

## İMAR PLANI UYGULAMALARI VE YAPILAŞMA POLİTİKALARI

M. Kubilay YILDIRIM  
Harita Mühendisi  
mk\_yildirim@hotmail.com

Nilüfer BARIŞCAN  
Harita Mühendisi  
niluferbariscan@hotmail.com

### GİRİŞ

İmar planları ve imar uygulamaları; kentlerin planlı gelişmesini engelleyen sorunları tespit ederek çözen, dinamik, değişen koşullara uyum sağlayan ve süreklilik arz eden, mevcut ve olası mekansal, kurumsal ilişkileri yansıtan, sektörel ve sektörler arası ilişkilerde geleceğe yönelik kavramlar üreten, gelecek kuşakların ihtiyaçlarını karşılamayı hedefleyen, taşınmazlarda meydana gelen değer artışlarını tekrar topluma kazandıran ve bu enerjiyi üretime dönüştüren çalışmalardır.

Bu tanımdan hareketle; imar planı ve imar planı uygulaması çalışmalarının, kentin vizyonunu belirleyen teknik, sosyal ve hukuksal nitelikli işlemler olmakla birlikte aynı zamanda düzenli kentlerin oluşturulmasının da yol haritası olduğu söylenebilir.

Ancak sağlıklı ve yaşanabilir bir kent için başta merkezi hükümet olmak üzere kenti yönetenlerin (özellikle yerel yönetimlerin) çarpık kentleşme ve yasal olmayan yapılaşmaya karşı dik bir duruş sergilemeleri gerekmektedir. Oysa gelinen noktada çarpık ve yasal olmayan yapılaşma, çıkarılan imar afları ve yanlış uygulamalar, kentlerin planlı gelişmesi için üretilecek çözüm yollarının bulunmasını zorlaştırmakta, hatta konuyu içinden çıkılmaz bir duruma getirmektedir.

Kısaca, düzenli kentleşebilmenin en önemli kriteri, imar planlarında belirlenen hedeflerin tutturulabilmesi, yani imar planlarının uygulanarak hayata geçirilebilmesidir. Bu konudaki başarımızın irdelenebilmesi ise, ülkemizde kentleşme olgusunun imar kavramı ile birlikte ele alındığı günlerden başlayıp günümüze kadar olan süreçte imar planı uygulamalarına ilişkin yasal düzenlemelerin kronolojik olarak değerlendirilmesi ve bu düzenlemelere göre yapılan uygulamaların kentlere olumlu ya da olumsuz etkilerinin ortaya konulması ile mümkündür. Öte yandan, kentleşme süreci tartışılırken imar planı uygulamalarının teknik ve hukuksal işlemler olmakla birlikte insan odaklı çözümler üretmesi gerektiği fikri de ıskalanmamalıdır.

Bu çalışmanın amacı; başta 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi kapsamında (genellikle Belediyelerce) yürütülen uygulamalar olmak üzere ülkemizde imar planı uygulamalarına yaklaşımın dönemin ihtiyaçları doğrultusunda ele alınarak tartışılması ve çözüm önerileri üretilmesidir.

### İMAR PLANI UYGULAMALARININ YASAL ÖYKÜSÜ

#### Osmanlı Dönemi

Osmanlı İmparatorluğu dönemindeki imar çalışmaları, günümüzdeki yasal düzenlemelerin değerlendirilebilmesi açısından çok önemlidir.

---

\* Bu bildiri Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası adına düzenlenmiştir.

### Ebniye Nizamnamesi (1848)

Osmanlı döneminde imarla ilgili yapılan ilk kapsamlı düzenleme 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesidir. Bu tüzük ile kamulaştırma, binalara ruhsat verilmesi, inşaatların denetimi, yol ve sokakların genişlikleri çerçevesinde yapılacak binaların yükseklikleri üzerine kurallar getirilmiştir. Tüzükte bedelsiz terkle ilgili olarak, genişletilecek yollar için gereken arazinin yolun iki tarafındaki arsalardan eşit miktarlarda bedelsiz olarak sağlanacağı hükme bağlanmaktadır. Aynı tüzükte yangın alanlarında idareye re'sen ayırma ve birleştirme yetkisi veren maddeler de bulunmaktadır. İstanbul'un imarı ile sınırlı tutulan 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi 1864 yılına kadar yürürlükte kalmıştır. (Ersoy, M.)

### Turuk ve Ebniye Nizamnamesi (1864)

1864 yılında tüm İmparatorlukta uygulanmak üzere yürürlüğe giren Turuk ve Ebniye Nizamnamesi'nde harita yapımına, kamulaştırmaya, parsellemeye, yol genişliklerine, bina yüksekliklerine ilişkin hükümler getirilmiştir. Bu nizamnamede yolların genişletilmesi için yapılacak bedelsiz terk ve isteğe bağlı olmayan parsellasyon işlemlerine ilişkin hükümler ile birlikte ilk kez "harita" kavramına da yer verilmektedir. 1882 yılında yürürlükten kaldırılan bu nizamname hükümleri Hoca Paşa yangın yerinin planlanmasında uygulanmıştır. Ayrıca belirli bir oran arazinin bedelsiz olarak alınması hususu da yine ilk kez bu nizamnamede dile getirilmiştir.(Ersoy, M.)

### Ebniye Kanunu (1882)

1882 tarihinde yürürlüğe giren Ebniye Kanunu Osmanlıların ilk İmar Kanunudur. Bu yasa, mahalle ölçeğinde yapılacak isteğe bağlı parsellasyonlarda, karakol ve okul binası için bedelsiz olarak yer terk edilmesini, yol genişletmelerinde ise taşınmaz sahiplerinin arsalarının en çok %25'ini kamuya bırakmalarını hükme bağlamaktadır. Bu yasa ile yol istikamet planı anlayışı kurumsallaştırılmış, re'sen parsellasyon ve bedelsiz terk özellikleri de imar hukukuna ve imar uygulamalarına yerleştirilerek son dönem İmar Kanunlarının (6785 ve yürürlükteki 3194 sayılı kanun) tarihsel kökenleri oluşturulmuştur. (Ersoy, M.)

### Cumhuriyet Dönemi

Ülkemiz imar tarihinde hamur kuralının salt yangın alanları ile sınırlandırılmayıp tüm kentsel alana yaygınlaştırılması 1928 yılında çıkarılan Ankara Şehri İmar Müdürlüğünün kuruluş yasasına 1930 yılında 1663 sayılı yasayla yapılan ekler ile gerçekleştirilmiştir. Ancak, bu yasa ile Ebniye Kanununun %25 oranına kadar yükseltilebilen bedelsiz terk oranının önemli ölçüde düşürülerek en çok %15 olarak belirlendiği görülmektedir. Bu uygulama 1933 tarihinde yürürlüğe giren 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile ülkedeki tüm belediyeler için geçerli kılınmış ve 1957 tarihli 6785 sayılı yasa çıkartılıncaya kadar da yürürlükte kalmıştır (Ersoy, M.)

### 6785 Sayılı İmar Kanunu (1957)

1957 yılı başında yürürlüğe giren ve 28 yıl ülkemizdeki imar faaliyetlerini düzenleyen 6785 sayılı İmar Yasasının re'sen parsellasyonla ilgili en önemli maddesi 42. Maddedir. Bu madde ile belediyelere, planlanan alandaki taşınmazları, sahiplerinin onaylarını almadan birleştirip yeniden parsellemeye ve bu işlem sırasında o alandaki yol, meydan, park, otopark, çocuk

---

\* Bu bildiri Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası adına düzenlenmiştir.

bahçesi ve yeşil saha gibi “umumi hizmetler” için kullanılmak üzere, taşınmazların en çok yüzde yirmi beşine kadar bir alanı bedelsiz olarak alabilme yetkisi verilmiştir. (Ersoy, M.)

1963 yılında Anayasa Mahkemesi İmar Yasasının 42. Maddesinin bedelsiz terkle ilgili hükmünü “karşılığı ödenmeyen bir kamulaştırma” işlemi olarak yorumlayarak iyelik hakkının özünü zedelediği gerekçesi ile iptal etmiştir. Mahkemenin bu kararı nedeniyle, 1972 yılında 1605 sayılı yasa ile yapılan değişikliğe kadar, 9 yıl süre ile, belediyeler 42. Maddenin bedelsiz terke ilişkin hükümlerini uygulayamamışlardır. İmar Yasasında anılan yılda yapılan değişiklik ile 42. Madde yeniden düzenlenerek, imar düzenlemesi yapılan alanlarda taşınmaz sahiplerinden %25 oranında bedelsiz terk yapılabileceği konusu hükme bağlanmıştır. Ancak bu kez bedelsiz olarak alınan bu arazilere "düzenleme ortaklık payı" denilmiştir. Buna göre yeniden yazılan 42. Madde 6785/1605 sayılı yasada son biçimini almıştır. (Ersoy, M.)

Ayrıca 6785 sayılı yasanın üçüncü bölümünde de talebe bağlı imar uygulamaları “Tevhit ve İfraz İşleri” başlığı altında (madde 39) düzenlenmiştir.

### 3194 Sayılı İmar Kanunu (1985)

Ülkemizde 1985 yılından beri 3194 sayılı İmar Kanunu uygulanmakta olup 6785/1605 sayılı yasanın 42. Maddesi, yürürlükteki 3194 sayılı İmar Yasasının 18. Maddesine çok temel bir değişiklik olmadan aktarılmış, talebe bağlı uygulamalar ise 15. ve 16. Maddelerde yer almıştır.

Söz konusu yasa maddeleri bildirimizin “İmar Uygulaması Yöntemleri” başlığı altındaki kısmında ayrıntılı olarak irdelenecektir.

### **İslah İmar Planı Uygulamaları**

#### 2981 Sayılı Yasa

Tarihimizdeki imar kavramı irdelenirken 2981 sayılı yasaya göre yapılan ıslah imar planı uygulamaları ile ilgili bir parantez açmak ve bu uygulamaların günümüzdeki etkilerini iyi anlamak gereklidir.

Çünkü ülkemizde 1950'lerle birlikte hızlanan toplumsal ve ekonomik dönüşüm sürecinde ortaya çıkan iç göç olgusu ile kent nüfusları doğal nüfus oranının iki katı oranında büyümeye başlamış, ancak kırsal alanlardan akan işgücünü istihdam edecek sanayi aynı hızla gelişmediğinden ve kentsel alanlar gelen nüfusu barındıracak konut oluşumunu sağlayamadığından henüz serpilen sağlıklı kent dokuları sağlıklı gecekondular tarafından tehdit edilmeye başlamıştır. Bunun dışında kendine kentten bir arsa edinen malikler de bu yerlere mevzuata uygun yapı yapmayıp kaçak yapılaşmış ve kentler hızla çarpık yapılaşma sürecine girmiştir.

Sonrasında gecekondular ve kaçak yapı gerçeği yasa koyucular tarafından siyasi bir yaklaşımla izlenmiş ve ortaya günümüzün dört bir yanı gecekondular ve kaçak yapılarla sarı mega kentleri çıkmıştır.

İşte bu noktada 1984 tarihli “2981 sayılı İmar ve Gecekondular Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun” devreye girmiştir. 1986 yılında çıkarılan 3290 sayılı yasa ve 1987 yılında çıkarılan 3366 sayılı yasa ile 2981 sayılı yasanın bazı maddelerinde değişiklik yapılmış, bazı

---

\* Bu bildiri Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası adına düzenlenmiştir.

maddeler ise yasaya eklenmiştir. Örneğin; 1986 yılında 2981 sayılı yasaya eklenen Ek. 1 Maddesi ile, bu kanundan önce özel parsellere dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerlerin de dağıtım yapılırken dikkate alınması, yani hisse ayrıştırması yapılması olanağı getirilmiştir.

Bu yasaya istinaden imar ve gecekondular mevzuatına aykırı olarak inşa edilen yapıların bulunduğu alanlarda önce ıslah imar planları, sonra da bu planlara göre uygulamalar yapılmış ve işlem kapsamındaki parsellerden/hisselerden fiili kullanım durumuna göre uygulama tarihindeki yasal üst sınır olan %35'e kadar değişik oranlarda ve genellikle küçük miktarlarda düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmıştır. Daha sonra ıslah uygulamasına tabi tutulan bölgelerin çoğunda revizyon imar planları hazırlanarak onaylanmıştır.

Ancak konu ile ilgili alınan bazı mahkeme kararları sonucu "ıslah imar" parselleri "imar" parseli olarak kabul gördüğünden ve 3194 sayılı yasanın 18. Maddesinin 6. fıkrasına göre bir parselden ikinci kez DOP alınmadığından, 2981 sayılı yasaya tabi tutulan yerlerde imar uygulaması yapılması oldukça zorlaşmaktadır.

Öte yandan 2012 yılında çıkartılan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 23. ve 24. Maddesi ile 2981 sayılı yasanın (6306 sayılı kanunun yayım tarihinden itibaren) 3 yıl içerisinde kaldırılması hükmü getirilmiş olup anılan yasanın kaldırılması, özellikle çok hisseli kadastral parsellerin veya ıslah imar parsellerinin bulunduğu yerlerde yapılacak uygulamalarda yeni sorunlara (örneğin, hisse çözümünün yapılamaması gibi) yol açacaktır.

## İMAR PLANI UYGULAMASI YÖNTEMLERİ

İmar uygulaması denilince akla hemen 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması gelmektedir. Ancak gerek konu ile ilgili (sayısal ve niteliksel) personel yetersizliği, gerekse daha önce yapılan imar planı uygulamaları nedeniyle imar parseli üretimi ve kamuya kazandırılması gereken alanlar için 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. Maddesi çerçevesinde talebe bağlı olarak yapılan ayırma, birleştirme, yola terk ve yoldan ihdas işlemlerinden oluşan imar planı uygulamaları ülkemizde yaygın şekilde devam etmektedir.

Üstelik birçok Belediyemizde imar planı uygulaması sadece İmar Kanununun 15. ve 16. Maddesi çerçevesinde yürütülmekte olup kamu eline geçmesi gereken alanlar için kamulaştırma yöntemine başvurulmaktadır.

Sonuç olarak imar planı uygulaması yöntemlerini 3 ana başlıkta incelemek mümkündür.

- 1- 3194 sayılı yasanın 15. ve 16. Maddelerine göre yapılan isteğe bağlı uygulamalar.
- 2- 3194 sayılı yasanın 18. Maddesine göre Belediyesince re'sen yapılan uygulamalar.
- 3- Kamulaştırma (uygulama yapılamadığı durumlarda kamu eline geçmesi gereken alanlar için)

Bildirimizde isteğe bağlı imar uygulaması ve kamulaştırma yönteminden kısaca söz edilecek imar uygulamasının ana konusu olarak ise 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ele alınacaktır.

## 1- İsteğe Bağlı Uygulamalar

3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. Maddesi doğrultusunda talebe bağlı olarak gerçekleştirilen imar uygulamalarıdır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün 05/04/2004 tarihli genelgesinde yer alan “ ..... 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinin uygulanması gereken alanlarda 18. Madde hükümleri yerine getirilmeden 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri doğrultusunda 15. ve 16. Maddelere göre parselasyon planları kesinlikle yapılmamalıdır.....” ibaresi ile İmar Kanununun 15. ve 16. Maddelerine göre yapılacak imar planı uygulamasının hangi durumlarda ve nasıl yapılacağı belirtilmiştir. Ayrıca Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin “Parselasyon planı, ifraz-tevhid ve istisnalar” başlığı altındaki 19. Maddesinde de konuya değinilmiş olup Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 1994/5 sayılı genelgesi gibi birçok genelgesinde bu işlemlerle ilgili kontrol ve tescil hizmetinin nasıl yürütüleceği tariflenmiştir.

Belediyelerce çoğunlukla parsel bazında ve talebe bağlı olarak verilen imar durumu belgesine istinaden 15. ve 16. maddeye göre yapılan imar planı uygulamaları sonucu imar parseli üretilmesi ve bunun yanında yol, yeşil alan, park gibi alanların kamunun eline geçmesi sağlanmasına rağmen aynı bölgede yapılan bu tür uygulamalar sonucu taşınmazlardan eşit zaiyat alınamamakta ve uygulama süresi uzamakta olup zorunluluk halinde kamulaştırma devreye girmektedir.

## 2- Kamulaştırma

Kamulaştırma; 2942 sayılı Kanunda belirtildiği üzere bir idarenin, kamu yararı düşüncesi ile gerçek ve hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan ve muvafakatına bakılmaksızın zor alımlı mal edinmesidir.

08/11/1983 tarih 18215 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 24/04/2001 kabul tarihli 4650 sayılı kanun ile bazı maddeleri yürürlükten kaldırılmış, birçok maddesinde de değişiklikler yapılarak 05/05/2001 tarih 24393 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

Daha sonraki süreçte yine değişik tarihlerde yürürlüğe giren kanunlarla (örneğin, 5177, 5999 vs.) Kamulaştırma Kanununun bazı maddeleri değiştirilmiştir.

Belediyelerin imar planı uygulaması yöntemi olarak kamulaştırma yöntemine başvurmasına neden olan durumlar aşağıdaki şekilde sıralanabilir.

İmar planının bütününde:

- 1- Ana arterler esas alınmadan yapılan imar uygulamaları
- 2- Parsel bazında yapılan imar uygulamaları
- 3- Düzenleme sahalarının birbirine yakın D.O.P oranı esas alınmadan çevrilmesi
- 4- Önceden yapılan uygulamalar
- 5- İmar planı uygulaması sırasında D.O.P.O'nun %40'ın üzerinde olması
- 6- Mevcut yapılaşmalar

Ayrıca imar planları ve ilgili yasalardaki değişiklikler ile mahkemelerce verilen konuya ilişkin kararlar nedeniyle de bazı meskun alanlarda imar uygulaması yapılamadığından kamulaştırma işlemi zorunlu hale gelmektedir.

---

\* Bu bildiri Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası adına düzenlenmiştir.

Öte yandan imar planlarında Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Tesis vs. olarak ayrılan ve kamu eline geçmesi gereken diğer alanlar için de kamulaştırma bir imar planı uygulama aracı olarak devreye girmektedir. Bu süreç belediyelerde imar programı çerçevesinde yürütülmektedir.

## 2- İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması

3194 sayılı İmar Kanununun 10. Maddesine göre Belediyelerce 5 yıllık imar programları hazırlanmakta olup bu programların özünde “kent inşaat ihtiyacını karşılayacak kadar imar parseli yanında yeşil alan, park, otopark, okul, ibadet yeri, karakol, resmi tesis gibi alanların kentliye kazandırılarak sağlıklı yaşanabilir kentler kurma” hedefi yer almaktadır.

5 yıllık imar programı çerçevesinde 18. madde uygulama yönetmeliğinin 5. Maddesine göre düzenleme sahalarını belirlemek ve bu alanlarda imar planı uygulamaları yaparak imar parseli yani “arsa” üretmek Belediyelerin en önemli görevlerindedir.

İdarelerce, imar uygulamasının altlığını oluşturan düzenleme sahaları 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine ait uygulama yönetmeliğinin 5. ve 6. Maddesinde belirtilen kriterler esas alınarak DOP oranı %40'a yakın olacak şekilde belirlenmelidir. Sahanın en az bir imar adasını kapsamasına özen gösterilmeli, eğer kısmi saha belirlenecekse de mevzuat gereği düzenleme dışında bırakılabilecek parseller doğru tespit edilmelidir. Çünkü her ne kadar seçili düzenleme sahalarının iptali istemiyle açılan davalarda mahkemeler düzenleme sahalarını yürütülmesi zorunlu olmayan işlem olarak değerlendirirse de seçili sahadaki parsellasyonun onanması sonrasında açılan davalarda imar planı uygulaması, düzenleme sahası seçimi başta olmak üzere tüm aşamaları ile birlikte incelenmektedir.

18. Maddenin 3. fıkrası “Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.” şeklinde iken “cami” ibaresi 15/07/2003 tarihli 4928 sayılı kanunun 9. maddesi ile “ibadet yeri” olarak değiştirilmiş, yasada %35 olan DOP oranı üst sınırı da 03/12/2003 tarih 5006 sayılı kanunla %40'a çıkartılarak Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları DOP'tan karşılanacak alanlara dahil edilmiştir.

18. Maddeye ait uygulama yönetmeliğinin 12. Maddesi ise “Düzenleme sahasında bulunan hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir.” şeklindedir.

Bu hükümler doğrultusunda 18. madde uygulamalarında yol, yeşil alan, park, otopark, okul, karakol, ibadet yeri gibi alanlar Düzenleme Ortaklık Payından (DOP) karşılanarak, diğer kamu hizmetlerinin yürütüleceği yapıların üzerinde yer alacağı alanlar da Kamu Ortaklık Payından (KOP) karşılanarak üretilmektedir.

Ancak imar planlarında kamusal alanlar için belirlenen lejantlar çok çeşitli olmasına (örneğin, Rekreasyon Alanı, Park ve Piknik Alanı, Mesire Yeri vs.) karşın 18. Madde yönetmeliğinin 12. Maddesinde KOP'tan karşılanacak alanlar ayrıntılı olarak sayılmadığı için imar planı uygulamaları hazırlanırken yapılacak işlem hakkında tereddüte düşülmektedir. Bu ve benzer alanlarda işlemin sorunsuz yürütülebilmesi amacıyla öncelikle (varsa) mahkeme kararları incelenmekte olup emsal alınabilecek bir yargı kararının bulunmaması halinde ise konu mevzuat çerçevesinde değerlendirilmektedir.

## İMAR PLANI UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

İmar uygulamalarında en sık karşılaşılan sorunları 4 ana başlıkta sıralamak mümkündür.

### 1- Tapu-Kadastro Verilerinden Kaynaklanan ve/veya Tescil Aşamasında Çıkan Sorunlar

- Arsa ve arazi düzenleme çalışmaları için ilk ihtiyaç duyulan ve geçmişte grafik ve klasik yöntemle yapılan mülkiyet haritalarında ölçüm, çizim ve hesaptan kaynaklanan alan ve geometrik şekil hatalarının bulunması.

(22/02/2005 tarihinde yürürlüğe giren 5304 sayılı kanunla 3402 sayılı Kadastro Kanununun konuya ilişkin 22. ve 41. Maddesi değiştirilmiştir. Bu değişiklik kadastrodan kaynaklı bazı hataların daha kolay giderilebilmesine olanak sağlasa da sorun halen devam etmektedir.)

- Kadastral parsellerin tecvizi aşan alan hatalarının giderilmesinin Tapu Sicil ve Kadastro mevzuatı açısından büyük zaman ve kaynak kaybına neden olması.
- Seçili düzenleme sahasında bulunan kadastro parsellerinin 1984 yılı öncesi hisseli satışı sırasında yapılan hatalar nedeniyle hisse toplamlarının parsel alanından farklı çıkması durumunda bu hatanın ilgisinden onay alınmak suretiyle veya dava açılarak düzeltilmesi nedeniyle uygulamanın gecikmesi.
- İptal edilen 18. Madde uygulamalarının mahkeme kararına göre yapılan geri dönüşüm işleminin, yeni uygulama ile aynı anda yapılması gerektiğinden bahisle tescil edilmemesi.

(Ancak mahkemelerce iptal edilen imar planı uygulamalarına ait düzenleme sahaslarında ilk uygulama tarihindeki kriterlerin zaman içerisinde değişmesi nedeniyle yeni koşullara göre (geri dönüşüm sonrası) işlem yapılabilmesi bazen mümkün olamamaktadır.)

- DOP oranının %40'ı aşan kısmının ilgisinin muvafakatı ile karşılanması durumunda izlenecek yolun tescil aşamasında sorun olması vs.

### 2- Uygulama İmar Planından Kaynaklanan Sorunlar

- Uygulama imar planları yapılırken genellikle DOP yasal üst sınırının dikkate alınmaması.
- Uygulama imar planlarının çoğu zaman güncel mülkiyet ve halihazır veri üzerine çizilmemesi.
- Aynı imar adasında birden fazla arazi kullanım kararı bulunması.
- İmar adalarının geometrik şekli nedeniyle parsel üretiminde sorun yaşanması. (örneğin, imar adası derinliğinin yönetmelikte belirtilen minimum derinlik ölçülerinin altında olması gibi)
- İmar planı değişikliklerinin kimi zaman zorunlu haller dışında da yapılması, yapılan değişiklikte DOP ve KOP oranlarının korunmaması.
- İmar planında benzer amaca hizmet etmek üzere ayrılan alanların değişik lejandlarla adlandırılması
- İmar planı uygulama sahasının “Birlikte Hareket Edilecek Alan” lejandı ile imar planı üzerine işlendiği ve/veya imar uygulamasında izlenecek yöntemin plan notlarında

ayrıntılılandırıldığı durumlarda uygulamanın belediyeler ve diğer kurumlardaki kontrolü sırasında çıkan problemlerin çözülmesi için yeniden bir plan tadilatı yapılması gerekmesi, dolayısıyla sürecin uzaması vs.

### 3-Uygulama Aşamasında İdareden Kaynaklanan Sorunlar

- Düzenleme sahası tespit edilirken 5 yıllık imar programlarına öncelik verilmemesi.
- Sadece kamu hizmetine ayrılan parsellerin düzenleme sahası olarak belirlenmesi ya da 18. Maddenin kamuya taşınmaz kazandırmak amacıyla uygulanması.
- Kısmi düzenleme sahalarının mevzuatta belirtilen kriterleri sağlayacak şekilde seçilmemesi.
- İdarelerin sadece başka parsellerdeki kendi hisselerini birleştirmek ve bağımsız parsel oluşturmak sureti ile imar uygulaması yapması.
- Uygulama sırasında, düzenlemeye giren parsellerin önceki terkin işlemlerinin dikkate alınmaması.
- Mutlak surette 18. Maddenin uygulanması gereken alanlarda 15. ve 16. Maddeye göre isteğe bağlı uygulama yaptırılması
- Uygulama yapılırken (varsa) benzer işlemlere ilişkin yerleşmiş ve emsal alınabilecek mahkeme kararlarındaki iptal gerekçeleri dikkate alınmadan işlem tesis edilmesi (örneğin, ihdasların zaiyata verilmesi konusu)
- Maliklerin askı aşamasında bilgilendirilmemesi.
- Özel parselasyon ile belirlenmiş bulunan umumi hizmet alanlarının karşılığı olarak tapuda ana parsel maliki adına kayıtlı olarak kalmış hisselerin ıslah imar planı uygulaması sırasında tapu sicilinden bedelsiz olarak terkin edilmeyerek ana mal sahibi lehine ipotekle bedele dönüştürülmesi vs.

### 4- Yasa ve Yönetmeliklerden Kaynaklanan Sorunlar

- 2981 sayılı yasaya göre yapılan ıslah imar planı uygulaması sonucu oluşan parsellerden 2. kez (tamamlayan oranda) DOP alınamaması.
- İhdas alanlarının uygulama kapsamında nasıl değerlendirileceğinin yasada tariflenmemesi.
- Üzerindeki yapı nedeniyle tescillenen veya ruhsata bağlanan parsellerden uygulama sırasında DOP kesilmesi nedeniyle bu parsellere şuyulandırma yapılmak zorunda kalınması
- Seçili düzenleme sahası içerisinde yer alan ve yasa gereği Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gereken tapulama ve kadastro harici kalan yerler (cebel) ile dere vassfını kaybetmiş yerlerin, imar planında yol ve yeşil alan gibi kamu alanlarına isabet etmesi durumunda, konu ile ilgili Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü genelgelerine istinaden tamamen düzenleme ortaklık payı olarak terk edilmesi gerekirken yine 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ve bu maddenin uygulama yönetmeliğinde bu konularla ilgili açıklayıcı bölümlerin bulunmaması.
- DOP oranı %40'ı aşan alanlarda fazla miktarın nasıl karşılanacağına ilişkin 18. Madde uygulama yönetmeliğinin 32. Maddesinin çok açık olmaması nedeniyle işletilememesi vs.

Bu ve benzer sorunlar nedeniyle imar planı uygulamalarının tamamlanması uzun yıllar sürebildiği gibi bazen de uygulamanın tescili sonrasında açılan davalar sonucu mahkemelerce iptal kararları verilmekte olup bu da doğal olarak imar hizmetinden yararlanacak olan vatandaşların ve kamunun aleyhine bir durum oluşturmaktadır.

Bu çerçevede; imar uygulaması sürecine yönelik bazı çözüm önerileri aşağıda belirtilmiştir.

- Çevrili düzenleme sahası kapsamında farklı arazi kullanım kararı veya yapı yoğunluğu getirilmiş imar adalarının bulunması durumunda, tahsis işleminin uygulama ile oluşan değer artışına karşılık eşit oranda DOP alınması sonrası yapılması yeterli olmamaktadır. Bu nedenle imar parsellerine tahsis işleminde, yeni hukuksal sorunlara neden olunmadan, inşaat alanı üzerinden de eşitliğin sağlanabileceği, arada fark çıkması durumunda ise değer faktörünün devreye gireceği yol ve yöntemlerin geliştirilmesinin artık kaçınılmaz olduğu açıkça görülmektedir.
- İmar uygulamaları askı aşamasında iken maliklerce en çok itiraz edilen ve uygulama aleyhine dava açılmasına en çok neden olan konu parselasyon işlemi ile yapılan şuyulandırmalardır. Konunun çözümüne yönelik olarak;

- 3194 sayılı Kanununun 18. Madde uygulama yönetmeliğinin 8. maddesinde, üzerinde korunacak yapı bulunan parselin (imar, kadastro) yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitişiğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek düzenleme ortaklık payı alınabileceği, ancak bu payın düzenleme ortaklık payından fazla olamayacağı,

- 10/b maddesinde, plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesinin sağlanması,

- 10/c maddesi düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibari ile DOP alınmayan hallerde ilgisinin muvafakatı ile DOP miktarının bedele dönüştürülebileceği belirtilmiş ise de bu maddelerin yeterince açık olmaması nedeniyle meskun sahalarda yapılan imar planı uygulamaları öngörülen sürede bitirilememektedir.

Konuya ilişkin yapılacak yasal düzenlemelerde bu maddelerin işlerlik kazanması hedeflenmelidir.

- Ayrıca ihdas alanlarının, 18. madde uygulamaları kapsamında mahkeme kararlarına istinaden düzenleme ortaklık payı olarak değerlendirilmesi mümkünse de düzenleme sahasına ait DOP oranının yasal üst sınırın altında kalması ve uygulama kapsamında Belediye Hizmet Alanı, Resmi Tesis Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı gibi 18. Madde uygulama yönetmeliğinin 12. Maddesi hükmüne göre KOP'tan karşılanan kamusal alanların bulunması durumunda ihdas alanlarının öncelikle bu adalara tahsis edilmesi, imar planlarında kamu kullanımına ayrılan alanların kamu eline geçmesi sürecinin hızlandırılması yönünden uygun olacaktır. Ayrıca ihdas alanları için önerilen bu yol, imar planında DOP'tan (okul, ibadet yeri, karakol) ya da KOP'tan karşılanan bir kamusal alana isabet eden kamu mülkiyetindeki parseller için de (örneğin, imar planında okul alanına isabet eden Hazine mülkiyetindeki bir parselin alanından DOP kesilmeden bu adaya verilmesi gibi) izlenebilir.
- İmar planlarında belirlenen ve farklı lejandlı olmasına rağmen aynı hizmet için ayrılan alanların sadeleştirilerek tekleştirilmesi ile bir kamusal alanın DOP'tan mı, KOP'tan mı karşılanacağı hususunun uygulama sırasında problem oluşturmaması için mevzuattaki ilgili maddelerin detaylandırılması önemlidir.

- Ayrıca 2981 sayılı yasaya tabi tutulan bölgelerde yapılacak imar planı uygulamalarının önünün açılabilmesi için 3194 sayılı yasanın 18. maddesinde, 2981 sayılı yasaya göre oluşan parsellerden düzenleme ortaklık payı üst sınırına tamamlanacak kadar DOP alınabileceği yönünde yasal düzenleme yapılmalıdır. Hatta bu düzenleme, uygulama görmüş, ancak imar planı değişikliği sonrası kullanım kararı değişen veya yapı yoğunluğunda artış meydana gelen parsellerin tümü için genişletilmelidir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi kapsamında yapılan imar planı uygulamaları nedeniyle açılan davalar sonucu verilen iptal kararları, uygulamalar sırasında tespit edilen eksiklikler, mevcut durum ve kentlerin ihtiyaçları bir bütün olarak değerlendirildiğinde; uygulama sürecinin daha sağlıklı yürütülebilmesi için öncelikle idarelerce mevzuata ve mahkeme kararlarına uygun işlem tesis edilmesinin gerektiği ve merkezi hükümet tarafından da imar mevzuatının ilgili kısımlarının, konuya ilişkin sorunları/tereddütleri giderecek şekilde yeniden düzenlemesinin uygun olacağı anlaşılmaktadır.

## SONUÇ

İmar uygulamalarına altlık teşkil eden imar planları, arazi kullanım kararlarını da içeren plan, rapor ve plan notlarından oluşmaktadır. Ülkemizde imar uygulamasına imar planlarının yapımından sonra gündeme gelen bir süreç olarak bakılmaktadır. Halbuki imar uygulaması halihazır haritaların değerlendirilmesiyle başlamakta, önce parsel üretilmesi sonra parsel ölçeğinde yapılan işlemlerle devam etmekte olup kat mülkiyeti yasasına göre (cins tashihi vs.) Tapu ve Kadastro Müdürlüklerince yapılan işlemlerle tamamlanmaktadır.

Demek ki; imar planları disiplinler arası bir ortaklık projesidir.

Bu nedenle klasik planlama anlayışına göre hazırlanan imar planlarının yerine kentin planlı gelişimine olanak sağlayan imar planları üretmek ise artık gerekli ve zorunlu bir eylemdir.

İhtiyaç duyulan ekonomik kaynakların oluşturulması, plana uygun yerleşim alanlarının tespit edilerek yaşama kazandırılması da, ancak kararlı uygulamalarla, planlama ve planların etkili uygulanmasını sağlamakla mümkün olabilecektir.

Bu çerçevede; Belediyelerce kentlerde, plansız bir alan bırakılmayarak uygulanabilir imar planlarının yapılması ve ödünsüz olarak hayata geçirilmesi sağlanmalıdır. Uygulama zorluğu çekilen sağlıksız kent dokularının bulunduğu alanlarda ise bütüncül planlama çerçevesinde kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin devreye sokulması gerekmektedir. Ancak bugünlerde her ne kadar kentin tüm sorunlarının ilacı olarak kentsel dönüşüm uygulamaları görünse de; işin sosyal, ekonomik ve toplumsal ilişkiler bölümü de göz ardı edilmemelidir. Çünkü olay sadece iyi ve çok katlı konut yapmak değildir.

Öte yandan imar mevzuatının günümüzün ihtiyaçları doğrultusunda ele alınarak yeniden düzenlenmesi, şüphesiz ki imar uygulamalarına bir ivme kazandıracak, imar planı uygulamaları hem vatandaşlar hem de kamu kurumları için daha pratik çözümler sunabilecektir. Nitekim Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca aralarında 3194 sayılı İmar Kanununun da bulunduğu bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair kanun çalışması hazırlanmaktadır.

İmar planı uygulamasının, zaman aşımının bulunmadığı hallerde yıllar sonra bile iptal edilebileceği dikkate alınarak mutlak suretle yasa ve yönetmeliklere, tereddüte düşülen konularda (varsa) mahkeme kararlarına uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.

İmar planı uygulamalarının sosyal açıdan gerçekliğe kavuşabilmesi, uygulama kapsamındaki parsel maliklerinin askı aşamasında ayrıntılı olarak bilgilendirilmesi ile mümkündür. Her ne kadar 18 uygulamaları Belediyelerce re'sen yürütülen işlemler de olsa düzenleme alanında yeri olan insanların bu işleminden doğrudan etkilendiği unutulmamalıdır.

Bir çeşit kamu hizmeti sayılan 18. Madde uygulaması sürecinde yer alan tüm kurumların koordinasyon ve işbirliği içerisinde çalışması ve mevcut sorunların tartışılarak çözüm önerilerinin üretilebileceği platformların oluşturulması ile uygulamadaki problemlerin bir kısmının doğrudan ortadan kalkacağı açıkça görülmektedir.

Son olarak; idarelerin kentin vizyonunu belirlerken, aynı zamanda kentlinin yaşam şeklini ve alışkanlıklarını da etkilediğini farkederek “ben yaptım, oldu” anlayışını terketmesi ile imar planı ve imar uygulaması işlemlerini, halkın kentleşme sürecine katılması için bir fırsat olarak görmesi çağdaş bir yaklaşım olacaktır.

#### **KAYNAKLAR**

Ersoy, M., (www.melihersoy.com)

Yıldırım, M.K., Barışcan N., “Kent Yenileme”, Kent Sempozyumu, İzmir, 8-10 Ocak 2009

Yıldırım, M.K., “Uygulamacı Gözüyle İmar Planı Uygulamaları”, Vakıflar Bölge Müdürlüğü Semineri, İzmir, Kasım 2009

Yıldırım M, K., Belediyelerde Taşınmaz Değerlemesi, “Arazi Yönetiminde Taşınmaz Değerleme ve Kadastro Sempozyumu”, Ankara, 22-23 Mayıs 2012