

İMAR UYGULAMALARININ İPTAL NEDENLERİ VE ÖNERİLER

Mustafa ATASOY, Osman DEMİR, Bayram UZUN, Recep NİŞANCI
Karadeniz Teknik Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Jeodezi ve Fotogrametri
Mühendisliği Bölümü, 61080, TRABZON,
email: amustafa@ktu.edu.tr, osmand@ktu.edu.tr,
buzun@ktu.edu.tr, recepnisanci@ktu.tr

***Özet:** Modern şehirlerin oluşumunda uygulanabilir imar planlarının önemli bir rolü vardır. İmar planlarının uygulanabilirliği yerel yönetimlerin deneyimli teknik eleman ve ekonomik gücüne de bağlıdır. 1950'lerden sonra başlayan tarımdan sanayiye geçiş olgusu ile birlikte özellikle büyük ve orta ölçekli belediyelerimiz köylerden şehirlere doğru göç dinamikleri karşısında büyük zorluklarla karşılaşmışlardır. Hızlı nüfus artışı ve göç dinamikleri karşısında, yerel yönetimler imar planlarını hazırlama ve ihtiyaca cevap verecek imar parsellerinin üretilmesi noktasında istenilen ölçüde başarılı olamamışlardır. Bu durum imar plan uygulamalarını olumsuz yönde etkileyerek, imar planlarının sürekli olarak tadil edilmesine sebep olmuştur. Bu problemler, uygulanabilir imar planlarının süratle hazırlanması ve artan imar parseli taleplerinin kısa zaman içerisinde karşılanması gereğini zorunlu kılmıştır. İmar Kanunu hükümlerine göre imar planlarının yapımı zorunlu, uygulaması ise idarelere bırakılmıştır. Oysa ki; imar planları hazırlandıktan sonra süratle imar uygulamaları yapılarak talep edilen imar parsellerinin oluşturulması gerekmektedir. Böylece, kentin ihtiyacı olan teknik altyapı tesislerinin adaletli bir şekilde dağıtımıyla nimet-külfet dengesi kurulmuş olacaktır. Yerel yönetimler çarpık kentleşmenin önüne geçmek ve yoğun talepleri karşılamak için büyük oranda imar planı uygulamaları ve ıslah imar planı uygulamaları yaptırmışlardır. Ne var ki; bazı uygulamalar da teknik ve hukuki hatalar yapılması nedeniyle vatandaşlar tarafından açılan davalar yoğun bir şekilde idari yargıya intikal etmektedir; yargılama sonucunda iptal edilen imar planı uygulamalarının geriye dönüşümünde yaşanmaktadır.*

1. GİRİŞ

1950'li yılların başından itibaren insanların kentlere olan talebi artınca, yerel yönetimler sağlıklı bir kent ortamının oluşturulması için bir takım alt ve üst yapı düzenlemelerine gitmek zorunda kalmışlardır. 1954 yılında çıkarılan 6785 sayılı İmar Kanunu ile kentlerdeki gelişim alanları bir plan dahilinde gerçekleştirilmiştir. 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi olan "arsa ve arazi düzenlemesi" ile kentlerin ihtiyacı alan imarlı arsa temini yanında sosyal donatı alanlarının kamuya kazandırılması hedeflenmişti, ancak, 6785 sayılı Kanunun 42. maddesine göre belediyeler düzenleme alanına giren kadastro parsellerinden dağıtım sırasında parsellerin alanlarından %25'e kadar düzenleme dolayısıyla meydana gelen **değer artışları karşılığında** düzenleme ortaklık payı (DOP) alabilmekteydi. Bu kesilen miktar kamunun, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil alan gibi umumi hizmetlere ayrılırdı. DOP oranı olarak ayrılan alan % 25 den fazla çıktığı durumlarda geri kalan alan kamulaştırma yapmak suretiyle oluşturulurdu. DOP oranı olarak ayrılan %25 oranının uygulama için yetersiz kalması, az da olsa istimlak mecburiyetinin doğması ve bunun sonucunda maliyetinin artması, idarecilerin bu uygulamaya soğuk bakması, teknik eleman yetersizliği ve bu uygulamaların sorunlara neden olacağı düşüncesiyle düzenlemeye gidilmeyişi,

dolayısıyla istenilen ölçüde uygulama imkanı bulunamamıştır [Bıyık ve Uzun,1990]. Ayrıca, kentlere artan göç dolayısıyla ihtiyaç oranında imar parseli üretilememiştir. Siyasilerin oy kaygısı nedeniyle kaçak ve plansız yapılaşmalar teşvik edilerek hazine arazileri talan edilmiştir. Bunun sonucu olarak, 2981 sayılı “İmar Affı Kanunu” ile plansız yapılaşmalar tescil edilmek zorunda kalmıştır [Bıyık, Atasoy ve Demir, 1999].

Günümüze kadar imar uygulamalarında uygulayıcılar değişik problemlerle karşı karşıya kalmışlardır. Bu problemlerin çözümüne yönelik farklı yaklaşımlar uygulanmıştır. Örneğin; yoldan ihdasların ne şekilde düzenlemeye dahil edileceği veya bu alanların DOP kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği, düzenleme sınırı ve bölgelerinin belirlenmesinde hangi kriterlerin esas alınması gerektiği, hangi tür imar uygulamalarında ve ne tür özellik arz eden bölgelerde hisse çözümüne gidileceği veya gidilemeyeceği, daha önce terk yapmış bir parselin düzenleme kapsamına alınıp alınmayacağı, alınırsa bu parsellerden hangi şartlarda DOP kesintisi yapılabileceği, DOP kesintisi kapsamında hangi parsellerin alınacağı, bir bölgede imar uygulaması yapılmışsa aynı yerde tekrar imar uygulaması yapılıp yapılamayacağı, ıslah imar planı uygulamalarında kanuni ipotekle hisselerin bedele dönüştürülmesinde hangi kriterlere uyulması gerektiği gibi daha bir çok probleme yaklaşımda uygulayıcılar arasında farklı yorumlar getirilmektedir. Bu problemler büyük ölçüde her imar uygulamasında karşılaşılabilecek türden problemlerdir. Dolayısıyla bu problemlerin çözümüne yönelik yönetmelik hükümlerinde net olarak ifade edilemeyen bazı farklı yaklaşım ve yorumlar ortaya çıkmaktadır. Diğer yandan bu konuyla ilgili farklı Danıştay kararlarına da rastlanmaktadır. Bunun sonucunda imar uygulamalarına sıkça itirazlar olmaktadır. Bu itirazlar sonucunda imar uygulamalarının önemli bir kısmı, kısmen yada tamamen iptal edilmektedir. İptal edilen imar uygulamaları sonucunda büyük miktarlarda maddi ve zaman kayıpları olmaktadır. Bu uygulamaların iptal edilmesi beraberinde önemli problemlerin de yaşanmasına sebebiyet vermektedir. Şöyle ki; uygulamalara olan güvenin sarsılması yanında mülkiyetin geriye dönüşümünde de problemlerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Bu bildiride uygulamada karşılaşılan problemler yargı kararları doğrultusunda ortaya konularak çözüm önerileri sunulacaktır.

2. İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN PROBLEMLER

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde ve 2981/10-c maddesi uygulamaları sonucunda çok sayıda itirazlar ve davaların açıldığı tespit edilmiştir. Davaların Yüksek Yargı'ya intikaline sebebiyet veren faktörler şu şekilde sıralanabilir: *Uygulama mevzuatının eksik oluşu veya açık olmayışı, uygulamanın alternatif çözümünün çokluğu, uygulayıcıların bilgi veya tecrübe eksikliği, taşınmaz maliklerinin bilinçsiz oluşu dolayısıyla haklarını zamanında savunamamaları, itirazları ilk inceleyen mahkemenin çok çeşitli davalara bakması, dolayısıyla bu konuda uzman olmayışı, kurulan bilirkişi heyetlerinin ehil nitelikte olmayışı ve usul yönünden yapılan hatalar* şeklinde özetlenebilir [Atasoy, 1997]. Bu çalışmada Danıştay'a intikal ederek karara bağlanmış çok sayıda dava incelenmiş ve örnekler seçilerek üzerlerinde yorumlar yapılmıştır.

2.1 Düzenleme Ortaklık Payı ve Terk Miktarı ile İlgili Hatalar

İmar uygulamalarında DOP oranı ile düzenleme dolayısıyla meydana gelen imar parsellerindeki *değer artışları karşılığında* imar planlarında meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yol, yeşil alan, cami, karakol yeri olarak ayrılmış alanlarının %35'e kadar olan kısımlarının bedelsiz olarak, kamunun eline geçmesi sağlanmaktadır [Uzun, Demir, Nişancı ve Çelik,1999].

Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD) yönetmelik kriterlerine göre evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla DOP veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi veya arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz [AADY, mad.11]. Esasen bir düzenleme bölgesinde bir parselden 1985 yılı öncesinde 6785 sayılı yasaya göre veya sonrasında 3194 sayılı Yasa ile re'sen yapılan imar uygulamaları nedeniyle yeni düzenlemeden dolayı artık DOP kesintisi alınmaz.

1985 yılından sonra İmar Kanunu'nun 15 ve 16'ncı maddeleri uyarınca parsel bazında uygulama işlemlerinin yapılması bir takım problemleri de beraberinde getirmektedir. Şöyle ki; bu maddelere göre yapılan lokal imar planı uygulamalarında, uygulamalar daha çok kamu hizmetlerine ayrılan alanların yoğun olmadığı kısımlarda uygulanabilmektedir. Kadastro parsellerinin tamamı kamu hizmetlerine ayrılan kısımlarda kalan parsellerde uygulama çalışmaları yapılamamaktadır. Bu da bazı parsel maliklerinin lehine veya aleyhine durumlar yaratmakta ve eşitlik ilkesi zedelenmektedir. Bu şekilde parça parça uygulanan imar planlarında geriye çok yoğun kamu hizmetlerine ayrılan bölgeler kalmaktadır. Bu kalan alanlarda, DOP oranının çok yüksek çıkması nedeniyle arazi ve arsa düzenleme yapma olanağı da artık kalmamaktadır. Esasen; 15 ve 16'ncı maddelerin, parselasyonu tamamlanmış olan alanlardaki parsellerin tevhid ve ifrazı ile imar planı kapsamı dışında kalan kadastro parsellerinin yönetmelikte belirtilen esaslar dahilinde ifraz işlemlerinin yapılması amacıyla uygulanması gerekmektedir [Doğan, 1996]. Ancak, günümüze kadar yerel yönetimler ekonomik ve siyasi kaygılarından dolayı imar uygulamalarını istenilen ölçüde uygulayamamışlardır. Bunun sonucunda sadece imar planında yapı adasına isabet eden taşınmaz mal sahipleri ifraz, tevhid ve yola terk işlemlerini bu tür işlemler için geçerli olmayan 3194/ 15 ve 16. maddelerine istinaden yaptırarak imar parsellerini oluşturmaktadır. Böylesi parsellerin düzenleme esnasında ne tür bir işleme tabi tutulacağı konusunda farklı yaklaşımlar mevcuttur. Bu bağlamda AAD uygulaması yapılan bir bölgede bir parselden yukarıdaki gerekçelerle terk yapmış olan taşınmazlarla ilgili olarak, ilk terki dikkate alınmaksızın DOPO'nın diğer parsellerde yapılan kesinti oranında yapılmasında herhangi bir kanuni engel yoktur. Fakat uygulamalarda 1985 yılından sonra yapılan terk miktarı eski senet alanlarına ilave edilmek suretiyle iki şekilde uygulama yapılmaktadır. Şekil 1 de izlendiği üzere ;

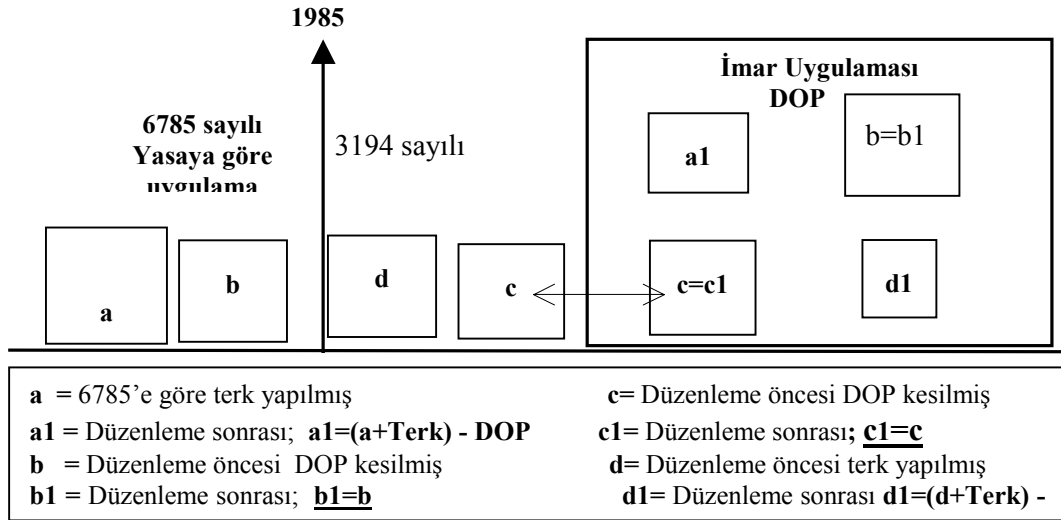
1. Eğer terk miktarı 6785 sayılı kanun hükümlerine göre yapılmış ise yeni düzenleme ile belirlenen DOP miktarı terk miktarından fazla ise farkı kadar kesinti yapılır (şekil.1), fakat terk miktarı DOP oranından fazla çıkmış ise fark oranı uygulamalarda iki şekilde değerlendirilmektedir;
- Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ise belediye adına , köy sınırları içerisinde ise köy tüzel kişiliği adına [Uzun, Demir, Nişancı ve Çelik, 1999]

- Belediye ya da köy sınırları içerisinde yapılan uygulamalardaki terk fazlası DOP oranına verilir, Danıştay bu iki görüşe uygun olacak şekilde kararlar vermiştir.
- 2. Lokal imar uygulaması ile kamuya yapılan terki DOP kesintisinden az ise; terki, kesinti miktarına tamamlayan miktar kadar kesinti yapılır. Eski terki DOP'nı geçiyor ise o parselden kesinti yapılmaz. Ancak DOP' nı aşan miktar terk fazlası veya yol fazlası olarak belediye veya köy tüzel kişiliği adına tescil edilir [Uzun, Demir, Nişancı ve Çelik, 1999]. Görüşü yanında terk miktarı ya da yol fazlası DOP'na ilave edilmelidir. Şeklinde farklı iki görüş hakimdir.

AAD uygulamaları sırasında gerek bilinçli gerekse bilinçsiz bir şekilde DOP payının kesilmesinde bazı hatalar yapılmaktadır bunlar;

- AAD kapsamında diğer tüm parsellerden DOP kesilirken Belediyelerin kendi taşınmazlarından DOP kesilmemesi,
- AAD uygulamalarında bazı parseller üzerinde korunması gerekli binaların bulunması sonucu bu parsellerden DOP alınamaması nedeniyle farklı uygulamaların yapılması,
- Değişik parsellerden farklı oranlarda DOP alınması [KN:1998-5615, EN:1998-2317]
- AAD Uygulaması öncesinde re'sen yapılan uygulamalar nedeniyle DOP adı altında kesinti yapılan parsellerden ikinci kez uygulama bölgesine alınması sonucu DOP'nın kesilmesi [KN:1998-6316, EN:1997-6821]

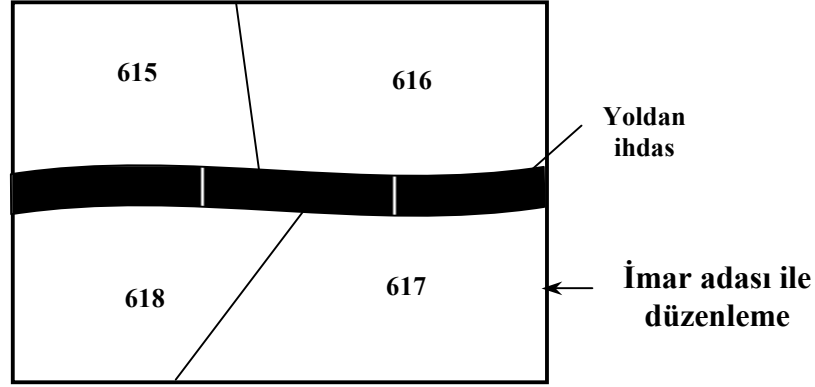
Şeklinde özetlenebilir



Şekil 1: AAD uygulamalarında DOP oranı ve terk miktarının şematik gösterimi

İhdas alanları; tescil dışı kamu orta malları imar adasına isabet ederek ve vasıflarını yitirerek kapanmasıyla özel mülke tabi olmasıyla oluşur. Kamu hukuku kurallarına göre ihdasen oluşan alanlar yol ise; belediye ve mücavir alanlar içerisinde belediye, köy sınırları içerisinde ise köy tüzel kişilikleri adına tescil edilir. Ark, dere, boşluk, kayalık, tepeler vb. alanlar ise maliye hazinesi adına tescil edilirler [Uzun, Demir, Nişancı ve Çelik, 1999].

Son dönemlerde Danıştay Kararlarında ihdasen oluşan alanların tamamen DOP kapsamında değerlendirilmesi yönünde kararlar vermektedir. Oysaki; örneğin şekil. 2’de gösterilen durumda DOP=0 çıkmaktadır. Bu gibi durumlarda kamunun aleyhine diğer parsellerin lehine bir durum oluşmaktadır [Uzun, Demir, Nişancı ve Çelik, 1999]. Bu bağlamda DOP oranının sıfır çıkması sebebiyle yoldan ihdasın teknik olarak DOP oranına yansıtılması mümkün görünmemektedir. Yoldan ihdasın yerel yönetimlere verilmesi bu uygulamaların teşvik edilmesine de imkan sağlamış olacaktır.



Şekil 2 : DOP=0 çıkması durumunda yoldan ihdasın değerlendirilmesi

2.2 Uygulama Yönteminin Belirlenmesi

Uygulamalarda hisseli satışların ve kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu alanlarda bazen AAD uygulamaları yapılmaktadır. Uygulama yönteminin mülkiyet analizi ve imar planlarının uygulama kabiliyetinin iyi bir analizi yapılması ve uygulama yöntemine konunun uzmanları tarafından karar verilmesi isabetli olacaktır. Aksi takdirde uygulama sonrasında memnun olmayan taşınmaz sahipleri uygulamanın bozulması için yargıda hak arama yolunu tercih edeceklerdir. Dolayısıyla buna benzer uygulamaların bozulması için çok değişik gerekçelerin ortaya çıkmasına imkan tanınmaktadır.

2.3 Düzenleme Sınırının Belirlenmesi

AAD uygulamalarında düzenleme sınırı, mevzuattaki kriterlere göre belirlenmektedir. Her bir düzenleme bölgesinde, DOPO birbirinden farklı oranlarda olabilmektedir. Söz konusu bu farklılıklar özellikle komşu düzenleme bölgelerinde düzenlemelerin hakkaniyet yönünü zedelemekte ve sosyal problemlere neden olmaktadır. Ancak düzenleme bölgelerinde farklı DOPO oluşmasında yasal açıdan bir sakınca da yoktur. Her bir düzenleme bölgesinde düzenlemeye giren taşınmaz sahiplerinden kamu alanları için yapılacak kesintilerin yaklaşık eşit oranlarda olması sosyal adalet ve eşitlik ilkesi açısından önemli kabul edilmelidir. Bunun için özellikle kentsel gelişme alanlarında düzenleme bölgeleri etaplanırken, kamuya ayrılan alanlar ile sosyal donatı alanlarının bütün düzenleme bölgelerindeki dağılımlarının olabildiğince eşit olmasına dikkat edilmesi gerekmektedir. Bu düzenlemelerin sağlanmasında gelişen bilgisayar teknolojilerinden faydalanılarak uygulama alanlarına isabet eden sosyal donatı alanları dengeli bir şekilde ve oransal olarak da bir birine yakın olacak şekilde düzenlenmesi

faydalı olabilir. Düzenleme bölgelerinin bu şekilde etaplanması, imar uygulamalarının iptal nedenlerinin başında gelen dağıtım ilkelerinin olabildiğince yerine getirilmesine imkan sağlayacaktır. Ayrıca bu şekilde bir düzenleme ile % 35 oranına yakın bir sosyal donatı alanının bedelsiz bir şekilde kamuya dönüşümü sağlanmış olacaktır. Bu sayede imar planlarında düzenleme sınırlarının geçirilmesi [Karataş, Demir, Bıyık, 2002] yapılarak lokal uygulamaların önüne geçilmesinde yardımcı olacaktır. Dolayısıyla mümkün olan optimum uygulamalar bu sayede yerel yönetimler tarafından gerçekleştirilerek güven ortamı yeniden tesis edilebilecektir.

2.4 Ek-1 Uygulaması ile Hisse Çözümü

Yeni medeni Kanun hükümlerinde hisse çözümüne yönelik herhangi bir değişiklik olmamıştır. Mevcut yasa ile hisse çözümü hissedarların tamamının muvafakatının (oybirliğiyle) alınmasını gerektirmektedir [MK; 692]. Bunun mümkün olmadığı durumlar da ise mahkeme kararıyla hisse çözümünün yapılması mümkündür [MK, 696]. Fakat *2981 sayılı yasanın 3290 sayılı yasa ile değişik Ek-1 maddesinin 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca yapılacak AAD sonucu oluşturulan parselasyon işlemlerini tamamlayıcı nitelikte olması için, 3194 sayılı yasa öncesinde yapılan özel parselasyona dayalı olarak veya hisse karşılığı satın alınan yerlere bir çözüm getirilmesi için, 2981/3290/3366 sayılı yasanın Ek-1 maddesinin 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında uygulama yapılan alanlarda uygulama imkanı getirilmiştir. Bu sayede özel parselasyona dayalı satın alınan yerlerin müstakil tahsis edilmesi imkanı mümkün olmaktadır.*

Ek-1 maddesinin, uygulayıcılar arasında farklı yorumlanması sonucu müşterek mülkiyete konu olan taşınmazların parselasyon işlemi sonucu oluşan imar parsellerine yine müşterek mülkiyet esaslarına göre tahsisi yapılması gerekirken, mülkiyetin ferdileşme yoluna (yukarıda ifade edilen şartların oluşmamasına rağmen)gidildiği uygulamalarda karşılaşılmaktadır. Bu uygulamalar gerek İdare Mahkemesi gerekse Danıştay Altıncı Dairesi tarafından bozulmaktadır [Esas No: 1999/3323, Karar No: 2000/5111].

Ayrıca; Belediye Encümeni, parselasyon haritası ve dağıtım cetvellerini onaylarken, uygulamanın 3290/Ek-1 yasa kapsamında yer aldığı ve her hissedara düşen imar parseli açıkça belirtilmelidir [Uzun, Demir, Nişancı, Çelik, 1999]. Özellikle 3194/18. madde uygulamalarının içerisinde uygulama bölgelerinde 3290/Ek-1 şartları oluşmamış olmasına rağmen hisse çözümüne gidilmektedir. Bu tür uygulamalar idari yargı tarafından iptal edilmektedir [KN:1999-1112, EN:1998-1233].

2.5 AAD Uygulamalarında Parselasyon ve Dağıtımın İlkesi ve Denetimi

İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10/a maddesinde, düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanacağı kuralı, aynı madde (b) bendinde de plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanacağı kuralı yer almaktadır. AAD uygulamalarında parselasyon planları Belediye Encümeninde onaylandıktan sonra uygulamalardan memnun olmayan haklı gerekçelere

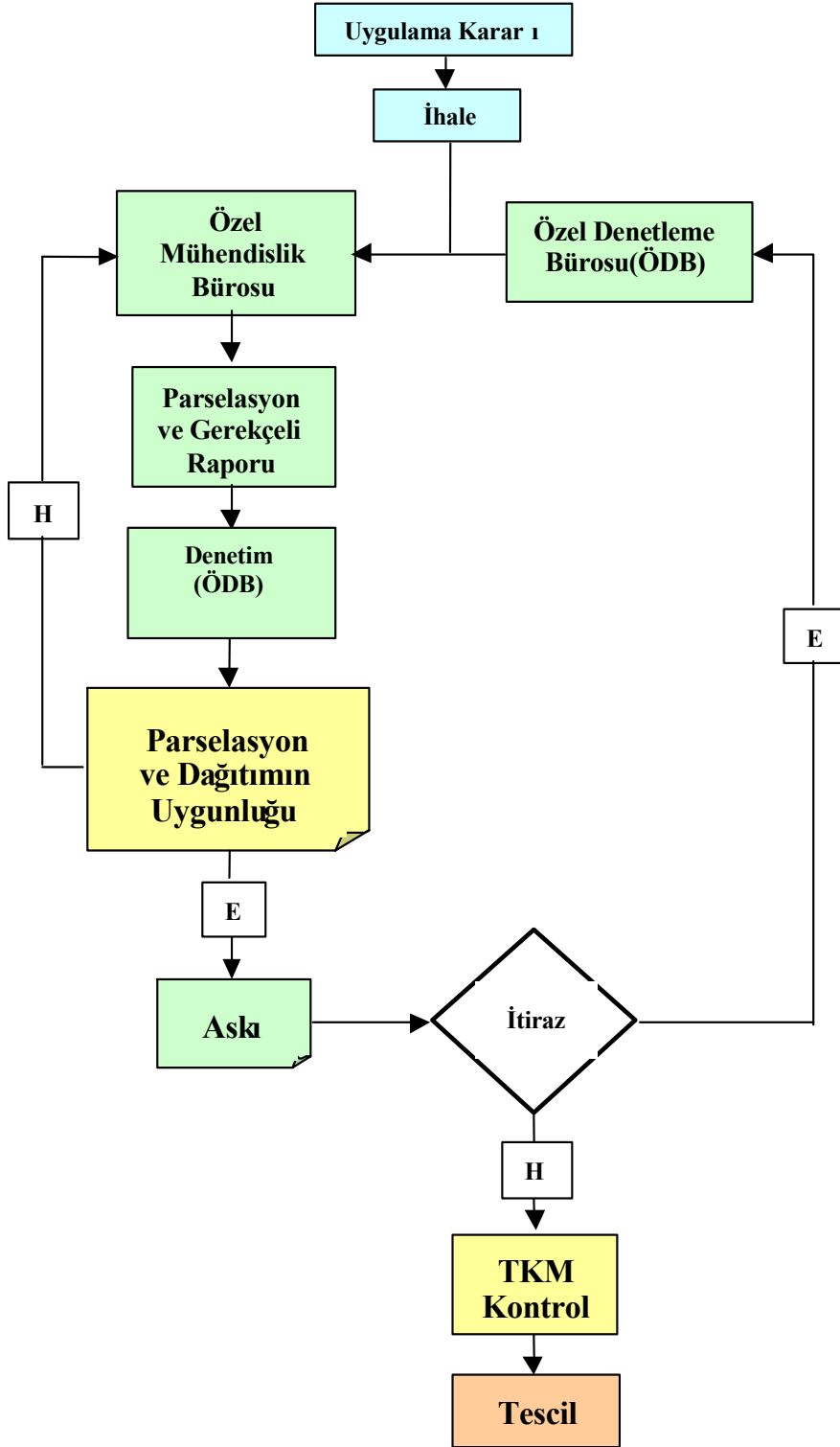
sahip yada değil çok sayıda itirazlar olmaktadır. Bu itirazların incelenmesinde uygulamanın ruhuna uygun olmayan çok sayıda imar uygulaması yapıldığı görülmektedir. Bu davaların büyük bir kısmı dağıtım aşamasında yoğunlaşmaktadır [Atasoy, 1997]. Eğer uygulamayı yapan özel harita mühendislik büroları bağımsız ve uzman bir denetleme kurulu tarafından denetlenecek olursa uygulama sonucunda oluşturulan parselasyon planları minimum hata ile oluşturulmuş olur [Uzun, 1990 ve Atasoy, 1997]. Oluşturulacak denetim yapısı şekil 3’de gösterilmektedir.

Özel denetleme bürosu (ÖDB); uygulamayı yapacak olan özel harita mühendislik bürosu ile birlikte ihalenin şartlarının yerine getirilmesi noktasında, ortak protokol yapılarak, uygulama bölgesinde oluşturulacak olan düzenleme ile ortaya çıkması muhtemel sorumluluğu ÖDB üstlenilmesi sağlanacaktır. Bu denetleme ve hukuki sorumluluğuna karşılık olarak ihale bedelinin belli bir kısmının alması sağlanır. Kısaca uygulama işlemi ÖDB tarafından sigortalı olacaktır. Eğer uygulamalarda özel denetim bürosu bünyesinde görev alacak uzmanlar uygulamanın kesinleşmesine dair şartların oluşmadığına karar verirlerse hatanın giderilmesini özel harita mühendislik bürosundan isteyebilecektir. ÖDB uzmanları parselasyon ve dağıtım işleminin yapıldığı parsellerle ilgili olarak hazırlanmış dağıtım raporlarını ve gerekçelerini talep eder, uygulamada eğer teknik ve hukuki hatalar var ise denetleme bürosu, bu hataları gerekçeleriyle birlikte mühendislik bürosundan yeniden düzenlemesini isteyebilir. Bu sayede olabildiğince objektif bir denetleme yapılacak olur ve uygulamada meydana gelebilecek hataların uygulama sonuçlanmadan önüne geçilmesi sağlanır.

Askı aşamasında taşınmaz sahipleri tarafından yapılan itirazlar ÖDB tarafından değerlendirilmelidir. Söz konusu bu itirazların bir kısmı parselleme ve tahsis ilkeleri açısından uygun, bir kısmı ise uygun olmayabilir. Bütün değerlendirmeler sonucunda itirazları geçerli sayılmayan vatandaşlar, yargıda hak aramak için dava açabilirler. Bundan dolayı yapılan imar uygulamalarının tescil işlemleri eğer varsa bu tür davaların sonuçlanmasından sonra yapılması olası iptallerden sonra oluşabilecek olumsuzlukların ortadan kaldırılması adına daha faydalı olacaktır. Ancak bu tür davalarda sonuçlandırma işlemlerinin olabildiğince kısa zaman diliminde gerçekleştirilmesi sağlanmalıdır.

ÖDB bünyesinde harita mühendisi (uygulama konusunda uzman), şehir plancısı, hukukçu ve mimarlık mesleğine hakim uzman kişilerden oluşması faydalı olur. Bu bürolar sigorta şirketleri kapsamında da oluşturulabilir. Böylece yerel yönetimler açısından, başlangıçta belki düzenlemenin ihale bedelinde bir miktar artış olacaktır fakat uygulamaların bozulması sonucu ortaya çıkması muhtemel parasal kayıp ve hukuki sorunlarında önüne geçilmiş olacaktır.

3. SONUÇ ve ÖNERİLER



Şekil 3: AD uygulamalarının ÖDB tarafından Denetlenmesi

İmar uygulamaları sonucu, düzenleme bölgelerinde mülkiyet altyapısı yeniden düzenlenir. Bu düzenleme esnasında uygulayıcıların yasa gereği uyulması gereken bir

takım parselleme ve tahsis ilkeleri vardır. Uygulayıcı imar planına istinaden yeni mülkiyet sınırlarını belirlerken hangi imar adasında kimlere imar parseli tahsis edileceğini bu ilkeleri dikkate alınarak belirler. Bu esnada imar planlarındaki zorunluluklardan dolayı bazı taşınmazlar (özellikle konumu donatı alanlarına isabet edenler) mutlak surette bir sirkülasyona tabi tutulacaklardır. Bu aşama adaletli bir dağıtım için çok önemlidir. Dolayısıyla bu tür uygulamaların konusunda uzmanlaşmış deneyimli kişiler tarafından yapılmasının gerekliliği anlaşılmaktadır. Nitekim bu bildiriye uygulayıcı kurumlar ile uygulayıcılar arasında ÖDK adı altında, yapılan dağıtımı ve uygulamaya yapılacak itirazları kurum adına inceleyecek bir denetleme kurulu önerilmiştir. Bu kurum konusunda uzman kişilerden oluşturulmalıdır.

Tescil görmüş imar uygulamalarının idari yargı tarafından iptal edilmesi yapılan uygulamaların eskiye dönüşümünü gerektirebilir. Bu durumda eski kadastral yapıya dönmek çok zordur. Çünkü tescil ile iptal arasında geçen süre zarfında zeminde ve mülkiyet durumunda bir çok değişiklikler söz konusu olmaktadır. Bu tür problemleri olabildiğince minimuma indirgeyebilmek için tescil aşamasına gelmiş uygulamaların; eğer yargıya intikal etmiş durumları söz konusu ise dava sonuçlanmadan tescil edilmemesinin sağlanması faydalı olabilir.

DOP kapsamında değerlendirilmesi gereken alanlar kapsamına, son zamanlarda özellikle Danıştay kararlarıyla yoldan ihdaslarda dahil edilmiştir. Oysa bu tür alanların tamamen DOP kapsamında değerlendirilmesi düzenleme tekniği açısından doğru bir yaklaşım değildir.

4. KAYNAKLAR

- Atasoy, M. İmar Uygulamalarına İlişkin Hukuki Kararların İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, KTÜ, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 1997.
- Bıyık, C., Uzun, B., Mevzuat ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılaşılan Problemler, 18. Madde Uygulama Semineri, TAU Yayın NO 49, sayfa, 25-36, Ankara, 1990
- Bıyık, C., Atasoy, M., Demir, O., Yüksek Yargıya İntikal Eden İmar Uygulamalarına İlişkin Davaların Sonuçlarının Değerlendirilmesi, 7. Harita Kurultayı, 1-5 Mart, Ankara, 1999.
- Uzun, B. 18. Madde Uygulama (Semineri, Panel) TAU Yayın NO 49, Ankara, 1990
- Uzun, B., Demir, O., Nişancı, R., Çelik, K., Kentsel Arazilerde İkinci İmar Uygulamasını Gerektiren Nedenler, Doğu Karadeniz Bölgesinde Kadastro ve Mülkiyet Sorunları, 11-12 Ekim, Trabzon, 1999.
- Doğan, M., İmar Uygulamalarının Tapu ve Kadastro İle İlişkileri, Tapu ve Kadastro Dergisi, sayı:19, Ankara, 1996.
- Karataş, K., Demir, O., Bıyık, C., Türkiye’de İmar Uygulama Aşamasında Çıkan Sorunlar ve Öneriler, İller ve Belediyeler Dergisi, sayfa 35-40, sayı:677 Nisan, 2002.