

18. MADDE UYGULAMALARININ KADASTRO VE TAPU MÜDÜRLÜKLERİNDEKİ KABUL VE TESCİL SÜREÇLERİNDE KARŞILAŞILAN UYGULAMA SORUNLARI

Nevzat İhsan SARI / Tapu ve Kadastro Müfettişi

Not : Bu bildiri 15-16-17 Kasım 2012 tarihlerinde Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi'nce İstanbul'da düzenlenen Arazi Yönetim Günleri Sempozyumunda sunulmuş bildiridir.

1. GİRİŞ

Ülkemizde arsa düzenlemeleri 09.11.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve bu maddenin uygulanmasıyla ilgili esasları açıklayan 1985 tarihli 18. Madde Uygulama Yönetmeliği hükümlerine göre yürütülmektedir. Yaklaşık yirmi yedi yıldır aynı mevzuatla yürütülen arsa düzenlemeleriyle ilgili hükümler günün gereksinimlerine cevap vermekten uzaklaşmış ve beraberinde bir çok sorunu da ortaya çıkarmıştır.

Arsa düzenlemeleri sonucu üretilen parselasyon planlarının, tapuda tescile konu olması ve tescilden sonra da tapu planı kimliğini kazanmaları nedeniyle arsa düzenlemeleri hem kadastro müdürlüklerini hem de tapu müdürlüklerini doğrudan ilgilendirmektedir. Mevzuatta ve uygulamada ortaya çıkan darboğazlar tapu ve kadastro müdürlüklerini de sıkıntıya sokmaktadır. 18. madde uygulamalarının tapu ve kadastro müdürlükleri yönüyle yarattığı sorunların belli başlıları aşağıda ayrıntılı biçimde ele alınmıştır. Bu sorunlar ana başlıklarıyla şunlardır :

- 1- Parselasyon Planlarının Kontrolünde Yetki Sorunu
- 2- Plan Değişikliğiyle Genel Hizmet Alanlarının Özel Mülkiyete Konu Edilmesi Durumunda Eşdeğer Alan Ayrılması Konusu
- 3- Kapanan Kadastral Yolların Nasıl Bir İşleme Tabi Tutulacağı Meselesi
- 4- İmar Uygulamalarında Hisse Çözümü Konusu
- 5- Kadastro Parsellerinin Yüzölçümlerinde Bulunan Hataların Düzeltilmesi Konusu
- 6- Parselasyon Planlarının Kesinleşmesi ve İptalinde Karşılaşılan Sorunlar
- 7- DOP'tan Karşılancak Alanların Sayılarının Genişletilebilir Nitelikte Olması
- 8- Kamu Tesis Alanlarının Tescilindeki Sorunlar
- 9- Kat İrtifaklı veya Kat Mülkiyetli Taşınmazlara Dışarıdan Hissedar Eklenmesi
- 10-Taşınmazlara Konulan "İmar Düzenlemesine Alındı" Belirtmesinin Terkini Sorunu

2. TAPU VE KADASTRO MÜDÜRLÜKLERİ YÖNÜYLE TEMEL SORUNLAR

2.1 - Parselasyon Planlarının Kontrolünde Yetki Sorunu

Tapu ve kadastro müdürlüklerinin 18. madde uygulamalarıyla ilgili en önemli problemi kontrol yetkilerinin mevzuatta açıkça tanımlanmamış olmasıdır. 3194

sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi gereğince yapılan arsa düzenlemelerinin kontrolü hakkında İmar Kanunu'nda herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin (İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik) 40. maddesinde imar parselasyon planları ve eklerinin **kadastro tekniğine uygunluğunun**, bu konudaki yönetmelik ve izahnamelere göre mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra, mahalli tapu müdürlüklerine gönderileceği belirtilmektedir.

Kadastro tekniği kavramının tanımlandığı bir mevzuat bulunmamaktadır. Burada sözü geçen **kadastro tekniği** kavramı '*kadastro haritalarının yapımında uygulanan harita yapım teknikleri*' olarak açıklanabilir. Bu nedenle Yönetmelik'te yer alan "*kadastro tekniği*" tabirinin "*kadastral harita yapım tekniği*" olarak değiştirilmesinin daha uygun olacağı düşüncesindeyiz. 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 43. maddesinde imar parselasyon planlarının tescilden sonra kadastro haritası (tapu planı) yerine geçeceği belirtilmiştir. Bu nedenle parselasyon planlarının, kadastro haritalarının teknik yeterliliğine ve yapım tekniğine uygun düzenlenmiş olması gerekir.

Kadastral harita yapım teknikleri Tapu Planları Tüzüğü, BÖHHBÜY ile Tescile Konu Harita ve Planlar Yönetmeliği'nde ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından çıkarılan 07.11.1985 tarih 1477 sayılı Genelge eki İmar Mevzuatı Hakkında Yönerge, 01.06.2010 tarih 2010/11 sayılı Kadastral Harita Üretimi ve Kontrolü Genelgesi ile 09.11.2010 tarih 2010/22 sayılı Tescile Konu Olan Harita ve Planların Kontrolü Hakkında Genelge'de yer almaktadır. Parselasyon planlarının kadastro harita yapım tekniğine uygun düzenlenip düzenlenmediği kadastro müdürlüklerince kontrol edilmelidir.

Tapu müdürlüklerinin kontrol yetkisi ise **haklı sebep** ilkesi kapsamındadır. Tapu kütüğüne yapılan tescilin, kendisinden beklenen sonucu meydana getirebilmesi için öncelikle dayandığı bir hukukî sebebin bulunması ve bu sebebin de geçerli olması gerekir. (4721 sayılı TMK 1024. md.) Hiçbir hukukî dayanağı bulunmayan veya mevcut hukukî sebebi geçerli olmayan tesciller yolsuzdur. Yani tapu siciline yapılan tescilin haklı bir sebebe dayanması gerekmektedir. İşte tapu müdürlükleri bu kapsamda imar uygulamalarının haklı bir sebebe dayanıp dayanmadığını irdelemek durumundadır. Zira tapu ve kadastro idaresinin, devletin sorumluluğu altındaki tapu sicillerinin düzenli bir biçimde tutulmasıyla ilgili görev ve sorumluluğu bulunmaktadır.

Belediye ve valiliklerin yetkileri olmadığı halde aldıkları kararların, "haklı sebep" ilkesi çerçevesinde uygulama olanağı bulunmamaktadır. Örneğin belediyelerin, belediye ve mücavir alan sınırları dışında bulunan taşınmazlarla ilgili arsa düzenlemesine yönelik encümen kararının uygulama olanağı yoktur. Zira 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 6. maddesi gereğince belediye sınır haritaları tapu ve kadastro müdürlüklerine gönderilmektedir. Bu haritalardan belediyelerin yer yönünden yetkisini aştığı anlaşılırsa işlem tapu müdürlüğüne reddedilmelidir. Aynı şekilde parselasyon planının encümen yerine meclis tarafından onaylanması, encümen kararında düzenlemeye alındığı bildirilen taşınmazın dağıtım cetvellerinde yer almaması, belediyelerin devletin hüküm ve tasarrufun altındaki tescil harici alanları ihdasen kendi adına tescil ettirmek istemesi gibi hususlar haklı

sebeup ilkesi kapsamında reddedilmelidir.

Özce, **kadastro müdürlüklerinin kontrol yetkisinin harita yapım tekniğiyle, tapu müdürlüklerinin kontrol yetkisinin ise haklı sebep ilkesi yönüyle sınırlı olduğunu** belirtilebiliriz. Nitekim Danıştay 6. Dairesi'nin 12.05.1999 tarih E. 1998/2248, K. 1999/2522 sayılı kararında imar uygulamalarında kadastro müdürlüklerinin kadastro tekniğine uygunluk dışında işin esasına girerek değerlendirme yapamayacağı belirtilmiştir. Yine aynı Daire'nin 05.03.1993 tarih E.1992/1205, K.1993/826 sayılı kararında, kanuna aykırı yapılan hisse çözümünün tapuya tescil isteminin tapu müdürlüğünce reddedilmesinde isabetsizlik bulunmadığına karar verilmiştir.

Bilindiği gibi, 27.08.2008 tarihinde yürürlüğe giren Tapu Planları Tüzüğü ile kadastro müdürlüklerine red yetkisi verilmiş bulunmaktadır. Tapu Planları Tüzüğü'nün 11. maddesinde de "**teknik mevzuata aykırı taleplerin**" kadastro müdürlüklerince reddedileceği belirtilmiştir. Ancak burada dahi "*teknik mevzuat*" tabirinin kadastro tekniği ile ilgili mevzuat olması gerektiği düşüncesindeyiz. Yani kadastro haritalarının yapım tekniğiyle ilgili olmayan hususların kadastro müdürlüklerince reddedilmesinin söz konusu olamayacağı kanısındayız.

Nitekim Danıştay 6. Dairesi Tapu Planları Tüzüğü ile kadastro müdürlüklerine ret yetkisi tanınmasından sonra verdiği 04.11.2009 tarih E.2009/4994, K.2009/10761 sayılı kararda da, imar uygulamasına tabi tutulan düzenleme sahasının bir imar adasından küçük olduğu gerekçesiyle kadastro müdürlüğünce işlemin onaylanmamasını, kadastro müdürlüklerine tanınan kadastro tekniği yönünden inceleme yetkisinin aşılması olarak değerlendirmiş ve kadastro müdürlüğünce dosyanın onaylanmamasını hukuka aykırı bulmuştur.

Yukarıda da belirttiğimiz gibi tapu ve kadastro müdürlüklerinin parselasyon planlarının kontrolündeki yetkileriyle ilgili karmaşanın temelinde gerek İmar Kanununda gerekse 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nde yeterli açıklama olmaması yatmaktadır. Bu nedenle de uygulamayı yapan idareler ile tapu ve kadastro müdürlükleri arasında, kontrol yetkisinin kapsamı hakkında bazı farklı yorumlar ortaya çıkmakta ve karşılıklı yetki aşmaları söz konusu olabilmektedir. Bu durum uygulamada bürokrasinin tıkanmasına yol açtığı gibi bazen de hukuka uygun olmayan uygulamaların tesciline neden olmaktadır.

Uygulamayı yapan idareler 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. maddesini işaret ederek tapu ve kadastro dairelerinin ilgililerinin muvafakati aranmaksızın sicilleri planlara göre re'sen tanzim etmekle yükümlü olduğunu belirtmekte ve TKGM'nin 07.11.1985 tarih 1477 sayılı Genelge eki Yönergesi'nin V. maddesinin 4. fıkrasında, encümen ve il idare kurulu kararlarının (5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 6. maddesiyle imar ilgili il idare kurulunun yetkileri il özel yönetimlerine geçmiştir.) irdelenmesine gerek olmadan, karar doğrultusunda işlemlerin yapılması gerektiği yönündeki düzenlemesini gerekçe göstermektedir. Kanaatimizce belediye ve valiliklere İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile verilen re'sen tescil ettirme yetkisi, taşınmaz üzerindeki hak sahiplerinin muvafakatini aramamak üzere verilmiş bir yetkidir. Yoksa TKGM'ye karşı verilmiş bir yetki değildir.

Dolayısıyla, TKGM'nin 07.11.1985 tarih 1477 sayılı Genelge eki Yönergesi'nde belirtilen, encümen veya il idare kurulu kararlarının irdelenmemesi gerektiğine dair

düzenlemenin yerinde olmadığı, hatta bu cümlelerin, uygulamada yanlış anlaşılacak şekilde birtakım sıkıntılara neden olduğu gözlenmektedir. Bazı belediyelerin bu cümleyi kullanarak usulsüz işlerini geçirmek için tapu ve kadaströ müdürlüklerini zorladıkları bilinen bir gerçektir.

Oysa yukarıda ısrarla belirttiğimiz gibi imar uygulamalarının tescilinde **kadaströ müdürlüklerinin harita yapım tekniğiyle ilgili, tapu müdürlüklerinin ise tescilin geçerli bir sebebe dayanıp dayanmadığıyla ilgili kontrol yetkileri** bulunmaktadır. Bu yetkinin beraberinde sorumluluğu da getirdiği açıktır. Kaldı ki, 5237 sayılı TCK'nın 279. maddesi gereği suçun işlendiğini göreviyle bağlantılı olarak öğrenen kamu görevlisi bu hususu yetkili makamlara bildirmekle yükümlüdür. Bu anlamda tapu ve kadaströ müdürlüğü çalışanlarının adli bir görevi de bulunmaktadır. Görüldüğü gibi tapu ve kadaströ müdürlükleri bir yandan yerel yönetimlerin baskıları, 3194 sayılı İmar Kanununun 19. maddesi ve TKGM'nin 1477 sayılı Genelge eki Yönergesi'nde belirtilen hükümler ile TCK 279. maddede belirtilen yükümlülük arasında sıkışıp kalmaktadır.

Şu an belediye ve valiliklerin sınırsız plan değiştirme ve uygulama yetkileri bulunmaktadır. 3194 sayılı Kanun ile imar ilgili geniş yetkiler, merkezden alınıp belediye ve valiliklere verilmiştir. **Bu kadar geniş yetkiye rağmen belediye ve valiliklerin imar uygulamaları konusunda yeteri denetime tutulmadığı bir gerçektir. Ayrıca imar planlarının hayata geçirilmesinde son aşama olan parselasyon planlarının tapu ve kadaströ müdürlüklerine gelmeden önce yerindelik ve hukukilik anlamında kontrol edileceği bir mekanizma imar mevzuatında öngörülmemiştir.** Mülkiyet hakkı üzerinde bu denli geniş yetkinin kullanıldığı imar uygulamalarında, yasal bir kontrol zorunluluğunun olmayışı büyük bir eksikliklerdir.

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı Kanun'un 43. maddesiyle, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na belediyelerin imar faaliyetlerini teftiş, inceleme ve denetim yetkisi veren 710 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmıştır. Böylece belediyelerin imar planlamaları ve uygulamalarıyla ilgili Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın denetim yetkisi kaldırılarak bu Bakanlığın yetkisi 3194 sayılı Kanun'un 9. maddesinde belirtilen hususlarla sınırlandırılmış ve denetim yetkisi 3152 sayılı İçişleri Bakanlığının Teşkilat ve Vazifeler Hakkında Kanun uyarınca İçişleri Bakanlığınca kullanılmaya başlanmıştır. Ancak İçişleri Bakanlığınca üç dört yılda bir yapılan denetimlerin yeterli olduğunu söylemek mümkün değildir.

Hal böyle olunca, tapu ve kadaströ müdürlükleri parselasyon planlarının tescili sırasında imar uygulamasını bütün yönleriyle kontrol etmek zorunda kalmaktadır. Bu hususta tapu ve kadaströ müdürlüklerinin açık bir yetkisi bulunmadığı düşünülse bile tapu ve kadaströ çalışanları TCK 279. maddeye göre kendilerine yüklenen adli görevi yerine getirmekle yükümlüdürler. Öte yandan, idari yargının da yerindelik denetimi yapma yetkisi bulunmamaktadır. Anayasanın 125/4. maddesi gereği idari yargının yetkisi idarî eylem ve işlemlerin **hukuka uygunluğunun denetimiyle sınırlı olup**, bu yetki yerindelik denetimi şeklinde kullanılamamaktadır.

3194 sayılı Kanun ile yetkilerin yerel yönetimlere verilmesinden bu yana uygulamada iyi sınav verilemediği bir gerçektir. Ancak sorunun çözümü için imar yetkilerinin tekrar merkeze alınmasının yerinde olmayacağı değerlendirilmektedir.

Zira ülkemiz yerel yönetimlerin güçlendirilmesi, özerkliklerinin savunulmasını öngören Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartına taraf bir ülkedir. Bu nedenle mevcut yapı üzerinde belediye ve valiliklerin imarla ilgili faaliyetlerini layığıyla yerine getirmelerini sağlayacak mekanizmalara (personel, donanım, vb.) kavuşturulmaları, merkezin ise düzenleyici ve denetleyici bir rol üstlenmesi yerinde olacaktır.

Bu nedenle önerimiz imar planı yapımı, değişikliklerini ve uygulanmasını denetleyecek, bu konuda danışma görevi üstlenecek bir imar kurulunun oluşturulmasıdır. Bu kurul üniversite, meslek odası ve kamu kurumlarından uzman üyelerin katılımı ile oluşturulabilir. Bu kurulun bağımsız olarak çalışması, merkez ve taşrada örgütlenmesi, ayrı bir bütçe ve sekreteryasının bulunması önerimizdir. Bu kurulun başkanı illerde Vali de olmamalıdır. Zira bu durum Avrupa Yerel Yönetimler Özerklik Şartına aykırı olacaktır.

İmar uygulamalarının, belediye veya il encümeninin onayına sunulmadan önce bu kurul tarafından yerindelik ve hukukilik anlamında tüm yönleriyle kontrol edilmesinde ve uygulamaların bu kurulun görüş ve önerileri doğrultusunda düzeltilmesinde, yine bu kurul tarafından imar uygulamaları hususunda belediyelere danışmanlık hizmeti verilmesinde büyük yarar vardır. Bu sayede yanlış ve yanlış uygulamalar en aza indirilecek, tapu ve kadastro müdürlüklerine yüklenen ağır sorumluluk hafifleyecek, dağıtımın sosyal adalete uygun olarak yapılması sağlanacak, birçok hatalı uygulama yargıya intikal etmeden düzeltilecek, uygulamaların iptal edilmesi nedeniyle ortaya çıkması muhtemel hukuki problemler azalacak ve milli servet israfı önlenecektir.

Bu nedenle illerde ve merkezde örgütlenecek imar kurullarının görev, yetki ve sorumlulukları ile verdiği kararların hukuki niteliği ve tapu ve kadastro idareleri ile imar uygulaması yapan kurumları bağlayıcılığı yasa ile düzenlenmeli, ayrıca bu yasada söz konusu kurulların dışında TKGM de dahil diğer idarelerin imarla ilgili görüş vermeleri engellenmeli, imar uygulamalarının tescilinde tapu ve kadastro müdürlüklerinin kontrol yetkisinin sınırı, içeriği ve kapsamı **harita yapım teknikleri ve haklı sebep ilkesi** baz alınarak net bir biçimde ele alınmalıdır.

2.2 - Plan Değişikliğiyle Genel Hizmet Alanlarının Özel Mülkiyete Konu Edilmesi Durumunda Eşdeğer Alan Ayrılması Konusu

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18/3. maddesinde düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağı belirtilmiştir.

Elbette imar uygulaması yapılmış bir yerde zaman içinde gelişen ihtiyaçlar karşısında genel hizmet alanlarının kaldırılması gerekebilir. Ancak yapılacak bu plan değişikliğinin gelişigüzel yapılmaması gerekir. Bu konuda bazı kurallar getirilmiştir. Plan Yapımına Dair Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 27. maddesinde, imar planındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesinin ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabileceği belirtilmiştir. Burada "hizmet götürülen bölge" kavramından imar uygulaması yapılmış düzenleme sahasının anlaşılması gerektiği düşüncesindeyiz.

Genel hizmet alanlarının kaldırılması sırasında, genel hizmet alanının bu alana karşılık eş değer olarak ayrılan yere nakledilmesi ve bu genel hizmet alanının taşındığı eşdeğer parseldeki maliklerin de kaldırılan hizmet alanına aktarılması şeklinde bir imar uygulaması yapılması gerekir. Yani aynı düzenleme sahasında bulunan, tescil harici genel hizmet alanı ile tescilli bir imar parselinin trampası (takası) şeklindeki imar uygulamaları ideal olan uygulama şeklidir. Ancak imar uygulamasını yapan idareler, uygulamada çoğu kez bu yolu tercih etmemekte, eşdeğer olarak ayrılanın alanın daha sonra kamuya kazandırılacağını belirterek plan değişikliğiyle kaldırılan yani kapatılan genel hizmet alanının kapsadığı yerin tescilini istemektedir.

İşte bu noktada tapu ve kadastro müdürlükleri sıkıntıya düşmektedir. Zira müdürlükler, plan değişikliğiyle kapatılan genel hizmet alanına karşılık aynı bölge içerisinde eşdeğer bir alanın ayrılıp ayrılmadığının belgelenmesi hususunda açık bir mevzuat yer olmadığından bu konuda tereddüt yaşamaktadır. Uygulamada bazı kadastro müdürlükleri eş değer alanının ayrıldığı bölgenin imar planında işaretlenmesini istemekte, bazı müdürlükler ise sadece bir yazı ile veya encümen kararıyla eş değer alan ayrıldığının belirtilmesini yeterli görmektedir. TKGM'nin ise bu konuda bir iç düzenlemesi bulunmamakla birlikte her olaya ilişkin verilmiş farklı talimatları bulunmaktadır.

Kanaatimizce plan değişikliğiyle genel hizmet alanlarının kapatılmasındaki eş değer alan ayrılması şartı, planın bütünlüğünün korunmasıyla ilgili olup uygulamayı yapan idareleri bağlayıcıdır. Bu husus genel hizmet alanı olmaktan çıkarılan alanın tescilinin geçerliliği ile ilgili bir husus (haklı sebep ilkesi kapsamında bir konu) değildir. Bu nedenle tapu ve kadastro müdürlüklerinin plan değişikliklerinde eş değer alan ayrılıp ayrılmadığını irdelemelerinin yerinde olmadığı düşüncesindeyiz. Bu tür durumlarda encümen kararında plan değişikliğinin yapıldığının belirtilmesi yeterlidir. Zira belediye ve valilikler, plan değişikliğini zaten Plan Yapımına Dair Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapmak zorundadır.

Bu nedenle tapu ve kadastro müdürlüklerinin genel hizmet alanlarının plan değişikliğiyle kaldırılmasında, belediye ve valiliklerden resmi olarak eş değer alan ayrıldığının ifade edilmesini istemesi veya eşdeğer alan ayrılan alanı imar planında işaretlenmesini istemelerinin yersiz olduğu değerlendirilmektedir. Aslında bir önceki bölümde önerdiğimiz imar kurulları işte bu noktada görev üstlenmeli ve kaldırılan genel hizmet alanına karşılık eş değerde bir yer ayrılıp ayrılmadığını, ayrılanın bu alanın aynı düzenleme alanında olup olmadığını irdelemeli ve yapılan bu plan değişikliğinin kamu yararı ve şehircilik ilkeleri esaslarına ve hukuka uygun olduğuna karar verdikten sonra plan değişikliğinin yapılmasının daha uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Ancak burada bir hususa dikkat çekmekte yarar vardır. Plan değişikliğiyle kaldırılan yani kapatılarak özel mülkiyete konu edilen tescil harici alanın kimin adına tescil edileceği önemlidir. 4721 sayılı TMK'nın 999. maddesi gereğince özel mülkiyete tâbi olmayan tescil harici alanlar, tescili gerektirici bir hak doğduğu zaman tapu siciline tescil edilmelidir. Plan değişikliği ile kapatılan ve imar parseli haline gelerek özel mülkiyete konu olan tescil harici genel hizmet alanları, tescili gerektirici bir hak doğması nedeniyle tapuya tescil edilmelidir. Ancak bu alanların kimin adına tescil edileceğinin kanunda gösterilmiş olması gerekir.

Yani yapılan her ihdas işleminin bir kanuni dayanağının olması gerekir. Kapanan yollar ve yol fazlaları 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi gereğince, kapanan meydanlar ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17 ve 3402 sayılı Kanunun 18. maddesi ve bu maddeyi açıklayan Taşınmaz Malların Sınırlandırma, Tespit ve Kontrol İşleri Hakkında Yönetmelik'in 12. maddesine göre buldukları yere göre belediye veya köy tüze kişilikleri adına tescil edilmelidir.

Yol, yol fazlaları ve meydanların dışındaki genel hizmet alanlarının (örneğin, park, yeşil alan, çocuk bahçesi vb.) plan gereği kapansalar dahi belediye ve köy tüzel kişilikleri adına tescillerinin mümkün olmadığı düşüncesindeyiz. Zira bu alanların kapandıkları takdirde belediye veya köy tüzel kişilikleri adına tescil edileceğine dair kanuni bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle yol, yol fazlası ve meydanların dışındaki genel hizmet alanlarının plan değişikliği ile kapatılmasında bu alana karşılık olarak gösterilen (eşdeğer alan olarak ayrılan) parselin malikleri adına doğrudan tescil edilmesi şeklinde yani tescilli bir imar parseliyle trampa (takas) yapılması şeklinde uygulama yapılması gerektiği düşünülmektedir. Bu konudaki tereddütlerin giderilerek bu tür alanların ihdas edilip edilemeyecekleri, ihdas edilecekler ise tescillerinin kimin adına yapılacağı hususunda imar mevzuatında anlaşılır, net hükümlere yer verilmesinin gerektiği kanaatindeyiz.

2.3 - Kapanan Kadastral Yolların Nasıl Bir İşleme Tabi Tutulacağı Meselesi

4721 sayılı TMK'nın 999. maddesi gereğince özel mülkiyete tâbi olmayan tescil harici alanların, tescili gerektirici bir hak doğduğu zaman tapu siciline tescil edileceğini, imar planı gereği kapanan yollar ve yol fazlalarının da 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi gereğince, buldukları yere göre belediye veya köy tüzel kişilikleri adına tescil edileceğini bir önceki bölümde belirtmiştik. Kadastral yollar ile ilgili 2644 sayılı Tapu Kanunu'na göre daha özel bir kanun niteliği taşıyan 3194 sayılı İmar Kanunu'nda özel bir hüküm de getirilmiştir. İmar Kanunu'nun 11. maddesinde, imar planı sınırları içerisinde bulunan kadastral yollar ile meydanların, planın onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek imar planı ile getirilen kullanım amacına tabi olacakları belirtilmiştir.

Bu nedenle kadastral yolların imar planına alınması salt tescil edilmeleri için yeterli bir sebep olmayacak, bu alanların plandaki kullanım amacına bakmak da gerekecektir. Yani kadastral yol, imar planında tescil harici bir alana rastlıyorsa, yani yol imar planı ile birlikte yine tescil harici bir alan (yol, park, yeşil alan vb.) haline gelecekse tescili gerektirici bir hak doğmayacağından tapuya tescil edilmeyecektir. Ancak kadastral yolun bulunduğu yer, imar planında tescile tabi bir alana özgülenmişse, bu durumda tescili gerektirici hak doğacak ve kapanan bu kadastral yol, belediye veya köy tüzel kişiliği adına tescil edilecektir.

Nitekim TKGM'nin 09.11.2010 tarih 2010/22 sayılı Genelgesi'nin 19/4. maddesinde "*Parselasyon sırasında imar yapı adaları ile çakıştığı için kapanan kadastral yolların ihdas edilmesi durumunda ihdas edilen parseller için ihdas krokisi ve tescil bildirimini düzenlenir. İhdas edilen parsellerin niteliği tescil bildiriminin düşünceler sütununda belirtilir.*" denilerek sadece imar yapı adalarıyla çakışan kadastral yolların tescil edileceği ve bu yolların rastladıkları imar yapı adası ile çakışma durumlarını gösterir ihdas krokilerinin ve tescil bildirimlerinin düzenleneceği hüküm altına

alınmıştır.

Diğer taraftan, imar yapı adaları ile çakıştığı için kapanarak belediye veya köy tüzel kişilikleri adına tescil edilen kadastral yolların imar uygulamalarında ne şekilde tasarruf edileceği 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesinde açıklanmıştır. Bu maddeye göre belediye veya valilikler, kapanan yollardan müstakil inşaaata elverişli olmayan parçaları, bitişindeki arsa veya bina sahibine satarak, komşu parsel maliki satın almazsa şuyulandırıp satarak imar planına uygunluğunu temin etmekle görevlendirilmişlerdir. Bu alanlardan müstakil inşaaata elverişli olanları ise belediye ve valilikler kamu yararı için, yeri alınan şahısların muvafakatleri halinde istihkaklarına karşılık olarak kullanabileceklerdir.

Görüldüğü gibi imar planı gereği kapanarak belediye sınırları içinde belediyeler adına tescil edilen kadastral yolları, belediyeler istediği şekilde kullanamamaktadır. Bu konuda belediyelere bir kısıtlama getirilmiş ve bu alanları nasıl özel mülkiyete geçirecekleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesiyle tarif edilmiştir. Buna rağmen Danıştay'ın istikrar bulmuş kararlarında kapanan kadastral yolların kamuya ayrılan alanlara tahsis edilmesi (kamu alanlarından düşülmesi) ve ondan sonra DOP hesabı yapılması gerektiği belirtilmiştir. Bu kararlar 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesine aykırı olduğu gibi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesine de aykırıdır.

Zira kapanan yollar Tapu Kanunu'nun 21. maddesine göre belediye sınırları içinde belediyeler adına tescil edilmeli ve tescil edilen bu alanlar 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesinde belirtilen usulle özel mülkiyete geçirilmelidir. Kaldı ki, Danıştay'ın kapanan yolların kamu alanlarına tahsis edilmesi şeklindeki kararları, yine Danıştay'ın "müstakil inşaaata elverişli olmayan kapanan yolların bitişik parsel hissedarlarına hisseleri oranında satılmalıdır" ve "yol fazlalarının bitişindeki parsellerden hangileri için gerekeceğinin parselasyon planı ile belirlenmesi gerekir" şeklindeki çeşitli kararları ile de çelişmektedir.

Öte yandan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin metninde belediyelerin taşınmazları "yol fazlaları" ile birleştirmeye yetkili olduğu belirtilmiş ve 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin ekinde verilen tahsis ve imar ada dağıtım cetvellerinde yoldan ihdasen oluşturulan alanlara ilişkin bir sütuna yer verilmiştir. Ancak Danıştay'ın ısrarlı kararları kapanan yolların genel hizmet alanlarına tahsis edilmesi şeklindedir. Bu kararlar tapu ve kadastro müdürlüklerinde de tereddütlerin oluşmasına yol açmakta ve bu konuda farklı uygulamaların yapılmasına neden olmakta, bu uygulamalar ise gereksiz emek ve zaman kaybına yol açmaktadır.

Bu konuda tapu ve kadastro müdürlüklerinin TKGM'nin 1477 sayılı Genelge eki Yönergesindeki "ada dağıtım cetveline göre yoldan alınan kısımlar varsa bunların ayrıca kadastro ada ve parseli olarak tesciline gerek olmayıp, tapu senedinin iktisabında açıklanarak geldi sütununa (yoldan) ibaresinin yazılması yeterlidir." şeklindeki düzenlemesinin yerinde olduğu ve bu Genelge eki Yönerge ile 2010/22 sayılı Genelge uyarınca uygulama yön verilmesinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Uygulamada çoğu kez belediye ve valiliklerin müstakil inşaaata elverişli olmayan kapanan yolları, bir yerde toplayarak kendi adına imar parselleri oluşturulduğu görülmektedir. Oysa müstakil inşaaata elverişli olmayan kapanan yollar, isabet ettiği imar parseline hisselendirilmeli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesinde

belirtilen usulle özel mülkiyete geçirmelidir.

Belediye ve valiliklerin kapanan yollardan müstakil inşaat elverişli olmayan artık parçaları bitişiğindeki parsel ile hisselendirmek yerine bunları bir yerde toplayarak kendi adlarına imar parseli üretmeleri kanuna aykırıdır. Danıştay'ın uygulamada bu husustaki kanuna aykırılığa odaklanmasının daha yerinde olacağı, kapanan yolların kamu alanlarına tahsis edilmesi yönündeki kararlarını yürürlükteki mevzuat çerçevesince yeniden gözden geçirmesinde yarar bulunduğu değerlendirilmektedir. Alternatif olarak da idarenin yasal düzenlemeyle kapanan yolların tasarrufu konusunda açık hükümlere yer vermesi düşünülmeli ve bu konudaki tereddütler ortadan kaldırılmalıdır.

2.4 - İmar Uygulamalarında Hisse Çözümü Konusu

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulamalarında hisse çözümü (ferdileşme) yapılamamaktadır. Yani birden çok maliki bulunan taşınmazlarda, 18. madde uygulaması ile bir veya birkaç hissedara müstakil imar parseli tahsis edilememektedir. Kadastral parselin tahsis edildiği imar parsellerinde maliklerin tümü hissedar olmaktadır. Danıştay kararlarında, 4721 sayılı TMK'nın 692, 698 ve 699. maddelerine göre, müşterek mülkiyet ya paydaşların rızası ile ya da mahkeme kararı ile sona erdirilebileceği belirterek belediye ve valiliklerin resen hisse çözümü yapamayacağı belirtilmiştir. İştirak halinde mülkiyete konu taşınmazlarda da hisse çözümü yapmak mümkün değildir. (Danıştay 6. Daire E.1992/1205, K.1993/826 - E.1984/470, K.1986/879)

Kanun koyucu 3290 sayılı Kanun ile 2981 sayılı İmar Affı Kanunu'na bir madde ekleyerek (Ek-1 inci madde) bazı şartların varlığı halinde 18. madde uygulamalarında hisse çözümü yapılmasını mümkün kılmıştır. 2981 sayılı Kanun'un Ek-1 inci maddesi "*İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.*" hükmündedir.

Bilindiği gibi, 09.11.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin son fıkrası ile taşınmazları hisselerine ayıracak özel parselasyon planlarının yapılması yasaklanmıştır. İşte 2981 sayılı Kanun'un Ek-1 inci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 09.11.1985 tarihinden önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerlerin imar uygulamaları ile hissedarlara müstakil olarak verilmesi imkanı getirilmiştir.

2981 sayılı Kanun'un Ek-1 inci maddesinin metninden de anlaşılacağı gibi, hisse çözümü yapılacak parseller binalı olacağı gibi binasız da olabilecektir. Ayrıca yapılan uygulamanın bir ıslah imar planına dayanması da gerekmemektedir. Bu değerlendirmelerden 2981 sayılı Kanun'un Ek-1 inci maddesinin, 18. madde uygulamalarında geçmişte özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerlerin müstakil olarak, kullanan hissedarlara verilmesini mümkün kılan istisnai bir düzenleme olduğu anlaşılmaktadır. Ek-1 inci madde, geçmişe yönelik bir af niteliğinde olmasından dolayıdır ki 3194 sayılı İmar Kanunu'na değil 2981 sayılı

İmar Affı Kanunu'na eklenmiştir.

Günümüzde belediye ve valiliklerin 1985 yılından sonra imar uygulaması ile oluşmuş taşınmazlardaki hisseleri de Ek-1 inci madde uygulaması ile çözerek hissedarlara müstakil imar parseli tahsis ettikleri görülmektedir. Oysa yukarıda da belirttiğimiz gibi, **Ek-1 inci madde, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlük tarihi olan 09.11.1985 tarihinden önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerlerde uygulanabilmektedir.**

Kanaatimizce zeminde fiili bölüşüm olduğunu belirleme yetkisi belediye ve valiliklerde olsa da, hisseli hale gelmenin 09.11.1985 tarihinden önce olup olmadığını konusunda sorumluluk tapu müdürlüklerine aittir. Zira hisse çözümü yapılan taşınmazın tapu kaydı bu müdürlüklerde tutulmakta ve bu taşınmazın edinme sebebi ve hisseli hale gelme tarihi tapu kayıtlarından anlaşılabilir. Bu durumda tapu müdürlükleri, kendilerine gelen hisse çözümü ile ilgili uygulamalarda hisse çözümü yapılan taşınmazın tapu kaydını inceleyerek hangi sebeple oluştuğunu ve hangi tarihte hisseli hale geldiğini belirlemeli ve işlemin bu anlamda kanuna uygun olup olmadığını irdelemelidir.

Nitekim TKGM'nin 2010/22 sayılı Genelgesi'nin 19/7. maddesinde "*İşlem dosyası içerisindeki kadastro ve imar parsellerine sıralı malik isimlerinin bulunduğu dağıtım cetvellerine ilişkin çıktıların kontrolü tapu müdürlüğüne aittir.*" denilerek bu konudaki kontrol sorumluluğunun tapu müdürlüklerinde olduğu açıkça belirtilmiştir. Tapu müdürlüğü işlem dosyasında gerekli incelemeyi yaparak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlük tarihinden sonra hisseli hale gelen taşınmazların da Ek-1 inci madde kapsamında müstakil hale getirildiğini tespit ederse, müdürlüğün **haklı sebebi** bulunmayan bu kanuna aykırı tescil istemini reddetmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Hisse çözümü ile ilgili sorunun temelinde belediye ve valiliklerin imar uygulamalarında hisseleri çözemiyor olması yatmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belediye ve valiliklerin taşınmazları "*müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre*" hak sahiplerine dağıtmaya yetkili olduğu belirtilmiştir. Buradaki "*müstakil*" tabirinden ne kastedildiği açık değildir. Ancak yargı kararları, buradaki tabirin hisselerin çözülerek hissedarlara müstakil ayrı birer imar parseli verilmesini değil, uygulamaya alınan taşınmazlara karşılık ayrı birer imar parseli verilmesini kastettiğini İmar Kanunu'na göre daha genel bir kanun olan Türk Medeni Kanunu'na atıf yaparak açıklamışlardır.

Hal böyle olunca belediye ve valilikler, sadece 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlük tarihinden önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler için istisnai bir hüküm olarak getirtilen 2981 sayılı Kanun'un Ek-1 inci maddesini, bu kanun kapsamındaki olmayan diğer taşınmazlar için de işleterek hisseli durumu sona erdirmektedir. Zira belediye ve valiliklerin elinde bu maddeden başka hisse çözümüne yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Böyle olunca da itiraz durumlarında Ek-1 inci maddenin belirlediği koşulları taşımayan hisse çözümleri yargı tarafından iptal edilmektedir.

Kanaatimizce her türlü yapılaşma amacıyla taşınmazları hisselerle ayıracak özel parselasyon planlarının yapılmasını yasaklayan 3194 sayılı İmar Kanunu, yeni oluşan imar parsellerinin çok hisseli olmasını değil tam tersine müstakil olarak hissedarlara verilmesini amaçlamaktadır. Nasıl ki, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu tarım arazilerinin hisseli olmasını değil tam tersine müstakil hale getirilmesini hedefliyorsa 3194 sayılı İmar Kanunu da arsaların müstakil olarak dağıtılmasını hedeflemektedir.

Bu nedenle, Türk Medeni Kanunu'na göre daha özel bir kanun niteliği taşıyan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin yeniden kaleme alınarak imar uygulamalarında hisselerin çözülerek müstakilleştirme yapılabileceğinin açıkça belirtilmesi ve bu işlemin belediye ve valiliklerce nasıl yapılacağına objektif kriterlere bağlanarak esaslarının tespit edilmesi mülkiyet sorunlarına son vereceği gibi uygulamadaki karmaşayı ve sorunları da ortadan kaldıracaktır.

Öte yandan, 2981 sayılı Kanun, 29.05.2012 tarih 29309 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 23. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak 6306 sayılı Kanun'un bu hükmü (23. maddesi) üç yıl sonra yürürlüğe girecektir. Yani 2981 sayılı Kanun üç yıl daha yürürlükte olup sonrasında yürürlükten kalkacaktır. 2981 sayılı Kanun'un yerine ikame edilen 6306 sayılı Kanun'un 6. maddesi ile de Çevre ve Şehircilik Bakanlığına hisseleri ayırıp birleştirme yetkisi yani müstakilleştirme yapabilme yetkisi verilmiştir.

Ancak imar mevzuatında çözülen hisseleri gösterir bir cetvel tanımlanmamıştır. 18. Madde Uygulama Yönetmeliği ekinde verilen özet, tahsis ve dağıtım cetvellerinde hisse ve malik bilgileri bulunmamaktadır. Hisse çözümünün gösterildiği bir cetvel mevzuatta tanımlanmadığından hisse çözümü yapılan taşınmazlar uygulamada genellikle "*tescil sayfası*", "*şuyulandırma cetveli*" veya "*tescile esas dağıtım cetveli*" adı altında düzenlenen cetvellerde gösterilmektedir. Bu anlamda 2981 sayılı Kanun'un Ek-1 inci maddesine göre yapılan hisse çözümlerinde çözülen hisseleri gösterir malik ve hisse bilgileri bulunan cetvelin 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nde hukuken tanımlanması ve bu cetvelin Yönetmelik ekinde gösterilmesinin gerektiği değerlendirilmektedir.

Keza, 18. maddenin 8 ve 9. fıkralarında belirtilen yapıların hisseli bir parsel üzerinde kalması veya birkaç parsel üzerine rastlaması halinde yapının sahibinin gösterileceği cetveller mevzuatta tanımlanmalıdır. Ayrıca yapılar gibi muhdesat niteliğinde olan taşınmaz üzerindeki dikili şeylerin de (ağaç, ağaççık ve tarımsal ürünler gibi) uygulama sonucu başka parsellerle hisseli hale gelmesi veya tamamen sahibinden başkasına ait bir imar parseli içinde kalması durumlarında da bu dikili şeylerin sahibine verilmesi şeklinde düzenleme yapılmalı ve yine mevzuatta tanımlanacak özel cetvellerde bu dikili şeylerin sahiplerinin de gösterilmesi yönünde yasal düzenlemeler yapılmasının yerinde olacağı düşünülmektedir.

Öte yandan, 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 10. maddesine göre sadece düzenleme ortaklık payı bedele dönüştürülebilmektedir. Küçük hisselerin bedele dönüştürülmesine imkan yoktur. Oysa artık durumda olan küçük hisselerin de bedele dönüştürülmesine imkan sağlanmasının yerinde olacağı ancak bu

sağlanırken tam bir imar parseli verilebilecekken hisseli şekilde dağıtım yapılmasını yasaklayan bir kuralın da yasa da yer almasının uygun olacağı kanaatindeyiz. Ayrıca uygulamada özellikle kamu tesis arsalarının tescili sırasında sıkıntı yaşatan paydaların en çok 2400 rakamı olması gerektiği yönündeki 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 42. maddesinde belirtilen kuralın da yürürlükten kaldırılmasının yerinde olacağı düşünülmektedir.

2.5 - Kadastro Parsellerinin Yüzölçümlerinde Bulunan Hataların Düzeltilmesi Konusu

İmar uygulaması kadastro parsellerinin tapu sicilinde kayıtlı yüzölçümü üzerinden yapılmaktadır. Ancak geçmiş yıllarda grafik, klasik veya fotogrametrik olarak üretilen haritalardaki parsellerin yüzölçümleri grafik yöntemlerle hesaplandığından belirli bir hatayı barındırmaktadır. Bu hataların yanılma sınırı dışında olması halinde, imar uygulamasından önce kadastro müdürlüğünce düzeltilmeleri gerekir. Parselasyon planının yapımı sırasında, tapu sicilinde düzeltme yapılmadan kesin koordinatlara göre yapılan hesaplarda bulunan yüzölçümlerinin esas alınması ise Danıştay tarafından doğru bulunmamaktadır. (Danıştay 6. Dairesi'nin E:2002/330, K: 2003/2297 ve E:2005/1684, K:2007/3246 sayılı kararı)

İmar uygulamasına alınacak kadastro parsellerindeki diğer teknik hatalar da uygulama öncesi 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi kapsamında düzeltilmelidir. Pafta zemin uyumu bulunan parsellerdeki hesaplamalardan kaynaklanan yanılma sınırı dışındaki yüzölçüm hataları ise TKGM'nin 2010/22 sayılı Genelgesi gereğince ilgililerin (taşınmaz üzerindeki mülkiyet ve mülkiyetten başka aynı hak sahiplerinin) muvafakati alınarak düzeltilebilmektedir. Pafta zemin uyumu bulunan parsellere yönelik imar uygulamalarını geciktirmeyecek böyle bir kolaylık getirilmiştir. Muvafakat alınamaması halinde ise 41. madde kapsamında resen düzeltme yoluna gidilmektedir.

18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 27. maddesinde parselasyon plânına aktarılan bütün kadastro parsellerinin yüzölçümleri bulunarak, senet yüzölçümleri ile karşılaştırılacağı ve iki yüzölçüm arasındaki farkın madde metninde belirtilen formülün verdiği farktan az ise tapu miktarının esas alınacağı, aradaki farkın formülün verdiği değerden fazla olması halinde ise mahalli tapu ve kadastro teşkilatı ile işbirliği yapılarak parsel alanındaki farkın giderilmesinin sağlanacağı belirtilmiştir. (Yönetmelik'te belirtilen formül $df = 0,00042 M\sqrt{F} \Rightarrow df = m^2$ cinsinden hata sınırı, M = parselasyon planı ölçeği ve $F = m^2$ cinsinden yüzölçümü)

Görüldüğü üzere, bu yanılma sınırı formülü sadece parselasyon planının ölçeği ile parselin yüzölçümüne bağlıdır ve kadastro parsellerinin tescilli yüzölçümlerini kesin değer olarak kabul etmektedir. Oysa, kadastro parsellerinin yüzölçümleri kesin değer olmadığı gibi yüzölçüm hesaplama yöntemleri de farklı farklıdır. Kadastro parsellerinin grafik olarak hesaplanmış yüzölçümlerinde belli bir miktar hata yapılması halinde doğru kabul edilmekte, dolayısıyla tescilli yüzölçümü her zaman kesin değer olmamaktadır. Ancak, bu yanılma sınırı formülü, tescilli yüzölçümleri kesin değer kabul etmektedir.

Örneğin 1/5000 ölçekli kadastro paftası üzerinden 1/1000 ölçekli parselasyon planına aktarılan bir kadastro parselinin yüzölçümü 10.000 m² olsun. Kadastro

sirasında bu parselin yüzölçümünün BÖHYY'nin 260. maddesi gereğince 230 m² hatalı hesaplanmasına izin verilmiştir. Oysa Uygulama Yönetmeliği'nin 27. maddesi ile parsellasyon planı üzerine aktarıldıktan sonra, bu parselin yüzölçümünün, tescilli yüzölçümünden ancak 42 m² farklı olmasına izin verilmektedir. Oysa burada yanılma sınırının en az 230+42=272 m² olması gerekmektedir. Yani bu yanılma sınırına tescilli yüzölçümünün yanılma sınırı da eklenmelidir. Kanaatimizce Yönetmelikte belirtilen madde kadastro parsellerinin parsellasyon planına aktarılmasının kontrolünü düzenlemektedir. Yoksa kadastro parselindeki yüzölçümünün parsellasyon planının ölçeğine değil kadastro paftasının ölçeğine bağlı olduğunda şüphe yoktur.

Öte yandan, Yönetmelik'te yer alan formül, Büyük Ölçekli Hartaların Yapım Yönetmeliği'nden alınmıştır. Bilindiği gibi bu Yönetmelik yürürlükten kaldırılmış durumdadır. (20/04/2012 tarih ve 28270 sayılı Resmi Gazete) Uygulamada kadastro parsellerinin yüzölçümlerinde esas alınacak bir formül kalmamıştır. İşte bu noktada imar uygulamaları için sayısal yöntem dışında grafik metotlarla yüzölçümleri hesaplanan kadastro parselleri için yanılma sınırlarının sadece yüzölçüm ve ölçeğe bağlı olarak değil haritanın yapım tekniği ve hesaplama yöntemleri de dikkate alınarak TKGM'ce belirlenmesi ve 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 27. maddesinde belirtilen hükmün yürürlükten kaldırılarak bu maddenin parsellerdeki yüzölçüm kontrollerinin TKGM tarafından belirlenen esaslara göre yapılacağı belirtilmesi şeklinde bir hüküm getirilmesinin daha yerinde olacağı değerlendirilmektedir.

2.6 - Parsellasyon Planlarının Kesinleşmesi ve İptalinde Karşılaşılan Sorunlar

2.6.1 Parsellasyon Planlarının Kesinleşmesindeki Sorunlar

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. maddesinde, belediye/il encümeni onayından sonra yürürlüğe giren parsellasyon planlarının, bir ay müddetle ilgili idarede asılacağı ve ayrıca mutat vasıtalarla duyurulacağı ve planların bu süre sonunda kesinleşeceği belirtilmiştir. 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 39. maddesinde ise parsellasyon planının ilanı ve kesinleşmesiyle ilgili açıklayıcı bir hükme yer verilmemiş ve Kanun'un 19. maddesinde belirtilen ifadeler tekrarlanmakla yetinilmiştir.

Görüldüğü gibi kanun metninde ilan süresince itirazın yapılıp yapılmayacağı belirsiz bırakılmış ve ilanının salt bir duyuru niteliğinde mi ve yoksa hak düşürücü bir süreyi belirten askı ilanı mı olduğu belirtilmemiştir. Bu ilanının niteliği parsellasyon işlemine karşı açılacak davalardaki dava açma süresini doğrudan etkilemektedir. Kanun'un 19. maddesindeki ilanlarla ilgili bölümün anlaşılır şekilde iyi kaleme alınmadığı düşüncesindeyiz. Bu nedenle parsellasyon planlarına karşı dava açma süresinin ne zaman başlayacağı hususundaki duraksama yargı kararları ile giderilmiştir. Danıştay kararlarına göre imar planları genel düzenleyici işlemler iken parsellasyon planları bireysel idari işlemlerdendir ve bu nedenle ilgililere yazılı tebliğ edilmesinden itibaren dava açma hakkı başlamaktadır.

İmar uygulamaları, ilgililerin rızasına bağlı olmadan idarenin tek taraflı olarak yaptığı idari işlemlerdendir. İdarenin tek taraflı işlemleri ise genel düzenleyici işlemler ve bireysel idari işlemler olarak ikiye ayrılmaktadır. Bireysel idari işlemler,

belli kişi ve durumlara ilişkin olarak yapılan idari işlemlerdir. Örneğin memurun ataması veya bir binanın ruhsatlandırılması gibi. Düzenleyici idari işlemler ise, belli kişi ve durumlara ilişkin olmayıp, genel ve soyut hukuk kuralları koyan işlemlerdir. Örneğin, tüzük ve yönetmelik gibi. Bireysel idari işlemlerin yürürlüğe girmesi için ilgililere tebliğ edilmesi, genel düzenleyici işlemlerin yürürlüğe girmesi içinse yayımlanmaları veya ilan edilmeleri gerekir.

Danıştay kararlarında parselasyon planlarının kişisel ve sübjektif işlemler (bireysel idari işlem) olması nedeniyle hak sahiplerine tebliğ edilmesinin gerektiği belirtilmiştir. 12.02.1970 tarih E: 1969/2, K: 1970/1 sayılı Danıştay İçtihadı Birleştirme Kurulu Kararında da, parselasyon planlarına karşı dava açma süresinin yazılı bildirim tarihinden başlayacağı belirtilmiştir. *(Bu içtihadı birleştirme kurul kararından sonra mülga 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 45. maddesinde 1605 sayılı Kanunla değişlik yapılarak, parselasyon planlarının askıya çıkarılmasının yanı sıra ilgililere Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebliğ edilmesi kuralı getirilmiştir.)*

Kanun metnindeki belirsizlik ve Danıştay'ın parselasyon işlemlerini bireysel idari işlem sayması, tebligattaki zorluklar nedeniyle kişilere yazılı bildirim yapılmadan ilan kesinleşen parselasyon planlarına karşı yıllar sonra dava açılmasına olanak sağlamakta ve bu nedenle parselasyon planlarının tapuda tescilinden yıllar sonra iptal edilmesi tehdidini gündeme getirmektedir. Yıllar sonra iptal edilen parselasyon işlemleri de ilgililerin mağduriyetine yol açmakta, ekonomik kayıpları beraberinde getirmekte ve tapu sicilini de yaz boz tahtasına dönüştürmektedir.

Kanaatimizce imar planlarına dayalı yapılan parselasyon planları da kamulaştırma planları gibi kamu yararı amacıyla yapılmaktadır. İmar uygulamalarında da tıpkı kadastro çalışmalarında olduğu gibi eski mülkiyet durumu tasfiye edilmekte ve taşınmazların sınırlarına ve yerine bağlı kalınmaksızın yüzölçümlerine bağlı kalınarak yeni bir mülkiyet dokusu oluşturulmaktadır. Parselasyon işlemi ile genel hizmet alanları oluşturulmakta ve şehircilik ilkelerine uygun yapı yapmaya müsait taşınmazlar elde edilmektedir. Buradaki **üstün kamu yararı gözetilerek** kesinleşen parselasyon planlarının sonradan iptal edilmesini önleyecek yasal düzenlemelere yer verilmesinin son derece yararlı olacağı düşüncesindeyiz.

Bu nedenle, parselasyon planlarının ilanının kadastro ilanları gibi ilgililere şahsen tebliğ hükmünde olduğunun yasada yer almasının veya ilan edilerek kesinleşen parselasyon planlarına karşı belirli bir (hak düşürücü) süre geçtikten sonra dava açılmayacağı yönünde hükümlere yer verilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. Ayrıca yasada kesin askı ilanından önce bilgilendirme ilanı öngörülerek ilgililere bir itiraz hakkı tanınabilir. Bu sayede parselasyon planının yapımı sırasında ortaya çıkan maddi hatalar da kesin askı ilanından önce düzeltilebilir. Bunun yanı sıra itiraz süreleri ve itiraz mercileri de yasada net olarak gösterilmelidir.

2.6.2 Parselasyon Planlarının İptaliyle Birlikte Ortaya Çıkan Sorunlar

18. madde uygulamalarının tek yanlı bir idari işlem olduğunu belirtmiştik. Kural olarak idari işlemler her zaman geri alınabilir. Ancak arsa düzenlemesi tapu siciline tescil edildikten sonra idari işlem olma özelliğini kaybederek adli bir işlem haline dönüşür. Bu nedenle imar uygulamasını yapan idarelerin tescil edilmiş olan arsa

düzenlemesini iptal ederek düzenleme öncesi duruma döndürme yetkileri bulunmamaktadır. İmar uygulamasının eski duruma döndürülmesi ancak yeni bir imar uygulamasıyla mümkün olabilir.

18. madde uygulamalarının iptali ile ilgili davalar idari yargı yerinde açılmakta, arsa düzenlemesinin dayanağı olan belediye/il encümen kararları zaman zaman iptal edilebilmektedir. Bu durumda arsa düzenlemesinin dayanağı kararın iptali ile imar parsellerinin hukuki dayanağı kalmamaktadır. Bu sebeple imar sonucu oluşan tapu kayıtları yolsuz tescil niteliğini almaktadır. Ancak imar uygulamasının dayanağı encümen kararının kesinleşen idari yargı kararıyla ortadan kaldırılması halinde, tapu kaydı kendiliğinden hükümsüz hale gelmemektedir. Bu durumda hukuka aykırı bu imar uygulamasını ilgili idare, uygulama öncesi duruma döndürmelidir. Yani idare yargı mahkemelerinin kararının muhatabı tapu ve kadastro müdürlükleri değil uygulamayı yapan idarelerdir ve bu nedenle idari yargı kararı ile doğrudan tapu müdürlüğünde işlem yapılarak uygulamanın geri alınması söz konusu değildir.

2577 sayılı İYUK'un 28. maddesi gereğince, mahkeme kararının icaplarına göre idarenin mahkeme kararının kendisine tebliğinden itibaren otuz gün içinde "**işlem tesis etme veya eylemde bulunma**" mecburiyeti vardır. Bu nedenle idari yargı yerinde iptal edilen imar uygulamasını, ilgili idare aynı usulle imar uygulamasını düzenleme öncesi duruma döndürmelidir. Ancak burada şunu da belirtmek gerekir ki, uygulamanın geri alınmasından sonra idarenin yeni bir uygulama yapma zorunluluğu bulunmamaktadır.

Bu nedenle idareleri mahkeme kararı doğrultusunda geri dönüşümden sonra tekrar yeni bir uygulama yapmaya zorlayacak türde talimatlar verilmesi yersizdir. Ancak idare her halükarda hukuka aykırılığı saptanan ve yasal dayanaktan yoksun hale gelen imar uygulamasını geri almalıdır. Bu geri alma işlemi (geri dönüşümden sonra yeni bir uygulama yapılmayacaksa dahi) usul ve yetkide paralellik ilkesi gereği imar uygulamasının tesisindeki aynı usul ile olmalıdır. Yani idarece geri dönüşüm cetvelleri düzenlenmeli ve geri dönüşüm planı ve cetvelleri, encümen kararıyla onandıktan sonra bir ay süreyle ilana alınmalı ve ilan sonucu kesinleştirildikten sonra kadastro müdürlüklerine gönderilmelidir.

Öte yandan, belediye ve valilikler hükmen iptal edilen imar uygulamasını geri aldıktan sonra yeni bir uygulama da yapabilir. Ancak imar uygulamasının geri döndürülmeden mevcut imar parselleri üzerinden yeni bir uygulama yapılması doğru değildir. Çünkü imar parselleri dayanağı kararın hükmen iptali ile yolsuz tescil niteliğini almaktadır. Yolsuz tescille doğmuş imar parselleri üzerinden yeni bir uygulama yapmak da mümkün değildir. Bu nedenle yeni bir uygulama yapılacaksa dahi imar uygulaması ilk önce düzenleme öncesi duruma döndürülmeli ve daha sonrasında yeni bir uygulama yapılmalıdır.

İmar uygulamasını yapan idarelerin hükmen iptal edilen parselasyon işlemini geri almaları veya geri aldıktan sonra yeni bir uygulama yapmaları halinde sorun kalmamaktadır. Ancak buna rağmen idarelerin hükmen iptal edilen arsa düzenlemesini geriye döndürecek bir işlem tesis etmedikleri uygulamada sıkça görülmektedir. Hal böyle olunca da taşınmaz sahipleri, idari yargının iptal kararına dayanarak adli yargı yerinde tapu iptali ve tescil davası açmaktadırlar. Adli yargı mahkemeleri de dava açan parselle ilgili düzenleme öncesi duruma geri dönülmesi

kararı vermekte ve taşınmaz sahipleri bu kararların uygulanmasını tapu ve kadastro müdürlüklerinden istemektedirler.

İşte bu noktada tapu ve kadastro müdürlükleri sıkıntıya düşmektedir. Zira adli yargı mahkemelerince geriye döndürülmesine karar verilen parselin, düzenleme öncesi rastladığı alanda şu an yolsuz da olsa başka imar parselleri bulunmakta, böylece düzenleme öncesine döndürülen parselde başka imar parselleri iç içe geçmektedir. Bu durumda adli yargı mahkemesince verilen kararın uygulanmasında müdürlüklerde tereddüt oluşmaktadır.

TKGM'nin bazı özelgelerinde bu tür durumlarda, geri döndürülen parselin rastladığı yerdeki imar parseli maliklerinin davada taraf olmaması nedeniyle mahkeme kararının uygulanmaması (*Mülga HUMK 237. md ve meri HMK 303. maddeye göre kesin hüküm sadece davanın taraflarını bağlamaktadır.*) ve imar parselinin taraf olduğu yeni bir mahkeme kararı getirilmesinin istenmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bazı özelgelerde ise mahkeme kararının uygulanarak iç içe giren taşınmazların beyanlar hanesine mükerrer oldukları yönünde belirtme yapılarak parsel maliklerine çifte tapu durumunu yeni bir mahkeme kararıyla gidermelerinin istenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Kanaatimizce idari yargı kararının yerine getirilmemesi üzerine adli yargı yerinde açılan davalarda, dava konusu parselin değil uygulamayla oluşan bütün parsellerin geri döndürülmesine karar verilmesini öngöreceği yeni yasal kurallar getirilmeli yani bir anlamda adli yargı mahkemelerinin kısmi geri dönüşüme ilişkin karar vermeleri engellenmelidir. Zira imar uygulamalarında düzenlemeye giren parsellerin toplam yüzölçüm miktarı üzerinden bütün hesaplamalar ve dağıtımlar yapılmaktadır. Bu durum uygulamaya giren parsellerin birbiriyle sıkı sıkıya bağlı olduğunu göstermekte ve bu parsellerden birinin dahi düzenleme öncesine döndürülmesi halinde uygulamanın bütününün esastan etkileneceği gerçeğini ortaya çıkarmaktadır. Bu nedenle adli yargı mahkemelerinde verilen kısmi geri dönüş kararlarının nasıl uygulanacağı yerine, kısmi karar verilmesini engelleyecek mekanizmalar üzerinde tartışmaların yoğunlaşmasının daha faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

Öte yandan, imar uygulamalarında dağıtım cetvellerine ek olarak tıpkı kadastro tutanakları gibi her imar parseli veya kadastro parseli için imar uygulama tutanaklarının oluşturularak imar parselinin nasıl oluşturulduğunun ve kadastro parselinin hangi gerekçelerle ne şekilde dağıtıma tabi tutulduğunun bu tutanaklarda raporlanmasının parselasyon planının anlaşılmasını sağlayacağını ve imar uygulamalarının iptaline neden olabilecek bir takım sıkıntıları ortadan kaldırmaya yarayacağını düşünmekteyiz. Ayrıca, imar uygulamalarına karşı açılan davalarda mahkemelerin belirli bir süre içinde karar vermelerini zorunlu kılacak yasal düzenlemelere de yer verilmesinin oldukça yerinde olacağı değerlendirilmektedir.

2.7 - DOP'tan Karşılancak Alanların Sayılarının Genişletilebilir Nitelikte Olması

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18/3. maddesinde "*Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve*

ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.” şeklinde bir hükme yer verilmiştir.

Görüldüğü gibi kanun metninde DOP'un kullanılacağı genel hizmet alanları “gibi” kelimesi kullanılarak örnekleyici (tadadi) sayım olarak verilmiştir. Dolayısıyla DOP'tan karşılanacak genel hizmet alanlarının sayısı genişletilebilir niteliktedir. Tapu ve kadastro müdürlükleri bu konuda sıkıntı yaşamakta ve kontrole sunulan dosyalarda DOP'tan karşılanan kimi genel hizmet alanlarının bu madde kapsamında olup olmadığını belirleyememekte ve tereddüde düşmektedir. Bu durum çoğu zaman müdürlüklerin üst birimlere görüş sormasına neden olmakta ve böylece imar uygulamalarının tescili gecikmektedir.

Öte yandan, uygulamadaki bu belirsizlikten dolayı hangi alanların DOP'tan karşılanacağı maalesef Danıştay kararları ile netlik kazanmakta ve bu anlamda bazı uygulamaların iptali de söz konusu olabilmektedir. Bu nedenle Kanun'da örnekleyici sayım yerine bu alanların tek tek zikredilerek sınırlayıcı (tahdidi) sayım yapılmasının uygulamadaki darboğazı gidereceği değerlendirilmektedir.

2.8 - Kamu Tesis Alanlarının Tescilindeki Sorunlar

18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 12. maddesine göre düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin yüzölçümleri oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilmektedir. Ancak bu uygulama, kamulaştırılacak kısma rastlayan parselin dağıtımında zorluklara neden olmakta ve ayrıca uygulamanın tescili ile oluşan resmi tesis taşınmazlarındaki hissedar sayısı fazla olunca da bu alanların kamulaştırılmasındaki işlemler uzamaktadır. Ayrıca kamu kurumlarını tescilden itibaren belirli bir sürede kamulaştırmaya zorlayacak bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle, kamu ortaklık payı uygulamasından vazgeçilerek kamu tesis arsalarına rastlayan kadastro parsellerinin kamulaştırılmasının zorunlu hale gelmesi şeklinde yeni düzenleme yapılmasının yerinde olacağı düşüncesindeyiz.

Eğer kamulaştırma külfetini tüm maliklere yaymak amacıyla kamu ortaklık payı uygulamasından vazgeçilmeyecekse, o takdirde kamu tesislerine tahsis edilecek parsellerle ilgili kanunda ana ilkenin belirlenmesinin ardından yönetmelikte kamu ortaklık payının ne olduğunun tanımlanması, oranının hesap şekli ile bu oranın bir sınırının olup olmayacağına belirtilmesi, dağıtım esaslarının ve hissenin ana taşınmaz yüzölçümüne göre mi yoksa DOP sonrası kalan yüzölçüme göre mi belirleneceği konusunun ele alınması ve tescilden sonraki kamulaştırmanın ne şekilde yapılacağı hususlarının da açıklanması yerinde olacaktır.

2.9 - Kat İrtifaklı veya Kat Mülkiyetli Taşınmazlara Dışarıdan Hissedar Eklenmesi

İmar uygulamalarında kat irtifaklı veya kat mülkiyetli taşınmazlara dışarıdan yani başka kadastro parsellerinden hisse eklendiği uygulamalarla karşılaşmaktadır. Bu şekilde ana taşınmazda kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmamış hisseler

oluşmaktadır. Bu durum ise 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 5. maddesinde belirtilen "*anagayrimenkulde, kat mülkiyetine bağlanmamış veya lehine kat irtifakı kurulmamış arsa payı bırakılamaz.*" şeklindeki kurala aykırı olduğu için kat irtifakı veya kat mülkiyetinin sone ermesi gündeme gelmektedir.

Oysa kat irtifaklı veya kat mülkiyetli taşınmaza sonradan ilave edilen hisseyi kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulmuş ana taşınmazdaki hissedarlar satın alabilir ve bu şekilde ortaklık sona erdirilerek kat irtifakı veya kat mülkiyetinin devamı sağlanabilir. Uygulamadaki bu darboğazı aşmak için TKGM, 18.02.2004 tarih 845 sayılı Bölgelerarası duyurusunda, kat irtifaklı veya kat mülkiyetli taşınmaza sonradan ilave edilen hissenin sadece ana taşınmazda gösterilmesini, hiçbir şekilde kat irtifakı veya kat mülkiyetiyle ilişkilendirilmemesini ve bağımsız bölümlere ait sayfaların beyanlar hanesine de sonradan ilave edilen hissenin zemine yönelik olduğunun belirtilmesi gerektiğini hüküm altına almıştır.

Zemine yönelik hisselerle ilgili işlemlerin ana taşınmaz üzerinden yürütülmesi tapu sicilinin düzenli tutulmasını olumsuz etkilemektedir. Bu şekilde tescil edilen parsellerde ortaklığın bir an evvel giderilmesi gereklidir. Bu konuda 634 sayılı Kanun'un 54. maddesinde sadece kat mülkiyetli taşınmazlarda ortaklığın nasıl sona erdirileceği düzenlenmiştir. Kat irtifaklı taşınmazlar içinse bir hüküm bulunmamaktadır. Ortaklık sona erdirilemeyince de kat irtifakı veya kat mülkiyeti sona ermektedir.

Bu nedenle imar mevzuatında 634 sayılı Kanun kapsamında tescil edilmiş taşınmazlara sonradan hisse ilave edilmesini önleyecek düzenlemelerin yapılmasının yerinde olacağı değerlendirilmektedir. Kat irtifaklı veya kat mülkiyetli taşınmazlara tahsis edilecek alanın bir imar parselinden küçük kalması durumunda ise alınacak DOP bedele dönüştürülmelidir. Yoldan alınan kısımlar ile hisselenme varsa belediyece parsel maliklerine bu hisseler hemen devredilmeli ve parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilmelidir. Bu yönde mevzuat değişikliği yapılmasının tapu sicilinin düzenli tutulmasını sağlayacağı ve vatandaşların mağduriyetini önleyeceği değerlendirilmektedir.

2.10 – Taşınmazlardaki “İmar Düzenlemesine Alındı” Belirtmesinin Terkini Sorunu

18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 29. maddesinde, düzenlemeye alınan taşınmazların ada ve parsel numaraları ve belediyeye encümen kararı örneğinin bir yazı ile mahalli tapu ve kadastro idaresine gönderilerek, tapu kayıtlarına taşınmazların imar düzenlemesine alındığına dair belirtme yapılmasının isteneceği ve tapu müdürlüğünce de taşınmazların kayıtlarına bu belirtmenin yapılacağı hüküm altına alınmıştır.

Ancak uygulamada tapuda belirtme yapılmasından yıllar sonra dahi imar uygulamalarının yapılmadığı gözlenmektedir. Bu durumda, taşınmazların tapu kayıtlarında bulunan bu belirtmeler yıllarca taşınmazlar üzerinde kalmakta, taşınmaz maliklerini kısıtlamakta ve belediye ve valiliklerin yazısı olmadıkça da terkin edilememektedir.

Bu nedenle bu belirtmeye bir süre sınırının konulması ve bu süre sonunda tapu müdürlüklerince bu belirtmenin resen terkin edilmesinin sağlanması, belediye ve valiliklerin parselasyon planlarını bir an evvel tamamlamalarını sağlayacak ve

taşınmaz maliklerinin uzun süre mağdur edilmesinin önüne geçecektir.

3. SONUÇ

İmar uygulamalarıyla ilgili etkinlikler, yirmi yedi yıldır aynı mevzuat çerçevesinde yürütülmektedir. Son on yıl içerisinde Borçlar Kanunu, Türk Medeni Kanunu, Türk Ticaret Kanunu gibi temel kanunlar yeniden kaleme alınmasına karşın ülkenin kalkınmasında önemli rol oynayan arsa düzenlemeleri ve şehircilik faaliyetleriyle ilgili esasları düzenleyen imar kanunu ve bu kanuna bağlı yönetmeliklerin hala değişmemesi dikkat çekicidir. Bir diğer dikkat çeken nokta ise arsa düzenlemelerinin şu an günün gereksinimlerine cevap veremeyen mevzuat ve idari talimatlar yerine Danıştay kararları doğrultusunda yürütülmesidir.

Arsa düzenlemelerinin yirmi yedi yıldır aynı mevzuat çerçevesinde yürütülmesi ve bu mevzuat içerisinde arsa düzenlemelerini kontrol edecek bir mekanizmanın geliştirilmemiş olması büyük bir eksiklik olmakla birlikte bu durum arsa düzenlemelerinin tescilinde nihai merci olan tapu ve kadastro müdürlüklerine ağır sorumluluklar yüklemektedir. Bu anlamda belki de en çok TKGM'nin taşra birimleri sıkıntıya düşmektedir. Bu nedenle, kamu ve özel sektör çalışanlarının görüşleri doğrultusunda imar kanunu ve yönetmeliklerinin yeniden kaleme alınmasının ve arsa düzenlemelerinde kamu kurumlarının üstleneceği rollerin kesin çizgilerle belirlenmesinin gerektiği değerlendirilmektedir.

* * *

18 Ocak 2013 Cuma