

**I. ULUSLARARASI  
KENTSEL DÖNÜŞÜM SEMPOZYUMU  
(KENT- D'2013): MÜLKİYET..!**

**İMAR PLANI UYGULAMALARINDA  
UYGULAMA YÖNTEMLERİ  
VE YAŞANAN SORUNLAR**

# GİRİŞ

- İmar uygulamalarının gerçek amacı mevcut mülkiyetin imar planında tanımlanan arazi kullanım kararları doğrultusunda yeniden şekillendirilmesi ve tapuya tescil edilerek yeni mülkiyet yapısının oluşturulmasıdır.
- İmar uygulamalarıyla bir taraftan imara uygun yerleşim alanları oluşturulurken, diğer taraftan da düzenlemeye tabi tutulan bölgenin ihtiyacı olan (sağlık tesisi, kültürel ve sosyal tesis, eğitim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, spor alanları, pazar yeri, ibadet yeri ve karakol gibi ) Donatı alanları sağlanmaktadır.
- Bu kapsamda 3194 Sayılı İmar Kanununun 11,15,16 ve 18. maddesinde belirtilen hükümler doğrultusunda mülkiyet düzenlemeleri gerçekleştirilmektedir.
- İmar uygulamasının özü mevcut mülkiyetin imar planı doğrultusunda, yasa hükümlerinin verdiği yetki ve sınırlar çerçevesinde düzenlenerek yeni geometrisiyle tescil edilmesi sonucuna varma isteğidir.

# UYGULAMA YÖNTEMLERİ

## A- Rızaen Yapılan İşlemler;

3194 Sayılı İmar Kanununun 11. , 15. ve 16.madde hükümlerine göre Yürürlükteki imar planlarında belirtilen arazi kullanım kararları doğrultusunda yapılan tevhit, ifraz,terk işlemlerini kapsamakta olup ilgisinin iradesine bağlı yapılan mülkiyetin tescili işlemleridir.

# UYGULAMA YÖNTEMLERİ

## B-Resen Yapılan İşlemler;

3194 Sayılı İmar Kanununun, 18.madde hükümlerine göre yapılan Arazi ve Arsa Düzenlemesinin, 19.madde hükümlerine göre onay,ilan ve tescil işlemlerinin gerçekleştirilmesidir.

# MEVCUT YASAYA GÖRE 18. MADDE UYGULAMASI

- 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemesi alan esasına dayanan ve eşit oran kesintili bir yöntem olup, bu esasa göre;
- Düzenli kentleşmenin temel taşlarından olan imar planları ve bu planlara göre tanımlanan arazi kullanım kararlarının mülkiyete yansıtılıp, çağın gereksinimlerini karşılamak üzere, donatı alanlarının kamu eline geçmesini sağlamak, sosyal ve ekonomik yönden bölgenin sağlıklı gelişimine katkıda bulunmak ve mülkiyet çözümü imar uygulamasının amaç ve hedeflerindedir.
- Ayrıca mülkiyet hakkı ilkesini ön planda tutarak,sürdürülebilir olarak mülkiyetin tescili ile sonuçlandırılmasıdır..

# MEVCUT YASAYA GÖRE 18. MADDE UYGULAMASI

## İŞLEM AKIŞI

- **Uygulama talebi.**
- **Uygulama sınırının belirlenmesi ile ilgili idare kararı.**
- **Tapu kütüğüne şerh konulması.**
- **Düzenleme sınırına ait kadastro bilgilerinin temini.**
- **Düzenleme sınırına ait tapu bilgilerinin temini.**
- **Zemin kullanım durumu ve tespitlerinin yapılması.**
- **İmar planları bilgilerinin irdelenmesi.**
- **Düzenlemeye giren mülkiyet bilgilerinin irdelenmesi.**

# MEVCUT YASAYA GÖRE 18. MADDE UYGULAMASI

## İŞLEM AKIŞI

- İmar adaları alan hesaplarının yapılması.
- Düzenlemeye giren parsel özet cetvelinin oluşturulması ve katılım miktarının hesaplanması.
- D.O.P. ve K.O.P. Oranının hesaplanması.
- Parselasyon ve dağıtım işlemleri.
- Dağıtım cetvellerinin ve parselasyon askı paftasının oluşturulması .
- İşlemin onayına ilişkin idare Kararının Alınması.
- 1 aylık askı ilanının başlatılması.
- Askı süresince itiraz ve taleplerin alınması.

# MEVCUT YASAYA GÖRE 18. MADDE UYGULAMASI

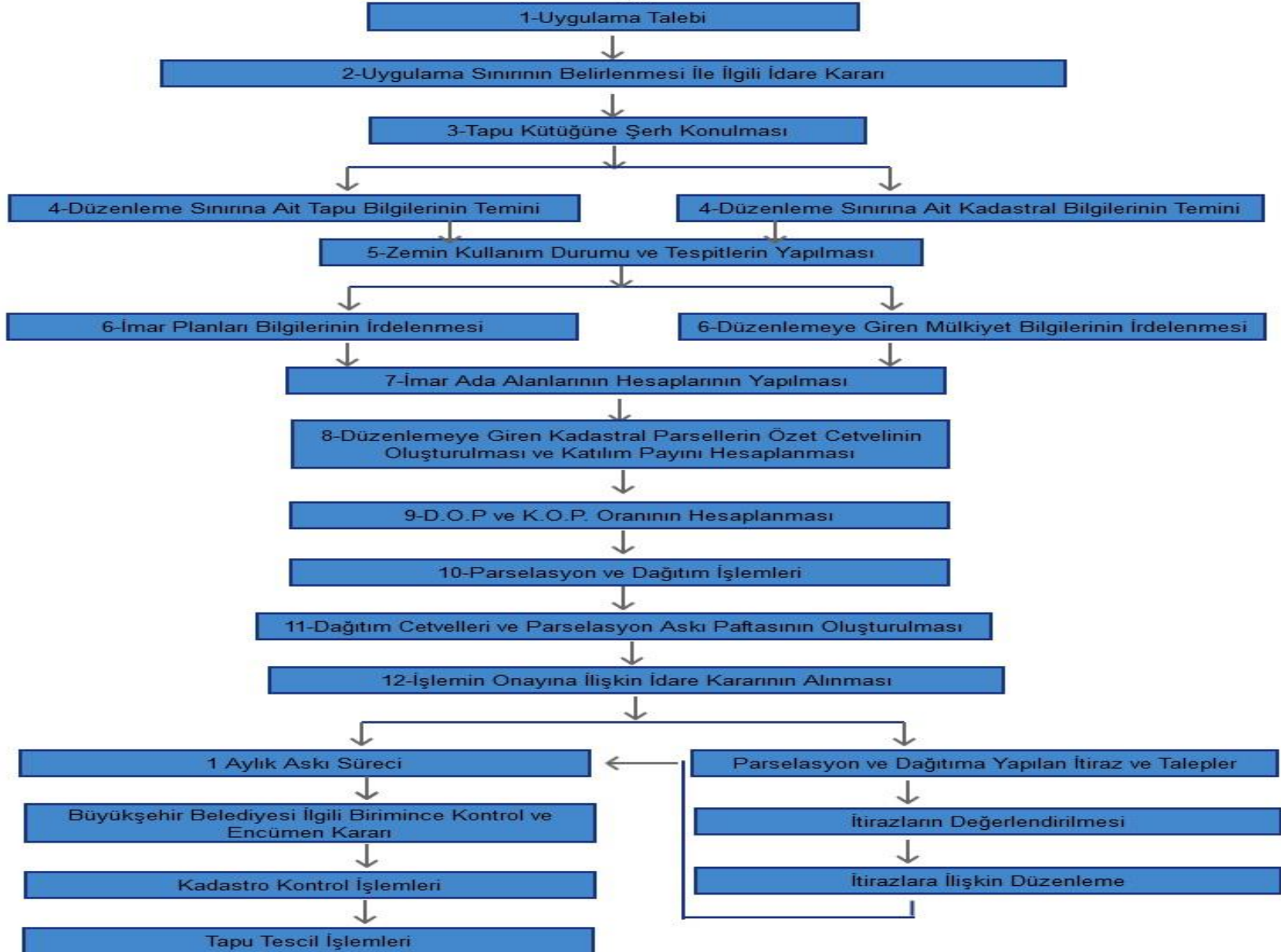
## İŞLEM AKIŞI

- İtirazların idare tarafından değerlendirilmesi.
- 2. Askıyı gerektirecek düzeltmeler varsa 2. kez askı ilan işlemlerinin yapılması.
- Büyükşehir kapsamında olan yerlerde İşlem dosyası Büyükşehir Belediyesine sunularak onay alınması. (5216 sayılı kanun madde:7-c)
- Kadastro Kontrol işlemlerinin başlatılması için Kadastro müdürlüğüne gönderilmesi.
- Kontrol işlemleri tamamlanmasıyla Tapu Müdürlüğüne gönderilmesi.
- Tapu tescil işlemlerinin yapılması.



# 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulamasına Göre Yapılan Arazi ve Arsa Düzenlemesi

## İşlem Akış Şeması



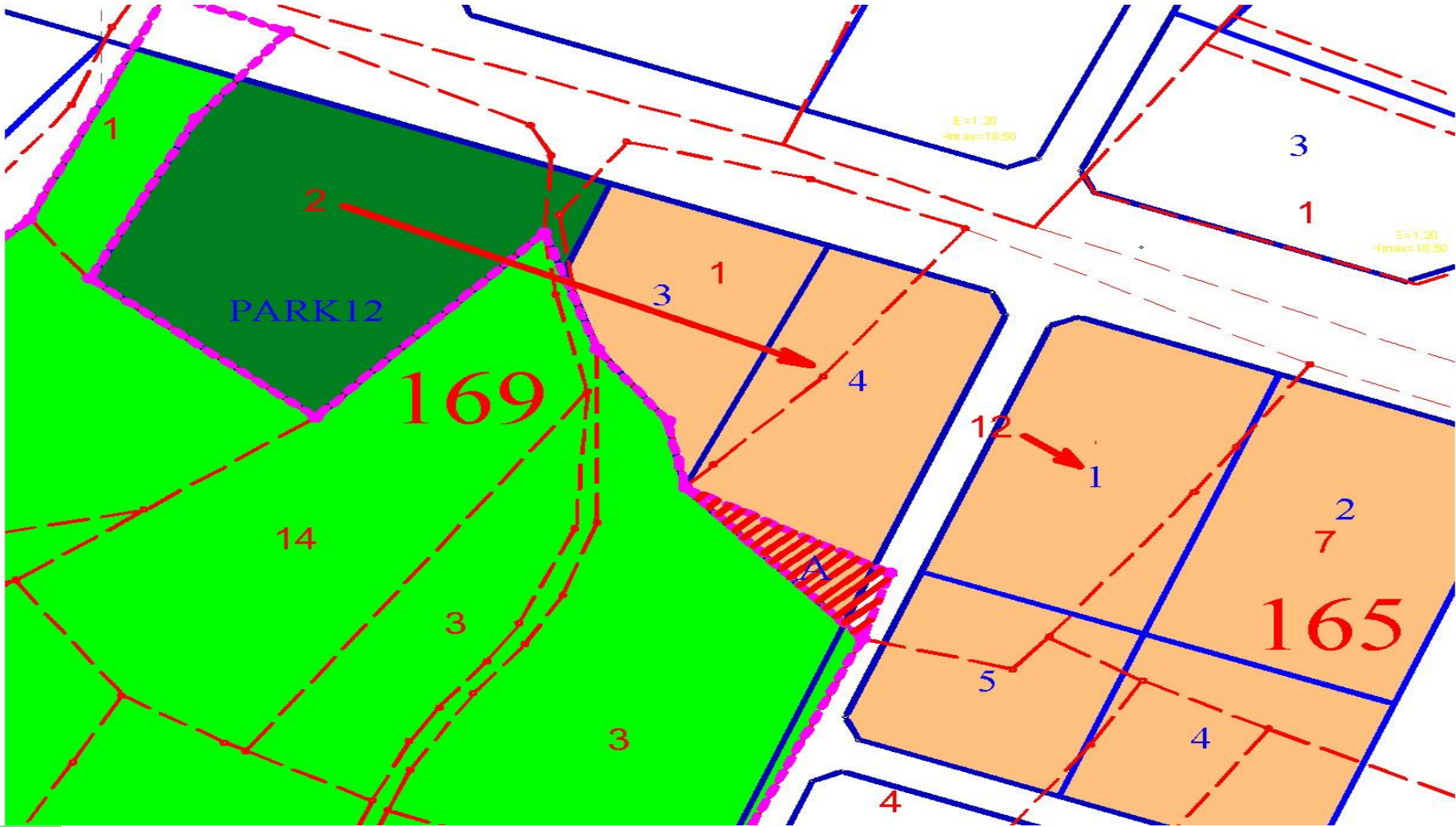
# 3194/ 18.MADDE UYGULAMASINDA YAŞANAN SORUNLAR;

## Uygulama İmar Planlarına Bağlı Sorunlar;

Bu sorunlar plan yapımından kaynaklı olduğu gibi planlardaki arazi kullanım kararlarının mülkiyet tanımı ile ilişkilendirilmemesinden kaynaklı sorun olarak karşımıza çıkmaktadır.

## 3194/ 18.UYGULAMASINDA YAŞANAN SORUNLAR; PLAN ALTLIKLARI

- İmar kanununun yürürlüğe girmesinden buyana teknolojinin gelişmesiyle imar plan çalışmaları yeni bir boyut kazanmıştır. Buna bağlı olarak planlama sürecinde kullanılan altlıklarında aynı nitelikte ve hassasiyetle hazırlanması gereğini ortaya çıkarmıştır.
- Bu altlıkların en başında Halihazır Harita, kadastral harita, orman sınır haritaları, sit alanlarına ait sınırlar, Kıyı kenar çizgisi, su havzalarına ilişkin koruma sınırları, dere ve koruma kuşakları, mera alanları, kamulaştırma planları gibi hem planlama kriterlerini belirleyen bilgiler hem de mülkiyetin düzenlenmesine ilişkin kesinlik arz eden sınırlardır.
- Tüm bu altlık verilerdeki gerek koordinat birliğinin sağlıklı dönüşüm hesapları ile yapılmış olmaması ve gerekse sayısal kullanılan altlıkların koordinatlarının tescile esas koordinatlardan oluşmaması nedeniyle imar uygulamaları esnasında plan sınırlarına müdahaleler kaçınılmaz olmaktadır.

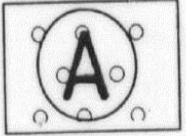
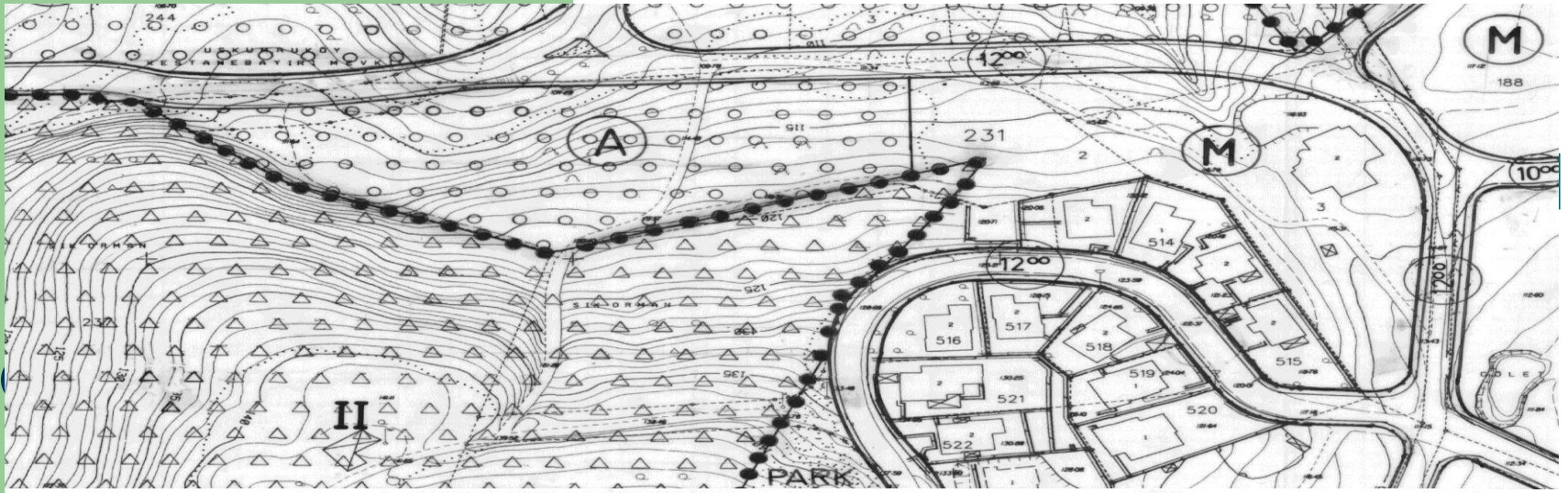


I.ULUSLARARASI  
KENTSEL DÖNÜŞÜM  
SEMPOZYUMU

Ö.SADIÇ-C.ARABACI

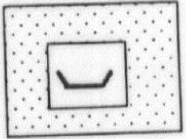
## 3194/ 18.UYGULAMASINDA YAŞANAN SORUNLAR; Plan Lejantı ve Plan Notlarında Belirtilen Arazi Kullanım Kararları

- Ülkemizin ve buna bağlı olarak kentlerimizin sosyal ve ekonomik yönden gelişme göstermiş olması önceki yıllara göre farklı fonksiyon tanımlarını ortaya çıkarmıştır.
- İmar planlarında tanımlanan fonksiyon alanlarının lejant gösterimleri ile fonksiyon tanımlarının oluşturulmasında, imar uygulaması işleminde mülkiyetin ne şekilde oluşabileceği konusunun irdelenerek, fonksiyon tanımı ve yapılaşma hükümleri daha net ifadelerle belirtilmediğinden, bu türdeki alanların 18. madde uygulamasında D.O.P. alanı mı , K.O.P. alanı mı yoksa imar tahsis alanı mı olacağı yorumu , ilgili idare ile birlikte imar uygulayıcısına kalmakta olup, sonuçları açısından uygulama sorunları olarak karşımıza çıkmaktadır.



### Ağaçlandırılacak Alanlar

Söz konusu alanlar jeolojik yapısı ve doğal bitki örtüsü nedeniyle ağaçlandırılacak alanlar olup, brüt alan üzerinden max KAKS=0,12, Hmax=6,50 m yapılaşma koşullarında konut yapılabilir. Mimari avan projesine göre düzenlenecektir. Planın onay tarihinden sonra yasal haklar dışında Orman Yasasının 2b maddesi uyarınca ormandan çıkarılan alanlarda bu kapsamda değerlendirilebilecektir.



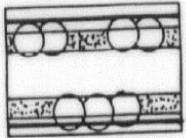
### Mezarlık

Mevcut mezarlık alanları korunmuştur.

### KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

#### Ulaşım

#### III. Derece Kentiçi Yollar



30<sup>(0)</sup> - 20<sup>(0)</sup> m en kesitli yollar olup, taşıt izleri, bisiklet yolları, tretuvar ve yaya aksları bu yol en kesiti içindedir.

## 3194/ 18.UYGULAMASINDA YAŞANAN SORUNLAR; Düzenleme Sınırının Geçirilmesinden Kaynaklı Sorunlar;

- Planlama alanının birden fazla etaplar halinde imar düzenlemesine konu olması durumunda, düzenleme sınırının geçirilmesi önem arz etmektedir. Bunun sonucunda D.o.p.o. nın etaplar arasında aşırı fark göstermesi adaletsiz bir sonuç yaratmaktadır.
- Ayrıca düzenleme sınırı dahilinde kalan otoyol, devlet yolu yada ana arter gibi yollar semtin ihtiyacımı yoksa genelin ihtiyacımı gibi yorumları ortaya çıkarmaktadır.

# 3194/ 18.UYGULAMASINDA YAŞANAN SORUNLAR;

## D.O.P.O. nın Yüksek Çıkması;

- D.o.p.o. nın yüksek çıkması aslında bir plan sorunu değil uygulamada çözümü karşılık bulamadığından plana bağlı sorun olarak kabul edilmektedir.
- Uygulama bölgesinde belediyelere veya hazineye ait mülkiyetin olmaması durumlarında kamulaştırma yolu ile D.o.p.o. nın düşürülmesi yöntemi, idarelerin başvurduğu bir yöntem değildir. Bunun yerine şartları biraz daha zorlayıp yukarıda bahse konu yorumları işlemin lehinde yaparak katılım alanını azaltmak yerine dağıtım (tescile tabi ) alanlarını arttırmak suretiyle D.o.p.o. % 40 altına çekilmeye çalışılır, o da olmuyorsa plan değişikliğine gidilmektedir.



# 3194/ 18.UYGULAMASINDA YAŞANAN SORUNLAR; Mülkiyet Yapısından Kaynaklı Sorunlar

- İmar uygulaması işlemi mülkiyet odaklı bir işlem olduğundan, parselin mülkiyetindeki sorunlar imar uygulamasını direkt etkilemektedir.  
Bu etkilerden;
- parsellere ait tapu kayıtlarındaki hisse hataları, tapu kayıtlarındaki takyidatlar, kadastro parsellerinin grafik ile tapu yüzölçümü arasındaki farklılıklar, imar uygulaması sürecindeki sorunlardan bazılarıdır.
- Bu sorunların giderilmesi veya gerekli izin ve görüşlerin alınması imar uygulama sürecini olumsuz etkilemektedir.
- İmar uygulamasının yapım sürecinde, yasa hükümlerine göre çözüm bulunamayan, mülkiyeti davalı parseller ile mülkiyet yapısı çok hisseli olan parsellerden, uygulama sonucu davalı parselle hisseli kalan ve hissedarlığı giderilemeyen parsellerden oluşan imar parsellerinde de aynı sorunların devam etmesi kaçınılmaz olmaktadır.
- Bu durum imar uygulaması sonucu geometrik anlamda ve planla getirilen arazi kullanım kararları açısından yapılaşmaya uygun bir parsel tanımına girmiş olup, mülkiyet yapısı bakımından çok hisseli ve davalı hisse olması yapılaşma sürecinde sorunların devam etmesine sebep olmaktadır.

## 3194/ 18.UYGULAMASINDA YAŞANAN SORUNLAR; Kanun Hükümleri İle Yargı Kararları Arasındaki Çelişkili Yorumlardan Kaynaklı Sorunlar

- Yasa ve yönetmelik maddelerinde bahsedilen d.o.p. kapsamında sayılan alanlar ile k.o.p. kapsamında sayılan alanların imar planlarında fonksiyon adlarının ve fonksiyonun kullanım kararlarının yorum farkından kaynaklanan dağıtım miktarının değişmesiyle d.o.p. ve k.o.p. hesaplarındaki yanlışlıklar sorunların büyük çoğunluğunu oluşturmaktadır.
- Ayrıca yargı kararı ile iptal edilen bir hayli uygulamada yoldan ihdasın düzenlemeye tahsis edilmemesi ve belediye adına müstakil veya hisseli parsel oluşturulması eleştiri konusu olmuştur. Gerek imar kanunununda ve gerekse tapu kanununun 21. maddesinde imar planı ile vasıf değiştiren yol ve yol fazlalarının tescilini meşru kılınmıştır.

## 3194/ 18.UYGULAMASINDA YAŞANAN SORUNLAR; 18. Madde Uygulamalarına Yönelik Açılan Davalar

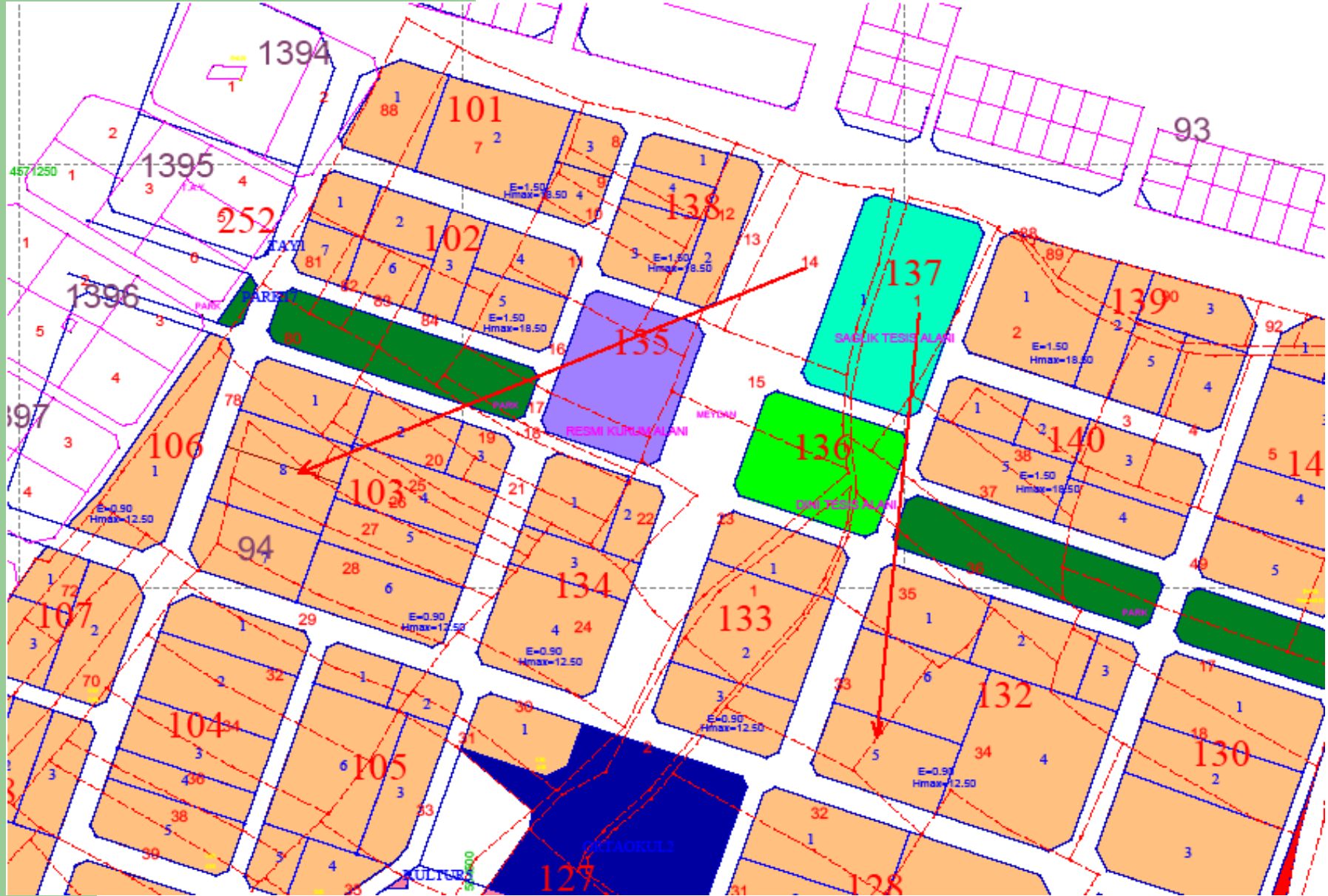
- İmar uygulaması işlemlerine açılan davaların temelinde, mülkiyet değerinin olumsuz etkilenmesi yatmaktadır. Ayrıca dava açma süresi ilgisinin imar uygulamasından bilgi sahibi olduktan sonra başlaması ve uygulamanın iptaline yönelik yargı kararının kesinleşme süresinin uzun olması nedeniyle, oluşan imar parsellerindeki yapılaşmanın büyük ölçüde tamamlanması durumlarında işlemin geriye dönmesi ve bunun üzerine yapılacak plan değişiklikleri ve uygulama hükümlerindeki değişiklikler eklendiğinde, geri dönüşüme müteakip yeni imar uygulamasının yapılması bir çok mülkiyet sorununu beraberinde getirmektedir.

## 3194/ 18.UYGULAMASINDA YAŞANAN SORUNLAR; Yapılaşmadan ve İmara Aykırı Yapılaşmadan Kaynaklı Sorunlar

- İmar uygulaması yapılan alanların uygulamadan önce gerek yasal ve gerekse gayri yasal oluşmuş yapılara ait parsel ve mülkiyet bütünlüğünün korunamaması malikler açısından olumlu karşılanmamaktadır.
- İmar planlarına göre talebe bağlı olarak yapılan terk işleri sonucu ruhsata bağlanarak yapılaşması tamamlanmış ve kat mülkiyetine dönüşmüş parsellerden ilave terk alınmasıyla parsel alanları azalarak mülkiyeti korunamamaktadır. Bedele dönüştürme gereği ortaya çıkmaktadır.
- Gayri yasal yapılaşmanın ve hisseli mülkiyetin olduğu alanlarda arsa payında yapılaşmasını tamamlamayan malikler mülkiyeti üzerinde yapılaşma şansını kısa vadede kullanamayıp tüm yapıların yıkılmasından sonra yapılaşması mümkün olmaktadır.

## 3194/ 18.UYGULAMASINDA YAŞANAN SORUNLAR; Gayrimenkullerin Değerleri Arasındaki Farklılıkların Artmasından Kaynaklı Sorunlar

- İmar uygulamasına tabi olan parsellerin düzenlemeden önceki değeri ile düzenlemeden sonraki değerleri arasındaki ciddi değer farklılıkları gözlenmektedir. Bunun nedeni plan bütününde özel mülkiyete konu edilen imar tahsis alanlarının homojen bir yapılaşma şartlarına sahip olmaması ve buna ek olarak planlama bölgesinin ihtiyacı olan umumi hizmetlere ayrılan alanlar (D.O.P. ndan karşılanan alanlar) ile umumi hizmetlerin gerçekleştirilmesi sağlanacak tesis alanlarının (K.O.P. ndan karşılanan alanlar) rastladığı parsellerin yerinden verilemeyip yapılaşma şartları oldukça düşük yerden verilmesi durumunda, başlangıçta aynı değerde olan yan yana iki parselin biri bulunduğu alanda 3:00 emsal değeri parselinden uzak bir yerde 1.00 emsal yapılaşma şartı olan parselden imar tahsisini almış olması kabul edilebilir bir sonuç olamaz.



I.ULUSLARARASI  
KENTSEL DÖNÜŞÜM  
SEMPOZYUMU

Ö.SADIÇ-C.ARABACI

# SONUÇ

- Yukarıdaki anlatılanların sonucunda, İmar uygulamalarının daha sorunsuz ve daha adaletli yapılabilmesi için; imar kanununun yeniden ele alınarak, planlama ve imar planlarının uygulanması hükümlerinin, yargı kararlarında dikkat çekilen hususlarla birlikte değerlendirilip, daha net ve daha destekleyici tanımlar içeren bir yasa taslağı oluşturulması ihtiyacı ortaya çıkmıştır.
- Özellikle de arazi ve arsa düzenlemesi (18. Madde uygulaması) işleminin alan esaslı yöntemden değer esaslı yöneme geçişi ile tüm bu mülkiyet sorunlarının ortadan kalması muhtemeldir.

**I. ULUSLARARASI  
KENTSEL DÖNÜŞÜM SEMPOZYUMU  
(KENT- D'2013): MÜLKİYET..!**

**İMAR PLANI UYGULAMALARINDA  
UYGULAMA YÖNTEMLERİ  
VE YAŞANAN SORUNLAR**

**Ekim-2013  
ANKARA**

I.ULUSLARARASI  
KENTSEL DÖNÜŞÜM  
SEMPOZYUMU

Ö.SADIÇ-C.ARABACI