

## Giriş

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Arazi ve Arsa Düzenlemesi" başlığını taşıyan 18. maddesinin 1. fıkrasında, belediye ve mücavir alanın imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar plânına uygun ada veya parsellere ayırmaya müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu kurala bağlanmıştır. 3194 sayılı Kanunun 19. maddesiyle de, parselasyon plânlarının hazırlanması ve tesciline ilişkin hususlar belirtilmiştir.

Diğer taraftan, 2 Kasım 1985 günlü ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gaze-tede yayımlanan İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik ile de anılan maddenin uygulanmasına yönelik ayrıntılı düzenleme yapılmıştır.

Anılan Yasa ve Yönetmelik hükümlerinin değerlendirilmesinden; parselasyon işlemiyle amaçlananın binalı ve binasız arazi ve arsaların plân ve mevzuata uygun şekilde imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı düzeni, inşaat yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, mülk sınırları, mevcut yapıların durumu göz önüne alınmak suretiyle üzerinde yapı yapmaya veya tespit edilmiş olan diğer kullanma şekillerine uygun duruma getirilmesi, maliklerin düzenlemeden sonra sahip olması gereken parsel yüzölçümlerinin belirlenmesi, oluşacak imar parsellerinin mümkün olduğu kadar aynı yerdeki eski parsel sahibine tahsisi, plân ve mevzuata göre korunabilecek yapıların tam ve şüysüz bir parselde rastlatılması, bunların uygulanmasında veya mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik hukuki nedenlerle bağımsız parsel verilememesi halinde bu parsellerin yerine mümkün olduğu kadar aynı şart ve değerle şüysüz parsel verilmesi olduğu açıktır.

## İmar Uygulaması Çeşitleri

1. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulaması,
2. 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca yapılan ıslah imar uygulamaları,
3. 2981 sayılı Yasaya 3290 sayılı Yasa ile getirilen ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine eklenen Ek Madde 1 uygulaması ve
4. 2981 sayılı Yasanın 10/b maddesi uygulamasıdır.

## İmar Uygulaması Tanımları

Genel olarak "arsa ve arazi düzenlemesi", arsa ve arazi parçalarının, tarım alanlarında verimi artırmak; imar alanlarında ise, imara uygun ada ve inşaat elverişli parsel oluşumunu sağlamak amacıyla yeniden ifraz edilmek üzere birleştirilmesidir.[1]

Arazi ve arsa düzenlemesini hamur kuralı, parselasyon, şuyulandırma, imar uygulaması gibi terimlerle ifade edildiğini görülmektedir.

1- 18. Madde Uygulaması:

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre arazi ve arsa düzenlemesi ise, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyece, bu sınırlar dışında ise valiliklerce, imar hududu (plânı) içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirilmesi, bunları yeniden imar plânına uygun ada ve parsellere ayrılması, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtılması ve re'sen tescil işlemlerinin yapılmasıdır.

#### 2- 10/c Uygulaması:

2981/3290 sayılı Kanuna göre arazi ve arsa düzenlemesi ise, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyece, bu sınırlar dışında ise valiliklerce veya bu idarelerin talebi halinde kadastro müdürlüklerince, imar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselas-yona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleri ile, yol fazlalarıyla veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirilmesi, bunların yeniden ada ve parsellere ayrılması, yapıların yeniden doğan imar ada veya parsel içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esasların göre verilmesi, bunlar adına tescil ettirilmesi ve tescil işlemi dışında kalanların his-selerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre tespit edilecek bedeli peşin ödemek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirilmesi gibi işlemlerinin tamamıdır.

#### 3- Ek Madde 1 Uygulaması:

3290 sayılı Yasa ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Ek Madde 1'e göre imar uygulaması ise, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyece, bu sınırlar dışında ise valiliklerce, imar plânı olan yerlerde, 9.8.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı ve 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 re'sen tescil ettirilmesi işlemleridir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesinin birinci fıkrası ile 2981 sayılı Yasanın Ek-1 maddesinin birlikte incelenmesinden, 2981 sayılı Yasanın Ek-1 inci maddesiyle 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca yapılacak parselasyon işlemlerini tamamlayıcı nitelikte uygulama yapılmasına olanak sağlandığı, bu maddenin amacının 3194 sayılı Yasa uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin uygulanmasında problemlere neden olan özel parselasyona dayalı olarak veya hisse karşılığı satın alınan yerlere bir çözüm getirmek olduğu, 2981 sayılı Yasanın Ek-1 inci maddesinin 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesinden farklı olarak özel parselasyona dayalı satın alınan yerlerin müstakil tahsis edilmesi olanağını sağladığı, anılan maddenin uygulanabilmesi için düzenlemenin ıslah imar planına dayanmasının gerekmediği sonucuna varılmaktadır.[2]

#### Aynı Yerden İmar Parseli Tahsisini Engelleyen Hususlar[3]

2 Kasım 1985 günlü ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gaze-tede yayımlanan İmar Kanununun 12. maddesi uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik ile de anılan maddenin uygulanmasına yönelik ayrıntılı düzenleme yapılmış olup,

bu Yönetmeliğin 10/3 maddesinde “düzenleme ile oluşacak parsellerin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki parsel ile tahsis sağlanır”, hükmüne yer verilmiştir.

İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10. maddesinde, düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı ana kural olarak belirtilmiştir. Ancak bu kural her zaman uygulanacak bir kural değildir. Bunun için koşulların uygun olması gerekir. Eğer koşullar uygun değilse bu kural uygulanamaz ve artık başka yerden parsel verme durumu söz konusu olur. Aynı maddenin (b) bendinde ise plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmemesinin sağlanacağı kuralına yer verilmiştir.

Yine, 2981/3290 sayılı Yasanın 10/c maddesinde, parselasyonun dağıtım aşamasında, yapıları yeniden doğan imar ada veya parsel içinde kalmaları yapı sahiplerine verileceği hüküm altına alınmıştır.[4]

3194 sayılı Yasanın 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki parsellere tahsisinin sağlanacağı yolundaki 10/a madde hükmü ile, yasa koyucu, teknik yönden imkan olması halinde taşınmaz sahibine aynı yerden veya yakınından arsa tahsisini öngörmektedir. Teknik yönden bunun mümkün olmaması halinde başka bir yerden tahsis yapılması da kaçınılmaz olacaktır.[5]

Anılan Yönetmeliğin 10. maddesinden, yolda kalan taşınmazların hemen arkasındaki taşınmazların kadastral maliklerinden alınarak yolda kalmış kişilere verilmesinin amaçlanmamaktadır. Bu nedenle öncelikle, kadastral parsel maliklerine mümkün mertebe yeni oluşan imar parsellerinin eski kadastral parseline denk gelen yerin verilmesine çalışılacak eğer bu mümkün olmaz ise yakınındaki eski parselden yer verilmesi yoluna gidilecektir.[6]

#### Hak Sahiplerine Aynı Yerden Parsel Tahsisi Olanağını Kaldıran Zorunluluk Durumları

1. Taşınmazın imar plânında düzenleme ortaklık payı ile oluşturulması gereken ve düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilköğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, pazar yeri, ibadet yeri (cami) ve karakol gibi umumi hizmet alanlarına isabet etmesi (hukuki zorunluluk),
2. Taşınmazın imar plânında AAD Yönetmeliğinin 12. maddesinde belirtilen sahalarda kalması (hukuki zorunluluk),
3. Taşınmazın bağımsız imar parseli olabilecek büyüklükte olmaması (fiili zorunluluk),
4. Taşınmaz imar plânında konut alanında kalmakla birlikte, aynı parsel ile tahsis edilebilecek birden çok kadastral parselin ya da hak sahibinin bulunması (teknik zorunluluk),
5. Taşınmazın imar plânında konut alanında kalması ve yukarıda sayılan hususların bulunmaması durumunda, taşınmazın bulunduğu alanın askeri güvenlik bölgesi,

korunması gerekli taşınmaz ve kültür varlığı koruma alanı vb. nedenlerle imar parseli oluşturulamayacak sahaya isabet etmesi (fiili zorunluluk).

Özet: İmar Kanununun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10/a maddesi hükmü gereği parselasyon işlemi ile oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı hk.[7]

Bu durumda, yukarıda anılan Yasa ve Yönetmelik hükümleri gereği dava konusu parselasyon işlemiyle davacının hissesi oranında müstakil parsel oluşturmak mümkün olmasa bile kadastral parselinin bulunduğu yerden hisse verilmesi gerekirken, zorunluluk olmadığı halde üzerinde yapı bulunan bir parselden hisse verilmesinde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Özet: Parselasyonun dağıtım aşamasında hukuki, teknik ve fiili zorunluluk var ise bu hususların parsel dağıtımını etkileyeceği hk.[8]

... düzenleme ortaklık payının yöre için, hesaplanan %20 oranında ve her parselden eşit oranda alındığı, eski parsellerin bulunduğu yerde oluşturulan yeni imar parsellerinin müstakil olarak davacıya tahsis edildiği, fazla-dan verilen 11 m<sup>2</sup>'lik kısım için ipotek tesis edildiği açık olduğundan ve parselasyon işleminde mevzuata aykırılık bulunmadığından, dava konusu işlemlerin iptali yolundaki idare mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.

Özet: Düzenleme ortaklık payı kesintisinden sonra geriye kalan alan için hukuki ve teknik zorunluluk yok ise aynı yerde oluşan parsel hisselendirme yapılması gerektiği hk.[9]

Dava, ..... İli, ..... İlçesi, ..... Köyü, ..... Mevkii, 14 pafta, 1492, 1493, 1498 ve 1499 parsel sayılı taşınmazlara yönelik olarak 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, dava konusu parselasyon işlemi ile davacıya ait taşınmazlardan daha önce yapılan terkler de göz önünde bulundurularak yasal oranda düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra kadastral parsellerin bulunduğu yerde oluşturulan 3117 m<sup>2</sup> yüzöl-çümlü 8568 ada, 1 sayılı parselde tahsis yapılmasına olanak varken hiçbir teknik zorunluluk bulunmadığı halde eski yerlerinden uzakta bulunan 8573 ada, 2 sayılı parselde 211/2400 oranında hisse tahsis edildiği, bu durumda davacının düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra kalan 518 m<sup>2</sup> yeri karşılığında imar plânı uyarınca 2000 m<sup>2</sup>'den az parsel büyüklüğü olmaması nedeniyle müstakil parsel verme olanağı bulunmasa dahi kadastral parsellerinin bulunduğu yerde oluşturulan imar parselinde hissedar yapılması gerekirken hukuki ve teknik bir zorunluluk bulunmadan başka bir yerde hisseli parsel tahsisine ilişkin dava konusu işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş; bu karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir. ONANMASINA.

Özet: İdare Mahkemesince; parselasyon işlemi “yeni oluşan imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerde veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı” kuralına uyulmadığı gerekçesiyle iptal edilmiş ise de aynı yerden parsel tahsisinin mümkün olup olmadığı ve düzenleme ortaklık paylarının parseller arasında eşit dağıtılıp dağıtılmadığı hususları incelenmeden karar verilmesinde isabet görülmediği hk.[10]

3194 sayılı Yasanın 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki parsellere tahsisinin sağlanacağı yolundaki 10/a madde hükmü ile, yasa koyucu, teknik yönden imkan olması halinde taşınmaz sahibine aynı yerden veya

yakınından arsa tahsisini öngörmektedir. Teknik yönden bunun mümkün olmaması halinde taşınmaz sahi-bine başka bir yerden tahsis yapılması da kaçınılmaz olacaktır.

Uyuşmazlık konusu olayda da, davacının taşınmazına karşılık aynı yerde tahsis yapılmaması nedenleri yukarıda belirtilen hususlar göz önünde bulundurularak araştırılmadan salt yönetmelik maddesinin lafzına bakılarak ve düzenleme or-taklık paylarının düzenlemeye tabi parseller arasında eşit olarak alınıp alınmadığı hususunu incelemeden iptal kararı verilmesinde ve davacının tazminat davasından vazgeçme istemi hakkında bir karar verilmemesinde isabet görülmemiştir.

Özeti: AAD Yönetmeliğinin 10/a maddesi uyarınca mümkün ise aynı yerden tahsis yapılması gerektiği hk.[11]

Olayda; dava konusu uygulama sonrasında oluşan parselasyon cetvelleri ile ekli kroki ve plânların birlikte incelenmesinden; davacı idarenin imar plânında ilköğretim alanı olarak gözüken 4475 parsel sayılı ve 6680.00 m2 yüzölçümlü taşınmazın maliki olduğu, uygulama sonrasında ise davacı idareye 190 ada 1 parselin müstakil olarak tahsis edildiği ve Düzenleme Ortaklık Payı adı altında herhangi bir kesinti yapılmadığı, tahsis edilen yeni parsel ile eski parselin birbirine uzak olduğu, uygulama öncesi durumda davacı idarenin maliki olduğu 4475 sayılı parsel belde merkezinde bulunmakta iken uygulama sonrası tahsis edilen 190 ada 1 parselin ise beldenin gelişme alanı olarak tanımlanan bölgesinde yer aldığı, anılan Yönetmeli-ğın 10/a maddesinde öngörülen “düzenleme ile oluşacak imar parsellerinin müm-kün mertebe aynı yerdeki ve yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır” hükmüne uyulmama gerekçesinin davalı idare tarafından ortaya konulmadığı, 4475 parselin yeni durumda büyük bir kısmının mülkiyeti davalı idareye ait olan parsellere dö-nüştürüldüğü, imar uygulamasının bu şekilde yapılmasını gerektirecek teknik ya da başka bir yönden herhangi bir zorunluluğun söz konusu olmadığı anlaşılmakta olup, dava konusu edilen .... Belediye Encümenininin 27.2.2001 günlü ve 12 sayılı kararı ile yapılan imar uygulamasında ilgili mevzuat hükümlerine ve dağıtımda gözetilmesi gereken hakkaniyet ilkesine uyarlık bulunmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu parselasyon işleminin İPTALİNE.

Özet: Davacıya, imar plânında konut alanına isabet eden kadastral parse-linin bulunduğu yerden parsel tahsis edilmemesinin, 18. madde Uygulama Yönetmeli-ğinde öngörülen imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımın-daki esaslar çer-çevesinde incelenmesi gerektiği hk.[12]

Dosyanın incelenmesinden, davacı tarafından dava dilekçesinde 31 pafta, 45 ada, 29 sayılı kadastral parselinin plânda konut alanında kaldığı, dava konusu uygulamayla da kadastral parselinin bulunduğu belediye ve üçüncü kişiler adına tah-sis edildiği, kendilerine de kadastral parseline uzakta bulunan 3156 ada, 1 parsel sayılı taşınmazdan hisse tahsis edildiği ileri sürülerek dava konusu parselasyon işleminin iptalinin talep edildiği anlaşıldığından, davacıya kadastral parselinin bulunduğu yerden tahsis yapılmama gerekçesinin 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinde öngörülen imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımındaki esaslar çerçevesinde Mahkemece yeniden konusunda uzman üniversite öğretim üyelerinden oluşturulacak üç kişilik bilirkişi kuruluna incelettirilerek bir karar verilmesi gerekmektedir.

Bu nedenle, İdare Mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.

## 1. Hukuki Zorunluluk[13]

İmar uygulamalarında, parsel oluşturma ve dağıtım sırasında, hak sahiplerine aynı yerden parsel verilmesini önleyen nedenler vardır. Öncelikle, eğer taşınmazın imar plânına göre yol, yeşil alan gibi düzenleme ortaklık payı ile elde edilebilecek sahalara rastlaması halinde bu alanlarda zaten imar parseli oluşturulamayacağından aynı yerden parsel verilmesi mümkün değildir.

Yine, imar plânı uyarınca ayrılıp, imar uygulaması sırasında da AAD Yönetmeliğinin 12. maddesi uyarınca ileride kamulaştırma yapılmak üzere pay verilen alanlarda da imar parseli oluşturulamayacağından, aynı yerden parsel verilme ilkesi uygulanamaz. Taşınmaz imar plânında başka alanlara da tahsis edilmiş olabilir. Biz bu durumu hukuki zorunluluk ile açıklıyoruz.

Özet: Davacının eski yerinin büyük bir kısmının umumi hizmet alanları olarak belirlenen yerde kalması nedeniyle eski yerinden imar parseli verilmesi mümkün olmadığından eski yerine mümkün olduğu kadar yakın ve eşdeğerde imar parselleri tahsis edildiği anlaşıldığından parselasyon işleminde de mevzuata aykırılık görülmediği hk.[14]

Dava, Tokat, Merkez, Topçubağı Mahallesi, 133 pafta, 920 ada, 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin olarak 1/1000 ölçekli revizyon imar planının ve bu plana dayanılarak tesis edilen parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenen raporun dosyada bulunan bilgi ve belgelerle birlikte değerlendirilmesinden, bölgede bulunan dere güzergahının değiştirilmesi suretiyle elde edilen alanların yapılaşma koşullarında artış yapılması sonucunda oluşan sosyal ve teknik alt yapı ihtiyacının davacıya ait parsel ve çevresinde düzenlendiği ve bu yerin yeşil alan, cami, kavşak ve konut alanı olarak planlandığı anlaşıldığından, nazım imar planına da uygun olarak yapılan dava konusu revizyon uygulama imar planının şehircilik ve planlama ilkeleri ile kamu yararına uygun olduğu, bu plan uyarınca yapılan parselasyon işlemi sırasında düzenleme ortaklık payının mevzuata uygun olarak alındığı, davacının eski yerinin büyük bir kısmının umumi hizmet alanları olarak belirlenen yerde kalması nedeniyle eski yerinden imar parseli verilmesi mümkün olmadığından eski yerine mümkün olduğu kadar yakın ve eşdeğerde imar parselleri tahsis edildiği anlaşıldığından parselasyon işleminde de mevzuata aykırılık görülmediği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, bu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir. Onanmasına.

Özet: İmar plânında yeşil alana tahsisli olan davacı taşınmazına karşılık parselasyon sonucu oluşan bir parselin 2/3 ünün verilmesinde mevzuata aykırılık bulunmadığı nedeniyle mahkemece, düzenlenen bilirkişi rapo-runda düzenleme öncesi imar plânında yeşil alana tahsisli davacı parselinin daha değerli olduğunun belirtildiği gerekçe gösterilerek düzenleme işleminin iptaline karar verilmesinde isabet görülmediği hk.[15]

Karara dayanak alınan bilirkişi raporunda ise, uyuşmazlık konusu parselin düzenleme öncesi ve sonrası konumu göz önüne alınmaksızın davacının düzenleme öncesinde imar plânında yeşil alana tahsisli parselinin daha değerli olduğu kabul edilip, müstakilen bir imar parseli verilebilecek şekilde düzenleme yapılarak davacının uğradığı zararın telafi edilebileceği, 10 sayılı parselin 2/3 hissesinin davacıya tahsis edilmesinde plânlama teknikleri ve hakkaniyet ve eşitlik ilkelerine aykırı davranıldığı sonucuna ulaşılmıştır.

Oysa, dava konusu parselin düzenleme öncesi tümüyle yeşil alana tahsisli olduğu ve bu haliyle kamulaştırılması gerektiği göz önüne alındığında, imar plânında konut alanında kalan 10 sayılı parselin teknik zorunluluk nedeniyle 2/3 his-sesinin tahsis edilmesi karşısında davacının değer kaybı yönünden mağduriyetinin söz konusu olamayacağı açıktır.

Bu itibarla düzenleme işleminde mevzuata aykırılık bulunmadığı halde niteliği yukarıda açıklanan eksik inceleme ürünü bilirkişi raporuna dayanılarak işlemin iptalinde usul ve yasaya uyarlık bulunmamaktadır.

Özet: 156 m2 alan kadastro parselinin büyük bir kısmı yolda kaldığı nedeniyle aynı yerden parsel verilmesinin mümkün olmadığı, düzenleme sonucu oluşan parsellerin davacıların hisselerinden büyük olması karşı-sında iki ayrı parselden hisse verilmesinde isabetsizlik bulunmadığı hk.[16]

Dava dosyasının incelenmesinden, kadastral durumu itibariyle 156 m2 olan davacılar ait ..... parsel sayılı taşınmazın düzenleme nedeniyle büyük bir kısmının yolda kalması nedeniyle düzenlemeden sonra aynı yerde yer verilmesinin mümkün olmadığı, düzenlemeden sonra meydana gelen parsellerin de davacıların hisselerinden büyük olması karşısında yeni oluşan imar adasının ..... ve ..... sayılı parsellerinden hisse verildiği anlaşılmış olup, yapılan düzenlemenin İmar Kanununun 18. maddesi ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin yönetmeliğe uygun olarak gerçek-leştirildiği anlaşılmıştır.

Parselasyon plânı davacıların hisseleri açısından değil, düzenlenen tüm adalar açısından incelendiğinde, diğer taşınmaz sahiplerine de yukarıda belirtilen Yönetmelik hükümlerine göre dağıtım yapılması gerekeceğinden, davacıların büyük bir kısmı yolda kalan taşınmazları için daha küçük bir parselin müstakil olarak verilmesi veya tüm hissenin tek bir parselden verilmemesi gerektiği iddiaları dava konusu parselasyon plânını sakatlayıcı nitelikte görülmemiştir.

## 2. Teknik Zorunluluk[17]

İmar uygulamasının dağıtım aşamasında aynı yerden imar parseli ve-rilebilmesi için zorunlu kriter bu alanın imar plânıyla konuta tahsis edilmiş olması gerekir. Taşınmazın bulunduğu alan imar plânıyla konut alanına ayrıldığı takdirde, aynı yerden parsel verilmesini engelleyen sebebi, teknik zorunluluk ile açıklıyoruz.

Teknik zorunluluk, kadastro parselinin imar plânına isabet ettiği yer, konut alanına tahsisli olduğu halde, burada oluşturulacak imar parseline tahsis yapılması aşamasında aynı yerde bulunan diğer kadastro parsellerinin birlikte değerlendirilmesi gereğinden kaynaklanmaktadır. Aynı şekilde, aynı yerden parsel verilememesi halinde en yakın yerdeki parselden verilememe hali de teknik zorunluktan kaynaklanmaktadır. Bu da daha çok yukarıda bahsedilen umumi hizmet alalarına ve kamu tesislerine isabet eden sahalarda bulunan taşınmazlar için geçerlidir. Bu kadastral parsellere yasal zorunluluk nedeniyle aynı yerden imar parseli verilmesi olanağı yok iken, en yakınında oluşturulan imar parselinden de yer verilmemesini teknik zorunluluğa bağlamaktayız.

Özet: Düzenleme sonucu geriye kalan alan müstakil parsel için yeterli olmasa bile, teknik bir zorunluluk bulunmadığı halde davacının ruhsatlı binasının bulunduğu yerde oluşturulan parsel hisselendirilmemesinde hukuka aykırılık olduğu hk.[18]

Dosyanın incelenmesinden, davacının kadastral 50 sayılı parseldeki hissesi-nin düzenleme sonucu imar plânı hükümleri gereği müstakil imar parseli verilmesi koşulunu sağlamadığı ve davacıya kadastral parselinin bulunduğu yerde oluşturulan 8301 ada, 4 sayılı parselden hisse tahsis edildiği anlaşılmakta ise de, davacının kadastral parselinin bulunduğu yerde yaptığı ruhsatlı binasının olduğu yerde oluşturulan 8301 ada, 3 sayılı parselde hissedar yapılması gerektiği sonucuna ulaşılmıştır.

Bu nedenle 8301 ada, 3 sayılı parselin müstakil olarak 1471 ada, 4 sayılı kadastral parsel hissedarına verilmesine ve davacının anılan parselde hissedar yapılmamasına ilişkin dava konusu parselyon işleminde mevzuata uyarlık bulunmadığından aksi yöndeki idare mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.

Özet: Davacıya parselyon sonucu büyük olan kadastral parselinden daha fazla alanlı müstakil imar parseli verildiği, yapılaşma hakkının da bu şekilde artırıldığı, davacının mağduriyetinin olmadığı gibi teknik zorunluluk nedeniyle kalan kısmının hisseli verildiği, işlemde bu nedenlerle mevzuata aykırılık bulunmadığı nedeniyle mahkemece bilirkişi raporuna dayanılarak işlemin iptaline karar verilmesinde isabet görülmediği hk.[19]

Davacıya düzenleme sonucu büyük olan kadastral parselinden daha fazla 525 m<sup>2</sup>'lik müstakil imar parseli verildiği ve yapılaşma hakkının da artırıldığı göz önüne alındığında davacının mağduriyetinin söz konusu olmadığı gibi, teknik zorunluluk nedeniyle kalan kısmının hisseli olarak verilmesinde mevzuata aykırılık bulunmadığından eksik incelemeye dayalı bilirkişi raporuna itibar edilmek suretiyle işlemin iptalinde isabet görülmemiştir.

Özet: İmar plânında farklı bir amaca tahsis edilmiş yerde kalan yapının, parselyon işlemi sırasında korunmamış olmasında ve davacıya başka bir parselden tahsis yapılmasında mevzuata aykırılık bulunmadığı hk.[20]

Dava dosyasında bulunan imar plânı örneklerinden, uyumsuzluk konusu taşınmazların ayırık nizam 3 katlı ve ayırık nizam 7 katlı konut alanında kaldığı, işyeri niteliğinde olan davacının fabrika binasının taşınmazların imar plânındaki tahsis şekline uygun bir yapı niteliği taşımadığı anlaşıldığından, bu yapının müstakil bir imar parseli içinde korunması zorunluluğu bulunmamaktadır.

Kadastral parsel davacı ve diğer hissedarların müşterek mülkiyetinde bulunduğu ve her bir paydaş taşınmazın her noktasında hak sahibi olduğundan, kadastral parselin küçük bir bölümüne fabrika binası inşa eden davacıya fabrika binasının üzerinde bulunduğu yerde oluşturulan parsellerin tahsis edilmemiş olmasında ve yine kadastral parselin sınırları içinde oluşturulmuş bulunan sözü edilen binaya komşu parsellerden pay verilmesine ilişkin işlemde mevzuata aykırılık görülmemiştir...”

Özet: Kadastral parselde uzak yerden tahsis yapılmasını gerektirecek teknik ya da başka bir zorunluluk olmaması halinde aynı yerden tahsis yapılması gerektiği hk.[21]

Dava, ....., ....., ..... Mevkii, 4475 sayılı parseli de kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parselyon yapılmasına ilişkin 27.2.2001 günlü, 12 sayılı belediye encümen kararının iptali istemiyle açılmış; İdare Mahkemesince, dosyanın incelenmesinden, ilköğretim alanı olarak gözüken ve kent merkezinde yer alan Hazineye ait parselden düzenleme



ortaklık payı alınmadan gelişme alanında bulunan müstakil 190 ada, 1 sayılı imar parselinin tahsis edildiği, eski yerin ise çoğunluğu belediyeye ait konut parsellerine dönüştürüldüğü, kadastral parselde uzak yerden tahsis yapılmasını gerektirecek teknik ya da başka bir zorunluluk da olmadığı anlaşıldığından, dava konusu işleminde imar mevzuatına ve kamu yararına uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş; bu karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir.