

**T.C  
ERCIYES ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNİN  
UYGULANMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE  
ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

**HAZIRLAYAN  
Mehmet Fatih KARAAĞAÇ**

**DANIŞMAN**

**Prof.Dr. Erkan BEŞDOK**

**Yüksek lisans tezi**

**Eylül 2019  
KAYSERİ**

**T.C  
ERCIYES ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ  
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI**

**3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNİN  
UYGULANMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE  
ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

**HAZIRLAYAN  
Mehmet Fatih KARAAĞAÇ**

**DANIŞMAN  
Prof.Dr. Erkan BEŞDOK**

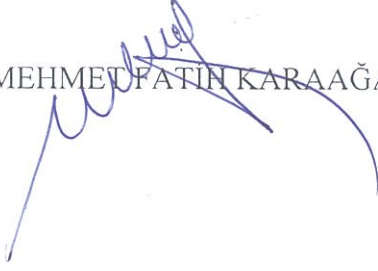
**Yüksek lisans tezi**

**Eylül 2019  
KAYSERİ**

## BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK

Bu çalışmadaki tüm bilgilerin, akademik ve etik kurallara uygun bir şekilde elde edildiğini beyan ederim. Aynı zamanda bu kural ve davranışların gerektirdiği gibi, bu çalışmanın özünde olmayan tüm materyal ve sonuçları tam olarak aktardığımı ve referans gösterdiğimi belirtirim.

MEHMET FATİH KARAAĞAÇ



“3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesinin Uygulamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”adlı Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi Lisansüstü Tez Önerisi ve Tez Yazma Yönergesi’ ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Tezi hazırlayan

Mehmet Fatih KARAAĞAÇ

~~Danışman~~

Prof. Dr. Erkan BEŞDOK

Harita Mühendisliği ABD Başkanı

Prof. Dr. Abdurrahman EYMEN

## KABUL ONAY SAYFASI

**Prof.Dr.Erkan BEŞDOK** danışmanlığında **Mehmet Fatih KARAAĞAÇ** tarafından hazırlanan “**3194 Sayılı İmar Kanun’unun 18. Maddesinin Uygulamasında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri**” adlı bu çalışma jürimiz tarafından Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü **Harita Mühendisliği** Anabilim Dalında **yüksek lisans** tezi olarak kabul edilmiştir.

20.../09/2019

### JÜRİ:

Danışman : Prof. Dr. Erkan BEŞDOK

Üye : Dr. Öğr. Üyesi Ümit Haluk ATASEVER

Üye : Dr. Öğr. Üyesi Ahmet Emin KARKINLI

### ONAY:

Bu tezin kabulü Enstitü Yönetim Kurulunun 22/10/2019 tarih ve 2019/59-10 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

  
22.10.2019

Prof. Dr. Mehmet AKKURT

Enstitü Müdürü

## TEŞEKKÜR

Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Fotogrametri Anabilim Dalında yapmakta olduğum Yüksek Lisans Öğrenimimi, ‘İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Yolları’ üzerine tezimle tamamlamış bulunmaktayım.

Çalışmalarım süresince, tez danışmanlığımı üstlenerek, yardımlarını esirgemeyen değerli hocam Sayın Prof. Dr. Erkan BEŞDOK’a (EÜ) teşekkür ederim.

Tez çalışmalarım sırasında deneyimlerini benimle paylaşan, dostluğu yıllar öncesine dayanan ve sonsuza kadar devam edecek olan kardeşim Rifat GENÇ’e teşekkür ederim.

Eğitim hayatım boyunca maddi manevi her türlü desteği veren ve bugünlere gelmemdeki emeklerine hiç bir zaman tam anlamıyla karşılık veremeyeceğim dualarını üstümden eksik etmeyen, annem Şükriye KARAAĞAÇ, babam Abdullah KARAAĞAÇ ve KARDEŞLERİME teşekkür ederim.

Son olarak Tezimin her aşamasında yanımda olan, özverisini esirgemeyen, hayatımdaki en büyük şansım, can yoldaşım değerli eşim Çağla KARAAĞAÇ’a, kıymetlimiz kızımız İpek Rana KARAAĞAÇ ile yakında kucağımıza alacağımız Bebek KARAAĞAÇ’ımıza teşekkür ederim.

## ÖZET

**Yüksek Lisans Tezi**

### **3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNİN UYGULANMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

**Mehmet Fatih KARAAĞAÇ**

**Erciyes Üniversitesi**

**Fen Bilimleri Enstitüsü**

**Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Anabilim Dalı**

**Tez Danışmanı: Prof. Dr. Erkan BEŞDOK**

**Ağustos 2019, ... sayfa**

Yaşam alanlarımıza ait üretilen İmar Planlarının genel hedefi kamu yararıdır. İmar planları ile düzenlemeye sokulan alanlarda arazilerin kamu yararına en faydalı kullanımları tespit edilir. Bu sayede imar planlarıyla kanun ve mevzuatlarla korunan kullanımların en uygun şekilde tasarruf edilmesi sağlanacaktır.

Ülkemizin tümünün planlı yaşam alanlarına sahip olabilmesi için son günlerde İmar Uygulamalarında yasal düzenlemeler yapılmaktadır. İmar planlarına tabi tutulan arazilerden imar planlarının kesinleşerek tescillerin yapılması yol park vb... kamu alanları olduğundan taşınmazların maliklerinin yanında her kesim tarafından kullanılmasi söz konusu kamu kullanımına açık alanlar tesis edilmiş olmaktadır. Bu nedenle imar planlarının sonucunda oluşacak olumlu veya olumsuz her durum sadece imar uygulamalarına konu edilen taşınmaz

maliklerini değil toplumun her kesimini hukuki yönden ilgilendirmektedir. Dolayısıyla kamunun tümü yapılacak olan imar planlarında taraf olabilmektedir.

Günümüzde Arsa ve arazi düzenlemeleri kanunendört yasa maddesine dayandırılarak yapılmaktadır. Bunlar, 2981 sayılı Yasanın 10/b Maddesi uygulaması ve 2981/3290 Sayılı Yasanın 10/c Maddesi uyarınca İslah İmar uygulaması, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ve 18. Maddeye 3290 sayılı Yasayla eklenmiş Ek 1 Madde uygulamalarıdır. Valilikler veya Belediyelerin yapacakları imar uygulamaları herhangi bir kurala bağlı olmamakla birlikte ,her uygulamanın yapılabilmesi için gerekli olan

koşullar belirlenmiştir. İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca arsa ve arazi düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli temel şart, ilgili uygulama sahasında imar planının bulunması ve planda imar uygulaması yapılacak alanların konuta tahsis edilmiş olmasıdır. Ek Madde 1 uygulamasında ise buna ilaveten 9.5.1985 Tarih ve 3194 Sayılı İmar Kanunundan önce özel parselasyona dayalı ve hisse karşılığı satın alınan yerlerin yani fiili paylaşımın olması gerekir. Ek madde 1 uygulaması açısından ancak 1985 yılından önce kabul edilmiş özel parselasyon alanları üzerinde bu maddeye dayanılarak imar uygulaması yapmak mümkündür. 2981/3290 Sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca imar uygulaması yapılabilmesi için 2981/3290 Sayılı Yasanın uygulama yönetmeliğinin 20. maddesine göre 10.11.1985 tarihinden önce ıslah imar planı sahasında, yapılaşmanın olması gerekmektedir. Yine 2981 Sayılı yasanın 10/b maddesine dayanılarak yapılacak imar uygulamalarında da ilgili alandaki mülkiyetin hisseli veya özel parselasyona konu olması gerekmektedir. 10/b ile ilgili bir diğer husus, son Yargıtay kararlarına göre kamuya bedelsiz aktarılan alanların düzenleme ortaklık payı (DOP) oranını geçmemesi gerektiği yönündedir.

Bugün itibariyle arazi ve arsa düzenlemeleri uygulamalarında tam bir birlik sağlanamamıştır. Bunun da gerçek nedeni uygulayıcı kurumlar tarafından, imar uygulamalarında kendilerine fazla parsel çıkarma amacını taşımalarıdır. Oysa imar uygulamalarının gerçek amacı ise imara uygun konut alanı elde etmektir. İmar uygulamalarında bir taraftan imara uygun konut alanları oluşturulurken, diğer taraftan da düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, pazar yeri, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlere ait alanlar için gerekli olan arazileri elde edilmektedir.

Bu çalışmada, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması, uygulama aşamaları incelenecek, karşılaşılan problemler tespit edilecek ve çözüm önerileri sunulmaya çalışılacaktır.

**Anahtar Sözcükler:** 18.madde uygulamaları, İmar uygulamaları, 18.madde uygulamalarında karşılaşılan sorunlar, Arazi ve arsa düzenlemeleri, parselasyon planlarında karşılaşılan sorunlar



## **ABSTRACT**

### **ARTICLE 18 OF THE LAW NO 3194 RE-CONSTRUCTION APPLICATIONS , ENCOUNTERED PROBLEMS AND SUGGESTED SOLUTIONS**

**Mehmet Fatih KARAAĞAÇ**

**Erciyes University**

**Graduate School of Natural and Applied Sciences**

**Department of Geodesy and Photogrammetry Engineering**

**Thesis Advisor: Prof. Dr. Erkan BEŞDOK**

**August 2019, ....pages**

The conclusive aim of the construction plans and the process of implementation of these plans is common good. The best way of common good usage of a piece of land on the arranged areas is designated by these construction plans. By this way, the usages-protected by the legislations- will be saved up appropriately by these plans.

In practise, by the recent legal regulations, it is intended for our whole country to take a planned life. Especially, in terms of environmental plans, rules were established to prevent unplanned areas. In this regard, the construction plan is now a legal arrangement that concerns each freeholder, the people who use the areas and as a result every segment of our society.

The arrangement on lands and domains are now made based on four different laws. These are article 18 of construction law numbered 3194, additional article 1 added to article 18 by the law numbered 3290, law numbered 2981 article 10/b application and renovation construction implementations in accordance with the law numbered 2981/3290 article 10/c. While there is

no rule on which implementation will be made when the municipalities and governorships make a construction implementation; the required conditions for each implementation are certain. In accordance with the construction law, article 18, the main condition for the arrangement of land and domain is to have the construction plan of the implementation area and to allocate the areas to a residence. In addition, in the additional article 1, before the construction law dated 9.5.1985 numbered 3194, there

has to be an actual communion of the places bought with share consideration and based on private parcelin. In accordance with the additional article 1, the construction implementation can be done only on the private parcelins that were accepted before 1985. In accordance with the article 10/c of the law numbered 2581/3290, for a construction implementation, there has to be a housing in the renovation construction plan before 10.11.1985 in accordance with the article 20 of the law dated 2981/3290. Again for the construction implementations based on the article 10/b of the law numbered 2981, dominion has to be shared or private parcelin. Another point in 10/b is that according to the judgements of court of appeal, the areas transfered to public for free mustn't be over the DOP rates.

Today, there still hasn't been a consensus on the implementation of land and domain. The main reason is that the implementers aim to have more parcels on construction implementations. However, the aim of the construction implementation is to have an appropriate residence for construction. On one hand, residence areas suitable for construction are being formed, on the other hand, the domains for public service such as primary and secondary schools, roads, courts, parks, car parks, playgrounds, green fields, bazaars, chapels and police stations are gotten.

On this studying will be researched article 18 of construction Law numbered 3194 applications, stages of applications and encounteredproblems.

**Keywords:** Application Of Article 18, construction applications, encountered problems on applications of article 18, arrangements on lands and domains.

## İÇİNDEKİLER

### 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNİN UYGULANMASINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK .....	i
KABUL ONAY SAYFASI .....	iii
TEŞEKKÜR .....	iv
ÖZET .....	v
ABSTRACT .....	vii
İÇİNDEKİLER .....	ix
ŞEKİLLER LİSTESİ .....	xiv
TABLolar LİSTESİ .....	xv

#### BÖLÜM 1

#### İMAR UYGULAMASININ TANIMI VE TARİHÇESİ

1.1 GİRİŞ .....	1
1.2 İmar Uygulamasının Tanımı .....	2
1.3 İmar Uygulamalarının Genel Tarihçesi .....	2

#### BÖLÜM 2

#### İMAR UYGULAMASI İLE İLGİLİ MEVZUATLAR

2.1 3194 sayılı İmar Kanunu .....	4
2.2 5302 sayılı İl Özel İdare Kanunu .....	5
2.3 Tapu Planları Tüzüğü .....	6
2.4 Tapu Sicil Tüzüğü .....	6
2.5 18'inci Madde Uygulama Yönetmeliği .....	6
2.6 Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği .....	7

2.7 3194 sayılı Yasa 44/J MaddeYönetmeliği .....	7
2.8 Böhhbüy .....	7
2.9 1477 sayılı Genelge .....	8
2.10 2010/11 sayılı Genelge .....	8
2.11 2010/22 sayılı Genelge .....	8
2.12 2013/11 sayılı Genelge .....	8
2.13 Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (04.07.2019 kabul tarih ve 7181 nolu Kanun) .....	8

### BÖLÜM 3

#### İMAR PLANLARININ UYGULAMA ŞEKLİ

3.1 Kamulaştırma Yapmak Suretiyle İmar Uygulaması .....	10
3.1.1 Kamulaştırma İşlemi .....	11
3.1.2 Kamulaştırma Yasasının Amacı .....	11
3.1.3 Kamulaştırma İçin Kamu Yararı Kararı .....	11
3.1.4 Tapu Kütüğüne Şerh ve Kamulaştırma .....	11
3.1.5 Kamulaştırmadan Arta KalanKısımlar .....	12
3.1.6 Kamulaştırma İle İlgili DiğerHususlar .....	13
3.2 İlgilisinin İsteği Üzerine İmar Uygulaması .....	13
3.3 Şuyulandırma (Arsa Ve Arazi Düzenlemesi) Suretiyle İmar Uygulaması .....	14
3.3.1 Düzenlemenin tanımı .....	15
3.3.2 Düzenlemenin Amacı .....	15

### BÖLÜM 4

#### 18. MADDE UYGULAMASININ İŞLEM SÜRECİ

4.1 Düzenleme Alanının Tespit Edilmesi .....	17
4.2 Düzenleme Bölgesine Ait Verilerin Temin Edilmesi.....	18
4.3 Kadastro Ayırma Çaplarının Ve İhdaskrokilerinin Düzenlenmesi .....	19
4.4 İmar Adalarının Ve Yollarının Oluşturulması .....	20
4.5 Kayıtların Dağıtım Cetvellerine Girilmesi Ve Düzenleme Ortaklık Payı İle Kamu Ortaklık Payının Hesabı.....	20
4.6 Halihazır Haritaların Güncellenmesi.....	22
4.7 İmar Parsellerinin Oluşturulması .....	22
4.8 Dağıtım Cetcellerinin Hazırlanması.....	22
4.9 Uygulama Dosyasının Düzenlenmesi .....	23
4.10 Parselasyon Planının Onaylanması , Askıya Çıkarılması Ve Tescil İşlemler.....	24

## BÖLÜM 5

### 18. MADDE UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR

5.1 Uygulamaya Başlanılmadan Önceki Sorunlar; .....	28
5.1.1 Tapu Ve Kadastro Verilerinden Kaynaklı Teknik Sorunlar.....	29
5.1.1.1 Tamamı Uygulamaya Tabi Tutulan Kadastro Parsellerinde Hata.....	30
5.1.1.2 Kısmen Uygulamaya Tabi Tutulan Kadastro Parsellerinde Hata Ve Düzeltme .....	34
5.1.2 Uygulama İmar Planlarından Kaynaklı Sorunlar .....	39
5.1.2.1 Hâlihazır Haritaların Güncel Olmayanlarının Kullanılması .....	40
5.1.2.2 İmar Planının Teknik Olarak Hatalı Oluşu .....	50
5.1.2.3 Planların Yeterli Niteliğe Sahip Olamaması .....	52
5.1.2.4 Dop Fazlası Kamulaştırmalar.....	52
5.1.2.5 Mevzii Planlardan Kaynaklanan Hatalar.....	52
5.1.2.6 Koordinat Sistemleri Arasındaki Farklılıklardan Kaynaklanan Problemler .....	54
5.2 Uygulama Esnasında Karşılaşılan Sorunlar .....	57

5.2.1 Uygulama İmar Planında Dikkate Alınan Veya Alınmayan Kritellerden Kaynaklı Sorunlar	58
5.2.1.1 Aynı değerde ve kıymette olmayan kadastro parsellerinin düzenlemeye alınması.....	58
5.2.1.2 Farklı yapılaşma şartı olan imar adalarında adaletli dağıtım yapılamaması .....	58
5.2.1.3 Kamu tesis alanlarına tahsis edilen parsel sahiplerinin mağduriyetinin önlenmesi .....	59
5.2.1.5 Düzenleme öncesinde üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş parsellerin durumu .....	60
5.2.2 Uygulamayı Yapan İdareden Kaynaklı Sorunlar .....	61
5.2.2.1 Düzenleme sahasının alanının hesaplanmasında yapılan hatalar; .....	62
5.2.2.2 Müstakil olarak yapılan 18. madde uygulamalarında yapılan hatalar;.....	62
5.2.2.3 Müşterek mülkiyetli bir arazinin paydaşlara parsellenmesi; .....	62
5.2.2.4 Nazım plan hazırlanmadan uygulama imar planına göre 18. maddenin uygulanması;.....	63
5.2.2.5 Tahsis edilecek imar parselinin iki parça halinde verilmesi, küçük parçanın kamu hizmetlerine katılım payı olarak şuyulandırılması; .....	63
5.2.2.6 Mevzii imar planı yaptırırken arazinin %50' sinin belediyeye terkinini;.....	64
5.2.2.7 Taşınmaz mal sahiplerinden kaynaklanan sorunlar; .....	64
5.2.3 Uygulamayı Üstlenen Yükleniciden Kaynaklı Sorunlar .....	65
5.3 Uygulama Sonrasındaki Sorunlar.....	66
5.3.1 Düzenlemeyi yaptıran belediyeden kaynaklı sorunlar; .....	67
5.3.2 Taşınmaz mal sahiplerinden kaynaklı sorunlar .....	67
5.3.3 Tahsis edilen imar parselinin yerine itirazlar; .....	67
5.3.4 İmar parselinin hisseli oluşuna yapılan itirazlar;.....	68

## **BÖLÜM 6**

### **SONUÇLAR VE ÖNERİLER**

6.1 Sonuçlar.....	69
6.2 Öneriler.....	70
KAYNAKLAR.....	73

ÖZGEÇMİŞ .....75



## ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 5.1.de: Küçükbalıklı Mahallesi yerleşim alanına ait kadastral pafta ve arazi ölçüm değerlerinin Çakıştırılması. ....	37
Şekil 5.2. de verilen Osmangazi İlçesi Küçükbalıklı Mahallesi yerleşim alanın da yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı burada örnek olarak incelenecektir. ....	41
Şekil 5.3. Küçübalıklı Mahallesi uydu fotoğrafı. ....	42
Şekil 5.4. Küçükbalıklı Mahallesi yerleşim alnına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı. ..	43
Şekil 5.5. Erikliman Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı. ....	51
Şekil 5.6. Düzenleme öncesinde üzerinde irtifak hakkı (geçit hakkı) tesis edilmiş parsellerin durumu .....	60
Şekil 5.7. Düzenleme öncesinde üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş parsellerin durumu.....	61





## TABLÖLAR LİSTESİ

Tablo 4.1. Maddeye Göre Uygulama İşlem Şeması ;.....	26
--	----



## BÖLÜM 1

### İMAR UYGULAMASININ TANIMI VE TARİHÇESİ

#### 1.1 GİRİŞ

İmar uygulamalarının amacı, yaşam alanlarının düzenli gelişmesini sağlamak, yapılaşmayı yönlendirmek ve kontrol altında tutmak, sosyal, kültürel ve teknik altyapıdan yoksun şehirlerin meydana gelmesini engellemektir.

Valilikler ve belediyelere, İmar Kanunu ile geniş yetkiler verilmektedir. Buna rağmen yaşam alanlarımızın nefes alınabilir şekilde, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun, modern, estetik olarak geliştikleri söylenemez. Kentlerimizin çarpık yapılaşmasının ve öngörülemez bir şekilde genişlemesinin en büyük sebepleri yerel yönetimlerin imar uygulamalarına gereken özeni göstermemelerinin yanında teknik personel yetersizlikleri, ödenek bulamamaları, siyasi yönden oy kaybı kaygısı ve bilinçsizlik gibi sebepler sayılabilir. Herhangi bir plana ve programa uymaksızın, herbir vatandaşın kendi çıkarları doğrultusunda çarpık yapılaşmaya yol açması planlı şehirleşememenin en büyük yarası haline gelmiştir. Bu durumun faturası her geçen gün daha da ağırlaşmaktadır. Bir yangında itfaiye araçlarının giremeyeceği sokaklar, dere yatağına yapılan evler, depreme dayanıksız yapılar, yapılaşmaların hemen dibinde bitiveren çöp dağları tahmin edilemeyecek can ve mal kayıplarına neden olacaktır. Bu nedenle her ne kadar düzenli planlar üretilse de bu planların uygulamalarında yerel yönetimlerce tamamen kamu yararını gözeterek hareket edilmesi çok önemlidir. Özellikle günümüzde köyden şehre olan göç nedeniyle kentlerin nüfus yoğunluğu hızla artmakta ancak üretilen imar planlarının yerleşim alanlarına yansıtılması ise bu hıza yetişememektedir. Bu da göç ile büyük şehirlere gelen nüfusun kendi barınma ihtiyaçlarını kontrolsüz bir şekilde yapmalarına yol açmaktadır. Buna çözüm olarak ise çarpık yapılaşmaların önünü açarcasına imar afları çıkartılmaktadır.

## 1.2 İmar Uygulamasının Tanımı

İmar sözü, Arapça 'ümran'dan (düzenlilikten) gelir. Sözlük anlamı; bayındır kılma, şenlendirme, onarmadır [1]

Konumuz olan imar uygulamaları için imar sözü ise düzenlenen plan ve hazırlanan programlara göre, şehirlerin oturmaya elverişli olmayan kesimlerinin iyileştirilmesi, gelişme bölgelerinin her türlü ihtiyacı karşılayacak şekilde oluşmasını amaçlayan çalışmalar anlamında kullanılmaktadır. Yani, imar edilmiş şehir; sağlıklı, düzenli, rahat, güvenli ve ekonomik bir şekilde yaşanılan şehirdir [2].

## 1.3 İmar Uygulamalarının Genel Tarihçesi

Ülkemizde ilk imar uygulaması, 1848 tarihli, binaların yapı biçimine ve şehircilik ilkelerine dair Ebniye Nizamnamesi ile yapılmıştır. 1856 yılında beldenin donatımı, temizliği ve yolların genişletilmesi işlemleri sebebiyle, belirli bir bedel karşılığında istimlâk (kamulaştırma) yapılması esası kabul edilmiştir. 1864 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesi (Yol ve Yapılar Tüzüğü) uygulamaya konulmuştur. Bu Tüzük de öncekilere benzer hükümler ihtiva etmektedir [3].

1882 tarihli Ebniye Yasası ile yollar, yangın yerleri ve binalar ile ilgili düzenlemeler yapılmış, bunun sonucunda yolların genişletilebilmesi için yeteri kadar kısmın eşit miktarda olmak üzere, sokağın iki tarafında ikamet eden sakinlerden karşılıksız olarak katılım alınabilmesi kuralı konulmuştur [3].

Ankara'nın imar planının hazırlanması 1928 tarihli 1351 sayılı "Ankara Şehri İmar Müdüriyeti, Teşkilat ve Vazifesine Dair Yasa" ile yapılmış ve Cumhuriyet tarihinin ilk şehircilik düzenlemesi olarak kayıtlara geçmiştir.

1580 sayılı "Belediyeler Yasası" ile 1933 yılında kentlerin planlama çalışmalarını düzenleyen 2290 sayılı "Belediye, Yapı ve Yollar Yasası" yürürlüğe girerek Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisindeki bütün belediyelere imar planı hazırlama zorunluluğu 1930 yılındagetirilmiş olup diğer yandan bu Yasa ile dağıtımda % 15'e kadar zayıat izni verilmiştir.

Günümüzün teknik ve sosyal anlamında ilk İmar Yasası 09.07.1956 tarihli 6785 sayılı yasadır. Söz konusu Yasanın bazı maddeleri 1605 sayılı yasa ile değişikliğe uğramıştır.

6785 sayılı yasanın 42. maddesiyle, kentlerin ihtiyacı olan imarlı arsa temini yanında, sosyal donatı alanların kazandırılması da hedeflenmiştir. Bu Yasa gereğince, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) adı altında % 25'e kadar kesinti yapılabilmekte idi.

Uygulamada görülen aksaklıklar ve % 25 DOP oranının yetersiz kalması sebebiyle halen yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Yasası düzenlenmiştir. 09.05.1985 tarihli ve 18749 sayılı Resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren bu Yasa % 35 DOP oranı öngörmekte iken 5006 sayılı yasa ile bu oran %40'a çıkartılmıştır. Son olarak 10 Temmuz 2019 tarihinde çıkarılan Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair (7181 sayılı) kanunun 9.maddesinin 4.fıkrasıyla yüzde 40 olan Dop oranı yüzde 45'e çıkarılmıştır.

## BÖLÜM 2

### İMAR UYGULAMASI İLE İLGİLİ MEVZUATLAR

İmar uygulamalarıyla ilgili halen yürürlükte olan mevzuatlar şu şekildedir:

#### 2.1 3194 sayılı İmar Kanunu

İmar uygulamaları 3194 sayılı İmar Kanununa göre yapılmaktadır. 03.05.1985 tarihinde kabul edilen Yasa ile bu Yasaya dayanılarak çıkarılan yönetmelikler (09.05.1985 gün 18749 sayılı ve 02.10.1985 gün mükerrer 18916 sayılı) Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Yasa ve yönetmeliklerin yürürlüğe girmesiyle de o tarihe kadar yürürlükte olan 6785 sayılı Yasa ve buna ek 1605 sayılı Yasa ile bu yasalara dayalı olarak çıkarılan nizamname ve yönetmelikler de yürürlükten kalkmıştır.

Kanunun kapsamı 2. Madde de; “Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu 3194 sayılı Yasa hükümlerine tabidir.” şeklinde tanımlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun istisnaları ise 4. maddesinde aşağıdaki şekilde yer almıştır.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası,

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası,

Bu Yasanın ilgili maddelerine uyulmak kaydıyla 2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Yasası,

3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki Yasa (3030 sayılı kanun yerine;

23 Temmuz 2004 tarihli ve 25531 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “5216 sayılı Büyükşehir

Belediyesi Kanunu” yürürlüğe konmuştur.)

Diğer özel yasalar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde, bu Yasanın özel yasalara aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, bu Yasa hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ( Halen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) tarafından müştereken belirlenir [4].

“3194 sayılı Kanunun istisnalar başlıklı 4.maddesi ile bu maddeye dayanılarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Milli Savunma Bakanlığınca çıkarılan 16.12.1985 ve 16.03.1998 tarihli genelgelere göre Milli Savunma Bakanlığı tarafından tahsisli ve tahsisiz olarak kullanılan veya hizmette kullanılmak üzere muhafaza edilen yerlerde ve çevresinde yapılan plan değişikliklerinde Milli Savunma Bakanlığının görüşünün alınması gerekirken anılan Bakanlıktan bu herhangi bir görüş alınmadığı anlaşıldığından mahkemece dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmesi gerekirken aksi yönde verilen kararda hukuki isabet bulunmamaktadır.”( Danıştay 6. D.(22.11.2005) E. 2003/8098, K. 2005/5702 sayılı Kararı)

Arazi ve arsa düzenlemesi ve tescili ile ilgili hususlar Kanununun 18. ve 19. maddelerinde; hangi konularda yönetmelik hazırlanacağı ise 44.maddesinde yer almaktadır.

## **2.2 5302 sayılı İl Özel İdare Kanunu**

İmar mevzuatı gereğince; belediye ve mücavir alan sınırlan dışında yapılan uygulamalarda karar mercii İl İdare Kurulu iken, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Yasası ile bu yetki İl Özel İdaresine verilmiştir.

Konuyla ilgili 5302 sayılı Yasanın 6. maddenin (b) bendi; "İl Özel İdaresi mahalli müşterek nitelikte olmak şartıyla; imar, yol, su, kanalizasyon, katı atık, çevre acil yardım ve kurutma... Orman köylerinin desteklenmesi, ağaçlandırma, park ve bahçe tesislerine ilişkin hizmetleri belediye sınıın dışında yapmakla görevli ve yetkilidir." şeklindedir.

Yine 5302 sayılı Yasanın 10/c maddesinde, il çevre düzeni planı ile belediye sınırlan

dışın- daki alanların imar planını görüşme ve karara bağlama yetkisinin İl Genel Meclisine ait olduğubildirilmektedir.

Yasada; belediye sınırları dışından bahsedilmesine rağmen mücavir alanlar için net bir bilgi bulunmamaktadır.

Ancak, İçişleri Bakanlığı Hukuk Müşavirliğinin 17.08.2005 tarihli ve 03344 sayılı görüş yazısında mücavir alanlar içindeki uygulamalarda da eski uygulamaya devam edileceği bildirilmiştir [1].

### **2.3 Tapu Planları Tüzüğü**

Tapu Planları Tüzüğü; “ Türk Medeni Kanununun, taşınmazların tapu kütüğüne tescili ve sınırlarının belirlenmesinde esas alınmasını öngördüğü tapu planlarının yapımına ve üzerindeki değişikliklerin izlenmesine ilişkin usul ve esasları belirlemek” amaçlıdır.

Tüzüğünün 6’ncı maddesi; “... tapu planlarının yapım, control, aplikasyon, sayısallaştırma ve hataların düzeltilmesi işlerinin teknik sorumluluğu mühendis tarafından üslenilir” hükmündedir.

### **2.4 Tapu Sicil Tüzüğü**

Tapu Sicil Tüzüğü; “Türk Medeni Kanununun öngördüğü tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmak” amaçlıdır.

İmar planları gereğince yapılan uygulama tescil ile sonuçlanır.

İmar parsellerinin tescili ile ilgili olan Tapu Sicil Tüzüğü’nün 20’inci madde 1/f bendi gereğince; “ İmar uygulamalarında; kesinleşmiş imar parselasyon planları, dağıtım cetvelleri ve gerekli diğer belgeler aranır” aynı tüzüğün 27’nci maddesiuyarınca tescil işlemi yapılır.

### **2.5 18’inci Madde Uygulama Yönetmeliği**

3194 sayılı Yasanın 44/I-c maddesi gereğince düzenlenen "İmar Yasasının 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelik" ile; 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi gereğince yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin, nerelerde ve ne şekilde tatbik edileceği hususları düzenlenmiştir.

## 2.6 Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği

14 Haziran 2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “ Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” nin amacı 1’inci maddesinde şu şekilde yer almıştır;

“fiziki, doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak ve geliştirmek, koruma ve kullanma dengesini sağlamak, ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere hazırlanan, arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren mekansal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirlemektir.”

## 2.7 3194 sayılı Yasa 44/J Madde Yönetmeliği

İmar uygulamaları; haritası ilgili kurum tarafından yapılıp ya da yaptırılıp, kadastro müdürlüğünce de kontrol edilmesi gereken işlemlerden olduğundan, işlemi yapacak serbest mühendisin ehliyet durumu 3194 sayılı Yasanın 44/J maddesi gereğince çıkarılan Yönetmelik ile düzenlenmiştir.

## 2.8 Böhhbüy

Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHhbÜY)’nin amacı 1’inci maddesinde şu şekilde açıklanmıştır;

“a) Büyük ölçekli (1/5000 ve daha büyük) mekansal (coğrafi) bilgilerin ve haritaların üretiminde ülke genelinde standardın sağlanmasını, üretimin tek elden izlenmesini ve sektörde hizmet tekrarının önlenmesini,

b) Büyük ölçekli mekansal bilgilerin ve haritalarındaki konum bilgilerinin, Türkiye Ulusal Temel GPS Ağı koordinat sistemine dayalı üç boyutlu kartezyen koordinatlar (X, Y, Z) veya GPS elipsoidinde jeodezik koordinatlar ( enlem, boylam, elipsoit yüksekliği) ile Türkiye Ulusal Düşey Kontrol Ağı – 1999’a dayalı Helmert ortametrik yüksekliklerinin (H), yersel, uydu ve uzay, inersiyal fotogrametrik teknikler kullanılarak sayısal, çizgisel ve fotogrametrik teknikler kullanılarak sayısal, çizgisel ve fotogrametrik olarak elde edilmesini, coğrafi bilgi sistemlerine altlık oluşturacak biçimde ulusal very değişim formatında derlenmesini, bilgi teknolojileri ve kartoğrafik



tekniklerle görselleştirilmesini sağlamaktır.”

### **2.9 1477 sayılı Genelge**

3194 sayılı İmar kanununun Tapu ve Kadastro İdaresini ilgilendiren kısımların açıklamaları ve izlenecek yol TKGM-Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı çıkışlı, 07.11.1985 tarih, 1477 sayılı genelge eki yönerge ile düzenlenmiştir.

İmar kanunu ile ilgili olarak ilk ve en geniş düzenleme bu genelge ile yapılmıştır.

### **2.10 2010/11 sayılı Genelge**

BÖHHBÜY ‘ün kuralları, bu genelgesi ile düzenlenmiştir.

Genelgenin amacı 1’inci maddesinde; “... kadastral haritaların sayısal olarak üretilmelerini ve kontrollerini bir standard bağlamak ve uygulama birliği sağlamak.” olarak açıklanmıştır.

### **2.11 2010/22 sayılı Genelge**

Parselasyon işlemleri; haritası ilgisince yaptırılıp, kadastro müdürlüklerince kontrol edilen işlemlerdir.Bu işlemlerle ilgili düzenleme bu genelgede yer almaktadır.

### **2.12 2013/11 sayılı Genelge**

Kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin idari yoldan tescili amacıyla çıkarılan bu genelgenin (IV) nolu başlığı altında; Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden olan ve kadastro çalışmalarında tespit ve tescil dışı bırakılmış yerlerin, imar planı kapsamında kalması halinde yapılacak tescil ve terkin işlemleri bu genelgede düzenlenmiştir.

### **2.13 Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (04.07.2019 kabul tarih ve 7181 nolu Kanun)**

Bu kanunun 9.maddesinin 4.fikrasıyla Düzenleme Ortaklık Payının yüzde 45’e çıkarılması kanunlaştırılmıştır.

“Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme

ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.”



## BÖLÜM 3

### İMAR PLANLARININ UYGULAMA ŞEKLİ

Yürürlüğe giren imar planlarının sonuçlanması, bu planını zemine uygulanmasıyla gerçekleşir. 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince imar planlarının uygulanması 3 farklı yöntemle yapılmaktadır. Buna göre;

- Kamulaştırma yapmak suretiyle,
- İlgilisinin isteği üzerine
- Şuyulandırma (Arsa ve arazi düzenlemesi) suretiyle

imar planlarının uygulanması mümkündür.

#### 3.1 Kamulaştırma Yapmak Suretiyle İmar Uygulaması

İmar alanını kamulaştırarak imar uygulaması yapma yetkisi, belediyeler ve valiliklere aittir.

Kamulaştırma yapmak suretiyle imar uygulaması, normal şartlarda ilgili idare için cazip bir uygulama değildir (Yıldız 1999). İdarenin kamulaştırma yapmak suretiyle vatandaşlara parsel dağıtması gibi bir durum söz konusu olmaz.

Ancak, umuma ait tesislerin oluşturulması ya da olağanüstü durumlarda evsiz kalanların yerleştirilmesi ya da yeni iskân edilecek kişilerin yerleştirilmesi amacıyla kamulaştırma suretiyle uygulama gündeme gelebilir.

Böylesi durumlar için kamulaştırma suretiyle uygulama yapmaya İmar Yasasının 10'uncu maddesiyle imkan verilmiştir.

### **3.1.1 Kamulaştırma İşlemi**

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre, kamulaştırma işlemi yapılır.

### **3.1.2 Kamulaştırma Yasasının Amacı**

Kamulaştırma Kanununun amacı ve kapsamı 1'inci maddesinde "Kamu yararının gerektirdiği halinde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler. Özel kanunlara dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır." şeklinde açıklanmıştır. Kamulaştırmanın konusu taşınmaz mallar, kaynaklar ve irtifak haklarıdır.

### **3.1.3 Kamulaştırma İçin Kamu Yararı Kararı**

Yasanın 3/son maddesi gereğince; kamulaştırma yapacak idarenin ilk iş olarak kamulaştırma için yeterli ödenek temin etmesi gerekmektedir. Sonrasında ise kamu yararı kararı alınması gerekmektedir. Bu konuda yetkili merciler Kanunun 5'inci maddesinde, alınan kamu yararı kararının onay mercileri ise kanunun 6'ncı maddesinde yer almıştır. Bazı durumlarda kamu yararı kararı alınmasına veya onaylanmasına gerek olmayabilir. Bu durumlar ilgili bakanlıkca onaylı özel planı, projesi veya imar planı bulunan ve buna göre yapılacak hizmetleri kapsayan işlemlerdir. Sadece ilgili idarece kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınması yeterlidir.

### **3.1.4 Tapu Kütüğüne Şerh ve Kamulaştırma**

Alınan kamu yararı kararının onaylanmasından sonra Yasanın 7. maddesi gereğince kamulaştırmaya konu parselin tapu kütük sayfasına idari şerh düşülür. İlgili idarenin bünyesinde kurulan "Bedel Takdir Komisyonun" belirleyeceği fiyat üzerinden uzlaşma komisyonu aracılığıyla, kamulaştırmaya konu parsel satın alınma yoluna gidilir. İlgilisinin satmaya yanaşmaması halinde ilgili idare mahkemeye başvurur.

Tapu kütüğüne konan şerhten itibaren 6 ay içinde, gerekli uzlaşma sağlanıp satın alma işlemi tamamlanmadığı ya da kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunduğu dair mahkemenen alınacak belge tapu sicil müdürlüğüne ibraz edilmediği takdirde, bu şerh Tapu Sicil Müdürlüğüne resen sicilden silinir [5].

Kamulaştırma İşlemi; tarafların anlaşması ile satın alma suretiyle ya da mahkeme kararı gereğince tapuda yapılacak işlem ile sonuçlandırılır.

### **3.1.5 Kamulaştırmadan Arta Kalan Kısımlar**

Kamulaştırmadan arta kalan kısımlarla ilgili olarak nasıl bir uygulama yapılacağı 3194 sayılı İmar yasasının 17. maddesi ile düzenlenmiştir.

Buna göre; “belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlardan hâsıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek veya komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şuyulandırılıp satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.

Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe, yeri alınan şahısların muvafakatleri halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir.”

Ayrıca belediye veya valilikler ile şuyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde, belediye veya valilikler hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şuyunun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir.

17.maddeye göre bedel takdirleri ve bu bedellere, itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası hükümlerine göre yapılır.

### 3.1.6 Kamulaştırma İle İlgili Diğer Hususlar

Kamulaştırma suretiyle imar uygulamasına tabi tutulacak taşınmazlarla ilgili olarak gerekli düzenlemeler yine Yasanın diğer maddelerinde yer almıştır. Buna göre; imar programına alınan alanlarda kamulaştırma yapılıncaya kadar emlak vergisi ödenmesi durdurulur. Kamulaştırmanın yapılması halinde durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk edecek olan emlak vergisi, kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenir.

Belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir [1].

### 3.2 İlgilisinin İsteği Üzerine İmar Uygulaması

İmar planları esas olarak 18. madde uygulamasıyla şuyulandırılmak suretiyle yapılır. Ancak, 17.madde uygulaması yapılmasının geciktiği durumlarda, ilgilisi yapı yapmak istediğinde bir an önce imar parseline kavuşmak isteyebilir. Eğer mevcut parseli imar planında da müstakil bir imar parseline denk geliyorsa, talep etmek suretiyle, İmar Yasasının 15. ve 16. maddeleri gereğince bu parseline kavuşabilir [1].

Eğer ilgilinin parseli tamamen park, yeşil alan yol gibi umuma ait tesislere, rastlarsa, ya da tamamı bu durumdaki yerlerde kalmayıp, kısmen kalan durumlarda, parselin geri kalan kısmı müstakil bir imar parselini oluşturacak durumda olmayabilir. O takdirde, bu parselin malikinin, talep ile imar parseline kavuşması mümkün olmayacak, 18. madde gereğince şuyulandırma çalışmalarını beklemek zorunda kalacaktır.

Henüz 18. madde uygulanmamış kadastro parsellerine 15. ve 16. maddelerin uygulanıp uygulanmayacağı hususunda doğan tereddütler, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (halen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) Teknik Araştırma (TAU) Genel Müdürlüğünce 31 Ocak 2000 tarihli ve 2023 sayılı genelgesinde 15. ve 16. maddelerin kadastro parsellerine uygulanmayıp, 18. madde gereğince oluşmuş parsellere uygulanabileceği görüşüne yer verilmiştir.

Bu görüşe göre; imar yasasının 15. ve 16. maddeleri ile belirlenen ifraz ve tevhit işlemleri, 18. madde kapsamında yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi işlemi yerine

gececek bir işlem değildir. Bu maddeler uyarınca yapılacak işlemler, 18. madde uygulaması yapılarak imar parseli oluşturulmuş alanlarda gündeme getirilebilecek uygulamalardır. Aynı görüş TAU Genel Müdürlüğünün; 05.04.2004 tarihli ve 3401 sayılı genelgesinde de yinelenmiştir.

Uygulamada ilk iş, parsel sahibi ya da vekili, ilgili kadastro müdürlüğünden parselinin konum bilgileri talep eder. Konum bilgileri aldıktan sonra, ilgili belediyeye başvurulup, parselinin imar planıyla karşılaştırılmasını talep eder ve parseline denk gelen imar parselinin durumunu öğrenir. Parselinin müstakil bir ya da birkaç parselde denk geldiğini öğrendikten sonra, bu durumu bir haritaya bağlanması sağlanır.

Yapılan harita, belediye tarafından kontrol edildikten sonra imar planına uygun bulunursa belediye encümeni tarafından karara bağlanır ve haritası da onaylanır. Belediye encümeni tarafından onaylanan dosya, ilgilisi ya da işlemi yapan mühendis (yüklenici) tarafından, ilgili kadastro müdürlüğüne getirilir. Kadastro müdürlüğünce gerekli teknik kontrol yapılarak dosya tescil edilmek üzere ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Tapu sicil müdürlüğünce de; işleme tabi parselin tapu kütüğündeki eski sayfası kapatılıp, oluşan yeni parseller için müstakil sayfa açılmak ve son parsel numaraları verilmek suretiyle tescil edilir. Eğer yalnızca bir parsel oluşmuşsa; tapu kütüğünün eski sayfası kapatılmaz yalnızca yüzölçümü düşülür.

Talep suretiyle yapılacak uygulamanın koşulları; Yasanın 15. ve 16. maddeleriyle düzenlenmiştir.

### **3.3 Şuyulandırma (Arsa Ve Arazi Düzenlemesi) Suretiyle İmar Uygulaması**

Arsa ve arazi düzenlemesi şuyulandırma suretiyle yapılır. İmar planlarının uygulamasında da esas olan bu yöntemdir. Bu Yönteme göre; uygulama imar planlarından, parselasyon planları hazırlanır. Parselasyon planları, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il özel idaresinin onayından sonra yürürlüğe girer [6].

Bu planlar bir ay süreyle ilgili idarede asılır. Ayrıca olağan araçlarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

Kesinleşen parselasyon planları kontrol ve tescil edilmek üzere tapu ve kadastro müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğüne gerekli kontrollerin yapılmasının ardından parselasyon planları Tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Tapu sicil müdürlüğü, ilgililerin muvafakatin, aranmaksızın, uygulama dosyası içerisinde yer alan "Dağıtım Cetvellerine" göre tescilleri yapar [7].

### **3.3.1 Düzenlemenin tanımı**

İmar sınırları içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri birleştirmeye ve planın öngördüğü biçimde yapı yapılabilecek şekilde bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya "düzenleme" denir [8].

### **3.3.2 Düzenlemenin Amacı**

Yapılacak uygulamalar, seçilen düzenleme sahaları içerisindeki kamuya ait bir takım alanların (yol, park, otopark, çocuk bahçesi meydan, yeşil saha dini tesis alanı ve karakol yerleri gibi), uygulamaya alınan kadastro parsellerinin belli bir oran dahilinde iştiraki ile elde edilmesi ve geriye kalan kadastro parsellerinin düzgün ve yapılaşmaya uygun bir parsel şeklinde geri verilmesinden ibarettir.

Bu konu ile ilgili yetki, 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesine göre mücavir alanlar içinde belediyelere, mücavir alan dışında da valiliklere verilmiştir. Kanuna göre, düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "Düzenleme Ortaklık Payı" olarak düşülebilir. Ancak bu pay, düzenlemeye tabi tutulan arazi ye arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %40'ını geçemez.

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, dini tesis alanı, okul alanı, karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamaz.

İfraz, tevhit işlemleri ile Arsa ve arazi düzenlemesi karşılaştırıldığında her ne kadar arsa ve arazi düzenlemesi bu iki işlemin daha büyük ve geniş alanlara uygulaması gibi gözükse de bu işlemler arsasında çok büyük farklar göze çarpmaktadır.



Taşınmaz sahiplerinin muvafakatı alınmadan İfraz ve tevhit işlemlerinin sonuçlandırılması mümkün olmayıp bu özellik bu işlemlerin en önemli ayırd edici özelliğidir. Taşınmaz maliklerinin muvafakatı aranmaksızın resen yapılan bir işlem olarak 18. Madde uygulamaları dikkat çekmektedir. Bu durumda taşınmaz maliklerinin ikna edilmesi gibi bir zorunluluk olmamasını sağlamaktadır.

Yine ifraz ve tevhit işlemlerinde, genellikle bütün belediyelerde yapılan uygulama, inşaat izni için başvuran arsa maliklerinden, arsanın imar yoluna giden kısmının bedelsiz olarak belediyeye terk edilmesi istenmektedir. Belediyelerce yapılan bu işlemin yasal hiçbir dayanağı yoktur. 18. Madde uygulamalarında ise düzenlemeye alınan bütün arazilerden eşit oranda (%40'a kadar) kesinti yapılarak, kamu tesisleri için gerekli olan araziler temin edilebilmektedir. İmar planlarında kamu tesisleri için ayrılan, özel mülkiyete ait arazilerin sahipleri bu uygulama ile korunabilmektedir. Söz konusu tesisler için gerekli olan alan, üzerine rastlayan arazilerin belediyelerin istediği zaman kamulaştırmasıyla değil, düzenlemeye giren bütün parsellerden orantılı olarak kesilmektedir [6].

İfraz ve tevhit işlemlerinin aksine arsa ve arazi düzenlemeleri en az bir ada bazında yapıldığından düzgün imar parselleri üretilebilmektedir. Bu da hem maliyeti azaltmakta ve kullanım alanlarını arttırmakta hem de homojen dağılımlı yerleşim alanları ile güzel bir şehirleşme görünümü meydana getirmektedir.

Aslında diğer imar uygulama yöntemleriyle beraber karşılaştırıldığında arsa ve arazi düzenlemesi, imar planlarının uygulanmasını daha kısa zamanda, daha geniş alanda ve daha az probleme sebep olacak şekilde sonuçlandırmaktadır. Belediyeler ve taşınmaz malikleri arsa ve arazi düzenlemeleri içerisinde 18.madde uygulaması sonuçlandırılan işlemlerde daha faydalı ve karlı sonuçlar elde etmektedir.

## BÖLÜM 4

### 18. MADDE UYGULAMASININ İŞLEM SÜRECİ

#### 4.1 Düzenleme Alanının Tespit Edilmesi

Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; mücavir alan dışında ise valilikler, il idare kurulu kararı ile 5 yıllık imar programlarında, bölgenin ihtiyaç durumuna göre, yeterli sayıda arsayı konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit eder ve uygulamasını yapar. Düzenleme sahası bir imar adasından küçük olamaz. Fakat, imar adasının büyük bir bölümünün imar mevzuatına uygun olarak meydana getirilmiş olması halinde, adanın geri kalan kadastro parselleri imar düzenlemesine konu teşkil edebilir.

Düzenlemesi yapılacak sahanın seçiminden sonra bu alanın bir sınır çizgisi ile son şeklini alması ve düzenleme bölgesinin kesinleştirilmesi gerekir. Buna göre düzenleme sınırı;

İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırından,

İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden,

Dini tesis alanı ve karakol yerlerinin dış sınırından,

Yeşil alan ve genel otopark alanlarının, uygulamaya alınan parsel sınırlarına göre uygun görülecek yerinden geçirilir.

Ancak, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Eğer düzenleme bölgesine

komşu alanlarda daha önceden bir düzenleme yapılmış ise bölgelere ait sınırlar aynen alınır [6].

Arsa ve arazi düzenlemesinde, düzenleme yapılacak alanın seçimi düzenlemenin ilk önemli adımını oluşturmaktadır. Bu nedenle düzenleme bölgelerinin seçiminde AADY'nin 5. maddesi dikkate alınmalıdır. Bu konu ile ilgili yönetmeliğin bu maddesinde bağlayıcı en önemli esaslar; konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edilmesi ve programa alınan bölgelere ve beldenin ihtiyaç duyduğu yerlere öncelik tanınması şeklindedir.

Bunların dışında düzenleme sahalarının tespitinde aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir.

Kentin yapılaşma bölgeleri göz önüne alınarak tespit edilmeli,

Kamu hizmetlerine ayrılan alanların bölgeye eşit şekilde dağılmış olmasına,

Yükselti farklarının ve parsel birim fiyatlarının aşırı derecede farklılık gösterdiği yerlerde, düzenleme sahalarının geniş olmayan çaplarda tercih edilmesine,

Seçilecek Alana komşu alanlarda daha önceden bir uygulama yapılmış ise, bu bölgelerdeki DOPO'nun da seçilecek yeni alanda yaklaşık aynı değerde tutulmasına,

DOPO'nun %40'ı geçmeyecek şekilde seçilmesine,

Yapılaşma olmayan veya az yapılaşmış bölgelerin, seçilmesine dikkat edilmelidir.

#### **4.2 Düzenleme Bölgesine Ait Verilerin Temin Edilmesi**

Düzenleme sahası olarak tespit edilen bölgeye ait mülkiyet verileri ilgili Kadastro Müdürlüklerinden, tapu kayıtları ise ilgili Tapu Müdürlüklerinden temin edilir. Tapu kayıtları ile mülkiyet haritalarındaki alanların bir biri ile uyuşması gerekir ancak mülkiyet haritalarının oluşturulma zamanındaki teknoloji göz önünde bulundurulursa bunun mümkün olmayacağı açıkça görülebilir. Bu da uygulama esnasında bazı problemlere yol açmaktadır.

Yine kayıtların temini esnasında dikkat edilmesi gereken diğer bir husus ise tapu kayıtlarından meydana gelebilecek hisse hatalarıdır. Satışlar, intikaller veya veraset

çözömlerleri gibi işlemlerin tapu kütüklerine yazılması esnasında maliklerin hisse oranları kütükleri yanlış yazılmış olabilir. Teknolojik gelişmeler neticesinde kullanılan programlar ile bu hatalar minimuma indirilmiş olup ayrıca bu programlar sayesinde mevcut olan hisse hataları da kolaylıkla tespit edilebilmektedir. Diğer yandan hisse hatalarının uygulamalardan önce tapu müdürlüklerince yapılacak olan bir çalışmayla tespit edilerek düzeltme işlemlerinin daha hızlı ve eksiksiz bir şekilde yapılması uygulamaların zaman kaybına uğramadan gerçekleşmesini sağlayacaktır.

Diğer yandan kayıtları istenilen taşınmazların tapu kütüklerine imar uygulamasına tabi olduklarını

belirten bir şerh düşölmesi istenir. Böylelikle ifraz ve tevhit işlemlerinin yapılması engellenerek

18. madde uygulama evraklarını etkileyecek değişikliklerin önüne geçilmiş olur. Ancak bu uygulama alım-satımları da etkileyeceğinden tercih edilmemektedir. Çünkü ifraz ve tevhit işlemleri de 18. Madde uygulaması da Belediye Encümenince onaylanacağından bu uygulamaya gerek duyulmamaktadır. Bunun yerine tescil aşamasında dağıtım cetvellerinde herhangi bir değişiklik yapılmamak kaydıyla uygulama dosyasındaki malikler güncellenerek dosyanın tapuya tescili sağlanmış olur.

#### **4.3 Kadastro Ayırma Çaplarının Ve İhdaskrokilerinin Düzenlenmesi**

Düzenleme sınırı ile iki veya daha fazla parçaya bölünen kadastro parselleri için birer kadastro ayırma çapı düzenlenir. Çap üzerinde, parsel için bilgilerin (pafta no, ada no, senet yüzölçümü vb.) yanı sıra, düzenleme alanına giren ve girmeyen alanların alan miktarları da gösterilir. Düzenleme alanı içinde kalan kısım için, yeni bir parsel numarası verilip, kadastro fen klasöründeki eski parsel numarasının açıklama kısmına da ne kadar yüzölçümünün uygulamaya girdiği hususunda açıklama yazılır. Düzenleme sınırı dışında kalan en büyük parsel eski parsel numarası ile kalır. Düzenleme sınırı dışından kalan diğer kısımlara ise aynı adanın en son parsel numarası verilerek geldileri fen klasöründeki açıklama kısımlarına yazılır. İlgili belediye encümenince, imar planı ve kadastro ayırma çapları onaylanır.

Kadastro ayırma çapları düzenlenirken, parsel için orijinal ölçü değerlerinden yani parselin köşe koordinatlarından yararlanır. Parselin düzenleme sahası dışında kalan

kısımları için düzenleme sınırı parselin yeni sınırı olacaktır.

Düzenlemeye giren parsellere katılacak bir diğer alan miktarı da ihdas edilmesi gereken alanlardır. Medeni kanununun 912. maddesine göre meydan, yol, park gibi kamunun ortak kullanımında olan yerler tapuya tescil edilmezler. Bu gibi yerler yeni imar planında yapı adaları içine rastlayabilmektedir. Bu durumda, bu tür yerler kamu kullanımından çıkarılmış demektir ve bu gibi yerlerin tapuya tescil edilmeleri gerekir. Bu nedenle bu tür yerlerin, düzenlemeye başlamadan önce alanları hesaplanmalı ve " İhdas" adı altında, düzenlemeye giren kadastro parselleri alanlarına eklenmelidir [6].

#### **4.4 İmar Adalarının Ve Yollarının Oluşturulması**

Belediye tarafından önceden onaylanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre imar adaları oluşturulur. Bu işlem için ilk olarak imar planı paftaları taranarak koordinat dönüşümü yapılır. Dönüşümü yapılan pafta "raster veri" olarak CAD programından açılır ve bu veri üzerinden ada köşe koordinatları tespit edilir.

Bütün ada köşeleri kabaca tespit edildikten sonra, uygulama sahasına sınırı bulunan imarlı ada ve parseller varsa bu adaların sınırları ve aradaki yollar esas alınarak bütün yollar imar planının göre oluşturulur. İmarlı adalar yoksa uygulama sınırı dışındaki parsellerin sınırlarına dikkate alınarak bütün yollar oluşturulur. Bütün yolların oluşması ile imar adalarının köşe koordinatları da son şeklini almaktadır.

İmar planları üzerinde yol genişliklerinin yazması ve ada kenarlarının kalın çizgiler ile gösterilmesi nedeniyle ilk olarak yolların oluşması daha sağlıklı olacaktır. Yolların imar planlarından belirtilen değerden farklı olması yerine ada sınırlarında yapılan küçük kaydırmalar ile hem imar planına uygunluk hem de yol ve adaların nizami şekilde oluşturulması sağlanır.

Son olarak CAD programı yardımıyla oluşan imar adalarının alanları hesaplanır. Bu sayede dağıtım cetvellerine esas olacak imar adalarının alanları belirlenmiş olmaktadır.

#### **4.5 Kayıtların Dağıtım Cetvellerine Girilmesi Ve Düzenleme Ortaklık Payı İle Kamu Oratklık Payının Hesabı**

Dağıtım işlemine ait bütün verilerin elde edilmesi ile artık dağıtım işlemlerine

geçilebilir. Bu işlem için kadastro parsellerine ait tapu alanlarının ve malik bilgilerinin dağıtım programına girilmesi gerekir. Kadastro kayıtlarının girilmesinin ardından yeni oluşacak imar parsellerine ilişkin bilgilerde programa kaydedilir. İmar parsellerinin girilmesi esnasında Kamu Ortaklık Payı (KOP) için ayrılan alanların ortak katılım alanları olduğu belirtilmelidir.

İmar ve kadastro kayıtlarının programa girilmesinin ardından Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) hesabı yapılır. Düzenleme Ortaklık Payı; düzenleme alanına giren parsellerin yüzölçümü toplamlarından, imaradalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümü

toplamı çıkartılarak bulunur. Düzenleme ortaklık payı oranı ise; düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır (18. Madde Uygulama Yönetmeliği madde:4/d, 11/1, 30 ve 31). Bu oran uygulamaya giren kadastro parsellerinin %40'ından fazla olamaz.

Düzenleme ortaklık payı ve düzenleme ortaklık payı oranı aşağıdaki formüllerden hesaplanmaktadır.

$$DOP = TKA - TTA$$

$$DOPO = \frac{TKA - TTA}{TKA} \times 100$$

TKA

Burada;

DOP= Düzenleme Ortaklık Payı, DOPO = Düzenleme Ortaklık Payı Oranı, TKA = Toplam Kadastro Alanı,

TTA = Toplam Tahsis Alanıdır.

Kamu ortaklık payı ve kamu ortaklık payı oranı ise aşağıdaki formüllerle hesaplanmaktadır.

$$KOP = TTA - KAA$$

$$KOPO = (TTA - KAA) / TTA * 100$$

Burada ;

KOP= Kamu Ortaklık Payı

KOPO= Kamu Ortaklık Payı Oranı

TTA= Toplam Tahsis Alanı

KAA = Kamuya Ayrılan Alandır

#### **4.6 Halihazır Haritaların Güncellenmesi**

İmar planlarına altlık teşkil eden hâlihazır haritalar arazideki en son durumu gösterir şekilde olmalıdır. Ancak bu çoğu zaman mümkün olmamaktadır. Özellikle seçilen düzenleme sahaları yapılaşmaya ve gelişmeye müsait alanlar olduklarından, bu gibi alanlarda devamlı olarak bir yüzeysel değişiklik söz konusudur. Bu nedenle hâlihazır haritaların revizyonu yapılarak, arazide mevcut olan ve haritada olmayan bina ve yapılar parselasyon işleminde dikkat edilmesi gereken bilgilerin araziden alımı yapılarak hâlihazır haritanın güncel tutulması sağlanır.

#### **4.7 İmar Parsellerinin Oluşturulması**

Düzenleme ortaklık payının bütün parsellerden eşit olarak düşülmesinin ardından, maliklerin hisseleri doğrultusunda, imar adaları imar parsellerine bölünür. Parsellerin oluşturulmasında ana hedef, imar planı notlarına bağlı kalmak şartıyla, yapılaşma koşullarını sağlayan minimum hissedarlı maksimum sayıda parsel oluşturmaktır. Müstakil olarak parsel verilemeyen kişiler ise hisseliolarak şuyulandırılarak imar parseline tahsisisağlanır.

Parsellerin oluşturulmasında dikkat edilecek bir diğer hususta zemindeki mevcut yapılardır. Oluşan parseller mümkün olduğu kadar yapıları kesmemeli ve maliklerin hisse miktarlarına sağlayacak şekilde olmalıdır. Aksi durumda yapılan düzenleme ile kişiler arasında çıkacak sorunlara yol açılmış olmaktadır.

#### **4.8 Dağıtım Cetcellerinin Hazırlanması**

Oluşan imar parsellerinin de dağıtım cetvellerine eklenmesi ile dağıtım yapmak için gerekli olan bütün verilerimiz sağlamış olduk. Dağıtım cetvellerine girilen tapu

kayıtlarının doğru olup olmadığının da kontrol edilmesinin ardından dağıtım işlemine geçilebilir. Çünkü kayıtların girilmesi esnasında yapılabilecek bir hata dağıtımdan önce kontrol edilmezse hatanın dağıtım işleminin sonuna kadar tespiti mümkün değildir. Bu safhada tespit edilen hatanın çözümü ise dağıtımın tamamını iptal edip hatayı düzeltmek ve bütün dağıtım işlemini tekrar yapmaktır. Buda fazlaca zaman kaybına yol açacaktır.

Gerekli kontrollerinde yapılması ile düzenleme ortaklık payı düşülün hisselerin imar parsellerine dağıtımı yapılır. Öncelikle KOP hisselerinin dağıtımı, daha sonra yapı yapılabilecek alanlara yani faydalı alanlara dağıtım yapılır. Dağıtım esnasında hisseler öncelikle kadastral altlıklarına isabet eden imar parsellerine dağıtılmalıdır. Bu gerekçe, İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10. Maddesi ile hüküm altına alınmıştır.

Kadastral parselin tamamının yol, park, vb. gibi faydasız alanlarda kalması durumunda yine 10. Madde de belirtilen hususlar doğrultusunda yakındaki bir imar parseline hisselenir. Bütün kadastral hisselerin, imar parsellerine dağıtılması ile dağıtım işlemi tamamlanmış olur. Bu işlemin sonucunda dağıtım yapılmamış kadastral parseli bulunmamalıdır.

#### **4.9 Uygulama Dosyasının Düzenlenmesi**

Dağıtım cetvellerinin de hazırlanmasının ardından uygulama dosyası tanzim edilerek ilgili kişiler tarafından imzalanır. Bir uygulama dosyasında aşağıdaki cetvel ve krokiler bulunmalıdır.

**Özet Cetveli:** Düzenleme sahasına giren kadastral, varsa imar, parsellerinin tapu senedi miktarı, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımları ile düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir.

**Düzenleme Sahası:** Sınırı tespit ederek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

**Düzenleme Sınırı:** Düzenlenecek imar adalarının imar planına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır.



**Düzenleme ortaklık payı hesabı:** arazideki değer artışına karşılık yapılan kesintidir.

**Ayırma Çapları:** düzenleme sınırı ile kesişen kadastro parsellerinin uygulama sahası içinde ve dışında kalan kısımlarının alanlarını köşe koordinatlarını ve eğer almışsa yeni isimlerini gösteren krokidir.

**İhdas Krokisi:** uygulama sahası içerisinde bulunan tescil harici alanların yeni oluşan imar adalarının sınırları içerisinde kalan kısımlarının alanlarını ve köşe koordinatlarını gösterir krokidir.

**Tahsis Cetvelleri:** Kadastro veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir.

**Dağıtım Cetveli:** Her imar adası için ayrı ayrı düzenlenen ve düzenleme sonucu meydana gelen parsellerin, hangi kadastro veya imar parsellerinden geldiğini, nasıl oluştuğunu, kadastro ve imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin muvafakati ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir.

**Ada Röleve Krokisi:** Ada ve parsellerin cephe mesafelerinin ve köşe koordinatlarının yazıldığı krokidir.

**Alan Hesapları:** Ada ve parsellerinin alanlarının ve tecviz değerlerinin gösterildiği hesap cetvelleridir.

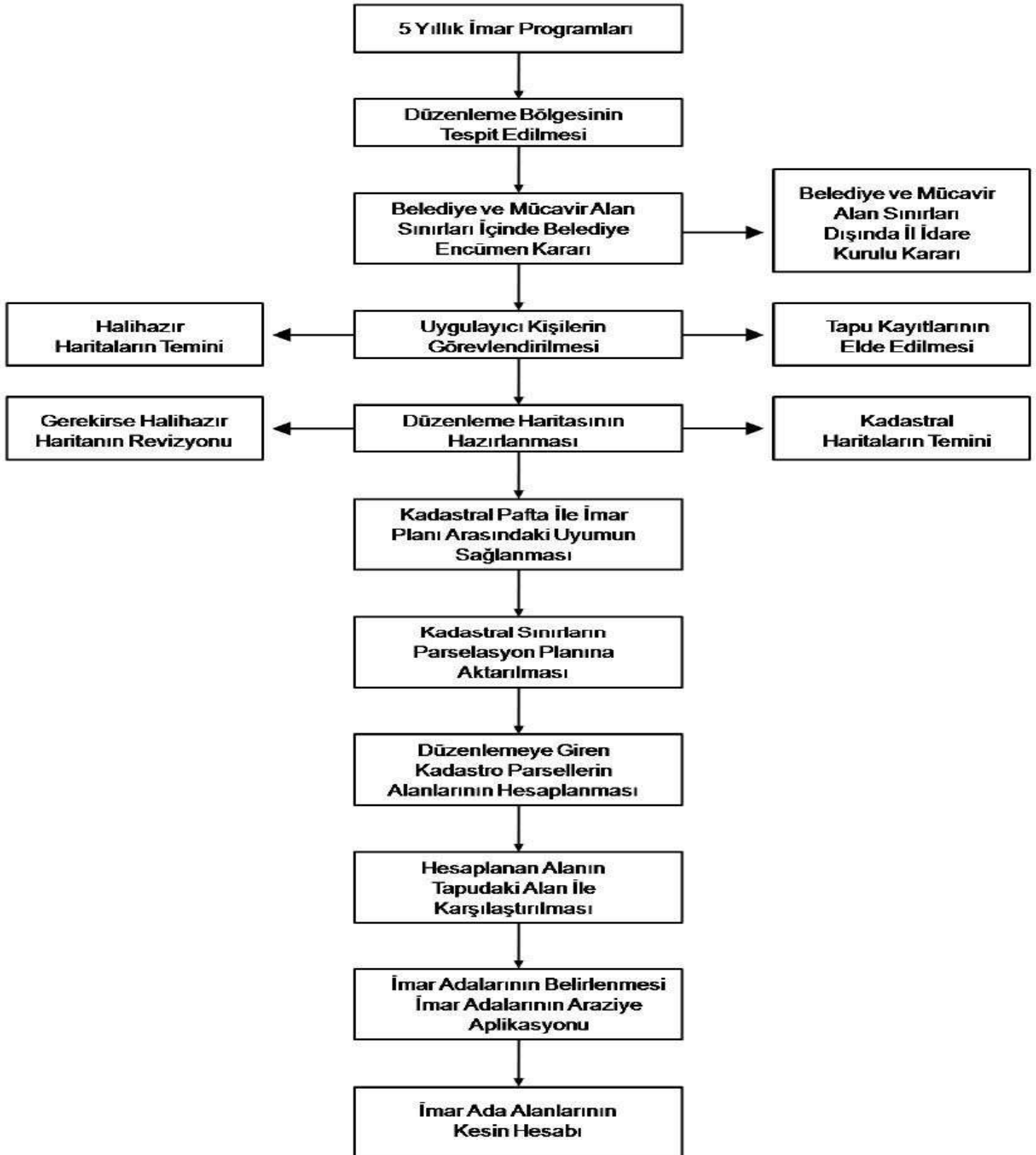
Yukarıda açıklanan cetvellerin tamamının oluşturulmasının ardından uygulama dosyasının tanzimi tamamlanmış olur.

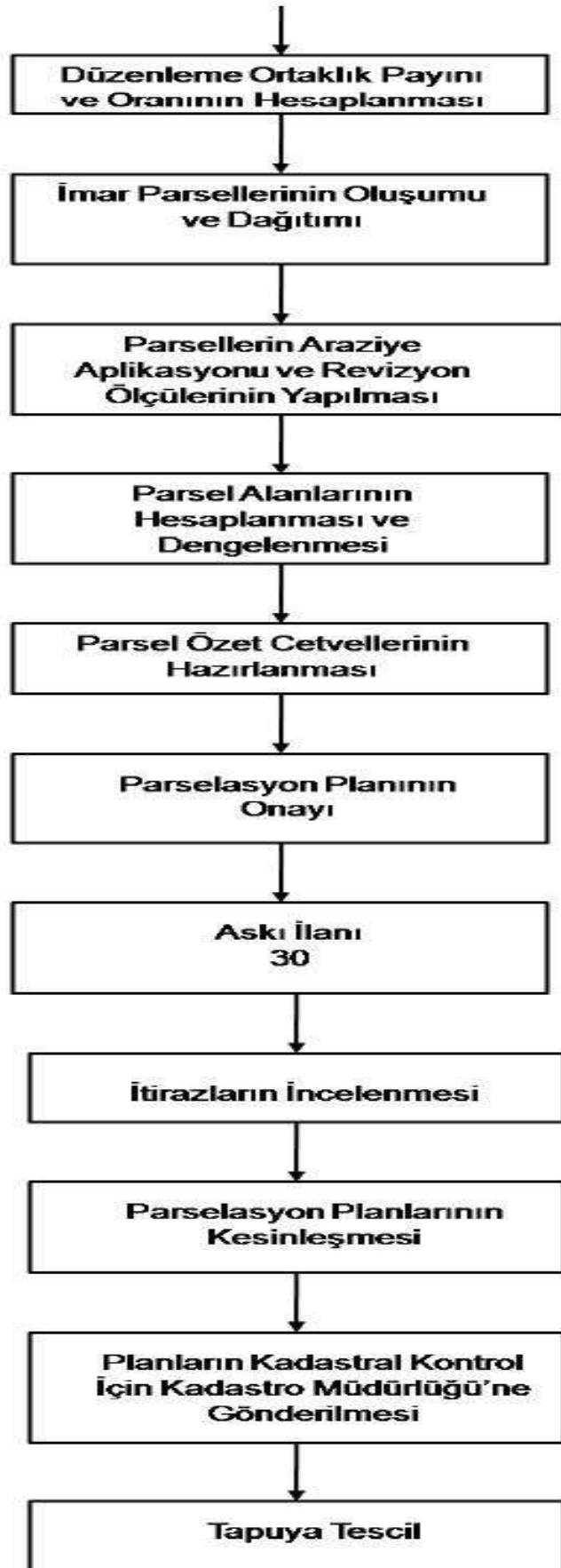
#### **4.10 Parselasyon Planının Onaylanması , Askıya Çıkarılması Ve Tescil İşlemler**

Düzenlenenimar uygulaması dosyalarını, teknik personeller, hazırlayanlar ve kontrol edenlerimzalar. Serbest harita mühendislik bürolarınca hazırlanan 18.madde dosyaları büro yetkilisi harita mühendisleri tarafından da imzalanır. Sonrasında hazırlanan imar uygulama dosyası 3194 sayılı imar kanununun 19. Maddesi uyarınca, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulu tarafından onaylanır. Ayrıca düzenlemeye tabi tutulan alan Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde ise hazırlanan

uygulama dosyaları 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun “Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları” konulu 7. Maddesinin b bendi uyarınca Büyükşehir Belediye Encümeni tarafından da aynen ya da değiştirilerek onaylanır. Encümen kararları ile onaylanan 18. Madde uygulama dosyaları yine 3194 sayılı imar kanununun 19. Maddesi uyarınca mutad vasıtalarla halka ilan edilerek 1 ay süreyle ilgili İdare tarafından askı ilanına çıkarılır. Uygulama sahası sınırları içerisindeki arsa ve arazilerin maliklerince askı süresince imar dosyasındaki uygulama haritaları ve dağıtım cetvellerini incelemesi şeffaf şekilde sağlanır. 1 aylık askı süresince arsa ve arazilerin maliklerince parselasyon planı işlemine itiraz hakkı mevcuttur. Askı süresi içerisinde düzenlemeye tabii tutulan arsa ve arazilerin maliklerinden herhangi birinin veya birkaç tanesinin, hazırlanan parselasyon planına itirazı olursa, düzenlemeye yapılan itirazlar belediye sınırları ve mücavir alan içerisinde ise ilgili Belediye Encümenince, mücavir alan dışında ise ilgili İl İdare Kurulunca değerlendirilir. Yapılan itirazların hepsinin veya bir kısmının kabul durumunda onay ve askı işlemleri tekrar edilir. Yapılan itirazların hepsinin reddi halinde ise hazırlanan parselasyon planı kesinleşmiş olur. Yüzölçüm ve arazi kontrolleri ile diğer kontrollerin yapılması için kesinleşen parselasyon planlarına yönelik hazırlanan imar uygulama dosyası, ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilir. Kadastro müdürlüğündeki kontrollerinin tamamlanmasına müteakiben 18. Madde uygulama dosyası tescil işlemleri için ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilir. Hisse karşılaştırmaları ve maliklerin kontrol edilmesi neticesinde Tapu Müdürlüğüne, ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, parselasyon planının tapu kütüklerine re'sen tescili yapılır.

Tablo 4.1. Maddeye Göre Uygulama İşlem Şeması ;





## **BÖLÜM 5**

### **18. MADDE UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR**

Bir kentin planlı gelişmesi, imar planının yapılaşma ihtiyaçlarına göre hazırlanmasına, yapılaşma ihtiyaçlarının belirlenmesinden önce hazırlanan imar planlarının zemine uygulanmasına bağlıdır. Uygulama planları teorik ve teknik açıdan uygun olsa da bunun pratik açıdan uygulama sahasına aktarılması sırasında planda beklenen durumlar her zaman oluşmamaktadır.

İmar uygulamalarında baz alınan veriler tapu-kadastro ve imar planı verileridir. 18.madde uygulamasında, bu verilerle uygulamayı yaptıran belediye ve uygulamayı üstlenen yüklenici ile ilgili olarak uygulamanın başlangıcından önce, uygulama esnasında ve uygulama bittikten sonra çeşitli problemlerle karşı karşıya kalınmaktadır.

#### **18.madde uygulamalarında karşılaşılan sorunları;**

Uygulamaya Başlanılmadan Önceki Sorunlar

Uygulama Esnasında Karşılaşılan Sorunlar

Uygulama Bittikten Sonraki Sorunlar

olarak 3 başlıkta incelenebilir.

#### **5.1 Uygulamaya Başlanılmadan Önceki Sorunlar;**

Tapu ve kadastro verilerinden kaynaklı teknik sorunlar

Uygulama imar planlarından kaynaklı sorunlar.

### 5.1.1 Tapu Ve Kadastro Verilerinden Kaynaklı Teknik Sorunlar

Bu problemin temelinde teknolojik yetersizlikler bulunmaktadır. 18. Madde uygulamalarında kullanılan altlıkların ve imar planlarının hazırlanması aşamasında yaşanan teknolojik eksiklikler bu sorunun kaynağını teşkil eder. Ayrıca paftaların farklı koordinat sistemlerinde üretilmesi ve bu sistemler arasında yapılan dönüşüm işlemlerinin hata payları da 18. Madde uygulamalarında karşılaşılan teknik sorunların ortaya çıkmasında etkili olmuştur.

Parselasyon Planları kadastral haritalar ile imar planlarının ve hâlihazır haritaların karşılaştırılması sonucu yapılan değerlendirme ile gerçekleştirilir. Planların en önemli unsuru olan kadastral altlıklarda var olan uyumsuzlukların giderilmesi gerekmektedir.

Hâlihazır altlığa aktarılan tüm arsa ve arazilerin alanları, uygulayıcı tarafından hesaplanarak tescilli alanlarıyla karşılaştırılır. Her iki yüzölçümler arasındaki fark, Uygulama Yönetmeliğinin 27.Maddesinde formülle elde edilen değerlerden az çıkarsa tapuda tescilli yüzölçümleri esas alınır.Yüzölçüm farkları formülle elde edilen farklardan fazla çıkması durumunda ise, ilgili kadastro müdürlüğü ile diyaloga geçilerek yüzölçüm farklarının giderilmesi istenir. Bu formül aşağıda verilmektedir.

$$df = 0,00042 \times M \times \sqrt{F}$$

Burada;

df = Hata sınırı (m<sup>2</sup> cinsinden),

M = Parselasyon plânı ölçeğinin paydası,

F = Yüzölçümüdür. (m<sup>2</sup> cinsinden)

İmar uygulamasına tabi tutulan kadastro parsellerinde tespit edilecek hataların düzeltilmesini iki gruba ayırarak incelenmesi mümkündür.

- Tamamı uygulamaya tabi tutulan kadastro parsellerinde tespit edilen hatanın düzeltilmesi,
- Kısmen uygulamaya tabi tutulan kadastro parsellerinde tespit edilen hatanın düzeltilmesi,

### **5.1.1.1 Tamamı Uygulamaya Tabi Tutulan Kadastro Parsellerinde Hata**

Uygulamaya tabi tutulan kadastro parsellerinde hata tespit edilmesi durumunda yapılması gereken işlem, bu hatanın düzeltilmesi ve parsellerin, uygulamaya doğru yüzölçüm değerleriyle alınmasıdır.

Yüzölçümü düzeltmesi, ilgisinin muvafakati ile yapılır. Bu mümkün değilse; 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41. madde uygulamasıyla mümkündür.

Uygulama sahasındaki kadastro parsellerinin yüzölçümlerinin farklı çıkması halinde;

İlgililere ulaşılamazsa,

Ulaşıldığı halde muvafakat alınamazsa,

41' inci madde uygulaması yapılması halinde, tebligat için yine ilgisine ulaşılamazsa,

Ya da kendisine tebligat yapılan ilgili dava yoluna giderse (bu davanın sonucunun beklenmesi gerekeceğinden) uygulama önemli ölçüde aksamaya uğrayacaktır.

Yapılacak 18. Madde uygulamasının hazırlanması, onaylanması, askı ilanı ve tescil işlemleri dikkate alınacak olursa, bu aksamalara meydan vermeden pratik yol seçilmelidir.

### **Yüzölçümü Düzeltmesi Gerektirmeyen Durumlar**

Eğer yüzölçüm farklılığı tecviz sınırları içerisinde ise sorun bulunmamaktadır. Parsel imar uygulamasına, kontroller esnasında tespit edilen hesap alanıyla değil, tapu kütüğünde tescilli yüzölçümüyle alınmalıdır.

Ya da yüzölçüm farklılığı tecviz sınırları dışında olmasına rağmen, kaba bir hatanın varlığından söz edilemezse, yine sorun olmayacaktır. Bu durumda parsel imar uygulamasına, kontroller esnasında tespit edilen hesap alanıyla değil, tapu kütüğünde tescilli yüzölçümüyle alınmalıdır.

Yapılan yüzölçüm karşılaştırmaları tamamen kontrol amacıyla yapıldığından, mevcut verilerin zemine uygulanması ve güncel ölçüm tekniğine göre yeniden zemin alımı yapılarak yüzölçümü hesaplanması gibi bir mecburiyet bulunmamaktadır.

Uygulamaya girecek kadastro parsellerinin yüzölçümleri sayısal değerler üzerinden elde edilemiyorsa, grafik yöntemle hesaplanabilir. Ya da mevcut verilerin uygulanabilirliği bulunmadığındazeminde yapılan ölçümlerle kadastal altlıklar beraber değerlendirilerek yüzölçüm hesaplanabilir.

Böylelikleelde edilen yüzölçümleri yukarıda da bahsedildiği üzere kontrol amaçlı olduğundan son bulunan değerle tescilli yüzölçümleri arasındaki fark tecviz içinde kalıyorsa ya da tecvizi aşsa bile bu fark, herhangi bir kaba hatanın varlığını gösterir boyutta değilse o parsel tescilli yüzölçümüyle uygulamaya tabi tutulmaktadır.

### **Yüzölçümü Düzeltmesi Gerektiren Durumlar**

Tapuda kayıtlı yüzölçüm ile hesaplanan yüzölçüm arasındaki fark, tescilli yüzölçümünde bir kaba hatanın varlığını gösterecek boyutta ise (örneğin; tescilli yüzölçümü 2000 m<sup>2</sup> olduğu halde, son bulunan değer 3000 m<sup>2</sup> ise) bu hatanın kaynağı araştırılır. Ve eğer kontrol sırasında bulunan değer, parselin gerçek yüzölçümü olduğu anlaşılırsa, tescilli yüzölçümü değil, yeni bulunan değere göre parselin uygulamaya alınması gerekecektir.

Hata incelemesi ile ilgili önemli bir konu; ilk tesis kadastrosu çalışmaları esnasında uygulamaya tabi tutulan kadastro parsellerinde miktar fazlalığının olup olmadığıdır.

Bu nedenle uygulamaya tabi tutulan parsellerin tapu müdürlüğü arşivindeki kadastro tutanaklarından ve bu parsellere uygulanan eski kayıtlardan inceleme yapılır. (Örneğin; Uygulamaya tabi tutulan kadastro parseli fiilen zeminde 3500 m<sup>2</sup>'dir. Tesis kadastrosu çalışmaları sırasında miktar fazlalığı tespit edildiğinden fazla olan miktarın kesilmesi gerektiğinden 1000 m<sup>2</sup> kesilip, 2500 m<sup>2</sup> olarak tescil edilmiş, fakat miktar fazlalığı kadastral paftasına işlenmemiş olabilir. Son yüzölçüm hesabı ise, kadastral paftasından veya fiili zemindeki durumdan hesaplandığından tapuda kayıtlı yüzölçümünden farklı çıkacaktır. Tespit edilen böyle durumlarda; uygulamaya giren parsel, tescilli yüzölçümüyle uygulamaya tabi tutulur.

Yukarıda bahsi geçen konular dışında gerçekten bir hatanın varlığı tespit ediliyorsa; yapılması gereken öncelikle uygulamaya tabi tutulan parseldeki bu hatanın düzeltilmesi, daha sonra uygulamaya dahil edilmesidir.



Aksi takdirde hata olduğu halde, parsel tapu miktarı ile işleme alınıyorsa ve yeni hesaplananyüzölçümde artma varsataşınmazın maliki veya malliklerihak kaybına uğrayabileceği gibi, yüzölçüm eksilmesi durumunda ise o taşınmaz maliki veya malikleri lehine işlem yapılırken, diğer taşınmaz malikleri aleyhine bir sonuca ulaşılması söz konusu olmaktadır.

Bu durumlara örnek olabilecek üç unsur aşağıda sırasıyla örneklenmektedir.

Birinci duruma ait örnekte, işleme tabi parselin tescilli yüzölçümü  $1000 \text{ m}^2$  olsun, uygulama sırasında, bu parselin (yeni hesapla bulunan) gerçek yüzölçümünün  $800 \text{ m}^2$  olduğu tespit edilmiş olsun.

DOP oranının %40 olduğu varsayılsa; Söz konusu parsel, tapu miktarı olan  $1000 \text{ m}^2$  ile uygulamaya alındığında, DOP oranı düşüldükten sonra dağıtıma tabi tutulacak alan  $600 \text{ m}^2$  olarak bulunur.

Bu parselin gerçek yüzölçümünün  $800 \text{ m}^2$  olduğu düşünülürse,  $800 \text{ m}^2$  lik kadastro parseline karşılık  $600 \text{ m}^2$  lik kısımşuyulandırmayatabitutulmuşolacaktırki busonuç  $800 \text{ m}^2$  den

%25 oranında DOP kesimiyle elde edilmiş olur. Yani uygulamaya girendiğer parsellerden

%40 DOP kesilirken, yüzölçümü hatası bulunan parselden %25 DOP kesilmiş olmaktadır.

İkinci duruma ait örnekte, hata miktarı artırılacak olursa, örneğin tapu alanı  $1000 \text{ m}^2$  olan parselin yüzölçümü  $600 \text{ m}^2$  hesaplanmış olmasına rağmen, bu parsel uygulamaya, tescilli yüzölçümü olan  $1000 \text{ m}^2$  olarak alınmış olsun.

Bu parselden %40 DOP kesildikten sonra  $600 \text{ m}^2$  yer verilecektir. Yani gerçek yüzölçümü  $600 \text{ m}^2$  olan bir kadastro parseline karşılık, (üstelik %40 DOP kesildikten sonra)  $600 \text{ m}^2$  yer verilmesi gibi komik bir sonuç elde edilecektir.

Üçüncü duruma ait örnekte, uygulama sırasında bulunan yüzölçümü, tescilli yüzölçümünden fazla çıkarsa ve o parsel uygulamaya tescilli yüzölçümüyle alınırsa, bu takdirde de taşınmaz maliki zarara uğramış olur.

Örneğin; tescilli yüzölçümü 2000 m<sup>2</sup>, hesaplanan yüzölçümü ise 2400 m<sup>2</sup>, DOP oranı %40 olsun. Parsel, tescilli yüzölçümüyle uygulamaya alınıp DOP oranı düşüldükten sonra dağıtıma tabi tutulacak alan 1400 m<sup>2</sup> olarak bulunur.

Bu parselin gerçek yüzölçümünün 2400 m<sup>2</sup> olduğu düşünülürse, 2400 m<sup>2</sup> lik bir kadastro parseline karşılık 1400 m<sup>2</sup>'lik bir alan şuyulandırmaya tabi tutulmuş olacaktır ki, bu sonuç 2400 m<sup>2</sup> den %41,66666 oranında DOP kesintisiyle elde edilir.

Böylece de, uygulamaya tabi diğer parsellerden %40 oranında DOP kesintisi yapılırken, bu parselden %41,666667 oranında DOP kesilmiş olacaktır. (Artış şeklindeki yüzölçümü farklılığı arttıkça, buna paralel olarak kesilen DOP oranı da artacaktır.)

### **Yüzölçümü Düzeltmesi Yapılmadan Kesin Yüzölçümü Değeriyle Uygulama Yapılması**

Uygulama öncesi yüzölçümü kontrolü yapılmış ve yeni bulunan değer tescilli yüzölçümünden daha az çıkarsa, ilgilisi bunun düzeltilmesine muvafakat etmeyebilir.

Bu durumdaki parseller için 3402 sayılı Yasanın 41. maddesi uygulanabilir. Ancak, bu maddeye göre yapılan düzeltmelerin bir tebligat zorunluluğu bulunmaktadır. Uygulamada ödenek yetersizliği ve de tebligat muhatabına ulaşılamama gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu sorunlar asılsa bile, düzeltmeye karşı ilgisinin dava açması halinde, uygulama önemli ölçüde aksamaktadır.

Medeni Kanununun 1007. maddesi gereğince tapu sicilinde kayıtlı taşınmazlar Devletin güvencesi altındadır. Bu güvence sınırlar itibariyle geçerlidir. Eğer sınırlarda herhangi bir değişiklik olmuyorsa; uygulama sonrası yapılacak olan ilan da hesaba katılarak hatalı kadastro parselleri, son bulunan doğru yüzölçümü değerleriyle uygulamaya tabi tutulmalıdır.

Bu şekildeki uygulamaların, idari yargı tarafından iptali endişesiyle hatalı yüzölçümleri hiç düzeltilmeden fazlalık ya da eksiklik DOP'a giden kısımda eritilerek işlem yapmak yoluna gidilebilmektedir. İlgilisinin, yüzölçümü hatasından haberi olmadığından böyle bir uygulamaya yüzölçümü nedeniyle itiraz gelmemekte, ancak, esas hak kaybına bu tür uygulamalarla sebep olunmaktadır. Bu bağlamda parselasyon öncesi uygulamaya tabi kadastro parsellerinin yüzölçümünde bir kaba hata tespit edilmesi halinde; öncelikle bu

hatanın düzeltilmesi yoluna gidilmeli ancak düzeltmenin, uygulamayı aksatacağı durumlarda, son bulunan yüzölçümü değeriyle uygulamaya alınması önerilir.

Böyle bir uygulama, İdari Yargı tarafından bozma sebebi sayılmamaktadır. Danıştay'ın, bu konuyu da kapsar şekilde olan kararları; tapu sicilindeki hataların, parselasyon işlemini kusurlu hale getirmeyeceği yolundadır.

Bu şekildeki uygulamalarda; parselin ana sayfasındaki yüzölçümü değeriyle, gittilerinin yüzölçümü değerleri arasında çelişki olacağı gönünde bir endişeye kapılmaya gerek bulunmamaktadır.

Bu konudaki çelişkinin giderilmesinde uygulamaya giren parselin kütük sayfasında, parselasyon özet cetvelindeki sayısal yüzölçümü yazıldıktan sonra kütük sayfası kapatılır. Böylece kapatılan sayfa ile imar parselleri için yeni açılan sayfalar arasında yüzölçümü konusunda herhangi bir çelişkiye de sebep verilmemiş olur.

#### **5.1.1.2 Kısmen Uygulamaya Tabi Tutulan Kadastro Parsellerinde Hata Ve Düzeltme**

Kadastro parselinin tümü değil de, bir kısmı uygulamaya giriyorsa; yine uygulamayı aksatmamak için, hatanın türüne göre, mevzuata ters düşmeyecek şekilde düzeltme aşağıdaki bölümde açıklandığı şekilde yapılmalıdır.

##### **Yüzölçümü Hesabında Hata Olması Durumunda**

Kısmen imar uygulamasına giren parselde yüzölçümü hatası tespit edilirse, öncelikle hatanın giderilmesi, daha sonra uygulamaya geçilmesi, öncelik tanınması gereken bir uygulama şekli olacaktır. Ancak, işlem ivedilik arz ediyor fakat düzeltme için ilgilisi muvafakat etmiyorsa işlemin aksayacağı da muhakkaktır.

Bu nedenle de; parselin uygulamaya giren bölümü kesin değeriyle hesaplanmalı, uygulamaya esas bu kesin değer olmalıdır. Tescilli yüzölçümüyle, son bulunan yüzölçümü arasındaki fark tecviz içinde kalıyorsa, imara giren ve kalem kısmına yüzölçümleri oranında dağıtım yapılabilir. Ancak, tecvizi aşan bir kaba hata söz konusu ise bu uygulama yapılmalıdır.

Uygulamaya giren kısmın kesin değeriyle hesaplanan yüzölçümü, işleme tabi parselin

yüzölçümünden düşülmeli, hata ise, daha sonra düzeltilmek üzere kalan kısımda bırakılmalıdır.

Tespit edilen bir kaba hatanın, uygulamaya giren kısımda bırakılması ya da uygulamaya giren kısımla, kalan kısım arasında dağıtım tabi tutulması halinde; parselin yüzölçümünde küçülme varsa, dağıtım sonrası verilecek hisse, düzeltmeye giren gerçek yüzölçümüne göre daha fazla olacaktır. Tersine, yüzölçümünde büyüme varsa, o takdirde de verilecek hisse dü- zenlemeye giren gerçek değere göre daha düşük kalacaktır. Bu durumu anlatan iki ana unsur bulunmaktadır. Bu iki ana unsur aşağıda sırasıylaörneklendirilmektedir.

Birinci duruma ait örnekte, sayısal olarak yeni hesaplanan değer tescilli değerden az çıkması halinde; yani yarısı uygulamaya giren parselin tescilli yüzölçümü  $1200 \text{ m}^2$  olsun, uygulama sırasında yüzölçümünde bir kaba hata olduğu fark edilsin ve son hesapta, aslında bu parselin gerçek yüzölçümünün  $900 \text{ m}^2$  olduğu tespit edilmiş olsun.

Yüzölçümünde küçülme olduğu için büyük bir ihtimalle ilgisi düzeltmeye muvafakat etmeyecek, 41. maddenin uygulanması halinde de dava yolunu seçecektir. Bu durumda hata, uygulamaya giren ve kalan kısma dağıtılması halinde şu şekilde bir sonuç çıkacaktır. Parselin gerçek yüzölçümü  $900 \text{ m}^2$  uygulamaya giren kısmı ise  $450 \text{ m}^2$  dir. Hata dağıtımı yapıldığında uygulamaya giren kısım sanki  $600 \text{ m}^2$  imiş gibi işlem görecektir.

DOP oranının %40 olduğu varsayılırsa, uygulama sonucu bu parsel malikine verilecek hisse  $360 \text{ m}^2$ 'ye tekabül edecektir. Yani gerçekte  $450 \text{ m}^2$  olarak uygulamaya giren bir parsel için karşılık  $360 \text{ m}^2$ 'lik yer verilmiş olacaktır ki; bu ise, diğer parsellerden %40 kesilirken bu parselden %20'lik DOP kesilmiş gibi bir sonuç elde edilmesine neden olacaktır.

Eğer hata dağıtılmayıp, olduğu gibi uygulamada kalan kısımda bırakılmış olsa idi, yani uygulamaya giren kısmın hassas hesap sonucu bulunan yüzölçümü değeri  $450 \text{ m}^2$  olmasına

karşın, hatanın bu kısımda bırakılması ile bu parsel İmar uygulamasına  $750 \text{ m}^2$  olarak girmiş gibi işleme tabi tutulmuş olacaktır ki, bu şekilde işleme giren parselden %40'lik DOP kesilmesi halinde ise verilecek hisse  $450,00 \text{ m}^2$ 'ye tekabül edecektir. Yani

uygulamaya giren gerçek yüzölçümü miktarı 450 m<sup>2</sup> iken, %40 DOP kesintisi sonucu verilecek miktarın 450,00 m<sup>2</sup> olması gibi gerçek dışı bir sonuç elde edilmiş olacaktır.

İkinci duruma ait örnekte, sayısal olarak yeni hesaplanan değer tescilli değerden fazla çıkması durumunda ise ilgisinin muvafakatini almak daha kolay olacaktır. Ancak herhangi bir nedenle ilgisi bulunamıyorsa ve 41. maddenin uygulanması halinde ise formalite süreleri nedeniyle gecikme olursa o takdirde, hatanın dağıtımı ya da tümünden imara giren kısma bırakılması halinde yine yukarıdaki örnekteki gibi ancak bu defa parsel malikinin aleyhine olacak şekilde doğru olmayan sonuçlar elde edilecektir.

Bu nedenle de imar uygulamasına kısmen giren bir kadastro parselinin tapuda kayıtlı yüzölçümünün hatalı olduğu anlaşıldığında, yüzölçüm düzeltilmesi herhangi bir nedenden dolayı hemen yapılamıyor ve uygulamanın sonuçlandırılması kamu yararı için öncelik arz ediyorsa; hata payının, uygulamaya giren ve girmeyen kısma dağıtılması ya da tamamının uygulamaya giren kısımda bırakılması doğru bir tercih olmayacaktır.

Uygulamaya tabi tutulan parselin uygulamaya ayırma çapı ile giren kısmının net yüzölçümü ile uygulamaya alınıp, hatanın, daha sonra düzeltilmek üzere ayırma çapı ile ayrılan kadastro parselinin uygulamaya tabi tutulmayan kısımda bırakılması daha doğru bir tercih olacaktır.

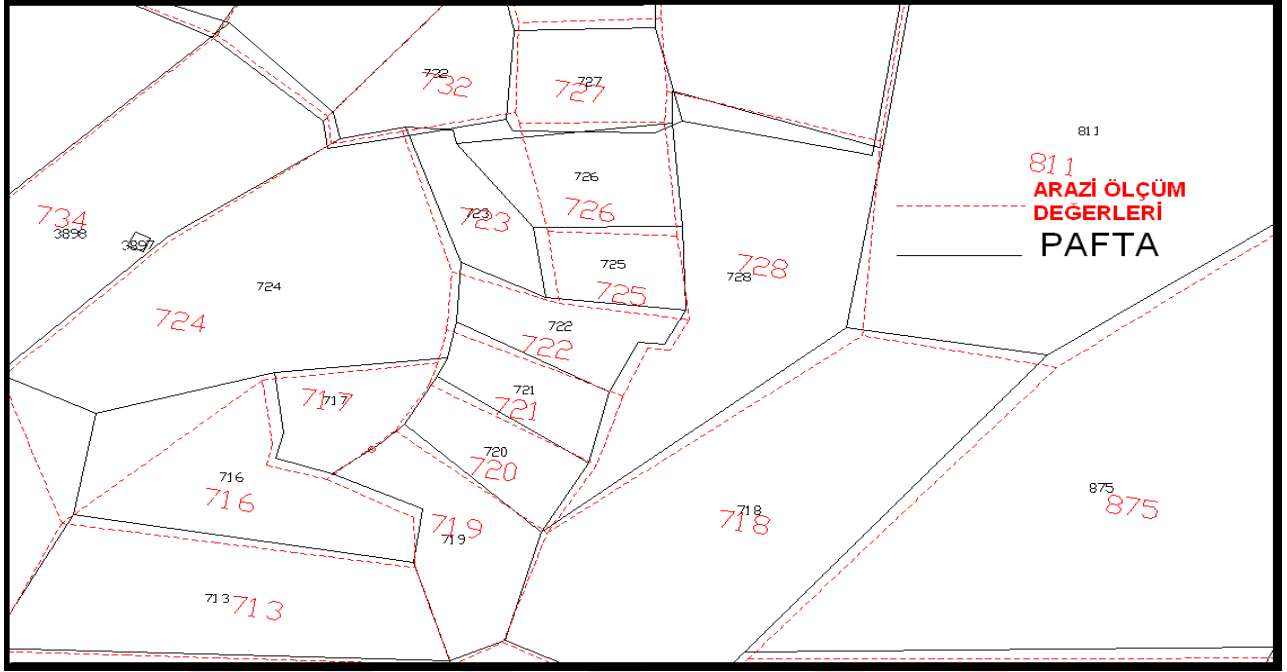
### **Tersimat Hatası Olması Durumunda**

Uygulamaya tabi tutulan kadastro parselinin köşe noktalarından birinde veya birkaçında tersimat hatası bulunuyorsa ve hata düzeltilmesi halinde, imar uygulamasına giren kısmın yüzölçümüne bir etkisi olmuyorsa, yine, uygulamaya giren kısım kesin yüzölçüm değeriyle hesaplanarak, uygulamaya tabi tutulan parselin yüzölçümünden düşülmeli, kalan kısımda düzeltme daha sonra yapılmalıdır.

Diğer yandan tersimat hatası, uygulamaya tabi tutulan kısımda kalıyorsa veya bu kısımda kalmamasına karşılık, düzeltilmesi halinde uygulamaya giren kısmın yüzölçümünü de etkiliyorsa; yine, uygulama öncesi o parselin yüzölçümünün düzeltilip düzeltilmeyeceği hususunun değerlendirilmesi gerekecektir.

Örneğin; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi'ne ait uygulama imar planı çalışması yapılmış fakat parselasyon işlemine geçmek için gerekli kadastral altlık

elde edilememiştir. Kadastral haritalarda ve tersimat işlemleri arasında çelişki aşağıda yer alan Şekil 5.1.de görülmektedir.



**Şekil 5.1.de:** Küçükbalıklı Mahallesi yerleşim alanına ait kadastral pafta ve arazi ölçüm değerlerinin karşılaştırılması.

Çelişkili kısmın, uygulama yapılan kısım ile bir ilgisi bulunmayıp dışarıda kalıyorsa; uygulamaya giren kısım, aynı şekilde, kesin değeriyle hesaplanarak ana parsel yüzölçümünden düşülmelidir. Geri kalan kısımdaki çelişki mahiyetine göre daha sonra idari yoldan ya da yargı yoluyla düzeltilmelidir. Eğer çelişkili kısım, uygulamaya giren kısımda kalıyorsa o takdirde, yine uygulama öncesi düzeltmenin yapılıp yapılamayacağı gündeme gelecektir.

Esas teşkil eden pafta ve bu paftada da yer alan sayısal değerleri ifade eden tersimat değerlerinden elde edilen çizim karşılaştırıldığında görülen: Parsellerde kayıklık olduğu ve bazı parsellerde ise şekil uyumsuzlukları söz konusu olduğudur. Hata araştırması için tapu tescil değerlerinin de dikkate alınması gerekmektedir. Fakat bu değerler ile çizim değerleri arasında da farklılıkların olduğu gözlenmiştir. Bu durumda belediye açısından yapılacak bir şey söz konusu değildir. Sağlıklı parselasyon uygulaması için sağlıklı kadastral veriler üzerinden çalışılmadığından. Kadastro Müdürlüğü tarafından temin edilmelidir. Elde olan verilerle parselasyon yapılamayacağı gibi mülkiyetler arasında

var olan problemin, çözülmesi sorumluluğu da Kadastro Müdürlüğüne aittir. Müdürlükçe de yapılacak en doğru olan, baz alınacak değerlerin tutarsız oluşu nedeniyle yenileme kadastro çalışmasıdır.

### **Farklılığın Hesap Yönteminden Kaynaklanması Durumunda**

Tesis kadastro sırasında bulunan yüzölçümü değerinin, o hesapta kullanılan yöntem göre tecviz içerisinde kalmış yani herhangi bir ölçü, tersimat ve yüzölçümü hatası bulunmadığı halde son bulunan sayısal değerle, tescilli değer arasında farklılık bulunuyorsa bu değer eski tecviz sınırı içerisinde kalacak ya da tecvizi aşsa bile minimum seviyede olacaktır. Aksi takdirde bir hesap hatasından söz etmek gerekir. Kısmen uygulamaya giren yerlerde bu şekilde hesap yönteminden kaynaklanan bir farklılık tespit edilmesine karşın herhangi bir nedenle o an düzeltmesinin yapılmaması halinde, herhangi bir tartışmaya girmeye gerek kalmadan, uygulamaya giren kısma herhangi bir hata dağıtımını yapmadan net yüzölçümü hesaplanarak uygulamaya sokulmalı, fazlalık ya da eksiklik şeklindeki farklılık ise kalan kısımda bırakılmalıdır.

Kalan kısımdaki farklılık, daha sonra; 2016/2 nolu genelge ve 41. madde gereğince ya da herhangi bir uygulama veya sayısallaştırma çalışması yapılacak olursa 1994/5 nolu genelge gereğince düzeltilmelidir.

Eğer yapılacak düzeltme uygulamaya giren kısmı da etkiliyorsa, o takdirde yukarıda da bahsedildiği üzere yapılacak düzeltmenin tebligatı ve ilgisinin bu tebligata dava açması durumunda uygulama önemli ölçüde aksayacağından; uygulama sonrası bir askı ilanının da varlığı düşünülerek bu durumdaki parseller, hesaplanacak doğru değerlere göre uygulamaya alınması yapılacak en doğru hareket olacaktır. Tersimat hatalarında ve kısmen ya da tamamen imara tabi olan parsellerde, hatanın giderilemeyeceği durumlarda; gerçeği yansıtmayan sonuçların ortaya çıkmasına sebep olmamak için, imar uygulamasına tabi tutulan kadastro parsellerinde yüzölçümü farklılıklarının bulunması halinde, genel kural ilk önce yüzölçüm hatasının düzeltilmesi daha sonra uygulamaya tabi tutulmasıdır. Yani uygulama öncesi hatanın düzeltilmesi esastır. Konuyla ilgili TKGM-Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı'nın 05.01.1998 tarih, 541-4 sayılı bir talimatı ile nasıl bir yol izlenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Taşınmaz malik veya maliklerinin müracaatı veya kadastro müdürlüğüne tespiti

durumunda re'sen kadastrusu kesinleşmiş taşınmazlarda cins ve mülkiyet değişikliği dışında kalan ölçüm, tersimat veya hesaplama kaynaklı hatalar, 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41. Maddesine göre düzeltilebilmektedir. Buna istinaden uygulanacak yöntemi kısaca anlatmak gerekirse; Öncelikle problemlili parsellerin tapulama çalışmalarında, tersimat işlemlerinde yapılan hatadan dolayı miktarlarının yanlış hesaplandığı anlaşılmış ise bu hususta düzenlenecek olan konunun ayrıntılarını içeren rapor ve düzeltme şeklini gösterir krokinin hazırlanması gerekir. Daha sonra ilgili parsel maliklerine tebliğden itibaren 30 günlük süre içerisinde düzeltmenin kaldırılması için sulh hukuk mahkemesinde dava açılması, aksi halde tapu kütüğü, pafta ve diğer fenni belgeler üzerinde hazırlanan kroki ve rapora göre düzeltmenin yapılacağı hususu bildirilmelidir.

Ayrıca, ölçü hatasına konu parsellerin tescilli buldukları kütük sayfalarının beyanlar hanesine, Kadastro Yasasının 41. maddesine göre düzeltme yapılacağına ve söz konusu parsellerin daha önceden yapılan imar uygulamasına dâhil edildiklerine dair uyarıcı nitelikte belirtme yapılması sağlanmalıdır.

Bu uyarılar yapıldığı halde ilgili parsel sahipleri tarafından düzeltmenin kaldırılmasına dair davanın verilen sürede açılmadığı gözlenmiş ise düzeltmeye ilişkin belgelere istinaden ilgili tapu ve kadastro müdürlüklerince gerekli düzeltmenin yapıldıktan sonra yapılan imar uygulaması doğrultusunda (uygulama evrakı dikkate alınarak) parsellerin gerekli evrakları düzenlenerek, tescil edilmesi ve paftalara işlenmesi sağlanmalı ve maliklere bilgi verilmelidir.

Şayet belirtilen süre içerisinde mahalli sulh hukuk mahkemesine düzeltmenin kaldırılması için dava açıldığı takdirde, dava sonucuna göre hareket edilmelidir (Koçak ve Beyaz 2007). Bu arada unutulmaması gereken; Tapu sicilindeki hataların, parselasyon işlemini kusurlu duruma düşürmeyeceğidir ki, Danıştay kararları da bu yöndedir.

### **5.1.2 Uygulama İmar Planlarından Kaynaklı Sorunlar**

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarında ihtiyaç duyulan, uygulama imar planlarıdır. Bu çalışmalar sırasında bazı sorunlar imar planından kaynaklanmaktadır. Bu sorunlar bu bölümde sırasıyla incelenmektedir.



### **5.1.2.1 Hâlihazır Haritaların Güncel Olmayanlarının Kullanılması**

İmar planlarının Standart Topoğrafik Haritalar üzerine, yani kadastral durumu işlenmiş güncel hâlihazır haritalar üzerine çizilmesi gerekmektedir. Ancak imar planlarının çoğu uygulamada plan müelliflerince güncel olmayan hâlihazır ve kadastral altlıklara çizilmektedir.

Bu konuda, 3194 sayılı imar Kanununun tanımların verildiği 5'inci maddesinde, uygulama imar planının tanımında "tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak" hükmü değiştirilerek, imar planlarının güncel ve kadastral durumu işlenmiş hâlihazır haritalar üzerine çizilmesi zorunlu hale getirilmelidir. Bu ilkenin uygulanması planın, parselasyon aşamasında çalışmanın gerçekçilik arz etmesi ve aynı zamanda parselasyon planına yapılacak itirazlarında önüne geçmekte, plan tescil olsa dahi mahkeme kararı ile planın iptal sürecine girmesine de engel olacaktır. Buna rağmen imar planı çalışmaları: Ağustos-Eylül 1995 tarihli fotogrametri yöntemiyle üretilmiş ve Eylül-Ekim tarihli hava fotoğrafları ile güncelleştirilmiş hâlihazır haritalar üzerine çizilmektedir. Bu da en çok yerleşik alanlarda yapılan planların isabetli olamamasına neden olmaktadır.

Şekil 5.2. de verilen Osmangazi İlçesi Küçükbalıklı Mahallesi yerleşim alanının da yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı burada örnek olarak incelenecektir.



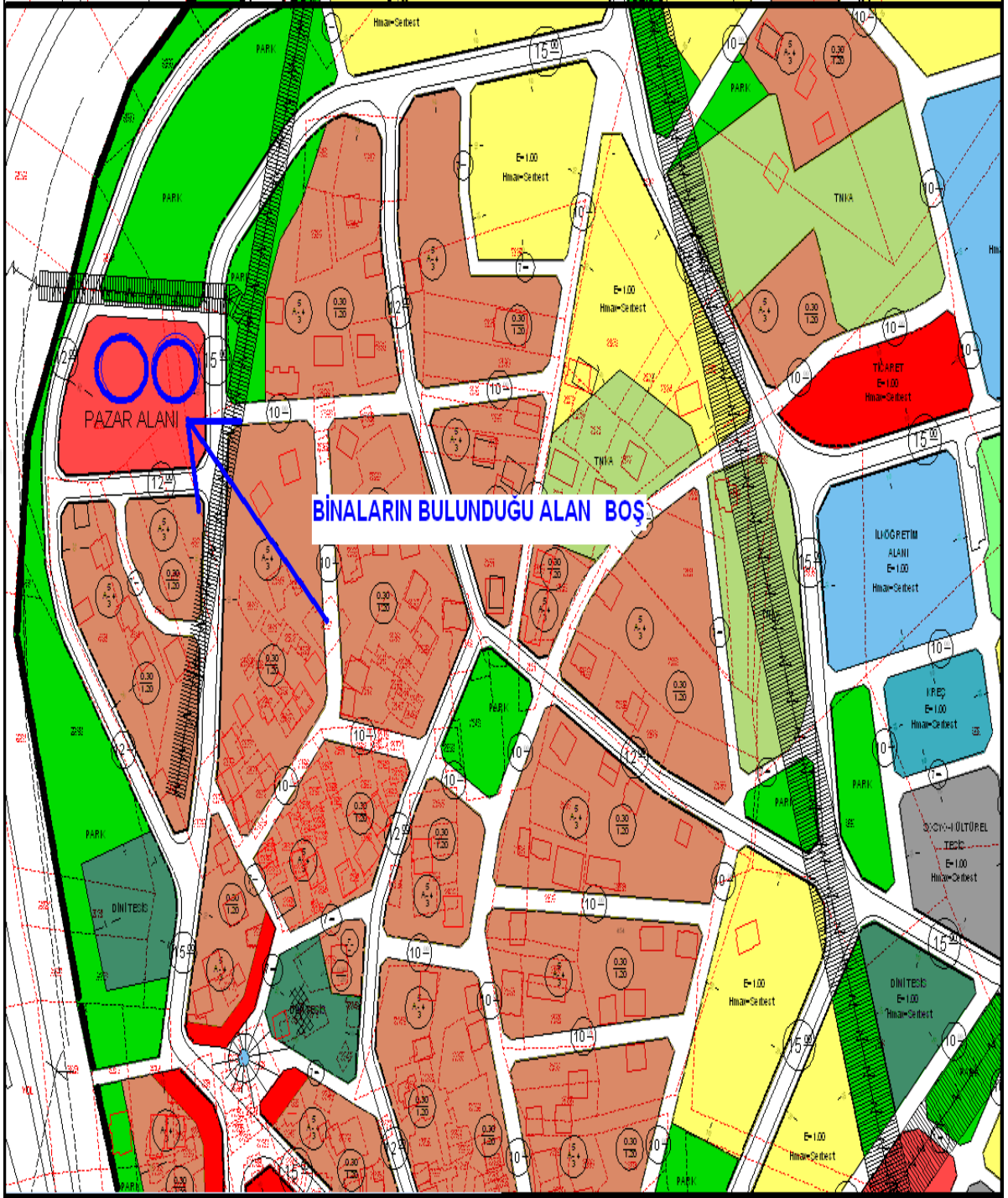
**Şekil 5.2** Küçükbalıklı Mahallesi yerleşim alanının 1/1000 ölçekli hâlihazır haritası.

Şekil 5.3.deki 2009 tarihli hava fotoğrafında işaretli alanda binalar yer aldığı görülmektedir. Fakat Şekil 5.2. deki hâlihazır haritada söz konusu alanın boş olduğu görülmektedir. Bilindiği üzere imar planları onaylı hâlihazır haritalar üzerine

çizilmektedir. Bu durumda binalar imar planının çizimi aşamasında dikkate alınmayacaktır. Yani imar planlarında korunması ve konut kullanımlı alanlarda kalması gereken yapılar Şekil 5.4.den de görüleceği üzere yapı yapılamayacak olan 'Pazar' alanına rastlamaktadır.



Şekil 5.3. Küçübalıklı Mahallesi uydu fotoğrafı.



Şekil 5.4. Küçükbalıklı Mahallesi yerleşim alanına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.

Bu durum yapı sahiplerine ciddi zarar vereceği için sorunun çözülmemesi durumunda yapı sahiplerinin hukuki yollara başvuracağı, bunun ise planın iptaline kadar gidecek sıkıntılara yol açacağı kaçınılmaz olacaktır.

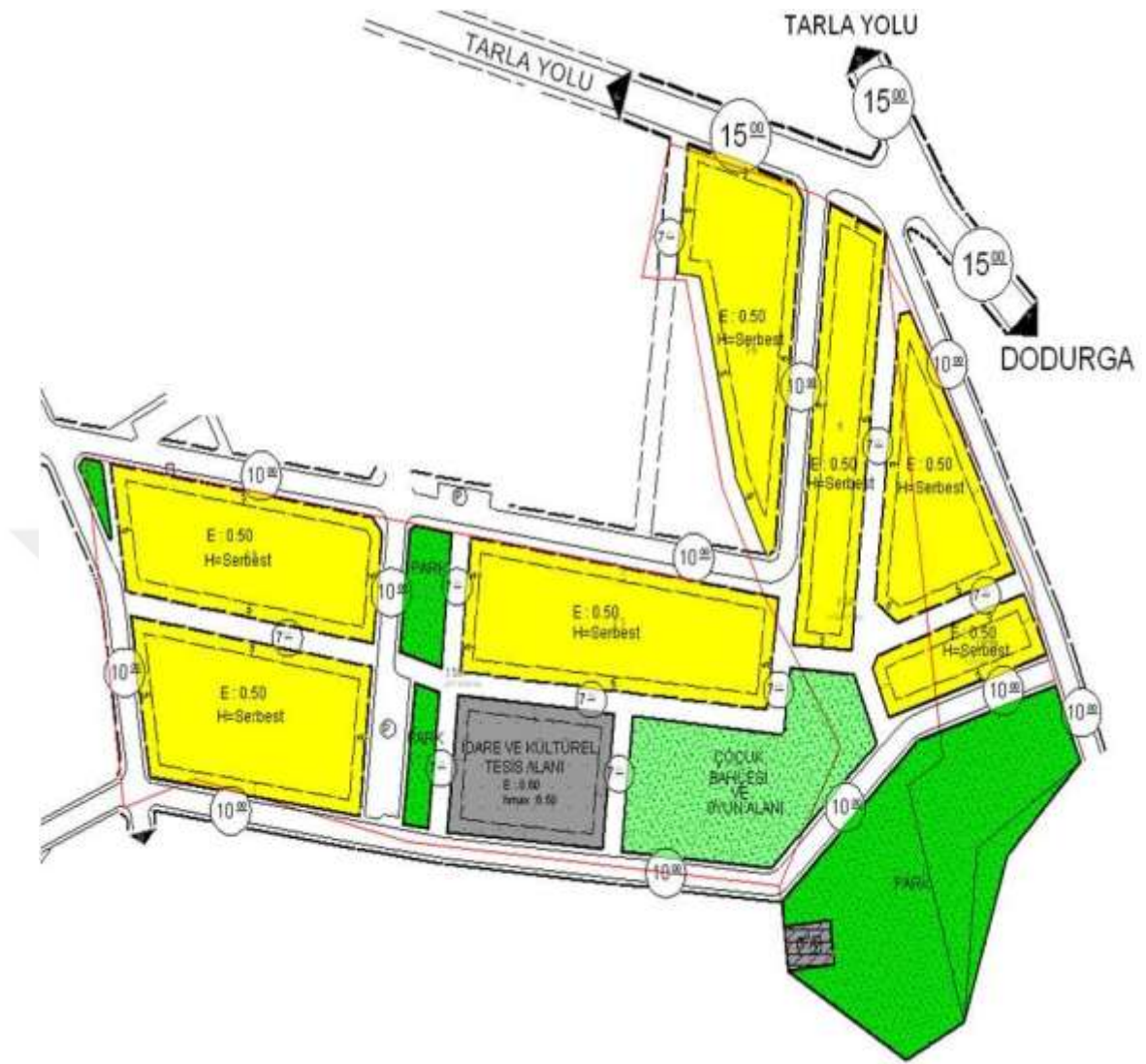
Nitekim hâlihazır haritalar üzerinde yapıları görünen ve plan sınırları dahilinde yapıları korunan diğer yapı sahiplerine tanınan imkanlardan yararlanamadığı içinde plan amacına ulaşamamış ve objektif olmaktan çıkmış olacaktır.

Sonuç olarak; Planların gerçek zamanlı ve amacına uygun olması için güncel hâlihazır planlara çizilmesi gerekir. Fakat bu güncellemeler belediyelere maddi yönden yük getirdiği gibi zaman anlamında da kayıplara neden olmaktadır. Maddi yönden yeterli bütçeye sahip olmayan ya da bütçesini buna harcamak istemeyen belediyeler zorunlu olan bu yöntemden kaçınmaktadırlar. Bu da sosyal donatı, yol ve yeşil alanların yer aldığı altlıklarda özel mülkiyete ait binaların varlığının fark edilememesine ve şahısların mağduriyetine yol açacağı kaçınılmaz olduğu gibi; iptali de söz konusudur. Yani gerçek olmayan plan ölü bir plandır diyebiliriz.

Dolayısıyla yapılması gereken, öncelikle plan öncesi arazi çalışmaları yapılmalı ve haritaların güncelleştirilmesi sağlanmalıdır. İlk etapta zaman kaybı gibi gözükse de sonradan oluşabilecek itirazların, iptallerin ve mağduriyetlerin önüne geçeceği aşikârdır. Aslında kayıptan söz etmek akıllıca olmayacaktır.

#### **5.1.2.2 İmar Planının Teknik Olarak Hatalı Oluşu**

Parselasyon planına uygulanabilirliğini engelleyecek bir başka problem ise mülkiyetin dikkate alınmamasıdır. Aynı zamanda oluşan imar adalarının, şekli ve sosyal donatıların yapı adalarına dağılımı da aynı oranda önemlidir. Bahsi geçen bu durumları Giresun İli, Merkez İlçesi, Erikliman Mahallesiinde belediyeye sunulan bir imar planı üzerinde incelenecektir.



**Şekil 5.5.** Erikliman Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı.

Şekil 5.1.deki planda da görüldüğü gibi 3 adet kadastral parsel üzerine 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çizilmiştir. İmar planı üzerine parsellasyon planı yapılacaktır. Yalnız burada ilk dikkati çeken konu bu 3 kadastral parsel dışına taşmış ve tescilce konu olan imar adası ve park alanıdır. Park alanı kamuya ayrılan alanlardan olduğu için, sınır parsellasyon planında kadastral mülkiyet sınırı üzerine alınarak, komşu parselin mülkiyetine tecavüzü engellenmiştir.

Ancak parsellasyon ile çözülemeyecek olan konu ise konut adasında mülkiyet sınırının dikkate alınmayışıdır. Planın bu şekilde oluşu uygulama yapılmasına engeldir. Çünkü alınan meclis kararında bahsedilen ve imara konu olan 3 parseldir. Bu nedenle tescile konu olan bir alanın bir başka parselde isabet etmemesi gerekir. Bu durumda planın tekrar düzenlenip onaylanması gerekmektedir.

Bu imar planının da görülen diğer bir sorun ise konut adalarının geometrik şeklidir. Bu adalarda nizami konut parselleri oluşturmak çok güçtür. Çekme mesafeleri de dahil edilince inşaat yapılacak taban alanına bina yapmak zordur. Bu açıdan bakınca parselasyon işlemi ile bu şekilsiz parsele dağıtım yapılacak şahsın mağduriyeti söz konusu olacaktır.

Uygulamada sonuç olarak aynı yasal organın (belediye meclisi) onayından geçerek kesinleşen bu belirleyiciler birbiri ile çelişir şekilde uygulayıcının karşısınagelecektir.

### **5.1.2.3 Planların Yeterli Niteliğe Sahip Olamaması**

Planların yeterince araştırılarak ve ihtiyaçların tespitinin yapılmaması, jeolojik etüd çalışmasının ayrıntılı yapılmamış olması gibi nedenle imar planlarında sık sık değişiklik yapılmaktadır. Bu sebeple, uygulamalar sürekli yapılmakta, bu da defalarca füzuli çalışmalar yapılmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla belediyelerin kısıtlı kaynaklarının gereksiz yere kullanımı söz konusu olmaktadır. Bu nedenlerle; imar değişiklikleri ve uygulamaları bir kurala bağlanıp çok sık yapılan değişiklikler önlenmelidir.

### **5.1.2.4 Dop Fazlası Kamulaştırmalar**

Düzenleme ortaklık payı oranı %40'dan fazla olan bölgelerde, belediyeler kamulaştırmadan kaçmak için, düzenlemeye girmemektedirler. Bunun önlenmesi için, imar planları yapılırken, düzenleme ortaklık payının %40'ın altında kalacak şekilde planlama yapılmalı ve düzenleme bölgesi sınırları da planda gösterilmelidir. Kamu tesis alanları da homojen dağıtılmalıdır. Örneğin, her bölgede bir okul, bir cami, bir kreş kalması gibi durumlar söz konusu olabilmektedir.

### **5.1.2.5 Mevzii Planlardan Kaynaklanan Hatalar**

Mevzii imar planları; mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

Mevzi planın tanımında da yer aldığı üzere kent planından kopuk ve tamamen ilgili taşınmaz sahibinin yararlanması için hazırlanan bu planlar ile belediyelerin resen yürürlüğe koyduğu ilave planlar arasında temel farklılıklar bulunmaktadır. İlave planlar yerleşmede yaşayan nüfusun ihtiyaçları için hazırlandığı halde mevzi planların ilgili mülkiyet sahiplerinin yararları doğrultusunda kendilerinin talepleri üzerine onaylanan planlardır.

Mevzi plan sahalarında yasal üst sınırdan fazla çıkan düzenleme ortaklık payı (DOP) için belediyelerin kamulaştırma bedeli ayırması mümkün değildir. Bu nedenle mevzii imar planı notlarında DOP fazlası alanların bedelsiz olarak terk edilmesi yönünde bir plan notu mutlaka mevcut olmalıdır. Çünkü bir veya birkaç taşınmaz sahibine ait taşınmazların değerlendirilmesi ve bu mülkiyet sahiplerinin yararlanması için umuma hizmet etmekle görevlendirilen belediyelerin kaynak ayırması ve sınırlı sayıdaki mülkiyet sahibine fayda sağlaması kamusal niteliğe sahip bir işlem olmayacaktır.

Ancak şehirlerin nüfusunun çok hızlı artması nedeniyle her gün artan konut ihtiyacını karşılamak amacıyla belediyeler hızla konut alanları üretmektedir. Üretilen bu alanlar zaman zaman mevzii planların bulunduğu bölgeleri de içine alarak artmaya devam etmektedir. Bu durumda mevzii planın onaylandığı dönemde yalnızca bir kısım mülkiyet sahiplerinin ihtiyacını karşılamakta iken şimdi bütün şehrin ihtiyacını karşılayacak alanlar olmuşlardır.

Teknolojik yetersizlikler ve denetimsizlik nedeniyle tescil aşamasında terk edilmeyen ve bu güne kadar uhdesinde yaşayan DOP fazlası kamulaştırma alanları hem belediyeler aleyhine kamulaştırma davalarına sebep olmakta hem de bölgede yapılacak yeni uygulamalara engel teşkil etmektedir.

Örneğin; Osmangazi İlçesi Demirtaş Mahallesinde bulunan tapulama 429 ve 431 nolu parseller 75480 nolu parselasyon planı ile uygulamaya alınmış ve söz konusu mevzii olarak belediyece onaylanmıştır. Yine bu mevzii plana ilişkin plan notları arasında “sosyal altyapı alanları tapuda bedelsiz terkinin yapılmadan ve alt yapının tamamı gerçekleşmeden yapı izni verilemez.” hükmü ile 75480 nolu parselasyon planı sonucunda oluşacak DOP alanlarının tamamının belediyeye bedelsiz terk edilmesi istenmiştir.



Daha sonra bölge ihtiyaçları ve teknik hatalar nedeniyle söz konusu bölgede yeniden planlama çalışması ihtiyacı doğmuş, yine bu planda mevzii olarak onaylamıştır. Bu plan akabinde hazırlanan 84016/3 nolu parselasyon planı bölgenin ihtiyacı olan yeni yollar açılmış ve uhdesinde yaşayan alanlarla birlikte hem ileride bir karışıklığı yol açmaması hem de bedelsiz terk işlemlerinin daha hızlı ve kontrol altında yapılabilmesi için yola ve yeşil alanlara oluşturulan bir 44982 ada 1 nolu parsel hisselendirilmiştir. Ancak izlenen bu yöntem de belediyeye ciddi miktarda kamulaştırma külfeti getirmiştir.

Sonuç olarak; tapu sicil müdürlüğünce mülkiyet sahiplerine yaptırılmayan bedelsiz terkler hem mülkiyet sahiplerine, hem de belediyeye zarar vermektedir. Buna bölgede bulunan konut ve ticaret alanlarının büyük bir kısmının el değiştirmesi de eklenince kişi ve kurumların yaşadığı mağduriyet artmaktadır. Burada mülkiyet sahipleri; el değiştirme sonucunda eski mülkiyet sahibinde kalan ve bedelsiz olarak terk edilmesi gereken alanın eski mülkiyet sahibince terk edilmemesi neticesinde onaylı imar planı gereğince belediyeden inşaat izinin alamamaktadır. Belediyelerde bu alanlarda hizmetlerini rahat ve sağlıklı bir şekilde yürütememekte, dolayısıyla hem maddi olarak hem de zamansal anlamda zarar uğramaktadırlar.

Bu gibi durumlarda belediye tarafından yapılması gereken işlem bölgeyi kapsayan yeni bir imar planı çalışması yaparak sorunu çözüme kavuşturacaktır.

#### **5.1.2.6 Koordinat Sistemleri Arasındaki Farklılıklardan Kaynaklanan Problemler**

İmar uygulamalarının en önemli hataları arasında sayılmaktadır. Genel olarak imar paftalarının yerel koordinat sisteminde ve kadastr paftaları ülke koordinat sisteminde olduğundan imar uygulamalarında koordinat dönüşümü yapılması zorunlu bir hal almıştır.

Gerek ortak notların uygun dağılımda olmaması, sayısal olarak yetersiz olması, gerekse sistemler arası hassasiyet farklılıklarının olması nedeniyle, koordinat dönüşümleri, teknik olarak yeterli sıklıkta olmamaktadır. Bu sorunun ortaya çıkmasında, dönüşüm hesabının uygulayıcıları bağlayıcı teknik mevzuatın olmayışı en önemli sebeplerindendir.

Teknik bakımdan yetersiz olarak yapıla gelen dönüşüm hesapları, koordinat sistemlerinin homojenliğini bozmakta ve arazi koordinatları ile pafta koordinatları arasında uyumsuzluklar ortaya çıkmaktadır. Yani, bir nokta, hangi yer kontrol

noktasından applike edilmiş ise daha sonra aynı noktadan applike edilmediği takdirde aynı sonuca ulaşılması mümkün olamamaktadır. Bu nedenle, parça parça yapılan dönüşümler arasında binmeler olabileceği gibi boşluklar da ortaya çıkabilmekte ve bu durum teknik açmazlara neden olmaktadır.

Dönüşüm hesabıyla ilgili olarak TKGM, Fen Dairesi Başkanlığının 15.05.1997 tarih, 450 sayılı bir talimatı aşağıdaki şekildedir.

Dönüşüm hesabına konu olan yerlerde kadastro çalışmalarının 1950 yıllarında yapılmış olduğu,

Kadastrosu yapılan bu yerlerde 1963 yılında İller Bankası tarafından hâlihazır haritaları yapıldığı ve bu şebekede Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün mevzii nirengi ağma ait noktaların bir kısmında ortak nokta olarak kullanıldığı,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün mevzii nirengi ağına ait noktalarının büyük çoğunluğunun tahrip olduğu ve bunlara ait teknik belgelerin olmaması nedeniyle ihya edilemediği,

Tescile Konu Harita ve Plânlar Yönetmeliği ve talebe bağlı işlemlerin yapılmasında zorluklarla karşılaştığı, uygulamalar sırasında; kadastro mevzii koordinat sistemi, kesinleşmiş imar koordinat sistemi ve yeni imar plânı yapımına esas olmak üzere yapılacak

halihazır haritaların dayandığı ülke koordinat sistemindeki (koordinatları G.P.S.'le belirlenen) nokta koordinatlarının arasında dönüşüm yapabilmek için dönüşüm katsayılarına ihtiyaç duyulduğu,

-Yapılan dönüşüm hesapları sonucunda bulunan parametrelerin Helmert Dönüşümü kullanılarak

hesaplandığı, anlaşılmıştır.

Buna göre;

Yapılan dönüşüm hesabının koordinat hesaplarına esas alınan referans yüzeylerin farklı olması nedeniyle, Helmert Dönüşüm hesabı yöntemi ile değil de Affin Dönüşüm hesabı yöntemi ile yapılması,

Kadastro çalışmalarının, yukarıda anılan bölgelerin tamamında, kadastro ağının değişik zamanlarda oturtulması ve nokta duyarlılıkları hakkında bilgi bulunmaması nedeniyle tamamında hesaplanacak bir parametreye bağlı olarak kesinleşmiş imar sistemine dönüştürülmesinin sakıncalı olacağı,

Oluşturulduğu yılların koşullarında ölçü ve hesapları yapılan noktaların koordinatlarına dayalı olarak yapılan dönüşüm hesabının sonuçlarının Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğine göre değerlendirilmemesi gerektiği ancak, Yönetmeliğe göre yapılan çalışmalarda kullanılması durumunda Yönetmelikte belirtilen esaslara uygunluğunun sağlanması,

Tescile Konu Harita ve Plânlar Yönetmeliği ve talebe bağlı işlemler kapsamında yapılacak işlemlerde kadastro paftasının zemine uygulamasının ada bazında ve haritanın yapım yönetmeliği hassasiyetinde yapılması ve dönüşüm gerekli ise dönüştürülecek sisteme ait yer kontrol noktalarına dayalı röleve ölçüsü yapılarak o sistemdeki değerlerin elde edilmesi, gerekir.

Sonuç olarak, bu durumun gün geçtikçe içinden çıkılmaz sorunlara yol açtığı bilinen bir gerçek olmasına karşın bu konuya gereken önemin verilmediği ve gerekli tedbirlerin alınması yönünde herhangi bir çalışmanın yapılmadığı görülmektedir.

Bu nedenle, imar koordinat sistemlerinin ülke ağına dayandırılması zorunluluğu getirilerek koordinat sistemi sorunu çözümlenmelidir.

Arazi ve arsa düzenleme İmar uygulamaları için gerekli olan kadastro altlıkları, bugüne kadar çeşitli ölçme teknikleri ile (grafik, lokal bir koordinat sistemine dayalı , kutupsal (takeometrik) ve fotogrametrik) üretilmiştir. Bu kadastro altlıkları, hem üretildikleri zamanlarda teknolojik imkanların kısıtlı olması hem de günümüze kadar geçen uzun süreler nedeni ile uğradıkları tahribatlar nedeni ile güvenilirliğini ve doğruluğunu yitirebilmektedir. Günümüze gelindiğinde teknolojik gelişmelerden haritacılık bilim dalı da kendi açısından bir çok gelişme sağlamış ve sektörde kullanılan ölçme aletlerindeki gelişmelerle daha yüksek doğrulukta haritalar üretilmektedir.

İmar planlarının esas alındığı hali hazır harita ile kadaströ altlıklarındaki, gerekse koordinat sistemi gerekse yüzey farklılıklarını nedeni ile, baz alınan tüm haritalar birbiri içerisinde dönüşüme tabi tutulmaktadır. Harita altlıklarında oluşturulması amaçlanan birliktelik için hem zaman hem de çeşitli özel araç-gereçlerin kullanılması gerekmektedir. Ölçek değiştirme ve koordinat dönüşümü yapmaya yarayan mekanik, optik ve elektronik aletlerden yararlanılabilmektedir.

18.madde uygulamasının çoğunlukla yapısız veya az yapılaşmış alanlarda yapılması öngörülmektedir. Ancak bu her zaman mümkün olmayabilir ve uygulamaya tabii tutulan sahada kadaströ yapım yöntemi olarak grafik veya takeometrik yöntem seçilmiş ve tapulama kanunu ile yapılmışsa; ölçeklerin aynı olmaması ve koordinat farklılığına bir de hâlihazır yapılaşma durumu ile paftaların çakışmaması eklenmektedir. Bütün kadastral kontrolleri yapılmasına karşın tapuda tescil işlemi görmemiş veya yapılan işlemin değişikliği paftalara işlenmemiş hisseli tasarruflar, 15. ve 16.madde uygulamaları, düzenleme işini oldukça güç bir hale getirmektedir.

Tapu verilerden kaynaklı diğer bir sorun, hisse paylarının toplandığından tam payı vermemesi durumudur. Özel parselasyona konu edilen taşınmazların yıllar önce hisseli olarak tasarlanarak satışının tapu dışında adi senetle veya noterlikte yapılması sonucunda, uygulamaya tabi tutulacak taşınmazın tapu kaydında bununla ilgili her hangi bir tescil işlemini olmamasından kaynaklanmaktadır.

## **5.2 Uygulama Esnasında Karşılaşılan Sorunlar**

Uygulama sırasında karşılaşılan sorunlar,

Uygulama imar planında dikkate alınan veya alınmayan kriterlerden kaynaklı sorunlar,

Uygulamayı yaptıran idarelerden kaynaklı sorunlar,

Uygulamayı üstlenen yükleniciden kaynaklı sorunlar,

olarak üç ana başlıkta incelenebilir.

### **5.2.1 Uygulama İmar Planında Dikkate Alınan Veya Alınmayan Kritellerden Kaynaklı Sorunlar**

Bu sorunlar aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

Aynı değerde ve kıymette olmayan kadastro parsellerinin düzenlemeye alınması

Farklı yapılaşma şartı olan imar adalarında adaletli dağıtım yapılamaması

Kamu tesis alanlarına tahsis edilen parsel sahiplerinin mağduriyetinin önlenmesi.

Düzenleme sahasında bulunan kapanan yollar ile yol fazlalarının durumu

Düzenleme öncesinde üzerine irtifak hakkı tesis edilen parsellerindurumu

#### **5.2.1.1 Aynı değerde ve kıymette olmayan kadastro parsellerinin düzenlemeye alınması**

Düzenlemeye alınan, kadastro parsellerine, buldukları konuma bakılmaksızın (kayalık, dere veya çok meyilli), yapılaşmaya uygun olmayan kadastro parsellerine de, uygulama gereği aynı DOPO değeriyle hesaplanan DOP kesintisinden sonra, kalan kısımları için imar parseli verilmektedir. Halbu ki topografik yapısı çok bozuk olduğu için, plancı, bu gibi yerleri genellikle yeşil saha olarak ayırmaktadır. Bu gibi kadastro parsellerini düzenlemeye alarak, karşılığında düzgün imar parseli vermek, diğer hak sahiplerine karşı bir haksızlık sayılabilir. Çok değerli olmayan bu gibi kadastro parsellerinin kamulaştırılması veya düzenleme dışı bırakılması daha iyi olur [9].

#### **5.2.1.2 Farklı yapılaşma şartı olan imar adalarında adaletli dağıtım yapılamaması**

Düzenleme sonucunda, eşit değerde varsayılan kadastro parsellerinden, gerçekte farklı değerlerde imar parselleri üretilmektedir. İmar parsellerinin, gerçekte farklı değerde olmasının nedeni, uygulamaların imar planındaki yapı adalarının değişik genişlikteki yollara cephesinin olmasından kaynaklanmakta, bu husus, dağıtımda uygulayıcıları güç durumda bırakmaktadır. Böyle durumlarda yapı adaları arasında değer bakımından büyük farklılıklar ortaya çıkar. Bu gibi çarpıklıkları ortadan kaldırmak için üç çeşit çözüm önerisi getirilebilir [10].

- Düzenleme sahası seçilirken, aynı yapı yoğunluklarını ve düzenini kapsayan

yapı adaları dikkate alınmalı, bu durumun mevcut imar planında sağlanmaması halinde; imar planı değişikliği ile belirtilen durumsağlanmalıdır.

- Bu gibi durumlarda, kadastro parsel sınırlarının kapladığı alanlar oranında, imar parselleri oluşturulmalı, zorunlu kalındığında ise, o yerdeki kadastro parsellerinin rastladığı alanların oranları dikkate alınarak hisseli parsel verilme yoluna gidilmelidir [9]
- Arsa ve arazi düzenleme çalışmalarında gelişmiş batı ülkelerinde uygulanan, DOP kesintilerinin ve tahsis edilecek imar parselinin, parsel değerini etkileyen faktörlere göre yapılması halinde imar planından kaynaklanan sorunlar ortadan kalkar [11].

### **5.2.1.3 Kamu tesis alanlarına tahsis edilen parsel sahiplerinin mağduriyetinin önlenmesi**

Kadastral durumun hâlihazır paftaya işlenmesiyle, önemli büyüklükteki kamu tesis alanlarının sadece bir veya iki kadastro parselinin üzerine oturtulması dolayısıyla, ilgili parsel sahiplerinin, yeni parselyonda başka yerlere dağıtılması gibi haksızlıkların önlenmesi gerekir. Ayrıca düzenleme yapılacak olan bölgelerin halka duyurulmasına önem verilmelidir. Çünkü kamu tesis alanlarına rastlayan kadastro parselleri çok düşük fiyatla satın alınabilmektedir [9] .

### **5.2.1.4 Düzenleme sahasında bulunan kapanan yollar ile yol fazlalarının durumu**

2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesi uyarınca, köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollar ile yol fazlaları köy veya belediye namına tescil edilecektir.

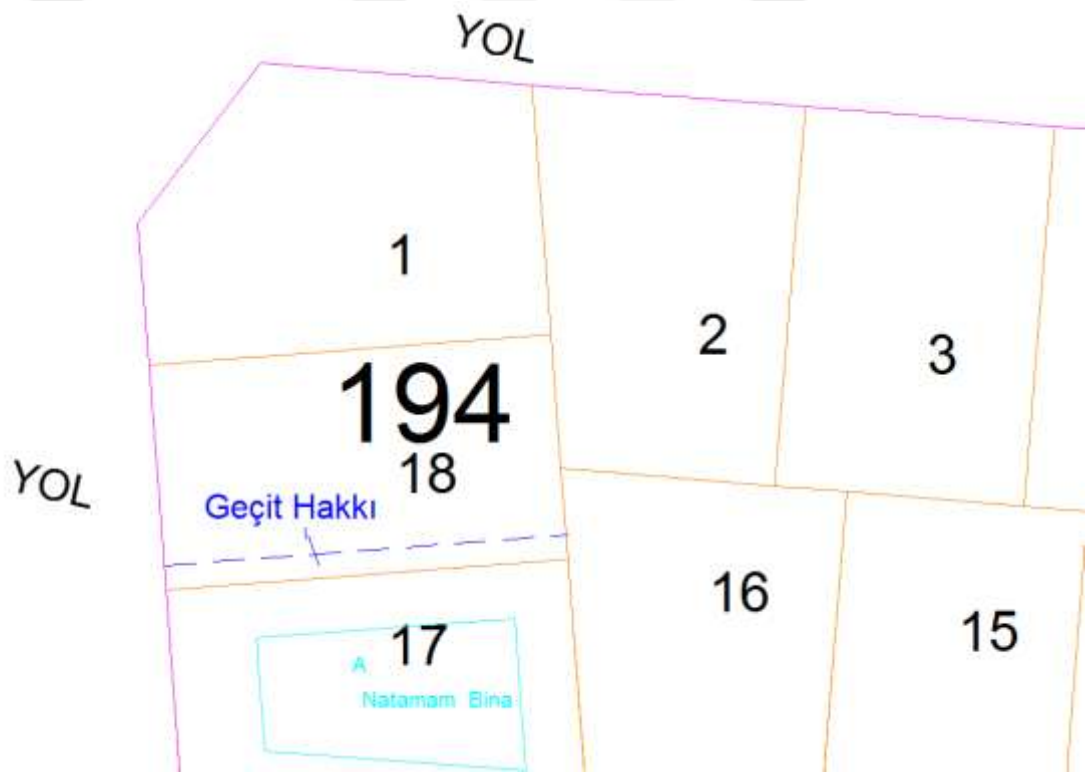
"Burada kapanmış yollarla yol fazlalarının, içinde bulunduğu kamu tüzel kişiliği adına tescil edilmesi keyfiyetinin belirleyici unsuru, mülki sınır itibariyle içinde bulunduğu kamu tüzel kişisi adına tescilin yapılmasıdır. Yani belediye sınırları içerisinde bulunan ve plan gereği kapanan yollar ile yol fazlaları ilgili belediye tüzel kişiliği, köy sınırları içerisinde bulunan ve plan gereği kapanan yollar ile yol fazlaları ise köy tüzel kişiliği adına tescil edilecektir.

Yukanda belirtilen ve mücavir alan olarak imar yetkisinin belediyelerde bulunduğu alanlarda, plan uygulaması gereği kapanan yollar ile yol fazlaları ise belediye tüzel

kişiliği adına değil, mülki sınırları içerisinde bulundukları köy tüzel kişiliği adına tescil edilecektir [12].

### 5.2.1.5 Düzenleme öncesinde üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş parsellerin durumu

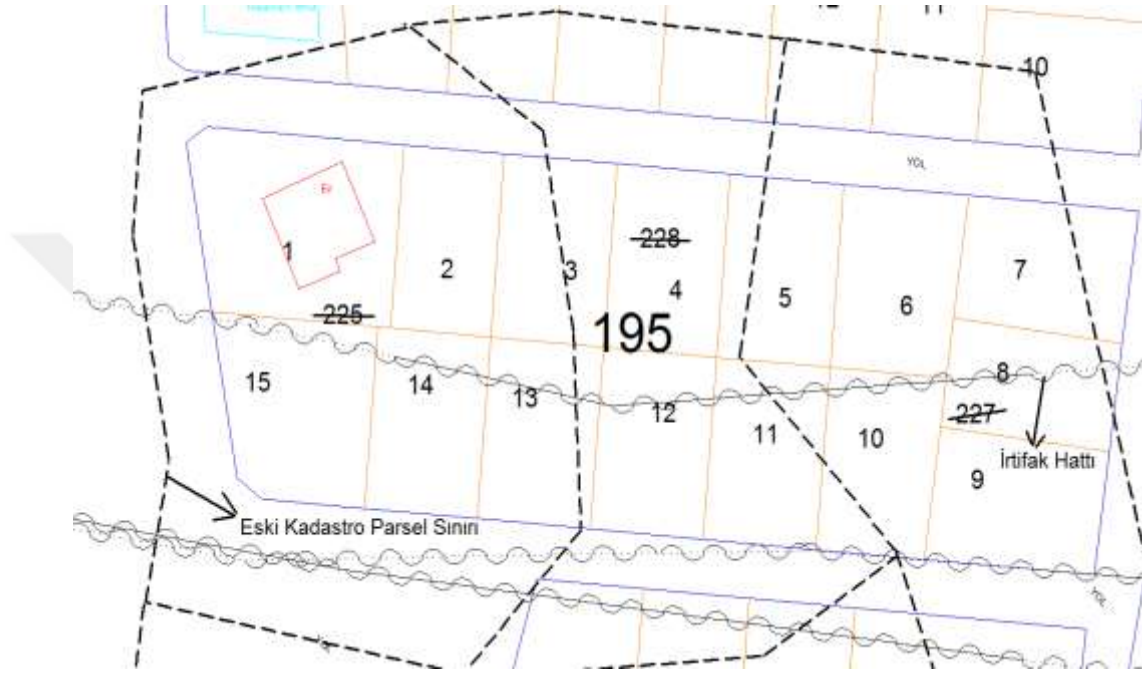
Kadastro parselleri ile ilgili irtifak hakkında (geçit hakkında), yola bağlantısı olmayan bir parsel, ilgili parselde komşu ve yola cephesi olan bir parselin belirlenen bir kısmı üzerinden, yoldan faydalanmasının sağlanmasıdır (Şekil 5.6.).



**Şekil 5.6.** Düzenleme öncesinde üzerinde irtifak hakkı (geçit hakkı) tesis edilmiş parsellerin durumu

18. madde uygulamasının temel amaçlarından biri de; düzenlemeye alınan bütün kadastral parsellerin, mevcut olanaklardan ve plan ile getirilecek sosyal ve teknik donatılardan (yol, su, kanal vb.) yararlanmasını sağlamaktır. Arazi ve arsa düzenlemesinin sonuç ürünü olan parselasyon haritasında, bütün kadastral parsellerin imar yollarına cephe alması gerekmektedir (Şekil 5.6.). Bu sonuç, geçit hakkını doğrudan ilgilendirmektedir. Düzenleme sonucunda, irtifak hakkının konulmasındaki

fayda, tamamen ortadan kalktığından veya başka bir ifade ile irtifak hakkı Tapu Sicili dışında sona erdiğinden, tescilin maddi varlığı kalmamaktadır. Bundan dolayı tescilin terkinin ancak, yükümlü taşınmaz mal sahibinin rızası ile geçit hakkının terkinin gerçekleştirilebilecektir [13].



**Şekil 5.7.** Düzenleme öncesinde üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş parsellerin durumu

### 5.2.2 Uygulamayı Yapan İdareden Kaynaklı Sorunlar

İmar uygulamasını yaptıran belediyelerle ilgili olarak, idare mahkemelerinde açılan davalardan edinilen bilgiye göre, idareden kaynaklanan bazı sorunlar aşağıdaki şekilde sıralanabilir;

Düzenleme alanının hesaplanmasında yapılan hatalar

Müstakil olarak yapılan 18. Madde uygulamalarında yapılan hatalar

Müşterek mülkiyetli bir arazinin paydaşlara parsellenmesinde yapılan hatalar

Nazım plan hazırlanmadan uygulama imar planına göre 18. maddenin uygulanması

Tahsis edilecek imar parselinin iki parça halinde verilmesi, küçük parçanın kamu



hizmetlerine katılım payı olarak şuyulandırılması

Mevziî imar planı yaptırırken arazinin yüzde ellisinin (50) belediyeye terkini

Düzenleme işinin ihale edilmesinden sonra yüklenici ile belediye arasındaki sorunlar

### **5.2.2.1 Düzenleme sahasının alanının hesaplanmasında yapılan hatalar;**

İmar planı uygulamasında düzenlemeye giren alan, düzenleme sınırının geçirilmesi ile belirlenir. Düzenleme sınırı ile belirlenen alan içerisinde kalan kadastro parselleri ile tescil dışı olmasına rağmen uygulama sırasında imar adaları içerisinde isabet ederek kapanan kadastral yol, meydan, dere boşluğu gibi alanların toplamı "düzenlemeye giren alanı" oluştururlar.

Buna karşı, yapılan bazı uygulamalarda, düzenleme çizgisinin sınırladığı alan, doğrudan düzenlemeye giren alan olarak alınmaktadır. Böylece düzenleme çizgisinin sınırladığı alana giren ancak; imar adalarına isabet etmediğinden kapanmayan tüm tescil dışı alanlar (yol, meydan, park vb gibi) kadastro parseli gibi değerlendirilmektedir (Uzun, 1990). Bu şekilde yapılan uygulama ile düzenlemeye giren alan, gerçekte olması gereken miktardan daha fazla artmakta, böylece uygulama bölgesi için hesaplanacak DSA, kamuya ayrılan alan (KAA) ve DOPO olması gerekenden daha büyük bir değere ulaştırmaktadır. DOPO'nun, olması gerekenden daha büyük değerde elde edilmesiyle, yapılan fazla kesinti miktarı ilgili belediye adına haksız şekilde tescil edilmektedir.

### **5.2.2.2 Müstakil olarak yapılan 18. madde uygulamalarında yapılan hatalar;**

18. madde uygulaması, günümüzde artık arazi sahipleri tarafından da istenilmekte ve bu amaçla müstakil ve belirli arazileri kapsayacak şekilde uygulamalar yapılmaktadır. İmar planlarında belirlenmiş olan yeşil sahalar, bölgedeki bütün vatandaşların yararlanması içindir. Ancak müstakil ada boyutlarında yapılan imar uygulamalarında yeşil sahalar, belediye encümenince düzenleme dışı bırakılmakta, sonuçta ilgili belediye, 18. Madde uygulamasının belediyelere sağladığı büyük nimetleri göz ardı ederek, yeşil sahaları kamulaştırma işine yönelmektedir (Uzun, 1990).

### **5.2.2.3 Müşterek mülkiyetli bir arazinin paydaşlara parsellenmesi;**

Müşterek mülkiyet halindeki (miras olarak intikal eden) bir arazide, paydaşlara tahsis

edilecek alanın parsellenmesinde, paydaşlara ait hisselerin çözümlenerek müstakil parsel üretildiği görülmektedir. Bu şekilde yapılan uygulamada; eğer paydaşlar kendi aralarında rızai taksim yaparak paylarına düşen arazi üzerine yapı yapmışlarsa ve paydaşların payına düşen parsel, minimum boyuttaki bir imar parselinden büyükse, yapılan işlem yasaya uygundur; 18.Madde uygulamasında bu durumda olan paydaşlara, binalarının bulunduğu parsel, müstakil parsel olarak tahsis edilir. Ancak minimum boyutta bir imar parseli tahsis edilemeyecek durumda olan bir paydaşa, müstakil bir parsel verilmesi, paydaşlar arasında büyük ayrıcalık ve haksızlıklara sebebiyet vermektedir. Çünkü her bir paydaşa tahsis edilen parseller, değeri itibariyle birbirinden çok farklılıklar gösterebilmektedir [14].

#### **5.2.2.4 Nazım plan hazırlanmadan uygulama imar planına göre 18. maddenin uygulanması;**

Uygulama imar planının, tasdikli halihazır haritalar üzerine, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım planı esaslarına göre çizilmesi, özetle, imar yasasında tanım olarak belirtilmektedir. Ancak belediye teşkilatı yeni kurulmuş bazı beldelerde yapılan 18. madde uygulamalarında, nazım plan hazırlanmadan, uygulama imar planının keyfi bir şekilde yapıldığı görülmektedir (önce 1999). Bu şekilde oluşturulan uygulama imar planlarında yapılacak değişikliklerle, belediyenin menfaat karşılığında bazı çevrelere rant sağlaması ve bazı vatandaşları da mağdur etmesi mümkün görülmektedir, ileride olabilecek olumsuz durumları önlemek bakımından, düzenlemesi yapılacak bir belde önce nazım planın sonra da buna uygun olarak uygulama imar planının yapılması gerekmektedir.

#### **5.2.2.5 Tahsis edilecek imar parselinin iki parça halinde verilmesi, küçük parçanın kamu hizmetlerine katılım payı olarak şuylandırılması;**

Bazı belediyeler, seçilen bir bölge için yaptıkları 18. madde uygulamasında, belirlenen DOPO'na göre bir parselden DOP miktarı çıkarıldıktan sonra, kalan kısmın imar parseli olarak, mümkün olduğu kadar eski bulunduğu yerinden veya yakınından tek parça halinde verilmesi gerekirken; belediyenin bunu, imar planlarında belirlenmiş sosyal hizmet alanlarını genişletmek amacıyla, iki parçalı olarak dağıttığı; uygulamada büyük parçanın, ilgili parselin içinde bulunduğu imar adasında; küçük parçanın ise, diğer parsellerden bu şekilde alınan parçalarla birlikte, kamu hizmetlerine katılım payı olarak,

belediyenin tasarladığı imar adasında belirlenen bir parsele, diğer parsel malikleriyle hisselendirilerek dağıtımını yaptığı görülmektedir [15].

18. madde uygulama yönetmeliğinin 12. maddesine göre, bir düzenleme sahasında DOPO'nun haricinde parsellerden ayrıca kamu hizmetlerine katılım payı oranına göre, kamu hizmetlerine katılım payı alınır, alınan paylar belediyenin belirlediği bir parselde diğer parsel malikleriyle birlikte şuyulandırılır. Bu olayda belediyenin, bu metodu uygulaması gerekirdi.

Belediye bu uygulamayı yaparken; düzenlemede alınan DOP"ın haricinde, kamu hizmetlerine katılım payı olarak, düzenlemeye giren parsellerden ikinci bir kesinti yapmadıkları, bu şekilde yapılan uygulamanın vatandaşın menfaatine daha uygun olduğu belirtilerek, parsel maliklerinin hisselendirildiği parselin ilerde kamulaştırması durumunda, hissedarlara kamulaştırma bedellerinin ödeneceği, isteyen vatandaşların kamulaştırma bedelini almadan hisselerini ilgili kamu kurumuna hibe edebilecekleri belirtilerek, bu parçalı uygulamaya karşı itirazların azaltılmasını sağlamaktadırlar.

#### **5.2.2.6 Mevzii imar planı yaptırırken arazinin %50' sinin belediyeye terkini;**

Bir belediye, imar sınırı yakınında gelişmekte olan bir bölge için, uygulama imar planı yapmadan, inşaat yapacak olan arsa sahiplerinden, nazım imar planına göre mevzii imar planı yaptırmalarını ve mevzii imar planı yaptırırken, kamuya ait hizmetlerde kullanılmak üzere, arazinin, yasal sınırı yüzde otuz beşin (35) çok üstünde yüzde ellisini (50) terkin etmelerini istemektedir (İnce1999). 18. Madde uygulamasına göre bir düzenleme sahası ve bu saha için DOPO belirlenmeden yapılan işlemin, hiçbir yasal dayanağının olmadığı, bir gerçektir. Mevzii imar planlarının genelde, imar sahasının bütününe sağlayan plan anlayışına ters düştüğü bilinmektedir, bu itibarla iyi bir çözüm değildir. Bu olayda belediyenin yapması gereken, gelişmekte olan ilgili bölgeyi içine alacak şekilde imar sınırını genişletmek ve bu saha için uygulama imar planı yaptırıp, 18. maddeye göre uygulama imar planını araziye apliance etmektir.

#### **5.2.2.7 Taşınmaz mal sahiplerinden kaynaklanan sorunlar;**

18. madde uygulamalarında belediye veya valiliklerce, arazi ve arsa sahiplerine, çalışmaların mahiyeti ve önemi hakkında yeterince bilgi verilmediğinden dolayı, taşınmaz mal sahiplerinin, tedirginliği yansıtan çeşitli davranışlar gösterdiği ve bunun

sonucu olarak ölçme çalışmalarını engellediği; bu gibi davranış gösteren taşınmaz mal sahiplerine konunun önemi açıklandığında, davranışlarının olumlu yönde değiştiği, uygulayıcılardan duyulmaktadır. Bu nedenle, düzenlemeyi yaptıracak kurumun, taşınmaz mal sahiplerini, bu konuda aydınlatması faydalı olacaktır. Bir düzenleme sahası için belediye encümenince veya il idare kurulunca onaylanan sınır, bazen bir kadastro parselini iki kısma böler. Parselin bir kısmı düzenlemeye konu olurken, diğer kısım düzenleme dışında kalır. Bu durum, yasaya ve uygulama yönetmeliğine uygun olmasına rağmen; taşınmaz mal sahipleri, düzenleme sınırının hatalı belirlendiği gerekçesi ile itiraz etmektedirler. Yapılan itirazlar, belediyeler veya valilikçe reddedilse bile, idari yargı bu konuda zaman zaman uygulamayı iptal etmektedir.

### **5.2.3 Uygulamayı Üstlenen Yükleniciden Kaynaklı Sorunlar**

Uygulama bölgelerindeki önemli ağaçlar için, plan yapımı ve uygulanması sırasında korunması için gerekli titizlik gösterilmelidir (Tokmanoğlu 1989). Ayrıca yüklenicinin düzenleme sahasında arazinin en son durumunu gösteren hâlihazır haritalar üzerindeki bilgileri; özellikle korunması gerekli görülen binaları, meyve veren ağaçları (zeytin, elma, ceviz vb ağaçlar gibi) uygulama haritasına işaretlemesi ve parselasyon planı hazırlanırken bu hususa çok dikkat etmesi gerekmektedir.

Düzenlemeyi üstlenen yüklenicinin, parsel dağıtımında dikkatsizlikten veya art niyetle yaptığı hatalar, düzenlemeden rahatsız olan arazi sahibi ile düzenlemeyi yaptıran belediyeyi karşı karşıya getirmektedir.

Uygulamada yüklenicinin parsel dağıtımıyla ilgili olarak yaptıkları yanlışlıklar, örnek olarak aşağıda belirtilmiştir;

Dağıtım sırasında, tahsis edilen kadastro parselinin binasız veya meyve ağaçsız olduğu varsayılarak parselasyon planı hazırlandığı; üzerindeki binasının veya meyve ağaçlarının başkasına tahsis edilmesiyle taşınmaz mal sahiplerinin mağdur olduğu,

Düzenlemeye giren bir parsel malikine, düzenleme sonucunda, mümkün olduğu kadar eski yerinden veya yakınından parsel tahsis etmesi gerektiği halde, tahsis edilecek alan miktarı, minimum imar parselinden büyük olduğunda; birini eski yerine yakın yerden diğerini farklı yapılaşma şartları olan, uzakta bulunan bir imar adasından tahsis ettiği;

Düzenleme öncesinde bir taşınmaz mal, ana yoldan çok iç kısımda kaldığı halde, parselasyon yapılırken; ana yola cephesi olan parsel sahiplerine ana yolun çok gerisinden; ana yola cephesi olmayan parsel sahibine ise ana yola cephesi olacak şekilde parselasyon planı düzenlendiği, bu konularla ilgili olarak idare mahkemelerine açılan davalardan anlaşılmaktadır. Düzenlemeyi yaptıran belediye aleyhine açılan davalarda ve bu tür hatalar, ilgili düzenleme sahasında yapılan 18. madde uygulamasının iptaline neden olmaktadır.

Gerek yüklenicinin, gerekse yukarıda belirtilen hatalardan dolayı sorumlu olan belediyenin kamuoyuna karşı şeffaflığını göstermesi bakımından aşağıda belirtilen hususların uygulaması önerilebilir;

Düzenleme bölgesinde tahsis edilecek her yeni imar parseli için, neden o parselin tahsis edildiğini belirten bir rapor (veya tutanak) düzenlenmeli,

Yüklenicinin tamamlayıp belediyeye teslim ettiği düzenlemeyle ilgili askıya çıkacak bütün cetveller ve parselasyon haritası, askı ilanından önce, bu konuda uzman olan üniversite hocalarına incelettirilmeli ve bu ön incelemeden sonra ortaya çıkabilecek hatalar, yükleniciye düzeltilirdikten sonra askıya çıkarılmalıdır.

Belediye ile düzenlemeyi üstlenen yüklenici arasındaki sorunlar;

18. madde uygulamasını yürüten yüklenici ile düzenlemeyi yaptıran belediye arasındaki en önemli sorun, uygulama imar planında yapılan değişiklik sorunudur.

Düzenleme çalışmalarında DOPO'nun kırkın (40) çok üstüne çıkması durumunda, yüzde kırktan (40) fazlasının kamulaştırma ile sağlanacağı kanunda ve yönetmelikte belirtilmektedir. Çoğu belediyelerin kamulaştırmayı yapacak yeterli kaynağı bulamadığından, kamulaştırma yerine DOPO'nı yüzde kırka (40) indirme yoluna gittikleri belediyelerde çalışan meslektaşlardan duyulmaktadır. Böyle durumlarda kamuya tahsis edilen alanlar azaltılır. Bunun için belediye meclislerinden imar planı değişiklik kararını çıkartmak bazen zor olmakta ve zaman almaktadır.

### **5.3 Uygulama Sonrasındaki Sorunlar**

Uygulama sonrasında oluşan sorunlar; genel olarak belediyeden, arazi sahiplerinden

kaynaklanan sorunlar ile 3194 sayılı İmar Kanununun 19. Maddesine göre yapılan tescilde karşılaşılan sorunlardır.

### **5.3.1 Düzenlemeyi yaptıran belediyeden kaynaklı sorunlar;**

18. madde uygulaması yapıldıktan sonra, imar planlarında görülen ada büyüklüğündeki yeşil alanlar, diğer kamu alanları bazı beldelerimizde, amaçları dışında yapı adasına dönüştürülmektedir. Yine başka bir durum da bazı beldelerde, belediye encümenince onaylanarak tescil edilen parselasyon haritasında, tescilden sonra parselasyon haritasında kamu tesis alanları ve imar adalannın dış hatlarının, oluşturan yol boyutlarının ihlal edildiği görülmüştür. Parselasyon planında yapılan değişiklikler ile yoldan ihdas veya yola terk oluşabilmektedir. Bu sonuç, uygulamanın temel ilkelerine aykırıdır [14].

18. madde uygulamasında, parselasyon planları belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni onayından sonra bir ay süreyle ilana çıkarılır. Bu süre içinde parsel sahipleri tarafından yapılan itirazlar, belediye encümenince karara bağlanır. İtirazların değerlendirilmesinde belediyeler, yöre halkı ile karşı karşıya gelmek istemediklerinden ve diğer birtakım nedenlerden dolayı, çoğu zaman tutarsız karar verirler (aynı konudaki itirazların bazılarını kabul, diğerlerine red gibi). Bu durum, yeni sorunların doğmasına neden olmaktadır.

### **5.3.2 Taşınmaz mal sahiplerinden kaynaklı sorunlar**

Düzenleme sahasında, imar parsellerinin dağıtımı konusunda uygulama yönetmeliğinde, "parsel sahiplerine mümkün olduğu kadar eski yerlerinden veya yakınından yer verilir" şeklinde bir hüküm varsa da; aynı verilerle birbirinden farklı sayıda çözüm bulmak ve imar parsellerini ona göre oluşturmak ve dağıtmak mümkündür. Taşınmaz mal sahiplerinin en fazla etkilendikleri konu, parselasyonda kendilerine tahsis edilen parselin, imar planındaki konumu ve bağımsız veya hisseli oluşudur.

### **5.3.3 Tahsis edilen imar parselinin yerine itirazlar;**

Düzenleme çalışmalarının en zor aşaması, imar parsellerinin tahsis işlemidir. Uygulamaya ilişkin hükümler yönetmelikte yer almasına rağmen yine de zorluklar yaşanmaktadır. Bunun nedeni, çözümün fazla olmasındandır. Yani, bir uygulayıcının

önerdiği en uygun çözüm şekline, diğer bir uygulayıcı, başka bir öneri ile karşı çıkabilmektedir. Burada ortak bir çözüm yolu oluşturmak için, dağıtım sırasında her kadastro parseline aynı değerlerde ya da yakın değerlerde imar parseli tahsis etmek gerekir. Ayrıca taşınmaz mal sahiplerine tahsis edilen her parsel için, neden o parselin/parsellerin tahsis edildiğinin, kadastro parsellerinin düzenlenmesinde olduğu gibi, bir tutanağın veya gerekçeli raporun düzenlenmesi, imar parselinin yeri için yapılan itirazları en aza indirir, böylece parselasyon planını hazırlayan yüklenici ile bu planları onaylayan belediye encümen üyeleri de olumsuz şaibelerden kurtulur. Aksi halde, taşınmaz sahiplerinin itirazlarına cevap vermek mümkün olmaz.

#### **5.3.4 İmar parselinin hisseli oluşuna yapılan itirazlar;**

Düzenleme öncesinde müstakil mülkiyet durumunda olan taşınmaz mal, düzenleme sonrasında, düzenleme ortaklık payı alınmasından sonra, yüzölçümü itibariyle normal bir imar parselinden küçükse - imar yasası gereği olarak hisseli (çok hissedarlı) bir imar parseline dönüşmüş olur. Böyle durumlarda taşınmaz mal sahipleri, kendilerine hissedar edilen kişi veya kişileri sorgulamaya başlarlar ve hissedarlarını kendileri seçmek isterler.

## BÖLÜM 6

### SONUÇLAR VE ÖNERİLER

#### 6.1 Sonuçlar

Arazi ve arsa düzenlemeleri, şehirlerimizdeki plansız yapılaşmayı engelleme yönünden, imar uygulamalarında çok önemli bir yer tutmaktadır. Fakat mevcut uygulama yöntemlerinde hala bir takım sorunlar ile karşı karşıya kalınmaktadır.

İmar uygulamalarında parselasyon işlemine başlamadan önce kullanılacak verilerin mutlaka sağlıklı olması gerekir. Gerek tapu verileri gerekse kadastral verilerin birbirleri ile uyumlu olması, bu işlemin ana unsurunu oluşturmaktadır. Çünkü yapılan plan ile mülkiyet yeniden şekil alacağı için gerçek değerinden farklı dağıtımlara neden olur. Buda parselasyon planının tescil aşamasına kadar idari bir işlem iken, tescil olduktan sonra hukuki bir işlem olduğu için geriye dönüşü zor olacaktır. Kısacası uygulamayı yapan ya da onaylayan kurum açısından güvensizliğe, bunun yanında da malikler açısından da mağduriyete sebep olacaktır. Buna göre, uygulamada görülen tüm eksiklikler ve aksaklıklar, tapuya tescil yapılmadan, arazide fiili uygulamaya dönüşmeden giderilmelidir. Bu da ancak iyi bir kontrolle mümkündür. Bunun için denetim mekanizması iyi işlemelidir. Bu nedenle; Teknik eleman desteği sağlanmalı, uygulayıcı elemanlar yetiştirilerek yasal ortam buna göre hazırlanmalıdır. Eksikliklerin giderilmesinde ve elemanların yetiştirilmesinde; üniversiteler, ilgili odalar, belediyeler ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığı görevlidir.

18.Madde uygulamasının olmazsa olmazlarından olan 1/5000'lik Nazım İmar Planı ve 1/1000'lik Uygulama İmar Planlarıdır. Bu İmar Planları ile zaten Parselasyon Planının nasıl şekilleneceğini büyük ölçüde belirlemektedir. Plan hiyerarşi açısından da Parselasyon Planı, İmar Planlarına bağlı yapılmaktadır. Bazı İmar Planlarının sağlıklı olmadığı ve hatta parselasyonun önünü tıkayacak boyutta olduğu da görülmektedir. Bu



nedenle palanlar üretilirken Şehir Planlarcılarının yanında, bu planların asıl uygulayıcısı olan Harita Mühendisleri'nin de bulunması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde düzenlenen imar uygulaması, kanunu hedefine uygun olarak uygulanması durumunda, uygulayıcı idareler ve taşınmaz malikleri yönünden faydalı olmakla birlikte özellikle taşınmazları imar planıyla kamu ve umumi hizmet alanlarına ayrılanlar açısından çok yararlıdır. İmar uygulaması neticesinde bir yönden imar planında umumi hizmetlere ayrılan yerler kamu hizmetine sunulmakta, diğer yandan, uygulama alanında bulunan ve hali hazırda düzensiz olan ve inşaat yapmaya uygun olmayan arazilerin düzgün yapılaşma yapabilecek imar parselleri haline geldiğinden, kıymet artışları olmaktadır. Böylece planlı kentleşme sağlanmaktadır. Modern ve düzenli kentleşmeye ulaşılması için idarelerce, yapılaşma alanları titizlikle seçilerek, barınma ihtiyacı duyanların çarpık şehirleşmeye başvurmalarından önce parselasyon işlemlerinin bitirilmesi ve sonuçta da sosyal donatıların ve teknik alt yapı tesislerinin yapılması gerekir. Fakat yürürlükte bulunan mevzuatların birbirleri ile çelişen noktalarının giderilmesi gerekmektedir. Planları uygulayacak olan yerel yönetimlerin görev sürelerinin sınırlı olması itibari ile zaman kaybına teamülleri yoktur. Bu da mevzuatın farklı yorumlanmasına neden olmakta ve bu süreci yargı yolu izlemektedir. Öyleyse zaman kaybının önlenmesi ve birlik ve beraberliğin sağlanması için genelgeler ve standartlar çıkarılmalı ve imar mevzuatına yeni düzenlemeler getirilmelidir.

Açıkçası; düzenli kentleşme için üretilen imar planlarının mekâna yansıtılmasında önemli bir uygulama yöntemi olan 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci madde uygulaması, eksikliklerin giderilmesi ve gerekli düzenlemelerin yapılması halinde; kamuya ayrılan alanların, adil bir şekilde uygulamaya alınan her parselin katılımının sağlanarak elde edilmesine olanak tanıdığı için şu anda en uygun imar uygulama şeklidir.

## **6.2 Öneriler**

3194 sayılı İmar Yasasının 18. madde uygulaması bugün uygulanan yöntemler arasında en kapsamlısı olmasına rağmen, hala bazı gereksinimlerine ihtiyaç duymaktadır. Bunlardan bazıları aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

1) Kanununun 18. maddesinde, düzenlemeye giren taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı alınacağı ve bunun her bir parsel için %40'ı geçemeyeceği, %40'ı geçen kısımların ise kamulaştırma yöntemiyle çözüleceği belirtilerek, bunun dışında bir kesintiden bahsedilmemiştir. Buna karşılık, 18. maddenin yönetmeliğinde, kamu hizmetine sunulan kamu idareleri için **kamu tesis arsaları hissesi** ifadesi bulunmaktadır. Ancak bu ifadenin kanunda yer almaması bu hükmün kanunun kapsamı dışındaymış gibi algılanmasına sebep olmaktadır.

Kamu tesis arsaları hissesi ile alakalı yönetmelikteki ilgili bölümlere kanunda da atıfta bulunulması gerekmektedir. Kadastro parsellerinden düzenleme ortaklık payı kesildikten sonra oluşan mar parsellerinden kamu tesis arsaları hisseleri için de ayrıca hisse alınacağı ve bunun nasıl ve hangi yöntemler kullanılarak yapılabilceği şeffaf ve anlaşılabilir ekilde izah edilmelidir.

2) Kanun, değer artışı nedeniyle düzenlemede alınabilecek miktarları; kamulaştırma ve düzenleme ortaklık payı olarak sınırlamış ve Kanununun 18'inci maddesinin 6'ncı paragrafında "herhangi bir parselden birden fazla düzenleme ortaklık payı alınamaz" hükmü bulunmasına rağmen, yönetmeliğin 11'inci maddesinin son paragrafında "Ancak taşınmaz sahiplerinin talebi üzerine mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39'uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dâhil edilenlerin, parselin ifrazında alınan terk oranını % 40'a tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir." hükmü konulmuştur. Bu hüküm, % 40'a tamamlayan olmayıp, düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan şeklinde yönetmelikte düzeltilmelidir.

3) 18'inci madde uygulaması ile oluşturulan parselasyon ve dağıtıma yapılan itirazların yerel yönetim tarafından geri çevrilmesi durumunda yargıya intikali sonucunda, verilen uygulama iptal kararları ile düzeltme yapılacağına, itiraza konu olmayan diğer parsellerin durumunda meydana gelecek değişiklikler sorun yaratmaktadır. Bunun için, itirazların değerlendirilmesi aşamasında dikkate alınarak düzenleme yapılması gerekir.

4) 18. madde uygulamaları yapılırken genelde yapılaşmamış veya az yapılaşmış alanlarda yapılmaktadır. Uygulama alanlarının kadastral altlıkları eski tarihli ve tapulama ile yapılmış ise, hem ölçek farklılığı hem de koordinat sistemlerinin farklılığının yanında halihazır mülkiyet durumu ile kadastral altlıkların birbirini

gerçeklememesi de eklenmektedir. Tapuda tescil edilememiş veya yapılan tescilleri kadastral altlıklara işlenilmemiş hisseli tasarruflar, ayırma ve birleştirme uygulamaları gibi işlemler uygulamanın yapılmasını oldukça güçleştirmektedir. Bu tarz çalışma alanlarında kadastronun yenileme çalışmalar veya sayıallaştırma çalışmalarının hızlandırılması mümkünse bu çalışmalarla birlikte imar uygulamalarının yapılmasını sağlayacak yasal düzenlemelere gidilmesi uygun olacaktır.

Kadastral parsellerin yüzölçüm kontrollerinde tecvizi aşan farkların giderilmesinde kadastro müdürlükleri ile uygulayıcı idareler arasında sağlam işbirliği kurulmalıdır. Çözümler noktasında parselasyon işlemlerinde uzman üniversite hocalarıyla da planlanan uygulamalar hakkında fikir alışverişlerinde bulunulması ileride çıkabilecek sorunları minimuma indirilmesi hususunda yardımcı olacaktır.

5) İmar uygulama sahalarında taşınmaz malikleri her an hazır olmayabilirler. İmar uygulamasının yapılacağı yer ve tarih ilgililere önceden tebliğ edildiği takdirde yasal hakların korunmasında ve kullanılmasında bilgilendirilmiş olacaktırlar. 18. Madde uygulaması kamu çıkarları ve mülkiyet hakları ile yakından ilgilidir. Bu nedenle uygulayıcıların gerekli teorik ve pratik bilgi ve birikimlerinin yanı sıra taşınmaz ile alakalı hukuki süreçler ve işlemler hakkında da yeterli bilgi ve birikime sahip olmaları çıkabilecek sorunların indirgenmesini sağlayacaktır. İlgili idareler bu konuda uygulayıcı ve planlayıcılarına hukukçularla ders vererek personellerini meslek içi eğitime tabi tutabilirler. Bunun yanında yapılan imar uygulamalarına itirazların konuyla ilgili özel ihtisas mahkemelerinde görüşülmesi uygulamanın hızını arttıracaktır. İmar uygulamalarının hızlı görülmesi ve karara bağlanması için özel yetkili mahkemelerin kurulması uygun olabilir.

Son olarak, yapılacak imar uygulamaları ile alakalı çalışma alanı içerisinde ilgili şahıslara ulaşılmalı ve doğru ve açık şekilde bilgilendirme yapılması gerekmektedir. İlgili idareler bu konuda vatandaşa açık bilgilendirme toplantıları düzenleyebilir ve ilgili idarelerce yardım masaları kurularak, bilgilendirici broşürler dağıtılabilir.

## KAYNAKLAR

1. **Aksay B** (2005) *Hukuki Açıdan Arazi ve Arsa Düzenlemesi*. Makro yayınları, Ankara
2. **Akyol N** (1985) İmar Planlarının Uygulamasında İmar Kanununu 42. Maddesinin Önemi, Yararları Ve Trabzon-Tanjant Yolu İle İlgili Uygulama Sonuçları. *İller Bankası Dergisi*, Ankara
3. **Beyaz M** (2005) İmarla İlgili Danıştay Kararları, *Taşınmaz Mülkiyeti Denetçileri Derneği Dergisi*, 55. Sayı, Ankara
4. **Can E** (2005) *İmar Mevzuatı Ve Uygulamaları, Tapu ve Kadastro Meslek Yüksek Okulu ders notları*
5. **Demirel Z** (2004) *Kırsal Toprak Düzenlemesi*, Yıldız Teknik Üniversitesi Yayınları, İstanbul
6. **Gündüz S** (1990) *İmar Uygulamaları (Arsa Ve Arazi Düzenlemesi)*. Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Ankara
7. **Gürler M** (1983) *İmar Planları Ve Uygulama Tekniği*. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Konya
8. **DEMİR H** (2004) *Kentsel Toprak Düzenlemesi Ders Notları*
9. **İnam Ş** (1989) *Arazi Ve Arsa Düzenlemesinde 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulamaları*. Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Konya
10. **Koçak H ve Beyaz M** (2005) *Arazi ve Arsa Düzenleme Esasları*. *Taşınmaz Mülkiyeti Denetçileri Derneği Dergisi*, 48. Sayı, Ankara
11. **Koçak H ve Beyaz M** (2005) Parselasyon İşleminin İptali ve Geriye Dönüş Cetvelleri.
12. *Taşınmaz Mülkiyeti Denetçileri Derneği Dergisi*, 55. Sayı, Ankara
13. **Koçak H ve Beyaz M** (2007) *İmar Uygulamaları*. 3. Baskı, Ankara
14. **Nikes Ş** (2003) 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılan Arsa Ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Sorunlar. *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 16. Sayı, Ankara
15. **Nikes Ş** (2005) *Kentsel Alanlardaki Değer Değişmelerinin Taşınmazlara Yansıtılabilmesi İçin Bir Yöntem Önerisi*. Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi (yayımlanmamış), Ankara

16. **Yaran Y** (1987) 18. Maddenin Pratikte Uygulanması, *Türkiye 1. Harita Bilimsel Teknik Kurultayı*, Ankara
17. **Yıldız F** (1999) *İmar Bilgisi*, Nobel Yayınevi, 1. Baskı, Ankara
18. **Yomralıoğlu T** (1988) Arsa Ve Arazi Düzenlemesi Çalışmalarında Bilgisayardan Yararlanma, **Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi** (yayımlanmamış), Trabzon
19. **3194 Sayılı İmar Kanunu, Resmi Gazete, Tarih: 09.05.1985, Sayı: 18749**
20. **5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, Resmi Gazete, Tarih: 23.07.2004 Sayı: 25531**
21. **İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, Resmi Gazete, Tarih: 02.11.1985, Sayı: 18916**

## ÖZGEÇMİŞ

### KİŞİSEL BİLGİLER

**Adı Soyadı:** Mehmet Fatih KARAAĞAÇ  
**Uyruğu:** Türkiye (T.C)  
**Doğum Tarihi ve Yeri:** 23.02.1983- Vakfikebir  
**Medeni Durum:** Evli  
**Tel:** 0(545) 281 90 58  
**e-mail:** mfk16281453@gmail.com  
**Yazışma Adresi:** mfk16281453@gmail.com

### EĞİTİM

Derece	Kurum	Mezuniyet Tarihi
Lisans	İstanbul Teknik Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü	2009
Lise	Ulubatlı Hasan Anadolu Lisesi, Bursa	2001

### İŞ DENEYİMLERİ

Yıl	Kurum	Görev
2016-Halen	Giresun Kadastro Müdürlüğü	3 yıl
2012-2016	Bursa Kadastro Müdürlüğü	4 yıl
2011-2012	Giresun Kadastro Müdürlüğü	1,5 yıl
2019-2011	Şebinkarahisar Kadastro Müdürlüğü, Giresun	1,5 yıl