

SORU) Birinci soru için, imar planı yapılmadan kadastro parseline elektrik hattı amacıyla irtifak hakkını bedelini ödeyerek kurduran şirket, yeni imar planı ve 18 uygulamasından sonra oluşan yeni imar parsellerine tekrar irtifak hakkı kurdurmak isteyecek ancak yine yeni parsel sahiplerine bedel mi ödeyecek?

Bu durumda belediyenin yapmış olduğu plan ve parsellasyondan ötürü şirket mağdur duruma düşmez mi?

Aynı şekilde ikinci soru içinde sonuç aynı olmayacak mı? **(cemal84)**

CEVAP) Sonuçta, daha önce irtifak hakkı kurulmuş olan parselde bir uygulama yapılmış ve irtifak hakkına konu güzergahın geçtiği yerde yeni imar parselleri oluşmuş. Bu durumda önceki maliklerin herhangi bir kusur ya da art niyetinden bahsetmek söz konusu değildir...

Zira 18 uygulaması, ilgili idare tarafından resen yapılan bir işlemdir. Bedel ödendiği için irtifak hakkını kurduran idare zarara uğrayıp uğramadığı konusu Tapu ve Kadastro dışına çıkar. Zarara uğradığını düşünüyorsa, bunun telafisi için nasıl bir yol izlemesi gerektiğini bir avukata ya da bir hukukçuya sorması gerekir.

Bir önceki cevabımda da belirttiğim gibi; daha önce irtifak hakkı kurulmamış parsellere karşılık verilen imar parsellerine rastlamışsa, irtifak hakkının doğrudan bu parseller üzerine taşınması söz konusu değildir. Bu parseller üzerinde irtifak hakkı kurulabilmesi için yeni bir talebe gerek bulunmaktadır... Bunun için bedel ödenip ödenmeyeceği konusu da yine Tapu ve Kadastro dışına çıkar. ... **(hkocak)**

130 – İMAR PARSELİNİN MÜKERRERLİK OLUŞTURMASI

SORU) Belediye tarafından 2003 tarihinde 18 uygulaması yapılmış ancak Hazineye ait bir parsel nasıl olmuşsa yok sayılarak uygulamaya katılmamış ve bunun sonucunda yeni oluşan iki adet parselle üst üste binmiş, mükerrerlik oluşturmuştur.

Uygulamaya dava açılmış ancak dava açma süresi geçtiğinden dolayı herhangi bir sonuç alınamamış. Bu durumda tekrar dava yoluna gitme ve söz konusu mükerrerliğin giderilmesini istemekteyiz. Hangi yönde bir dava açılması daha uygun olur. **(blckrthm)**

CEVAP) Uygulama sahasındaki bütün taşınmazlar uygulamaya alınması gerekirken hazineye ait parsel alınmamış, uygulama sonrasında da iki adet imar parseli bu parsel ile mükerrerlik oluşturmuş. Uygulamaya karşı dava açılmış ve dava açma süresi geçirildiği için hiç bir sonuç alınamadığından bahsediyorsunuz. Davayı kim açtı, imar parseli malik olan siz mi, Hazine mi? Siz açtınız ve Hazinenin henüz haberi yoksa Hazinenin halen dava açma hakkı vardır. Ama Hazinenin bu işlemde haberdar olduğu halde, haberdar olduğu tarihten itibaren 60 günlük süre içerisinde dava açmamış olduğu belgelenebiliyorsa, artık Hazinenin de dava açma hakkı kalmıyor. O zaman ne olur; dava açılacak durum kalmadığına göre artık mükerrerlikten bahsedilemez imar parselleri geçerli olur. **(hkocak)**

131 – İŞLEM BİR AY İÇİNDE SONUÇLANIR

SORU) 18 uygulaması ile ilgili dosyamızın teknik kontrolü tamamlanıp, tapu müdürlüğüne verilmiştir. Tescilin geciktirildiğini düşünüyoruz, acaba dosyanın tescili için bir süre var mıdır?

CEVAP) Eğer işlem dosyasında bulunan eksiklikten kaynaklanan bir aksama olmadığı sürece, 1477 nolu genelge gereğince; encümen kararına bağlanmış işlemler Tapu ve Kadastro İdaresine yapılan ilk başvuru tarihinden itibaren (*kadastro müdürlüğüne yapılan ilk başvuru tarihinden itibaren*) bir ay içinde tescil işleminin tamamlanması gerekir. ...**(hkocak)**

132 – İMAR PARSELLERİNDEKİ YÜZÖLÇÜM

SORU) Bir bölgede 18 uygulaması yapılıyor, işlem kontrolden geçerek tapuda tescil oluyor, 100 ada 4 parsel 500 m²; 5 parsel 600 m² olarak tapularını alıyorlar. Tapu yüzölçümleri doğru. Almaları gereken miktarı alıyorlar. Dağıtım cetvelleri, tescil sayfaları vs. her yerde bu şekilde doğru. Ancak parsel köşe koordinatlarına göre alan

hesabı yapıldığında 4 parsel 600 m²; 5 parsel ise 500 m² geliyor. Köşe koordinatları, alan hesabı, ölçü krokisi ve pafta hatalı durumda. Teknik hata var. İki parsel arasındaki sınırı ötelemek suretiyle hatayı düzeltebilir miyiz? **(kentsistem)**

CEVAP) (A) şahsına 500 m² yer verilmesi gerekiyor ve 500 m² diye 4 nolu parsel veriliyor, (B) şahsına 600 m² yer verilmesi gerekiyor ve 600 m² diye 5 nolu parsel veriliyor. (Buradaki A ve B şahsı sembol olarak yazılmıştır. Hisseli taşınmazlar da söz konusu olabilir)

Ancak verilen parsellerin yüzölçümü hesaplandığında; aslında (A) şahsına fiilen 600 m², (B) şahsına ise fiilen 500 m² yer verilmiş olduğu anlaşılıyor. Nasıl düzeltilecek? Öncelikle; (her ne kadar dağıtım cetvellerinde görünüyorsa da) belediye kayıtlarından bir araştırma yapılmasını öneririm. 500 m² yer verilmesi gereken (A) şahsına gerçekten 4 nolu parsel mi verilmiş, *(aynı şekilde 600 m² verilmesi gereken B şahsına da 5 nolu parsel mi verilmiş)*. Bu araştırmadan da bir sonuç alınamaz ise düzeltme yoluna gidilecek?

Konu son derece açık... Yani 41 Yönetmeliğinin 14'üncü madde 1 fıkra (a) bendine girmektedir. O nedenle de kadastro müdürlüğü tarafından 41'inci madde kapsamında sınırlandırma hatası adı altında düzeltmenin yapılması gerektiğini düşünüyorum. Bunu dışında; ilgililerin talebi ile tevhit ifraz şeklinde de problem çözülebilir.

Ayrıca, adadaki diğer parseller imar mevzuatına göre oluştuğuna göre bu iki parseli kapsar şekilde belediye tarafından resen yeni bir 18 uygulaması da yapabilir. (18 Uygulama Yönetmeliği md:5/4) Bu yollardan hangisini uygulayabiliyorsanız onlardan birini seçebilirsiniz. ... **(hkocak)**

133 – DOP'TAN OLUŞTURULAN YERİN ŞAHIS ADINA TESCİLİ

SORU) 18 uygulamasından önce (A) şahsı 1/1000'lik planda dini tesis alanında cami yaptırmış bulunmaktadır. Dini tesis alanı şu an (B) şahsına ait bir kadastral mülkiyettir. 18 uygulamasında (A) şahsı, dini tesis alanını DOP'tan değil imar adası olarak kendine tahsis edilmesini istiyor (B) şahsı da buna rıza gösteriyor. Ayrıca (A) şahsı dini tesis alanında kalan mülkiyeti için kamulaştırma talebinde bulunmayacağına dair yazılı beyan etmektedir. Bu uygulamanın kamu zararı oluşturup oluşturmayacağı ve uygulamanın bu şekilde yapılıp yapılamayacağı? ... **(borasera)**

CEVAP) İmar uygulamasında dini tesis alanı DOP'tan oluşturulmaktadır. DOP'tan oluşturulan yerin ise şahıs adına tescilli mümkün değildir. DOP kesintisine gerek olmadan cami yapılan yeri kendi adına tahsisini de isteyememesi gerekir. İlgilisi dini tesisin DOP'tan oluşmasını istemiyor, hayır yapmak istiyorsa o yeri bağışlayabilir.

Yer kendi adına yazıldıktan sonra; o kişinin bazı kişileri camisine kabul ederken bazılarını etmemesi gibi bir keyfiyete sebebiyet verilmiş olmaz mı? İlgilisi böyle bir şeye nasıl garanti verir ya da böyle bir şeyi yapmayacağını düşünelim, o kişi ile başka nedenle en ufak bir dargınlığı olan kişi, onun arazisindeki yerde ibadet etmem tavrına girerse, vs,...vs. işin bu tarafı espri kısmı ama mümkün. Zaten böyle bir şeyin mevzuatı da bulunmamaktadır.

18 uygulaması resen yapılan bir işlemdir. Bazı konularda muvafakat vererek dini tesis arazisinin şahıs adına yazılması mümkün görünmüyor.

a) Caminin bulunduğu parseli maliki bağışlayabilir. Bu durumda o yer için DOP kesintisi yapılmaz.

b) Cami yeri için de DOP kesintisi yapılır. Caminin bulunduğu parselden de aynı oranda DOP kesilir ve kalan miktar için malikine başka bir yerden imar parseli tahsis edilir. ... **(hkocak)**

134 – İMAR PARSELİNDE YOLA TERK

SORU) Kadastro parseli iken İmar Kanunu ve ilgili mevzuata göre imar parseli hükmü kazanmış bir parsel, imar plânlarında olan değişiklikle kısmen yolda kalırsa imar parseli özelliğini kaybedip, kadastro parseli vasfına geri döner mi? **(tkuru)**

CEVAP) Daha önce 18 uygulaması ile oluşmuş imar parseli, daha sonra plân tadilatı nedeniyle bir kısmı yola terk edilmek durumunda ise, böyle bir durum o parsel için imar parseli olma özelliğini kaybettirmez.

Ancak burada özellik arz eden durum, ikinci uygulamada parselin yüzölçümünün küçültülmemesi gerekir. Yola terki öngörülen miktar kadar o parsel malikine yer verilmesi gerekir. Aksi halde parsel yüzölçümünü küçültülmesi için ilgisinin rızası gerekir... **(hkocak)**

135 – UYGULAMA İPTALİ DAVASI

SORU) 19–20 parselden oluşan 1 ada için belediyece yapılan 18 uygulaması İdare Mahkemesince iptal edildi ve karar kesinleşti. Belediyede yeni encümen kararı alındı ancak imar sonrası bazı hak sahipleri kadastral hak sahiplerinden farklı olduğu için şuyulandırma yapılamadı. Bizim bu alanda 5 kadastral parselimiz var. Biz kadastral parselin ihyası davası açmayı düşündük. Davada kadastral parselimizde hak sahibi olan imar parsel sahiplerini davalı olarak göstermeyi düşünüyoruz, ancak bazı meslektaşlarımız davanın tüm uygulama alanı için açılmaması durumunda uygulanma olanağı olmayan bir kararla sonuçlanacağını düşünüyorlar.

Kararın uygulanabilir olması için davanın kendi kadastral parselimizle ilgili olmasa dahi tüm uygulama adasını kapsayan parseller için mi yoksa yalnızca kendi parselimiz için mi dava açabiliriz? **(avözdemir)**

CEVAP) Bir uygulama iptal edilmişse, belediyenin geri dönüşüm yaparak imar parsellerini kadastro parsellerine dönüştürmesi gerekir. Geri dönüşüm işlemiyle birlikte yeni bir uygulama yapması da mümkündür.

Kadastro parsellerinin maliklerinin, imar parseli olduktan sonra değişmiş olması geri dönüşüm ve yeni bir uygulamaya mani değildir. Eski kadastro parsellerinin maliklerinin yerini artık sonradan hak sahibi olan imar parsellerinin malikleri alacaktır.

Belediye bu işlemi yapmıyorsa, siz İdare Mahkemesinin iptal kararına dayanarak ancak Asliye Hukuk Mahkemesinde, kendi parseliniz için tapu iptal davası açabilirsiniz. ... **(hkocak)**

136 – İMAR UYGULAMASI VE İPTALİ

SORU) 18 uygulamasının, mahkemece iptali üzerine meclis kararı ile askı ilanları yapılarak aynı anda hem ilk kadastro parsellerine döndü hem de yeni imar adalarının

şekline göre tekrar uygulama yapıldı. Tapu müdürlüğünce son plana ve meclis kararına göre tescil yapıldıktan 1 ay sonra uygulama içindeki parsel malikince yapılan itiraz sonucu, yeni yapılan plan ve meclis kararı için idare mahkemesince yine durdurma ve planın uygulamasının iptali kararı verildi. Bu durumda idare mahkemesinin kararı gereğince nasıl bir uygulama yapılması gerekir?

a) Sadece plan yürürlüğünün durdurulmasına sebep olan kadastro parselini ve çevresindeki bir kaç parseli kapsayacak şekilde uygulama yapılması mümkün müdür?

b) Durdurma kararı ile ilgisi olmayan imar parsellerinde başkaca 15, 16'ncı madde veya 18'inci madde uygulaması yapılabilir mi? **(kerimm)**

CEVAP) 18'inci madde uygulamasına karşı açılan dava sonucu İdare Mahkemesince verilecek iptal kararı, dava konusu parsel ile sınırlıdır ve tüm uygulamanın iptali anlamına gelmez. O nedenle de, sadece plân iptaline sebep olan parseller ve etkilenen parselleri kapsayacak şekilde düzenleme yapılması yeterlidir.

18 uygulaması yapılmış bir yerde, ikinci bir uygulama yapılması mümkündür. İkinci kez DOP kesintisi yapılamaz. Bu konu 18'inci maddede açıkça yer almaktadır. İkinci bir düzenlemede; yol genişletmesi olabilir. Bu yol genişletmesi için yeni bir DOP kesintisi yapılamayacaktır. Ancak ilgililerin talebi ile 15 ve 16'ncı madde uygulanmak suretiyle bu terkler yapılabilir. Yani, 18 uygulaması yapılan bir yerde 15 ve 16'ncı maddelerin uygulamasında hiç bir sakınca bulunmamaktadır. Yeter ki, yapılan işlem imar mevzuatına uygun olsun. ... **(hkocak)**

137 – İPTAL EDİLEN UYGULAMADA İMAR PARSELİNİN TAPUDAKİ DURUMUNA GÖRE İŞLEM YAPILIR.

SORU) 18 uygulaması iptal edilmesine karşın belediye tarafından geri dönüşüm işlemi yapılmamıştır. Bu durumdaki parseller için ilgililerin imar durumunu talep edenler bulunmaktadır. Ayrıca kamulaştırma işleminde tapuda kayıtlı parsellere göre işlem yapılması halinde tapu müdürlüğünün sorumluluğu olur mu? **(behram)**

CEVAP) 18 uygulaması İdari Yargı tarafından iptal edilmişse, bu iptal kararı gereğince tapu müdürlüklerince bir işlem yapılamaz. İptal edilen uygulamayı yapan idarenin yeni bir uygulama yapması gerekir. Yeni uygulama neyi öngörüyorsa, ona göre işlem yapılması gerekir.

Önceki uygulama, idari yargı tarafından iptal edilmiş olmasına karşın ilgili idarece yeni bir uygulama yapılmıyorsa; ya da ilgili İdare, gerek iptali müteakip bir uygulama yapmış gerekse iptal söz konusu olmadan bir uygulama yapmış olmasına rağmen bu uygulamayı Tapu ve Kadaströ İdaresine henüz intikal ettirmemişse; (tapu kütüğünde kayıtlı imar parselleri yaşamaya devam edeceğinden), tapu sicilde yapılacak her türlü işlem (kamulaştırma da dahil) o andaki tescil durumuna göre yapılır. **(hkocak)**

138 – 18 UYGULANAN YERDE İKİNCİ UYGULAMA

SORU) Belediyenin daha önce 18 uygulaması yaptığı yerde belediye 86 kişiyle hissedar belediye bu hissedarlardan imza toplaması zor olduğu için aynı yerde ifraz yerine yeni bir kesinti yapmadan tekrar 18 uygulaması yapmak istiyor ve encümen kararı alıyor bunun yapılması mümkün müdür? Mümkünse veya mümkün değilse dayanağı nedir? **(haritacı_45)**

CEVAP) Daha önce 18 uygulaması yapılan bir yerde doğacak ihtiyaçlar nedeniyle imar plânı ile yeni bir düzenleme yapılması mümkündür. Ancak ilk uygulamada DOP kesilmişse, ikinci uygulamada DOP kesintisi yapılamaz.

Sizin sorunuzla ilgili olarak bir de şu konu bulunmaktadır; o yerde yalnızca 18 uygulaması yapılıyorsa hisse çözümü mümkün değildir. 18'inci maddenin, 2981 sayılı Yasanın EK.1 maddesiyle birlikte uygulanması halinde hisse çözümü mümkün olabilecektir. ... **(hkocak)**

139 – DOP KESİLMEMEK KOŞULUYLA İKİNCİ UYGULAMA YAPILABİLİR

SORU) Rekreasyon alanı içerisinde kalmakta olan 4 adet ada/parsel şeklinde olan taşınmazlara imar uygulaması yapılmıştır. Uygulama sonucu parsellerden DOP kesintisi yapılmamıştır ve kamuya tahsis yoktur. Söz konusu parseller Maliye ve vatandaş mülkiyetinde hisselidir. Uygulama sonucu parseller sadece bölünmüştür.

Plan notlarında Rekreasyon alanı için emsal:0.05 tir. Sosyal tesis harici bir yapı yapılamayacağı belirtilmiştir. Uygulama giren alan içerisinde kaçak yapı mevcut değildir. Ayrıca daha önce de 18 uygulama yapılmamıştır. Plan tadilatı da söz konusu değildir. Herhangi bir mahkeme kararı da mevcut değildir. Öncelikli olarak rekreasyon alanlarında imar uygulaması yapılabilir mi? yapılan bu 18 uygulama işlemi yasal mıdır? Kamuya tahsis olmadan böyle bir işlem yapılabilir mi?... **(RoNiN)**

CEVAP) 3194 sayılı Kanununun 18'inci madde 6'ncı fıkrası; *"... herhangi bir parselden bir defadan fazla DOP payı alınamaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar plânı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez"* hükmündedir.

Bu hükmün, sorunuzun yanıtı için yeterli olduğunu düşünüyorum. Sonuç olarak, ikinci bir DOP kesimi söz konusu değil, ayrıca yapılan işlemin tamamen rekreasyon alanı içinde olması nedeniyle herhangi bir hak kaybına da sebep olunmuyor. ... **(hkocak)**

140 – BEDELSİZ TERKLER MALİKE GERİ DÖNMEZ

SORU) İmar Kanununun 15 ve 16'ncı maddelerine göre (18 uygulaması yapılmamış bir yerde) bedelsiz yola terk edilen yer, plan tadilatıyla tescile konu olursa (kısmen de olabilir), terk edilen yer eski malikine bedelsiz olarak geri dönmeli mi? Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 20.06.1973 gün 1973/524 karar sayılı kararı ile özetle, bağışlama amacına tahsis olunmaması nedeniyle belediyenin bedelsiz olarak iade etmek zorunluluğunun bulunduğu ifade edilmektedir. Ancak Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 1996/5622 ve 1997/8622 sayılı kararları aksi yönde yani eski malikin mülkiyet iddiasında bulunamayacağı yönündedir... **(cengiz)**

CEVAP) 1973 tarihli olan Yargıtay HGK.nun kararı, 15 ve 16'ncı maddeler gereğince bedelsiz terk edilen yerlerin, plân değişikliği halinde ilgisine geri döneceği yolunda olmasına karşın, uygulamada yaşanan olumsuzluklar nedeniyle, daha sonra gerek Yargıtay ve gerekse Danıştay kararları dönmeyeceği yolunda olmuştur...

Sonuç olarak; geri dönmez Ancak burada şöyle bir nüans bulunmaktadır; daha önce bedelsiz terk edilen yerde, plân değişikliği sonucu parsel oluşturulup, terk eden malike verilmesi mümkündür. Bir üst paragrafa aykırı olmadan bu nasıl mümkün olacaktır? Şöyle ki; geri dönmeyecek olan, zemin değil yüzölçümdür.

Örneğin; önceki terk oranı %35'e tekabül etsin. Bugün 18 uygulaması sırasında DOP oranı %20 olsun. İlgilisi daha önce fazladan terk ettiği %15'lik yüz ölçüme tekabül eden miktar üzerinde hak iddiasında bulunamayacaktır... **(hkocak)**

141 – TAHSİSLİ YERDE 18 UYGULAMASI

SORU) İmar planında il çevre ve orman müdürlüğü olarak tahsis edilmiş fiilen de bu amaçla kullanılan taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği sonucu ortasından yol geçiriliyor. Bu plan kesinleştikten sonra da bu plana dayanarak 18'inci madde uygulaması yapılıyor. Uygulama sonucu %35 DOP, %10 KOP kesiliyor. Bu uygulama doğru mudur? Uygulamanın iptali istenemez mi? **(bunyamin_dincer)**

CEVAP) İmar plânında il çevre ve orman müdürlüğüne tahsis edilmiş görünen yer plân değişikliği ile ortasından yol geçiriliyor. 18 uygulaması sırasında da DOP ve KOP kesintisi yapılıyor. Uygulamada DOP kesintisi yapıldığına göre, plân değişikliği öncesinde ilk duruma göre bir 18 uygulaması yapılmamış demektir.

Eğer birinci uygulamada DOP kesintisi yapıldı ise ikinci uygulamada tekrar DOP kesilmesi 18'inci maddeye aykırı düşer.

İmar plânında orman müdürlüğüne tahsisli görünüyor ancak orman değil. Tahsisli yerlerde ikinci bir uygulama yapılamayacağı ya da yapıldığı zaman nasıl bir işleme tabi tutulacağı (eş değer yer ayrılıp ayrılmayacağı) konusunda herhangi bir düzenleme hatırlamıyorum... Plânın iptali her zaman istenebilir, yargının yaklaşımına bağlıdır. ... **(hkocak)**

142 – 18'İNCİ MADDE UYGULAMASININ İPTALİ

SORU) Mahkeme tarafından iptal edilen 18'inci madde uygulamasını eski haline getirmek için ne yapmalıyız? **(adnan)**

CEVAP) Tescil görmüş 18 uygulaması; İdare Mahkemesi (itiraz halinde DANIŞTAY tarafından da) iptal edilmişse bu iptal gereğince Tapu ve Kadastro İdaresi tarafından doğrudan geriye dönüş yapılmaz.

İptal kararı gereğince, uygulamayı yapan İdarenin (belediye ya da valilik), "geri dönüşüm cetveli" hazırlayıp getirmesi halinde kadastro parsellerine dönüş yapılır. İlgili idare tarafından; "geriye dönüşüm cetvelinin" yanı sıra yeni bir düzenleme yapılmış olarak da Tapu ve Kadastro İdaresine başvurulmuşsa, geriye dönüşün yanı sıra yeni oluşan parsellerin tescili de yapılır.

İlgili idare herhangi bir işlem yapmadığı halde ilgilisi talep ederse, Tapu ve Kadastro İdaresine hak kaybına sebebiyet vermemek bakımından, iptal edilen uygulama ile oluşan parsellerin tapu kütük sayfalarının "Beyanlar" hanesine belirtim yapılmasında yarar bulunmaktadır.

Yine ilgili idare herhangi bir işlem yapmadığı durumlarda, uygulamayı iptal ettiren ilgilisi Asliye Hukuk Mahkemesinden dava açıp imar tescili iptal ettirirse o zaman Asliye Hukuk Mahkemesinin kararı gereğince ilgili parselin imar tescili iptal edilip, kadastro parseline dönüş yapılır... **(hkocak)**

143 – PARSELASYONUN İPTALİ VE İNŞAAT RUHSATININ DURUMU

SORU) İmar uygulaması sonucu oluşmuş olan parselere verilen inşaat ruhsatı imar uygulamasının iptal edilmesi sonucunda iptal edilir mi ve buna ilişkin yargı kararları var mıdır? **(ppty)**

CEVAP) "Ruhsat alınarak başlanan ve tamamlanan, ruhsatının iptal edildiğine ilişkin bir bilgi ve belge de bulunmayan inşaatın, ruhsata aykırılığı tespit edilmeden ya da ruhsatı iptal edilmeden, sadece dayanağı imar ve parselasyon plânı iptal edildiği gerekçesiyle durdurulmasında mevzuata uyarlık bulunmamaktadır..." (Danıştay 6.Dairesinin 22.12.2004 tarih, E.2003/3434, K.2004/6885 sayılı kararı) ... **(hkocak)**

144 – UYGULAMANIN İPTALİ HALİNDE YAPI RUHSATININ DURUMU

SORU) 18'inci madde uygulamasının iptal olduğu bir yerde yapı ruhsatı olan bir binaya iskan belgesi (yapı kullanım) verilebilir mi?.. Parselasyonun iptal olduğu bir alanda çap ve ruhsat verilemez ancak yapı kullanım verilebilir mi? ... **(gs44)**

CEVAP) Sizin sorularınızla ilgili Danıştay 6.Dairesinin kararları bulunmaktadır. (11.02.2004 ta. E.2002/4645,K.2004/685 sayılı; 07.12.2004 tarih, E.2003/2547, K.2004/6226 sayılı; 22.12.2004 tarih, E.2003/3434, K.2004 /6885 sayılı; kararları)

Bu kararlardan anlaşılın; herhangi bir parselasyon işleminin İdari Yargı tarafından bozulmuş olması; o plâna uygun olarak alınmış olan inşaat ruhsatını geçersiz kılmaz.

Öyleyse, devam eden inşaatın bitiminde de yapı kullanma izni verilebilir sonucuna ulaşmak mümkündür. ... **(hkocak)**

145 – DOP KESİNTİSİNDEN İHDAS OLMAMALIDIR

SORU) İlçemizde yapılan bazı ihdaslarda DOP kesintisi parseller belediye adına tescil edilmiştir. Örnek olarak veriyorum; ihdas dosyalarında geldi olarak 12 ada 1 parselin DOP kesintisinden ihdas edilmiştir yazmaktadır. Pasif 12 ada 1 parselin Mülkiyetine baktığımızda mülkiyeti Maliye Hazinesi'dir ve yapılan bu ihdaslara Milli Emlak Müdürlüğü dava açmıştır. Maliye Hazinesi adına olan imar parselleri, eşdeğer yer ayrılarak belediye tarafından ihdası mümkün müdür? **(Ahmet Yılmaz)**

CEVAP) DOP kesintisinden belediyenin kendisine parsel üretmesi doğru bir uygulama değildir. O uygulama alanından bir parsel malikinin dava açması halinde İdare Mahkemesi (ve Danıştay) tarafından bu husus, iptal sebebi sayılmaktadır.

İmar uygulaması sonucu Hazine adına oluşturulan yerin, eşdeğer yer ayrılarak dahi, ihdası mümkün değildir. Sonuçta, Milli Emlak Müdürlüğü davasını açmış, bence doğru da yapmış. Ama bu aşamada dava sonucunu beklemek dışında yapılacak işlem bulunmamaktadır. ... **(hkocak)**

146 – İMAR PARSELİNİN PARK OLMASI

SORU) Hazineden satın alınan ve belediye sınırları içerisinde bulunan imarlı bir parsel belediye tarafından park (yeşil alan) olarak değiştirilebilir mi? Belediyenin buna yetkisi var mıdır? ... **(refe)**

CEVAP) İmar plânı gereğince oluşmuş imar parseli ancak yeni bir plân tadilatı nedeniyle park olması mümkündür. Ancak, imar parseli park yapıldığı durumda, park yapılan parselle karşılık, parsel malikine aynı uygulama bölgesinde aynı yüzölçümlü parsel tahsis gerekir. Bunun sağlanmadığı durumda ise yine imar plânı nedeniyle park olan yer kamulaştırılmak suretiyle oluşturulabilir. ... **(hkocak)**

147 – DOP'TAN OLUŞTURULAN YERİN İHDASI

SORU) 18 uygulaması sonucu vasfı Okul Arsası (okul yeri) olan yer Hazine adına tahsis edilebilir mi veya önce belediye adına ihdas edilip, sonra belediyece hazineye tahsis etmesi mi gerekir? **(serifyılmaz)**

CEVAP) ... DOP'tan oluşturulan yer, aynı bölgede eşdeğer yer oluşturulmak suretiyle belediye tarafından ihdas edilip, Hazineye bırakabilir. Aynı eşdeğer yer Maliye Hazinesi tarafından, kamulaştırma yapılmak suretiyle, oluşturuluyorsa, o zaman yine encümen kararı ile bu yerin Maliye Hazinesi adına ihdası mümkündür. ... **(hkocak)**

148 – PARKIN İHDASI VE EŞDEĞER YER AYRILMASI

SORU) Önceki plana göre belediye adına kayıtlı taşınmazın park alanına terki yapılmış, yeni planda bu park alanı belediye hizmet alanı olarak planlanmış, daha önce kendi taşınmazından

parka terk edilen bu yeri belediye kendi adına 18'inci madde imar uygulaması yapmadan ihdas etmek istiyor. Bu ihdas talebi karşılanabilir mi?

Encümen kararında kapanan park alanın yeni planda nereden ayrıldığı da belirtilmemiş. **(AYBERK)**

CEVAP) Daha önce vatandaşın parselinden ya da belediye taşınmazından terk edilmiş olsun o yer artık park olarak kamunun kullanımında olan bir tesistir ve ihdas edilirken eşdeğer ayrılması gerekir. Encümen kararında, aynı bölgede bir eşdeğer yer ayrıldığının belirtilmiş olması gerekir. ... **(hkocak)**

149 – PARKIN KALDIRILMASI EŞDEĞER YER AYRILMASI

SORU) İmar uygulaması sırasında DOP'tan oluşturulmuş park yeri kadar alanın farklı bir uygulama alanından verilmek suretiyle (Plan olan alan), okul yeri olarak değiştirilmesinde problem var mıdır.

Bir diğer husus da, bu okul yerinin tescili belediye mi, yoksa hazine adına mı sağlanabilir (3194 sayılı Kanunun 11'inci maddesi doğrultusunda şuan tescil harici olmasından dolayı olabilir mi)? ... **(yazıcıoğlu)**

CEVAP) "Mekansal Plânlar Yapım Yönetmeliği"nin 26'ncı maddesine göre, eşdeğer yer ayrılması gerekir.

Konunun Tapu Kadastro İdaresini ilgilendiren yönü, kaldırılan park için eşdeğer yer ayrılmış olmasıdır. Daha ötesinin sorgulanması gereksiz kalacaktır. Eğer o bölgedeki kişiler bu uygulamadan memnun ise sorun olmayacak, dava açmaları halinde de değerlendirmesi yargı tarafından yapılacaktır.

Okul yerleri Hazine adına tescil edilir. Tescilden sonra, belediye ve mücavir alan içinde özel idareye, dışında ise köy tüzel kişiliğine devredilir. (222 sayılı İlköğretim ve Eğitim Kanununun madde:65). ... **(hkocak)**

150 – BEDELSİZ TERKLERİN İHDASI

SORU) Geçmişte 15 ve 16'ncı maddelere göre şahsa ait bir parselden yola ve parka bedelsiz terk işlemi yapılmış. Şimdiki tarihte plan tadilatından dolayı bedelsiz terk edilen bu yerlerin belediye adına ihdası isteniyor. Belediye tescil için gönderdiği üst yazıda kaldırılan yol ve park alanının plan üzerinde başka bir yerden ayrıldığını onaylı plan üzerine de işaretleyerek tescil talebinde bulunuyor.

Bu durum encümen kararında yazılmamış. Plan tadilatına konu edilerek daha önce bedelsiz terk edilen bu yerin belediye adına ihdası yapılabilir mi? Bu ihdas yapılabilecekse yeni planda ayrılan park-yol alanının terki sağlanmadan belediyenin bu yerleri plan üzerinde ayırdığını yazması üzerine ihdas talebi karşılanabilir mi? Bu ihdas yapılabiliyorsa kadastro müdürlüğünce nasıl bir yol izlenmeli? **(madxyz)**

CEVAP) TAU Genel Müdürlüğünün görüşü; 15 ve 16'ncı maddeler gereğince terk edilen yerlerin, tadilat ile tescile konu olması halinde, 15 ve 16'ncı madde uygulanarak ihdas edilemeyeceği yolundadır. (13.06.1997 tarih, 8535 sayılı görüş yazısı.)

Başka bir yerden yol park ayrılması da, ihdas için yeterli olmaması gerekir. Zira eşdeğer yer ayırma işlemi, 18'inci madde uygulayarak oluşturulan tesislerin kaldırılması halinde olacaktır. *(O da eşdeğer yerin, belediyenin kendi taşınmazını ayırması ya da kamulaştırmak suretiyle oluşturması halinde olabilecektir. Aksi halde külfetini, uygulama sahasındaki diğer parsellere yüklemek şeklinde bir eşdeğer yer ayrılması düşünülmemelidir.)*

Sizin verdiğiniz örnekte henüz 18 uygulaması yapılmamış, plân değişikliği yapılmak suretiyle (tabi ki yine yol ve park yeri ayrılacaktır. Ancak,) daha önce terk edilen yerin belediye tarafından ihdas edilmesi demek, aynı zamanda yeni plâna göre 18 uygulaması yapıldığında DOP oranının da

artması demektir. (yani külfetinin, uygulama sahasında bulunan diğer parsellere yüklenmesi demektir.) O nedenle pek uygun görünmüyor. ... **(hkocak)**

151 – İMAR ADALARI ARASINDAKİ YOLLARIN İHDASI

SORU) 18'inci madde uygulaması sonucu DOP'tan oluşan imar yollarının, revizyon imar planı sonucu ada birleşmesi nedeniyle belediye adına ihdası mümkün müdür? ... **(sener)**

CEVAP) Bilindiği üzere imar yolları, 18 uygulaması sırasında DOP kesintileri ile oluşturulur. Yine 18'inci maddenin üçüncü fıkrası gereğince bu şekilde oluşturulan tesisler amacı dışında kullanılamaz. Ayrıca; "Mekansal Plânlar Yapım Yönetmelik" in, 26'ncı maddesi de; bu tesislerin kaldırılmasını, aynı bölge içinde eşdeğer yer ayırma koşuluna bağlamıştır. Bu bilgilerden hareketle; imar yolunun ihdası, ancak aynı bölge içinde eşdeğer yer ayrılması ile mümkündür.

Teknik Araştırma Genel Müdürlüğünün 04 Ağustos 1997 tarihli ve 1197 sayılı görüş yazısı ise; iki ya da daha fazla imar adasının birleştirilmesi amacıyla, bu adalar arasındaki imar yolunun kapatılabileceği, (herhangi bir eşdeğer yer ayrılması gerektiğine değinilmeden) belediye tarafından ihdas edilebileceği yolundadır.

Yukarıda birinci paragrafta belirttiğim gerekçelerle; Tapu ve Kadastro İdaresi tarafından, bu dosyanın geri çevrilmesi mümkündür. Ancak, uygulamayı yapan İdarenin ısrarı halinde işlem kabul edilmek durumundadır. Zira Danıştay kararları; sorumluluğun, uygulamayı yapan İdarede olduğu yolundadır. ... **(hkocak)**

152 – İMAR YOLUNUN İHDASI

SORU) ... Mücavir alan sınırları dışındaki "tarla" vasıflı bir parselin **mevzi imar plânına** istinaden **yola terki** yapıp parsel "**arsa**" olmuş... Bu parselde plân tadilatı yapılmış. Yeni plâna göre, önceden yola giden kısmın şimdi ihdası söz konusu... İhdas edilen kısmın beyannamedeki düşünceler sütununa "**imar yolundan ihdas**" yazılması yeterli midir? İmar yolu tamamen kapanıyorsa "**kapanmış imar yolundan ihdas**"; kısmen kapanıyorsa "**imar yolu fazlasından ihdas**" yazılması doğru mudur? **(TKADASTROCU)**

CEVAP) Fazla kasmanıza gerek olmadığını, verdiğiniz her örnek için "yoldan ihdas" yazılmasının yeterli olabileceğini düşünüyorum. ... **(hkocak)**

153 – PARKA TERKİN İHDASI

SORU) Önceki plana göre belediye adına kayıtlı taşınmazın park alanına terki yapılmış. Yeni planda bu park alanı belediye hizmet alanı olarak planlanmış. Daha önce kendi taşınmazından parka terk edilen bu yeri belediye kendi adına 18'inci madde imar uygulaması yapmadan ihdas etmek istiyor. Bu ihdas talebi karşılanabilir mi? ... **(madmax)**

CEVAP) Bedelsiz terk üzerinde ilgilisi hak iddia edemez ancak belediye aynı bölgede aynı amaçlı yer ayırmışsa belediye encümeninin kararı ile o yerin eski malike dönmesi mümkündür. Burada malik belediye. Malik belediye olursa bu kural işlemeyecek diye bir şey yok. Ancak bu kural işletilirken, encümen kararında o bölgede eşdeğer yer ayrıldığı belirtilmesi halinde talep karşılanabilir diye düşünüyorum. ... **(hkocak)**

154 – PLÂN TADİLATI VE EŞDEĞER YER AYRILMASI

SORU) ... Uygulama görerek ayrılan yol, park, yeşil alanlardan ihdas Yönetmelik maddesi gereğince, imar plânındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesinin ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer bir alanın ayrılması suretiyle yapılabileceği" kuraldır.

Belediye encümen kararında eşdeğer alan ayrıldığı yazılmalı mı yoksa revizyon imar planına göre yaptığı ibaresi yeterli midir? *(Revizyon imar planı: gerek nazım ve gerekse uygulama imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği ve uygulamasının problem olduğu durumlarda; planın*

tümünün veya büyük bir kısmının plan yapım tekniklerine uyularak yenilenmesi sonucu elde edilen plandır) tanımdan da anlaşılacağı üzere; revizyon imar planı imar planı alanında bir ada veya farklı bölgelerdeki adalardaki değişiklikleri kapsayabilir ve böylece eş değer alan ayrıldığına dair bir ifadeyi açıklamaz. **(kanka107)**

CEVAP) ... 18'inci madde 3'üncü fıkrası; "... DOP'tan oluşturulan tesislerin umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatla kullanılamaz." hükmündedir. Bu hükme ilave olarak plân revizyonu istisnası da getirilmemiştir. Düşünüm DOP ile oluşturulan tesisler plân revizyonu bahanesiyle kaldırılıyor ya da küçültülüyor. Sonra yine ihtiyaç öyle gerektirdi diye geri kalanların da kaldırılması ya da küçültülmesi yoluna gidilirse bunun sonu nasıl alınacak.

Sonuç olarak, DOP'tan oluşturulan yerlerin her ne sebeple olursa olsun kaldırılması halinde eşdeğer yer ayrılması ve de bunun encümen kararında geçmesi gerekir. Ya da encümen kararından en azından, "Mekansal Plânlar Yapım Yönetmelik" kurallarına uygun hareket edildiğinin belirtilmiş olması gerekir diye düşünüyorum. ... **(hkocak)**

155 – PLÂN TADİLATI VE EŞDEĞER YER AYRILMASI

SORU) 18'inci madde uygulaması yapılan bir yerde daha sonra imar planında değişiklik yapılarak terk edilen yol başka bir yerden terk edilmek suretiyle önceki yol ve oluşturulan imar parselleri tek bir parsel dönüştürülmek isteniyor. Bu durumda 2981 İmar Affı Kanununun 10/c maddesi istenilmesi gerekir mi? **(gokcee61)**

CEVAP) 18 uygulamasıyla oluşturulan ada/parseller birleştirilerek tek ada tek parsel haline geldiği için aradaki yollar da kapanmış oluyor. Burada özellik arzeden konu daha önce DOP kesintileriyle oluşturulan yolların kapanmasıdır.

Bu yolların kaldırılması (*Mekansal Plânlar Yapım Yönetmeliğinin 26/3'üncü maddesi gereğince*) aynı bölgede eşdeğer yer ayrılmasıyla mümkündür, anlatımınıza göre bu da sağlanmış. Öyleyse işlemin yapılabilmesi için, 2981 sayılı Kanun 10/c maddesi ya da başka bir şarta gerek kalmamaktadır. ... **(hkocak)**

156 – EŞDEĞER YER AYRILMASININ KRİTERİ

SORU) 3194/18 madde uygulaması 2009 mart ayı içerisinde tescil olan bir yerde belediye meclisi 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile (2009 temmuz) parka bırakılan adanın büyük bir kısmını konut alanına çeviriyor. Farklı mahallede vatandaş adına kayıtlı olan iki ayrı yerdeki konut parsellerini ise parka çeviriyor ve meclis kararı ile takas işlemi yapılacak. Eşdeğerlilik açısından alanlar eşit. Benim öğrenmek istediğim;

a) 18'inci madde uygulaması yapılan yerde eşdeğer alanın kriteri nedir? Bu konu ile ilgili mahkeme kararları var mı? (sadece alanın denk olması bana göre yetersiz.)

b) Yapılan plan değişikliğine vatandaşa ait iki adet farklı adalarda olan iki parsel işleme giriyor. Yapılacak uygulama ile vatandaşın dağınık iki hissesini tek bir ada sekiz-on parsel olarak geri çıkacak.???

c) Bu işlemin yapılan 18'inci madde uygulaması ile yapılabilirliği plan iptalini gerektirebilir?

Sonuç olarak izlemem gereken yol nasıl olmalı ve Yargıtay kararı örnekleri var mı? **(COLPANU)**

CEVAP) İmar Kanununun 18'inci madde 3'üncü fıkrası; "*Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan 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 hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatla kullanılamaz*" hükmünde; Mekânsal Plânlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı madde üçüncü fıkrası (b) bendi; "*İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis*

alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir." şeklindedir.

Bu bilgilerden de anlaşıldığı üzere; 18 uygulamasında DOP kesilmek suretiyle oluşturulan sosyal tesislerin kaldırılması ancak, o tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yer ayrılması ile mümkündür. Buradaki "bu tesisin hizmet götürdüğü bölge" kavramı soyut bir kavramdır. Ancak verdiğiniz örnekte olduğu gibi bir başka mahalle de olmamalı diye düşünüyorum.

Fakat bunu değerlendirmek Tapu ve Kadastro İdaresinin görevi olmamalıdır. Eşdeğer yer ayrılmış olduğu belirtilmişse, Tapu ve Kadastro İdaresince talep karşılanabilmelidir. Parkın o yerden kaldırılmasından rahatsızlık duyan varsa İdare Mahkemesinde dava açması gerekir. ... **(hkocak)**

157 – UYGULAMADA AYNI BÖLGE KAVRAMI

SORU) Mekânsal Plânlar Yapım Yönetmeliğine göre; ... özellikle park ihdaslarında kadastro ile belediye, aynı bölge kavramında karşı karşıya kalmaktaydı. Belediyece bölge kavramı mücavir alan sınırı, bana göre de 18'inci madde uygulama sınırıdır.

Yeni yönetmelikte geçen, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, ile kastedilen bölge veya alan nedir. **(ozgurkariyer)**

CEVAP) Aynı bölge biraz soyut bir ifadedir. Belediye fazla geniş, siz ise fazla dar kapsamlardan bahsediyorsunuz. Biliyorsunuz ki, uygulama yapmak için tek bir imar adasının oluşması yeterli olabilmektedir. Aynı bölgeyi bir, üç ya da beş adanın oluştuğu yer ile sınırlandırmak pek doğru olmaz diye düşünüyorum.

Eğer belediyeci değilseniz, bırakın belediye bu kararı versin sorumluluğu da onlara aittir. ... **(hkocak)**

158 – PARKIN DÜĞÜN SALONU YAPILMASI

SORU) ... Daha öncesinden 18'inci madde uygulamasında DOP kesintisi ile oluşturulan **park** şimdi sosyal tesis alanı (**düğün salonu**) olarak belediye adına ihdas yapılmak isteniyor. Mekânsal Plânlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı maddesine göre eşdeğer yer gösterilmesine gerek var mıdır? **(fahri_07)**

CEVAP) **Park** belediyenin malı değildir, kamunun yararlanması için oluşturulur. Her ne kadar **düğün salonu** da kamuya hizmet amaçlıdır ama sonuçta belediye adına bir tescil söz konusudur. Yani artık belediyenin malı durumuna geçmektedir. Daha sonraki zamanlarda belediye o yeri başka türlü bir amaca tahsis edebilir, hatta satabilir. O nedenle de hiç tereddütsüz eş değer yer ayrılması gerekir. ... **(hkocak)**

159 – DOP'TAN OLUŞAN PARK ÜZERİNE TRAFİ

SORU) ... 18 uygulaması yapılan bir yerde oluşturulacak yeni **trafo** alanını daha önce DOP'tan oluşturulmuş olan park alanından karşılamak mümkün müdür? Malik olarak belediye mi gösterilir? **(RUKİYE UYSAL)**

CEVAP) Bazı belediye hizmetlerinin görülebilmesi ya da kamu yararı için gerekli (**yüksek gerilim hattı, trafo gibi**) tesisler şahıs parseline rastlamışsa, irtifak hakkı kurulmaktadır. Aynı tesislerin yola, yeşile de rastlanması mümkündür. Bu durumda, irtifak hakkı nedeniyle yol ya da yeşil alanın tescilli söz konusu olabilir.

Yol ya da yeşil alanın irtifak hakkına konu kısmı, paftasında kesik çizgilerle belirlenip ayrı bir parsel numarası verilir. Ve bu kısım yeni verilen parsel numarasıyla tescil edilir. Tescilde malik hanesi boş bırakılıp, sadece tescil edilen alanın nevi (yol, park vs.) gösterilir. **Trafo** için de aynı şey söz konusudur... Daha sonra trafonun kaldırılması halinde tapu kütüğündeki tescil terkin edilir.

Konuyla ilgili Genel Müdürlük tasarruf işlemleri Dairesi Başkanlığının Muktezaları şu şekildedir;

“..... Merkez İlçe, S.... Köyünde, Ö.H.'ya ait 107 ve S.P.'e ait 110 parsel sayılı taşınmaz mallar üzerinden, şirketlerince geçirilen enerji nakil hattı nedeniyle tesis edilmiş irtifak haklarına konu olan yerlerin imar plânında yol olarak gösterilen kısma isabet etmesi nedeniyle ifraz ve tevhit işlemi sırasında, bu kısımların tapu sicilinden terkin edilme-mesi istenmektedir.

Bilindiği üzere, Medeni Kanununun 912'nci maddesi (Yeni Kanununun 999'uncu maddesi) ile İmar Kanununun 11'inci maddeleri gereğince yollar, umumi hizmetlere ayrılmış taşınmaz mallar olması nedeniyle tescil edilmemesi gerekmektedir.

Ancak, S..... Köyü 107 ve 110 nolu parsellerden yola terki gereken kısımlar üzerinde irtifak hakları bulunduğundan, bu irtifak haklarının isabet ettiği yolların tapu kütüğüne yine 'yol' vasfıyla tescil edilerek söz konusu irtifak haklarının aynen aktarılması gerekmektedir.....” (20 Mart 1989 tarih, 167 sayılı talimatı.). ... **(hkocak)**

160 – İMAR YOLLARININ İHDASI VE EŞDEĞER YER AYRILMASI

SORU) ... İmar plan tadilatı ile iki imar adası birleşiyor ve bu iki ada arasındaki yol yeni imar adasına dahil oluyor. Önceleri Plân Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27/2'nci maddesine istinaden eşdeğer yer ayrılması koşulu ile ihdası yapıyorduk. Makalenizi de okudum, şimdi bu durumda yeni gelen dosyalarda artık eşdeğer alan bırakılıp bırakılmadığına bakma durumumuz olacak mı yine, yoksa belediye sorumluluk almış deyip işleme devam mı edeceğiz? **(rtnc)**

CEVAP) Mekânsal Plânlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı madde üçüncü fıkra (b) bendi; "İmar planında yer alan **yol hariç** sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının **kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.**" şeklindedir.

Eşdeğer yer konusunda, diğer tesisler için eşdeğer yerin ayrılması zorunlu iken, Yönetmelikte, yollar konusunda daha esnek bir düzenleme yer almaktadır. Daha önce de; iki imar adasındaki yolların ihdas edilebileceğine dair TAU Genel Müdürlüğünün görüş yazıları bulunmakta idi.

Diğer taraftan; Danıştay'ın kararları da, yetkinin belediyede olduğunu, Tapu Kadastro İdaresinin müdahale yetkisinin olmadığı doğrultusundadır... İfadenizden Tapu ve Kadastro Mensubu olduğunuz anlaşılıyor... Konunun böylesine muallak yönleri varken, yetki belediyededir demekten başka seçenek kalmıyor. ... **(hkocak)**

161 – DAVALI PARSELİN İFRAZI

SORU) 18'inci madde uygulaması yapılmış, düzenleme ve ayırma çapı işlemi ile oluşan yeni taşınmazlar tek başına parsel olarak muhafaza edilmeyerek hisseli parseller oluşturulduğundan idare mahkemesine uygulamanın iptali için dava açılmıştır. Dava halen devam etmektedir. Dava sonuçlanmadan uygulama içinde bulunan parselin imar planına göre ifrazı mümkün müdür? **(m.suslu)**

CEVAP) İmar uygulamasına karşı açılan dava, herhangi bir tasarrufa engel değildir. Dava devam ederken, imar plânına uygunluğu onaylanmış olmak koşuluyla, ifraz ve tevhit yapılması mümkündür. ... **(hkocak)**

162 – GERİ DÖNÜŞÜM İÇİN İPTAL GEREKİR

SORU) Arsa 1992 yılında ıslah imar uygulamasıyla tapuya parselli haliyle tescil olunmuştur. Maliklerden biri idare mahkemeye imar uygulamasının iptali için dava açmıştır. Mahkeme ara kararlar belediyeden yapılan işlemle ilgili bilgi istemiştir. Belediye yeni bir meclis ve encümen kararıyla mahkemeye biz ıslahtan çıkardık ve eski haline döndük, tapuda da işlem tamamlandı savunması yapmıştır. İdari mahkeme tapu işlemini kontrol etmeden anlaşmazlık konusu kalmamış diyerek karara bağlamıştır (1994).

Mahkeme bittikten sonra kadaströ geri dönüŖüm cetvelinde hata bulmuş (9 m2.lik) ve dosyayı belediyeye iade etmiştir. Arsa ile ilgili görölen başka davalarda belediye biz burayı ıslahtan çıkardı eski haline döndürdü ve yürürlükte olan bir suyulandırma cetveli bulunmamaktadır diye bilgi vermiştir.

Fakat tapu kaydı hala ıslah sonrası suyulandırma halindedir. Arsa hukuken ıslah öncesi halinde, tapu kaydı ıslah sonrasındaki halindedir. Bundan dolayı üzerine inŖaat yapıp nasıl kat irtifakı kuracağımızı bilmiyoruz. 1994 yılından bu güne bazı parsellerde satış görmüştür. Bu mülkiyet değişikliği iyi niyetli 3. şahıs olarak eski kadastral duruma dönmemizi engeller mi, iyi niyetli 3. şahıs ben tapuya gittim tam bir parseli aldım, müşterek mülkiyete geçmek istemiyorum derse, yürürlükte olan fakat infazı gerçekleşmemiş meclis ve encümen kararları ne olur. Biz burayı kat karşılığı yapacak taraf olarak paylaşımı hangi kayda göre yapacağız. İki durum arasında suyulandırmanın doğası itibarı ile fark var. Malik benim 1 m2 eksik diye dava açabilir. İşte meclis, encümen kararı da bu benim arsam ıslah öncesi 50 m2, iptal edilen uygulama sonrası 35 m2. (örnek) meclis ve encümen kararlarına dayanarak dava açsak eski haliyle tescil olması yeni satın almışlara rağmen uygulanır mı? **(era)**

CEVAP) İslah plânı gereği parseller tescil edilmişse; bu artık idari işlem olmaktan çıkıp, adli işlem mahiyetini alacağından; tescil edilen parseller yargı tarafından iptal edilmediği sürece geri dönüŖüm cetveliyle kadaströ parsellerine dönüŖtürölmesi mümkün değildir. (Geri dönüŖüm yapıldığı gerekçesiyle idari yargının sorun kalmadığı yaklaşıma anlam verilememiştir.) O nedenle de ıslah plânı gereği oluşan parseller de yaşamaya devam eder. Bu aşamadan sonra belediye geri dönüŖüm yaparak parselleri kadaströ parsellerine dönüŖtüremez. Ancak yeni bir plân tadilatı yapıp yeni parseller oluşturması yetkisi vardır.

Yeni bir dava sonucu, mevcut plân idare mahkemesi tarafından iptal edilmesi halinde geri dönüŖüm yapıyorsa; ıslah parsellerini satın alan kişilerin hakları da kadaströ parseline döner. Geri dönüŖüm ile hisseli hale gelmesine karşı, 3. şahısların, "ıslah parselini müstakil olarak satın almıştım hisseli tescile razı değilim" demeleri tapu ve kadaströ idaresini bağlamaz, herhangi bir muvafakate gerek kalmaksızın tescil işlemi yapılabilir. 3. şahıslar haklarını ayrıca yargı yoluyla araması gerekir. ... **(hkocak)**

163 – PLÂN İPTALİ VE GERİ DÖNÜŖÜM İŖLEMLERİ

SORU) Biz belediyeye 2003 yılında yaptığı 18. madde imar planını iptali için dava açtık ve Danıştay'dan 2009'da bozulmasına lehimize karar verdi ve bozuldu. Buna dayanarak belediyeye yazılı müracaatta bulunarak mağduriyetimizin giderilmesini istedik. Aradan 4 yıl geçmesine rağmen belediye ne dilekçemize cevap verdi, ne de hatalı imarı düzeltti. ... Sonuç olarak en son görüşmede bu geri dönüŖüm cetveli hazırlamak zor!!! Tapu satışları oldu biz bunu düzeltmeyeceğiz dediler. Ben Ŗimdi ne yapabilirim? **(trabzon)**

CEVAP) 18 uygulamasının iptali kesinleşip ilgili idareye (belediyeye) tebliğ edilmesi halinde, bu kararın infazı Anayasa'nın 138'inci maddesi gereğince zorunludur. 2577 sayılı İdari Yargı Usulü Yasasının 28'inci maddesi gereğince; kararın tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde yerine getirilmesi gerekir.

Tebliğ üzerine idare; geri dönüŖüm işlemi yapıp bırakabilir. Geri dönüŖümün yanı sıra yeni bir uygulamayı da birlikte yapabilir.

Eğer bu süre içerisinde idare işlem yapmazsa; (18 uygulamasına karşı dava açan tarafın), İdare Mahkemesinin bozma kararı gerekçe göstermek suretiyle, Asliye Hukuk Mahkemesinde tapu iptal davası açma keyfiyeti doğar. Açılacak dava tapu iptali ile sonuçlanırsa, bu karara binaen tapu müdürlüğü tarafından işlem yapılabilir.

Ama zeminde fiili oluşumlar ve sizin işleminizin yapılması halinde diğer parseller de etkileneceği için tapu müdürlüğünce yapılacak işlem de çözüm olmayacak, yeni sorunlara sebep olacaktır. O nedenle de en iyisi belediyenin geri dönüŖüm ile yeni bir uygulamayı birlikte yaparak Tapu Kadaströ

İdaresine getirmesidir. El değışikliği mazeret değildir. Geri dönüşüm son malikler adına yapılır. ... (hkocak)

164 – PARSELASYONUN İPTALİ VE GERİ DÖNÜŞÜM

SORU) Mahkeme kararı gereği geri dönüşüm yapılırken;

– Uygulama sonrasında yapılan yeni ifrazlar nasıl geri döndürülecek. Bu işlemlere ait encümen kararları iptal mi edilecek?

– Uygulamada DOP olarak kamuya terk edilen alanlarda (cami/okul yeri v.b.) ilgili kurumlar tarafından yasa gereği tescil işlemi yapmakta ve tapu çıkarılmaktadır. Sonrasında bina yapımları gerçekleştirilmektedir. Bu tesciller nasıl geri dönecek. Yapılar nasıl bir sürece girecek?

– Tapu Müdürlükleri, İdare Mahkemesinin almış olduğu encümen kararının iptali şeklinde karara göre geri dönüşüm işlemini yapamayacaklarını yazılı olarak bildirmekte dosyaları iade etmektedir. Asliye Hukuk Mahkemesi kararı olmadan uygulamanın iptalinin (geri dönüşümü) mümkün olmadığını gerekçe sunmaktadırlar.

Bu konularda nasıl bir yol izlememiz gerekir. (hamit81)

CEVAP) Parselasyon işlemi tescil edildikten sonra İdare Mahkemesi tarafından iptal edildiğinde bu kararın muhatabı Tapu ve Kadastro İdaresi değildir. Dolayısıyla İdare Mahkemesinin kararı gereğince Tapu Müdürlüğü tarafından işlem yapılamaz. Kararın muhatabı uygulamayı yapan idaredir (yani belediyedir.). Karara binaen, uygulamayı yapan idarenin geri dönüşüm işlemini yapması ya da geri dönüşüm işlemi ile birlikte yeni bir uygulamayı da yapması gerekir. Eğer ilgili idare bunu yapmıyorsa o zaman ilgilisi, İdare Mahkemesinin kararını gerekçe göstererek Asliye Hukuk Mahkemesinde tapu iptali davası açabilir. Bu dava tapu iptali kararı ile sonuçlanırsa, Tapu Müdürlüğü tarafından ancak o zaman işlem yapılabilir.

Uygulama sonrası oluşan bütün parseller tescil edilmektedir. Dolayısıyla okul, cami, karakol yerlerinin de tescil edilmiş olması ayrıca bir özellik taşımaz ve de geri dönüşüme engel değildir. Yine uygulamanın iptalinden sonra yeni parsellerin oluşması, parsellerin el değıştirmiş olması, bina yapılıp her bir bağımsız bölümüm başkasına satılmış olması da geri dönüşüme engel değildir.

Hukuken geri dönüşümün yapılması zorunludur ama tescil sonrası yeni oluşunlar nedeniyle çoğu zaman fiilen geri dönüşümü yapmak mümkün olamamaktadır. O nedenle de, en doğrusu, belediyenin geri dönüşüm işlemi ile birlikte yeni bir uygulamayı da beraberinde yapmasıdır. ... (hkocak)

165 – UYGULAMANIN İPTALİ VE GERİ DÖNÜŞÜM

SORU) Bir bölgede yapılan imar uygulamasının idare mahkemesi tarafından iptal edilmesi geri dönüşüm yapmak için yeterli midir; yoksa geri dönüşüm için mahkeme kararında ayrıca belirtme yapılması gerekir mi? İmar uygulaması iptal olan bir bölgede iptal kararı yerine getirilmeden herhangi bir ada üzerinde plan tadilatı yaparak o adada ihdas, tevhit vb. işlemler yapılabilir mi? (milli emlakçı)

CEVAP) Geri dönüşüm işlemi yapmak için, 18 uygulamasının İdare Mahkemesi tarafından iptali yeterlidir. Kararda ayrıca geri dönüşüm için belirtim bulunmasına gerek yoktur.

İşin doğrusu, öncelikle iptal nedeniyle geri dönüşüm yapılmasıdır. Bu işlem yapılıp tapu müdürlüğüne gelmediği sürece tapu müdürlüğü iptalden resmi olarak haberdar değil demektir. O nedenle de; önceki uygulama iptal edilmiş olsa bile, tapuda gerekli işlem yapılmadığı için o parseller tapu kütüğünde yaşamaya devam edecektir. Bu parseller (iptal edilen uygulama sahasındaki parseller) esas alınarak tadilat yapılmışsa ve de tadilat ile oluşan duruma göre ihdas, ifraz–tevhit, ... gibi işlemler talep ediliyorsa, tapu müdürlüğü tarafından işlem yapılabilir. ... (hkocak)

166 – GERİ DÖNÜŞÜM DÜZENLENMESİ

SORU) Belediyemizce yapılan 18 uygulaması idare mahkemesince parsel bazında iptal edilmiştir. Tamamı iptal edilen imar uygulamalarında geri dönüşüm cetvelleri hazırlanarak uygulama yeniden tekrarlanır. Ancak parsel bazında iptal olduğunda uygulamanın tamamı için mi geri dönüşüm cetveli hazırlanıp uygulamanın tamamı mı yeniden yapılır? **(ppty)**

CEVAP) Uygulama iptal edildiğinde; iptalden etkilenen saha tespit edilebiliyorsa yalnızca o kısım iptal edilmiş olur.

Bir parsel malikinin açtığı dava gereği bir iptal bulunmasına karşın, iptal davasına konu parselin geri döndürülmesinden diğer parseller de etkileniyorsa, etkilenen parsellerin tümünün geri döndürülmesi gerekir. İptal davasına konu parsel başka parselleri etkilemiyor ve yalnızca kendisinin iptali ile kalıyorsa yalnızca o parselin dönüşümü yapılır. Her durumda geri dönüşüm cetvelinin hazırlanması gerekir. ... **(hkocak)**

167 – UYGULAMANIN İPTALİ VE GERİ DÖNÜŞÜM

SORU) 18'inci madde uygulamalarının iptalinden sonra geri dönüşüm hakkında bilgi verir misiniz? İdari Mahkeme kararı ile 18'inci madde uygulaması bozulan bir bölge için geri dönüşüm cetveli hazırlandıktan sonra aynı dosyada tekrar uygulamaya girebilir diye düşünüyorum, bu düşüncem hakkında daha fazla görüş alabilir miyim? **(rtnc)**

CEVAP) 18 uygulamasının iptali sonucu ilgili belediye yalnızca geri dönüşüm yapıp bırakabileceği gibi; geri dönüşümle birlikte yeni bir uygulamayı da yapabilir. Geri dönüşüm ile yeni uygulamanın aynı dosya içerisinde kadastro müdürlüğüne gelmesi halinde bunun dikkate alınması gerekir. ... **(hkocak)**

169 – GERİ DÖNÜŞÜM VE YENİ UYGULAMADA DAĞITIM

SORU) Mahkeme tarafından iptal edilmiş 18 uygulaması sonrasında geri dönüşüm hazırlanıyor ve yeni bir imar planı ile tekrar 18 uygulaması hazırlanıyor. Mahkemenin iptali ve tekrar geri dönüşüm ile beraber yeni 18 uygulaması hazırlanırken bu arada geçen zamanda bina yapılıp kat irtifakına geçen parseller ve başka yerlerde satış olan parseller var. Geri dönüşümle bu parseller eski haline gelirken bu kat irtifakı sahipleri ve satış sonrası sahiplerle beraber hisseli olacak.

Yeni 18 uygulamasında bina olan parselde sadece kat irtifakı hissedarları şuyulandırılabilir mi, yoksa eski haline dönen parselin bütün hissedarları mı şuyulandırılır?

Örnek vermek gerekirse; A parsel (tek hisseli) 18 uygulamasında B, C, D, E parsel olmuş C parseli kat irtifakına geçmiş 100 bağımsız bölüm. B, D ve E parselinde satışlar olmuş 15 hisse var. Geri dönüşümle tek hisseli A parsel 115 hisseli parsel oldu. Bina olan C parseline 115 hisse şuyulandırılacak mı? **(borasera)**

CEVAP) Tek malikli olan (A) parseli ilk uygulamadan sonra (B), (C), (D), (E) olmuş; bunların her biri satışlara konu olmuş, hatta (C) parseli 100 hisseli olarak üzerine bina yapılıyor ve tapu kütüğüne de kat irtifakı kurulmuş olsun, uygulama iptal edildiğinde bütün hepsi tekrar ilk hali olan (A) parseline dönecektir. Bu dönüşümde, artık kat irtifakı görünmez, müşterek mülkiyet olarak geri döner. Eğer, kat irtifakına konu bina için "yapı kullanma izin belgesi" alınmış ise, (C) parselinden dönen malikler dışındakiler için hissenin binaya ait olmadığı belirtilmelidir.

Yeni bir uygulamaya gelince; ne yazık ki 18'inci madde uygulamasıyla hisse çözümü yapılamadığı için (A) parselinde yer alan bütün hissedarlar, hisseleri oranında yeni oluşan parsellerde hisselendirilmek durumundadır. ... **(hkocak) / (mbeyaz)**

169 – UYGULAMANIN İPTALİ VE YENİ BİR UYGULAMA

SORU) Beledimizce 18'inci madde uygulanan düzenleme sahasında vatandaş tarafından idare mahkemesine açılan dava süresi içerisinde uygulama tapuda tescil oluyor. Ama idare mahkemesinin uygulamayı iptal etmesi ve vatandaşın geri dönüşüm için asliye hukuk

mahkemesine dava açması sebebiyle dava konusu olan imarlı parselde tek parsel olarak yeniden bir 18 madde uygulaması yapıyoruz. Bu yeni yapılan uygulamaya da parseldeki diğer hissedarlardan biri idare mahkemesine dava açıyor davacının mahkemeye sunmuş olduğu dilekçede yeni yapılan bu uygulama parsel bazında ve tek bir kişiye yönelik olduğunu ve bunun içinde iptal edilmesini istiyor. Uygulama ikinci kez iptal edilir mi? **(hmmurat)**

CEVAP) 18 uygulamasına karşı bir parsel maliki dava açmış ve iptal kararı almışsa bu karar tüm uygulamayı iptal etmez. Yalnızca davayı açan kişinin parselini ve bu parselin etki sahası iptal edilmiş olur. İptal kararı, işlemi yapan idarenin uygulamasına yönelik olduğundan, bu karar gereğince Kadastro Müdürlüğü ve Tapu Müdürlüğüne işlem yapılamaz. Kadastro Müdürlüğü ve Tapu Müdürlüğüne işlem yapılabilmesi için, ya ilgili belediyenin yeni bir işlem yapması ya da iptal kararını alan vatandaşın Asliye Hukuk Mahkemesinden karar getirmesi gerekir.

İdare Mahkemesinin kararı gereğince belediyenin yapacağı iş ise; iptal edilen parsel üzerinde yeni bir uygulama olmamalıdır. Öncelikle iptal kararından etkilenen parsellerin (karardan etkilenen parseller net olarak belirlenemiyorsa uygulamanın tümünün) geri dönüşümü yapıp, eski haline dönüştürüldükten sonra yeni bir uygulama yapmak gerekir. Yaptığınız ikinci uygulamaya karşı açılan davaya İdare Mahkemesinin nasıl yaklaşacağını beklemeniz gerekir. ... **(hkocak)**

170 – GERİ DÖNÜŞÜMDE YÜZÖLÇÜMÜ

SORU) ... 2010/22 sayılı genelge çıkmadan önce 18 uygulaması iptal ediliyor. İptal edilen parselin yüzölçümündeki tecviz içi hata 41/2'ye göre düzeltiliyor ve uygulamaya düzeltilmiş alanla giriyor. Şimdi geri dönüşüm ve yeniden imar uygulaması yapılıyor. Yeni uygulamada düzeltilmiş yüzölçüm mü, alınmalı, yoksa kadastro yüzölçümü mü alınmalıdır.

Şayet kadastro yüzölçümü ile yeniden uygulama göreceksa hata nasıl dağıtılmalı, 2010/22 tecviz içi hatanın dağıtımı ile ilgili açıklama yok. 300–2/19 sayılı genelgenin 64'üncü madde (c) bendinde hata dağıtımının nasıl yapılacağı açıklanmıştır. Ama o da yürürlükten kalktı. **(delidumrul)**

CEVAP) Parsel uygulamaya girerken 41/1 formalitesi ile ya da 41/2 gereğince (ki bu düzeltmenin şekli yönü 2010/22 sayılı genelgenin 11'inci madde 21'inci fıkra (c) bendinde yer almaktadır) düzeltilip, uygulama öncesi tapu kütüğüne düzeltilen rakam yazılmışsa, geri dönüş işlemi de düzeltilmiş değeriyle olmalıdır... 41/2 gereğince yapılan düzeltme tapu kütüğüne yansıtılmadan uygulamaya alınmışsa o zaman da tapuda tescilli olan eski yüzölçümü ile geri dönüş yapılmalıdır. Tapudaki ilk yüzölçüm ile dönüş yapıldığı durumda, daha sonra yeni bir uygulama yapılırken, dağıtıma gerek yoktur, ikinci uygulama öncesi yeni bir düzeltme yapıp, tapu kütüğüne yeni yüzölçüm yazılarak ikinci uygulamaya alınır.

Sizin örneğinize gelince; sanki geri dönüşüm ile yeni bir uygulama birlikte yapılıyor. Öyle ise; geri dönüşüm değeri konusunda fazla düşünmeye gerek yok, hangi yüzölçümle uygulamaya girmişse yine o yüzölçüm ile geri dönüş yapıp, aynı yüzölçüm değeriyle ikinci uygulamaya alınabilir. ... **(hkocak)**

171 – GERİ DÖNÜŞÜM SONRASI YENİ UYGULAMA

SORU) 18 uygulaması mahkeme kararı ile iptal olmuş, uygulamanın iptali kararından önce de satışlar gerçekleşmiş. Belediyenin büyük parselini vatandaşlarla beraber bir çok parsellerde hisselendirmişler. ... Geri dönüşüm cetveli düzenleyip yeni bir uygulama yapacağız. Geri dönüşüm yaparken artık belediyenin parseli çok hisseli bir parsel olmuştur.

Şimdi tekrar uygulama yaparken satışları göz önünde bulundurmak için dağıtım yaptığımızda bu sefer belediye parseli çok hisseli parsel şekline mi gelecek? ... **(borasera)**

CEVAP) ... Dile getirdiğiniz konu gerçekten ilginç. Belediyenin olabileceği gibi herhangi bir vatandaşın parseli de olabilirdi. Düşünün 18 uygulaması sonrası bu parsel için 5 adet imar parseli oluşmuş olsun. İmar parsellerinin her biri de müstakil olarak ayrı ayrı kişilere satılmış olsun.

Bu uygulamanın iptali ile geri dönüşümde ilk parsel dönüldüğünde, 5 parselin de son maliki kim ise onlar ana parsel döneceğinden, parsel 5 hisseli hale gelmiş olacak.

Geri dönüşüm sonrası yeni bir uygulama yapıldığında, artık evveliyatında bu hissedarlığın nasıl oluştuğuna bakılmadan dağıtım yapılmak durumundadır. Bu defa aynı parsel karşılık yine 5 parsel tahsis edilmiş olsun, parsellerin beşi de artık 5 hisseli olarak dağıtım tabi tutulmak durumunda kalacaktır.

Sonrasında, birbirlerine hisse satışı yaparak müstakil parsellerine kavuşabilirler. Ama çok uğraşmış olacaklar. İkinci uygulamada, her hissedara müstakil parsel verebilmek için eğer koşulları uyuyorsa; 18'inci maddenin Madde EK.1 ile birlikte uygulanmasıdır. Başkaca bir çözüm yolu düşünemiyorum. ... **(hkocak)**

172 – YENİ UYGULAMA İÇİN YENİ DOP ORANI

SORU) Belediye yaptığı 18'inci madde uygulaması sonucunda %35 DOP payını %40 olarak aldığı aradan 10 yıl geçtikten sonra tespit edilerek iptali için açılan davada uygulamanın iptali yönünde karar vermiştir.

10 yıl önce %35 alınan DOP payının %40 olarak alınması işlemi iptal edildiğine göre belediye yeni bir uygulama yaparsa aynı alana davanın iptaline neden olan %40 DOP payını yeniden alarak hatanın düzeltildiğini iddia edebilir mi? Yargı kararında 18'inci madde uygulamasının iptali ile fazla alınan DOP payının Hazineye iadesine karar verildi. **(cengiz000)**

CEVAP) 10 yıl önce kesilebilecek DOP oranı %35 idi. Bu sınırın aşılması uygulamanın iptali için sebep oluşturmuştur. Bir uygulama iptal edildikten sonra belediye geri dönüşümü yapıp yeni bir uygulama yapıyorsa, yeni uygulama için bugünün mevzuatı geçerli olacaktır.

İptal edilen uygulama ayrı bir işlem, geri dönüşüm sonrası yapılacak uygulama ayrı bir işlemdir. Bugün için geçerli olan mevzuat gereği azami DOP oranı %40 olduğuna göre, DOP oranının %40 olarak belirlenmesi mümkündür. ... **(hkocak)**

173 – İKİNCİ BİR "DOP" KESİNTİSİ YAPILAMAZ

SORU) İmar uygulaması yapılmış bir alanda revizyon gereği ikinci bir uygulama yapıldığında DOP kesilir mi? Kesilemez ise, ihtiyaç duyulan yeni tesisler nereden karşılanacak? **(fatihtekeci)**

CEVAP) Herhangi bir parselden birden fazla DOP kesilemeyeceği, 18'inci maddede net olarak yer almaktadır. Örneğin ilk uygulamada %33 oranında DOP alındığı halde, ikinci uygulama için %36 DOP belirleniyorsa, aradaki %3'lük fark için yeni bir DOP kesintisi yapmak mümkün değildir. Bu %3'lük kısım, aynı uygulama alanı içerisinde belediyenin yeri varsa oradan karşılanması gerekir. Eğer belediyenin yeri yoksa, belediyenin kamulaştırma yapması gerekecektir. ... **(hkocak)**

174 – UYGULAMA SONRASI İFRAZ, İPTAL, GERİ DÖNÜŞÜM HİSSELİ DAĞITIM

SORU) Yaklaşık 60 hektarlık alanda, belediyemiz encümeninin kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci madde imar uygulaması yapılmıştır. Uygulama, sağlık alanının DOP'tan karşılanması sebebiyle İPTAL edilmiştir. Geri dönüşüm işleminden sonra yeni yapılan dağıtımda şu gibi sorunlarla karşılaştık; Örneğin uygulamaya giren kadastro ya da 15. ve 16'ncı maddeler oluşmuş arsa vasfındaki taşınmaz (A) parseli, 18'inci madde uygulaması sonucu (B), (C), (D) parselleri oluşmuştur. Bu parseller tescil sonrası üç farklı kişiye satılmıştır.

Mahkeme kararı ile uygulamanın İptali sonucu bu üç parsel sahibi geri dönüş işlemi yapıldığında (A) parselinde hissedar konumda olacaklardır. Her ne kadar "Hisseli tapular imar uygulaması sırasında ferdileşemez" yönünde mahkeme kararı olsa da, (B), (C), (D) parsellerini alan maliklerin müktesep haklarını korumak için yeni yapılacak olan 18'inci madde imar uygulamasında, 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi gereği, müstakil parseller verilebilir mi? **(gokhanozcelik)**

CEVAP) Verdiğiniz örnek ilginç bir örnek. Benzer bir başka örnek de vermek mümkündür. 18 uygulaması yapılıyor. Örneğin (K) kadastro parseline karşılık üç adet imar parseli oluşmaktadır. Bu parsel (1), (2), (3) parseller olsun. Bunların her biri ayrı kişilere satılmış olsun. 1 nolu parsel X'e, 2 nolu parsel Y'ye, 3 nolu parsel ise Z'ye satılmış olsun.

Uygulama iptal edilip kadastro parseline dönüldüğünde bu parselde artık X, Y ve Z hissedar olacaktır. Aynı kadastro parseli, dönüşümden sonra ya da dönüşümle birlikte yeni bir uygulama yapılmış olsa ve de bu parseli karşılık yine üç adet imar parseli verilmiş de olsa, bu üç parsel de (X), (Y) ve (Z) şahıslarına hisseli olarak verilmek durumunda kalınacaktır. Gerek sizin verdiğiniz ve gerek benim verdiğim örnek için istisnai olarak hisse çözümü yapılabilir şekilde bir kural da bulunmamaktadır. ... **(hkocak)**

175 – DOP'TAN OLUŞTURULAN YERLER İÇİN EŞDEĞER YER AYRILMASI

İmar Planı yapma ve yine bu planları uygulama yetkisi 3194 sayılı Kanuna göre belediye sınırları içinde belediyelere verilmiştir. Ancak İmar Kanununun 18/3. Maddesi; düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. hükmüne göre özel mülkiyete konu olamayacağı, ancak Yönetmelik maddesi gereğince, imar planlarında bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

1) İmar planındaki durumu geçicecek olan sosyal ve teknik alt yapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık ve kuruluşların görüşü alınacaktır.

2) İmar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesi ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.

3) İmar planında yeni bir sosyal ve teknik alt yapı alanı ayrılması durumunda 1'inci bentteki esaslara uyulur.

4) (Ek RG: 02.09.1999-23804) Plan müellifinin gerekçeli uygun görüşünün alınması şarttır." hükmünde olup bu hüküm gereği Genel Müdürlüğümüzce birçok mukteza ve ret kararları bulunmaktadır.

Ancak halen belediyelerden buna benzer talepler gelmekte taşra personeli olarak siyasi bir kurum olan belediyelerden gelen talepler karşısında zor durumda kalmaktayız.

Parselasyon planlarının kontrolünde yetki tanımı açık ve net olarak yapılmadığında eşdeğerlik konusunda tereddütler yaşanmaktadır.

Belediyelerce yapılan plan tadilatlarında Yönetmelik hükmüne uyulup uyulmadığı hususu da bu belediyelerin sorumluluğundadır.

Yapılan plan tadilatlarına göre hazırlanan uygulama dosyalarında kamuya ayrılan alanlar (park, otopark, yeşilalan) plan gereği ihdasa konu olmakta ve ihdasa karşılık eşdeğer alan ayrılıp ayrılmadığı sorgulanmaktadır. Yönetmelik maddesi plan tadilatında eşdeğer yer ayrılıp ayrılmadığı hususunu kapsadığı anlamına gelmez mi? **(orhandal)**

CEVAP) Bahsettiğiniz konu MEKANSAL PLÂNLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ'nin 26'ncı madde 3'üncü fıkrada (b) bendinde yer almaktadır.

Bahsettiğiniz konulardaki güçlüklerle katılıyorum. Ama uygulamada, eşdeğer yer ayrılması gerekirken ayrılmamış olan dosyalar Kadastro Müdürlüğü tarafından karşılanmaktadır. DOP ile oluşturulan yerler belediye ve kadastrocuların işbirliği ile yok ediliyor diye de çok sayıda şikayetler olabiliyor. Yani yukarı tükürsem bıyık, aşağı tükürsem sakal misali.

Madem ki Yönetmelikte böyle bir hüküm var, öyle ise hiç değilse eşdeğer yer ayrılmış olduğu (ya da aynı bölgede ayrılacağı) encümen kararında yer almış olsun. Aynı dosyada eşdeğer yer nerede diye sormaya gerek yok diye düşünüyorum. Encümen kararında belirtilmiş olmasına karşın ayrılmamışsa vebali belediyenindir. ... **(hkocak)**

176 – DOP KESİNTİSİ YENİ MALİKE DÖNER

SORU) 3194/18 Uygulaması tapuya tescil edildikten sonra uygulama idare mahkemesine dava konusu olmuş. Dava süreci devam ederken bazı taşınmazlar satış yoluyla el değiştirmiş. İdare mahkemesi 18 uygulamasının iptaline karar vermiş. İlgili belediyesi de şimdi kadastral parsellere geri dönüş yapmak için proje hazırlayıp kontrole sunmuş. Geriye dönüş işleminde kadastro parsellerine dönülüp öylece bırakılmak istendiğine göre iptal kararı öncesi el değiştiren taşınmazlara geriye dönüşte DOP miktarı eklenecek mi, yoksa DOP miktarı eski maliklere mi verilecek? Bu konuda herhangi bir karar var mı, nasıl bir uygulama yapılmasını tavsiye edersiniz? **(MUSA FARUK)**

CEVAP) 18 uygulamasıyla oluşmuş bir parsel el değiştirdikten sonra, uygulamanın İdare Mahkemesi tarafından bozulması nedeniyle "geri dönüşüm cetveli" düzenleniyorsa; geri dönüşümde, daha önce DOP olarak kesilen miktar da yeni malike döner.

ÖRNEK: 1000 m2 kadastro parseli uygulamaya girmiş, %40 DOP kesildikten sonra 600 m2 imar parseli oluşturulmuştur. 600 m2'lik bu imar parseli el değiştirdikten sonra uygulama iptal edilmiş. Geri dönüşüm yeni malik adına 1000 m2 olarak yapılır.

Konuyla ilgili herhangi bir karara rastlamadım, ancak bu konuda tereddüt edilecek bir durum yoktur. Yalnız, ilk uygulama öncesi eski malik, uygulama alanına bağışta bulunmuşsa, bağış miktarının, yeni malike değil de eski malike döneceği konusunda Genel Müdürlüğümüzün muktezalari bulunmaktadır. Zaten doğrusu da bu olmalıdır... **(hkocak)**

177 – İKİNCİ UYGULAMADA DOP KESİLMEMESİ

SORU) ... Daha önce ve ilk uygulamada %2 DOP vardı şimdi yeni yapılan uygulamada %0 DOP var ve biz de makalede belirttiğiniz gibi yeni malik hissesine geri döndük tekrar uygulamaya soktuk 98 m2 hisse çıktı 100 m2'ye tabi. Ancak şimdi eski malik dava açacağı 0,2 m2 benim hakkım diyor ne yapmamız gerekiyor? ... **(gs44)**

CEVAP) Terside olabilirdi... Yani ikinci uygulamada DOP oranı %2 değil de daha fazla, hatta %40 olabilirdi. O zaman eski malik, yeni malikin kaybını telafi edebilecek miydi? Zaten telafi etme gibi bir sorumluluğu olmayacaktı. Ayrıca önceki uygulama iptal edilince geri dönüşüm sonrasında yapılacak yeni uygulamada DOP oranının ilk uygulama ile aynı olacağına dair hiç bir dayanak bulunmamaktadır. ... Dava açılması halinde, yargının konuya nasıl yaklaşacağı konusu benim boyumu aşar, ama bence yaptığınız iş hatalı değildir. ... **(hkocak)**

178 – DAĞITIM CETVELİNDE DÜZELTME VE YENİ UYGULAMA

SORU) ... Uygulamada askı süresinde bir tane itiraz geldi, geri dönüşümde gittiği parseli yanlış vermişiz onu düzelttik ama zaten imar parseline giderken değişen bir şey olmadı sadece 1 nolu parseli dönmedi de 2 nolu parseli döndü. Uygulamada hepsi zaten tek parseli toplanıyor.

Sorum şu; dağıtımda bu değişiklikten dolayı tekrar 1 ay süre ile askıya çıkarmak gerekir mi? **(gs44)**

CEVAP) Anladığım kadarıyla, geri dönüşüm işleminin askısına itirazdan bahsediyorsunuz... Geri dönüşüm sonrası yeni uygulamada ise o kişinin hissesi gitmesi gereken parseli gitmiş. Dolayısıyla, bütün işlemlerde ilgililer haberdar olduğuna göre bence ayrıca yeni bir ilân daha yapılmasına gerek olmamalıdır. ... **(hkocak)**

179 – YOLUN GERİ DÖNÜŞÜMÜ

SORU) 18 uygulaması tescilden sonra idare mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Bu uygulama sahasında kapanan yollar vardır. Bu yollar belediye adına uygulamaya girmiş gerekli DOP kesintisi yapıldıktan sonra belediye adına parsel üretilmiş, tescil sonrası da bu parseller üçüncü şahıslara satılmıştır... Burada geri dönüşüm işlemi nasıl olmalıdır.

Kapanan yollar ihdas edilip uygulamaya girip parsel numarası aldığı için geri dönüşümde yol olarak değil de parsel olarak mı gözükecek, yoksa kadastral yol olarak mı dönecek? ... **(heart_map)**

CEVAP) Yol ihdas edilerek belediye adına parsel oluşturup 3. şahıslara satıldıktan sonra, yargıda işlem iptal edilirse yolun geri dönüşünün nasıl olması gerektiği tartışılmalı bir konudur. Uygulama iptal edildiğine göre, yok demektir. Dolayısıyla uygulama öncesi ne ise aynısına dönmek gerekir. Uygulama öncesinde yol olan, yine yol olarak dönmelidir.

Belediyeden satın alan üçüncü şahsın durumuna gelince, o kaybolan hakkını belediyeden talep etmesi, olmadı dava açması gerekecektir. İşin teorik tarafı budur. Ama uygulamada, hak kaybına sebebiyet vermemek, tapu kütüklerini yaz boz tahtasına çevirmemek için pratik çözümler bulunduğu olmaktadır. ... **(hkocak)**

180 – DERENİN GERİ DÖNÜŞÜMÜ

SORU) İmar uygulaması sırasında dereden ihdas ettiğimiz alan uygulama iptali ile plansız alanda kalmakta olup geri dönüşüm yapılırken ihdas ettiğimiz alanı ne olarak geri döndürebiliriz. **(dennissea)**

CEVAP) İlk uygulaması sahasında bulunan dere, uygulamanın bozulmasıyla birlikte tekrar eski haline döner. Yani dere olarak geri döner. Bu geri dönüşüm işlemi yapıldıktan sonra, yeni bir uygulama yapılıp yapılmaması, yeni bir uygulama yapılırken de derenin uygulama içinde ya da dışında bırakılması bu sonucu değiştirmez. ... **(hkocak)**

181 – İMAR PARSELİNDE MALİK DEĞİŞİKLİĞİ VE GERİ DÖNÜŞÜM

SORU) 18 uygulamasına esas encümen kararında imzası olanlardan bir kişinin uygulama kapsamında parseli olduğu için mahkeme kararıyla uygulama bozuluyor. Bu arada 600 m2'lik 101 ada 1 imar parseli satış yoluyla malik değiştiriyor (uygulama öncesi alanı 800 m2 iken 200 m2 DOP'a gitti). Geri dönüşüm cetvelleri düzenleniyor, ancak yeni uygulama yapılmıyor.

a) Yeni uygulama olmadan geri dönüşümün tescili yapılabilir mi?

b) Yapılırsa 200 m2'lik DOP şimdiki malike mi eski malike mi dönmelidir?

Geri dönüşüm akabinde yeni uygulama yapılır ise;

a) Bu satışı yapılan 101 ada 1 parsel uygulama dışı bırakılabilir mi?

b) Bırakılırsa yine 200 m2'lik DOP eski malikte mi, yine de mi döner. Eski malike dönerse ileride belirsiz bir tarihte yapılması muhtemel bir uygulamada 101 ada 1 parselden yeniden DOP alınmasının önüne nasıl geçilebilir?

Ben geri dönüşümde TKGM'nin talimatında belirtildiği üzere DOP'un eski malike verilmesine katılmıyorum. Çünkü taşınmaz el değiştirmekle eski malik taşınmazla tüm hukuki bağlarını koparmıştır. DOP için verdiği 200 m2 yer zaten bağış olarak değerlendirilemeyeceğinden amacı dışında kullanılan bağış gibi eski malike dönmelerinden de söz edilemez. DOP bir bağış değil değer artışına karşılık taşınmazdan kamusal alanlar için yapılan bir kesintidir. Görüşünüzü öğrenmek isterim. ... **(fhekimoglu)**

CEVAP.a) Uygulama iptal edildiğinde ilgili idare yalnızca geri dönüşümü yapıp bırakabilir ya da geri dönüşümle birlikte yeni bir uygulamayı da yapabilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün; 07.04.2011 tarihli ve 2645 sayılı talimatı; yalnızca geri dönüşüm yapılırsa İdaremiz tarafından kabul

edilmemesi yolundadır. Ancak, ilgili idare yargıya gittiğinde, idare lehine sonuçlanmaktadır. Yani Tapu ve Kadastro İdaresi böyle bir zorlama yapamaz...

Ama şu var ki, zeminde fiili durumlar oluşmuş olabiliyor, o nedenle de geri dönüşüm fiilen mümkün olmayabiliyor. İşte o zaman ilgili idarenin; Genel Müdürlüğümüzün bu talimatını bir zorlama olarak algılamayıp, teknik anlamda yapıcı bir öneri olarak değerlendirmesini ben de öneririm... Zeminde yapılaşmanın olmadığı durumlarda, yeni bir uygulama yapmaya zorlamanın anlamı bile kalmaz.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün, yetkili idareye yeni bir uygulamaya zorlama yetkisi bulunmamaktadır. Hele ki, zeminde fiili oluşumlar yoksa, yeni bir düzenleme olmasa da, geri dönüşüm işlemi hiç tereddütsüz tescil edilebilir.

b) Evet, Genel Müdürlüğümüzün; geri dönüşümde, daha önce DOP kesilen miktarların önceki malike döneceği anlamı çıkarılan talimatları bulunmaktadır. Buna katılmıyorum demek yetmez... Resmen komik... Ayrıntıya girsek buraya sığmaz ben bu konuyu müstakil bir makale olarak yazmıştım. Bu makale Sitenin "MAKALELER" kategorisi "İMAR" sayfasında yer almaktadır. Makalenin başlığı; "İMAR PARSELLERİNDE MALİK DEĞİŞİKLİĞİ VE GERİ DÖNÜŞÜM"dür.

Bu makalenin yanı sıra yine aynı sayfada yer alan "PARSELASYONUN İPTALİ VE GERİ DÖNÜŞÜM" ve "GERİ DÖNÜŞÜM ÜZERİNE BİR SÖYLEŞİ" başlıklı makaleleri de okumanızı öneririm.

c) Tescil edilen uygulama iptal edildiğinde, tüm uygulama iptal edilmez. Dava açılan ve onun etki sahasındaki parsellerin geri dönüşümünün yapılması gerekir. Etkilenmeyen parsellerin geri dönüşümünün yapılmasına gerek yoktur. Eğer, iptal kararından 101 ada 1 parsel etkilenmemişse, o parselin geri dönüşümünün yapılmasına gerek yoktur. **(hkocak)**

182 – KOP'TAKİ HİSSENİN GERİ DÖNMESİ

SORU) Yapılan imar uygulamasında, uygulamaya hisseli giren bazı parseller yine hisseli olarak uygulamadan çıkmıştır. Ayrıca hissedarların bir de KOP parsellerinde hissesi bulunmaktadır. Bazı hissedarlar uygulama sonrasında kendi hisselerini satmıştır. Ancak KOP parseline isabet eden hisselerini satmamışlardır. Söz konusu uygulama mahkeme kararıyla iptal edilmiştir.

Geri dönüşüm ile birlikte yeni uygulama yapılırken, geri döndürülen satılmamış KOP hisseleri DOP hesabına dahil edilir mi? **(aguven)**

CEVAP) İlk uygulamada KOP'a giden hisse; ilgilisi feragat etmedikçe ya da kamulaştırılmadıkça, o kişi adına tescilli olmaya devam edecektir. Eğer uygulama iptal edilmişse, o kişi imar parselinin satmış olsa bile KOP'taki hissesi kalmaya devam ediyorsa geri dönüşümde, yine kendisi adına dönmesi gerekir.

Geri dönüşüm ve yeni uygulamayı sayısal olarak örneklemek gerekirse; kadastro parselinin yüzölçümü 1000 m², DOP oranı %40, KOP'a giden miktar da 9 m² olsun. 1000 m²'lik parselden %40 kesinti yapıldıktan sonra 600 m² kalır. Bunun 9 m²'si KOP'a giderse, geriye 591 m² kalır. İmar parseline giden ve satılan imar parseli 591 m²'dir.

Geri dönüşüm yapılırken; 591 m²'lik parsel 985 m² olarak geri dönecektir. 9 m²'lik KOP'taki hisse ise 15 m² olarak dönecektir. (985 + 15 = 1000 m²). Bu duruma göre ilk malikin geri dönen ve yeni uygulamaya giren hissesi 15 m² olacaktır. Bu hisse de, diğer hissedarların hissesi gibi DOP kesilmemiş hisse durumundadır ve de yeni bir uygulama yapılması durumunda da, diğer parsel ve hisselerden kesildiği oranda DOP kesilmesi gerekecektir. ... **(hkocak)**

183 – GERİ DÖNÜŞÜMÜ HANGİ BELEDİYE YAPAR

SORU) Riskli alan sınırları içinde mahkeme kararı ile iptal olan bir 18 uygulaması var. Bu alandaki gerekli işlemlerini Büyükşehir mi yapmalıdır, ilçe belediye de yapabilir mi?

CEVAP) Daha önce 18 uygulaması yapılan bir yer riskli alan kapsamına alınmış. Bu arada 18 uygulaması iptal edilmiş. Bu saha riskli alan olarak belirlendiğine göre; geri dönüşüm işlemi yapılarak bırakılması, yeni bir 18 uygulaması yapılmaması gerekir.

18 uygulamasını hangi belediye yapmışsa (*ki ilçe belediyesi yapmış olmalı*), geri dönüşüm işlemini de o belediyenin yapması gerekir. **(hkocak)**

184 – GERİ DÖNÜŞÜM CETVELİNİN KONTROLÜ

SORU) Geri dönüşüm cetvellerinin kontrolünde her bir geri dönüşüm sayfası kadastrodaki kontrol mühendisince imzalanmalı mı, yoksa bir üst yazı ile kontrolü müdürlüğümüzce yapılmıştır şeklinde yazı yazılması yeterli mi, ayrıca kadastro açısında kontrol yapılırken nelere bakmamız gerekir bunları belirten bir mevzuat var mı? **(atay_belir)**

CEVAP) Geri dönüşüm cetvelinin şeklinin ne olacağı ve hangi eleman tarafından hangi kontrollerin yapılıp, hangi belgelerin imzalanacağı konusunda mevzuatta net bir hüküm bulunmamaktadır. Kontrol mühendisleri, işlem dosyasındaki teknik konuların kontrolü ile sorumludur. Dosyada teknik bir konu varsa, kontrol mühendisi olarak siz o belgeyi imzalarsanız da, imzalamasanız da yine sorumlusunuz demektir. Ama sorumlu olduğunuza göre, sorumlu olduğunuz her sayfada imza olmasa bile parafınızın bulunması gerekir diye düşünüyorum.

Geri dönüşüm işlemlerinde, arazi çalışması olmayacağı için koordinat, yüzölçüm gibi hesaplar olmayacaktır. Öyleyse neyi kontrol edeceksiniz? Bir şeyi geri döndürdüğünüze göre, yapılan dönüşüm doğru mu, onun kontrol edilmesi gerekir. Teknik olarak en basit uygulama öncesi bir parselin yüzölçümü ne kadarsa, geri dönüşüm cetvelindeki yüzölçüm de aynı mı ona bakmak gerekir. Uygulamacılar tarafından, "*imar parsellerinin yüzölçümlerinden DOP olarak kesilen de dikkate alınmak suretiyle hesaplandığında, önceki tescilli yüzölçümden farklı bir yüzölçüm bulunmaktadır, hangisini dikkate alacağız*" sorusu sorulabilmektedir. Bence hesapla uğraşmaya gerek duyulmaması gerekir. O parsel hangi yüzölçüm değeriyle uygulamaya alınmışsa, o yüzölçümle geri döndürülmesi gerekir.

Diğer taraftan tapu müdürlüğü yönüyle önem arz eden konu ise maliklerin doğru döndürülüp döndürülmediğidir. Uygulama sonrası imar parseli el değiştirmişse, geri dönüşüm yapılırken yeni malike mi yapılıyor, yeni malike geri dönüşüm yapılırken daha önce DOP olarak kesileninin yine yeni malike mi dönüyor, vs. konuların kontrolünün yapılması gerekir.

Yukarıda da belirttiğim üzere mevzuatta geri dönüşüm cetvelinin nasıl olacağı konusunda net bir düzenleme olmadığı için kontrol edilecek hususları da sıralamak mümkün olamamaktadır. Ancak, kontrol mühendisleri dosyadaki teknik konuların kontrolünden sorumludur. Kontrol mühendisi olarak dosyanın kontrolü ile görevli iseniz, o belgede her birini de imzalamış olsanız ya da üst yazıda da belirtmiş olsanız sonuç değişmez. Ama yine yukarıda da belirttiğim üzere sorumlu olduğunuz her sayfada imza olmasa bile parafınızın bulunması gerekir. ... **(hkocak)**

185 – GERİ DÖNÜŞÜM VE DÖNER SERMAYE

SORU) ... Müdürlüğümüze imar uygulamasının geri dönüşümü ile ilgili bir dosya gelmiştir. Dosya idari mahkeme tarafından iptal edilmiştir. Dosyanın harcını hesaplama konusunda mevzuatımızda açık bir ifade bulamadığımızdan dolayı sizlerin yardımınızı istemekteyiz. **(kutay)**

CEVAP) Döner sermaye mevzuatında; kadastro, asliye hukuk, sulh hukuk mahkemesi kararlarının infazında kadastro müdürlükleri ve tapu müdürlükleri tarafından döner alınıp alınmayacağı konusunda düzenleme olduğu halde idare mahkemesi kararlarının uygulamasında döner sermaye alınıp alınmayacağı konusunda düzenleme bulunmamaktadır.

Bir yandan döner sermaye alınıp alınmayacağı konusunda somut düzenleme yokken, bir yandan da idare mahkemesi kararının gereği olan geri dönüşüm işlemlerinin yapılması zorunludur.

Mali konularda somut düzenleme yokken yorumla döner sermaye alınması söz konusu edilemez. O nedenle de talep yerine getirilirken döner sermaye bedelinin alınmaması gerektiğini düşünüyorum. ... **(hkocak)**

186 – İPTAL AŞAMASINDA EMLAK VERGİSİ

SORU) Mahkeme tarafından iptal edilen uygulamalarda geri dönüşüm işlemleri aşamasında emlak vergisini uygulamaya giren kadastro parseli üzerinden mi yoksa iptal olmuş imar parseli üzerinden mi ödenmeli. Örnek; 100 nolu kadastro parseli uygulamaya girdi, 200 ada 1 parsel oldu. Uygulama mahkeme tarafından iptal oldu. Geri dönüşüm ve yeni uygulama aşamasında vatandaş emlak vergisini, 100 parsel üzerinden mi, 200 ada 1 parsel üzerinden mi ödemeli. **(kedi_79)**

CEVAP) Emlak vergisinin yatırıldığı tarihte parsel tapu kütüğünde ne parseli olarak tescilli ise onun esas alınması gerekir. Uygulama İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Ancak ilgili idare herhangi bir işlem yapmadığı sürece Mahkeme kararı gereğince Tapu Müdürlüğünde işlem yapmak mümkün değildir. Yani ilgili idare geri dönüşümü yapmadığı sürece o parsel imar parseli olarak yaşama devam eder. **(hkocak)**

187 – İMAR PARSELLERİNDE MÜKERRERLİK VE DÜZELTME

SORU) Grafik bir parselde yapılan ifraz işlemi sonucunda oluşan yeni parseller imar koordinat sisteminde koordinatlandırılmış ve tescil edilmiş. Daha sonraki bir tarihte ise ifraz sonucunda oluşan bu parsellere komşu ve hemsınır grafik parsellerde imar uygulaması yapılmış, imar uygulamasında, ifrazden oluşan parsellere komşu olan ve uygulamaya giren bir grafik parselde, ifraz dosyasındaki tescilli koordinatlar esas alınmış ve imar uygulaması tescil edilmiş. Ancak daha sonra yapılan inceleme sonucunda, ifrazden oluşan ve imar koordinat sisteminde koordinatlandırılan kadastro parsellerinin tescilli imar koordinatlarının zeminde farklı yerde olduğu, olması gereken doğru koordinat değerleri dikkate alınarak düzeltme işlemi yapılması durumunda ise tescil edilen komşu imar parsellerinden 4 tanesinde kısmen mükerrerlik oluşacağı tespit edilmiştir.

Bu durumda söz konusu durumun mükerrer kadastro kapsamında mı yoksa 41'inci madde kapsamında mı değerlendirilmesi gerekir? 41'inci madde kapsamında değerlendirilmesi durumunda; müdürlük tarafından resen düzeltilebilir mi? **(alaattin)**

CEVAP) İşin teknik boyutunu aktardığınız konudan varılan sonuç şu olmalıdır; öncelikle kısmen mükerrer dediğiniz kısımlar, paftada mükerrer görüntüden mi ibaret, yoksa zeminde de bir mükerrerlik söz konusu mu? Bunun tespit edilmesi gerekir.

Eğer zeminde bir mükerrerlik yok, yalnızca paftada mükerrer görüntü elde ediliyorsa 41'inci madde uygulanarak düzeltme yapılmalı ve bütün parseller aynı altlık üzerinde toplanmalıdır. Eğer her iki uygulama zemine aplane edildiğinde, zeminde mükerrerlik söz konusu ise o zaman 1515 sayılı Kanun gereğince mükerrerlik giderilmelidir. ... **(hkocak)**

188 – GERİ DÖNÜŞÜM İŞLEMİNİN SÜRESİ – 1

SORU) 18 uygulaması 2012 yılı aralık ayında Mahkeme kararı ile iptal edildi. Biz de aynı ay içinde belediye olarak buna istinaden geri dönüşüm ve uygulama kararı aldık ve tapulara şerh koyduk. Ancak vatandaş bizi şikayet etmiş; "*neden halen 18 uygulaması bitmedi*" diye. Bunun belli bir süresi var mı, bozulan 18. madde uygulaması şu kadar zamanda yapılmalı diye biz encümen kararımızı aldık çalışmalar devam ediyor. **(gs44)**

CEVAP) Mahkeme 18 uygulamasının iptaline karar verirse, Anayasa'nın 138'inci maddesi gereğince bu kararın uygulanması zorunludur. 2577 sayılı İdari Yargı Usulü Kanununun 28'inci maddesi gereğince, Mahkeme kararının idareye tebliğini takip eden 30 gün içinde uygulamak durumundadır. Uygulama zorunluluğu geri dönüşüm işleminin yapılması ile ilgilidir. Yeni bir 18 uygulaması yapmanın süresi yoktur.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, geri dönüşüm ile birlikte yeni bir uygulamayı da istemektedir. Ancak uygulamayı yapan idare bunu yargıya götürdüğünde idareyi haklı bulmaktadır. Ancak önceki uygulama gereğince zeminde oluşumlar varsa, bunun geri dönüşümü hukuken olsa bile fiilen yapılamadığı için, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün yaklaşımını teknik olarak yapıcı bir öneri kabul edilmesini ve o doğrultuda hareket edilmesini ben de öneriyorum. Ama zeminde herhangi bir oluşum yoksa; geri dönüşüm ile birlikte yeni bir uygulamanın da yapılmış olmasını aramanın anlamı kalmamaktadır.

Bu Sitenin "MAKALELER" kategorisi, "İMAR" sayfasında; "PARSELASYONUN İPTALİ VE GERİ DÖNÜŞÜM" başlıklı bir makale yer almaktadır. Onu okumanızı öneririm. ... **(hkocak)**

189 – GERİ DÖNÜŞÜM İŞLEMİNİN SÜRESİ – 2

SORU) 30 günlük yasal süre içinde geri dönüşüm için encümen kararı alıp, tapuya şerh düşürdük 2012'de ve şuan da işlemlerimiz devam ediyor henüz tescil olmadı. Bu 30 günlük süre işleme başlama süresi mi? Tapunun tescil süresi mi? **(gs44)**

CEVAP) ... Aslında teorik olarak düşündüğümüz zaman; bütün formalitelerin tamamlanarak tapuya gönderilmesini anlamak mümkündür... Ancak, yapılacak işlemlere bakılacak olursa; tebligatı takip eden süre içerisinde belediye encümeninin toplanması, geri dönüşüm cetvellerinin hazırlanması ve bir ay askı ilânına alınarak kesinleştirilmesi gerekmektedir. Bütün bu işlemlerden sonra da dosyasının Tapu ve Kadastro İdaresine gönderilmesi gerekir.

Yani yapılacak işlere bakılacak olursa, bütün bunların 30 günlük süre içerisinde yetişmesi fiilen mümkün değildir. O nedenle de; idarenin o işi yapma konusunda iradesini belirtmesi bakımından encümen kararını alıp tapuya bildirmiş olması yeterli görülebilir. ... Ama devamında yapılacak işlerin de makul bir süre içerisinde tamamlanması gerekir... Bu makul süre ne kadardır derseniz, ona cevap veremem. ... **(hkocak)**

190 – MAHKEME KARARININ GEREĞİ İÇİN 30 GÜNLÜK SÜRENİN BAŞLANGIÇI

SORU) Elimizde bir idare mahkemesi kararı var, ancak temyize başvurulmuş ve Danıştay kararı bekleniyor, yani kesinleşmemiş bir karar. Peki bu durumda da gene idare mahkemesi kararı 30 gün içinde uygulanır konusu geçerli midir? **(gs44)**

CEVAP) Hayır. 30 günlük süre Danıştay kararının tebliğinden sonra başlar. ...**(hkocak)**

191 – ŞARTLI BAĞIŞIN GERİ DÖNÜŞÜMÜ – 1

SORU) 1998 yılında bir alanda 18'inci madde uygulaması yapılıyor. Ancak uygulama alanındaki maliklerden biri encümen tarihinden önce noter tarafından taahhütname ile park, cami ve okul alanları uygulama yapıldıktan sonra belediye adına bağışlanacaktır diye taahhüt ediyor. Daha sonra uygulama yapılıyor ve tapuda bu alanlar şahıs adına tescilli yapıp daha sonra tapu müdürlüğü tarafından "bu alanlar şahıs adına olmaz yanlış diyerek belediye adına" tescil yapılıyor.

a) Zaten mal sahibinin bu alana ilişkin noter onaylı taahhütnamesi var.

b) Aslında DOP'tan karşılanması gereken bu alanın önce vatandaş adına çıkıp sonra bağış olması zaten yanlış bir işlem.

c) Aynı uygulamada bir de ihdas parsellerinden DOP kesilmemiş bu nedenle vatandaşlardan biri dava açtı ve kazandı. Şuanda geri dönüşüm yapıyoruz.

Sorum şu; Bu bağışlanan alanlar şahısa mı döner yoksa zaten okul, cami ve park alanı olduğu için belediye adına geri dönerek tekrar işlem mi yapılır. **(gs44)**

CEVAP) Şartlı bir bağış söz konusu olduğundan, uygulamanın iptali halinde, geri dönüşümün bağış yapan adına yapılması gerekir. Nitekim Anayasa Mahkemesinin 12.01.2012 tarihli, E.2011/23, K.2012/3 sayılı kararından da bu anlaşılmaktadır... Bu kararın geniş özeti Sitenin "MAKALELER"

kategorisi "İMAR" sayfasında yer alan "YOLLARIN 18 UYGULAMASINA TABİ TUTULMASI" başlıklı makalede yer almaktadır. Bu arada bahsi geçen makaleyi de bir okumanızı öneririm. ... **(hkocak)**

192 – ŞARTLI BAĞIŞIN GERİ DÖNÜŞÜMÜ – 2

SORU) Ancak bu uygulamadan sonra plan tadilatı olmuş ve belediye ile bağış yapan vatandaş arasında tevhit, yola terk işlemi olmuş ve yani iki tarafta bu beyannameye imza atmıştır. **(gs44)**

CEVAP) Öyle de olsa, sonuçta **park cami** ve **okul** yapılmak üzere, yani şartlı olarak yapılmış bir bağış işlemi var. 18 uygulaması henüz iptal edilmeden vatandaşın beyannameye imza atması belediye açısından artı bir hak kazandırmaz. Vatandaş diyor ki, plânda park, okul ya da cami olacaksa, o amaçla terk ederim demiş, uygulamanın iptal edilmemiş olduğu aşamada bu doğrultuda işin gereğini yapmış.

Ama şimdi 18 uygulaması iptal edilmiş, geri dönüşüm sonrası yeni bir uygulamada o yeri yine park, okul, cami yapacağınız da (teorik olarak) belli değil. O nedenle de geri dönüşümün vatandaş adına yapılması gerekir.

Ama eğer, dönüşüm sonrası yeni uygulamada yine aynı yerler yine park, cami ve okul olacaksa o zaman vatandaştan yeni bir muvafakat almadan eski taahhüdü gereğince işlem yapılabilir mi, yoksa yeni bir taahhüt gerekir mi, onu bir hukukçuya sormanızı öneririm. ... **(hkocak)**

193 – UYGULAMANIN İPTALİ VE GERİ DÖNÜŞÜM

SORU) 2010 yılında bir 18'inci madde uygulaması yapılmış ancak yapılan bu uygulamada çok fazla tecavüzlü yapı oluşmuş ve biz belediye olarak bu uygulamayı geri dönüşüm yapıp eski haline almak ve daha sonrasında bir uygulama yapmak istiyoruz.

Bunu kendimiz yapabilir miyiz, illa mahkeme kararı şart mı çünkü vatandaşlara dava için iptal ettir demek hem onlara ekonomik anlamda külfet hem de zaman kaybı. Nasıl bir yol izleyelim? **(gs44)**

CEVAP) İşlem tescil edilmekle birlikte idari işlem olmaktan çıkıp adli işlem haline gelir. Dolayısıyla, herhangi bir yargı kararı olmadan belediye olarak geri dönüşüm yapamazsınız... Şunu yapabilirsiniz; hatalı imar parsellerini dikkate alıp, yeni bir uygulama yapabilirsiniz... Yeni uygulamada, ikinci bir DOP kesintisini yapamazsınız ama hatalı durumu düzgün hale getirebilirsiniz. ... **(hkocak)**

194 – GERİ DÖNÜŞÜM DOSYASININ İADESİ

SORU) 18'inci madde uygulaması iptal edildi biz de geri dönüşümü hemen hazırladık kadastroya gönderdik kadastro onayladı ve tapu müdürlüğüne geçti. Tapu müdürlüğü dosya iade edilecek, yeni uygulama ile gelin dedi. Ancak bizim geri dönüşüm yapıldıktan sonra yeni uygulamaya dahil etmeyeceğimiz parseller var bu nedenle önce geri dönüşüm yapalım dedik. Bu durumda dosyanın iadesini nasıl engelleyebiliriz? **(gs44)**

CEVAP) 18 uygulaması iptal edildiğinde belediyenin sorumluluğu, geri dönüşüm işlemini yapmaktır. Geri dönüşüm işlemini yaptıktan sonra yeni bir uygulamayı birlikte yapmak ya da daha sonra yaparken hangi parselleri dahil edeceği konusundaki inisiyatif belediyeye aittir.

Tapu Müdürlüğü'nün tavrı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün talimatlarından kaynaklanmaktadır. Genel Müdürlüğün talimatları geri dönüşüm işleminin kabul edilebilmesi için yeni bir uygulamanın da beraberinde getirilmesini öngörmektedir (07.04.2011 tarih 2645 sayılı talimat). Ancak, buna karşı belediye İdare Mahkemesine dava açtığı zaman belediye lehine karar çıkmaktadır. Yani Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün, belediyeler karşı böyle bir koşul öne sürmesi doğru bir durum değildir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün talimatlarının mantığı; uygulama sonrası iptale kadar geçen zaman içerisinde zeminde yeni oluşumlar olabilmektedir. İptal sonrasında da, o parselleri fiilen kadastro parseline döndürmek mümkün olamamaktadır. İşte buna pratik çözüm olarak böylesi talimatlar tesis etmiştir... Eğer zeminde yeni oluşumlar yoksa Tapu Müdürlüğünün, yeni bir uygulama olmaksızın geri dönüşüm işlemini kabul etmesi gerekir. ... **(hkocak)**

195– UYGULAMA ÖNCESİ YAPILAN TERKİN KONTROLÜNDE SORUMLULUK–1

SORU) 18’madde uygulaması yapılan alanda uygulamaya giren parsellerin daha önce bir terk yapıp, yapmadığının kontrolü kimin sorumluluğudur? **(gs44)**

CEVAP) *"Terk oranının dikkate alınıp alınmamasından kim sorumludur"*un cevabı net bir şekilde bir yerde yazmaz. Ama siz belediyece olarak uygulamaya giren parsellerin tapu kaydını alıyorsunuz. Bu kayıtlardan hangi parsellerde terk bulunduğunu gördüğünüze göre siz de sorumlusunuz. Tabi ki, bunun kontrolünü yapan kadastrocu da. ... **(hkocak)**

196 – UYGULAMA ÖNCESİ YAPIN TERKİN KONTROLÜNDE SORUMLULUK – 2

SORU) Yenileme ile oluşan bir mahalle olduğu için tapu kaydından terk yaptığı anlaşılabilir. Vatandaş şikayet edeceğim dedi, ben de *"kadastro kontrolü esnasında bakması lazım, biz bilemeyiz parselde terk var mı yok mu"* dedim.

Peki biz şimdi bu durumu fark ettik bunu vatandaş ya da kadastro müdürlüğüne bildirmeye gerek var mı. Yani bildirsek bir şey yapabilir mi? **(gs44)**

CEVAP) Yenileme ile ilgili olarak bir başka soru daha sormuşsunuz o sayfada cevap verdim. Eğer yenileme sonrası oluşan parsellere terk bulunduğu belirtilmemişse, belediyenin bunu anlaması mümkün olmaz. O zaman belediye sorumlu olmayabilir.

Kadastroya ya da Tapuya bildirmenizin bir faydası yok. Vatandaşa bildirebilirsiniz. Bu saatten sonra yapılacak şey vatandaşın dava açması olacaktır. Benim önerim vatandaşa bildirin, dava açılarak uygulamanın iptal edilmesini istemiyorsanız. Vatandaşın kaybını bir şekilde telafi etmenizi öneririm. ... **(hkocak)**

197 – İMAR DOSYASI İÇİN SORUMLULUK

SORU) Bir imar uygulaması yapılırken ya da bu uygulamayı yapan belediye personeli, kadastro personeli ve tapu personelinin uygulama dosyasındaki sorumlulukları nelerdir?

Mesela parsellerin kenarlaşmaması kimin sorumluluğu? Ya da DOP oranının yanlış hesaplanması? Ya da yanlış malike tescil olması? Ayrıca bir de bu kurumlardaki mühendisler dosyanın kontrolünde ne ile yükümlüdür. Örneğin tapudaki memur bu uygulama sınırı hatalı diye dosya iadesi yapabilir mi? Ya da burası yoldan ihdas olmaz diyebilir mi? **(gs44)**

CEVAP) İmar uygulamasında belediye-kadastro-tapu personelinin görevinin nerede başlayıp nerede bittiği konusunu somut olarak ayırmak pek mümkün değil. Danıştay kararları uygulama yetkisinin belediyelere ait olduğu üzerinedir. Ama bu her türlü uygulama ve hata için aynı olmayacaktır... Önceki sorularınızdan sizin bir belediye personeli olduğunuzu düşünüyorum.

Parsellerin kenarlaşmaması, şeklinde genel ifadeyle sorulacak sorunun net cevabı olmaz. Hangi parselde hangisi kenarlaşmıyor? Aynı uygulama sahası içindeki parsellerin kenarlaşmaması uygulamayı yapan idarenin hatasından kaynaklanır. Ve kadastro teknik kontrolü yetersiz görerek çevirebilir. Ama sizin yapmış olduğunuz uygulama ile eski paftada yer alan ve uygulama dışı parsellerle kenarlaşmaması başka bir şeydir ve bu şekildeki bir kenarlaşmama aslında kimsenin kusuru olmadan da mümkün olabilir. Dolayısıyla kenarlaşmayan parsellerin hangi gerekçe ile hangi durumdaki parsellerin birbiriyle kenarlaşmamasından kaynaklandığının ortaya konması gerekir.

Danıştay kararlarına göre; kurumdaki mühendisler yani Kadastro Müdürlüğündeki mühendisler için BÖHHBÜY kapsamında gerekli teknik hassasiyete sahip olup olmadığının kontrolü ile sorumludur.

Tapu Kadastro elemanının yoldan ihdasa karışmaması gerekir. Her ne kadar Danıştay yolların DOP'tan karşılanacak tesislerde kullanılmasını öngörse de, yolların ihdası için Tapu Kanununun 21'inci maddesi de dayanak oluşturmaktadır. O nedenle de Tapu ve Kadastro elemanlarının yoldan ihdasa karışmaması gerekir. Yanlış malike tescili daha çok Tapu Müdürlüğünün sorumluluğundadır. Ama belediye de, Tapu Müdürlüğünü yanıtacak şekilde işlem yapmamalıdır. Her şeye rağmen, yapılan uygulamada Tapu Müdürlüğünün en çok üzerinde durması gereken şey, uygulamaya giren parsellerin maliklerine uygulama sonrası yer verilmiş mi, hisse oranı doğru mu? Onu kontrol etmesi gerekir.

Danıştay kararlarından çıkarılan sonuca göre; DOP oranının yanlış hesaplanması ve uygulama sahasının hatalı geçirilmesine de Tapu ve Kadastro İdaresinin karışmaması gerekir. Ama bir belediyece olarak; "öyleyse Tapu ve Kadastro İdaresi neden karışıyor" da dememelisiniz. Mevzuatın öngörüsünün gerektiği gibi yerine getirmelisiniz... Hatalı bir uygulamaya görevi gereğince tanık olan bir memur (Tapu ve Kastrocu) Türk Ceza Kanununun 279'uncu maddesi kapsamında ihbar sorumluluğunun olduğu da dikkatten uzak tutulmamalıdır. ...**(hkocak)**

198 – 6785 SAYILI KANUNA GÖRE UYGULAMA YAPILAN YERDE İKİNCİ UYGULAMA VE DOP

SORU) 1978 yılında 6785 sayılı İmar Kanununa istinaden uygulama yapılmış ve DOP 0,23 olarak hesaplanmış... Şimdi bu alanda tekrar uygulama yapıp DOP'u 0,40'a tamamlayabilir miyiz? 10/c'lerde tekrar DOP kesintisi olmuyor ama 18 yapılan yerde tekrar DOP kesilip %40'a tamamlanabilir mi? **(gs44)**

CEVAP) 6785 sayılı Kanunun 42'nci maddesi gereğince uygulama yapılmışsa (ki bu 3194 sayılı Kanunun 18'inci maddesine tekabül eder.) Yeni bir uygulama halinde ikinci bir DOP kesintisi yapılamaz. ... **(hkocak)**

199 – UYGULAMA YAPILAN YERDE İKİNCİ UYGULAMA VE DOP

SORU) Bir uygulama yaptık askı ilanına çıktı hem belediye binasından hem de yönetmelikte olmamasına rağmen ilgili mahalle muhtarlığı binasında çıkartıyoruz. Vatandaşlar gelip bizden her seferinde çıktı istiyor, biz de askı ilanı aşağıda diyoruz. Bunun kanuni bir dayanağı var mı, yani her gelene çıktı vermek zorunda mıyız? Askı ilânları vatandaşa çıktı verilir mi? **(gs44)**

CEVAP) Askı ilânı, kişinin kendi parseli ile ilgili durumu görmesini sağlamak amacıyla yapılır. Onu da askı ilânında görüyor, istiyorsa diğer parsellerin durumunu da askı ilânında görebilir. Her isteyene askı ilânının çıktısını vermek gibi bir sorumluluğunuz yok. ... **(hkocak)**

200 –UYGULAMA VE DOP

SORU) Maliye hazinesi ve belediyenin, plânlı alanda, ortak bir yeri var ve biz burada ifraz yaparak müstakil parseller almak istiyoruz. Milli emlak müdürlüğü de bu işleme rıza gösteriyor.

Bilindiği üzere 327 sayılı Milli Emlak Genel tebliğinde "Hazinenin paydaş olduğu taşınmazların rızaî taksim ve ifraz işlemleri hakkındaki talepler Bakanlığa gönderilmeyerek, Hazine hak ve menfaatleri göz önünde bulundurularak Valiliklerce (Defterdarlıklar) ve Kaymakamlıklarca (Malmüdürlükleri) sonuçlandırılacaktır." ifadesi yer almaktadır. Buna istinaden ifraz işlemi ile ferdileştirme yapabilir miyiz?

Tapu müdürlüğü; "Milli emlak müdürlüğünün var yetkisi ancak; sizin belediye olarak ifraz, taksim yapma yetkiniz yok, o nedenle yapamazsınız." diyor. **(gs44)**

CEVAP) Bahsettiğiniz tebliğ gayet açık görünüyor... Encümen kararı ile böyle bir ifraz ve taksim işlemini yapılabilmesi gerekir. ... **(hkocak)**

201 – HACİZ VE İPOTEKLİ TAŞINMAZLARDA UYGULAMA

SORU) Ben belediyede harita mühendisi olarak görev yapmaktayım elimde iki adet sorun bulunmaktadır.

a) 18'inci madde uygulaması yapılan dosyada bir parselde haciz diğer parselde ipotek bulunmaktadır. Bu durumda uygulama yapılabilir mi?

b) 18'inci madde uygulamasını belediye resen değil de muvafakat ile çözülmesi mümkün müdür? Mümkünse eğer düzenleme sahası içindeki tüm taşınmaz sahiplerinin muvafakatleri gerekir mi? ... **(evren)**

CEVAP) a) Bir taşınmazın ipotekli olması ya da üzerinde haciz bulunması 18'e tabi tutulmasına engel değildir. Siz diğer parseller için nasıl işlem yapıyorsanız, hacizli ve ipotekli parseller için de aynı işlemi yapın dosya tapu müdürlüğüne geldiğinde, tapu müdürlüğü, o parsellere karşılık hangi parseller verilmişse, Tapu Sicil Tüzüğü gereğince, haciz ve ipotekleri de yeni parseller taşır ve Medeni Kanununun 1019'uncu maddesi gereğince hak sahiplerine gerekli bildirim yapar.

b) İşlemi resen yapma gibi bir yetkiniz varken niye muvafakat arayacaksınız. Böyle bir şey zaten olmaz, hiç düşünmeyin. **(mbeyaz)**

202 – TESCİLSİZ YERİN İMARA TABİ TUTULMASI

SORU) Orman olduğu gerekçesi ile tapulama mahkemesi tarafından tespit dışı bırakılan ancak orman kadastro komisyonu tarafından orman sınırları dışında bırakılan alanların hazine adına idari yoldan tescili veya imar uygulaması ile hazine adına ihdası mümkün müdür? **(orhandal)**

CEVAP) Bu yerler tampon bölge olarak kalan yerler olarak değerlendirdiğimiz, kadastro yapılmamış sayılan yerlerdir. Bu tip yerler idari tescil veya imar uygulaması yoluyla hazine adına tescil edilecek yerler değil, 3402 sayılı Kanuna göre ilk tesis kadastro yapılarak, Kadastro Kanunu hükümleri uygulanacak yerlerdir. Bu tip yerlerde ada-mevki ilanı yapılarak ilk tesis kadastro yapılmalıdır. Çünkü her ne kadar Hazine adına tescil edilecek yerler gibi görünmekte ise de bu sahada özel şahısların zilyetlik veya tapu kaydına dayalı hak iddiaları olabilir. Bu da kadastro sırasında anlaşılacaktır. **(mbeyaz)**

203 – İMAR YOLU VE PARKIN KAMULAŞTIRILMASI

SORU) Köy sınırları içinde daha önce 18 uygulaması yapılan yerde, TCDD tarafından kamulaştırma yapılacaktır. Kamulaştırma yapılacak alanın bir kısmı imar yolu ve park alanına gelmektedir. İhdası yapılacak bu yerlerin mülkiyetini kim adına yazmamız gerekir. (veya ihdas yapılabilir mi çünkü bu yerler DOP'tan karşılanan yerlerdir.). **(BAHADIR)**

CEVAP) Daha önce imar uygulaması ile oluşan yolun kapanması halinde, mülkiyeti belediye adına geçer, kurumlar arası kamulaştırma söz konusu olmadığından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30'uncu maddesi gereğince işlem yapılması gerekir. **(mbeyaz)**

204 – UYGULAMA SIRASINDA MALİK DEĞİŞİKLİĞİ

SORU) Belediye yaklaşık olarak 4 ay önce imar uygulamasına esas olmak üzere tapu kayıtlarını almış ve şimdi de imar uygulaması dosyalarını müdürlüğümüze göndermiştir. Yapılan incelemelerde bazı maliklerin değiştiği görülmüş (bu değişikliklerde belediyeye posta yoluyla bildirilmiştir) ama belediyedeki evraklarda halen eski malik isimleri gözükmektedir. Acaba belediyenin bu evraklarını yenilemesi mi gereklidir, yoksa değişen malik isimlerine göre mi tescili yapmalıyız? (**Ahmet Yilmazer**)

CEVAP) Tescilden evvel bu durum tespit edildiğine ve tescillerin de belediyenin hazırladığı dağıtım cetvellerine göre yapılması gerektiğine göre, bu hataların resen idaremizce düzeltilmesi doğru değildir. Diğer kurumlarca yapılan hataların yine aynı kurumlarca giderilmesi gerektiği yönündeki İdaremizin genel uygulaması da dikkate alındığında belediyeye evrakları yenilemek daha doğru olur. (**mbeyaz**)

205 – DAVALI PARSELDE İMAR UYGULAMASI

SORU) 18'inci madde imar uygulaması dosyasının kadastroda kontrolleri yapılmaktayken düzenlemeye giren parsellerden birinin maliki (davacı) uygulamayla ilgili idare mahkemesi kararını müdürlüğümüze dilekçeyle ulaştırdı. Dilekçe ekindeki kararda mahkeme, daha önceden parselden yapılan rızai terkin DOP olarak kesildiğini düşünerek yapılan yeni imar uygulamasında davacı malikin parselden DOP alınamayacağı hükmünü kurmuştur. Bu karardan dolayı dosya, durumun değerlendirilmesi için belediyeye geri gönderilmişti.

Belediye idare mahkemesinin bu kararına itiraz etmiş, itiraz sonucu Danıştay "... idare mahkemesinin kararının bozulmasına, bu kararın tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde kararın düzeltilmesi yolu açık olmak üzere ..." dosyanın adı geçen kararını üst yazıyla müdürlüğümüze göndermiştir. Aynı yazıda Danıştay'ın önceki kontrollerinin yapılarak tescile gönderilmesini isteyebilir mi?

Davaya rağmen belediyenin isteği üst yazıya istinaden yerine getirilmeli mi veya belediyeden davanın sonuçlanmasını ve idare mahkemesi kararının kesinleşme şerhini istemek mi gerekir? (**madxyz**)

SORU) Elinizde kontrolde bekleyen bir dosya var, idare mahkemesi karar vermiş Danıştay da bunu bozmuş ve aynı mahkemeye geri göndermiş. Dava devam ediyor demektir. Ancak, bu durum yapılan uygulamanın tesciline engel değildir.

Kadastro olarak gerekli teknik kontrolü yaparak (Dava konusu olayda ise genel uygulama Danıştay'ın kararında geçtiği gibidir. O nedenle de dosyada, 15, 16 gereğince terk varken, 18 uygulaması sırasında tamamlayan kadar daha kesilen DOP'u doğru kabul ederek kontrolünüzü yaparak) başkaca bir sakınca bulunmuyorsa işlem dosyasını tescil için tapu müdürlüğüne iletebilirsiniz. Bu parsel için davalıdır belirtmesine de gerek bulunmamaktadır. (**mbeyaz**)

206 – BİNANIN İKİ İMAR PARSELİNE RASTLAMASI

SORU) 3194 sayılı İmar Kanunu uygulaması esnasında uygulama öncesi parselde ait cins değişikliği yapılmış veya tescilli binaların;

a) Uygulama sonrasında birden fazla yeni imar parseline isabet etmesi durumunda tescil sayfaları nasıl düzenlenmesi gerekir.

b) Bu tür binanın başkasına tahsis edilen bir imar parselinde kalması durumunda tescil sayfalarındaki durumu nasıl değerlendirilir. **(irfan42)**

CEVAP) Uygulamaya tabi parselde bulunan bina iki ayrı imar parseline de giriyor ve bu iki parsel de aynı malik/maliklere ait ise; binanın büyük kısmının kaldığı parselin cinsi binalı yapılmalı, diğer parselde tecavüzlü gösterilmelidir. Eğer, parsellerden bir bina ile ilgisi olmayan kişilere ait ise o zaman da, binanın büyük ya da küçük kısmının kaldığına bakılmaksızın, bina sahibine ait imar parselinin cinsi binalı, diğer parselde tecavüzlü gösterilmelidir. **(mbeyaz)**

207 – İMAR PARSELİNİN HATALI TESCİLİ

SORU) ... Bir uygulamada oluşan 353 m²'lik imar parseline 253 m² dağıtım yapılmış tapu kütüğüne bu şekilde tescil edilmiştir. Bu parselin ölçü krokisinde, paftasında ve zeminde 353 m² olduğu görülmektedir. Hatalı tescilin düzeltilmesi ne şekilde olabilir? **(omer_41)**

CEVAP) İmar uygulamasına giren bir parselden gerekli DOP kesildikten sonra dağıtıma tabi tutulması gereken miktar olarak 353 m² kalıyor. O parselde karşılık fiilen 353 m² de veriliyor. Zemin, kroki ve paftasından bunu görebiliyorsunuz. Buraya kadar tamam. Ama ip nerede kopuyor ki tapuya tescil 253 m² olarak yapılıyor? .. Aynı uygulamanın dağıtım cetvelinde ve askı ilânında hangi rakam geçiyor, onu da yazmanız gerekirdi!

Eğer dağıtım cetveli ve askı ilânında da 353 m² geçiyorsa, evrakına aykırı tescil yapılmış olması nedeniyle, tapu kütüğüne yazılan hatalı rakam 2014/3 sayılı genelge ile düzeltilebilir. Ama dağıtım cetvelinde ve askı ilânında 253 m² yazıyorsa, zaman belediyenin yazısı üzerine düzeltme yapılmalıdır. ... **(mbeyaz)**

208 – YOLDA KALAN AĞAÇLAR

SORU) 18 uygulaması kesinleştirilerek tescil edilmiştir. Bu uygulamada, kadastro parseli içindeki ağaçlar imar yolunda kalmıştır. Belediye tarafından, imar yollarının açılacağı gerekçesiyle ağaçların malik tarafından 2 hafta içerisinde almaları yazılı olarak belirtilmesine karşın malikler tarafından kaldırılmamıştır. Belediye imar yolu üzerinde kalan ağaçları sökebilir mi, yoksa maliklerden muvafakat alınmalı mıdır? **(tekniker)**

CEVAP) 18 uygulaması yapılmış ve vatandaş imar parseline kavuşmuş, parseli dışında kalan ağaçlarla herhangi bir bağı kalmamıştır. O ağaçlarla ilgili ne yapılması gerekiyorsa belediyenin yapması gerekir. Bunun için muvafakate de gerek yoktur. **(mbeyaz)**

209 – UYGULAMANIN İPTALİ VE İKİNCİ UYGULAMA

SORU) Uygulamanın iptali sonucu geri dönüşüm işlemi yapılmadan yeni bir uygulamaya yapılmış. Bu uygulamada DOP kesilmemiş ancak adalara yeni parseller eklenmiş ve parsellerin alanları, durumları değişmiş. Bu geri dönüşümün yapılabilmesi için 2'nci kez yapılan imar uygulamasının da iptal edilmesi gerekir mi? **(kemal1521)**

CEVAP) 18 Uygulaması İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmişse, Anayasa'nın 138'inci maddesi gereğince bu kararın infazı zorunludur. İdare Mahkemesinin kararı

gereğince Tapu ve Kadastro Müdürlükleri tarafından yapılacak bir işlem yoktur. Karar işlemi yapan idareyi (belediye ya da valiliği) bağlar. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28'inci maddesi gereğince ilgili idare 30 gün içerisinde yeni geri dönüşüm işlemini yapması gerekir. Geri dönüşümle birlikte yeni bir uygulamayı da yapabilir. İlk uygulama iptal edilmesine karşın, bu işlemle ilgili karar gelmeden ilgili idare tarafından yeni bir uygulama yapıp tescil edilmişse; ilk uygulamayı iptal eden karar dayanaktan yoksun kalmış olur.

Dolayısıyla da ilgili idarenin 2577 sayılı Kanunun öngördüğü 30 günlük süre içerisinde geri dönüşüm yapma zorunluluğu da ortadan kalkmış olur. Bu karar gereğince ne birinci ve ne de ikinci uygulama hakkında işlem yapılamaz. Eğer, uygulamayı iptal ettiren davacı, ikinci uygulama ile halen mağduriyetinin giderilmediğini düşünüyorsa, birinci uygulamayı iptal ettiren kararı dayanak göstererek ikinci uygulama aleyhine dava açması gerekecektir. **(mbeyaz)**

210 – TADİLAT PLANININ İPTALİ

SORU) Belediyenin yapmış olduğu plan tadilatı gereğince bu bölgede 18 uygulaması yapmıştır. 18 yapılan bölgedeki belediye hisseleri dağıtım yapılırken başka parsellere dağıtılmıştır. 18 kesinleştikten sonra belediye hisselerinin bir kısmını parsel sahipleri satın almıştır. Daha sonra idare mahkeme plan tadilatını gerekli sosyal donatı alanı ayrılmadan kat artışına gidildiğinden bozmuştur. Kararda plan tadilatına göre yapılan 18'den bahsedilmemiştir. Karar üzerine belediye eski imar planına geri dönme kararı alarak dönmüştür.

Plan tadilatı bozulduğuna göre bu plana göre yapılan 18 bozulur mu? 18'in bozulması durumunda, maliklerin, bedel ödeyerek satın aldıkları ve mevcut planda yolda kalan belediye hisseleri ne olacak **(ahmet24)**

CEVAP) Tadilat plânının iptali, tescil olmuş 18 uygulamasının iptalini de içermez. Plânı iptal ettirenin ya da başkasının; tadilat plânının iptalini gerekçe göstererek, 18 uygulamasının iptalini isteyen dava açması gerekir. 18 uygulamasının iptali ile; uygulama öncesi yol olan yerler yine yol olarak döner, alıcının belediyeye karşı dava açma keyfiyeti bulunmaktadır. **(mbeyaz).**

211 – EŞDEĞER YER AYRILMASI

SORU) ... İhdas ve 18'inci madde gibi imar uygulamalarında bahsi geçen eşdeğer alan ayrılması ile ne kastedilmektedir?

a) m2 olarak birebir alan olması mı demek?

b) Sadece belediyenin encümen kararında bu yerin eşdeğer olduğu ibaresi (alan m2'lerini gözetmeksizin) yeterli midir?

c) Ayrılan bu eşdeğer alanın (örneğin bir ihdasa karşılık) tapudan terki zorunlu mudur? Belediye encümen kararında bu ihdasa karşılık ayrıldığı ibaresi ile işlem tapudan geçer mi? **(özgür çifci)**

CEVAP) a) Evet, eşdeğer yer olarak ayrılan yer m2 olarak birebir eşit olması gerekir. Çünkü onun dışında bir uygulama şekli yoktur.

b) Belediye encümeni kararında yer ayırdım demekle kalmamalı, aynı miktarda yeri ayırmalıdır. Bunu, kendi taşınmazından ayırabileceği gibi, kamulaştırma suretiyle de ayırabilir. Konuya Tapu

ve Kadastro elemanları açısından bakıldığında; belediye kararında ayırdım diyorsa, aksine bir durumda belediye sorumlu olmalı, Tapu ve Kadastro elemanı sorumlu olmamalı görüşüne sahibim.

c) Eğer eşdeğer yer, yol, park gibi tescile tabi olmayan yerler için ayrılmışsa, ayrılan yerin tapu kütüğünden terki gerekecektir. Ancak, okul, cami, karakol gibi tescile tabi yer için eşdeğer yer ayrılmışsa, o zaman kütükten terk edilmez, son durumu kütüğe işlenir. ... **(hkocak)**

212 – EŞDEĞER YERİN MESAFESİ

SORU) Park konuta dönüştürülüp diğer hisselerin bulunduğu alanlar parka dönüşüyor. Ayrılan eşdeğer yer 2,5 km mesafededir. Bu uygulamada aynı imar planında ve hizmet bölgesinde alanların eşdeğerliliği (iyi arazi – orta dereceli arazi kıstası) ve mesafesi konusunda tereddüdümüz olmuştu. **(samsun)** ve **(shc)**

CEVAP) ... Ayrılan eşdeğer yer kaldırılan tesise 2,5 km mesafede olması uygun mudur? Konuyla ilgili olarak, Mekansal Plânlar Yapım Yönetmeliğinin 26/3'üncü maddesindeki ifade; soyut bir ifadedir. Dolayısıyla belediye bu konuda inisiyatif kullanabilir. Belediyenin kullandığı inisiyatife karşı uygulama bölgesindeki insanların itirazı yoksa tamam demektir... İmar uygulamasında ve de eşdeğer yer ayrılmasında iyi arazi, orta dereceli arazi gibi bir kavram yoktur. Buradaki eşdeğer yer yüzölçüm yönüyledir.

Siz kadastrocu iseniz belediyenin bu konudaki inisiyatifine müdahale edemezsiniz. Üstelik yapılan değişiklikten o uygulama sahasında bulunan kişiler de memnun olabilir. ... Eğer siz o uygulama sahası içerisinde yeri olan bir vatandaş iseniz ve de yapılan uygulamadan memnun değilseniz, İdare Mahkemesine dava açma keyfiyetiniz bulunmaktadır. Dava açtığınızda Mahkeme konuya nasıl yaklaşır onu bilemeyiz ... **(hkocak)**

213 – PLAN TADİLATI VE EŞDEĞER YER AYRILMASI

SORU) 18'inci madde uygulaması gören bir bölgede plan tadilatı yapılarak tekrar 18'inci madde uygulaması yapılıyor. DOP'tan oluşan alanlar için toplamda ihdas edilen yer kadar terk yapılırsa bile (karşılıklılık ilkesi gözetilerek) bazen DOP'tan oluşan alanlar arasında ihdas terk alanları birbirini karşılayamayabiliyor. Mesela 1000 m2 yol 250 m2 park ihdas edilip 800 m2 yol 450 m2 park terk edilebiliyor. Bu durumda karşılıklılık ilkesi sağlanmış oluyor mu? ... **(nalanincecik)**

CEVAP) 3194 sayılı Kanunun 18'inci maddesi; DOP kesilmek suretiyle elde edilen miktarların yine 18'inci maddede sayılan tesislerden başka amaçla kullanılamayacağını öngörmektedir. DOP ile oluşturulan tesislerin kaldırılmasının ancak eşdeğer yer ayrılmasıyla mümkün olduğu yönündeki düzenleme, Yönetmelik hükmüdür.

Yönetmelik hükmü teorik olarak değerlendirildiğinde, her bir tesis için mutlak surette eşdeğer yer ayrılması gerektiği anlamı çıkarılabilir. Bu nedenle de Genel Müdürlük talimatları da, bu doğrultudadır.

Ancak, Kanun maddesinde her bir tesis için böyle bir şeyin mutlak surette gerekli olduğu yönünde özel bir belirtim bulunmamaktadır. Kanun metninden, DOP olarak kesilenin genel toplamından bahsedilmektedir. Örneğinizde yol ve parkın toplamı, tadilat öncesinde ve sonrasında aynı olduğuna ve de her ikisinin de tescile tabi olmayan yerlerden olması itibarıyla, daha esnek davranılıp, kabul edilebilir mahiyette olduğunu düşünüyorum. ... **(hkocak)**

214 – EŞDEĞER YER AYIRMADA AYNI BÖLGE KAVRAMI – 1

SORU) Mekânsal Plânlar Yapım Yönetmeliğine göre; DOP'tan oluşturulan yerlerin kaldırılması ve eşdeğer yer ayrılması ile ilgili makalenizde: *"b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı*

veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.” denilmektedir.

Eski yönetmeliğe göre, özellikle park ihdaslarında kadaströ ile belediye, aynı bölge kavramında karşı karşıya kalmaktaydı. Belediyece bölge kavramı mücavir alan sınırı, bana göre de 18'inci madde uygulama sınırındır.

Soru: yeni yönetmelikte geçen, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, ile kastedilen bölge veya alan nedir. (**ozgurkariyer**)

CEVAP) Aynı bölge biraz soyut bir ifadedir. Belediye fazla geniş, siz ise fazla dar kapsamlardan bahsediyorsunuz. Biliyorsunuz ki, uygulama yapmak için tek bir imar adasının oluşması yeterli olabilmektedir. Aynı bölgeyi bir, üç ya da beş adanın oluştuğu yer ile sınırlandırmak pek doğru olmaz diye düşünüyorum.

Eğer belediyeci değilseniz, bırakın belediye bu kararı versin sorumluluğu da onlara aittir. ... (**hkocak**)

215 – EŞDEĞER YER AYIRMADA AYNI BÖLGE KAVRAMI – 2

SORU) Üstadım elbette kadaströcular olarak öyle ya da böyle işlemleri yapıyoruz ancak vicdani sorumluluk noktasında ve işlemde karışıklık olarak bırakılan alakasız eşdeğer alan seçiminde resmen algımızla oynuyorlar. Dolayısıyla o saçma rantın en ufak da olsa katkı katanlardan olmak istemediğimizden dolayı bu konuyu sürekli irdeliyoruz! (**rizagulmez**)

CEVAP) Sizi çok iyi anlıyorum. Özellikle de "cizdan" ve "rant" boyutuyla fazlasıyla haklısınız. Ama;...

Ama; bir taraftan Danıştay, o konu sizin yetkinizde değil diyor... Diğer taraftan karşınızda siyasi bir kurum var ve bu durum; (vicdan, rant, ... gibi? anlamsız? kavramlarla hareket eden) bir memur için pek kolay bir ortam oluşturmayacaktır... Yani bütün yollar kapalı.

Siz yine yapabiliyorsanız, işin teorik tarafını uygulayıcı kuruma hatırlatmaya, işi gergin hale getirmeden yoluna koymayı başarabilirseniz onu yapmaya çalışmanızı öneririm. ... (**hkocak**)

216 – TADİLAT VE EŞDEĞER YER AYRILMASI

SORU) Daha önceden İmar Kanununun 15 ve 16'ncı maddelerine göre yapılan ayırma işleminde park alanına terk edilen yer belediye ve şahıs adına tescil edilmiş. Şimdi, belediye park alanında şahsın hissesine denk gelecek kadar yeri tadilat yaparak arsa olarak tescil edilmesi için, serbest mühendis tarafından dosya hazırlanarak kadaströ müdürlüğüne intikal etmiştir.

Ancak encümen kararında tadilat yapılan kısım kadar eşdeğer yer ayrılmasından bahisle dosya iade edilmiştir. Belediye eş değer yer ayırmazsa Kadaströ Müdürlüğü'nün ret yetkisi var mıdır? (**sonel**)

CEVAP) Öncelikle parkın tescil edilmemiş olması gerekir. Hem de şahısla hisseli olarak? İmar uygulaması ile ilgili kadaströ müdürlüğü olarak kontrol yetkimiz nereye kadar hep tartışma konusudur. Danıştay, kadaströcu teknik konuları kontrol ile sorumludur diyor. Ama bunun sınırı da soyuttur. Bir park tadilat ile kaldırılıyor ise eşdeğer yer ayrılması Yönetmelik gereğidir. Encümen bu konuda karar alırken eşdeğer yer ayırmış olduğundan bahsetmesi gerekir.

Eşdeğer yeri ayırıp ayırmadığını kadaströcu olarak zeminde kontrol etmeyelim ama, en azından encümen kararında, eşdeğer yer ayrılmış olduğundan bahsedilmesi gerekir, bahsedilmemişse kadaströca Tapu Plânları Tüzüğü gereğince reddedilmelidir diye düşünüyorum. Ama siz belediye ile şifahi olarak konuşup, eş değer yer ayrıldığına dair ifadenin encümen kararında yer almasını sağlayın daha pratik olur. ... (**hkocak**)

217 – HATALI HİSSE YAZIMININ DÜZELTİLMESİ

SORU) ... İmar Kanununun 18'inci maddesine göre yapılan düzenlemede; mal sahipleri araştırma ve özet formu ve ada dağıtım cetvelinden yapılan işlemler, tescile esas dağıtım cetveline geçirilirken hisseli parselinin tescilinde, hissenin biri yazılmayı unutulmuş diğer hisse ise parselin tek maliki olarak tam hisse ile yazılmış ve bu şekilde tapuda tescil görmüştür. Buradaki hatalı yapılan tescil işlemi ile ilgili olarak nasıl bir yol izlenmelidir? **(cabirsarı)**

CEVAP) Bir parselin iki hissedarı varken parselasyon çalışmalarında düzenlenen "dağıtım cetvelinde" tek malik yazıldığı için tescil de tek malik adına yapılmışsa, bu hatanın 2014/3 sayılı genelge gereğince idari yoldan düzeltilmesi mümkündür. ... **(hkocak)**

218 – PLÂN İPTALİ VE YENİ BİR UYGULAMA

SORU) 1990 tarihli imar uygulamasına yapılan itiraz sonrasında bölge mahkemesi yapılan imar uygulamasının bir kısmını iptal etmiştir. Belediye iptal edilen parselleri geri dönüşüme tabi tutmadan bu parsellerde sanki yeni bir uygulama yapıyormuş gibi dosya hazırlatmıştır. Sorum şu;

a) İptal edilen yerlerde geri dönüşüm yapılmadan 18'inci madde uygulaması yapılabilir mi? Geri dönüşüm yapılmamasından doğacak hukuki sorumlulukta işi yapan özel mühendisin sorumluluğu var mıdır? Buradaki işlemde dolayı kadastro müdürlüğünün sorumluluğu nedir?

b) Geri dönüşüm yapılmadan, yok hükmündeki parsellerin tapu kütüklerinde nasıl bir işlem yapılabilir? İptal edilmesi neticesinde yeniden yapılan uygulama tapuya nasıl tescil edilebilir. **(AHMET OğUZ)**

CEVAP) Uygulamanın iptaline dair karar belediyeyi bağlar. Eğer, önceki uygulamanın iptal edilen kısımlarıyla ilgili geri dönüşüm yapılmadan belediye tarafından, iptal edilen parseller esas alınarak yeni bir uygulama yapılıyorsa, bu uygulama; yüklenici mühendise, kadastro müdürlüğüne ve tapu müdürlüğüne sorumluluk getirmez.

Çünkü onlara resmen bir tebliğ söz konusu değildir. Dolayısıyla da tapu müdürlüğü, iptal edilen parsellerin kütük sayfasında herhangi bir işlem yapmadan, iptal edilen parseller sanki yaşıyormuş gibi hareket eder ve de yeni uygulama dosyası geldiğinde, bu parsellerin kütük sayfasını kapatarak yeni parsellere "gitti" gösterir. ... **(hkocak)**

219 – TESCİLLİ YOL VE PARKIN UYGULAMAYA GİRMESİ – 1

SORU) 2007 yılında hazine parselinde 15–16 uygulanmış encümen kararında yol ve yeşil alanda kalan yerlerin "tescilinden sonra terkinine" şeklinde karar alınmış ve kontroller sonucunda tescil için tapu müdürlüğüne gönderilmiştir. Ancak yol ve parklar parsel numarası almış, "**yol**" ve "**park**" olarak kütük sayfası açılmış ancak terkin yapılmamış.

Daha sonra belediye bu bölgede imar planı tadilatı yapmıştır. Belediye bu bölgede bir 18 uygulaması yapmış cinsleri "yol" ve "park" olan 3 parsel arsa olarak düzenlemeye sokulmuş ve hazine adına arsa tahsisi yapılmıştır. Her ne kadar imar planı tadilatı olsa da bahse konu yol ve park yerleri kısmen imar adaları içinde kalarak tescile konu olmuştur.

Bahse konu terk edilmemiş yerlerin terkinin sağlandıktan sonra uygulamanın yeniden yapılması gerekçesiyle iade edilmiştir. Ancak belediye dosyanın bu haliyle geçmesinde ısrar etmektedir. İade gerekçem ve olması gereken hakkındaki fikirlerinizi paylaşır mısınız? **(demirci25)**

CEVAP) Haklısınız 15, 16'ncı maddeler gereğince yola ve parka terk edilen yerler tapu kütüğünden terkin edilmeli ve de uygulamaya o haliyle gelmeli idi... Herhangi bir vatandaşın parselinden bu amaçla yapılan terkler tescil dahi edilmiyorsa Hazine taşınmazı için de yapılmamalıdır. Ama uygulamada tescil edilip terkin edilmesi gibi bir uygulama bulunmaktadır... Her ne olursa olsun, Hazine taşınmazından 15 ve 16'ncı madde gereğince terkin edildiği halde terkin edilmemiş gibi işlem görmüş bir durum var... Bunu irdeleyelim;

Nasıl ki, herhangi bir vatandaşın parselinden; 18 uygulaması öncesinde 15, 16'ncı maddeler gereğince yola parka terk yapıldığında, daha sonra 18 uygulaması yapılırken, terk oranını DOP oranına tamamlayan kadar daha kesinti yapılıyorsa; aynı durum Hazine için de geçerlidir.

Hazine parselinden yapılan terk, terk gibi gösterilmeyip, parsel gibi işleme girdiği için, muhtemelen önceki terki DOP oranına tamamlayan kadar değil, DOP oranı ne ise o kadar kesilmiş olmalıdır. Dolayısıyla her iki durumda da Hazine adına oluşturulacak imar parselinin yüzölçümü ve diğer parsellerden kesilecek DOP oranı değişmeyecektir... Yani siz teorik olarak doğru düşünüyorsunuz ama pratikte herhangi bir şey değişmemektedir. O nedenle de, eğer başkaca bir durum yoksa, dosyanın reddi konusunda ısrarlı olunmamalı diye düşünüyorum. ...**(hkocak)**

220 – TESCİLLİ YOL VE PARKIN UYGULAMAYA GİRMESİ – 2

SORU) ... Cevabınızdan anladığım kadarıyla bahse konu 15–16 uygulaması gören parselin tamamının (işlem sonrası oluşan tüm imar parsellerinin ve terk edilen yerlerin) 18 uygulaması içerisinde kaldığı varsayımıyla kesintinin DOP oranında zaten yapılacağını değişen bir durum olmayacağını ifade etmişsiniz. Ancak durum bu şekilde değildir. Yapılan 15–16 uygulaması sonucu oluşan 4 adet arsa vasıflı imar parseli ve terk edilen yerlerden iki park **18 uygulaması dışında kalmakta** oluşan 2 park ve büyükçe bir yol terkinin bir kısmı uygulamanın içinde kalmaktadır. öyle ki terk edilmesi gereken yolun tamamı düzenlemeye girmediği için yol vasfındaki yere ayırma çapı düzenlenmiştir.

Bu bilgiler ışığında görüşünüzün aynı olup olmadığını lütfederseniz sevinirim. şimdiden teşekkürler. **(demirci25)**

CEVAP) Konu bayağı karışık... Önceki yazdığım aynen geçerlidir diyebilmek o kadar da kolay olmayacak... Eğer 18 uygulaması dışında kalan kısımlar da daha sonra (ama hemen) 18 uygulamasına tabi tutulmuş olsa ve de gerek bu ilk uygulamadaki yol, park parsellerinden ve gerekse daha sonra uygulamaya girecek parseller ve iki parktan, daha önce hiç eksilme olmamış gibi DOP kesintisi yapılıyor olsa sonuç değişmeyeceği için olabilir diyebilir mi idik? Teorik olarak biraz zorlamalı bir durum olurdu ama pratikte, bir önceki katılımda bahsettiğim gibi herhangi bir hak kaybına neden olunmayacağı için olabilir denebilirdi... Ama öyle bir şey yok, dışarıda kalan dört parsel ile iki parkta daha sonra uygulama yapılacak mı belli değil, belli olsa bile sonuçta bir belirsizlik olacak. O nedenle de, ilk yazdığım görüş, konunun ilk anlaşılın şekli için geçerli kalacaktır.

Peki sizin örnek için doğrusu ne olmalıdır?

Biliyoruz ki, Anayasa Mahkemesinin 12.01.2012 tarih E.2011/23, K.2012/3 sayılı kararı, vatandaş parselinden bir yeri rızasıyla terkin etmişse, artık o yer üzerinde hak iddiasında bulunamaz. Bu husus Hazine taşınmazı için de geçerli olmalı, dolayısıyla, yol ve park tescilli olsa da (kütükten terkin edilmeli ve de) uygulamaya alınmamalı ve kamusal alanlar için kullanılması gereken alanlar için kullanılmalıdır, diye düşünüyorum. ... **(hkocak)**

221 – İKİNCİ UYGULAMA VE DOP KESİNTİSİ

SORU) Daha önce 3194/18 md. uygulaması yapılan bir adada plan değişikliği nedeniyle yeni uygulama yapılması durumunda, önceki uygulama ile oluşan ve yeni uygulamaya ile düzenlemeye giren parsellerden DOP kesintisi söz konusu olabilir mi ? ... **(sener)**

CEVAP) 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi gereğince oluşmuş parsellerde, ihtiyaçlar gereği yeni bir uygulama yapılması mümkündür. Ancak ikinci bir DOP kesintisi söz konusu değildir. Bu husus, 18'inci madde metninde net olarak yer almaktadır. ... **(hkocak)**

222 – İKİNCİ UYGULAMADA DOP KESİNTİSİ YAPILAMAZ

SORU) Plan değişikliği nedeniyle ikinci kez imar uygulaması yapılan alanda tekrar DOP kesilemediğinden parsellerin bir kısmı yolda kalmaktadır. Bu şekilde bir uygulama yapılabilir mi? **(alpelf)**

CEVAP) Bir parselde 18 uygulaması yapılmış olması, aynı parselde ikinci bir uygulama yapılmasına engel değildir. Ancak, bir parselden bir defadan fazla DOP alınamaz (3194 s.Yasa md:18/6). İlk uygulamada DOP kesilen bir parselden, ikinci uygulamada yol genişletmesi nedeniyle yüzölçümünde resen eksiltme yapılamaz. Bunun için ya ilgisinin muvafakati ya da ilgili kurumun kamulaştırma yapması gerekir. **(hkocak)**

223 – İKİNCİ UYGULAMA VE BAğIş

SORU) a) 18'inci madde uygulaması ile oluşmuş parselde, plan tadilatı nedeniyle tekrar 18'inci madde uygulaması yapılıyor. İkinci kez DOP kesilemeyeceği için, DOP olarak kesilmesi gereken miktar maliklerden bağış adı altında alınarak ve bu durum encümen kararında belirtilerek dağıtım yapılmıştır. Bu şekilde idarece kamulaştırma yapma yerine maliklerden bağış yaptırarak 18'inci madde uygulaması yapılabilir mi?

b) Aynı dosyada, evvelce kamulaştırılarak kanal ve servis yolu olarak DSİ adına tescilli parselin bir kısmı da uygulamaya alınmış dağıtıma tabi tutulmuştur. DSİ'nin uygulama için muvafakati alınmıştır. DSİ adına kamulaştırılan ve tescil edilen parselin bir kısmı bu şekilde 18'inci madde uygulamasına alınarak dağıtıma tabi tutulabilir mi? **(madxy)**

CEVAP) a)– Bir parselden birden fazla DOP kesilemez. İhtiyaçlar o yerde ikinci bir uygulamayı gerekli kılmış ve kamusal alanlar için bir miktar daha yere ihtiyaç duyulmuştur. Bu ihtiyaç, kamulaştırma ile giderilebileceği gibi bağış ile de giderilebilir... "Bağış adı altında" ifadesi soru işaretine sebep olabiliyor. Yani belediye bağışa zorladı mı anlamı çıkarılabiliyor ama sonuçta kişilerin bağış yaptığına dair ortada resmi bir veri varsa, gerisini kadastronun sorgulamasına gerek yoktur.

b) Evvelce DSİ tarafından kamulaştırılarak oluşturulan yol ve servis yollarının da ikinci uygulamaya girmesinde sakınca yoktur. Tamamen ya da kısmen uygulamaya girmesi de bir şeyi değiştirmez. ... **(hkocak)**

224 – İKİNCİ UYGULAMA VE DOP KESİLMESİ

SORU) ... Belediye 1992 yılında 11761 m2 alanda düzenleme yaparak imara açmış, bu alandan %40.1454 oranında DOP düşölmüş. 2012 yılında belediye bitişik daha büyük alanda 18 uygulaması yaptı, bunda da %39.9 DOP düşöldü. Bu uygulamada 1992 yılında uygulama yapılan ve üzerine binalar yapılan alan için yaklaşık olarak 4721 m2 arsa tahsis edildi. Hocam bu uygulama yasal mı, değilse iptal edilebilir mi, bu konuda Danıştay kararı var mı? **(cömert28)**

CEVAP) Belediyenin 1992 yılında imar uygulaması yaptığını ve 40,1454 oranında DOP düşöldüğünden bahsediyorsunuz. 1992 yılındaki mevzuata göre en fazla DOP oranı %35 idi. Daha fazlasını kesemez. 1992 yılında yapılan 18 uygulaması mı, 15, 16 uygulaması mı? 18 uygulaması ise belirttiğim gibi %35'ten fazla DOP kesemez. 15 ve 16'ncı maddeler gereğince %40,1454 oranında bir eksilme varsa, bu eksilme vatandaşın rızası ile olmuş demektir.

İlk uygulama 18'inci madde uygulaması ise (kesinti oranı kaç olursa olsun) aynı parselde yeni uygulama sırasında ikinci bir DOP kesintisi yapılamaz. Eğer ilk uygulama

15 ve 16'ncı madde uygulaması ise; yeni uygulamada, önceki terk oranını, yeni uygulamada belirlenen DOP oranına tamamlayan kadar daha kesilebilir. Belirttiğiniz göre ilk işlemdeki eksilme %40'tan fazla olduğu için (ilk uygulama 15, 16'ncı madde uygulaması da olsa) ikinci uygulamada yine DOP kesintisinin yapılmaması gerekir. ... (hkocak)

225 – İKİNCİ UYGULAMA VE DOP KESİMİ

SORU) ... 2000 yılında 3.derece doğal sit ilan edilen beldede koruma amaçlı imar planları 2002 yılında yürürlüğe konuldu, 2003 yılında 18'inci madde uygulaması ve (% 18 DOP) terkleri yapılmış uygulama görmüş, arsa satın aldık. 2007'ye kadar bu imar alanında inşaatlar yapıldı, hiçbir itiraz ve mağduriyet olmadı.

2007'de yeni belde başkanı revize imar planı hazırlattı, mağdur olanlar itiraz etti, sonuçta idare mahkemesi bu planları iptal etti belde plansız hale geldi. Büyükşehir Belediyesi yeniden 1/5000'lik hazırladı ancak bu sefer bizim 2003'de 18'inci madde uygulanmış imar parsellerimizin bir kısmını yeşil alan sahasına dahil etti, imar parsellerimizi korumadı.

3194/18'e ve Danıştay 6.Daire yargı kararlarına göre 2.kez DOP alınamaz denmektedir. Bu durumda masum ve mağdur olduğumuz ortada, ne yapmamız gerekir. (Planlar Henüz askıya çıkmadı) Nasıl bir itiraz yazısı yazmamız gerekir. 2.kez DOP alabilirler mi? (nihatmert35)

CEVAP) Bir yerde imar uygulaması yapılmış olması, o yerde ikinci bir uygulama yapılmasına engel değildir. Ancak birinci uygulamada DOP kesintisi yapılmışsa, ikinci uygulamada bir defa daha kesinti yapılamaz. Eğer kesinti yapılıyorsa ya da herhangi bir nedenle yapılan uygulamadan memnun değilseniz askı ilânı süresi içerisinde ya da ilân süresinden sonra da mahalli idare mahkemesinde, plânın iptali istemiyle dava açabilirsiniz. ... (hkocak)

226 – İKİNCİ UYGULAMA VE DOP

SORU) Yeni imar planı ile oluşmuş imar adalarına denk gelen eski parselyondan kalan yolları hem belediye adına önceden tescil edilip, hem de burada yapılacak imar uygulamasında parsellerden eski DOP'a (eski yola terk) miktarı yeni DOP miktarından düşülebilir mi? (borasera)

CEVAP) Sorunuzdan anladığım; bir yerde ikinci bir plân yapımı var ama birinci plânın uygulanıp uygulanmadığı net değil. Şöyle ki; önceki plân için bir 18 uygulaması yapılmış mı, yoksa 15 ve 16'ncı maddeler uygulanarak yola terkler yapıp imar parselleri mi oluşturulmuş?

Eğer önceki plân gereği 18 uygulaması yapılmış ve bu uygulama sırasında DOP kesilmişse, sonradan yapılan (ya da tadilat yapılan) plâna göre 18 uygulamasında ikinci bir DOP kesintisi yapılamaz. İkinci kez DOP kesilemeyeceği 18'inci maddenin metninde yer almaktadır. Ayrıca 18'inci madde uygulamasıyla oluşmuş yolların da kaldırılabilmesi için aynı bölgede eşdeğer yer ayrılması gerekir. Eğer belediye kendi taşınmazından ya da kamulaştırma yapmak suretiyle eşdeğer yer ayırabiliyorsa, imar yollarını ihdas edebilir ve de ikinci uygulamaya belediye taşınmazı gibi girebilir.

Önceki plâna göre 18 uygulaması yapılmayıp, 15 ve 16'ncı maddeler gereği yola terk varsa; o zaman sonradan yapılan plân gereği DOP kesilirken, önceki terk miktarı dikkate alınarak hesap yapılır. Önceki plâna göre 15 ve 16'ncı maddeler gereği yola terk edilen yerlerin ikinci plâna göre 18'inci madde uygulaması yapılmaksızın ihdas edilemeyeceğine dair TAU Genel Müdürlüğünün talimatları bulunmaktadır. **(hkocak)**

227 – İKİNCİ UYGULAMA, BAĞIŞ NEDENİYLE TERK VE TAKBİS

SORU)

Daha önce 18'inci madde uygulaması yapılan bir alanda yeniden imar uygulaması yapılmak istenmektedir. Uygulama yapılacak alanda imar planında değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklik ile yeni bir park alanı oluşturulmuştur. Söz konusu uygulamaya alınan parsellerin hepsi 7 malikçe hisselidir. Bu hissedarlardan üçü kendi rızaları ile hisselerinden DOP sıfır çıkacak şekilde bağış yapmayı kabul etmektedir. 18 dosyası hazırlandı, bağışlar düşüldü DOP sıfır hesaplandı ve işleme yön verilip dağıtım yapıldı, dosya kadastrodan kontrol edilip tapuya gönderildi. Ancak dosya tapudan şu gerekçe ile iade edildi: "takbis sisteminde bağış butonu olmadığından işleme yön verilemediği". Bu yüzden önce parka terk yap sonra 18 dosyanı hazırla denilip, dosya iade edildi.

Esas sorun şu; parseller 7 kişi adına hissesi ve bu hissedarlardan 3 kişisi bağış yapıyor öbürleri bağış yapmıyor. Bu durumda yola terki 3 kişinin hissesinden düşüremeyeceğimizden işlem tıkanıyor. Bu dosyanın tapuda ilk hali ile çıkması mümkün mü? (parka terk yapılmadan bağış şeklinde). **(özgurkariyer)**

CEVAP) Evet, ayıkla pirincin taşını. Hukuki olarak her şey tamam ama teknik nedenlerle (buton yok) işlem sonuçlandırılmıyor. O zaman mevcut uygulamanın adını biraz değiştirin. Bağış yapılan hisseler için "**bağış nedeniyle terk**" adını verin, tapu müdürlüğü bu **terk** sözcüğünü görsün ve "bağış" butonuna değil, "**terk**" butonuna basarak işlemi tamamlasın. Bunun başka yolu yok. ... **(hkocak)**

228– İKİNCİ UYGULAMA, HAZİNE TAŞINMAZINDAN TERK

SORU) ... İmar uygulaması daha önceden yapılmış, imarlı ada ve parseller oluştuktan sonra söz konusu bölgede plan tadilatı yapılmış, uygulama sınırı da planda gösterilmiş, plan tadilatı sonucu daha önce uygulama gören parsellerin bulunduğu parsellere ek parseller de uygulamaya dahil edilmiş, (planda gösterilen sınır düzenleme sınırı olarak esas alınmış), plan tadilatı sonucu kamu alanlarının miktarı da artmıştır. Söz konusu düzenleme bölgesinde düzenleme ortaklık payı oranı %42 olmuş, (DOP oranı daha önce uygulama görmüş parseller dikkate alınarak hesaplanmıştır) düzenleme bölgesinde belediyenin taşınmazı bulunmamakla birlikte hazinenin düzenlemeye ilk kez dahil edilen kadastro parselleri bulunmaktadır. Bu durumda terk hazineye ait taşınmazdan yaptırıldıktan sonra DOP %40'a düşürülmüştür.

Burada benim 2 sorum olacak;

a) Hazinenin (A) parselinden 2.000,00 m2 terk yaptırıldıktan sonra kalan miktardan birde %40 oranında DOP düşülmesi mi gerekir?

b) Plan tadilatı sonrası hazine taşınmazlarının bir kısmı ada parsel olarak uygulamaya girdiğinden Maliye Bakanlığı, uygulamaya kadastro parseli olarak giren taşınmazın söz

konusu bölge daha önce uygulama gören bir bölge olmasından ve daha önce uygulamaya bir çok taşınmazı dahil edildiğinden ötürü terk yapmasına izin vermeyebilir mi? **(milli emlakçı)**

CEVAP) Uygulamaya tabi parsellerin bir kısmı daha önce uygulama gördüğü için DOP kesilemeyecektir. İlk kez uygulama giren parsellerden DOP kesilmesi gerekir. DOP oranı %42 geliyor, o uygulama sahası içerisinde yer alan Hazineye ait taşınmazdan terk yapıldığında DOP oranı %40' düşüyor. Peki bu terk, nasıl bir terk? 15, 16 gereğince bedelsiz bir terk mi, yoksa 11'inci madde gereğince Bakanlığında oluru alınmak suretiyle yapılmış bir terk mi? ... İkisi birbirinden farklı şeylerdir.

EĞER terk 15 ve 16'ncı maddeler gereğince yapılmış ise; bu terk herhangi bir vatandaşın parselinden yapılan terk işleminden farksızdır. Nasıl ki; vatandaş taşınmazından 15, 16'ncı maddeler gereğince yapılan terk miktarı, daha sonra yapılan 18 uygulaması sırasında belirlenen DOP oranına tamamlanıyorsa Hazine taşınmazından yapılan terkinin de DOP oranına tamamlanması gerekir. Eğer, yapılan terk miktarı, belirlenen DOP oranından fazla ise *(sizin örneğinize göre DOP oranı en üst sınır olan %40'un üzerindedir. Hazine taşınmazından terk edilen de %40'tan fazlaya tekabül ediyorsa)* o zaman bu parselden ayrıca DOP kesintisi yapılmamalıdır.

EĞER terk 11'inci madde gereğince yapılmışsa; ki böyle bir terk yapılabilmesi için, 18 uygulamasının yapılması ve Hazine taşınmazlarından (DOP'tan oluşturulan tesisler olan) yol, park, ...vs. gibi yerlere rastlayan kısımlarının, Bakanlığın onayı ile o amaçla kullanılmak üzere terkin edilmesi gerekir... 11'inci madde gereğince terk edilen yerler, daha sonra plân değişikliği ile tescile konu olursa Hazineye geri döner. 15 ve 16'ncı maddeler gereğince bedelsiz terk edilenler ise geri dönmez. Buradan da varılmak istenen sonuç şudur; *(plân değişikliğinde geri döneceği için)* 11'inci madde gereğince bir terk söz konusu ise kalan kısımdan ayrıca DOP kesilmesi gerekir.

Hangi gerekçe ile olursa olsun, ya da hiç bir gerekçe göstermeksizin de; Bakanlık tarafından terke izin verilmemesi mümkündür. Bu durumda, DOP'u %40'a düşürebilmek için belediyenin kamulaştırma yapması gerekecektir. ... **(hkocak)**

229 – İKİNCİ UYGULAMA, DOP, İPTAL KARARI

SORU) Kadastro Müdürlüğüne 18'inci madde uygulama dosyası kontrol için gönderildi. Teknik kontroller bitmişken uygulama alanındaki maliklerden birinin bu uygulamaya karşı daha önce açmış olduğu dava ile ilgili idare mahkemesinin kararı kadastro müdürlüğe ulaştı. Bu kararda daha önceki zamanlarda parselden DOP alındığı gerekçesiyle, şimdiki imar uygulamasında *"ikinci kez DOP alınmasına ilişkin dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmamaktadır"* şeklinde hüküm kurulmuş.

Kesinleşmemiş bu mahkeme kararına göre dosya belediyeye iade edilmeli midir? (Bu arada dosyanın temyizde olduğu ve kararın henüz çıkmadığı öğrenildi). Teknik kontrolün tamamlanması nedeniyle kontrol mühendisinin dosyayı imzalamış olması iadeye engel midir? **(madmax)**

CEVAP) Mahkeme kararı henüz kesinleşmemiş ve de resmen Tapu Kadastro İdaresine ulaşmamış olduğu sürece işlemin yürütmesine engel teşkil etmemelidir. Ancak, böyle bir karar gelmeden önce o yerde yapılan uygulamanın ikinci uygulama olduğu ve de ikinci kez DOP kesilmiş olduğu Kadastro Müdürlüğü Kontrol Mühendisi tarafından tespit edilip, Tapu Plânları Tüzüğü'nün 11'inci maddesi gereğince dosyanın

reddi sağlanmalı idi. Henüz kesinleşmemiş dava nedeniyle de olsa ikinci kez DOP kesilmiş olduğu Kadastronun ıttılasına girdiği için gereğini yapması gerekir. Yani; mahkeme kararı nedeniyle değil, ikinci kez DOP kesilmiş olduğunun anlaşılması gerekçesiyle işlemin reddedilmesi mümkündür.

(Hem böylece, davanın temyiz sonucu da iptal yönünde olursa tapu kütüklerinin yaz boz olmaması için zaman kazanılmış olur.) Kontrol Mühendisinin imzalamış olmasına gelince; aslında imzalamamış olması gerekir. Ancak, imzalamış olması da "ikinci kez DOP kesintisi yapılmış olması" gerekçesiyle bu dosyanın reddine engel teşkil etmeyeceğini düşünüyorum. ... **(hkocak)**

230 – İKİNCİ UYGULAMA BAĞIŞ NEDENİYLE TERK

SORU) ... Uygulama içerisindeki bağış direk vatandaşların hisselerinden yola terk şeklinde yapılabilir mi? Yoksa Belediye adına yola terk edilmek suretiyle mi bağış yapıp, yola terk işlemi belediyenin hissesi olarak mı terk edilecektir. ... **(yusuf1281)**

CEVAP) "Terk" işlemi, kamusal alanların oluşturulmasında ihtiyaç olduğu için yapılır. Belediyenin mülkiyetine geçmesi için değil. **(hkocak)**

231 – 15, 16'YA GÖRE DİNİ TESİS ALANINDA KALAN KISMIN TESCİLİ

SORU) 15 ve 16'ncı maddeye göre özel mülkiyetteki kadastro parseli ifraz sonucunda 23 parça ayrılıyor. ifraz sonucu bir parça imar planında dini tesis olarak ayrılan alana denk gelmektedir. 18'inci madde uygulamasında DOP sonucu oluşan dini tesis ile ilgili bilgiler mevcut olup 15. ve 16'ncı maddeye göre oluşan dini tesis alanları ile ilgili bilgi bulamadık. Bu alanın kamuya sicilinden terk mi edilmeli yoksa vatandaş adına mı tescil edilmelidir? **(uyılmaz)**

CEVAP) Öncelikle "dini tesis" yeri DOP kesintisi ile oluşturulur ve de tescili Maliye Hazinesi adına yapılır. Şu an 18 uygulaması yapılmamaktadır ancak "dini tesis" yeri tescile konu olduğu için tescil edilmesi gerekir... Kim adına?

Dini tesis yeri tescile tabi olduğu için terkin değil, tescil edilmesi gerekir. Bir kere belediye adına olmayacağı kesin. Bu terk aşamasında Hazine adına yapılmalı mıdır? Bu husus tartışılabilir ama henüz dini tesis yeri tam oluşmamış olabilir ve de oluşmuş olsa bile gerekli formaliteler gerçekleşmemiş olduğu için o yerin malik adına tescili gerekir. ...**(hkocak)**

232 – 15 16'YA GÖRE OKUL YERİNİN TESCİLİ

SORU) 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16'ncı maddelerine göre hazırlanmış olan bir ifraz işlemi için ilgili belediyesi encümen kararı aldı. İfraz planında ve encümen kararında A ada 1 parsel olarak bahsedilen parsel imar planında ortaokul sahası olarak planlanmıştır. İlgili belediye, bu okul sahasının belediye adına tescil edilmesini istemektedir. Arsa sahipleri ve ben (Harita Mühendisi) de ifraz sonucu oluşan tüm parsellerin arsa malikleri adına tescil edilmesi gerektiğini talep ediyoruz. Bu talebimizin karşılanması için ilgili belediye başkanlığına yaptığımız müracaatlar sonuçsuz kaldı. Belediye başkanlığı, hiçbir kanunda yeri olmayan bu talebinden vazgeçmemektedir.

Hazırlanan ifraz dosyası, Belediye ve Kadastronun kontrolleri yapılarak Tapu Müdürlüğüne havale ettirildi. Tapu Müdürlüğümüz tescil işleminin yapılmasında tereddüt yaşadığı için Bölge Müdürlüğü'nden görüş istedi. ... Tapu Müdürlüğümüz işlemin yapılmasında belediye encümen kararı ile ters düşmemek adına encümen kararının değiştirilmesi için tekrar Belediye Başkanlığı'na müracaatımızı istemektedir.

Tapu Müdürlüğümüz, encümen kararında yazılı olan "A adası 1 nolu parsel Belediyesi adına tescil edilerek" ibaresini dikkate almaksızın, oluşan tüm parsellerin arsa malikleri adına tescil işlemini yapabilir mi? ... **(ben1964)**

CEVAP) Öncelikle okul yeri DOP kesintisi ile oluşturulur ve de tescili Maliye Hazinesi adına yapılır. Şu an 18 uygulaması yapılmamaktadır ancak okul yeri tescile konu olduğu için tescil edilmesi gerekir... Kim adına?

Bir kere belediye adına olmayacağı kesin. Bu terk aşamasında Hazine adına yapılmalı mıdır? Bu husus tartışılabilir ama henüz okul yeri tam oluşmamış olabilir ve de oluşmuş olsa bile gerekli formaliteler gerçekleşmemiş olduğu için o yerin malik adına tescili gerekir... Belediye encümeninin yetkisi, yapılan ifrazın imar plânına uygunluğunun onayına dairdir. Hangi parçanın kim adına tescil edileceğine karar verme yetkisi encümende değildir.

Ayrıca, 18 uygulaması yapıp DOP kesintisi ile oluşturulacak okul yeri Hazine adına tescil edilmesi gerekirken, sizin de belirttiğiniz gibi hiç bir yasal dayanağı olmayan bir konuyu, hem de yetki sahasını aşarak karara bağlaması anlamsızdır.

İfadenizin gidişatından, Bölge Müdürlüğü de benim gibi düşünmüş olduğu anlamını çıkardım. Ama genelde talimatların sonu yuvarlak bırakıldığı için Tapu Müdürlüğü'nün tereddüdü tam giderilememiş olduğu anlaşılıyor.

Belediye encümeni, yapılan ifrazın imar mevzuatına uygunluğunu onayladığına göre; okul yerine giden kısmının belediye adına tesciline karar vermiş olsa bile o yer parsel maliki adına tescil edilebilir diye düşünüyorum. ... **(hkocak)**

233 – 15, 16 GEREĞİNCE TERKLERİN İHDASI HALİNDE İLGİLİLERE DUYURU

SORU) Genel Müdürlüğümüz Tas.İşl.Da.Bşk.nın 24.10.2001 tarihli ve 4060 sayılı talimatı ile yoldan ihdas işlemlerinde MK.1019 gereğince, o yeri daha önce terk edene duyurulmasını, ayrıca ihdas ile oluşan parselin kütük sayfasına ihdas ile oluşturulduğunun yazılmasını öngörmekte idi. Ancak 18'inci madde uygulamalarında yollar DOP'tan karşılandığından sonrasında plan tadilatıyla ihdasa konu olduklarında ihdasa konu tescil bildiriminde ilgililere duyurulması için uygulamaya girmiş eski parsellerin tümünü belirtmek mümkün olmamaktadır.

Bu durumda yoldan ihdasa ilişkin tescil bildiriminin "Düşünceler" sütununa örneğin "27 nolu 18.madde imar uygulamasında DOP'tan karşılanan yerlerdendir." gibi mi, yoksa önceki 18'inci madde imar uygulamasında ihdasa konu yere rastlayan eski parselin belirtilmesi örneğin "156 ada 19 nolu parselin 18.madde uygulamasındaki DOP'a terkenden" gibi bir ifade yazılması mı uygun olur? **(as2000)**

CEVAP) Anayasa Mahkemesinin 12.01.2012 tarih E.2011/23, K.2012/3 sayılı kararı; vatandaş 18 uygulamasını beklemeden 15 ve 16'ncı maddeler gereğince rızası ile yola, parka terk yapmışsa artık bunun üzerinde hak iddiasında bulunamaz. Dolayısıyla, terk edilen yerin tescile tabi olması durumunda, terk yapan maliklere bildirim yapılmasına gerek yoktur.

18 uygulaması ile DOP kesintisinden oluşan yollar plân tadilatı nedeniyle tescile konu olursa, *(ki aynı bölgede eşdeğer yer ayrılacağından ve de o alandaki parsel maliklerinden ikinci bir DOP kesintisi yapılamayacağından)* ilk uygulamada yol olduğu halde, tadilat sonrasında tescile konu olduğu için ilgililere bilgi verilmesi konusu hiç üzerinde bile durulacak şey değildir... Zaten bilgi verilmek istense bütün parsel maliklerine bilgi verilmesi gibi bir şey epeyce komik kaçardı. ... **(hkocak)**

234 – 18 UYGULAMASINDA TARIMSAL NİTELİĞİ KONUNACAK ALAN

SORU) 3194 sayılı Kanunun 18'inci madde uygulaması sonucu "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"da (TNKA) kalan imar parselinin cinsi ne olmalıdır. **(Atila)**

CEVAP) Plânda o yer "tarımsal niteliği korunacak alan" olarak bırakılmışsa, bu kısım parçalara ayrılıp imar parselleri oluşmamış, bir bütün olarak kalmış demektir. O nedenle de önceki vasfı ne ise (muhtemelen "tarla" olsa gerek) yine aynı vasfını koruması gerekir. ... **(hkocak)**

SORU) TNKA olan imar adası imar planı lejandı gereği 5000 m2'den küçük olmayacak şekilde parsellere ayrıldı (bir imar adası 5 imar parseline bölündü). Bu durumda da "tarla" ve benzeri cinsleri mi yazılır? **(Atila)**

CEVAP) Madem ki o yer "tarımsal niteliği korunacak alan"; öyleyse o alanla oluşacak parsellerin cinsinin de ona uygun olması gerekir... İmar plânında TNKA olarak ayrılan bir sahadaki parsellerin cinsinin "arsa" yazılması uygun olmasa gerek. ... **(hkocak)**

235 – TAPU MÜDÜRLÜĞÜNCE İMAR DOSYASININ KONTROLÜ

SORU) İmar hakkında hiç bir bilgim olmadığı halde bana imar dosyası verildi. İmar dosyasını elimize aldığımızda ilk nelere dikkat edilmesi gerekli olduğunu ve neler yapılması gerekli olduğunu tam olarak bilemiyorum. Bir tapu memuru olarak imar uygulamasını tescil ederken bize sorumluluk doğuran hususlar nelerdir. İlk yapacağım için biraz çekincelerim var ... **(enes)**

CEVAP) İmar dosyasının kontrolü, kadastrocu için de tapucu için de külfetli iştir. Ayrıca yalnızca tecrübesiz olanlar için değil, tecrübeliler için de aynı şey söz konusudur...

Kontrolde bakılacak husus önce hangi parseller uygulamaya girmiş, bu parsellere karşılık imar parseli tahsis edilmiş mi? Ve Tapu memuru için en önemli husus da, uygulamaya giren parsellerin maliklerine, imar parsellerinde yer verilmiş mi, hisse oranları doğru mu? Parseli uygulamaya giren malike yer verilmemiş olması ya da uygulamaya giren parsellerde hissesi bulunmayana imar parselinden yer verilmesi hak kaybına sebep olur... Tapucunun dikkat edeceği en önemli husus bence budur? ...**(hkocak)**

236 – VAR OLAN CAMİ YERİNİN “ARSA” YAPILMASI

SORU) ... İmar dosyasında bir parselde “cami yeri” var. İmardan sonraki parsellere camiyi taşımamış, tamamen “arsa” yapmış, cami yerini de DOP’tan karşılamış bunu uygulamak sorumluluk doğurur mu ya da yapılan işlem doğru mu? **(enes)**

CEVAP)Normal şartlarda; var olan cami yine cami yeri olarak kalıyorsa, o cami yeri için DOP kesilmemesi gerekir. O parsel uygulamaya girdi-çıkı işlemleri yapılması en doğrusu olurdu... Ama cami vatandaş parseli üzerinde ise, o parselden de DOP kesintisi yapıp başka yerden imar parseli verilmiş olabilir.

Ama, burada özellikle şunu söylemek isterim; Danıştay kararlarına bakılacak olursa bahsettiğiniz örneğin sorumluluğu belediyeye aittir. Siz bir önceki katılımımda belirttiğim konu üzerine eğilim. ...**(hkocak)**

237 – İFRAZLAR, TEVHİTLER İLE OLUŞAN PARSELDE DOP HESABI

SORU) ... Yapacağımız 18’inci madde uygulamasında şöyle bir spesifik durum ile karşılaştık; 200 ada 1 (100 m2) ve 200 ada 2 (100 m2) şeklinde iki adet kadastro parsellerimiz olsun. Bunlardan 15 ve 16’ncı maddeler gereği 1 nolu parselden (10 m2) ve 2 nolu parselden (20 m2) olarak yola terk işlemi yapılıyor.

Daha sonra 1 nolu parsel; 3 nolu parsel (30 m2), 4 nolu parsel (20 m2), 5 nolu parsel (40 m2) olacak şekilde 3’e bölünüyor... Daha sonra 5 nolu parsel (5 m2) yola terk ediyor ve 6 nolu parsel (20 m2) ve 7 nolu parsel (15 m2) olarak ikiye bölünüyor.

Bundan sonra 2 nolu parsel, 4 nolu parsel ve 7 nolu parsel birleşiyor. 8 nolu parsel oluşuyor.

Şimdi 18’inci madde uygulaması yapacağımız yerdeki DOP oranımız %37 diyelim şu an 8 nolu parselden ne kadar kesinti yapacağız? Ve biliyorsunuz ki aradaki fark kadar kesintiyi kök parselin kısmına isabet eden alandan kesmemiz gerekiyor, bunun hesabı nasıl yapılır? ... **(jalon)**

CEVAP) Örneği karışık hale getirmek için epeyce uğraşmışsınız... Ama sonuçta oluşan 8 nolu parselin yüzölçümü 115 m2 olmaktadır... Bu 115 m2’nin;

* 80 m2'sinden%17;

* 20 m2'sinden%27;

* 15 m2'sinden ise%15,75

Oranında DOP kesilmesi gerekir.

Çünkü;

– 2 nolu parsel 100 m2 iken 20 m2 terk ediliyor (yani %20) ve 80 m2 kalıyor. 8 nolu parselin 80 m2'sinden o nedenle %17 daha kesiyoruz.

– 1 nolu parselden %10 terkten sonra 4 ve 5 parsel oluşuyor. Burada 4 nolu parsel %10'luk bir eksilme sonucu oluşuyor. O nedenle 4 nolu parselden gelen 20 m2'den %27 daha kesiyoruz.

– 5 nolu parsel, 1 parselden %10 terkten sonra oluşmuştu. (%10 cepte). Daha sonra 40 m2 olan 5 parselden 5 m2 terk yapılıyor. Terk öncesi 40 m2 olan 5 parselin bu miktarı (ana parselden %10 terk edildikten sonra elde edilmiş olan) %90'a tekabül etmektedir... %90'ı, 40 m2 ise, %100'ü 44,444444 m2 olur. (Yani 5 nolu parselin, 1 nolu ilk ana parselde tekabül ettiği miktar 44,444444 m2'dir.). Daha sonra bu parselden 5 m2 daha terk ediliyor. Bu 5 m2'nin 44 m2'ye oranı ise $(5 / 44,444444 = 0,112500)$ 'dir.).

Buna göre 5 parsel ile ilgili yapılan terklerin toplam oranın $(\%10 + \% 112500 =) \%21,2500$ 'dir... Bu kadar terk yapıldıktan sonra 7 nolu parsel oluşmuş. Öyleyse; 18 uygulamasına tabi 8 nolu parselin (7 nolu parselden gelen) **15 m2'den** kesilmesi gereken oran $(\%37 - \%212500 =) \%15,75$ 'tir. ... **(hkocak)**

238 – UYGULAMA İPTAL EDİLİRSE GERİ DÖNÜŞÜM İŞLEMİ YAPILIR

SORU) ... Kendime ait 5 dönümlük imar parselim var ... Yapılan uygulamaya karşı yan tarafımızda 30 dönümlük arazi olan vatandaş bölge idare mahkemesine dava açmış.. Bilirkişi yanlı ve asılsız raporuyla mahkemeyi yanıltmış.... mahkeme de arazinin imar uygulamasında bir hata görmüş imar uygulamasının devamına fakat bu hatanın düzeltilmesi eski tapuların iptaline ... vs karara vermiş dava Danıştay'a temyize gönderilmiş şu anada dava temyiz sürecinde...

... Belediye, bu gelişmeler üzerine tüm arazinin uygulamasının geriye dönüşümünü istemiş. ... Ben arazimin geri dönüşümüne karşıyım. Belediye, daha sonuçlanmamış bir dava için kendi kafasına göre benim arazim üzerinde kullandığı tasarruf hakkını nereden alıyor. Ne belediye ne mahkeme bana haber vermeden nasıl karar veriyor.**(thunder)**

CEVAP) 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi, belediyelere resen uygulama yetkisi vermiştir. Dolayısıyla size sormadan belediyenin bu maddeyi uygulaması mümkündür. Yapılan uygulamaya karşı açılan davanın mahiyeti tam olarak anlaşılmıyor, ayrıca mahkemede bilirkişilik yapan kişilere karşı bazı eleştirileriniz bulunmaktadır ama esas olan Mahkemenin verdiği karardır. Bu karar üzerine, belediye Danıştay'a temyize gidebileceği gibi, gitmeyip mahkemenin kararını yerine de getirebilir. Mahkemenin kararını yerine getirmek ise; geri dönüşüm işlemini yapmaktır.

Belediyenin geri dönüşüm yapmak için size sormak gibi bir zorunluğu bulunmamaktadır. Aynı şekilde mahkemenin de size tebliğ sorumluluğu bulunmamaktadır... Ama geri dönüşüm yapılması her şeyin bittiği anlamına gelmez. Geri dönüşümden sonra belediyenin yeni bir uygulama yapması da mümkündür. Hatta geri dönüşümlerle yeni uygulamayı aynı dosyada da yapabilir. Bence hemen telaşlanmayıp, yapılacak uygulamayı bir görmenizi öneririm. ... **(hkocak)**.

239 – PLÂN İPTALİ VE YENİ UYGULAMA

SORU) 1993 yılında yapılan 3194/18. madde uygulaması ilgililerince dava edilmiş, İdare Mahkemesi Uygulamayı iptal etmiştir. İptalden sonra ilgili belediye, sadece plan hükümlerinin küçük bir bölümünde değişiklik yaparak 1999 yılında sadece ada numaralarını değiştirmiş, geri kalan hiç

bir tarafında değişiklik yapmadan yeni bir 3194/18. madde uygulaması yapmıştır. Tekrar açılan dava sonucunda İdare Mahkemesi tarafından, imar uygulaması, planları ve bu planlara bağlı verilen tüm ruhsatları ile iptal etmiştir. Buna paralel olarak uygulama alanında bulunan 4 adet kadastro parselinin maliki tarafından Asliye Hukuk Mahkemesine açılan dava da, idare mahkemesinin kararlarına da atıfta bulunarak, bu 4 adet kadastro parselinin gittiği tüm imar parsellerinin iptali ile eski kadastro parsel numaralarını ve kadastro alanlarını da anarak, maliki adına geri iadesine karar vermiş ve bu karar temyiz edilmiş ve onanmıştır.

Uygulama alanında tüm planların iptalinden sonra yeni planlar yapılmış ve Haziran 2010 yılında onanmıştır. Buna göre yapılacak olan uygulamada, Asliye Hukuk Mahkemesinin eski (1993 yılından önceki ilk kadastro) kadastro parsellerine dönmesine dair kararı, 4 adet taşınmazı içerdiğinden diğer parsellerin durumunun ne olacağı ilgili mahkemeye sorulmuş, mahkeme "kararımız gayet açıktır, gerisi uygulayıcıya aittir" diyerek yeni bir görüş belirtmemiştir. 1993–2011 yılları arasında uygulama alanı içerisinde bazı taşınmazlar satış ve hibe ile el değiştirmiştir.

Buna göre, yeni yapılacak olan uygulamada öncelikle tüm imar parselleri, kesilen DOP miktarı eklenerek eski kadastro parsellerine, mevcut malikleri ile döndürülecektir. Bu aşamadan sonra yapılacak olan uygulama, sıfırdan yapılan bir uygulama mı olacaktır? Sonradan hissedar olan maliklerin durumu farklı mı olacaktır? **(uzocadd)**

CEVAP) 1999 yılında yapılan ikinci uygulamanın tümünden iptal edilmiş olduğunu belirtiyorsunuz. O zaman yeni bir uygulama için yalnızca o 4 parselin değil, uygulama sahasında yer alan bütün parsellerin geri dönüşümünün yapıp, yeni uygulamaya öyle alınmalıdır.

Bu arada hisse satın alan kişiler varsa kadastro parseline dönüş bu yeni hissedarlar adına olacaktır. Geri dönüşürme işleminde, yeni hissedarlara da daha önce kesilmiş DOP oranında ekleme yapılması gerekecektir. Geri dönüşüm yapıldıktan sonra kadastro parsellerinin ilk haline dönülmüş olacağından, yani hiç DOP kesilmemiş duruma geleceğinden sıfırdan, yeni bir uygulama yapılması mümkündür. ... **(hkocak)**

240 – RIZAI TERK MALİKİNE GERİ DÖNER Mİ?

SORU) 2001 yılında yeni imar planı yapılıyor ve 2002 yılında bu bölgeyi kapsar şekilde imar uygulaması yapılıyor. 2009 yılında yapılan imar uygulaması iptal edildi. 2010 yılında ise imar planı iptaline dayanılarak imar uygulamasının tamamı iptal edildi. Belediyenin yeniden imar planı ve uygulaması teknik açıdan mümkün değil. İlgili Belediye imar uygulamasını geri kadastral parsellere döndürmek üzere çalışma başlattı.

Burada esas sormak istediğim şu: düzenleme sonucu oluşmuş parseller arasından üç adet parselin bulunduğu alanda 2005 yılında imar planı değişikliği ile akaryakıt istasyonu alanı tesis edilmiştir. Bu işlem yapılırken parselin bir tanesinden de 660 m²'lik bir yol tarım alanına geçiş için bırakılmıştır. 15, 16. madde uygulaması ile parseller tevhit edilerek 660 m²'lik kısım parsel maliki tarafından rızai olarak bedelsiz terk edilmiştir.

Yapılacak geri dönüşüm işleminde imar planında 2. bir değişiklik yapılarak (akaryakıt istasyonu ve yol) – (bu işlemlerle ilgili iptal kararı yok. Zemin teşkil eden imar planında iptal kararı var) yapılan bu tevhit yola terk işleminde terk edilen kısmın geri dönüşüm esnasında ilk kadastral parseline yine ilk malik adına döner mi? **(yusufevran)**

CEVAP) En son 2002 yılında tescil gören bir uygulamaya karşı açılan dava 2009 yılında iptal ile sonuçlanmış. Bu arada 2005 yılında üç adet imar parseli tevhit edilip bir kısım yer yola terk edilmiş. 2009 yılındaki iptal kararı gereğince geri dönüşüm yapılırken, 2005'te yola terk edilen yer ilgisine döner mi?

Danıştay kararları; rızai terklerin, daha sonra tescile tabi olması halinde, ilgilisi bunun üzerinde artık hak iddia edemeyeceği yolundadır. (Danıştay kararları; uygulama öncesi 15 ve 16'ncı maddeler gereğince yapılan terklere dairdir.) Yapılan terk, iptal edilen bir uygulama nedeniyle oluşmuş parselden olması özellik arz eder mi? İptalin tarihi 2009 yılı olduğu dikkate alınırsa, terk işlemi,

2005 yılında hukuken var olan bir parselden yapılmıştır. O nedenle de terk edilen kısmın, geri dönüşümde ilgisine dönmemesi gerekir. Ancak, uygulamanın iptali ve geri dönüşüm işlemleri tam net olmadığı için tartışma götürür bir konudur. O nedenle de, bu konu ile ilgili farklı görüşlerin olması da mümkündür. ... (hkocak)

241 – 18 UYGULAMASI NEDEN MÜMKÜN DEĞİL

SORU) 18'inci maddenin uygulanmasının mümkün olmadığı halleri ile ilgili herhangi bir resmi açıklama, görüş yazı var mıdır? (yasemin35)

CEVAP) "18 uygulamasının mümkün olmadığı haller" ne demek?

İmar plânı yapılmış bir yerden mi, yoksa plânı bulunmayan bir yerden mi bahsediyorsunuz anlaşılıyor. Eğer plânı yoksa zaten 18 uygulaması da yapılamaz. Plânı varsa, bunu uygulama yetkisi belediye ve mücavir alanlar içerisinde belediyelerde, dışında ise valiliklerdedir.

Belediye ve valiliklerin uygulamayı bir an önce yapmaları için yapılabilecek bir yaptırım bulunmamaktadır. 18'inci madde uygulamasının geciktiği durumlarda, kadastro parseli müstakil bir ya da daha fazla imar parseline rastlıyorsa, ilgisinin talep etmek suretiyle imar parsellerine kavuşması mümkündür.

İmar plânı olduğu ve de belediye de 18 uygulaması yapmak istediği halde 18'inci madde uygulamasının mümkün olmadığı bir durumdan bahsetmiyorsunuzdur herhalde. ... (hkocak)

242 – 2/B SAHASINDA İMAR UYGULAMASI YAPILMAZ

SORU) Orman Kanunu'nun 2/B maddesi uyarınca orman sınırları dışına çıkarılan taşınmazlarda imar uygulaması yapılabilir mi, yapılırsa herhangi bir kamu kurum ve kuruluş görüşü aranır mı? (alitekkaya)

CEVAP) Orman ya da 2/B sahasında kalan yerlerde yapılan imar uygulamaları YARGITAY tarafından yok hükmünde sayılmıştır (Yargıtay 20.HD. 16.09.2004 ta., E.2004/3252, K.2004/8517). ... (hkocak)

243 – HAZİNE TAŞINMAZINDAN YAPILAN TERKİN TESCİLE KONU OLMASI

SORU) Hazineye ait bir taşınmaz evveliyattan yola terk ediliyor, daha sonra plan değişikliği ile yol tekrar imar adası içerisinde kalıyor. Önceki terk işleminde 15 ve 16. maddelerden bahsediliyor 11. maddeden bahsedilmiyor. Bu alan tekrar ihdas edildiği takdirde Belediye adına mı? hazine adına mı tescil edilir. (rtnc)

CEVAP) Eğer terk 11'inci madde değil de 15 ve 16'ncı maddeler gereğince yapılmışsa; hazine taşınmazı ile vatandaş taşınmazı arasında bir fark olmaması gerektiğini düşünüyorum. 15 ve 16'ncı maddeler gereğince yapılan terklerle ilgili en son Anayasa Mahkemesinin kararı gereğince artık ilgilisi herhangi bir hak talebinde bulunamayacaktır. Dolayısıyla belediye adına ihdas yapılması gerekir. Ama konu yargıya yansıdığı anda Hazine taşınmazı olduğu gerekçesiyle yargı nasıl yaklaşır, onu bilemeyiz. ... (hkocak)

244 – YOLA TERKİ BULUNAN PARSELDEN KESİLECEK DOP – 1

SORU) ...İfraz ve yola terk işlemi ile oluşan bir kadastro parselinde daha sonradan 41'inci madde ile yüzölçüm düzeltilmesi yapılıyor. Daha sonra bu parsel 18'inci madde uygulamasına tabi tutuluyor. Bazı uygulamacılar parselin yüzölçüm düzeltilmesi ile kaybettiği/kazandığı alan miktarını, parselin eski yola terk miktarlarına ekleme/çıkartma suretiyle DOP'a etki etmesi gerektiğini düşünüyorlar. Bu durum sizce doğru mudur? (**sahin_il**)

CEVAP) İlginç bir soru, ilk defa karşılaşıyorum. Konuya teorik olarak yaklaşıldığında söylenenler doğru gibi... Şöyle ki; parsel 1000 m2 olarak tescilli iken 300 m2 terkin yapıp 700 m2 kalmış olsun. (Eksilme oranı %30'a tekabül eder.) Bugün bakıyoruz ki 1000 m2 olan ana parselin yüzölçümü aslında 1500 m2 imiş. Dolayısıyla, 300 m2 eksildiğine göre geri kalan 41 uygulanarak 1200 m2 olarak düzeltilmiş olsun...

Sonuca bakacak olursak ilk etapta yüzölçüm eksilmesi %30'a tekabül ediyordu, ama aslında 1500 m2'den 300 m2 eksildiği için fiilen eksilme oranı %20'ye tekabül edecektir... Düzeltme sonrası yüzölçüm küçülmüş olsa idi de yine eksilme oranı değişecekti... (Daha sonra 18 uygulaması yapılırken bu oran önem arz edecektir.) Bu hesap da göstermektedir ki arkadaşlarınızın söylediği doğru. ... (**hkocak**)

245 – YOLA TERKİ BULUNAN PARSELDEN KESİLECEK DOP – 2

SORU) Kontrole gelen bir 18 uygulamasında "ifraz ve yola terk ile oluşan bir kadastro parselinden DOP kesintisi yapılmamış. Çünkü daha öncesinde yola terkleri toplamı %40'ı geçmiş. Ancak uygulamacı parselin eski yola terklerini toplayıp DOP'tan düşerken aynı parselde yapılmış bir yüzölçüm düzeltilmesi (41. md) ile eksiltelen alan farkını da yola terk olarak değerlendirmiştir.

Şöyle ki 46 nolu parselin düzeltme öncesi alanı 1000 m2 olsun. Yüzölçüm düzeltilmesi ile 900 m2'ye indirmişiz. Uygulamacı 100 m2 alan farkını yola terk edilmiş gibi kabul edip, DOP'dan düşmektedir. Açıklaması ise şu şekilde;

Parselin ilk tesis kadastrosu ile oluşmuş olan ana parselini (Örneğin 4 nolu parsel) hatasız kabul edip; düzeltme miktarı kadar hatayı ifraz–yola terk esnasında yolda bırakarak bu parselin (46 nolu parselin) oluştuğunu kabul etmektedir. Benim şahsi fikrim ise yüzölçüm düzeltilmesi miktarınca hata ilk tesis kadastrosu ile de oluşmuş olabilir, ifraz esnasında da oluşmuş olabilir. Ancak her iki durumda da aynı sonuç uygulanmalı mıdır? (**sahin_il**)

CEVAP) Sorunuz gerçekten ilginç... Anlaşıldığı kadarıyla uygulamaya giren parsel daha önce bir ana parselin ifrazıyla oluşmuş bu ifraz sırasında yola terk de var. İfraz sonucu oluşan parsel 1000 m2 olarak tescilli ama uygulama sırasında yapılan hesapta bu yüzölçüm 900 m2 olarak bulunuyor. 18 uygulamasına tabi olan bu parselden DOP keserken önceki terk ve uygulama sırasında çıkan yüzölçüm hatası uygulamaya nasıl dahil edilecek?

Farklı versiyonlara göre hesaplamayı yapmaya çalışalım;

Öncelikle hata ana parselden gelen bir hata mıdır ona bakmak gerekir. Örneğin tek bir parselde yola terk işlemi ile parsel elde edilmiş olsun. İşleme tabi 1000 m2'lik parsel, daha önce 1480 m2 olarak tescilli bir parselden 480 m2 terk edilerek oluşturulmuş olsun. Terk oranı %324324 olarak görünmektedir.

(480 / 1480 = %324324).

Ek olarak 1000 m2'lik parselin yüzölçümü 100 m2 daha küçülüyor (yani %10 daha küçülüyor). Öyleyse toplamda eksilme oranı (%32 + %10 =) %42 oldu, demek doğru bir hesap olacak mıdır?

Şimdi buradaki hata ana parselden mi geliyor yoksa o parselde (46 nolu parselde) mi özgü. Yani şu an uygulamaya giren 46 nolu parseldeki o 100 m2'lik hata ana parselde de var mı idi? Ana parselden terk edilen miktarı gerçekten 480 m2' mi?

Birincisi ana parselden terk edilen miktar gerçekten 480 m2 idi. Yani ana parselin gerçek yüzölçümü 1480 m2 değil de 1380 m2 idi. Bunu tespit edebiliyorsanız, geriye (46 nolu parselin son durumuna göre yüzölçümü olan) 900 m2 kalmaktadır. (1380 ve 900 m2'ler dikkate alınarak bakıldığında eksilme oranı %42 değil, %347826 olur.

(1380 – 900 = 480. 480 / 1380 = %347826)

İkincisi ana parselde hata yoktu ve gerçekten 1480 m2 idi. İşlem sonrası terk miktarı bir şekilde 480 m2, geriye kalan da 46 parsel olarak 1000 m2 yazıldı. Şimdi de 46 parselin yüzölçümü 900 m2 olarak hesaplanıyor. Bu durumda da eksilme oranını 1480 m2 ile 900 m2 için hesaplamak gerekecektir. O da %391892 olarak bulunur.

(1480 – 900 = 580. 580 / 1480 = %391892)

Bugün yapılan 18 uygulamasında DOP oranı %40 ya da örnekteki parselden olan eksilme oranından daha fazla olarak belirlenmişse, tamamlayan kadar daha kesinti yapılması gerekecektir.

Örneği; tek bir ana parselden terk işlemi üzerinden yaptım. Ana parselden yapılan terk sonrası birden fazla parseller oluşmuşsa, bu hesabı yapmak daha karmaşık halde olacaktır ama genel mantık bu olmalıdır diye değerlendiriyorum. ... **(hkocak)**

246 – İMAR PARSELİNİN MAHALLESİNİN KARIŞMASI

SORU) ... Kontrol mühendisi olarak görev yapmaktayım. B..... ve Y..... isimlerinde iki mahalleyi kapsayan imar uygulaması tarafımdan kontrol edilip tapu müdürlüğüne tescil için gönderildi. Ancak MEGSİS güncellemesi sırasında Y.....de kalması gereken yeni oluşan parsellerin B..... Mahallesi olarak tescil edildiğini fark ettim. Tapu müdürlüğüne bunu söylediğimizde yeni oluşan imar parsellerinin geldiği kadastro parsellerinin mahallesi neyse oluşan imar parsellerinin de mahallesinin de aynı mahalle olarak tescil edileceği söylendi.

Ancak ben durumun böyle olmadığını imar uygulaması sırasında kadastro parselleri farklı yerlerde imar parseline gidebileceği ve bunun da farklı mahallelere de denk gelebileceğini izah ettim. fakat Müdür bey kabul etmedi. Örnek olarak kadastro parsellerinden 122 parsel B..... Mahallesinde ve dağıtım sonucu Y..... 1042, 1043, 1044 adalara gitmiştir. Ve dolayısıyla Y..... olarak tescil edilmelidir. Ancak B..... Mahallesi olarak tescil edilmiştir. Ayrıca aynı mantıkla tescil yapıldığı için 1048 adadaki sadece 10 parsel B..... Mahallesinde ve diğer parseller Y..... olarak tescil edilmiştir. Bu hatanın düzeltilmesi gerekmez mi? **(yusuf_yavuz25)**

CEVAP) Siz de haklısınız, Tapu Müdürü de... Biraz Nasrettin Hoca misali oldu ama maalesef öyle... Siz gerekli teknik kontrolünüzü yapıp, konu hakkında Tapu Müdürlüğünü ikaz ederek üzerinize düşen görevi yapmışsınız, gerisi sizin sorumluluk alanınızdan çıkar. Bu noktada, Tapu Müdürü, bahsettiği gibi tescili yapmak durumunda ama sizin yazınızda geçen konu ile ilgili (yani, her ne kadar parsellerin B..... Mahallesinde kalıyor görünmesine karşın, fiilen Y.....de de kaldığı hakkında) parsel maliklerine bilgi vermesi gerekir diye düşünüyorum. İlgililerin talebi üzerine Mahalle ismi düzeltilir ya da ilgililer dava açar, onların bileceği iş.

Aslında en önemlisi böylesi karışıklıklara meydan vermemek bakımından, (A) mahallesine ait parseli (B) mahallesinde, (B) mahallesindeki parseli de (A) mahallesinde dağıtım tabi tutmamak gerekir ama uygulayıcı idare bunu yapmış. Bu aşamadan sonra yapılacak iş, yukarıda izah ettiğim gibi olması gerekir. ... (hkocak)

247 – PARK + REKREASYON TESCİLE TABİ DEĞİLDİR.

SORU) (X) belediyesi, kendisine ait iki taşınmazı ifraz, ihdas, tevhit ve yola terk işlemleri ile 4 parçaya bölüyor. İfraz ve (parktan) ihdas sonucu oluşan F ile adlandırılan kısım 1/1000 ölçekli imar planında park+rekreasyon alanında kalmaktadır. Belediyenin talebi F ile anılan parseli kendi adına tescil etmektedir. İmar Kanununa göre Park alanı tescile tabi olmamakla birlikte park+rekreasyon alanı için durum aynı mıdır? (sahin_il)

CEVAP) Sizin de belirttiğiniz gibi parklar tescile tabi değildir. Rekreasyonun tescile tabi olduğuna dair de hiç bir yerde bilgi bulunmamaktadır. Kaldı ki, bahsettiğiniz örnekteki rekreasyonlar park ile bir bütünlük arz etmektedir. O nedenle de park+rekreasyon tescil edilmemesi gerekir. ... (hkocak)

248 – UYGULAMANIN İPTALİ VE YENİ BİR UYGULAMA

SORU) 1999 yılında yapılan 18'inci madde uygulamasının (yerinden verilmeme) sebebiyle bölge idare mahkemesince iptal edilmesi halinde ne tür bir işlem yapılması gerekir? Konuyu az açmak gerekirse;

a) Zamanında, yani 1990'lı yıllarda ilçeyi 3 parçaya ayırarak imar uygulaması yapmışlar.

b) Vatandaşlardan birisinin bölge idare mahkemesine dava açması sonucu bölge idare mahkemesi 1999 yılında yapılan uygulama ile ilgili alınan encümen kararını iptal etmiştir. Şimdi ne olacak? ...

İptal olan encümen kararının olduğu alanda olup da hiç alakası olmayan bir sürü parsel var. İnşaat yapmak istiyor yapamıyor, imar durumu almak istiyor alamıyor, ruhsat, kullanma izni alamıyor işyeri açacak işletme ruhsatı alamıyor... Halbuki sorun, mahkeme kararına göre 3 ya da 4 adada uygulama yapsak giderilecek. Tüm ada ve parselleri geri dönüştürmek sonra tekrar uygulama yapmak işi çok daha zorlaştıracak. Tapu kayıtlarının çıkarılması, geri dönüşüm cetvellerinin hazırlanması, sonra da tekrar uygulama yapmak en az 6 ay sürer 1 ay hazırlık 15 gün encümene yazmak vs 1 ay askı 15 gün imza vs kadastroya göndermek 1 ay kadastroda kontrol 15 gün tapuya gönderme tapuda tüm memurların elindeki işlerini bırakmaları halinde (ki bu imkansız) 2 ay gibi sürede işlem sonuçlanması bu süreçlerde dosyada hiç eksik olmaması halinde geçen zamanlardır.

Benim önerim o alanı 8 ya da 10 parçaya bölerek yeni bir uygulama yapmak ve her encümen kararında mahkeme kararından bahsetmek dolayısı ile hazırlanan dosyayı hantallıktan kurtarmaktır. **(kürşat aras)**

CEVAP) ... İdare Mahkemesinin kararı gereğince Tapu ve Kadastro İdaresince herhangi bir işlem yapılamaz. Mahkeme kararı, uygulamayı yapan idareyi yani belediyeyi bağlar. İptal kararına karşı belediyenin yapacağı iş geri dönüşüm cetveli hazırlayıp iptal edilen parselleri eski haline döndürmektir. Geri dönüşüm ile birlikte yeni bir uygulamayı da aynı anda yapması mümkündür.

Burada sizin de dile getirdiğiniz bir husus önemlidir. İdare Mahkemesinin kararı tüm uygulamayı iptal etmez. Davaya konu parsel ile birlikte bu parselin iptalinden etkilenecek parselleri kapsar. Karara konu parselin geri dönüşümünde hiçbir şekilde etkilenmeyecek parseller için geri dönüşüm ya da yeni bir uygulamaya gerek yoktur.

Dolayısıyla da iptal kararından etkilenmeyen parseller için; ruhsat, yapı kullanma izni, iş yeri işletme ruhsatı alma işlemlerinin (başkaca bir neden yoksa) aksamaması gerekir. ... **(hkocak)**

249 – İPTAL EDİLEN UYGULAMA ÜZERİNE YENİ UYGULAMA

SORU) Daha önce yapılmış olan 18'inci madde uygulaması, Bölge İdare Mahkemesince iptal edilmiş. Belediye başkanlığınca bu kararın uygulanması için, geri dönüşüm cetvelleri hazırlanmadan, uygulamanın sadece bir kısmında yeni bir uygulama yapılması yönünde encümen kararı alınmış ve dosya Kadastro Müdürlüğümüze gönderilmiştir.

Geri dönüşüm yapmadan ve uygulamanın bir kısmında yeni bir 18'inci madde uygulamasının yapılmasının İdaremizi ilgilendiren kısmı nedir? Geri dönüşüm cetvellerinin hazırlanması gerektiği eksiklik olarak bildirilebilir mi ve hukuki dayanakları nelerdir? ... **(erhann93)**

CEVAP) Daha önce yapılan 18 uygulaması Bölge İdare Mahkemesince iptal edilmişse, ilgili belediye tarafından öncelikle geri dönüşüm cetvelinin düzenlenmesi gerekir. Parseller eski haline döndürüldükten sonra yeni düzenleme yapılabilir. Geri dönüşüm ve yeni düzenleme aynı dosya ile talep edilebilir.

İptale rağmen geri dönüşüm yapılmadan, iptal edilen parseller esas alınarak yeni bir uygulama yapılması doğru bir uygulama değildir. Eğer yapılan iptal Tapu ve Kadastro İdaresine resmi bir yoldan iletilmişse, yeni düzenlemenin ret edilmesi gerekir.

Ancak, iptale dair karar Tapu ve Kadastro İdaresine resmi bir yoldan iletilmemişse; işlemin kontrole tabi tutulup tescil edilmesinde sorumluluk belediyeye ait olacaktır. ... **(hkocak)**

250 – UYGULAMA VE GERİ DÖNÜŞÜM YAPMA YETKİSİ BELEDİYEYE AİTTİR

SORU) ... Kendime ait 5 dönümlük imar parselim var ... Yapılan uygulamaya karşı yan tarafımızda 30 dönümlük arazi olan vatandaş bölge idare mahkemesine dava açmış... Bilirkişi yanlı ve asılsız raporuyla mahkemeyi yanıltmış.... mahkeme de arazinin imar uygulamasın da bir hata görmüş imar uygulamasının devamına fakat bu hatanın

düzletilmesi eski tapuların iptaline ... vs karara vermiş dava Danıştay'a temyize gönderilmiş şu anada dava temyiz sürecinde...

... Belediye, bu gelişmeler üzerine tüm arazinin uygulamasının geriye dönüşümünü istemiş. ... Ben arazimin geri dönüşümüne karşıyım. Belediye, daha sonuçlanmamış bir dava için kendi kafasına göre benim arazim üzerinde kullandığı tasarruf hakkını nereden alıyor. Ne belediye ne mahkeme bana haber vermeden nasıl karar veriyor.(thunder)

CEVAP) 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi, belediyelere resen uygulama yetkisi vermiştir. Dolayısıyla size sormadan belediyenin bu maddeyi uygulaması mümkündür. Yapılan uygulamaya karşı açılan davanın mahiyeti tam olarak anlaşılmıyor, ayrıca mahkemede bilirkişilik yapan kişilere karşı bazı eleştirileriniz bulunmaktadır ama esas olan Mahkemenin verdiği karardır. Bu karar üzerine, belediye Danıştay'a temyize gidebileceği gibi, gitmeyip mahkemenin kararını yerine de getirebilir. Mahkemenin kararını yerine getirmek ise; geri dönüşüm işlemi yapmaktır.

Belediyenin geri dönüşüm yapmak için size sormak gibi bir sorunluğu bulunmamaktadır. Aynı şekilde mahkemenin de size tebliğ sorumluluğu bulunmamaktadır... Ama geri dönüşüm yapılması her şeyin bittiği anlamına gelmez. Geri dönüşümden sonra belediyenin yeni bir uygulama yapması da mümkündür. Hatta geri dönüşümle yeni uygulamayı aynı dosyada da yapabilir. Bence hemen telaşlanmayıp, yapılacak uygulamayı bir görmenizi öneririm. ... (hkocak).

251 – KISMEN UYGULAMAYA GİREN PARSELİN GERİ DÖNÜŞÜMÜ

SORU) 18'inci madde uygulama sahasında kısmen kalan ve ayırma çapı ile ayrılmış parselin geri dönüşümde akıbeti ne olur. Uygulama dışında kalan kısım ile ilişkisi tamamen kesilmiş gibi mi dönüşüm uygulanır? (hmokn)

CEVAP) Buna dair mevzuatta somut bir düzenleme hatırlamıyorum... Ama evveliyatı bir bütün olsa da uygulama sırasında bütünden ayrılmak suretiyle uygulamaya girmiş olduğundan, geri dönüşümü de uygulamaya girdiği şekliyle olacaktır. Yani kalan kısımdan müstakil olarak geri dönecektir. Akabinde yeni bir uygulama yapılıyorsa zaten uygulamaya o kısım tekrar girecektir. Eğer yeni bir uygulama yapılmıyorsa, geri dönen kısım ile kalan kısmın tevhidinin de malikinin talebi üzerine olması gerektiğini düşünüyorum... (hkocak)

252 – YOLA TERK BULUNAN PARSELDE UYGULAMAVE HİSSELENDİRME

SORU)Daha önceki imar planına göre ifrazı yapılmış bir parselin, imar plan revizyonundan sonra parsel ile yeni imar adaları arasında uyumsuzluklar oluyor. Eski imar planına göre ifrazı yapılan parselin doğu köşenin şekli ile yeni imar adası arasında tamamen fark var.

Şimdi benim sorum; yeni imar adasına göre ihdas oluşan alanda ihdas yapılırsa, vatandaş ben buraya satın aldığımda zaten imar parseli idi ihdası yoktu satın almıyorum diyebilir mi? Derse hukuki olarak dayanağı ne olur?

ikinci olarak bu parseller 15. ve 16. maddelere göre ifraz yapılmış, vatandaş benden aldığınız alanı tekrar bana satıyorsunuz diyebilir mi? derse hukuki dayanağı ne olur?

Buradaki sıkıntı imar planı revize edilirken ifrazlı parseller net olarak dikkate alınmadığından çakışma ve geometri uyumsuzluğu.(hmokn)

CEVAP) İkinci sorunuzdan başlayacak olursak; vatandaşın, "benim terk ettiğim yeri bana geri satıyorsunuz" deme hakkı maalesef yok. Çünkü en son Anayasa Mahkemesinin kararı; mademki 18 uygulamasını beklemeden kendi rızanla terk yaptın, öyleyse o yerde hak iddia edemezsin diyor. Bu konuyla ilgili Sitenin "MAKALELER" kategorisi, "İMAR" sayfasında "YOLLARIN 18 UYGULAMASINA TABİ TUTULMASI" konulu bir makale bulunmaktadır. Onu okumanızı öneririm.

İlk sorunuza gelecek olursak; madem ki satın almıyorsunuz, o zaman belediye ile hisseli olmaya razısınız demektir. Yapacağınız her işlem için hissedarınız olan belediye ile birlikte hareket etmek durumunda kalırsınız. ...**(hkocak)**

253 – İMAR PLANI YAPIMI VE UYGULAMASI

SORU) İmar uygulamasının plan onayından sonra yapılması zorunlu mudur? 18 uygulaması ve imar planı aynı süreçte yapılabilir mi? Eğer onaylı imar planından sonra yapılan 18 uygulamasında plan değişikliği nedeni görülürse plan için nasıl bir süreç gereklidir? **(zcagla)**

CEVAP) İmar plânı ile 18 uygulamasının aynı anda yapılması mümkün değildir. Önce plân yapılıp onaylanması ve daha sonra da bu plânın uygulanması (18 uygulaması) gerekir. Daha sonra ihtiyaçların gerektirmesi halinde plân değişikliğinin yapılması da mümkündür. Plân değişikliği de aynı plânın yapım aşaması hangi aşamalardan geçmişse aynı aşamalardan tekrar geçer. ...**Hüseyin KOÇAK**

(hkocak)

254–HAZİNE TAŞINMAZINDAN YAPILAN TERKLERİN TESCİL EDİLMİŞ OLMASI

SORU) Maliye hazinesine ait yerlerde 15 ve 16'ncı maddelere göre ifraz, tevhit ve terk işlemleri yapılmakta. ilgili kadastro müdürlüğü tescil bildiriminde sahibi kısmına yollara ve parklara terk edilen alanların "Maliye Hazinesi" adına terk edildiği yazıyor ve encümen kararlarını da bu yönde yazmamızı istiyor.

Oysa işlem istem üzerine yapıldığından, belediye olarak terk edilen alanların kamu yararı için kullanılmak üzere belediye adına terk yazılması gerektiğini düşünüyoruz. Bu konuda düşüncelerinizi bizimle paylaşmanız ve varsa konu ile ilgili görüş veya yargı kararını öğrenmek istiyoruz. **(hmokn)**

CEVAP) Yola ve parka terk edilenler sadece terk edilir... Tescil edilmemeli ancak, terk belediye yararına da olmamalı, kamu yararına olmalıdır.

Aslında, vatandaş parsellerinden terk edilen nasıl ki tescil edilmiyorsa, hazine taşınmazından terk edilenlerin de tescil edilmemesi gerekir. Ama Hazine taşınmazlarından terk edilenlerin tescilli şeklinde uygulamalara rastlanmaktadır.

Aslında Hazinesinin menfaati yönüyle bakıldığında; terk edilenin tescil edilmesi ile edilmemesi arasında bir fark bulunmamaktadır. Çünkü; daha sonraki bir zamanda aynı yerde 18 uygulaması yapıldığında; yollar tescil edilmemişse, belirlenen oranda DOP kesintisi yapılır. Terk tescil edilmemişse, DOP kesilirken, daha önceki terki DOP oranına tamamlayan kadar daha kesilir.

Sonuç olarak; tabiri yerindeyse, toplamda aynı kapağa çıkar... Yani 18 uygulandığında Hazinesinin taşınmazından eksilen miktar her durumda aynı olur. ...**(hkocak)**

255 – HAZİNE TAŞINMAZINDAN YAPILAN TERKLERİN TESCİLE KONUSU OLMASI

SORU) Maliye hazinesi adına kayıtlı bir taşınmazın daha önce 15 ve 16 ya göre ifraz ve terkinleri yapılmış, işlem sonrasında park ve yol terkinleri parsel numarası almıştır. Daha sonra plan değişikliği olmuş ve terk edilen yerler imar adası içinde kalarak tescil durumu doğmuştur. Şimdi tekrar yeni plana göre 15/16 uygulanmak isteniyor. Yeni planda kapanan park ve yollar için;

1) Kapanan park ve yolların parsel numarası olduğu için ihdas gerekmez düşüncesindeyim, bu doğru bir düşünce mi?

2) Tapu kayıtlarında nitelik olarak "park" ve "yol" olarak belirtilen alanlar ile arsa vasfındaki parseller doğrudan tevhit edilebilir mi? yoksa önce cins değişikliği mi gerekir? (hmokn)

CEVAP) Daha önce Forum/İmar sayfasında; ... 15 ve 16'ncı maddeler gereğince yapılacak terklerde vatandaş parselleriyle Hazine taşınmazları arasında fark olmaması gerekir diye bahsetmiştim. Ama terkler halen tescilli olduğuna ve o kısımlar yeni plâna göre tescile tabi yerlere denk geldiğine göre, kütükteki durumlarına göre yeniden tescile konu edilebilirler.

Yol ve park olarak tescilli yerlerin tevhid, mevcut cinsleri ile yapılmalı ve oluşan parselin cinsi de doğrudan "arsa" yazılmalıdır. Ne öncesinde ve ne de sonrasında bir cins değişikliğine gerek yok diye düşünüyorum. (Vasfı arsa olmayan bir parsel ifraz ile imar parselleri oluşturulduğunda nasıl ki oluşan parselin cinsi doğrudan "arsa" yazılabiliyorsa aynı şeyin bu örnek için de geçerli olabileceğini düşünüyorum.). ...

256 – KISMEN UYGULAMAYA GİREN PARSELDE YÜZÖLÇÜMÜ AZLIĞI

SORU) 18 uygulama sahasına ilişkin olarak düzenleme sınırı bir parselin içinden kısmen geçmektedir. Bu parselin tescilli yüzölçümü 14900 m² olup, bu parselin hesaplanan alanı 15313.88 m² gelmektedir. Ayrıca düzenlemeye giren kısmı hesaplanan alana göre 15040.19 m² gelmektedir. Bu durumda bu parselin 18 uygulaması için düzenlemeye esas alan nasıl değerlendirilerek, uygulamaya tabi tutulmalıdır? (ayse-ekin)

CEVAP) 2010/22 sayılı genelgenin 11'inci madde 22/b fıkrasında; "... uygulamaya kısmen girmesi durumunda, hata, parselin uygulama alanı dışında kalan kısmında bırakılacak şekilde işlem yapılır. ..." şeklinde bilgi bulunmaktadır... Kısmen uygulamaya giren parselde hata tespit edilmesi halinde, uygulamaya giren kısım temiz haliyle alınır, hata ise, daha sonra düzeltilmek üzere kalan kısımda bırakılır. Genel uygulama budur... Ama sizin örneğiniz biraz farklı, parsel kısmen uygulamaya giriyor, uygulamaya giren kısmın yüzölçümü, o parselin tescilli yüzölçümünden daha fazla, ne yapılabilir?

Öncelikle ilgisinin çağrılıp muvafakati alınarak yüzölçüm düzeltilmesi yapıp, tapu kütüğüne doğru yüzölçüm yazıldıktan sonra kısmen uygulamaya giren kısmın yüzölçümünün o sayfadan düşülmesi gerekir. Yüzölçümde artış olduğu için ilgisinin muvafakatini almak zor olmaz diye düşünüyorum.

Ya ilgisine ulaşamaz ise; uygulamaya giren yüzölçüm dikkate alındığında, tapu kütüğünde kayıtlı yüzölçümü aştığı için geriye bir şey kalmıyor gibi olacak, halbuki parselin bir kısmı kalmaktadır ve kalan kısmın da bir yüzölçümü bulunmaktadır... O nedenle de (herhangi bir hak kaybına sebebiyet vermemek bakımından), öncelikle ilgisine ulaşmaya çalışılarak uygulama öncesi yüzölçüm düzeltilmesi yapılmalı, ama bu başarılmıyorsa, parselin yüzölçümü kontrol sırasında ne bulunmuş ise o değer özet cetveline yazılmalı, uygulamaya giren ve kalan kısmın yüzölçümü de buna uygun şekilde yapılmalı. Parselin tapu kütüğünde ise,

özet cetvelindeki hesap değeri yazıldıktan sonra, uygulamaya giren kısmın yüzölçümü düşülmeli, daha sonra da Tapu Müdürlüğü tarafından Medeni kanununun 1019'uncu maddesi gereğince ilgililere bilgi verilmeli, diye düşünüyorum. ... **(hkocak)**

257 – İKİNCİ UYGULŞAMA İÇİN GEREKLİ SEBEPLER

SORU) İmar uygulaması görmüş bir alanda ikinci kez imar uygulamasının yapılabilmesini gerektirecek durumlar nelerdir? **(deepimage)**

CEVAP) 18 uygulaması yapılmış bir yerde ikinci bir uygulamanın yapılabilmesini gerektirecek sebepler somut olarak ortaya konabilecek gerekçeler değildir. Mevcut durumun ihtiyacı karşılamadığının değerlendirilmesi halinde yeni bir imar tadilatı ile ikinci bir uygulamayı yapılmasına karar verilmesi mümkündür.

Mevcut durumun ihtiyacı karşılamaması nasıl belirlenebilir?

Örneğin park sahası küçük olduğu gerekçesiyle ya da otopark alanının yetersiz olduğu gerekçesiyle çevre sakinlerinin o konu ile ilgili yakınmalarını belediye iletmeleri; yolların dar olması ve konunun trafiği aksatmakta olduğunun görülebilmesi, vs. vs. örnekleri çoğaltabilirsiniz...

Mevcut durumu değerlendirip plân tadilatı ile ikinci bir uygulamaya karar verme yetkisi de belediyeye aittir. ... **(hkocak)**

258 – GEÇİT HAKKININ İMAR PARSELLERİNE TAŞINIP TAŞINMAMASI

SORU) 101 ada 42 parsel aleyhine 101 ada 43, 44, 45 ve 46 parsel leyhlerine geçit hakkı olan bir alanda 18'inci madde uygulaması yapılmaktadır. Tapularında da şerhleri vardır. İmar adalarının durumlarına göre artık geçit hakkı kurmayı gerektirecek bir durum söz konusu değildir. Uygulama esnasında bu şerh re'sen kaldırılabilir mi? Yoksa dağıtımdan sonra yeni oluşan imar adası maliklerinin başvurusu mu gerekli? **(rtnc)**

CEVAP) Tapu Sicil Tüzüğü baktığınızda, bu parsellere karşılık verilen parsellere taşınmalı daha sonra ilgisinin talebi üzerine kaldırılmalı anlamı çıkarılabilmektedir. Ama fiilen kalmayan geçit hakkını yeni oluşan parsellere taşımaya gerek olmadan bahsettiğiniz şekilde kaldırılmasının en pratik yol olduğunu düşünüyorum. ... **(hkocak)**

259 – 15 ve 16 UYGULANDIĞI HALDE İMAR PARSELİ OLUŞMAMASI

SORU) Teftiş için bulunduğum belediyenin encümen kararı almış olduğu 15 ve 16'ncı madde uygulamalarını incelemekteyim. İncelediğim dosyaların bir kısmında imar planlarına göre kapanmış yollarda ihdas işlemi yapılmamış ve komşu parselere şuyulandırılmamış. Dosyalara çeşitli gerekçelerle tutanaklar tutulmuş ve ihdas işleminin yapılmamasının nedenleri belirtilerek teknik personelce imzalanmıştır.

Tutanaklarda yer alan nedenler şunlardır;

- 1) Mevcut kullanılan yolun daralacağı ve yol aksının bozulacağı,
- 2) Maliye hazinesine kayıtlı olup resmi kurumlara tahsis edilen taşınmazlarda kamu yararı gözetildiği,
- 3) Yapılaşmanın yoğun olmasından dolayı ilerde yapılacak 18'inci madde uygulamasına bırakıldığı,
- 4) İhdas işleminin ruhsat aşamasında isteneceği.

Bu durum uygulama sonucu oluşan yeni parsellerin imar planlarına uygun olmaması sonucunu doğurmaktadır. Yapılan bu işlem mevzuata aykırı bir durum teşkil etmekte midir? Yoksa Belediye bu konuda inisiyatif kullanabilir mi? Ya da yukarıda sayılan nedenlerden ötürü ihdas işlemi yapılamıyorsa plan değişikliği zorunlu mudur?

Konuyla ilgili yasa ve yönetmeliklerde net bir ifadeye rastlayamadım ve ilgili mevzuata dayanarak bir sonuç çıkarmak istiyorum. **(haritamuh)**

CEVAP) İmar plânı bulunan bir yerde, vatandaşın talebi ile 15 ve 16'ncı maddeler uygulanarak yola terkler yapılıyor ama bu yapılmasına rağmen plâna uygun parsel oluşmuyor. Plâna uygun parselin oluşması için bir kısım kadastral yolun da ihdas edilerek söz konusu parsel dahil edilmesi gerekir. Ama plâna uygun terkler yapıldığı halde ihdas yapılmadığından plâna uygun parsel oluşmamıştır... Sorunuzdan bunu anladım.

Bu şekilde işlem yapılıp yapılamayacağına dair net bir mevzuat yok ama 15 ve 16 gereğince işlem yapılması vatandaşın talebine bağlıdır. Vatandaş parselindeki fazlalıkları rızası ile terk ediyor. Sonuçta imar parseli oluşmamış olsa bile plân gereğince terk edilmesi gerekenleri terk ediyor. Oluşan parseli yapı yapmak istediğinde belediye izin vermeyecektir. Ayrıca daha sonra 18 uygulaması yapılırken de, önceki terkler dikkate alınacağına göre problem yok demektir... Belediyenin gerekçeleri de makul görünmektedir.

Şu var ki, 18 uygulaması gecikirse, vatandaş yerini satmak isterse yüzölçümü küçülmüş olur. Vatandaş açısından böyle bir dezavantaj var ama vatandaş imar parseline kavuşmak için ihdastan bir kısım yerin kendi parseline katılması gerektiğini, bunun için de; (sorunuzdaki gerekçeler nedeniyle) 18 uygulamasının beklenmesi gerektiğini biliyorsa (bildiğinin bir şekilde resmiyette görünmesi gerekir) belediyenin yaptığı işlemde art niyet aramamak gerektiğini düşünüyorum.

Dediğim gibi durumu vatandaşın resmi bir şekilde bilmesi gerekir. Eğer böyle bir bilgilendirme görünmüyorsa; bu tür uygulamalar için böylesi bir bilgilendirmeyi önerebilirsiniz. ...**(hkocak)**

260 – DOP İLE KOP BİRBİRİNDEN BAĞIMSIZDIR

SORU) İmar uygulama sahası içerisinde 15-16 gören ve eski DOP oranı %35 olan parsellerden yeni uygulamada DOP oranı %30 olduğu için herhangi bir kesinti yapmadım. Ancak söz konusu parsellerden KOP'a katılım olup olmayacağı konusunda yardımcı olursanız sevinirim. **(msb)**

CEVAP) KOP'un, DOP ile bir bağlantısı bulunmamaktadır. KOP bir kesinti değildir. KOP parselinde hisse verilmektedir. İlgilisi feragat etmedikçe ya da kamulaştırılmadıkça o parselde hissedar olunmaya devam edilir.

Sonuç olarak; vermiş olduğunuz örnekte DOP kesmemiş olmanız doğru ama KOP parseline katılım olması gerekir. ... **(hkocak)**

261 – KAMULAŞTIRILAN İMAR PARSELİ GERİ DÖNÜŞÜM VE DOP

SORU) Daha önce uygulama yapılan bir parseli il özel idare kamulaştırmış. Şimdi uygulama iptal oldu. Geri dönüşüm yapılıp tekrar uygulama yapacağımızda bu parsel nasıl bir işleme tabi tutulur. Kamulaştırma parsellerinde DOP kesilmiyor. Geri dönüşüm yaptığımızda eski DOP'u iade edeceğiz. Yeni uygulama yaptığımızda DOP alma dediğimizde kamulaştırılan parselin alanı iade edilen miktar kadar artar. Bu durumda ne yapmalıyız? **(Haşim)**

CEVAP) Geri dönüşüm yapılırken; daha önce kesilen DOP miktarı bu parselde eklenir ve yeni uygulama yapılırken de diğer parsellerden kesilen oranda DOP kesilir...

Kamulaştırılan parselden DOP niye kesilmiyor?

İşin mantığına bakalım; 1000 m2 parsel uygulamaya giriyor %40 DOP kesiliyor ve 600 m2'lik parsel veriliyor. Bu 600 m2'lik parsel İl Özel İdaresi tarafından kamulaştırılıyor. Geri dönüşüm yapılırken ilk uygulamada DOP olarak kesilen miktar eklenerek ilk hali olan 1000 m2'ye getiriliyor ve yeni bir uygulama yapılırken; "kamulaştırma" nedeniyle bu parselden DOP kesilmiyor, dolayısıyla 1000 m2 imar parseli veriliyor...

Şimdi ne oldu? ... İl Özel İdaresi 600 m2 yer kamulaştırdığı halde 1000 m2 yere sahip oldu. Bu doğru bir sonuç mudur?... Haksız zenginleşme yok mudur?...

Bir diğer husus; uygulama sahası küçük bir saha olsun. Bu sahadaki imar parsellerinin büyük bir çoğunluğu (örneğin %60 ya da daha fazlası; o mevcut imar parselleri hali ile) kamulaştırılmış olsun; bu uygulama iptal edilip yeni bir uygulama yapılırken, eğer kamulaştırılan parsellerden DOP kesilmeyecek olduğunu düşünün!!! Yeni uygulama ile oluşan parsellerin tümünü kamulaştırma yapan kuruma vermek durumunda kalacaksınız. Uygulama sahasında yer alan diğer parsellere karşılık verilecek parsel kalmayacak.

Hatta ilk uygulama ile oluşan parsellerin %60'tan fazlası kamulaştırılmış ise durum daha da vahim olacak; uygulama sahasında yer alan diğer parsellere yer veremeyeceğiniz gibi, kamulaştırmayı yapan kurumun hak ettiğini düşündüğünüz parselleri bile tam veremeyeceksiniz... Biraz komik değil mi?

Örneği abartmışsınız diye düşünebilirsiniz ama teorik olarak doğru değil mi? ... O nedenle de en başta söylediğim gibi; uygulama sonrası oluşan imar parseli kamulaştırılmış olsa da, geri dönüşüm yapılırken; daha önce kesilen DOP miktarı bu parselde eklenir ve yeni uygulama yapılırken de diğer parsellerden kesilen oranda DOP kesilir. ... **(hkocak)**

262 – KISMEN UYGULAMAYA GİREN PARSELİN GERİ KALAN KISMINDA İŞLEM YAPILMASI

SORU) Kısmen 18'inci madde uygulama sahasında kalan parsel kadastro ayırma çapı ile ayrılmıştır. Ancak uygulama dışında kalan taşınmazın tapu kayıtlarında da "İmar Düzenlemesine Alınmıştır" şerhi bulunmaktadır. Vatandaş uygulama dışında kalan kısımda 15 ve 16'ncı madde uygulaması yapmak istiyor ama tapuda imar düzenleme şerhi olduğu için işlemin yapılıp yapılamayacağı konusunda fikriniz nedir?

Şerhi kaldırtmak mı gerekir yoksa işlemi yapmak uygun mudur?

Bu arada 18'inci madde uygulaması da mahkeme kararı ile iptal edilmiş ve geri dönüşüm için tapu müdürlüğüne gönderilmiştir. Yeniden uygulama yapılacak ve düzenleme sınırı değişmeyecektir. **(hmokn)**

CEVAP) Konu biraz çok boyutlu görünüyor;

– Parsel kısmen uygulama girmiş geri kalan üzerinde halen belirtim varsa; belirtim kaldırılarak vatandaşın talebinin yerine getirilmesi gerekir.

- Uygulama iptal edilmiş tapu müdürlüğüne gelmiş. Eğer yeni bir uygulama henüz yok ise; geri dönüşümle birlikte parsel ilk haline geldiğinde, daha sonra yapılacak yeni uygulamanın sınırının nereden geçeceği dikkate alınmaksızın talep yine karşılanabilir. Çünkü, talebi karşıladığınızda, yeni uygulama yapılırken bu parsellerin de uygulama sahasında kalması bir şeyi değiştirmez, yalnızca DOP kesintisi yapılırken, 15, 16 uygulaması sırasında eksilen miktar dikkate alınacaktır.

- Eğer geri dönüşümle birlikte yeni uygulama da birlikte gelmişse; o zaman bu işlemin sonuçlanmasını beklemekte fayda vardır... Ama geri dönüşümle birlikte yeni uygulama da birlikte geldiği halde, (sınır biraz değişmesine rağmen) şu an talep edilen kısımda oluşacak parselleri dışarıda bırakıyorsa, yine talebin karşılanması mümkündür. ...**(hkocak)**

263 – %40'I AŞAN DOP İÇİN VATANDAŞIN BAĞIŞ YAPMASI

SORU) 18'inci madde uygulamasında DOP %40 aştığı için; "aşan miktarı belediye vatandaşa bağış yaptırıyor (bedelsiz kamulaştırılıyor)"

Encümen kararında DOP'un %40'ı aştığı projede P ile gösterilen alanın 3194 sayılı İmar Kanunu 13'üncü maddesine istinaden belediyeye bedelsiz terkin edilmesi diye geçiyor.

Yani beyanname düzenlenip park sicilinden terk düşünceler kısmına da 13'üncü maddeye istinaden terk yazılıyor. Bu şekilde uygulama doğru mudur? **(uyılmaz)**

CEVAP) Uygulama sahası içerisinde DOP oranı %40'ı aşıyor. Aşan miktar kadar, bir vatandaş parselinden bedelsiz terk ediyor, yani uygulama sahasında yer alan ve DOP'tan karşılanması gereken tesis için kullanılmak üzere terkte bulunuyor. Tamam, olabilir.... "... park sicilinden terk düşünceler kısmına da 13'üncü maddeye istinaden terk yazılıyor. ..." ifadesini pek anlayamadım.

Terk edilen kısmın parkta kullanıldığından ve de parkta kullanıldığı gerekçesiyle böyle bir ifade kullanılmış olduğundan mı bahsediyorsunuz? Eğer doğru anladımca böyle bir belirtimin yerinde olduğunu düşünüyorum. Çünkü daha sonra bu uygulamanın iptali söz konusu olursa, bu belirtim nedeniyle, terk edilen kısmın geri dönüşümünün, terki yapan malike dönmesi sağlanmış olur. O nedenle yerindedir. ... **(hkocak)**

264 – İKİNCİ UYGULAMADA KOP KESİNTİSİNİN YAPILMAMASI

SORU) Bir kısmı daha önce imar uygulaması görmemiş ve bir kısmı daha önceden imar uygulaması yapılmış bir alanda tekrardan imar uygulaması yapıyoruz. Eski KOP parsellerini, (KOP oranını 0 alarak) şuan ki kop parsellerine taşırsak bir sıkıntı ile karşılaşır mıyız? Sorduğum soru ile alakalı bir kanun veya yönetmelikte bir madde mevcut mudur acaba? **(alicanmrl)**

CEVAP) Daha önce bir kısım parselde 18 uygulaması yapılmış ve de bir ya da daha fazla KOP parselleri oluşturulmuş... Şimdi, önceki uygulamaya tabi parsellerle birlikte, uygulamaya ilk defa giren parseller birlikte yeni bir uygulamaya tabi tutuluyor... (KOP'u sıfır alarak dediğinize göre), o uygulama alanında daha öncekilere ilave KOP parseli oluşmuyor. Dolayısıyla, uygulamaya ilk defa giren parsellerden KOP parselleri için herhangi bir (sizin tabirinizle kesinti) hisselendirme yapmadan olur mu? Sorunuzdan bunu anladım.

Kısa yolda söylemek gerekirse, en iyisi sizin önerdiğiniz şekilde yapmaktır. Teorik olarak doğru olup olmadığı tartışılabilir. Zira KOP parseli de olsa yeni bir uygulamaya tabidir. Dolayısıyla yeni uygulama sonrasında KOP parseli için; uygulamaya yeni tabi olan kadastro parsellerinden, daha önceki uygulama ile oluşmuş imar parsellerinden ve eski KOP parselinden; yeni KOP parseli için hisselendirme yapmak gerekir şeklinde de düşünülebilir. (Böyle olursa eski KOP parselindeki hisselerden, yeni KOP parseline giden dışındakiler için yeni imar parselinden yer vermek gerektiği gündeme gelecektir.)

Yani, sizin önerdiğiniz teorik olarak tartışmaya açık olabilir ama aksine hareket edildiğinde de içinden çıkılmaz bir hesabın içine girilmiş olur. O nedenle de en iyisi kendi önerdiğiniz şekilde hareket etmektir. ... **(hkocak)**

265 – DOP ORANININ MİNİMUM NE KADAR OLMALIDIR.

SORU) 3194 sayılı İmar Kanunu 18'inci maddesine istinaden yapılan imar uygulaması esnasında çevrede düzenlemeye açılmamış alanlar varken DOP %0,017 kadar az bir oranda bırakılabilir mi? **(betul)**

CEVAP) DOP oranı %0,017 olarak belirlenmiş, doğru mu? ... Öncelikle DOP kesintisinin en fazla ne kadar olacağı konusunda bir sınır var ama en az ne kadar olacağı konusunda bir sınır bulunmamaktadır. Ancak, bilindiği üzere uygulama birim en az bir imar adası biriminde olması gerekir. Ayrıca uygulama sınırı geçirilirken de yol (imar yolu) ekseninin esas alınması gerekir. İmar yolu eksenini dikkate alındığında da DOP oranının belirttiğiniz oranda kalmaması gerekir. ... **(hkocak)**

266 – YOL GENİŞLİĞİ PLÂNA UYGUN BIRAKILMALI

SORU) İmar plânında yol genişliği 10 metre olarak belirtilen yerde kadastro parselleri arası 9.50 metre geliyordu. Bu alanda uygulama yapılırken kadastro sınırına göre imar parseli oluşturuldu. Ve şu anda bu yolun genişliği 9.50 metre geliyor. Vatandaş yol genişliği 10 metre olmadığı için dava açacağım dedi. Sizce bu yanlış mı? **(gs44)**

CEVAP) Belediye olarak imar plânını yapan da sizsiniz, uygulayan da. Siz uygulama yaparken, vatandaşın kadastral olarak oluşmuş parselini değiştirmeme gibi iyi niyetle hareket ettiğiniz anlaşılıyor. Ama sonuçta bir imar plânı var ve onun uygulaması söz konusu... İmar plânı yol genişliğini 10 metre derken, siz 9,50 metre alırsınız, kimse itiraz etmez, geçer gider. Ama itiraz eden varsa, dava açarsa haklı çıkar diye düşünüyorum. ... **(hkocak)**

267 – GERİ DÖNÜŞÜM İLK TESCİLLİ YÜZÖLÇÜM DEĞERİ İLE OLUR

SORU) 1996 yılında bir imar uygulaması yapılmış ve uygulamada tapu alanı 155 m2 iken uygulamaya 156 m2 ya da bugün gibi 1-2 m2 farklı olarak uygulamaya girmiş buna göre dağıtım yapılmıştır. Ancak bugün bu uygulama iptal edildi, geri dönüşüm ciltteki alanlara göre yapılıp daha sonra alan düzeltilmesi mi yapılır yoksa doğru alanlara göre mi dönüşüm yapılır? **(gs44)**

CEVAP) Parseller, tapu kütüğünde yazan değeri ile uygulamaya girmelidir. Yüzölçüm hatalı ise öncelikle düzeltme yapılıp, tapu kütüğüne yazıldıktan sonra uygulamaya alınmalıdır. Parsel, tapu kütüğünde yazan değerden farklı bir değerle uygulamaya girerse Danıştay bunu bozma sebebi saymaktadır.

Sizin örneğinizdeki parsel; tapu kütüğünde 155 m2 iken, 156 m2 olarak uygulamaya girmesi hatalı bir durumdur... Sözü uzatmayalım; uygulama öncesinde tapu kütüğünde yazan değere dönüş yapılmalıdır. ... **(hkocak)**

268 – ÜZERİNDE OKUL BULUNAN TAŞINMAZDAN DOP KESİLİR Mİ?

SORU) Yapılaşmanın olduğu bir alanda 18'inci madde uygulaması yapmak istiyoruz. Uygulama alanında Milli Eğitime Bağlı ilk ve orta öğretim tesisleri var ve taşınmazlar üzerinde okullar mevcut. Maliye Hazinesine ait bu taşınmazlar Milli Eğitime tahsis edilmiş. Şimdi uygulamada bu alanlar nasıl işlem görür? Uygulamaya Hazine taşınmazı olarak girip DOP kesilmesi mi gerekir? Yine aynı alanda sağlık tesis alanları mevcut ve sağlık tesisleri yıllardır faaliyet gösteriyor bu alanda. Bu taşınmazlarda işlem nasıl gerçekleşir? Son olarak düzenleme sahasındaki tüm taşınmazlarda KOP alınması zorunludur? **(hmokn)**

CEVAP) 18 uygulaması yapılacak olan yerlerde **DOP**'tan ya da **KOP**'tan karşılanacak alanlar o alan içinde zaten var ve uygulama sonrası da yanı kalacak tesisler varsa nasıl işlem yapılacağı konusunda farklı uygulamalar bulunmaktadır...

Bence en doğrusu; **DOP**'tan oluşturulacak olan **okul yeri** o saha içinde var ve uygulama sonrasında aynen kalıyorsa, Uygulamaya girdi-çıkı yapılmalı ve o yer için DOP kesintisi yapılmamalıdır. (Yani bir nevi uygulama dışında tutulmuş gibi işlem yapılmalıdır.)

"Sağlık ocağı" gibi **KOP**'tan oluşturulacak tesisler de zaten yerinde var ise, onlar için de aynı işlem yapılmalıdır. ... Uygulama sahası içerisinde yer alıp da DOP kesintisi yapılan bütün parsellerin, yüzölçümleri oranında, KOP parseline dahil edilmesi gerekir. ... **(hkocak)**

269 – UYGULAMA SONRASI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE İMAR YOLLARININ İHDASI-1

SORU) Bir bölgede 18'inci madde uygulaması yapılmış daha sonra imar plan değişikliği olmuştur. Plân değişikliğinden sonra bazı yollar kapanmış, vatandaş yeni plana göre 15 ve 16 uygulamasıyla tevhit ve ifraz yapmak istiyor ve kapanan bu yollarda tevhit ifraz alanının içinde kalmaktadır. Kapanan bu yollar ihdas edilebilir mi? İhdas edildikten sonra vatandaşa satılması mümkün mü? **(hmokn)**

CEVAP) 18 uygulanmış bir yerde doğan ihtiyaç nedeniyle yeni bir plân değişikliği yapılıyorsa, ikinci uygulamada DOP kesilmemesi gerekir. Yani vatandaşa verilecek parselin yüzölçümünün küçülmemesi gerekir. Bunun sağlanması ise orada ikinci bir 18 uygulaması ile mümkündür. Eğer vatandaş 18 uygulamasını beklemeden 15 ve 16'ncı maddeler gereğince terk işlemi yaparsa, eksilen miktarını talep etme hakkı olmayabilir. O nedenle de 18 uygulamasını beklemeleri gerekir. Ama ...

Ama, vatandaş, eski ya da yeni plân olsun, bir ev yapmak istiyor, kesinleşmiş yeni bir plân varken, bu plândaki parsel oluşmadan yapı izni verilmeyecek, yapı izni için o parselin oluşması zorunlu duruma gelecektir... (Vatandaş iki arada bir derede kalacak)... İşte burada; belediyeye görev düşmektedir. Belediyenin iyi niyetli bir şekilde vatandaşın yola terk edilecek miktar kadar yeri, ihdastan bedelsiz karşılaması gerekir... Gerekir diyorum ama bunu mecbur anlamında söylemiyorum, vatandaşa sorumluluk duymak anlamında söylüyorum.

Eğer belediye, böyle bir mecburiyetim yok, parseldeki yüzölçüm olarak hakkınızın muhafaza edilmesini istiyorsanız, 18 uygulamasının yapılmasını bekleyeceksiniz derse, o zaman vatandaş mağdur duruma düşer. Ya ev yapmaktan vazgeçer ya da eski imar parselinden 15, 16'ya göre terk yaptırarak, ihdas edilen kısmı satın almak durumunda kalır.

Belediyenin, vatandaşı mağdur etmemesi, 15 ve 16 gereğince yapılacak terkler nedeniyle olacak kayıpları, yukarıda da bahsettiğim gibi karşılmasını öneririm. ... **(hkocak)**

270 – UYGULAMA SONRASI PLAN DEĞİŞİLİĞİ VE İMAR YOLLARININ İHDASI-2

SORU) Bu yola terk edilecek miktar kadar yeri, ihdastan bedelsiz karşılması konusunda encümen kararında mı belirtme yapacak yoksa, ihdastan gelen kısım belediye mülkiyetine geçeceği için meclis kararı mı gerekir? **(hmokn)**

CEVAP) Ortada bir ihdas var, ihdas da belediye adına olur, diye düşünmemek gerekir. O eski imar yolları, yeni plân gereğince oluşacak yol, park, ... gibi tesisler için kullanılması gereken yerlerdir. O nedenle de; bu durumdaki yerler 3194 sayılı İmar Kanununun 17'nci maddesinde bahsi geçen artık parsel niteliğinde ele alınıp belediye meclisi kararına gerek olmadan, encümen kararı ile halledilmesi gerekir.

Bu kararda, plân değişikliğinin varlığından, 18'inci madde gereğince ikinci bir DOP kesintisinin yapılamayacağından, bu kurala aykırı düşecek şekilde vatandaş mağdur etmemek amacıyla, ... gibi ifadelere de yer verilebilir. ... **(hkocak)**

271 – YOLDA KALAN BİNANIN DURUMU

SORU) Bir adet yapı var 2981 sayılı Yasa ile ruhsatlandırılmış, ruhsatlandırıldığında imar planı yokmuş ama daha sonra imar planı yapılıyor ve 18. madde uygulaması yapılıyor ve bu yapı yolda kalıyor şimdi ise mahalleli bu yapının yıkılmasını istiyor belediye burada nasıl bir yol izlemeli (bina şuan kullanılmamakta ve ruhsatı besihane olarak alınmış). **(haritacı_45)**

CEVAP) Bir Yargıtay kararı; *"Başka parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe bu yapılar eski sahipleri tarafından kullanılmaya devam eder."* şeklindedir. Sizin örneğinizde bina kullanılmıyor ama bedeli ödenmediği sürece de o bina üzerinde, inşa edenleri hakkı bulunmaya devam ediyor. Dolayısıyla, belediyenin o binanın bedelini ödemek suretiyle yıkımını gerçekleştirebileceğini düşünüyorum. ... **(hkocak)**

272 – UYGULAMANIN İKİNCİ KEZ İPTALİ VE GERİ DÖNÜŞÜM

SORU) Daha önce geri dönüşüm yapılan yere (yeni uygulama yapılıyor) mahkeme tekrardan geri dönüşüm kararı veriyor. İkinci geri dönüşümden önce parsellerden bir kısmı işlem görüyor (tevhit, parktan ihdas vs. gibi). Bu durumda ikinci geri dönüşüm nasıl uygulanır. Yapılan tevhit ve ihdas işlemi hükümsüz müdür? **(KADASTRO72)**

CEVAP) Birinci geri dönüşüm ile ikinci geri dönüşüm birbirinden bağımsızdır. İlk uygulama yapılıyor, iptal edildiği için parseller eski haline dönüyor. Sonra ikinci uygulama yapılıyor, bu ikinci uygulamanın artık birinci uygulama ile herhangi bir bağı

yoktur. Yani ilk iptal ile ikinci ya da üçüncü iptaller birbirinden tamamen bağımsız ama tamamen aynı kurallar tabidirler. İlk uygulamanın iptalinde (uygulama sonrası yapılan ifraz/tevhit, ihdaslar için) geri dönüşümde nasıl hareket edildi ise, ikincisinde, üçüncüsünde de aynı hareket edilir... Evet, uygulama sonrasında yapılan tevhit/ifrazlar ile oluşturulan parsellerde otomatikman hükümsüz kalır. ... **(hkocak)**

273 – KONUT ALANINDA KALAN PARKIN İHDASI

SORU) Belediye adına kayıtlı aynı planlama bölgesinde A parseli (325.00 m2) eski uygulama planında konut alanında yeni planda Park alanında kalmaktadır. Belediye adına ihdas edilecek B parseli 303.00 m2 eski planda Park alanında yeni planda konut alanında kalmaktadır. A parselinin Parka terkine karşılık B parseli İHDAS edilebilir mi? **(fsalemdar)**

CEVAP) Edilebilir... Verdiğiniz örnek "Mekansal Plânlar Yapım Yönetmeliği"nin 26'ncı madde, üçüncü fıkra (b) bendine uygundur. Dolayısıyla; eşdeğer yer olarak **(A)** parselinin park olarak ayrılması karşılığında, park olan yer **(B)** parseli olarak ihdas edilebilir. ... **Hüseyin KOÇAK**

274 – DOP'TAN KARŞILANAN "KARAKOL"UN DURUMU

SORU) DOP'tan mı KOP'tan mı karşılanması gerekir.

DOP, uygulama sahasında oluşturulan;

- MEB'e bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları,
- Yol,
- Meydan,
- Park,
- Otopark,
- Çocuk bahçesi,
- Yeşil saha,
- İbadet yeri,
- Karakol,
- Pazar yeri ve toplu taşıma yeri,

Dop'tan karşılanan karakol yerleri sadece İçişleri Bakanlığı Emniyet Genel Müdürlüğü tarafından kullanılan alanlar mıdır.? mevzuatta bununla ilgili açık ve kesin bir kurala rastlayamadım. **(orhandal)**

CEVAP) 18'inci maddede sadece **karakol** olarak geçmekte ayrıntıya da girilmemektedir. Başlığınıza bakılacak olursa; "jandarma karakolu da olur mu?" mu demek istiyorsunuz?

Yazdığım gibi karakol konusunda herhangi bir özel belirtim olmadığından; Tapu Kadastro İdaresi tarafından işlem yapılabilmesi için; uygulayıcı İdare tarafından o yerin "**karakol**" olduğunun belirtilmesi yeterlidir, diye düşünüyorum. ... **(hkocak)**

275 – 18 UYGULANAN YERDE İFRAZIN YAPILAMAMASI

SORU) 18'inci madde uygulaması yapılan bir yerde taşınmazın ifrazı yapılıyor. Belediyeden encümen kararı alınıyor ancak dosya kadastro ve tapuda işlem görmüyor. Yani sadece belediyenin encümen kararı var ve 18'inci madde uygulaması mahkeme kararı ile iptal ediliyor. Şimdi alınan bu encümen kararı ile işlem yapmak doğru mudur? Yoksa geri dönüşümü ve yapılacaksa tekrardan 18'inci madde uygulamasını beklemek mi gerekir? **(hmokn)**

CEVAP) Öncelikle 18 uygulaması yapıp imar parselleri oluşturulmuş bir yerde ifraz niye gerekiyor anlaşılıyor. Tapuda ve Kadastroda işlem görmeyen 18 uygulaması mı, yoksa, ifraz için alınan karar mı? 18 uygulaması tescil edilmiş, ifraz için alınan karar Tapu Kadastro İdaresine gelmemiş sayalım.

Daha önce de defalarca belirttiğimiz üzere, 18 uygulamasının iptal eden kararın muhatabı, o uygulamayı yapan idaredir. Yani Tapu ve Kadastronun İdaresi değildir. İlgili İdare (belediye) iptal işleminin gereği olan geri dönüşüm işlemini yapmadığı sürece, 18 ile oluşan parseller tapu kütüğünde yaşamaya devam eder ve de üzerinde yapılacak tasarruf nedeniyle Tapu Kadastrocu sorumlu olmaz.

Teorik olarak durum budur... Uygulama iptal edilmiş olmasına rağmen ilgili belediye (geri dönüşümü yapmayıp) o parseller için ifraz kararı veriyorsa vebali belediyenindir. Tapu Kadastrocu, uygulamanın iptalini şifahi olarak bilse bile, belediyenin vermiş olduğu karar gereği işlemi yapabilir. Ama sonrasında, geri dönüşüm yapılırken, dönüşümü yapan belediye için ekstra bir zorluk daha çıkmış olur. O da belediyenin bileceği iş. ...**(hkocak)**

276 – CAMİ YERİ VE DOP KESİLMESİ

SORU) İmar uygulaması yaptığımız alanın içerisinde mevcutta camiler vardır bu camilerin parselleri de Vakıflar Genel Müdürlüğü adınadır. Bu vakıf parsellerinden DOP kesintisi yapabilir miyiz yoksa DOP kesemiyorsak bunun dayanağı nedir? (kanun veya mahkeme kararı). **(Haşim)**

CEVAP) DOP kesilmemesi gerekir. ... Çünkü, zaten cami olan bir parselden bahsediyorsunuz. O parsel imar uygulaması sonucu ortaya çıkacak duruma göre yine cami olarak kalacağı muhakkaktır. DOP, uygulama sonrası parsellerde olacak değer artışı karşılığı olarak kesilmektedir. (Bu husus Yargıtay kararlarında geçmektedir.) Halbuki, uygulama sonucu cami parselinde değer artışı diye bir şey söz konusu değildir. ...**(hkocak)**

277 – KAMULAŞTIRMA DAVASI OLAN YERDE UYGULAMA

SORU) Söz konusu parselin İmar Kanununun geçici madde 4 göre terk dosyası hazırlayıp encümen kararını alıp dosyayı kadastraya gönderdik. **Kadastronun** o parselin mülkiyet sahibinin belediyeye kamulaştırma davasını açtığını mahkemelik olduğundan mahkemenin sonucunun beklenip mahkemenin aldığı karara göre işlem tesis edeceğini belirtip dosyayı belediyeye geri gönderdi.

Söz konusu parsel ile ilgili mahkemenin herhangi bir kısıtlayıcı şerhi olmamasına rağmen kadastronun işlem tesisini red edebilir mi?

Yasal olarak geçici madde 4 göre terkin işlemi yapılabilmesine rağmen mahkeme kararının beklenmesi gerekli mi? **(SİYABEND)**

CEVAP) Tamam, Mahkeme kararının sonucu beklensin ama, kişi o parseli başkasına da satmaya kalkabilir. O nedenle de mahkemesi sonuçlanıncaya kadar, üçüncü şahısların haklarının korunması bakımından tapu kütüğünün "beyanlar" hanesine, o yerin halihazırda imar planında yolda kaldığının ve davalı olduğunun belirtilmesi gerekir. ... **(hkocak)**

278 – EK.1 UYGULAMASINDA VATANDAŞ DİLEKÇESİ GEREKİR Mİ?

SORU) 3194 sayılı İmar Kanununa göre 18. madde içersinde Ek-1 maddesinin uygulamasında belediyenin encümen kararı dışında vatandaşlardan dilekçe alınması gerekli midir? Tapu tescil aşamasında tapu müdürlüğü vatandaş dilekçesini görmeli midir? **(zcagla)**

CEVAP) 18 uygulamasıyla birlikte madde Ek.1 uygulaması halinde encümen kararı dışında ayrıca vatandaşların dilekçesine gerek yoktur. ...**(hkocak)**

279 – YAPI İÇİN İMAR PARSELİ ŞARTI

SORU) Belediye imar uygulaması sırasında kişinin arsası ile yan arsaya tevhit şartı konuyor ve şerh düşülüyor. Her iki parselde de ev var. Evlerden bir tanesi yıkım aşamasında yeni inşaat için tevhit işleminin sonuçlanması gerekiyor. Ancak diğer parsel sahibi işleme yanaşmıyor. Ne yapılabilir? **(ozlm35)**

CEVAP) Yeni bir inşaat izni için parselin imar parseli olması gerekir. İmar parselini elde etmek için de sizin parsel ile komşu parselin birleşmesi gerekebilir. Parsel maliklerinin rızası ile İmar Kanununun 15 ve 16'ncı maddeleri uygulanarak tevhit (ve gerekiyorsa ifraz) yapılabilir. İlgilisi muvafakat vermedikçe böyle bir tevhit yapılamaz... Ama eğer belediye İmar Kanununun 18'inci maddesini uygularsa o zaman ilgililerin muvafakatine gerek kalmaksızın imar parseline kavuşabilirsiniz. ...**(hkocak)**

280 – MERANIN İMAR UYGULAMASINA TABİ TUTULMASI

SORU) 18.madde imar uygulaması yapmakta olduğumuz alanda bir adet mera parseli bulunmaktadır. Bu mera parselinin bulunduğu alan imar planında konut alanı olarak ayrılmış. Bu parselin uygulamada durumu ne olacak. Nasıl bir yol izlememiz gerekir. Bunun prosedürü nedir? **(Haşim)**

CEVAP) Meraların imar uygulamasına tabi tutulabilmesi için öncelikle (valilik tarafından) tahsis amacının değiştirilmesi gerekir... Tahsis amacı değiştikten sonra, o yer hazine taşınmazı olarak uygulamaya girer. Diğer parsellerden kesildiği oranda DOP kesintisi yapılır ve kalan kısım için oluşturulan imar parseli/parselleri hazine adına tahsis edilir. ... **(hkocak)**

281 – TRAFİKO YERİ İLE İLGİLİ YAPILACAK İŞLEM

SORU) Uygulama sahası içerisinde imar planında trafo yeri bulunmaktadır. Trafo yerinin KOP'tan karşılanması gerektiği belirtilmiştir. Ancak bu uygulamada trafo yeri olarak ayrılan yerdeki kadastro parseli TEDAŞ tarafından kamulaştırılmıştır ve tapu kütüğünde TEDAŞ adına "Trafo Binası Yeri" olarak kayıtlıdır. Bu durumda nasıl bir yol izlenmesi gerekmektedir? **(emiroglu51)**

CEVAP) Trafo yeri zaten TEDAŞ'ın yeri ise, uygulamada o parsel girdi, çıktı yapılıdır. (DOP kesilmez, KOP'a pay verilmez. Ayrıca KOP'tan da oluşturulmaz.)... Eğer trafo, TEDAŞ'ın parselinin bir kısmına rastlıyorsa, o kısım bütünden ayrılarak yine uygulamaya girdi-çıkı yapılar, parselin geri kalan kısmı, uygulamaya dahil diğer parsellerden farksız olarak uygulamaya dahil edilir. ... **(hkocak)**

282 – YOLUN EŞDEĞERİ OLARAK PARK YERİ AYRILMASI

SORU) Plan tadilatı ile kapanan bir yol var ancak yapılan plan tadilatında kapanan yola karşılık belediye tarafından aynı alanda park yeri olarak eşdeğer alan verilmek isteniyor.

Kadastro müdürlüğü olarak biz eşdeğer alanın yoldan olması gerektiğini ifade ettiğimiz halde belediye diretiyor burada nasıl bir yol izlememiz gerekir? Belediye, yolun ve parkın da kamuya terk edilmiş alan olduğundan eşdeğer alan olarak yol yerine park olarak eşdeğer yer vereceğini ifade ediyor. **(atay_bekir)**

CEVAP) Benzeri bir soruya daha önce şu şekilde cevap yazılmıştır. Mekânsal Plânlar Yapım Yönetmeliğinin 26'ncı madde üçüncü fıkra (b) bendi; "*İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir.*" şeklindedir.

Eşdeğer yer konusunda, diğer tesisler için eşdeğer yerin ayrılması zorunlu iken, Yönetmelikte, yollar konusunda daha esnek bir düzenleme yer almaktadır. Daha önce de; iki imar adasındaki yolların ihdas edilebileceğine dair TAU Genel Müdürlüğünün görüş yazıları bulunmakta idi. Diğer taraftan; Danıştay'ın kararları da, yetkinin belediyede olduğunu, Tapu Kadastro İdaresinin müdahale yetkisinin olmadığı doğrultusundadır... İfadenizden Tapu ve Kadastro Mensubu olduğunuz anlaşılıyor... Konunun böylesine muallak yönleri varken, yetki belediyededir demekten başka seçenek kalmıyor. ...**Hüseyin KOÇAK**

283 – HAZİNE TAŞINMAZINDAN YOLA GİDEN KISMIN TESCİLİ

SORU) 18.madde Uygulaması 1996 yılında yapılmış DOP (yüzde 20) olan mülkiyeti Hazineye Spor Alanına ayrılmış olan bir yerin daha sonra plan değişikliği ile bir kısmı yol ve parka ayrılmış olan kısımları 15 ve 16'ncı maddeye istinaden ifraz edilip Hazine adına tescil olabilir mi, bedelsiz terki yapılabilir mi? **(m.suslu)**

CEVAP) Konuya teorik olarak baktığımızda olmaz gibi görünüyor. Nasıl ki vatandaş parselden yola, parka yapılan terkler tescil edilmiyorsa hazine taşınmazı da tescil edilmemesi gerekir. Hazine de tıpkı herhangi bir vatandaş misali 18 uygulamasını beklemesi gerekir.

Ama bazı uygulamacılar tarafından Hazineye ayrıcalık tanınıp tescili yapılabilir. Böylesi tescilin yapılmasından herhangi bir vatandaşın menfaati zedelenir mi? **Hayır.**

Zaten plân değişikliği nedeniyle daha sonra yapılacak olan ikinci uygulamada yeni bir DOP kesintisi yapılmayacaktır. O nedenle de sonuç olarak bahsettiğiniz yol ve parka giden kısımların Hazine adına tescil edilmesi halinde pratikte hiç bir zarara sebebiyet vermeyecektir. ... **(hkocak)**

284 – ŞUYULANDIRILMIŞ PARSELE 31/b ŞERHİNİN AKTARILMIŞ OLMASI

SORU) Şuyulandırma yapılmış bir sahada ilgili parsele irtifak hakları ve 31/b şerhleri aktarılmış. Bu şerhler ifraz yapmama engel midir ya da ifraz sonucu oluşacak parsellere dağıtılabilir mi? Yoksa bu şerhlerin bir şekilde başka bir yere aktarılması mı gerekli? Nasıl bir yol izlemeliyim? **(a.atmaca)**

CEVAP) Şuyulandırılmış parsele 31/b şerhinin aktarımı önemlidir. Bir parsel üzerinde 31/b şerhi varsa, o parselin kayıtlı maliki o parsel üzerinde artık herhangi bir işlem yapamaz. 31/b şerhi konması (buna bağlı olarak yeni parsel aktarılması) demek o parsel ile ilgili hakların kamulaştırmayı yapan kuruma geçmesi demektir. ...

Bahsettiğiniz parselde malik kim görünüyor, 31/b şerhi hangi kurum adına konmuş dikkat edilmesi gerekir. ... **(hkocak)**

285 – KAPANAN YOPLUN DOP HESABINA ETKİSİ

SORU) *"Danıştay Altıncı Dairesinin yerleşik kararları da; parselasyon işlemi yapılırken düzenleme alanında kapanan kadastral yolların bulunması durumunda düzenleme ortaklık payının, kamu alanlarına ayrılan yerlerden bu kapanan kadastral yolların düşülmesinden sonra hesaplanması ve düzenlemeye giren parsel maliklerinden bu miktarın alınması suretiyle şahıs arazilerinden daha fazla oranda düzenleme ortaklık payı kesilmesine yol açılmamasını öngörmektedir"*denilmektedir.

– Uygulama dosyasında kadastro parselleriyle yeni oluşan imar parselleri çakıştırıldığında kapanan yol parçaları bulunmaktadır.

–DOPO hesaplanırken düzenlemeye giren toplam alandan (toplam alana kapanan yol parçaları dahil değil.) yeni oluşan imar parselleri alanı çıkarılarak ortak kullanım alanı hesaplanmıştır. Burada anlatmaya çalıştığım Kapanan yol alanları ne ihdas edilmiş ne de DOPO hesabında bu alanların bahsi geçmiştir. Uygulama sanki bu alanlar hiç yokmuş gibi yapılmıştır.

–Kapanan yollar ihdas edilmeyip kapanan yol olarak düzenlemeye giren toplam alana dahil edilse ve kapanan yol alanları ortak kullanım alanından düşülerek DOPO hesaplanmış olsa yine şimdiki dop oranına ulaşılabacaktır (hesapta değişen bir şey olmayacak)

– Hesabı etkilemeyen bir durum olduğu için uygulamaya bu şekilde (kapanan yol parçaları hiç yokmuş gibi) devam etmemizde bir sakınca var mıdır? **(DİLBİRLİĞİ)**

CEVAP) Sorunuzu defalarca okudum, yine de tam anlayabildiğimden emin değilim. Kapanan yol derken siz tam olarak neyi kastediyorsunuz? Kapanan yol olarak, imar plânında tescile tabi parseller içinde kalan yolları mı kastediyorsunuz? Sizin örneğinizde, imar plânına göre yapı adalarına denk gelmeyen kadastral yollar kapanan yol tanımına girmemekte midir? Böyle değerlendiriyorsanız o kısımların DOPO ile bağlantısını nasıl kurabileceğiz?

Çok karışık hesaba gerek yok. Danıştay kararlarından çıkan anlamı rakamsal olarak örneklendirecek olursak;

Düzenleme alanı 100 birim olsun. (Buna kadastro parselleri ve tüm kadastral yollar dahildir.)

Bunun 90 birimi kadastral parsel 10 birimi ise kapanan yol olsun. (Plân dahilinde kalan tüm yollar imar plânına göre yapı adasına ya da imar yoluna denk gelmiş olsun fark etmez hepsi kapanan yol demektir.)

Plân uygulaması sonucu oluşacak (DOP ile oluşturulacak) alanların toplamı 40 birim olsun.

DOP'tan oluşturulacak 40 birimin 10 birimi yollardan karşılanır. Geriye 30 birime ihtiyaç kalır. (Düzenleme sahasının toplam yüzölçümü 100 birim idi, ama bunun 10 birimi yol olduğu ve doğrudan kamusal alanlar için kullanıldığından, DOP kesilmesi gereken birim 90 olacaktır.

DOPO = 30 / 90 = %33,333333 olarak hesaplanır. ... Sizin hesabınız sanki biraz karışık. ...**(hkocak)**

286 – UYGULAMANIN İPTALİ GERİ DÖNÜŞÜM VE YENİ UYGULAMA

SORU) 18'inci madde uygulaması sonucu Tapu Müdürlüğü'nde tescil olmuş bir parsel için, İdare Mahkemesi söz konusu imar uygulaması için yürütmeyi durdurma kararı verdi. İdare Mahkemesi'nin yürütmeyi durdurma kararına istinaden, Büyükşehir Belediyesi encümenince ilgili parsel için geri dönüş işlemi için karar alınmıştır.

Ancak, alınan karar sadece parselin ilk haline dönüşünü kapsamakta, geri dönüş sonucu yeni bir uygulama planı hazırlanamamaktadır. Bu durumu da İdare Mahkemesi'nin kararında, yapılan imar uygulamasının iptalini değil sadece durdurulması yönünde karar alınması olarak belirtmektedirler. Bu durumda Müdürlük olarak Büyükşehir Belediyesi'nden gelen geri dönüş dosyasının yapılması, yeni bir uygulama içermediğinden uygun bulunmamaktadır. Bu durumda Müdürlük olarak gönderilen dosya uygun bulunmama ile birlikte mahkeme kararının uygulanması yönünde nasıl bir yol izlenmelidir. **(SerkanA)**

CEVAP) Sondan başlayacak olursak; Mahkeme kararının gereğini yerine getirme görevi Tapu Kadastro idaresine değil, uygulamayı yapan İdareye aittir. İdare de gereğini yapmış ve geri dönüşümü gerçekleştirmiş. Yeni bir uygulamayı neden zorunlu tutuyorsunuz? Çünkü, Genel Müdürlüğün talimatları o doğrultuda. Ama geri çevirdiğinizde İdare (belediye) yargıya gittiğinde, dava belediye lehine sonuçlanmaktadır. Yani bir uygulama durdurulmuşsa (ya da iptal edilmişse) İdareyi bağlayan taraf o uygulamayı geri döndürmektir. Yeni bir uygulama yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. Tapu Kadastro İdaresinin, belediyeyi, geri dönüşüm sonrası yeni bir uygulama yapmaya, zorlama yetkisi bulunmamaktadır.

Ama şu var ki; zemindeki oluşumlar nedeniyle geri dönüşümün fiilen mümkün olmadığı durumlarda geri dönüşümle birlikte yeni bir uygulamanın yapılması da uygun olur. Tapu ve Kadastro İdaresi olarak bunu ancak bir tavsiye şeklinde isteyebiliriz, zorlama yetkimiz bulunmamaktadır. Dolayısıyla, belediyeden gelen geri dönüşümü kabul etmemiz gerekir.

(Sitenin"MAKALELER" kategorisi,"İMAR"sayfasında,"PARSELASYONUN İPTALİ VE GERİ DÖNÜŞÜM"başlıklı makale bulunmaktadır. Onu okumanızı öneririm.) ...**(hkocak)**

287 – HİSSE ÇÖZÜMÜ İÇİN MUVAFAKAT

SORU) Hisse çözümü yapılması planlanan bir imar uygulamasında maliklerin yüzde kaçının muvafakat vermesi yeterlidir. 160 malik var 130 malik muvafakat veriyor bu şekilde hisse çözümü yapılabilir mi? **(deepimage)**

CEVAP) Hisse çözümü için hissedarların tümünün muvafakati gerekir. ...**(hkocak)**

288 – 18 UYGULAMASI YAPILMADAN 15, 16 UYGUKLANABİLİR Mİ?

SORU) 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili hükümleri, (İmar Kanunu 23. Madde, Plansız Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 24. madde, 31.01.2000 tarihli ve 2023 sayılı genelge) İmar Planının; belediye encümeni tarafından onaylanan ve askı süreci tamamlanarak tapuya tescil edilen Parselasyon Planları doğrultusunda uygulamasının yapılması gerektiğini hükme bağlamıştır. Ancak buna rağmen idareler imar uygulamasını genelde İmar Kanununun 15. ve 16. maddeleri kapsamında yürütmekte, ilgisinin isteği üzerine kadastral parsellerin kamuya terki yapılarak, taşınmaza arsa statüsü verilmekte ve inşaat ruhsatı düzenlenerek, yapılaşmaya gidilmesi sağlanmaktadır.

Benim sorum bu aşamada ortaya çıkıyor. Mevzuatta açıkça 18. madde uygulaması sonucunda hazırlanacak parselasyon planları üzerinden İmar Kanununun 15. ve 16. maddeleri kapsamında uygulama yapılması gerektiği hükme bağlanmışken İdareler hangi yasal dayanakla direk 15. ve 16. madde uygulaması yapmak sureti ile arsa oluşturmakta ve yapı izni verebilmektedir. **(fuat1905)**

CEVAP) Bu konularla ilgili daha önce çok soruya cevap yazdım. Ayrıca bu Sitede yer alan makalelerde de konuyla ilgili değerlendirmelerimi yazdım... EVET en doğrusu öncelikle 18 uygulamasının yapılmasıdır. Ama ilgili idare bunu yapmıyor ya da yapamıyor. Peki idare uygulamayı yapmadığı sürece vatandaş da hiç bir şey yapamayacak durumda kalıyor... Bir diğer husus da, 18 uygulaması ile imar parselleri oluştuğuna göre, daha sonra 15, 16'yı uygulayarak hangi parseli oluşturacaksınız?

İdare 18 uygulamasını hemen yapabiliyorsa söylenecek bir şey olmaz ama İdare bunu yapmadığı sürece, bırakın 15, 16'ya göre vatandaş imar parseline kavuşsun. İleride 18 uygulanırken belirlenen **DOP** oranına tamamlayan kadar da kesinti yapıldığına göre 15, 16 gereğince imar parseline kavuşanların o anlamda da bir avantajı yok. ... **(hkocak)**

289 – YOLA TERK SONUCU TESCİL EDİLMİŞ YOLUN TERKİNİ – 1

SORU) Rızai ifrazla iki kadastral parselde parselasyon yapılmış fakat yol olan kısma parsel numarası verilir tapusu çıkarılmış. Parselasyonla oluşturulan parseller konut olarak kullanılmakta geometrik olarak yol şeklindeki ve fiiliyatta da yol olan kısım ise yaklaşık 25-30 yıla yakındır yol olarak kullanılıyor. Söz konusu parsel kamulaştırma davası açmış? **(SPARTACUS)**

CEVAP) Konuyu anlatmışsınız ama sonuç olarak neyi soruyorsunuz belli değil?

Herhangi iki parselde ya da tek parselde ifraz yapılıyor. Rızai dediğinize göre 15, 16'ncı maddeler uygulanmış olmalı. Parsel ifraz ile parsellere ayrılıyor, bu işlemde yol da var ve yola giden kısım terk edilmesi gerekirken parsel numarası verilerek tapuya tescil edilip tapusu da verilmiş, öyle mi? ...

Yerin fiilen yol olmasından çok o kısımlar imar plânında ne görünüyor ve de ifraz işlem, yapılırken alınan encümen kararında o kısım için ne denmiş onları da ortaya koymak gerekir. ... Sonra da sorunuz ne? ... **(hkocak)**

290 – YOLA TERK SONUCU TESCİL EDİLMİŞ YOLUN TERKİNİ – 2

SORU) Hocam herhangi o iki parsel 1976 yılında ifraz yapılmış yani 6785 sayılı İmar Kanununa göre ifraz yapılmış. 1976 yılındaki uygulama imar planlarında da yoldur yani bu işlemde yol da var ve yola giden kısım terk edilmesi gerekirken parsel numarası verilerek tapuya arsa olarak tescil edilmiş. Yer hem fiilen hem de uygulama imar planında yoldur. İfraz dosyasında belediye, kadastro ve tapu da encümen kararı yok bulamadık.

Sorum şu; hocam 3194 sayılı Kanunun GEÇİCİ MADDE 4- "Kanunun yürürlüğe girmesinden önce tapuda müşterek giriş olarak tescil edilip fiilen kamu tarafından yol olarak kullanılan tapu kaydı yol olarak terkin edilmeyen gayrimenkullerin imar planında kamu hizmet ve tesislerine ayrılanları belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulu kararı ile muvafakat aranmaksızın imar planındaki tahsis amacına uygun olarak tapuda terkin edilir." Demekte biz bu geçici madde.4 göre encümen kararı alıp terk ettirebilir miyiz. **(SPARTACUS)**

CEVAP) Geçici Madde.4'e bakılacak olursa bu terkin işlemini yapabilirsiniz. Ama bir şekilde o yer kim adına tescilli ise haberdar edilmesi de gerekir... Siz bunu bir şekilde sağlamalısınız. Ya da yapılan işlem tapu kütüğüne işlendikten sonra, Medeni Kanunun 1019'uncu maddesi gereğince Tapu Müdürlüğü tarafından yapılması gerekir. ... **(hkocak)**

291 – İMAR PARSELİ İLE MÜKERRERLİK

SORU) Bir yerde imar uygulaması sonucu mükerrerlik meydana geldiyse çözüm nasıldır? 1515 sayılı Kanuna mı gidilir, yoksa 22'nci maddeye göre iptal mi yapılır? **(Fahri34)**

CEVAP) Öncelikle mükerrerliğin sebebi ne? Onu iyi tespit etmek gerekir... Uygulamaya tabi kısım ile uygulama dışı kısım daha önce de mükerrer ise uygulama sonucu oluşan parseller de mükerrer olacaktır. Uygulama öncesinde mükerrerlik yoksa, uygulama sonucu nasıl oluşmuş? ... Uygulama yapılırken, uygulama sınırları dışına mı taşınmış? Eğer böyle ise o zaman **1515** sayılı Kanunun uygulanması gerekir. ...

Eğer uygulama öncesi mükerrerlik yoksa ve yapılan uygulama ile de uygulama sınırı dışına taşılmamış ise mükerrerliğin oluşmaması gerekir. Buna rağmen mükerrer bir görüntü elde ediliyorsa, bu görüntü orada mükerrerlik olduğunu göstermez. Siz uygulama sonucu oluşan parseller ile eski tarihlerde oluşturulmuş ve yeterli hassasiyete sahip olmayan pafta üzerinden uygulama dışı parselleri aynı altlık üzerinde göstermek istemezinden kaynaklanmış da olabilir. ... Önce mükerrerliğin sebebini iyi bir şekilde ortaya koymanız gerekir. ... **(hkocak)**

292 – 18 UYGULAMASINDA İHDAS İÇİN ENCÜMEN KARARI

SORU) 18 Uygulaması yaparken ihdasları bağış için encümen kararı mı meclis kararı mı almak gerekir? **(yusufkaradavut)**

CEVAP) Uygulama kapsamında yer alan yolları ihdas edip, sonra bağış formalitesine girmek yerine; uygulama sahasındaki yolların doğrudan DOP'tan karşılanan tesisler için kullanıldığı aynı kararda (**18** için verilen encümen kararında) belirtmekle yetinilebilir. ... **(hkocak)**

293 – YOLA TERKİN YENİDEN UYGULAMAYA ALINMASI VE DOP KESİMİ

SORU) Elimde bir dosya var; vatandaşın A parselinin tam ortasından imar yolu geçmiş ve vatandaş rızaen terk yoluyla parselin ortasından geçen yolu kamu adına terk ederek B ve C parseller oluşmuş, daha sonra imar planı değişikliği ile parselin ortasından geçen yol kaldırılmış ve 200 m2 yol alanı belediye adına tescil edilerek eski A, yeni B ve C parsellerin malikine satılmış ve tevhit işlemi yapılarak tekrar parsel eski haline dönüşmüş.

Bu parselin bulunduğu yapı adasında 18'inci madde uygulaması yapılacak olsa, yoldan ihdas edilerek belediye adına tescil edilen ve eski malikine satılan parselden DOP kesintisi yapılır mı? **(fuat1905)**

CEVAP) Çok ilginç bir örnek... İşe teorik olarak bakılacak olursa, vatandaşın parselinden bir kısım terk ediliyor ve geriye **(B)** parseli ile **(C)** parseli kalıyor. Bu **(B)** ve **(C)** parsellerinden, önceki terki, belirlenen **DOP** oranına tamamlayacak kadar daha kesinti yapılması gerekir. Yola terk edilip tekrar eski malike satılan kısma gelince; (her ne kadar vatandaş, öncesi de bana aitti dese de, yola terk etmiş, belediyenin mülkiyetine geçmiş ve vatandaş da belediyeden bu yeri satın almış. Yani satın alınan kısımda herhangi bir eksilme söz konusu değil. **(A)** parseli tek parça görünse de, **DOP** kesimi ile ilgili (tabiri yerindeyse) yamalı bohça misali bir duruma gelmiş.

Sonuç olarak; **(A)** parselinin **(B)** ve **(C)** parsellerinden gelen yüzölçümleri için; önceki terki **DOP** oranına tamamlayan kadar daha kesinti yapılması, yoldan ihdas edilerek tekrar vatandaşın satılan kısımdan ise belirlenen **DOP** oranınının tam kesilmesi gerekir. ... **(hkocak)**

294 –BEDELLİ YOLA TERK VE ENCÜMEN KARARI – 1

SORU) 15 ve 16. maddeye göre yapılan yola terk işleminde encümen kararında yola giden kısmının bedelli veya bedelsiz terk yapıldığı belirtilmesi gerekir mi? Bu şekilde belirtilmemesinin sakıncası var mıdır? **(BAHADIR0672)**

CEVAP) Yola terk işleminin bedelli mi, bedelsiz mi olduğunun önemi nedir? Önce ona bakmak gerekir... Önceki zamanlarda, eğer bir plân değişikliği olursa, bedelsiz terkler tescile konu yerlerde kalırsa terk edene geri döner şeklinde işlem yapılmakta idi. Plân değişikliği halinde bu tür yerlerin geri dönmemesi için de belediyeler terkleri sembolik bir fiyatla bedelli olarak göstermek yolunu seçmekte idi.

Ancak en son Anayasa Mahkemesinin kararına göre, malik yola terk işlemini yapmışsa artık o kısım üzerinde hak iddia edemeyecektir. Dolayısıyla terklerin bedelli ya da bedelsiz olmasının da artık bir fonksiyonu kalmamıştır. O nedenle de encümen kararında böyle bir ifadenin yer almasının da herhangi bir fonksiyonu olmayacaktır. ... **(hkocak)**

295 –BEDELLİ YOLA TERK VE ENCÜMEN KARARI – 2

SORU) O bölgede daha sonra 18,madde uygulaması yapılacak olursa bedelsiz terki dikkate alarak DOP kesintimizi ona göre yapmamız gerekir. Bedelli olarak terk yapılmışsa kamulaştırma gibi düşünmemiz gerekir. Bu yüzden bedelli terk veya bedelsiz terk önemlidir diye düşünüyorum ve encümen kararında belirtilmelidir. **(tekinharita)**

CEVAP) Söylediğiniz şeyin üzerinde durmak gerekir...

Terkların bedelli mi, bedelsiz mi olacağı konusunda daha çok geri dönüp dönmeyeceği üzerinde yoğunlaştık. Dediğiniz gibi daha sonra **18** uygulaması yapılırken; bedelsiz terki bulunan parselden, **DOP** oranına tamamlayacak kadar daha kesinti yapılması gerekirken, bedelli terklerin ücreti parsel maliki tarafından alınmış olduğundan, **18** uygulaması yapılırken, sanki hiç terki yokmuş gibi muamele görmesi gerekeceği şeklindeki düşüncenizin mantıklı olduğunu düşünüyorum...

Bir uygulamacı olarak işin bu boyutunu da hatırlattığınız için teşekkür ederiz. ... **(hkocak)**

296 – HİSSELİ PARSELLERİN 18 UYGULANASINDA DAĞITIM ŞEKLİ

SORU) Örneğin üç kadastro parseli imara giriyor. Her birinde üçer malik bulunmaktadır. Her parselden birer malik alıp yeni bir imar parseli oluşturulabilir mi? Yani imar parselleri oluştururken taşınmaz zemin olarak mı, malik olarak mı ya da her ikisi de imara girer mi? **(enes)**

CEVAP) Sorunuz pek anlaşılıyor. "her parselden birer malik alıp yeni bir imar parseli oluşturulabilir mi?" ne demek...

Siz şunu mu demek istiyorsunuz; Üç adet kadastro parseli uygulamaya giriyor. Her üçü de üç hisseli...

1 nolu parselin malikleri **(A), (B), (C)** olsun;

2 nolu parselin malikleri **(D), (E), (F)** olsun;

3 nolu parselin malikleri de **(G), (H), (I)** olsun.

Herhangi bir imar parseline (Örneğin); **(A)**, **(D)** ve **(G)** şahıslarını hisselendirebilir miyiz? Bunu mu soruyorsunuz? ...

Sorunuz bu ise; olmaz...

1 nolu parsel için karşılık hangi imar parselleri tahsis edilmişse, her birine **(A)**, **(B)** ve **(C)** şahıslarının hisselendirilmesi;

2 nolu parsel için karşılık hangi imar parselleri tahsis edilmişse, her birine **(D)**, **(E)** ve **(F)** şahıslarının hisselendirilmesi;

3 nolu parsel için karşılık hangi imar parselleri tahsis edilmişse, her birine **(G)**, **(H)** ve **(I)** şahıslarının hisselendirilmesi;

Gerekir. ... Eğer sorunuz farklı bir şey ise, lütfen biraz açın. ... **(hkocak)**

297 –DOP İLE OLUŞTURULAN PARK'A KARŞILIK EŞDEĞER YER AYRILMASI

SORU) Belediyemiz imar sınırları içerisinde zamanında İmar Kanunu 18.madde uygulaması gerçekleştirilmiş olup uygulaması sonucu park alanı oluşmuştur. Zamanla vatandaşlar park alanında ev yapıp fiili durumda işgal etmişlerdir. Belediye de daha sonra bölgenin revizyon planını yapmış olup söz konusu yeri park alanından çıkarıp konut alanına dönüştürmüştür. Vatandaşlar ihdasla Belediyeden fiili yerlerin almak istiyorlar. Kadastro müdürlüğü de park alanının; İmar Kanunu 18.madde uygulaması sonucu oluştuğu ve encümen kararında eş değer alanın belirtmesi gerektiğini bildiriyor.

Belediye olarak biz de; Bölgenin Revizyon İmar Planıyla oluştuğunu, eski plan geçerliliğini yitirdiği ve revizyonda eş değer alan şartının aranmadığını belirtiyoruz.

Sorum; 18. madde uygulaması sonucu oluşan PARK alanın, Revizyon Planı sonucu oluşan ihdaslık alan için eşdeğer alan aranır mı? **(SİYABEND)**

CEVAP) Kadastrocular haklı... 3194 sayılı İmar Kanununun **18**'inci maddesinin 3'üncü fıkrası; "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan; gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatla kullanılamaz" hükmündedir.

Yani **DOP** kesintisi ile oluşturulan yeri başka amaçla kullanamazsınız. Ama yerini değiştirmek mümkündür. Nitekim bu konudaki düzenleme **Mekansal Plânlar Yapım Yönetmeliğinin** 26'ncı madde 3/b bendinde yer almaktadır. Kadastrocuların dediği gibi **DOP** oluşturulmuş bir parkı, aynı bölgede eşdeğer yer ayırmadan ihdas belediye olarak ihdas edemezsiniz. ... **(hkocak)**

298 – KAMULAŞTIRMA 18 UYGULAMASINDAN BAĞIMSIZDIR – 1

SORU) Şehrimizin içinden de geçen yeni bir çevre yolu projesi tasarlanmış ve karayollarının görüşleri doğrultusunda kamulaştırma sınırları uygulama imar planımıza işlenmiştir.

Bir süre sonra Karayolları belediyemize yazı ile; söz konusu kamulaştırma sınırları içerisinde kalan kısımda 18. madde uygulaması yapılmasını istemiş şayet yapılmaz ise kamulaştırma külfetinden dolayı yolun yapımına başlanmayacağını bildirmiştir.

1) DOP kapsamında kesinti yapılabilecek donatılar belli iken kamulaştırma sınırları içerisindeki kadastro parsellerini de kapsayacak bir uygulama yanlış olmaz mı?

2) DOP kapsamındaki yollar şehir içi yollar için geçerli değil midir? Söz konusu projede otoyol yapılması kanuna aykırılık teşkil etmez mi? (jalón)

CEVAP) Evet, sorularınızda haklısınız. Yapılacak **18** uygulaması ile kamulaştırma birbirinden bağımsız konulardır. Karayolları **18** uygulaması yapılmadan kamulaştırma işlemini yapabileceği gibi, **18** uygulamasından sonra da yapabilir. Her durumda dediğiniz gibi oluşacak karayolunun **DOP**'tan karşılanmaması gerekir. Aslında teorik olarak bakıldığında değişen bir şey yok. Ama şunu amaçlıyor olabilirler; **18** uygulaması yapılırken **DOP** ile oluşan yol, aynı zamanda kamulaştırılması gereken kısma rastlıyor olabilir. Kamulaştırma yapılacak güzergaha rastlayan yol için kamulaştırma bedeli ödemeleri gerekmeyeceğinden, daha az kamulaştırma bedeli ödeyerek işi halledebileceklerini hesaplamış olabilirler. ... **(hkocak)**

299 – KAMULAŞTIRMA 18 UYGULAMASINDAN BAĞIMSIZDIR – 2

SORU) Yalnız DOP'tan oluşan ya da oluşabilecek bir durum yapılacak olan şehirlerarası yolda (otoban) yok. Yalnız benim aklıma takılan Danıştay kararları arasında böyle bir karar olup olmadığıdır? **(jalón)**

CEVAP) Hatırladığım bir Danıştay kararı yok... Kadastro parselleri kamulaştırma sahası içindedir ama kamulaştırma yapılmadığı sürece, yapılacak **18** uygulamasına engel olmaz. Siz **18** uygulamasını yaparsınız, kim bilir daha sonra kamulaştırma güzergahı değişebilir. ... **(hkocak)**

300 – KAMULAŞTIRMA 18 UYGULAMASINDAN BAĞIMSIZDIR – 3

SORU) Peki, 18 uygulamasına katsak dahi kamulaştırma sınırı içerisinde kalan alan güzergah şeklinde "KOP" olarak oluşturulmalı değil mi? **(jalón)**

CEVAP) Acaba bir yerde farklı bilgilerle mi yazıyoruz. Konu şu şekilde mi; İmar plânı uygulandığında, karayolunun geçeceği yerde imar parselleri oluşmayacak mı? İmar plânında da o kısım karayolu mu? Bunu netleştirelim. Ben ya da sizin sorunuzu okuyan diğer kişiler sizin elinizdeki bilgileri bilmesi mümkün değil, elinizdeki verileri baştan anlaşılır bir şekilde ortaya koymalısınız. Bilgiler hatalı ya da eksik olması halinde cevap almanız zorlaşır, aldığınız cevap da yanıltıcı olabilir.

İmar plânında da o kısım karayolu olarak geçiyorsa; bu kısım kamulaştırma yapılarak oluşturulacağına göre, o kısmın **KOP**'tan oluşturulması diye de bir şey olmaz. Tamamen uygulama dışında tutulması gerekir... Karayolu içinde kalan kadastro parselleri tamamen yol güzergahında kalıyorsa uygulama dışı bırakılır. Kısmen karayolu güzergahında kalanlar ise karayolu güzergahı dışında kalan kısımları uygulamaya tabi tutulur. Ama soruyu halen doğru anladığımdan emin değilim. ... **(hkocak)**

301 – TESCİL AŞAMASINDA GERİ DÖNÜŞÜM

SORU) a) 18 uygulaması hazırlanan dosya ile tapuya tescil için intikal etmiş, bunun üzerine tapu tesciline başlamış tam tescil esnasında ön kontrol iyi yapılmadığı için tescil durdurulmuş ve dosyanın sıkıntılı olduğu fark edilmiş. Bunun üzerine belediye dosyasını geri alıp tadilat ile geri dönüşüm yapmak istiyor.... Bu durumda ben bir kadastro kontrolü olarak ne yapmalıyım böyle bir dosyayı kabul edebilir miyim? Çünkü tapu müdürlüğü yarıda tescilini durdurmuş... Tapuyu nasıl yönlendirmeliyim?

b) 18 uygulamalarında kontrollük harcı kesilirken ayırma çapı olan yerlerde toplam alan üzerinden mi, yoksa sadece düzenlemeye giren alan üzerinden mi döner sermaye kontrollük ücreti alınır?

c) Mera veya maliye gibi büyük alana sahip yerlerde yapılan ifraz veya uygulamalarda toplam alan üzerinden mi yoksa ifraz üzerinden mi döner sermaye kontrollük parası alınacağı hususunda farklı yorumlar var kesin cevabı nedir?

d) DOP kesintisi ile kazanılan, yeşil alana tahsis edilen bir yerin imar tadilatı yapılarak dini tesis (camii yeri) olarak hazırlanan bir dosyada encümen kararını nasıl istemeliyiz ve nelere dikkat etmeliyiz böyle bir dosyayı kabul edebilir miyiz?

e) Mezarlık olarak tescil görmüş ancak mezar olarak hiç kullanılmamış bir yerin sonradan belediyenin konut alanına açması ve bizce cins tahsisi mümkün müdür, mümkünse ne gibi evraklar istemeliyiz? ... **(MC)**

CEVAP) a) 18 uygulaması yevmiyeye alınıp tescili başlamışsa artık o uygulama idari işlem olmaktan çıkıp adli işlem olmuştur ve de belediye o dosyayı geri çekemez. Geri dönüşüm için uygulamanın iptal edilmesi gerekir. Sizin örneğinizdeki işlemde, tescil tamamlanmalı ve belediye yeni bir şeyler yapmak istiyorsa tescilli parseller üzerinde tadilat şeklinde yapmalıdır.

b) Parsel kısmen uygulamaya giriyorsa, (kadastro kontrolü sırasında) döner sermaye harcı parselin tamamı üzerinden değil, uygulamaya giren yüzölçümü üzerinden alınmalıdır.

c) Mera ve Maliye Hazinesi taşınmazları için de aynı şey geçerlidir. Döner sermaye harcı parselin tamamı üzerinden değil, uygulamaya giren yüzölçümü üzerinden alınmalıdır.

d) DOP ile oluşturulan yeşil alanın kaldırılması, aynı bölgede eşdeğer yer ayrılmasıyla mümkündür. Bu kuralın, DOP'tan oluşturulan yer kaldırılıp yerine yine DOP'tan oluşturulması gereken başka bir tesis konuyorsa şeklinde bir istisnası da bulunmamaktadır. Her iki tesisin de fonksiyonları farklıdır. O nedenle de eşdeğer yer ayrılması gerekir.

e) Mezarlık olarak tescil görmüş bir yer, hiç kullanılmamış olsa da mezarlık statüsüne sahiptir ve de Yasa ve yönetmeliğindeki hükümler geçerli olmalıdır diye düşünüyorum. **(mbeyaz)**

302 – SANAYİİ ALANINDA 18 UYGULAMASI

SORU) 50 parselden oluşan sanayi imar planlı bir alan var. Tüm parseller tek bir kişi adına kayıtlı. Şahıs İl Özel İdareye 18 uygulaması yapılması için talepte bulunuyor.

a) İçinde konut alanı bulunmayan sanayi tesisi lejantlı alanda 18 uygulaması yapılabilir mi?

b) Şahsın talebi üzerine biz İdare olarak resen 18 yapabilir miyiz ya da resen biz yapmayıp şahıs uygulama dosyasını hazırlatarak Encümene sunabilir miyiz?

c) Resen yaparsak sanayi tesisinin sahibi tapu harçlarından muaf mı tutulur? **(Burak)**

CEVAP) a) İçinde konut alanı bulunmasa dahi sanayi alanında da 18'inci madde uygulaması yapılabilir.

b) Biz idare olarak derken; siz Tapu ve Kadastro İdaresinin 18'inci madde uygulama yetkisi bulunmamaktadır. Belediyeci iseniz (ki öyle gibi); sizin inisiyatifinize bağlıdır. Vatandaşın talebi üzerine, uygun görürseniz 18 uygulamasını yapabilirsiniz. İşin mali tarafı vatandaş tarafından karşılanmış bir şekilde (ve 18'inci madde kurallarına uygun bir şekilde) vatandaş tarafından dosyası hazırlattırılmış olarak size gelirse, dosyanın içeriğini uygun görürseniz encümene alma konusundaki inisiyatif de size aittir.

c) 18'inci madde uygulaması zaten tapu harcına tabi değildir. Uygulama masraflarını uygulamayı yapan kuruluş alır. **(mbeyaz)**

303 – 18'İNCİ MADDE UYGULAMASININ İPTALİ

SORU) 18'inci madde imar uygulaması yapılırken uygulama sahasında Suriye uyruklu bir kişi bulunmaktaydı, imar uygulaması sonucunda gerekli askı sürecinden sonra kontrol aşamaları tamamlanmış ve tapular kesilmiştir... Şimdi Milli Emlak Genel Müdürlüğü 18.11.1957 tarihli 4/9697 sayılı Bakanlar Kurulu kararının 3'üncü maddesine atıfta bulunarak 18'inci madde imar uygulamasının iptalini istemektedir ... Burada belediye olarak yapmamız gereken nedir? ... **(mehmetgunesli)**

CEVAP) 18 uygulaması yapılmış bir yerde Suriye uyruklu bir kişinin de parseli vardı gerekçesiyle 18 uygulamasının iptali söz konusu değildir. İmar parselleri de tescil edilmiş olduğu için artık idari işlem olmaktan çıkıp, adli bir işlem halini almıştır. O nedenle de belediye olarak sizin yapabileceğiniz bir şey bulunmamaktadır.

Kaldı ki; Suriye uyruklu bir kişinin malik olduğu parselin halen kadastro parseli ya da imar parseli olmasının hiç bir farkı yoktur. Kadastro parseli için nasıl bir formalite uygulanacaksa, aynı işlem imar parseli için de uygulanabilir. ... **(mbeyaz)**

304– HİSSE HATASI OLAN PARSELLERDE UYGULAMA

SORU) Düzenleme sahasına giren kadastro parsellerinden bir tanesinde 3 adet hisse hatası bulunmaktadır. Bu hisse hataları tapu kayıtları çıkartılırken tespit edildi, ve tapu kütüğünün beyanlar hanesine not düşüldü, hissedarlar, hisseleri azalacağı için muvafakat vermediler. Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 12.06.1995 tarihli ve 2394 sayılı talimatı ile bu problemi aşabilir miyiz? **(emekhrt)**

CEVAP) Parsel, uygulamaya tapu kütüğünde kayıtlı durumu ile girmesi gerekir. Yüzölçüm hatası ile ilgili Danıştay kararları bu doğrultudadır. Hisse oranı da yüzölçüm ile ilgili olduğuna göre aynı durum hisse hataları için de geçerli olmalıdır. Yani vurgulamak istediğim; Genel Müdürlüğün 12.06.1995 tarihli ve 2394 sayılı talimatında önerildiği şekilde, tapu müdürlüğü tarafından belediye bildirilmesi, belediye tarafından da düzeltilmiş hisselerle işlem yapılması halinde, *(bu işlem ilgililerin muvafakati olmaksızın yapılmış olması nedeniyle)* uygulamaya karşı dava açılması durumunda Danıştay tarafından bozma sebebi sayılabilir. O nedenle de, talimattaki öneri çok sağlıklı değil.

Hisselerin düzeltilmesi; ya ilgililerin muvafakati ile olur ya da mağdur hissedarın dava açması ile düzelir... Bence, mağdur hissedarlar dava açsın ya da açmasın siz; tapu kütüğünde yazan hisseleri

dikkate alarak uygulamanızı yapın, eğer dava açılmış olursa, uygulama kesinleştikten sonra da giden parsellerde hisse düzeltmesi yapılabilir. **(mbeyaz)**

305 – HİSSE HATASI OLAN PARSELLERDE UYGULAMA

SORU) İmar uygulaması yapıyoruz ve tapu müdürlüğünden tapu kayıt örneklerini istedik. Kayıt örneklerini incelediğimizde 2 tane parselde tapu hisselerinin 1/1'i sağlamadığını gördük. Bunu tapu müdürlüğüne yazdık ve onlarda şu şu hisselerde hata var ilgilisinin başvuru gerekli dedi.

O kişilere tebligat çektik ancak halen gelen giden yok bu süreci başka şekilde aşma şansımız yok mu? illa mal sahibi başvurusu mu gerekli? **(gs44)**

CEVAP) Hisse hatasını DOP'a yedirmek suretiyle düzeltmeniz mümkündür. **Ö (mbeyaz)**

306 – 18 UYGULAMASINA YAPILACAK İTİRAZIN DEĞERLENDİRİLMESİ

SORU) 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulamasında askı durumunda yapılacak olan itirazları değerlendirme işinde yetkili; belediye encümeni midir, projeyi hazırlayan mıdır, yoksa teknik bir komisyon kararı ile mi değerlendirilir? **(jalon)**

CEVAP) 3194 sayılı Kanun 18. madde uygulaması, bir imar plânı uygulamasıdır. İmar plânları belediye meclislerinin onayı ile yürürlüğe girer. Ancak bu plânların uygulamasına belediye encümeni karar verir. Belediye encümeninin 18'inci madde uygulamasına verdiği karar bir idari işlem olup, ilgililerin, idari işlemin değiştirilmesi ve yeni bir işlem yapılmasını, işlemi yapan makamdan talep ederler.

O nedenle, uygulamaya belediye encümeni karar verdiği için itirazlar da encümene gider. **(mbeyaz)**

307 – İKİNCE UYGULAMADA BELEDİYE TAŞINMAZINDAN YOL GEÇİTRİLMESİ

SORU) Belediye daha önce imar uygulaması görmüş ve 4 adet imar parselin olduğu imar adasında plan değişikliği yapmış ve sadece bu ada için yeniden imar uygulaması yapıyor. Bu parsellerden üçünün mülkiyeti belediyeye ait, ayrıca önce bir bütün olan imar adasının ortasından yol geçirilmiş ve imar adasını tadilattan sonra park alanı ve sosyo-kültürel tesis olarak değiştirmiş.

İmardan gelen parsellerden ikinci bir kesinti yapılamayacağı için belediye son imar durumunda park alanında kalan parselleri, bu yeni imar uygulamasında park alanının ada parsel numarası almasını ve aynı parsellerden buraya tahsis yapılmasını ve yeni oluşacak bu taşınmazların tapuda cinslerini park olarak tescil ettirmek istemektedir.

Yol gövdesinde kalan alanın da parsel numarası olarak tapuda cinsinin yol olarak tescilini istiyor. Bu uygulamanın uygulanabilirliği nedir? Ya da böyle bir uygulama hangi şartlarda mümkün olabilir? **(deepimage)**

CEVAP) Belediye yeni bir **DOP** alamadığı için bu şekilde yol ve park vasfında tescil istemektedir. Yolda ve parkta kalan parsellerdeki şahıs hisselerini ileride kamulaştırarak ya da onlardan bedelsiz devir alabilmek için bu şekilde uygulama yapıyor. Bu nedenle yapılan işlemde herhangi bir aykırılık olmayıp, kamulaştırma ya da bedelsiz devir olduğundan terk işlemi gerçekleşecektir. **(mbeyaz)**

308 – İMARA AÇILAN YERİN, TEKRAR İMARA KAPANMASI

SORU) ... Geçtiğimiz yıllarda İlçemiz belediye encümeni ilçemizde bazı mahallelerin bazı bölgelerini imara açtı. Geçen zaman içerisinde bu imara açılan bölgelerde bir çok tarla gerek emlakçi olsun gerek vatandaş tarafından parselasyon işlemi yapılır parsellendi 3. şahıslara satıldı bir çok el değişikliği oldu yüzlerce parsel el değiştirdi.

Belediye encümeni 05.03.2014 tarihinde yeniden karar alarak bu imara açılan bölgelerin hepsini yeniden imara kapattığını söyledi ev yapmak isteyenlere ruhsat vermedi. Vatandaşlar tarafından belediye idare mahkemesinde verildi ve mahkeme encümen kararını iptal etti. Ama iptal sebebi olarak belediyenin imar planını iptal kararını 1 ay süreyle askıya çıkarmayıp 7 gün askıya çıkardığı için askı süresinden yani usulden kararı iptal etti.

Şimdi benim sormak istediğim belediyenin kendisi encümen kararı ile İmara açtığı yerleri yine kendi encümen kararı ile imara kapatabilir mi ve bu kadar parsel ne olacak. Bunların hepsi yeniden tarla vasfına mı dönecek? **(emretugay)**

CEVAP) Belediye encümen kararı ile imara açtığı yerleri yine encümen kararı ile kapatabilir. Ancak, bunun da hukuki bir sebebinin olması gerekir. Aksi takdirde İdare Mahkemesi, encümen kararını iptal eder. Dolayısıyla kazanılmış haklar korunur. **(mbeyaz)**

309 – BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 18 UYGULAMASI

SORU) a) 5216 sayılı Kanun kapsamında 7. maddesinin b, bendine göre, İlçe belediyesinin bulunduğu yerde Büyükşehir belediyesi imar uygulaması yapabiliyor. Bu uygulamada yoldan ihdaslar büyükşehir adına mı yoksa ilçe belediyesi adına mı yapılır? Mevzuatta kesin bir şeye denk gelmedim. Tasarrufun görüşü var sanırım.

b) Büyükşehir belediyesinin yaptığı 18. madde uygulamasında ilçe belediyesinden muvafakat almalı mı yahut biz kadastro olarak ilçe belediyesine bu durumu bildirmeli miyiz? **(sahin_il)**

CEVAP) a) 5216 sayılı Kanunun 7/c maddesi gereğince Büyükşehir Belediyelerine verilen görevler kapsamında Büyükşehir Belediyesi, ilçelerde imar uygulaması yapabilmektedir. Kanunlarda özel hüküm bulunmayan durumlarda ihdaslar ilçe belediyesi adına yapılır.

b) 5216 sayılı Kanunun 7. madde 2. fıkrası; büyükşehir belediyeleri birinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen yetkilerini imar plânlarına uygun olarak kullanmak ve ilgili belediyelere bildirmek zorundadır. Şeklinde hüküm bulunduğu için kadastronun bildirmesine ve muvafakate gerek yoktur. **(mbeyaz)**

310 – ÜST HAKKI OLAN PARSELDE İFRAZ

SORU) Tamamında ya da bir kısmında üst hakkı bulunan bir parsel ifraz edilebilir mi? Edilemezse yasal dayanağı nedir? Edilebilir ise şöyle bir sıkıntı olmaz mı:

a) Örneğin parselin tamamında üst hakkı var ve parselin tamamına yapı yapılmış, ifraz yapıp (binayı da ortadan ikiye bölecek şekilde parsel ikiye ayrıldığında) parsel üzerindeki 8 katlı hastane binası ifraz sonrası oluşan iki parsel nasıl taşınacak? Her bir parsel "8 katlı hastane binası ve arsası" cinsi mi verilecek?

b) 1000 m2 arsa üzerine ben 30 yıllığına üst hakkı aldım ve 3 yıl sonra 500 m2 taban alanlı bir bina inşa edeceğim. Taşınmaz maliki parselini ifraz ettirip 4 parçaya ayırdığında benim üst hakkımı engellemiş olacak. Her ne kadar üst hakkı ifrazın oluşan 4 parselde de taşınsa, ben artık bu parsellere 500 m2 taban alanlı inşaatımı yapamam.

Bir de Üst hakkının da tıpkı enerji nakil hattı, geçit hakkı gibi diğer irtifak haklarıyla aynı şekilde kadastro paftalarına işlenmesi gerekli midir? **(sahin_il)**

CEVAP) Üst hakları taşınmaz üzerinde kişiye inşaat yapma hakkı veren arzi irtifak haklarındandır. Bir aynı hak türüdür. Dolayısıyla tescil edildiği anda herkese karşı ileri sürülebilir.

Bu nedenle taşınmaz malikinin ifraz talebi halinde üst hakkı malikinin muvafakati olmadan ifraz işlemi yapılamaz. Kaldı ki üst hakkı olduğu için, yapılan ifraz işleminde taşınmazın imar durumunun

uygunluğunun yanında, arzi irtifak hakkı olan üst hakkının da zeminde nasıl etkileneceği belediye encümenince değerlendirilerek ifraza karar verilecek veya reddedilecektir. Dolayısıyla üst hakkı bulunan taşınmazda üst hakkı lehtarının muvafakati ve belediye encümenince de irtifak hakkının etkilenmeyeceğine dair onayı halinde ifraz mümkündür. Bunlar olmadığı takdirde zaten mümkün değildir. **(mbeyaz)**

311 – 10/C YAPILAN YERDE İKİNCİ BİR 10/C YAPILMASI

SORU) 2981 sayılı Kanuna göre 10/c uygulaması yapılan yerde tekrar 10/c yapılamayacağı ile ilgili bir yazınızı okumuştum. Şimdi bulamıyorum. Varsa bunun dayanağı nedir? **(KADASTRO72)**

CEVAP) ... İşe teorik olarak bakıldığında; **10/c** yapılmış bir yerde tekrar sıfırdan 10/c yapılmaması gerekir diye düşünmek gerekir. Ama bir yerde yazmıyor. Ama kesin olarak yasaklayan bir mevzuat da bulunmamaktadır. Nasıl ki; **18** uygulaması yapılan bir yerde tadilat yapılabildiği gibi **10/c** yapılan bir yerde de bazı tadilatların yapılmasında sakınca görülmemelidir, diye düşünürüm. ... (hkocak)

312 – YAPI İÇİN İMAR PARSELİ ŞARTI

SORU) 1.Sorum: İmar uygulama bölgemde fiilen ENH var ve hattın altında İSKİ'nin cinsi havai elektrik hattı olan ince uzun bir kadastral parseli var. Bu parseli kurum kamulaştırma ile edindiğini söylüyor ve imar planında hattın altı tescil harici Bu parselden DOP kesmeli miyim, DOP kesmemem durumunda başka yerden imar parseli verebilir miyim?

2.Sorum; Uygulama bölgemde ilçe belediyesinin parseli var parselin bulunduğu yerde fiilen spor alanı var. İmar planında da spor alanı LEJANTINDA Spor alanını KOP'tan karşılasam sıkıntı olur mu? Ya da spor alanını KOP'tan karşılamayıp belediyeye vermem daha mı doğru olur? **"NALANORS"**

CEVAP) 1. sorunuzla alakalı DOP kesmeden ve parselin yerini değiştirmeden imar parseli oluşturup girdi çıktı yapmanız kanaatindeyim.

2. sorunuzla alakalı ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 12'nci maddesinde; "... diğer resmi tesis alanı gibi..." hükmünden hareketle spor alanlarının bir kamu tesisi olması nedeniyle 18'inci madde uygulama yönetmeliğinin 12'nci maddesi gereğince düzenlemeye giren kadastral parsellerin alanları ile orantılı olarak oluşturulmakta idi.

Ancak; "Danıştay 6.Daire'nin 14 Nisan 2004 t. E:2002/6584, K:2004/2774 sayılı kararı" ile semt spor alanları DOP'tan Bölgesel spor alanları KOP'tan karşılanır şeklinde hüküm tesis edilmiştir.

Bu durumda; planla getirilen spor alanlarının semte mi hitap ettiği yoksa kompleks bir spor alanı olup bölgeye mi hitap ettiği önem arz etmektedir. Planlarda gösterilen spor alanının, semt spor alanı olması halinde DOP'tan karşılanması Bölgesel bir spor alanı ve tüm kente hizmet verecek bir kamu tesisi alanı olması halinde ise KOP'tan ortaklık payı ile oluşturulması düşüncesindeyim. **(alicanmrl)**

CEVAP) Her iki soru için de "**alicanmrl**"ın görüşlerine katılıyorum. Birinci sorunuzda, bahis konusu hattın planda da tescil harici olduğunu belirttiğinize göre hiç kuşkusuz "**alicanmrl**"ın önerisini uygulayabilirsiniz. İkinci soruya ek olarak; Eğer spor alanı halen belediye parseli üzerinde ve plan gereği de o yer spor alanı olarak kalıyorsa, o zaman isterse belediye kendi parselinin o kısmını uygulamaya girdi çıktı yaparak da işlem yapılabilir. Böylelikle DOP ya da KOP hesabına da gerek kalmaz. ... (**hkocak**)

313 – UYGULAMAYA DIŞINDA KALAN İÇİN TARIM MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ

SORU) Kısmen imar planı kapsamında bulunan 'susuz tarla' vasfındaki bir parselin, imar planı sınırı dikkate alınmak suretiyle, imar planı kapsamında kalan kısmı plana uygun şekilde ifraz edilerek cinsleri arsa vasfına çevrilmiş, imar planı dışında kalan kısım ise (yaklaşık 896 m2'lik bir kısmı) susuz tarla vasfı ile tescil beyannamesinde gösterilmiş ve bu parselin düşünceler hanesine de '*kesinleşmiş imar planı sınırı esas alınarak ifraz işlemine tabi tutulmuştur*' şeklinde belirtme yapılmıştır.

Ancak Tapu Müdürlüğü, ifraz işleminin yapılabilmesi için ilgili Tarım Müdürlüğünden olumlu görüş alınması gerektiği yönünde sözlü görüş bildirerek işlemi reddetmiştir. Bu konu ile ilgili olarak işlemin gerçekleştirilmesi amacı ile izlenmesi gereken yol nedir? (**F.ÖZKAN**)

CEVAP) Parselin imar planı içinde kalan kısmı ile dışında kalan kısmı ayrılmış, plan içinde kalan kısım ayrıca plana uygun şekilde ifraz edilmiş. Geriye kalan, yani plân kapsamı dışında kalan kısım bir bütün halinde ise tarım müdürlüğünden görüş almaya gerek yoktur. Çünkü plânın hazırlanma aşamasında ilgili idare o konudaki formaliteleri tamamlamış sayılır... Ama eğer plân dışında kalan kısımda ayrıca ifraz varsa Tapu Müdürünün söylediği doğru olur. ... (**hkocak**)

314 – ARK'A KARŞI İMAR PARSELİ TAHSİSİ

SORU) 18 uygulamasında hazine adına tescil gören su arklarını, dağıtım yaparken müstakil tek parsel haline getirebilir miyiz, yoksa her bastığı parselde hisselendirmek mi gerekir. (Eğer bastığı yerden verilecek olursa vatandaşın müstakil parseline hisse girmiş olacak). (**yusufkaradavut**)

CEVAP) İmar parseli, kadastro parselinin olduğu yerden verilmesi gerekir kuralına uygun olması kaygısıyla, arkın bastığı bütün imar parsellerinde hisselendirecek miyiz diye düşündünüz herhalde. Yok olmaz, bütün parsellerde hisselendirme yapıp, o güzergahtaki bütün parselleri yamalı bohça haline getirmeyin. Yetiyorsa, uygun bir

315 – KAT MÜLKİYETİ KURULU BİNANIN KORUNMAMASI

SORU) 18'inci madde uygulaması yaptığım bir alanda üzerinde kat mülkiyeti kurulu parseller mevcut. Çalışma alanında hiç bir yapı korunmayacaktır. Ada bazında yapılaşmanın olacağı yeni imar parselleri içerisinde bu kat mülkiyetli parsellerin dağıtımını nasıl yapılmalıdır? Kat mülkiyetini bozmadan dağıtım yapmanın bir yolu var mıdır? (**zeki**)

CEVAP) 18 uygulamasında bina korunmayacaksa, uygulama sonrası oluşan duruma göre bina yıkılmak durumunda kalacaktır. O halde kat mülkiyetini korumanın amacı

nedir? Bina korunmuyorsa, dağıtım müşterek mülkiyet esaslarına göre yapılır. Binanın bedelinin ödenmesi ayrı bir konudur. ... **(hkocak)**

yerden müstakil bir ya da birkaç müstakil parsel verebilirsiniz. ... **(hkocak)**

316 – ÜNİVERSİTENİN 18 UYGULAMASINA ALINMASI

SORU) Üniversite İmar uygulamasında ne olarak alınmalıdır? DOP ya da KOP olduğuna dair bir karar var mıdır? **(zcagla)**

CEVAP) Halen var olan bir üniversiteden bahsettiğinizi düşünüyorum. Ve bu üniversite uygulama sahasında kalmaktadır. Öyle mi? ... Öyle ise; bilindiği üzere **DOP**, değer artışına karşılık kesilmektedir. Uygulama sahasında bulunan üniversitenin uygulama öncesi ve sonrası değerinde bir değişiklik düşünülmemesi gerekir. Dolayısıyla da bu parselden (üniversite parselinden) **DOP** kesilmemesi gerekir. **KOP**'tan da oluşturulmamalı çünkü zaten var...

O halde, üniversite uygulama sahasında olsa bile, uygulama dışında imiş (ya da bir nevi girdi-çıkı yapılabacak) şeklinde uygulama verilmesi gerekir. ... **(hkocak)**

317 – ÜNİVERSİTE TAŞINMAZININ HARİTASI YAPIM SORUMLULUĞU

SORU) Büyük çoğunluğu üniversite parsellerinden oluşan bir düzenlemenin yapım sorumluluğu üniversite personeli harita mühendisince yüklenilebilir mi? **(sener)**

CEVAP) Birinci derecede önemli olan şey; tescile konu haritanın bir harita kadastro mühendisi sorumluluğunda düzenlenmiş olmasıdır. Dolayısıyla vermiş olduğunuz örnek için haritayı Üniversite personeli olan bir harita mühendisi tarafından üstlenilmesinde sakınca görülmemelidir. ... **(hkocak)**

318 – İMAR UYGULAMASI SONRASI BELEDİYEYE BAŞVURU

SORU) 1 – İmar geçtikten sonra şu anki parsel ada olarak mı değişecek? Ada da parseller kaç metrelik olabilir?

2 – Belediye hissesi için dilekçeyi ne zaman vermem gerekiyor?

3 – Belediye hissesi tüm adadan mı yoksa sadece bulunduğum parselden mi alabilirim?

4 – Belediye hissesi alma hakkı ortaklar arasında eşit oranda mı olacak?

5 – 10 dönümlük 15 kat imarlı bir araziye kaç adet daire yapılabilir? **(zeiss)**

CEVAP) 1) Birinci sorunuzda yer alan; "İmar geçtikten sonra şu anki parsel ada olarak mı değişecek?" ne demek? İmar planı uygulanmadan önceki durumuna göre taşınmazların yalnızca parsel numarası olabilir. Ya da hem ada hem parsel numarası olabilir... Tapulama çalışmaları 1987 yılı öncesinde 766 sayılı Kanuna göre yapılmışsa (ki bu çalışmalar belediye sınırları dışında olur) yalnızca parsel numarası olur, ada numarası olmaz... 1987 yılı öncesinde 2613 sayılı Kanuna göre kadastro çalışmaları yapılmışsa (ki bu da belediye sınırları içinde olur) o zaman ada ve parsel numarası olur... Çalışmalar 3402 sayılı Kadastro Kanununa göre 1987 yılı ve sonrasında yapılmışsa (ki bu kanuna göre çalışma hem belediye sınırları içinde ve hem de dışında

yapılır); o zaman da hem ada ve hem de parsel numarası olur. İmar planı uygulaması sonucu oluşan parsellerin de hem ada ve hem de parsel numarası olur... İmar parseli, mümkün olduğunca kadastro parselinin bulunduğu yerden verilir. Mümkün olmayan hallerde başka yerden verilmesi de mümkündür. ... İmar parsellerinin büyüklüğü tek tip değildir, bu husus plân ile belirlenir. Siz merak ettiğiniz yerin parsel büyüklüğünü (eğer parselasyon plânı hazırlanmışsa) belediyeden sorabilirsiniz.

2) İkinci sorunuzda yer alan belediyenin hissesi nerede ki siz dilekçe vereceksiniz? İmar plan uygulaması yapıldı ve size verilen imar parseline belediye hisselendirildi ve siz bu hisseyi satın almak istiyorsunuz ya da parselde bulunan hissenizi satmak istiyorsunuz, onun için mi dilekçe vereceksiniz? Eğer böyle ise bunun süresi yok, "Belediye Başkanlığına" deyip bir dilekçe ile başvurabilirsiniz.

3) Üçüncü sorunuz hiç anlaşılmıyor.

4) Dördüncü sorunuz da eksik. Bir imar parselinde, belediye ile birlikte birkaç hissedar var ve siz bu hissedarlardan birisiniz. Belediye hissesini satarken herkese eşit hisse mi satar? Bunu mu soruyorsunuz? ... Hayır. Belediye hissesini satmak istediğinde, satış koşullarına göre en yüksek ücreti verene satar.

5) Beşinci sorunuzun cevabını plan durumuna göre belediyeden öğrenmeniz gerekir. ... **(hkocak)**

319 – YOLA TERK EDİLİP İKİYE AYRILAN PARSELLERDEN DOP KESİMİ

SORU) Sorumlu olduğumuz ilçede: 494 parsel sayılı, 6438 m2 yüzölçüme sahip parselden 1990 yılında 248 m2 lik kısım yola terk edilmiş ve daha sonra parsel ikiye bölünmüş, oluşan parseller 3524 parsel=3139 m2 ve 3525 parsel 3051 m2 dir. Şimdi ise bu 3524 ve 3525 parsel sayılı taşınmazlar 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi gereğince imar uygulamasına tabi tutulmuştur.

Bize gelen dosyada bu parsellerden daha önceki terk miktarı dikkate alınmadan DOP (%39) alınmıştır. Yapılan bu hata nedeniyle dosya ilgili belediyesine iade edilmeli mi? yoksa böyle bir durumda nasıl bir yol izlemeliyiz? **(ozcelikh)**

CEVAP) İfraz öncesi ana taşınmazın yola terk ettiği miktar, ifraz sonrası oluşan parsellere ifraz miktarları oranında dağıtılarak, ifraz sonrası parseller terk yapmış gibi hesaplanır ve sonuç DOP oranından düşülür. Hatalı DOP hesabı, dosya iadesini gerektirir. **(sahin_il)**

CEVAP) "sahin_il" in yazdıklarını örneklendirmek gerekirse; parsel 6438 m2 iken 248 m2 terk yapılmış ve ikiye ayrılmış... Terk oranının yüzde kaçta tekabül ettiğine bakıldığında; (248 / 6438 =) % 3,85 bulunur... Yeni oluşan parsellerin her birinden daha önce %3,85 oranında eksilme var demektir. Eğer yeni oluşan parsellerde daha sonra herhangi eksilme daha yoksa, %3,85'i, yeni belirlenen orana tamamlayan kadar daha kesilmesi gerekirdi. O nedenle de uygulamada DOP hesabında hata yapılmış demektir.

(Tamamlayan kadar kesinti şu şekilde yapılmalıdır; örneğin 3524 parselden %3,85 kesinti yapılmış olan yüzölçümü 3139 ise, kesinti yapılmamış yüzölçümü olarak bu parsel 3264,69 m2.ye tekabül eder. Öyleyse tamamlayan kadar daha kesinti bu yüzölçüm üzerinden yapılması gerekir.). ... **(hkocak)**

320 – 15, 16 GEREĞİNCE TERKİ BULUNAN PARSELDEN DOP KESİLMEMESİ

SORU) Daha evvel 3194/15-16 ile terk yapılmış parsellerin de bulunduğu bir 18. uygulama dosyası geldi müdürlüğümüze. Uygulamada 15-16 ile oluşmuş parsellerden DOP kesilmediğini gördük ve bu parsellerden yeni uygulamadaki DOP oranına tamamlayan fark kadar kesinti yapılması gerektiği görüşüyle birlikte, konuyu Bölge Müdürlüğümüze soru konusu ettik.

Bölge Müdürlüğümüz de bunun Belediyenin insiyatifinde olduğunu ve sorgulamamız gerektiğini söyledi. Uygulamaya böyle devam edilmeli mi? **(RENK63)**

CEVAP) Evet yetki belediyededir. Ancak, uygulamaya karşı dava açılması halinde bu tür uygulamalar Danıştay tarafından iptal edilmektedir. Siz üzerinize düşeni yapıp sormuşsunuz, gerisini belediye düşünsün. ... **(hkocak)**

321 – 18'İNCİ MADDE UYGULAMA SINIRININ GEÇİRİLMESİ

SORU) 18'inci madde uygulamasında, uygulama sınırı neye göre belirlenir? **(Haritacı_03)**

CEVAP) Düzenleme sınırı ile ilgili bilgiler "*İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında YÖNETMELİK*"ın 5 ve müteakip maddelerinde yer almaktadır... **hkocak)**

322 – YÜZÖLÇÜM HATASI BULUNAN PARSELİN UYGULAMAYA GİRMESİ – 1

SORU) İmar uygulaması uygulama sınırı içerisinde hesap alanı 844 m2 tapu alanı 1321 m2 olarak tescilli bir taşınmaz var. Tapu yüzölçümü ile hesap alan arasındaki 477 m2'lik fark tecviz sınırının oldukça üstünde.

Bu uygulamada izlenmesi gereken yol nedir? Yüzölçümü hesap alanı (844m2) mi baz alınmalı? Tapu yüzölçümü 1321 m2 mi baz alınmalı? **(deepimage)**

CEVAP) Danıştay kararları, parsellerin imar uygulamasına tapu kütüğünde yazan değerle girmesi gerektiği yolundadır. Yeni bulunan yüzölçüm değeriyle uygulama alınması halinde bunu iptal sebebi saymaktadır.

Ancak sizin örneğinizdeki durumda tapu kütüğündeki değer esas alınırsa diğer parsellere karşı haksızlık yapılmış olur. En iyisi öncelikle gerekli yüzölçüm düzeltmesinin yapılması, yapılan düzeltme sonucu bulunan değer tapu kütüğüne yazıldıktan sonra, bu değer esas alınarak uygulamaya dahil edilmesi olacaktır. ... **(hkocak)**

323 – YÜZÖLÇÜM HATASI BULUNAN PARSELİN UYGULAMAYA GİRMESİ – 2

SORU) Bildiğim kadarıyla tecviz dışı hatalarda alan düzeltmesinde malikin muvafakati aranıyor. Malik muvafakat vermezse yada kadastro 41/1'e göre resen düzenleme yaparsa ve malik durumu mahkemeye taşırırsa sonuç ne olur? Malik mahkemeyi kazanırsa uygulama iptal edilir mi? Maliğin itirazı halinde alanın tapu yüzölçümü olan değerine mahkemece getirilmesi ve o tapu yüzölçümü üzerinden uygulamaya sokulması ihtimali var mıdır? **"deepimage"**

CEVAP) Maalesef zor bir soru, zor bir süreç... Evet 41/1'e göre düzeltme yapıldığında ilgilisi buna karşı dava açarsa, 18 uygulaması için bunun sonucunun beklenmesi gerekecektir. Yapılan düzeltme nasıl olsa doğru bir işlem o nedenle de; "bir taraftan 41 düzeltmesinin formalitesi devam ederken bir taraftan 18 uygulamasını yapsak ve 18 uygulaması yapıldığında, 41'e göre yapılan düzeltmeye karşı ilgilisi açtığı davadan sonuç alamaz ise 18 uygulaması kesinleşir, ama istediği sonucu alırsa uygulama iptal edilir mi?" diyor gibisiniz.

18 uygulaması kesinleştikten sonra, ilgili malik mahkemeden istediği sonucu alamaz ise tamam. İsteddiği sonucu alırsa o zaman uygulamayı iptal ettirmek istemesi de mümkündür. Ancak ilgisininin, 41'e karşı açmış olduğu davanın devam ettiği aşamada da 18 uygulamasına dava açması mümkün olabilir.

Ama sonuç olarak 41 düzeltmesine karşı ilgilisi istediği sonucu almaması beklenir, ama alırsa ve siz orada mutlaka uygulama yapmak durumunda iseniz ne yazık ki o parseli tapu kütüğündeki değeriyle esas almak durumunda kalacaksınız. ... Ama her şeye rağmen haksızlığa meydan vermemek bakımından yeni bulunan yüzölçüm değeriyle esas alıp, uygulamanın iptali riskini göze almak da isteyebilirsiniz. Bu şekilde hareket ettiğinizde de uygulama iptal edilirse, (emek, zaman ve ekonomik olarak) daha fazla zarara da sebebiyet verme riskiniz de var.

Başta da söylediğim gibi zor bir durum. Hele bir düzeltmeyi yapın, belki sorun düşündüğümüzden daha kolay çözülebilir. ... **(hkocak)**

324 – YOLA TERKİ BULUNAN PARSELDEN DOP KESİLMESİ – 1

SORU) Tesis kadastrosu öncesinde mahkeme kararı ile tescil edilmiş olan bir taşınmazda imar planına uygun olarak yola terk ve ifraz işlemi yapılmıştır. Daha sonra söz konusu taşınmaz kadastraya tabi tutulmuş ve daha önceden imar planına uygun olarak yapılan yola terkler de dikkate alınarak tescil edilmiştir. Bu defa bu taşınmazı da kapsayan bir 18'inci madde uygulaması yapılmaktadır. Bu durumda taşınmazdan yapılacak olan DOP kesintisinde daha evvel yola terk edilen miktarlar göz önünde bulundurulmalı mıdır? **(denizci)**

CEVAP) Kadastro öncesine ait mahkeme kararında imar plânı dikkate alınarak terkler yapılmış olduğundan bahsediyorsunuz. Şimdi mahkeme kararı öncesi o kişiye ait yerin sınırlarının tam olarak nereden geçtiğini nasıl belirleyeceksiniz? Sadece kişinin beyanı yeterli olacak mıdır? Ayrıca o kişinin parselden terk edildiğinden bahsettiğiniz yer hiç bir zaman o kişinin tapulu malı olmamıştır. Dolayısıyla; mahkeme kararıyla tescil edilen parselden tescil sonrası herhangi bir terk yoksa, önceki terklerden bahsedilemez. Belirlenen **DOP** oranı tam olarak kesilmelidir. ... **(hkocak)**

325 – YOLA TERKİ BULUNAN PARSELDEN DOP KESİLMESİ – 2

SORU) Sanırım anlatımım biraz hatalı olmuş. İlk sorumda bahsedilen taşınmazın tamamı ilk etapta mahkeme kararı ile vatandaş adına tescil edilmiştir. Bu tescilden sonra taşınmaz malikinin kendi talebi doğrultusunda imar planına göre yola terk işlemleri yapılmıştır. Yani yola terk işlemleri Mahkeme kararı sırasında yapılmamıştır. En son olarak da söz konusu birimde kadastro yapılmış ve kadastro sırasında bu terkler aynen esas alınarak parsel sınırlandırılmıştır. Bu durumda, yapılacak olan 18'inci madde uygulamasında yola terkler dikkate alınmalı mıdır? **(denizci)**

CEVAP) Tereddüdünüz olmasın, terkleri dikkate almalısınız. Ve belirlenen **DOP** oranına tamamlayan kadar daha kesinti yapılması gerekir. ... **(hkocak)**

326 – “LİSE YERİ”, DOP’TAN MI, KOP’TAN MI KARŞILANIR?

SORU) İmar planında “ l i s e ” olarak ayrılan kısmı da kapsayacak şekilde yapılan 18’inci madde imar uygulamasında “lise” alanı DOP’tan mı karşılanır, KOP’tan mı? Söz konusu konu ile ilgili herhangi bir DANIŞTAY kararı var mıdır? (fgharita)

CEVAP) MEB’ye bağlı ilk ve orta öğretim kurumları DOP’tan karşılanır. Bu hüküm 18’inci maddenin kendisinde yer almaktadır. ... **(hkocak)**

327 – UYGULAMA SAHASINDA MEVCUT “OKUL YERİ”NİN TESCİLİ

SORU) İmar uygulaması yapılacak olan alanda İl Özel İdaresi adına kayıtlı bir taşınmaz bulunmaktadır. Bu taşınmazın üzerinde de fiili zeminde okul yapılmıştır ancak bu okul tapuda kayıtlı değildir. Söz konusu alan İmar Planına göre de “okul yeri” olarak ayrılmıştır. Yapılacak uygulamada okul yerinin DOP’tan karşılanması halinde;

- Okul Yeri kimin adına tescil edilecektir?

- Özel İdareden DOP kesintisi yapılacak mıdır? (Özel İdare kendilerinden kesinti yapılmamasını talep etmektedir. Bunun yasal bir dayanağı var mıdır?) **(denizci)**

CEVAP) Normal şartlarda “okul yeri” Maliye Hazinesi adına tescil olur. Tescil edildikten sonra; belediye ve mücavir alan sınırları içinde özel idareye, dışında ise köy tüzel kişiliğine devredilir.

Sizin örnekte özel idare parselinde okul var ve bu okul plânda da aynı yerde kalıyor. O zaman yapılacak iş; okul yerinden **DOP** kesmeden yine “okul yeri” olarak bırakmaktır. Ayrıca bu okul yeri için başka parsellerden de **DOP** kesilmesine gerek kalmayacaktır. Tecilin kimin adına yapılacağı konusunda problem yok, zaten özel idare adına diyorsunuz, öyle de kalması gerekir. ... **(hkocak)**

328–22/A ÇALIŞMALARINDAKİ EKSİLME DOP HESABINDA DİKKATE ALINMAZ

SORU) 18 uygulaması yapılırken; DOP kesilecek parsellerde geçmişte yapılmış olan 22/a yenileme işlemi imar uygulaması olarak değerlendirilip yüz ölçümdeki azalmalar terk olarak hesaplanmalı mıdır? Ya da 22/a yenileme işlemi bir kadastro işlemi olarak görülüp terk yapmamıştır (kök parsel) olarak düşünülüp tam DOP mu kesilmelidir? **(mustafaons)**

CEVAP) Bir kadastro parselinden yapılan yola terk işlemi ile o parselin 22/a uygulaması sırasındaki yüzölçüm eksilmesi birbirinden tamamen farklı şeylerdir... 22/a sırasındaki eksilme, parselin yüzölçümünün doğru hesap değeri olarak değerlendirilmesi gerekir. ... Bu parselden 15, 16’ncı maddeler gereğince terk yapılmadığı sürece, parselin tamamı üzerinden hiç eksilme yokmuş gibi DOP kesilmesi gerekir. ... **(hkocak)**

329 – “SPOR ALANI” LEJANTLI ALANIN OLUŞTURULMASI

SORU) İmar Kanununun 18’inci maddesi uygulamasında Spor Alanı lejantlı bir alan Maliye Hazinesi hisselerinden karşılanabilir mi? Yoksa KOP parseli olarak mı

oluşturulmalı? Maliye Hazinesi hisselerinden oluşturulursa Kadastro Müdürlüğünün sorumluluğu nedir? (celil20)

CEVAP) Danıştay kararlarına göre; "Semt spor alanının düzenleme ortaklık payından (**DOP**'tan), bölgesel spor alanının kamu ortaklık payından (**KOP**'tan) karşılanması gerekir." (6.Da.14.04.2004 tarih, E.2002/6584, K.2004/2274).

Bu yerlerin hazine taşınmazından karşılanmasına gelince; bu husus ayrıntılı bir şekilde makale olarak Sitenin "**MAKALELER**" kategorisi, "İMAR" bölümü, 4'üncü sayfasında yer almaktadır. Bu sayfadaki "HAZİNE MALLARI VE İMAR UYGULAMASI" başlıklı makaleyi okumanızı öneririm.

Normal şartlarda doğrudan hazine taşınmazından karşılanmaması gerekir. Ancak karşılanırsa, siz Kadastro Müdürlüğü olarak bunu önce hatırlatıp geri çevirebilirsiniz, ancak belediyenin ısrar etmesi halinde işlemi gerçekleştirmeniz gerekir. Kaldı ki, böyle bir şeye hazine rıza gösteriyorsa sorun yok demektir. Hazine dava açarsa ona dava sonucuna göre işlem yapılır. Kadastrocunun sorumlu tutulmaması gerekir. Zaten Danıştay kararları da, Kadastro Müdürlüğünün yalnızca teknik yönden (yani BÖHHBÜY kapsamındaki) kontrolden sorumlu olduğu yolundadır. ... (**hkocak**)

330 – 18 UYGULAMASINDA MÜSTAKİL PARSEL VERİLECEKKEN HİSSELİ VERİLMESİ İPTAL SEBEBİ SAYILABİLMEKTEDİR

SORU) Müstakil parsellerin olduğu bir bölgede 3194 sayılı Kanunun 18 ve 19'uncu maddeleri ile 2981/3290 sayılı Kanunun Ek-1 maddesine istinaden uygulama yapılıyor. Uygulama neticesinde müstakil olan hazine arazisi ile şahıs parseli hisseli hale getiriliyor.

Sorum şu şekilde:

a) Hissesz olan parsellerin bu şekilde hisseli hale getirilmesi uygulama iptaline neden olur mu?

b) Böyle bir durumda hazine arazisi ile hisseli duruma gelen şahsın şufa (önalım) hakkı oluşur mu? Yoksa imar uygulamasının re'sen yapılan bir uygulama olması nedeniyle şufa hakkı oluşmaması mı gerekir? (**sahin_il**)

CEVAP) a) İmar uygulamasında hazine taşınmazının şahıs taşınmazından bir farkı bulunmamaktadır... 18 uygulamasına tabi parselden gerekli DOP oranı düşüldükten sonra geri kalan kısım bir (ya da birden çok) imar parselini dolduracak miktarda ise müstakil imar parseli verilmesi gerekir. Aksi halde Danıştay tarafından iptal sebebi sayılabilmektedir. Ancak kalan miktar bir imar parselini dolduracak miktarda değilse o zaman hisseli parsel verilmesi zorunlu olabilir.

Örneklendirelim; a.1) kadastro parseli 1000 m2, DOP oranı %40, imar parseli de 600 m2 olsun. 1000 m2'den %40 düşüktük, geri kalan 600 m2 bir imar parselini doldurduğu için imar parselinin müstakil verilmesi gerekir...

a.2) İkinci hal; diğer veriler aynı iken imar parseli 650 m2 olsun... 1000 m2'lik parselimizden %40 DOP kesildikten sonra kalan 600 m2'lik miktar 650 m2'lik imar parselini doldurmaya yetmeyeceği için ister istemez hisseli verilmek durumunda kalacaktır...

a.3) Üncü hal; diğer veriler aynı iken imar parseli 550 m2 olsun. 1000 m'lik parselimizden %40 DOP kesildikten sonra kalan 600 m2'nin 550* m2'si için müstakil bir imar parseli verilmeli, kalan 50 m2 ise diğer bir imar parselinde, başka kadastro parsellerinden gelenlerle hisselendirilmelidir.

b) Hazine taşınmazlarının satışının formaliteleri bulunmaktadır. Daha yüksek ücreti verenin alması gerekir. Koşulların eşit olduğu durumlar için hissedarın şufa hakkı olmalıdır diye düşünüyorum. ... **(hkocak)**