

1 – NAZIM İMAR PLÂNI, UYGULAMA İMAR PLÂNI PARSELASYON VE ASKI İLÂNLARI

SORU)

- a) Nazım imar planı ve Uygulama planı aynı zamanda onaylanıp birlikte askıya çıkabilir mi? Yoksa nazım plan süreci, tamamlandıktan sonra diğerinin onayı ve askı işlemlerine mi geçilmelidir?
- b) Benzer şekilde uygulama imar planı askı sürecinde iken 18'inci madde uygulaması onaylanıp, askıya çıkabilir mi?
- c) Genel anlamda sınırın içerisinde bulunup da kesinlikle düzenlemeye dahil edilememesi gereken taşınmazlar var mıdır? **(csdemir)**

CEVAP)

- a) Öncelikle imar plânı nazım imar plânı ve uygulama imar plânından oluşur. İki birbirinden bağımsız olmayıp, birbirini tamamlar mahiyettedir. O nedenle de askı ilânına birlikte çıkmak durumundadır.
- b) Nazım imar plânı ve uygulama imar plânı kesinleşmeden 18 uygulamasına geçilmemelidir. Çünkü, henüz altlık olan bir üst plân kesinleşmeden, sonraki uygulamalara geçilmemelidir.
- c) 18 uygulaması küçük çapta bir sahayı kapsıyorsa, üçüncü soruya gerek kalmaz. Ancak, çalışmalar çok geniş bir alanı kapsıyorsa ve bu saha içerisinde örneğin orman varsa düzenlemeye dahil edilmez... Ayrıca, uygulamanın istisnaları 3194 sayılı Kanunun 3'üncü maddesinde yer almaktadır. Çok geniş sahaları kapsayan uygulama alanların, 3'üncü mad-dede yer alan sahalar yer alıyorsa, onlar da uygulama dışında bırakılır.

En küçük düzenleme, bir imar adası bazında yapılır. Adaya dahil olan bazı parseller ya da park, uygulama dışında bırakılmamalıdır. Ancak yapılaşma nedeniyle, diğer parsellerle şuyulandırmada zorluk yaşanacak parsellerin bulunduğu yerler, ada bazında olmak kaydıyla uygulama dışında bırakılması mümkün olabilir. ... **(hkocak)**

2 – UYGULAMA SAHASININ İKİ PARÇA OLMASI

SORU)

Aynı belediye mücavir sahası içinde birbirinden farklı konumlarda bulunan, birbirleri ile bitişik olmayan 2 uygulama sahası içinde tek bir uygulama numarası ve tek bir düzenleme ortak payı hesabı yapılabilir mi?

İki farklı uygulama sahası yapılmasının sebebi ise arasında kalan kısımda daha önce 18 uygulaması yapılmış olmasıdır. **(mbb119)**

CEVAP)

"18.Madde Uygulama Yönetmeliği"nin **4/b** maddesinden düzenleme sınırı tanımlanmış, 6'ncı maddesinde ise sınırı geçirilirken dikkat edilecek hususlara yer verilmiştir. Uygulama sınırı olarak birbirinden kopuk yerlerin bir bütünlük gibi uygulamaya tabi tutulabileceği mevzuatta yer almamaktadır. Mevzuatta yer almamakla birlikte sakıncaları da olabilir.

Şöyle ki; birbirinden kopuk bu iki parça birbirinden uzak olabilir. Her iki parçada yer alan parsellerden aynı oranda DOP kesintisi yapılmıştır, ancak DOP ile oluşturulan kamusal alanlar, parçadan birinde yoğunlaşmış olabilir. O zaman diğer parçadaki parsel malikleri de bu tesislere uzak kalacağı için haksızlığa uğramış olur.

Eğer her iki parçada yer alan parsellerden aynı oranda DOP kesilmesine karşın, kesilen DOP oranında o parçada kamusal alan oluşturulabilmişse; herhangi bir haksızlığa sebebiyet verilmemiş olur ve de iki ayrı parçanın tek uygulama sahası olarak gösterilmiş olması şekilden ibaret kalır. Şu şekilde bir uygulama da yapılabilirdi; birbirinden ayrı iki parça, daha önce uygulama görmüş aradaki kısım ile birlikte bir bütün olarak ele alınıp, (imar parsellerinden yeni bir DOP kesintisi yapılmadan) bir bütün olarak uygulamaya tabi tutulabilirdi.

Sonuç olarak; iki ayrı parçadan aynı oranda DOP kesilmesine karşın, her bir parçada kesinti oranında kamusal alan bırakılmamışsa, uygulama mevzuata uygun görünmüyor. ... **(hkocak)**

3 – DÜZENLEME SINIRINDA ASGARI BİRİM

SORU)

Bir makalenizde 18 uygulamasının bir imar adasından daha küçük olamayacağını belirtmişsiniz. Bu duruma göre kadastro müdürlükleri düzenleme sınırı bir imar adasından küçük olduğu için parselasyon dosyasını belediyeye iade edebilir mi? Şayet iade etme yetkisi varsa, parselasyon plânlarının kontrolü arazi ve arsa yönetmeliğinin 40'ıncı maddesindeki; *"İmar parselasyon plânları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğu, bu konudaki yönetmelik ve izahnamelere göre mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra, mahalli tapu müdürlüklerine gönderilir."* hükmüne aykırılık teşkil etmeyecek mi? Ayrıca düzenleme sınırını belirlemek belediyelerin yetkisinde değil midir?**(yusuf1281)**

CEVAP)

18 uygulaması sırasında asgari birimin bir imar adasından daha küçük olamayacağını ben söylemiyorum, 18'inci Madde Uygulama Yönetmeliğinin 5'inci madde 3'üncü fıkrası söylüyor. Bu fıkra; *"Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz"* hükmündedir. Yine aynı maddenin 4'üncü fıkrasında, imar adasında bulunan parsellerden bazıları imar mevzuatı gereğince oluşmuşsa, geriye kalan kısımlarda 18 uygulaması yapılabileceği bilgisi bulunmaktadır.

Bir yerde ilk kez uygulama yapılıyorsa 3'üncü fıkranın uygulanması gerektiği, kısmen uygulama yapılmasının ise ancak, daha önce 18 yapılarak oluşturulmuş imar adalarında uygulanabileceği kanaatine ulaştım. Bunun aksi nasıl söylenebilir bilemiyorum?

Sizin reddetme ile ilgili sorunuza gelince;

Tapu Plânları Tüzüğü'nün 11'inci maddesi; *"Bu Tüzükte ve tapu plânlarına ilişkin teknik mevzuatta yer alan hükümlere uygun olmayan talepler; kontrol mühendisi sorumluluğunda kontrol ekibince düzenlenen rapora istinaden kadastro müdürlüklerince reddedilir. ..."* hükmündedir.

Yani bu madde gereğince kadastro müdürlüğü'nün ret yetkisi bulunmaktadır. Ama bu kapsamda ret edilecek taleplerin neler olduğunu net olarak ortaya koyabilmek ne yazık ki her zaman mümkün olamamaktadır. Diğer taraftan Danıştay kararları da, kadastro müdürlüğü tarafından yalnızca teknik yönden kontrol edilebileceği, (sizin de belirttiğiniz gibi) uygulama ile ilgili yetkinin belediyede olduğu yönündedir. O nedenle de tabiri yerinde ise kadastro müdürlüğü iki arada bir derede kalmaktadır.

Ama burada esas sorgulanması gereken kadastro müdürlüğü'nün tavrı mıdır?... Madem ki mevzuat öyle öngörüyor, uygulamayı yapan idarenin o kurallara uyup uymadığının sorgulanması gerekmez mi? ... **(hkocak)**

4 – 18 UYGULAMASINDA BİRİM

SORU)

İmar parseli olan iki parsel üzerinde 18'inci madde uygulaması yapılması için belediyeye başvurulmuş. Belediye imar adasında beş adet imar parseli bulunduğunu ve Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Yönetmeliğin 5 ve 6'ncı maddeleri gereği en az bir imar adası kapsamında düzenleme yapılması öngörüldüğünden imar adasının tamamı uygulamaya alınmalı diyerek encümence karar almıştır.

Dosya Kadastro Müdürlüğü'nce incelendiğinde uygulamaya giren 5 parselin yalnızca 2 tanesinin birleştiği diğer üç tanesinin aynı şekilde uygulamadan çıktığı görülmüştür.

Bu işlem dosyasının Kadastro Müdürlüğü'nce, belediyeye iade edilmesi düşünülmektedir. dosyada yalnızca birleştirme işlemi yapıldığından talebin kadastro müdürlüğü'nce karşılanması gerekmektedir denilmesi uygun mudur? **(berra)**

CEVAP)

Bu dosyayı geri göndermeniz doğru olmaz... Evet haklısınız 2 parselin birleştirilmesi için belediye niye 18 uygulaması yapıyor, konu talebe bağlı olarak 15 ve 16'ncı maddeler gereğince yapılmalı idi. Ama 15, 16 gereğince yapılacak işlemde parsel sahibinin masraf yapması gerekir, 18 uygulaması resen yapıldığı

için (burada başvuru üzerine yapılmış ama sonuçta yapılan işe belediye resen yetkili olduğu için) parsel maliki masraftan kurtulmuş. Ama bu husus kadastrocuyu ilgilendirmez.

İkinci uygulamaya giren parsellerin tümünde mutlak surette değişiklik olacak diye bir kural bulunmamaktadır. Hem belediye daha bir fedakârlık yaparak bütün bir adada uygulama yapmış olarak işlem dosyasını getirmiş... Kadastro Müdürlüğünün bu dosyayı reddetmesi için sebep yeterli değildir. ... **(hkocak)**

5 – 18 UYGULAMA SAHASININ TAŞILMASI

SORU)

(A) Mahallesi planlanırken imar adaları (B) Mahallesindeki parsellerin bir kısmını kapsayacak şekilde çizilmiş. (B) mahallesindeki parsel ise aktif orman parseli bu durumda nasıl hareket edilir? **(Atila)**

CEVAP)

Ormanların ilan gereğince işleme tabi tutulup, arsalar üretilmesi mümkün değildir. (B) Mahallesindeki kısım orman olduğuna göre, düzenleme sınırını geçirirken (B) Mahallesinde kalan orman olan kısmı devre dışı bırakarak (A) mahallesinde kalan kısımda uygulama yapabilirsiniz. ... **(hkocak)**

6 – BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN YETKİSİ

SORU)

Büyükşehir Belediyesi verdiği encümen kararıyla bir ilçe belediyesi sınırları içerisinde 18 uygulaması yapıyor. Ancak uygulama sahasına komşu ilçe belediyenin 4 parselini de katıyor. Her ikisi de büyükşehir belediyesine bağlı, idari sınırları farklı böyle bir uygulama yapılabilir mi? ... **(yurtsevar02)**

CEVAP)

Yargı kararları "*bir ilçe belediyesi diğer bir ilçe sınırlarında, o belediyeden yetki alarak dahi imar uygulaması yapamaz*" hükmündedir. Çünkü her belediye, yetki alanı kendi belediyesi ile sınırlıdır. Ancak büyükşehir belediyesine bağlı ilçelerde büyükşehir belediyesinin de yetkisi bulunmaktadır. Dayanağı 5216 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Yasasıdır (md:7/b). O nedenle de böyle bir uygulamayı yapabilir.

Ancak, parseller hangi ilçe sınırları içerisinde uygulamaya girmişse, o parseli karşılık tahsis edilecek imar parselinin de aynı ilçe sınırları içerisinde kalması gerekir. Büyükşehir Belediyesinin, idari sınırı değiştirmek ya da malik bazında ilçe değişikliği yapmak gibi yetkisi bulunmamaktadır... **(hkocak)**

7 – PLÂN DEĞİŞİKLİĞİ VE YOLA TERK

SORU)

Belediyece re'sen yapılan plan değişikliği ile bir parselden yola terk yapılması gereken bir alan var. Vatandaşın bedelsiz terk yapması halinde; terk yapılmadan önceki inşaat alanını kullanılabileceği, böylece imar hakları yönünde bir kayıp olmayacağı yönünde plan notu da bulunuyor. Acaba, işlemin 18 uygulamasına göre mi, yoksa 15–16'ya göre mi yapılması gerekir, ilgili evrakların belediye tarafından düzenlenerek 15-16.ya göre yola terk yapılması uygun mu? Yoksa serbest büro tarafından yapılması zorunlu mu? Amacımız işlem sürecini kısaltmak. **(mustafa06)**

CEVAP)

Plân tadilatı ile önceki imar parselden bir kısım yola terk edilmesi gerekiyorsa; bilindiği üzere 18 uygulaması yapılmış bir yerde doğacak ihtiyaçlar gereği ikinci bir düzenlene yapılması mümkündür. Ancak, bir parselden bir defadan fazla DOP alınması söz konusu değildir.

Sizin örneğinizdeki plân değişikliğine 18 uygulaması da, 15 ve 16 uygulaması da mümkündür. 15 ve 16 uygulaması daha pratiktir. Çünkü, 18 uygulaması yapılması halinde, mevcut imar parselden bir kısım yer eksileceğinden, bu eksilmenin de DOP adı altında olduğundan, bahsedilemeyeceğinden 18 uygulaması sırasında bu parselden eksilen kısım kadar başka yerden hisse verilmesi gerekecektir.

Halbuki parcel maliki 15 ve 16'ncı maddeler gereğince yola terk talep ediyorsa, o takdirde eksilen yer kadar yer verme zorunluluğu ortadan kalkacaktır. Sizin örneğinizdeki durumlar için 15 ve 16'ncı madde uygulamaları uygulayıcı kurumların işini de kolaylaştıracaktır.

15 ve 16'ncı madde gereğince olacak işlemin haritasının yapılmasına gelince; belediye elemanı tarafından değil, normal bir yola terk işleminde olduğu gibi, haritasının serbest harita mühendisleri tarafından yapılması gerekir (2000/14 sayılı genelge). ... **(hkocak)**

8 – DÜZENLEMEDE ASGARİ BİRİM VE İMAR ADASINDA KISMEN 18 UYGULAMASI

SORU)

18'inci madde uygulamasında düzenleme sınırı imar adasını bölebilir mi? Yani oluşan imar adaların yarısı uygulama içerisinde, yarısı da mücavir alan sınırı içerisinde olup uygulama görmemiştir. **(gurmen83)**

CEVAP)

18'inci Madde Uygulama Yönetmeliğinin 5'inci, madde 3'üncü fıkrası; *"Belirlenen düzenlene sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz"*

hükmündedir. Yine aynı maddenin 4'üncü fıkrasında, imar adasında bulunan parsellerden bazıları imar mevzuatı gereğince oluşmuşsa, geriye kalan kısımlarda 18 uygulaması yapılabileceği bilgisi bulunmaktadır.

Uygulama için asgari birim imar adası iken, bu imar adasındaki parsellerin bir kısmı imar mevzuatına göre nasıl oluşmuş olabilir? 18 uygulaması ile oluşmuş olsa adanın tamamı oluşurdu. Geriye 15 ve 16'ncı maddeler gereğince oluşmuş olması kalır.

Henüz 18 uygulaması yapılmadan bazı parselleri 15 ve 16'nci maddeler gereğince oluşan imar adasında bugün 18 uygulaması yapılıyorsa, 15, 16'nci maddeler gereğince oluşan parsellerin uygulama dışında bırakılması doğru olmayacaktır.

Zira daha önce 15 ve 16 gereğince oluşan parsellerin her birinden yapılan terk miktarı birbirinden farklı olacaktır. O parsellerin o şekilde bırakılması halinde (terk nedeniyle eksilen miktar yönüyle) haksızlığa sebep olunacaktır. Ayrıca daha önce terk olduğu için DOP düşülemez diye bir kural da olmadığından o parsellerin 18 uygulamasına alınmasına engel bir durum olmayacaktır.

Dolayısıyla ilk kez 18 uygulaması yapılan bir yerde imar adalarının bazı parselleri daha önce imar mevzuatına göre oluşmuşsa, onlara dokunulmadan geri kalan kısımlarda uygulama yapılır gibi bir şeyin uygulama alanı olamayacaktır.

18 Uygulama Yönetmeliğinin 5'inci madde 4'üncü fıkrasından şunu anlamak gerekir diye düşünüyorum; 18 uygulaması ile oluşmuş bir imar adasında, adanın tümüne dokunmadan, gerekli görülecek bazı parsellerde 18 uygulaması yapılabilir. Yeni uygulamada yeni bir DOP kesimi söz konusu olmayacağından herhangi bir hak kaybından bahsetmek de söz konusu olmayacaktır. ...
(hkocak)

9 – 18 UYGULAMASI İÇİN ASGARİ BİRİM

SORU)

3 parseli kapsayan 18 uygulaması yapılabilir mi? Şöyle ki; adanın tamamı imar parseli konumunda 15 ve 16'nci maddelere göre imar parsellerine ayrılmış. Ancak 3 parselde 18 uygulaması yapılıyor DOPO, 0 ve sonuçta 3 parsel tevhit ediliyor. Bir bakıma sınır düzeltilmesi bu durum belediyenin yetkisinde midir?
(kempil)

CEVAP)

18'inci Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 5/3 maddesi; "Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz" hükmündedir. Ada içindeki parsellerden üçünün birleştirilmesi 18 uygulanarak resen değil, ilgililerinin talebi üzerine 15 ve 16'nci maddeler gereğince yapılması gerekir. ...
(hkocak)

10 – DÜZENLEME SINIRININ GEÇİRİLMESİ

SORU)

18'inci Madde Yönetmeliğinin 6'ncı maddesinin son bendinde geçen *"Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir"* (SPARTACUS)

CEVAP)

Bilindiği üzere 18 uygulaması bir imar adası bazında yapılabilir. İmar adası oluşturduktan sonra bu adanın etrafındaki yolları oluşturmamışsanız o imar adasının fonksiyonu ne olacaktır? Etrafında yol yok ve imar parselleri, uygulama görmemiş kadastro parselleri ile doğrudan sınır olacak. Ve böylece (abartarak örneklendirilecek olursa); bir imar adası oluşturuyorsunuz, bu ada içinde yer alan imar parsellerinin hiç birinin yola cephesi yok. Bu halde imar uygulaması yaptık diyebilir misiniz?

Bundan hareketle; uygulama sınırı geçirirken, imar adası oluşacak şekilde belirleme yapılması yeterli değildir. Uygulama yapılan imar adası ile daha sonra uygulaması yapılacak olan imar adaları arasında mutlak surette yol ya da Yönetmelikte sayılan diğer tesisler olacaktır. İşte sizin şu an yapmış olduğunuz uygulama ile oluşturacağınız adanın, imar mevzuatının öngördüğü imar adası olma özelliğine sahip olabilmesi için etrafında yer alacak imar yollarını da oluşturmanız gerekir. ... (hkocak)

11 – DÜZENLEME SINIRI HATALI GEÇİRİLMİŞ

SORU)

2005 yılında 18'inci madde imar uygulaması yapılmış olup 2005 yılında mevcut olan onaylı imar planı üzerinden uygulama yapılmıştır. Uygulama esnasında düzenleme sınırı onaylı imar planını sınırının dışından geçirilmiş ve dağıtım sonrasında da imar planı dışarısında kalan kısımlar (plan olmadığı için imar adası veya parka yola bırakılmamış) boş olarak bırakılmıştır. (Plan sınırı esas alınıp ayırma çapı düzenlenmesi gerekirken parselin tamamı uygulamaya dahil edilmiştir.)

Daha sonra 2007 yılında yeni imar planı yapılarak plan genişletilmiş ve daha önce uygulama sonrası boş bırakılan kısım imar adasına tekabül etmektedir. Dolayısıyla tescile esas alan ortaya çıkmıştır. Encümen kararı ile 3194/15, 16, 17 ile tescilini yapabilir miyiz, tescil kim adına yapılır? (eş değer yer ayrılması konusuna girmiyorum. plan olmayan yer plan varmış gibi terk edilmiş.) ... (ceyhun)

CEVAP)

Belirttiğinize göre imar plânı olan kısım örneğin herhangi bir parseli ikiye bölüyor. 18 uygulaması yapılırken bu parsel kısmen uygulamaya girmesi gerekirken, düzenleme sınırı parselin tamamını içine alacak şekilde geçirilmiş ama plân dışında kalan kısımda parselleme olmadığı için boş kalmış. Ve o boş kalan kısım daha sonra plân genişletmesi nedeniyle tescile konu olmuş, kimin adına tescil edilecek?

Doğru anladımca durum böyle olmalı? İlginç bir örnek. O parselin tamamı uygulama girmiş olduğuna göre, malikine tüm yüzölçümü dikkate alınarak imar parseli tahsil edilmiş olmalıdır. Daha önce plân dışında bulunan ve tescilli olan yer hatalı da olsa plân içindeymiş gibi değerlendirilerek tescilsiz duruma düşürülmüştür. Tescilsiz olan bu yer imar plânında kalmakla yeniden tescile konu hale gelmiştir. Evet eşdeğer yer konusunun gündeme getirileceği bir örnek değildir. Bence tescilin Maliye Hazinesi adına yapılması gerekir. ... **(hkocak)**

12 – DÜZENLEME SINIRI HATALI GEÇİRİLMİŞ – 2

SORU)

... Neden maliye belediye değil de (belediye deseydiniz o zaman da neden maliye değil derdim)? Öğrenmek istediğim bu yer hangi mevzuata göre hangi vasıfta kalıyor da tescili yapıyoruz.

İkinci sorum da maliye hazinesi adına tescil edilirse 17'nci maddeye göre encümen kararıyla yeterli mi, yoksa idari yoldan tescil hükümleri mi uygulanmalı? **(cayhun)**

CEVAP)

Her ne şekilde olursa olsun şu an tescil harici olan bir yer var. Bu haliyle (tam uymasa da) bu yer Medeni Kanunun 715'inci maddesi kapsamında kalmaktadır. Yine Medeni Kanunun 999'uncu maddesi gereğince bu yer, imar plânı kapsamında kalmakla, üzerinde tescile konu bir ayni hak doğması nedeniyle tescile konu olmuştur. Bu yerin Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerekir. Çünkü bu durumdaki tescilsiz bir yerin belediye, başka bir kurum/kuruluş ya da kişi adına tescil edileceğine dair herhangi bir mevzuat bulunmamaktadır. (Yalnız; Tapu Kanununun 21'inci maddesi; kapanan yol ve yol fazlalıklarının belediye adına tescil edilmesini öngörmektedir. Sizin örneğiniz ise bu kapsama girmemektedir.) Ayrıca bir de 3402 sayılı Kadastro Yasasının 18'inci madde birinci fıkrası da, bu yerin Maliye Hazinesine tesciline dayanak oluşturmaktadır.

Buranın encümen kararıyla tescili yeterli mi, yoksa idari yoldan tescilin formaliteleri yerine getirilmeli mi? Önceki katılımımda da belirttiğim gibi örneğiniz ilginç bir örnek. Tam doğrusu nedir, elbette tartışma görülebilir ama konuya teorik olarak baktığımızda; yine belirttiğim gibi, her ne sebeple olursa tescil dışı bir yer bulunmaktadır. Tescili için, idari yoldan tescilin formalitesinin yerine getirilmesi gerektiği bence ağırlık kazanmaktadır.

Tescilin hangi vasıfla yapılacağı, yani tescil edilecek parselin cinsinin ne olacağı konusuna fazla takılmayın derim. Talep nasıl gelirse kabul edilebilir diye düşünüyorum. "Ham toprak", "hali arazi" olabileceği gibi; kadastro parselinin, imar plânı içinde kalmakla birlikte "arsa" vasfını alabileceğine dair Yargıtay kararları da bulunmaktadır. Yani talep, "arsa" vasfıyla tescil edilmesi yönünde olursa da kabul edilmesi mümkündür. ... (hkocak)

13 – BÜYÜKŞEHİR ONAY YETKİSİ

SORU)

İmar uygulaması yapılan bir yerde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında plan tadilatı yapılmış ve fonksiyon olarak yol ve yeşil alan belirlenmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İlçe Belediye Meclisince onaylandığı ve 1/5000 ölçekli plana uygun olduğu için, Büyükşehir Belediyesinin 1/1000 ölçekli planı onaylama süreci beklenmeden imar uygulaması, planda tadil edilen 1/5000 lik plan fonksiyonu üzerinden askıya çıkarılabilir mi? Tadil edilen kısmın donatı alanı olması, 1/1000'lik planında üst ölçekli plana aykırı olamayacağından yola çıkarak, tadil edilen kısmın 1/ 5000'lik plan fonksiyonu üzerinden imar uygulaması yapılmasına olanak sağlaması mümkün müdür? (Hafize Pamuk)

CEVAP)

Madem ki Büyükşehir Belediyesinin onayı gerekiyor, o halde en doğrusu, bu onayı beklemektir. İmar uygulaması yapıldığında sonradan da olsa Büyükşehir Belediyesi onaylarsa sorun olmaz ama ya onaylamaz ise İlçe belediyesi yönüyle sorumluluk doğabilir. ... (hkocak)

14 – ÜÇ UYGULAMA İÇİN TEK ENCÜMEN KARARI

SORU)

a) Kadastro Müdürlüğüne kontrol için gönderilen 18'inci madde imar uygulaması dosyasında 3 ayrı düzenleme sahası için tek encümen kararı alındığı görülmüştür. 3 ayrı imar uygulaması düzenleme sahası aynı encümen kararında bulunabilir mi? Yoksa her saha için ayrı ayrı mı karar alınmalı? Ayrı ayrı karar alınması gerekiyorsa dosya belediyeye geri gönderilmeli mi?

b) Uygulamadan önceki tarihte parselden rızai terk yapılmıştır. Bu parselin imar uygulaması dosyasında DOP %40'tan fazla çıkmıştır. %40 tan sonraki kesintiler malikin muvafakati alınmak suretiyle bağış adı altında terk ettirilmektedir. Muvafakat alınarak bağış olarak terk ettirilen alanların daha önceden terki yapılmamış alandan düşülmesiyle mi DOP hesabı yapılmalı? Yoksa ilk terk dikkate alınarak hesaplanan DOP'tan sonra mı bağış adı altında kesinti yapılmalı? (merlin)

CEVAP) Birden fazla uygulamanın aynı encümen kararıyla alınmasına engel bir mevzuat bulunmamaktadır. O nedenle de aynı encümen kararıyla üç uygulama alanı için birden karar verilmesi mümkündür.

18 uygulaması öncesinde rızai yapılan terkler ile DOP'un %40'ı aşması nedeniyle yaptırılan rızai terkler birbirinden bağımsız işlemlerdir. DOP oranı %40'ı aştığı için, bunu %40'a çekmek amacıyla rızai terkler yaptırılıyorsa, bunun önceden ya da sonradan yaptırılmasının bir farkı olmayacaktır. ... **(hkocak)**

15 – BELEDİYE ENCÜMENİNİN YETKİ SAHASI

SORU) "A" belediyesinin idari sınırları içerisinde kalan bir parsel, "B" belediyesinde 18'inci madde uygulaması görmüş. Yapılacak ifraz yola terk işleminde hangi belediyenin karar vermesi gerekir? **(atoprakkale)**

CEVAP) Her belediye, kendi idari sınırları içinde yetkilidir. Öncelikle (A) Köyündeki bir yerin (B) Köyü Belediyesi tarafından 18 uygulamasına alınmaması gerekirdi. Her nasılsa bu olmuş?

Bu aşamadan sonra her belediye kendi idari sınırları içerisinde karar vermelidir. Parsel şu an (A) Belediye sahasında ise; ifraz, tevhit, yola terk işlemler için (A) Köyü Belediyesi encümeni kararı gerekir. ... **(hkocak)**

16 – 18 UYGULAMASI VE HİSSE ÇÖZÜMÜ

SORU)

Tapu Müdürlüğüne tescil için gönderilmiş imar uygulaması hakkında birkaç sorum olacak;

a) Yapılan imar işleminde örnek veriyorum A parselinde Ali'nin 1/2 hissesi, Mehmet'in 1/2 hissesi bulunmaktadır. İmar sonrası Ali 101 ada 1 parselde giderken, Mehmet 101 ada 2 parselde gidiyor. İmar işleminde hissedarları ayrı parsellere atabilir miyiz, yoksa bir parselde ne kadar hissedar var ise hepsi birlikte yeni oluşan parsellere gitmek zorunda mıdır?

b) Yine işlemde A parselinden %20 DOPO kesiliyorsa, B parselinden %25, C parselinden hiç kesilmiyor. Bu kesinti oranları Tapu Müdürlüklerini bağlar mı? Neden her parselde eşit oranda DOPO kesilmediğini görüş konusu edip düzeltilmesini talep edebilir miyiz? **(Ah5524)**

CEVAP)

a) Yalnızca 18 uygulaması yapılmışsa hisse çözümü mümkün değildir. Yeni oluşan her iki parselde de iki hissedarın yine hissedar yapılması gerekir. "18'inci madde uygulaması yapılan parselasyon işleminde, mülkiyetin ferdileştirilmesi mümkün değildir. Bu durumda, oluşan imar parsellerinin paydaşlara yine 'müşterek mülkiyet' şeklinde verilmesi gerekir." (Danıştay 6.Da.17.11.1998 ta; E.1998/2193; K.1998/ 5507 sa.ka.)

"İştirak halinde mülkiyete konu olan bir taşınmazın, sözü edilen 42'nci madde (bu 42'nci madde mülga 6785 sayılı İmar Yasasının 42'nci maddesidir. Aynı husus halen 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesinde yer almaktadır) uyarınca düzenlemeye tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin, paydaşlara

yine iştirak halinde mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunludur." (Danıştay 6.Daire 21.10.1986 tarih E.1986/470; K.1986/879 sayılı kararı.)

Ancak eğer 18'inci madde 2981/3290 sayılı Yasanın EK.1 maddesiyle birlikte uygulanmışsa o zaman hissedarlardan birine imar parselinin biri, diğerine de diğer imar parseli verilebilir.

b) Uygulamaya tabi parsellerden eşit oranda DOP kesilmesi gerekir. Her ne kadar uygulama yetkisi belediyeye ait olsa da bu yetki kullanılırken hak kaybına sebebiyet veriliyorsa o zaman bunun kontrolünü yapan elemanların da (Türk Ceza Kanununun 279'uncu maddesi kapsamında) sorumluluğu bulunmaktadır. DOP ile ilgili kontrolün özellikle kontrol mühendisleri tarafından yapılması gerekir. Aksi halde hem kadastro ve hem de tapu müdürlüğünün sorumluluk altına girmesi mümkündür.

"Umumi hizmet alanlarının düzenleme sahası içinde kalan taşınmaz malların %35 kadar (bu oran 03.12.2003 tarihli ve 5006 sayılı Yasa ile %40'a çıkarıldı) olan bölümünün, o saha içerisinde hesap edilen zayıt miktarı oranında gayrimenkul sahiplerinden bir hizmet karşılığı olarak değer artışı da göz önünde bulundurulmak suretiyle ve herkesten eşit oranda bedelsiz alınması gerektiği yasal olarak öngörülmüş bulunduğundan, aksi yönde hükümler taşıyan idare mahkemesi kararında hukuki isabet bulunmamaktadır." (Danıştay 6.Da. 28.09.1994 tarih, E.1994/169, K.1994/3262 sayılı karar). ... **(hkocak)**

17 – İMAR UYGULAMASI VE HİSSE ÇÖZÜMÜ

SORU)

Kasabadan mahalleye çevrilmiş olan bir mevkide, 3200 m²'nin 3/5 hissesi bana ait. Diğer hisseler ise 1/5 ve 1/5 şeklinde 2 farklı kişiye ait. Bu mevki imara girmiş durumdadır. Bana ait olan 3/5 hisseli tapuyu tek tapuya dönüştürebilir miyim? **(ayaz)**

CEVAP)

Parselinizin bulunduğu yerde yalnızca 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci madde uygulaması yapılıyorsa, hisse çözümü söz konusu olmaz. Uygulama sırasında parselinizden, belirlenen oranda düzenleme ortaklık payı (DOP) *(ki bu pay yüzölçümün %40'ına kadar olabilir, daha az da olabilir, ona uygulamayı yapan idare karar verir)* kesildikten sonra kalan miktara karşılık tahsis edilecek imar parsel ya da parselleri size yine hisseli verilir... Siz daha sonra hissedarlar olarak birbirinizin hissesini satın alarak ya da birden fazla parsel size tahsis edilirse bu parselleri aranızda (hepinizin rızası ile) taksim edebilirsiniz.

Eğer uygulama; 3194 sayılı Kanunun 18'inci maddesiyle, 2981/3290 sayılı Kanunun EK.1 maddesi birlikte yapılıyorsa ve gerekli düzenleme ortaklık payı oranı kesildikten sonra sizin parselinize karşılık birden fazla parsel verilebiliyorsa o zaman hissedarlara (hisseleri yetiyorsa) müstakil imar parseli verilmesi mümkündür. ... **(hkocak)**

18 – MÜSTAKİL VE HİSSELİ DAĞITIM YETKİSİ**SORU)**

Eskiden köy, şimdi belediye olan bir yerde 800 m².lik bir arsamız var. Eski mal sahibi 1980'li yıllarda yol paylarını ayırmış olduğunu söyleyerek bize arsayı satmış ve arsamızın kenarından yıllardır yol geçtiği halde, şu an 18'inci madde uygulaması yapılan yerimizde yol payları ayrılmadığı için bölgede eski mal sahibi büyük miktarda hak sahibi görünüyormuş. 18'inci madde uygulaması ile 800 m²lik yerimizde %27 lik hisse DOP olarak ayrılmış, ilk askıda 584 m²lik yerimizin olduğu görülmesine rağmen, ikinci bir düzenleme ile müstakil olarak 466 m².lik yerin tarafımıza bırakıldığı, kalan 118 m²lik yerin komşu arsa ile hissedar olarak düzenlendiği tarafımıza bildirilmiştir. Bu konuda resmi olarak hiçbir tebliğ yapılmadı, uygulamayı yapan mühendisten binası var ve uzun sürecek izale-i şüyu davalarını saymazsak orayı kullanma sonra müstakil yerimizden bizden 118 m² daha alarak bizi diğer yan komşunun arsasına 118 m².lik hissedar yapıyorlar. Sebebini ne olabilir? (LYL)

CEVAP)

Eski malikin söylediğini belirttiğiniz "yol payları ayrıldı" şeklinde bir ifade tam olarak ne anlama geldiği belli değildir. Daha doğrusu mevzuatta böyle bir tanım yoktur. Olsa olsa, daha önce bu parselden bir kısım yer yola terk edilmiş olabilir. "Yol payları ayrılmadığı için eski malik büyük miktarda hak sahibi görünüyormuş" gibi sözlere itibar etmeyin, çünkü yoldan vatandaşa yer verilmez. Hatta size satılan parselden daha önce yola terk yapılmış olduğu halde plân değişikliği nedeniyle burası yol yapılmaktan vazgeçilmiş olsa bile size geri dönmez. Siz öncelikle satın aldığınız parselin 800 m² olduğunu, fazlasının bulunmadığını kabul edin.

18 uygulaması sırasında belediyelerin %40'a kadar DOP kesme yetkisi bulunmaktadır. Sizin parselinizin bulunduğu uygulama sahasından %27 kesilmiş.

Bir yerde 18 uygulaması yapmak, aynı yerde ikinci bir uygulama yapılmasına engel değildir. Ancak birinci uygulamada DOP kesilmişse ikinci uygulamada DOP kesintisi yapılamaz. Nitekim sizin parselde yapılan ikinci uygulamadan da DOP kesintisi yapılmamıştır (yani ikinci uygulamada yüzölçümde küçültme yapılmamıştır.) O uygulama sahasındaki parseller 466 m²lik olsa gerek ki, 466 m²lik bir parsel bütün olarak verilirken, artık kalan kısım ise bir başka imar parselinde, başka parsellerden gelenlerle hisselendirilmiştir. Buraya kadar olanların hepsinde de mevzuata aykırı bir durum bulunmamaktadır. Bunun mevzuatı 3194 sayılı İmar Yasasının 18'inci maddesidir.

Ancak her şeye rağmen itiraz etmeyi düşündüğünüz bir konu varsa, bu konuda hala şansınız bulunmaktadır. Şöyle ki; Yapılan uygulama bir aylık ilâna çıkartılır. Ancak bu ilân Danıştay tarafından resmen tebliğ hükmünde sayılmadığından, uygulamanın ilânının bitim tarihinden itibaren 10 yıl yıllık süre içerisinde Mahalli İdare Mahkemelerinde dava açma hakkınız bulunmaktadır. (hkocak)

19 – 18 UYGULAMASI VE HİSSE AYRIMI

SORU)

18'inci madde uygulamalarında hisse ayrımı yapılmadan (EK.1 olmadan) parsellasyon yapılabilir mi? (**ÇOBANOĞULLARI_ HARİTA**)

CEVAP)

18'inci maddenin mutlak surette Madde EK.1 ile birlikte uygulanacağı ya da yapılan uygulamada mutlaka hisse ayrımı yapılacağı gibi bir kural bulunmamaktadır. Siz yalnızca 18'inci madde uygulaması yapıyorsanız, hisse çözümü yapamazsınız. Hisse çözümü yapılamaması, 18 uygulamasına engel değildir. ... (**hkocak**)

20 – MÜSTAKİL YERİNE HİSSELİ PARSEL VERİLMESİ

SORU)

İmar Kanununun 18'inci maddesi gereği düzenleme yapılacak olan bir sahada bulunan kadastro parsellerinden 3 tanesi aynı kişiye ait ise ve aralarında değer farkı yok ise, bu parsellerden DOP alındıktan sonra her bir kadastro parseline ayrı ayrı imar parseli tahsis etmek mümkün iken parsellerin sahibinin talebine istinaden üç imar parseli tahsis etmek yerine üç imar parselinin toplam yüz ölçümü kadar bir imar parselini tahsis etmek mümkün müdür? (**poyraz**)

CEVAP)

Bir uygulama sahasında küçük imar parselleri ve büyük imar parselleri; uygulama sahasında üç ayrı kişiye ait kadastro parseli var. Bu üç ayrı kadastro parselinin her birine küçük imar parselleri verilebilecekken, üçü birden büyük imar parseline hissedar yapılmış. Parsel sahipleri, bu şekildeki bir uygulamadan memnun olmayıp dava açarsa Danıştay bozma sebebi sayabilir. (Müstakil parsel verebilecekken, hisseli verilmiş diye.) Ancak ilgililer bu durumdan şikayeti olmaz ise aynı parselde hisselendirilmesi mümkündür. Sonuçta küçük imar parselleri kalmadı büyük imar parselinde hisselendirildi olur.

Parsellerin aynı kişiye ait olmasına gelince; bilindiği üzere 18 uygulaması resen yapılan bir işlemdir. İlgilisinin talebi o doğrultuda olsun ya da olmasın bir üst paragrafta örneklendirildiği üzere, belediyenin, üç ayrı kadastro parselini aynı imar parselinde toplanması mümkündür. (**hkocak**)

21 – YOLDA VE PARKTA KALAN PARSEL

SORU)

Almayı düşündüğüm belediye sınırına komşu 3310 m² tarla 18'inci madde uygulaması ile park ve yola ayrılmış belediye imar planlarına göre 710 m² yer kalmış. ... Parkın m²'si kadar belediye bana başka yerden arsa mı verecek? Bu işin çözümü nasıl olur? (**tky**)

CEVAP)

Belediye, bir yerde imar uygulaması yaparken, Düzenleme Ortaklı Payı (DOP) adı altında, her parselin yüzölçümünde %40 kadar kesinti yapma yetkisi bulunmaktadır. Bu kural her zaman %40 kesinti yapılır anlamında değildir. Eğer sizin parselinizin bulunduğu yerde yapılan uygulama sırasında DOP oranı daha az çıkarsa daha az kesmesi gerekir. Sonuçta sizin almayı düşündüğünüz parselin 3310 m² olduğundan bahsediyorsunuz; bu duruma göre o parselden en fazla 1324 m² kesinti yapılabilir, geri kalan 1986 m² için imar parseli vermesi gerekir.

O parselin bulunduğu yere yol ve park denk geldiği için aynı yerden imar parseli verilemeyecektir, ancak en yakın yerde oluşacak imar parselinin tahsis edilmesi gerekir.

Eğer belediye imar uygulamasını hemen yapıyorsa durum bu şekildedir. Ancak belediye uygulamayı geciktirirse siz o parselde bir şey yapamazsınız. Bina yapmak isterseniz, belediye ruhsat verebilmek için öncelikle imar parselinin oluşturulmasını isteyecektir.

Eğer sizin parseliniz yola ve parka denk gelmemiş olsa idi, belediyenin resen yapacağı çalışmayı beklemeden kendi rızanız ile imar parseline ya da parsellerine kavuşabilirdiniz ama sizin parseliniz yol ve parka denk geldiği için bu şekilde imar parselinize kavuşamayacaksınız.

Bahsettiğiniz 700 m² eğer bir müstakil imar parseline denk geliyorsa ona kavuşmak için geri kalanın tümünü terk etmek durumunda kalırsınız, kendi rızanızla terk etmiş olacağınız için de daha sonra size geri dönmesini isteme hakkınız olmayacak. Sonuç olarak belediye imar uygulamasını yapmadığı sürece o parselin durumu belirttiğim gibi olacaktır. **(hkocak)**

22 – UYGULAMA SAHASINDAKİ HAZİNE TAŞINMAZLARI

SORU)

Uygulamaya giren hazine parsellerine, Kanunun 11'inci madde gereğince terkler ile ilgili olarak tapu kütüğünün beyanlar hanesine resen şerh konulabilir mi? Yoksa ilgilisi malmüdürlüğünün talebi sağlanmalı mıdır? ... **(sdtozdmr)**

CEVAP)

18 uygulama alanı içerisine tekabül eden Devletin hüküm ve tasarrufa altındaki yerler ve tapulu Hazine mallarından; yol, park, ... gibi umumi tesislere rastlayan kısımların terki resen değil, Defterdarlık ya da Malmüdürlüğünün talebi ile olur. ... Zaten Danıştay kararlarından anlaşılan; o uygulama bölgesinde DOP oranı %40'ı aşmadığı sürece terk zorunluluğu da bulunmamaktadır. DOP oranı %40'ı aşarsa, bu oranı %40'a düşürmek için öncelikle o uygulama bölgesindeki belediye taşınmazlarına başvurulur. Belediye taşınmazı bulunmuyorsa ya da bulunsa bile yeterli olmuyorsa o zaman Hazine taşınmazlarından, plânda umuma ait yerlere rastlayanların terki gerekir.

Sonuç olarak;

a) İmar plânı içinde kalan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile Hazinesin tapulu mallarının yol, park ... gibi yerlere rastlayan kısımların, 18 uygulaması yapılmadıkça, resen terk edilmesi söz konusu değildir. 18 uygulaması yapılmadığı halde yolların oluşturulması gerekiyorsa, (ya da Hazine imar parseline kavuşmak istiyorsa), Hazine taşınmazları da tıpkı şahıs taşınmazları gibi işlem görür. Defterdarlık ya da Malmüdürlüğünün talebi ile yola terk işlemi yapılır.

b) Daha sonra 18 uygulaması yapılırken eğer DOP oranı %40'ı aşmıyorsa, yine 11'inci madde gereğince yola ya da parka, ... rastlayan kısımların o amaçla kullanılmaması gerekir. Nasıl ki, şahıs parsellerinden bedelsiz terk edilen miktarını, yeni belirlenen DOP oranına tamamlayan kadarı daha DOP kesiliyorsa, Hazine taşınmazları için de aynı işlem uygulanmalıdır.

c) Eğer ki, 18 uygulaması yapılıyor ve de DOP oranı %40'tan fazla çıkıyorsa; öncelikle o uygulama bölgesi içerisinde bulunan belediye taşınmazına başvurulur. Belediye taşınmazı yoksa ya da olsa bile yeterli olmuyorsa işte o zaman Hazine mallarından, yol, park, ... gibi umumi tesislere rastlayan kısımları o amaçla kullanılabilir. Bunun için de Bakanlık oluru gerekmektedir.

d) Danıştay kararları bunu işaret etmektedir. Nitekim DANIŞTAY 6.Dairenin 09.11.1992 tarih E.1991/3280, K.1992/4042 sayılı kararı; "*Devletin hüküm ve tasarrufa altında bulunan yerlerin tescilinin doğrudan belediye adına yapılması konusunda belediyenin tescil yetkisi bulunmamaktadır.*" şeklindedir.

e) Terk amacıyla Tapu ve Kadastro İdaresine başvuran Defterdarlık ya da Malmüdürlüğü temsilcilerine de; 18 uygulaması yapılmadıkça terk zorunluğu bulunmadığını, terk yapmaları halinde de daha sonra 18 uygulaması yapılırken, yine DOP oranı %40'ı aşmadığı sürece 11'inci maddede bahsedilen amaç için kullanılma zorunluluğu bulunmadığı, Hazinesin taşınmazının bu doğrultuda takipçisi olmaları konusunda bilgilendirmenizi öneririm. ... **(hkocak)**

23 – TESCİLSİZ YERLERİN İMAR UYGULAMASI

SORU)

Çalıştığımız birim yetki sahasında bir belde belediyesi, bu yer 1950 yıllarında köy iken tamamlanmış çalışmalarda kültür arazileri ev ve arsaların tapuları verilmiş, geri kalan kısım taşlık diye tescil harici bırakılmış. Şimdi beldenin tümünde 18'inci madde uygulaması yapılıyor ve bu imar sahası içinde kalan taşlık ve bunun gibi yerler maliye hazinesi adına ihdas edilip 18'inci madde uygulamasına tabi tutuluyor.

Sormak istediği;

a) Bu tescil harici yerler bu şekilde maliye adına ihdas edilir mi?

b) Bu tescil harici taşlık gibi yerler 18'inci madde uygulaması öncesi tescil isteyen kurum tarafından tescil edilmesi gerekir mi?

c) İmar planında kapanan kadastro yollarının ihdasından bahsediliyor imar planında kalan boşluk taşlık park ya da bunun gibi yerlerin ihdası olur mu, ihdas denilince sadece kapanan yolların ihdası mı anlaşılmalı?

CEVAP)

"Taşlık", Medeni Kanununun 715 ve 999'uncu maddesi gereğince tescile tabi değildir. Bu yer imar plânı içerisinde kalmakla üzerinde tescili gerektiren aynı hak doğması nedeniyle yine Medeni Kanununun 999'uncu maddesi gereğince tescile konu olur.

a) Tescil hazine adına yapılır. Çünkü tescilsiz yerler Hazine malıdır.

b) Bu yerler için isteyen kurum tescil talebinde bulunamaz, yalnızca Maliye Hazinesi böyle bir talepte bulunabilir. Tescil, 18 dosyası düzenlenmeden önce talep edilebileceği gibi, 18 dosyası ile birlikte de olabilir. Eğer öncesinde tescil edilmeyip 18 dosyası ile gelmişse, tapu müdürlüğü tarafından bu taşınmaz Hazine adına tescil edilip, 18 uygulaması ile oluşan parsellere "gitti" göstermek üzere tapu kütük sayfası kapatılır.

c) Yukarıdaki cevaplardan da anlaşılacağı üzere, "**taşlık**" yerlerin Hazineye yazımı ile yolların ihdasının karıştırılmaması gerekir. ... **(hkocak)**

24 – TESCİL HARİCİ YERLERDE UYGULAMA

SORU)

... 18'inci madde uygulamasına ilişkin hazırlanan bir dosyanın kontrolü yapıyorum. Düzenleme sahası içerisinde tescil harici bir alan uygulamaya alınmış. Bu taşınmazın encümen kararında belirtilmesi gerekmekte midir? Ayrıca tescil harici olan bir yerin İmar Kanununun 15, 16'ncı maddelerine veya 18'inci maddesine istinaden yapılan uygulama da 2013/11 sayılı genelgemize göre plan kapsamında bir yer olduğu için Orman Kuruluşundan görüş yazısı almamız gerekir mi? **(Harita Müh)**

CEVAP)

Tescil harici yer 18 uygulaması dahilinde kalmış ise, doğru olan; nasıl ki encümen kararında, uygulamaya dahil parseller bahsediliyorsa, tescil harici olan yerlerin de bahsedilmesidir.

2013/11 sayılı genelgede; "...Nazım imar planı ve uygulama imar planı bulunan yerlerde ise, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde orman idaresi ve ilgili belediyesince; belediye ve mücavir alan sınırları dışında orman idaresi ve ilgili il özel idaresinden tescile engel bir durumun bulunmadığının bildirildiğinin..." aranması gerektiği belirtilmektedir... O nedenle de; tescil harici yerlerin plân dahilinde kalması halinde gerek 15 ve 16'ncı maddeler gereğince yapılacak

işlemlerde ve gerekse 18 madde uygulamasında Orman Kuruluşundan görüş alınması gerekir. ... **(hkocak)**

25 – BOŞLUKLAR HAZİNE ADINA TESCİL EDİLMELİ

SORU)

İmar adasında kalan ve kadastro çalışmalarında boşluk olan bir kısım taşınmaz belediye encümen kararı ile imar parseli olduğundan bahisle ihdas yoluyla tescilini talep edebilir mi? **(alperen6025)**

CEVAP)

... Belediyeler ancak 2644 sayılı Tapu Kanununun 21'inci maddesi gereğince kapanan yol ve yol fazlalıklarını ihdas edebilir. O da (Danıştay kararlarına göre) DOP sıfıra düşürüldükten sonra. Onun dışında boşlukların belediye adına tescil edileceğine dair mevzuat da bulunmamaktadır. Kadastro Kanununun 16 ve 18'inci maddeleri gereğince, boşlukların Hazine adına tescil edilmesi gerekir. ... **(hkocak)**

26 – HAZİNE MALLARININ TERKİ

SORU)

Belediye sınırları içerisinde imar planı bulunan yerde "hükümet konağı ve müştemilatı ve arsası" niteliğindeki maliye parseli ile ilgili malmüdürlüğünün yaptırmış olduğu ifraz dosyasında kadastro parselinin imar planına göre ifrazı ve yola terkiyle birlikte 4 ayrı parsel oluştu. Buna göre; oluşan 2 parselin niteliği imar planındaki durumuna göre park ve ağaçlandırılacak alan olarak yazılabilir mi? **(mesanas)**

CEVAP)

Bilindiği üzere yol ve park tescile tabi değildir ve İmar Kanununun 15'inci maddesine göre bu tür yerlere rastlayan parsellerin ifrazına izin verilmez. Ancak encümenince bu 4 parselin ifrazına izin verilmişse hepsi de hazine adına tescil edilebilir.

Belediye talep ettiği takdirde Maliye tarafından İmar Kanununun 11'inci maddesi gereğince kamuya ayrılan yerlere ait parseller belediyeye bedelsiz terk edilebilir. Bu durumda bile ifraz edilen bu dört parsel öncelikle tapuya tescil edilmeli, daha sonra terk edilecek parsellerin tapu kütüğünün beyanlar hanesine 11'inci maddedeki şerh yapıldıktan sonra terkin edilmelidir. (07.11.1985 tarih 1477 sayılı genelge) **(mert80)**

CEVAP)

Yol ve parka terk Hazineye ait parselden de olsa, DOP oranı %40'ı aşmadığı sürece tesciline gerek yoktur. İmar Kanununun 11'inci maddesindeki ifadeden, Hazine malı olup da imar plânında yola, parka ...vs. rastlayan kısımlar her

durumda o amaçla kullanılmak üzere terk edilir. Bu yapılırken de önce tescil edilip sonra da o amaç için kullanılmak üzere. tapu kütüğü kapatılır anlamı çıkarıldığından, 1477 sayılı genelge bu anlayışa uygun olarak düzenlenmiştir.

Halbuki 11'inci maddenin ayrıntısı Yönetmeliğinin 32'nci maddesinde yer almaktadır. Buna göre DOP oranı %40'ı aşarsa, bu oranı %40'a düşürmek üzere önce uygulama+ sahasında bulunan belediye taşınmazlarına başvurulur. Belediye taşınmazı yoksa ya da var olduğu halde yeterli gelmiyorsa o takdirde uygulama sahasında bulunan Hazine taşınmazlarından yol, park, ... gibi DOP'tan karşılanan tesislere rastlayanlar kullanılır.

Yani DOP %40'ı geçmediği sürece, %40'ı geçse bile o uygulama sahasında belediye taşınmazı bulunmadığı, ya da bulunsunsa bile yeterli olmadığı sürece Hazine malları kamusal alanlarda kullanılmak üzere terk edilmez. (DANIŞTAY Kararları da aynı doğrultudadır.)

Bu koşullar somut olarak ortaya çıkmadığı sürece de Hazine mallarından yola parka rastlayanlar yerler neden belediyeye terkin edilsin. 1477 sayılı genelgedeki düzenleme 11'inci maddeye göre her durumda Hazine mallarının yola, parka rastlayan kısımlarının her durumda o amaçlar için kullanılmak üzere terk edilmesi gerekir peşin hükmü ile düzenlenmiş olduğundan itibar edilmemesi gerekir.

(Ancak uygulamada ne yazık ki itibar edilmeye devam edilip, DOP oranı henüz belirlenmeden, %40'ı aşmış olduğu belli olmadan Hazine mallarından yola parka rastlayanlar önce tescil sonra terk ettirmeye devam edilmektedir. Ama bu şekildeki uygulama yukarıda belirttiğim gerekçelerle hatalıdır). ... **(hkocak)**

27 – ORMANLARDA İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ

SORU)

İlçemizde Belediye Devlet Ormanı vasfı ile Hazine adına kayıtlı taşınmazın da bulunduğu alana imar planı değişikliği uygulaması sonucunda "orman" vasıflı taşınmazın bir kısmını rekreasyon alanı kalanı da yol ve ağaçlandırılacak alan olarak belirlemiştir.

Devlet Ormanı vasfı ile kayıtlı taşınmaz plan değişikliği ile rekreasyon alanı ve ağaçlandırılacak alan ayrıca yol olarak imara tabi hale getirilebilir mi, bunun için iptal davası açılması gerekmez mi? **(Cengiz000)**

CEVAP)

Anayasa ile katı kurallarla güvence altına alınmış olan ormanların imar uygulamasına tabi tutulması mümkün değildir. Böyle bir işlem Anayasa'nın 169'uncu maddesine aykırı düşer. ... **(hkocak)**

28 – ARKLAR HAZİNE ADINA UYGULAMA GİRER

SORU)

Parselasyon yapılacak (18'inci madde uygulaması) saha 1950'li yıllarda tapulaması yapılan ve paftaları grafik olarak çizilmiş bir bölgedir. Paftalara bakıldığında, uygulama alanında parsellerin arasında SU ARKI olarak görülen yerler vardır. Bugün bu özellikleri tamamen kaybolmuş olup aktif Su arki olarak da kullanılmıyor. İmar planı gereği de bu kısımlar uygulamadan önce Hazine adına ihdas edilip parsel numarası alması lazım ki dağıtım cetvellerinde gösterilebilsin.

Hazine adına tescili için (Doğal arklar Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerdendir. O nedenle de DSİ'den uygun görüş almaya gerek yoktur) şeklinde cevaplamışsınız. İhdas haritasının kadastro müdürlüğüne kontrolü esnasında bu yazıyı istiyor. ... Bu konuda Genel Müdürlüğün bir görüşü, talimatı var mıdır? **(tekinharita)**

CEVAP)

Paftasında ark olarak görünen yerler fiilen kalmamış olsa bile o kısımların, pafta üzerinden hesaplanacak yüzölçümü ile Hazine adına uygulamaya girmesi gerekir. Arkların belediye adına ihdas edilemeyeceği, ark nedeniyle elde edilecek taşınmazın Hazine adına tescil edileceğine dair Danıştay kararı bulunmaktadır. (DANIŞTAY 6.Daire 12.05.1999 tarih E.1998/2248, K.1999/2522)

Sonuç olarak; doğal arklar Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerdendir ve de plân içinde kalması nedeniyle tescile tabi olması durumunda DSİ'den görüş alınmasına gerek bulunmamaktadır. Ayrıca, mutlaka uygulama öncesi tescil edilmesi gerekir gibi zorunluluk da bulunmamaktadır. Nasıl ki, kapanan yollar daha önce tescil edilmeden doğrudan özet cetvelinde ihdas olarak gösterildiği gibi Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan yerlerin de doğrudan özet cetvelinde Hazine adına gösterilmesi mümkündür. ... **(hkocak)**

29 – ARKLARIN İMARA TABİ TUTULMASI

SORU)

18 uygulamasında düzenleme sahası içerisinde kalan arkların tescilinde 2006/8 sayılı genelge gereği DSİ'den, arkın tescilinde sakınca olmadığına dair uygun görüş almaya gerek var mıdır? **(HARİTA)**

CEVAP)

Doğal arklar Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan yerlerdendir. O nedenle de DSİ'den uygun görüş almaya gerek yoktur. Daha önce DSİ tarafından kamulaştırılmak suretiyle oluşturulmuş bir tesis, imar plânı gereğince kaldırılması gerektiğinde bu yerin Hazine adına işleme girmesi için DSİ'nin

onayına gerek duyulur. Aksi halde Arklar için DSİ'den görüş alınmasına gerek yoktur. ... **(hkocak)**

30 – DERENİN İHDASI VE UYGULAMAYA GİRMESİ

SORU)

... 15 ve 16'ncı maddelere istinaden dereden ihdas yapılarak imar planına göre parsellerle şuyulandırma yapılabilir mi? **(MC)**

CEVAP)

Dere yatakları tescile tabi değildir. Ancak imar plânı içinde kalması nedeniyle tescile konu olursa, tescil Maliye Hazinesi adına yapılmalıdır. 18 uygulamasını beklemeden talep edilmesi halinde 15 ve 16'ncı maddeler gereğince bu yerlerin Maliye Hazinesi adına tescili mümkündür. Daha sonra yapılacak 18 uygulamasına bu yer Maliye Hazinesi adına girer. Ve diğer parsellerden farksız bir şekilde şuyulandırmaya tabi tutulabilir. ... **(hkocak)**

31 – PLÂN SAHASINDA KALAN AKTİF DERENİN DURUMU

SORU)

İmar planı hazırlanırken aktif derenin bir kısmı da planlanmış durumda. Aktif dere ihdas edilebilir mi? Düzenleme sınırı nasıl geçirilmelidir? **(Atila)**

CEVAP)

Plân içinde kalması ya da düzenleme sahası içerisine alınması o yerin mutlaka ihdas edilmesini gerektirmez. Düzenleme sınırı içinde kalsa bile, o dere aktif ise ihdas edilmesi doğru olmaz. Ama düzenleme sınırı içinde kalmasında da bir sakınca bulunmamaktadır. Girdi, çıktı şeklinde işlem yapılarak o yerin dere olma durumu devam ettirilir. ... **(hkocak)**

32 – DERELERİN DOP'TA KULLANILMASI

SORU)

18 uygulaması yapılacak alanda tapulama harici dere bulunmaktadır. 1/1000 lik planda da dere, biraz kaydırılarak işlenmiş. Uygulama sahası içerisinde bu dereyi tescil etmeden (kadastro parseli oluşturmadan) DOP %40'ı bulmaktadır. Eğer dereyi hazine adına tescil edersek DOP çok çok yüksek rakamlara ulaşmaktadır. Bu sebepten dolayı dereyi tescil etmeden uygulamayı yapabilir miyiz? ... **(borasera)**

CEVAP)

Daha önceki katılımlarımda da belirttiğim üzere, DOP oranı %40'ı aşmadığı sürece Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden kamusal alanlara terk

zorunluluğu yoktur. Sizin anlatımınıza göre, derenin tümü DOP'tan karşılanacak yer için kullanılması halinde DOP %40 olmaktadır. Eğer dere Hazine adına uygulamaya girerse DOP oranı fazla oluyor... Burada yapılması gereken şudur;

a) Öncelikle bu dere, uygulama sonrasında da dere olarak kalacaksa; dere yüzölçümü uygulama sahası yüzölçümünden düşülür. Yokmuş gibi işlem görür. Ya da uygulamaya girdi-çıktı yapılır.

b) Eğer dere kapanıyorsa diğer şahıs parsellerinden farksız bir şekilde Maliye Hazinesi adına uygulamaya girer. Şahıs parsellerinden kesilen oranda DOP kesintisi yapıldıktan sonra geri kalan miktara karşılık verilecek imar parselleri de hazine adına olur.

c) Şahıs parsellerin farkı şudur; Eğer o uygulama sahasında DOP oranı %40'ı aşarsa, bu oranı %40'a düşürmek için uygulama sahasında bulunan belediye taşınmazlarına başvurulur. Belediye taşınmazı yoksa ya da olsa bile yeterli gelmiyorsa o zaman bu kapanan derenin, yol, park, ...vs. gibi yerlere rastlayanları o amaç için kullanılmak üzere terk edilir. (DOP'u %40'a düşürmek için derenin tümünün terk zorunluluğu yoktur.

d) Derenin yol, park, ...vs. yerlere rastlayanları terk edilmesine rağmen DOP hala %40'a düşmüyorsa, (uygulama sahasında bağış da yoksa) o zaman belediyenin kamulaştırma yapması gerekir. ... **(hkocak)**

33 – İSİMSİZ ŞAHIS PARSELİNDE UYGULAMA

SORU)

18 uygulaması yapacağımız alanda niteliği bostan kulübesi, bostan kuyusu olan parseller var. Bu parsellerin malik kısmında "..... mahallesi ada parsel" (şahıs parseli) yazmaktadır. Başka iktisabında ve beyanlar hanesinde hiçbir şey yazmamaktadır. Malik kısmında "..... mahallesi ada... parsel" yazan parsellerin ortak kullanım olduğunu ve Maliye Hazinesi adına mı tescil edilmesi gerekir. ... **(borasera)**

CEVAP)

Uygulama sahasında yer alan bostan kulübesi ve bostan kuyusu olan parsellerin tapu kütüğünde mi böyle yazıyor. Eğer öyle ise o parsellerin oluşum sebebine bakın, kadastro ile oluşmuşsa askı ilânına bakın, malik yönüyle tapu kütüğüne eksik bir yazım varsa tamamlanmasını sağlayın, ona göre uygulamaya alın. Yapılacak araştırma sonucu hiç bir bilgiye ulaşamıyorsa, bence o durumdaki parseller uygulamaya Hazine adına girmelidir. ... **(hkocak)**

34 – DÜZENLEME SINIRI, DERE VE DOP

SORU)

Uygulama sahası içerisindeki derelerin durumu nasıl değerlendirilmelidir? Hazine adına ihdas ya da DOP kesilir mi? Plân gereğince dere yatağı

değiştirilmişse ve de kapanan ve plân gereği açılan derenin durumu ne olur? Yeni dere yatağı DOP'tan mı oluşturulur? ... **(bga)**

CEVAP)

Düzenleme sınırı içerisinde kalan dere yatağı;

a) Eğer, uygulama sonrası yine dere yatağı olarak kalıyorsa, dere yatağı uygulamaya girdi-çıkı yapıdır. Hazine adına ihdas ya da dere yatağı için DOP kesimi söz konusu edilmez.

b) Eğer imar plânında dere olarak kalmıyorsa, o yer Hazine adına uygulamaya girer, diğer parsellerden kesilen oranda DOP kesildikten sonra geri kalan kısım için verilecek imar parselleri de Hazine adına tahsis edilir. Öncesi dere olan yere Hazine adına verilecek imar parseli tekabül edebileceği gibi şahıslara ait parseller de tekabül edebilir.

c) Öncesinde var olan derenin ortadan kaldırılıp, yerine uygulama sahası içerisinde başka bir yerde dere geçirilmesi farklı bir durum. Böyle bir zorunluluk varsa bile dere yerinin DOP kesintisi ile oluşturulacağına dair herhangi bir mevzuat bulunmamaktadır.

Ancak şu yapılabilir; Kapanan dere alanı ile yeni oluşturulan dere alanı karşılanabilir... Yani, kapanan ve yeni oluşturulan derenin yüzölçümleri hesaplanır.

c.1) Her ikisi de aynı çıkıyorsa eski dereye karşılık yeni dere oluşturulmuş olur. Tıpkı, uygulamaya girdi – çıktı misali. Eski derenin yüzölçümü hesaplanıp, yeni derenin yüzölçümü de buna uygun olarak ayrılmak suretiyle bu durum ayarlanabilir.

c.2) Kapanan derenin yüzölçümü yeni oluşturulan derenin yüzölçümünden fazla çıkarsa; yeni derenin yüzölçümünden fazlası Hazine adına uygulamaya girer... Örneğin kapanan yolun yüzölçümü 50 birim, yeni oluşturulan derenin yüzölçümü ise 40 birim olsun. Eski derenin 40 birimlik kısmı yeni oluşturulan dere için kullanılırken geriye kalan 10 birimlik kısım Hazine adına uygulamaya girer. ... **(hkocak).**

35 – UYGULAMA SAHASINDA MEZARLIK

SORU)

Uygulama sahası içerisinde bir adet mezarlık bulunmaktadır. Bu mezarlık kullanılmakta olup tapusu çok hisseli mülkiyet şeklindedir. Mezarlığın bulunduğu parsel KOP'tan mı karşılanır? **(extra14)**

CEVAP)

Umumi mezarlıkların mülkiyeti; belediye bulunan yerlerde belediyelere, köylerde ise köy tüzel kişiliğine aittir. (Mezarlık Yerlerinin İnşası ile Cenaze Nakil ve Defin İşlemleri Hakkında Yönetmelik md:8)

Mülkiyeti belediye adına olacağına göre mezarlık yerlerinin DOP'tan karşılanması uygun olmayacaktır. "18'inci Madde Uygulama Yönetmeliği"nin 12'nci maddesinin ifadesinden; mezarlık yerlerinin KOP'tan karşılanmasında bir sakınca olmayacağı anlamı çıkarılabilmektedir.

Fakat şöyle bir sorun yaşanabilir; mezarlık, küçük bir uygulama sahası içerisinde kalıyorsa o zaman DOP ve KOP kesintisinden sonra parsel sahipleri için bir şey kalmayabilir.

O nedenle de uygulama sahasının büyük olduğu sahalarda mezarlıklar KOP'tan karşılanırsa da küçük uygulama sahalarda belediyenin kamulaştırma yapması daha uygun düşecektir diye düşünüyorum. ... **(hkocak)**

36 – 18 UYGULAMA SAHASINDA YOL VE ASKERİ BÖLGE

SORU)

İmar Kanununun 18'inci maddesi gereği uygulama yapılacak bir alanda imar planına göre oluşacak yeni adalar bir yol boyu daha önceden Karayollarınca istimlak edilen alanlara isabet etmekte ve yoldan ihdas alanları oluşmaktadır.

a) Mücavir alan içinde bulunan bu mevkide ihdasa konu olan bu alanlar Karayolları adına mı, yoksa Belediye adına mı ihdasa konu olmalıdır?

b) Hazineye ait ve "Askeri Güvenlik Bölgesidir" şerhi bulunan taşınmazlar herhangi bir şekilde kısmen ya da tamamen imar uygulamasına tabi tutulabilir mi? **(mustafa can)**

CEVAP)

a) Kamulaştırma ile oluşan yol, imar plânı kapsamında ihdas konu olduğunda, ihdasın, kamulaştırma yapan kurum adına yapılması gerekir.

b) 3194 sayılı İmar Kanununun "istisnalar" başlıklı 4'üncü madde ikinci fıkrası şu şekildedir; *"Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılar için, bu Kanun hükümlerinden hangisinin ne şekilde uygulanacağı Milli Savunma Bakanlığı ve İskan Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir"* Bu maddenin sorunuzun cevabı olduğunu düşünüyorum. ... **(hkocak)**

37 – 1.DERECE DOĞAL SİT ALANINDA UYGULAMA

SORU)

1. derece doğal sit alanında kalan yerde imar uygulaması yapılabilir mi? yapılamazsa neden? Belediye burada kamulaştırma mı yapmak zorunda, yoksa başka bir yolla çözüme kavuşturulabilir mi? **(RoNİN)**

CEVAP)

Bir alanın, Koruma Bölge Kurulunca sit olarak ilânı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur (2863 s.Kanun md:17). Bu bölgelerde "Koruma Amaçlı İmar Plânlarının" yapılması gerekir. Diğer yerlerde olduğu gibi belediyenin bu yerleri imar plânı içerisine alıp, dilediği şekilde bir imar uygulaması yapma yetkisi bulunmamaktadır... Bu Konuyla ilgili ayrıntılı bilgiyi 2863 sayılı Kanununun 17 ve ilgili diğer maddelerini okumanızı öneririm. ... **(hkocak)**

38 – TALEBE BAĞLI UYGULAMA

SORU)

...Taleple bir parselle ilişkin (bölge değil) sadece iki parsel suyuulu diye 18'inci madde için dilekçe yazıyor. Bunu belediye yapmak zorunda mı? Mesela şimdi değil ileride yapacakmış falan diyebilir mi ve bu biraz şahısa özel olmuyor mu suyuulu diye 18 yapmak? **(gs44)**

CEVAP)

... HAYIR. Belediye, vatandaşın bu yöndeki talebini yerine getirmek zorunda değildir. Daha sonra yapacağız demesine de gerek yoktur... Vatandaş istiyorsa, kendi arasında taksim yapabilir, olmadı şuyunun giderilmesi için dava açabilir.

... Plânlı bir yerde uygulama yetkisi belediyeye aittir. Ama mutlaka şu zamana kadar uygulama yapması gerekir gibi bir zorunluluk bulunmamaktadır. Belediyenin mali, teknik ve personel yönüyle imkanları elverdikçe uygulamayı yapabilir. Ama bu arada, 18 uygulamasını beklemeksizin imar parseline kavuşmak isteyen vatandaşlar, İmar Kanununun 15 ve 16'ncı maddeleri gereğince işlem yaptırabilirler. İşte 15 ve 16'ncı maddeler kapsamında bir dosya düzenlenerek Tapu Kadastro İdaresine gelmişse, bu dosyanın kontrolü ve tescili ancak ilgililerin talebine bağlı olarak sonuçlandırılır. ... **(hkocak)**

39 – MASRAFIN VATANDAŞ TARAFINDAN ÖDENMESİ

SORU)

... Belediyeler masraftan kaçındığı için 18 madde uygulamalarını genelde vatandaşın yaptırmasını bekliyor. Masrafları vatandaş karşılması durumunda düzenleme sınırı veriyor ve bütün masraflar vatandaş tarafından karşılanarak uygulama sonuçlandırılıyor. ... **(ilyas61)**

CEVAP)

Vatandaş talep etmiş ve bedelini de ödemiş olsa bile, belediye tarafından 18'inci madde uygulamasının formaliteleri (dağıtım, ilân, ...vs.) yerine getirilmişse; Tapu Kadastro yönüyle bu işlem artık talebe bağlı işlem değil kontrollük işlemdir. Belediye yetkisi kapsamında resen yapmış olduğu bu işlemi, muvafakate gerek kalmaksızın, 3194 sayılı Yasanın 19'uncu maddesi gereğince tescil ettirebilir. ... **(hkocak)**

40 – İMAR PLÂNI GEREĞİNCE KAMULAŞTIRMA**SORU)**

Belediye; imar yoluna giren parselin, sadece imar yoluna denk gelen kısmını kamulaştırmak istiyor ve bu kararı kamulaştırma kararı ile almış durumda. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu 6'ncı maddesinin tümüne baktığımızda hemen hemen bütün kamulaştırma kararlarında valiliğin onayı gerekli diyor ama son bendinde; "Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı 1kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur. Bu durumlarda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınır." ibaresi geçiyor.

SORUM

- a)** Benim bahsettiğim durum ilgili olarak, 6'ncı maddenin son bendince Valiliğin onayı yoktur anlamı mı çıkıyor?
- b)** Tescil Bildiriminde (beyannamede) imar yoluna giren kısım vatandaşın adına mı yoksa belediyenin adına mı yazılacak? **(SPARTACUS)**

CEVAP)

a) Kamulaştırma Kanununun 6'ncı maddesinde yalnızca onay değil, kamu yararı kararı alınmasına da gerek olmadığından bahsedilmektedir. Bir yer imar plânı içinde kalması nedeniyle kamulaştırılıyorsa, o kamulaştırma işlemi için kamu yararı kararı almaya dahi gerek yoktur. Dolayısıyla onaylanmasına da gerek bulunmamaktadır.

b.1) Bilindiği üzere yollar tescile tabi değildir. Örneğin parsel tek malikli ya da hisseli olsun, bütün malikler bu işleme onay veriyorsa; tescil bildirimine önce parsel bir bütün olarak yazılır ve üzeri çizilir. Alt satırlara sırasıyla kalan kısım parsel numarası değiştirilmeden yazılır, onun alt satırına da kamulaştırılan kısım yazılır ve malik gösterilmesine gerek yoktur. "Yol (kamulaştırma)" şeklinde belirtme yapılabilir. ...

İlgilisi ferağ verdiği göre onun mülkiyetinden çıkıyor demektir, yollar tescil edilemeyeceği için belediye mülkiyeti olarak da yazılamayacaktır. Öyleyse en uygun olanı önerdiğim şekilde yazılmasıdır. Tescil bildirimine göre, tapu kütüğünde yapılacak işlem tıpkı bir yola terk işlemi gibi olacaktır. Kütük sayfası kapatılmadan kamulaştırılan kısmın yüzölçümünün düşülmesi gerekir.

b.2) Parsel hisseli ise ve hissedarlardan tümü ferağ vermeye yanaşmıyorsa, mahkeme kararı gelinceye kadar yapılacak işlem bulunmamaktadır. Mahkeme kararı geldiğinde de yine aynı (b.1) başlığında bahsedildiği gibi işlem yapılması gerekecektir.

b.3) Parsel hisseli ve hissedarlardan bazıları ferağ vermeye yanaşırken, bazıları yanaşmıyorsa o zaman imar planının parseli kestiği yerden parsel ikiye ayrılır, kalan kısmın parsel numarası aynen muhafaza edilir. kamulaştırılan kısım ise

ana parsel numarası taksim A ile gösterilir (örneğin 57/A gibi). Gerek kamulaştırılan ve gerekse kalan parçanın sahipleri olarak eski malikler yazılır. Tapu kütüğünde; kalan parça eski kütük sayfasında aynen bırakılır, eksilen miktar yüzölçümünden düşürülür. Kamulaştırılan kısım ise yine kütükte müstakil bir sayfaya eski malikler adına kaydedildikten sonra, ferağ veren maliklerinin ismi çizilerek idarenin adı yazılır. Daha sonra diğer maliklerle ilgili işlemler de tamamlandıktan sonra, kütük sayfası kapatılır. ... **(hkocak)**

41 – KAMULAŞTIRMA VE İMAR UYGULAMASI;

SORU)

a) Kamulaştırma kararı alınmış ve Kamulaştırma Kanununun 7'nci maddesine istinaden şerh düşülmüş parsellerde 18'inci madde uygulaması yapılabilir mi? Yapılırsa yöntem nasıldır?

b) Kamulaştırmada öncelik pazarlık usulüdür. İdare pazarlık usulünde vatandaşla anlaşamadığı için mahkemeye müracaat etmiştir. Bu durumda yargıda kamulaştırma işlemi sürerken bu parsellerin 18'inci madde uygulamasına tabi tutulması mümkün müdür? Mümkün ise 18'inci madde uygulaması kamulaştırma işlemi iptal ettirir mi? **(yusus1281)**

CEVAP)

a) Kütük sayfasında Kamulaştırma Kanununun 7'nci madde belirtmesi bulunması 18 uygulamasına engel değildir. Bilindiği üzere 7'nci madde belirtmesi yapılan parsel halen eski malike ait demektir. O nedenle de o parselin halen kayıtlı maliki kim ise onun adına uygulamaya girer, diğer parsellerden kesilen oranda DOP kesildikten sonra geri kalan miktara karşılık verilen imar parselleri o malike tahsis edilir.

b) Parsel kamulaştırma kapsamında davalı ise bu da 18 uygulamasına engel değildir. Aynı şekilde parselin halen kayıtlı malik kim ise onun adına uygulamaya girer, diğer parsellerden kesilen oranda DOP kesildikten sonra geri kalan miktara karşılık verilen imar parselleri yine o malike tahsis edilir. Eğer davalı olduğuna dair tapu kütüğünde herhangi belirtim varsa, ek olarak yeni oluşan imar parsellerine bu dava da taşınır.

18 uygulaması, kamulaştırma işlemi iptal ettirir diye bir şey yoktur. Ama kamulaştırma hangi amaçla yapılıyor, yeni oluşan parsellerin konumu ile kamulaştırma amacı birbiriyle çelişir mi, bunlar ayrıca sorgulanacak konular ama her şeye rağmen sorularınızda yer alan kamulaştırma aşamaları, 18 uygulamasına engel değildir. ... **(hkocak)**

42 – KAMULAŞTIRILAN TAŞINMAZLARIN KULLANIMI

SORU)

İmar planında yol olması nedeniyle bir çok parsel belediye tarafından kamulaştırılarak belediyenin mülkiyetine geçmiş ancak tapuda herhangi bir terkin işlemi yapılmamıştır. Daha sonra belediye büyük bir alanda (kamulaştırdığı parsellerinde içerisinde yer aldığı alanda) 18 uygulaması yapmaktadır. Uygulamada belediye, yol olarak kamulaştırdığı bu parselleri imar planında sosyal tesis alanına tahsis etmiştir.

Burada yol amacıyla kamulaştırılan taşınmazların 18 uygulaması içerisine dahil edilerek Sosyal Tesis Alanından (resmi kurum alanından) tahsisi doğru mudur. Şayet parseller yol amacıyla terkin yapılmış olsaydı DOP düşecekti. Yapılan uygulamaya göre DOP daha yüksek çıkmaktadır. Yol olarak kamulaştırılan bir parselin 18 uygulamasında başka kamu alanına tahsis yapılması ile ilgili yargı kararları var mıdır? (yusuf1281)

CEVAP)

Kamulaştırma işlemi, imar plânında yol olduğu gerekçesi ile yapılmıştır. Evet sizin de belirttiğiniz gibi yollar DOP kesintisi ile oluşturulmaktadır. Her ne kadar yol için kamulaştırılmış olsa bile, yine DOP'tan oluşturulan park, otopark, okul yeri, cami yeri, karakol yeri, gibi yerler için kullanırsa; 2924 sayılı Kamulaştırma Yasasının 23'üncü maddesi uygun düşecektir.

Belediye; ben buraları kamulaştırdım, artık bana ait yerlerdir, istediğim gibi kullanırım diyemez. Kamulaştırdıklarını yine kamunun kullanacağı yerler için kullanıyorum demesinin mantığı olabilir. Ama tahsis edilen yerler DOP'tan oluşturulan yerler değilse o zaman bu durum, sizin de belirttiğiniz gibi, DOP oranını etkileyecektir.

Bu durumda belediyenin yaptığı icraattan, o mahaldeki dolaylı yoldan da olsa zararları olacaktır. Dolayısıyla da belediyenin yaptığı işlem tartışma götürür duruma düşecektir. Konu yargıya intikal ederse, bu konuda yargının yaklaşımı ne olur bilemem. ... (hkocak)

43 – KAMULAŞTIRILAN YER AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ

SORU)

TEİAŞ tarafından lojmanlar ve hizmet binaları amaçlı kamulaştırılan alanda belediye tarafından bu alanın bir kısmı 18 uygulamasına tabi tutulup bu kısımda yaklaşık 50 civarında kişi ve farklı kamu kurumları malik olacak şekilde parsel dağıtımı yapılmıştır?

CEVAP)

Kamulaştırılan yer amacı dışında kullanılamaz. Kamulaştırılan yerde uygulama yapılıp, kamulaştırma amacına uygun parseller oluşturulmuşsa tamam. Ancak, TEDAŞ dışındaki kişi ve kuruluşlara tahsis edilecek şekilde parsel oluşturulmasının doğru olmadığını düşünüyorum. ... **(hkocak)**

44 - KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ AYRI İMAR UYGULAMASI AYRI İŞLEMLERDİR

SORU)

1999 yılında 4872 m² taşınmaz ortasından DSİ'nin seti geçtiği için 3'e ifraz oluyor. 1575 m² DSİ parseli için malikler rızai ferağ veriyorlar. Diğer parsellerden 557 m² olan çay tarafında yer alıyor. 3'üncü parselse 2740 m² olarak tescil görüyor.

Daha sonra 2011 yılında yapılan revizyon imar planında 2740 m² parsel uygulama alanında denilerek 910 m² DOP kesintisi yapılmak isteniyor. Sizce bu mümkün mü? ... **(truvalı)**

CEVAP)

Sizin parselinizde yapılan ilk işlem bir kamulaştırma işlemidir. Bu işlemde siz ya tapu müdürlüğünde ferağ verirsiniz ya da DSİ tarafından açılacak dava ile işlem aynı sonuca ulaşır.

İkinci işleme gelince; bunun bir imar uygulaması olduğu anlaşılıyor. İmar uygulaması, kamulaştırma işleminden bağımsız ayrı bir işlemdir ve de belediyenin, uygulamaya giren parsellerden %40'a kadar DOP kesme yetkisi bulunmaktadır. *(Yani sizin 2740 m²'lik parselinizden 1040 m² kadar kesinti yapma yetkisi bulunmaktadır.)* Sonuç olarak ilk işlem ile ikinci işlem arasında herhangi bir bağlantı bulunmamaktadır. Ve sizin; *"ilk işlem nedeniyle (kamulaştırma nedeniyle) ferağ vermiştim, ikinci işlem nedeniyle (imar uygulaması nedeniyle) yeni bir kesinti yapamazlar"* şeklindeki iddianız dayanaksız olur.

Ancak, uygulamaya giren diğer parsellerden, sizin parselden kesilen orandan daha az oranda DOP kesildiğini öğrenirseniz ya da hepsinden aynı oranda DOP kesildiği halde kesintiler kamusal alanlar için kullanılmayıp belediye tarafından kendisi adına parsel üretildiğini tespit ederseniz ya da imar uygulaması sonucu size tahsis edilen parselin yerini beğenmezseniz durumda, uygulamanın iptali istemiyle, idare mahkemesinde dava açabilirsiniz. ... **(hkocak)**

45 – KAMULAŞTIRMA AYRI, 18 UYGULAMASI AYRIDIR

SORU)

Benim yapacağım uygulama alanı içindeki bir parselden daha önce Devlet Demiryolları geçtiğinden burada Maliye Hazinesi bir kamulaştırma yapmış. Yani parsel 3'e ifraz olmuş. Bu parsellerden biri de benim uygulama sahanın içinde kalıyor. Şimdi ben bu parselden DOP kesmeli miyim? Eğer kesersem de bu kamulaştırma oranı DOP'tan küçük ise DOP'a tamamlama şeklinde mi olacak? ... (MeHMeTDaLGİC)

CEVAP)

18 uygulaması yapacağımız sahada bulunan parsellerden birinin geldisi olan ana parselden demiryolu geçiyor. Demiryolu parsel içinden geçtiği için parsel iki kısma ayrılıyor. Yani bir ana parsel varken bu parselden demiryolu geçen ve geri kalan kısımlar olmak üzere toplam üç parçaya ayrılıyor. Şimdi bu parsellerden biri sizin uygulama sahanızda kalıyor. Bu kısım ile ilgili DOP kesintisini soruyorsunuz. (sorunuzdan bu şekilde anlaşılıyor.)

Uygulama sahanız içerisinde bulunan parsel, ana parselden bedelsiz yola terk yapılmak suretiyle oluşmamıştır. Bir kamulaştırma işlemi yapılmış bedeli de ödenmiştir. O nedenle de kalan parsellerdeki 18 uygulamasında DOP keserken daha önceki eksilme hesaba katılacak mı düşüncesine hiç gerek bulunmamaktadır... DOP oranı %'de kaç belirlenmişse, bu parselden de o oranda kesinti yapılması gerekir. ... (hkocak)

46 – EĞİTİM TESİS ALANINDA İFRAZ

SORU)

İmar planında eğitim tesisi alanında (ilköğretim, orta öğretim v.b.) bulunan ada bazında bir parsel ifraz edilebilir mi? Ya da Eğitim tesisi alanlarının ifraz şartları nelerdir? (SPARTACUS)

CEVAP)

Bilindiği üzere imar plânı içerisindeki "eğitim tesis alanı", DOP'tan oluşturulmaktadır. 18'inci maddenin uygulaması gecikiyor, eğitim alanının bir an önce oluşturulması gerekiyorsa oluşturulması mümkündür.

Örneğin; kamulaştırma yapmak şeklinde bu tesisler oluşturulabileceği gibi; tesislerin oluşturulacağı kadastro parseli ya da parselleri uygun kadastro parsellerinde ise (örneğin: vatandaş tarafından bağışlanan bir parsel üzerinde olabilir ya da belediye taşınmazı üzerinde bulunabilir ve de belediye buranın o amaçla kullanmasında sakınca görmüyor olabilir ya da hazine taşınmazı veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaz üzerinde olabilir ve de ilgili Bakanlık, Yasanın 11'inci maddesi gereğince o amaçla kullanılmasına onay

vermiş olabilir. İşte bu gibi durumlarda) kamulaştırmaya gerek olmaksızın da bu tesislerin oluşturulması mümkündür.

İfraz işleminin yapılabilmesi için teknik anlamda ayrıca özel bir şarta gerek yoktur, yeter ki belediye encümeni tarafından; yapılan işlemin imar mevzuatına aykırı olmadığı onaylanmış olsun. ... **(hkocak)**

47 – 18 UYGULAMASI VE DOP

SORU)

Belediyenin sosyal tesis alanı olarak planlarda ayrılmış bir alanda 18'inci madde uygulaması yapmak istiyorum. Buradan DOP kesintisi yapmadan (terk miktarı ile ihdas edilen miktar aynı yüzölçüme sahip) kadastro parselini imar parseline dönüştürebilir miyim, burada ihdas yapmadan bu işlemi girdi çıktı yaparak yapabilir miyim ya da ihdas yapsam da Büyükşehir adına ihdas yapabilir miyim? **(dennissea)**

CEVAP)

18 uygulaması yapılırken DOP kesintisi yapma zorunluluğu bulunmamaktadır. Gerekmeyorsa kesilmez. Sizin sorunuza gelince sosyal tesis alanı olarak plânlanan kısma kimin parseli denk geliyor ki terk ile ihdas birbirini karşılıyor?

Bu tesis belediyenin kendi taşınmazına mı denk geliyor? Öyle ise şu şekilde hareket edebilirsiniz; Danıştay kararları kapanan yolların öncelikle DOP'tan oluşturulan tesisler için kullanılmasını (yani ihdas edilmeden) öngörmektedir. Buradan hareketle, kapanan yol sosyal tesis için kullanıldığında herhangi bir DOP kesintisine gerek kalmıyorsa, DOP kesmeden işlemi yapabilirsiniz. ... **(hkocak)**

48 – YOLA TERKİ OLAN PARSELDE UYGULAMA VE DOP

SORU)

Parselim 18'inci madde uygulamasına tabi tutuldu. Parselimin üst kısmında bulunan parselde kısmi bir uygulama yapılmıştı ve bu uygulamaya tabi parsel dörde ifraz oldu yolun üstünde kalan iki parsel vatandaşa verildi, ortası yola terk oldu ve alt kısmı ise belediyeye kaldı. Belediyeye kalan kısım bizim parselimize bitişikti ifrazını yaptırıp bu parseli belediyeden aldık.

Şu an uygulamaya giren parselimiz; ana parselimizden daha önce yola terk yapıp, belediyenin o yolun altında kalan artık parseli ile birleştirilerek oluşmuştu. Şimdi belediyeden aldığım bu parçadan yüzde 40 mı kesilecek yoksa yola terki olan kısım eklenip yüzde 40 mı kesilecek? **(hince)**

CEVAP)

Bu tür bir soruyla ilk kez karşılaşıyorum. Bilindiği üzere 18'inci Madde Uygulama Yönetmeliğinin 11'inci maddesi gereğince; daha önce yola terki bulunan parseller 18 uygulamasına tabi tutulduğunda, daha önceki terk oranını bugün belirlenmiş olan DOP oranına tamamlayan kadar kesinti yapılır.

Şimdi sizin bir parseliniz var ve bu parseliniz, daha önce kendinize ait parselden yola terk yapılarak oluşturuldu. Ama parsel oluşturulurken, bir başka parselden yola terk sonrası kalan bir miktar yer de eklendi. Bu parsel, iki ayrı parselden iki ayrı miktar (oran) eksilme yapılarak oluşturuldu. O zaman bu parsel 18 uygulamasına tabi tutulduğunda, daha önce olan terklerin her biri ayrı ayrı dikkate alınıp, her birinden, DOP oranına tamamlayan kadar yapılacak kesinti de ayrı olacaktır. Bunu sayısal olarak örneklendirelim;

800 m²'lik bir parselimiz var. Bu parsel, 750 m²'si, daha önce bize ait olan 1000 m²'ik parselden 250 m² terk edildikten (yani %25 oranında terk edildikten) sonra kalandır. ... 800 m²'lik parselin geri kalan 50 m²'si ise, bir başka parselden %20 oranında terk işlemi yapıldıktan sonra kalan artık bir parselin bizim parselimize katılan kısmıdır.

Şimdi bu parselin de dahil edildiği bir alanda 18 uygulaması yapılmakta ve DOP oranı da %40 olarak belirlenmiştir. ... 800 m²'lik parselimizden kesilecek DOP oranının hesabının şu şekilde olması gerekir;

Parselin 750 m²'sinden, %25 kesinti yapıldığı için; kesinti yapılan kısım eklenip 1000 m² bulunduktan sonra %40'a tekabül eden rakam hesaplanır ve daha önceki terk miktarı bu miktardan düşülerek geri kalan kadarı DOP olarak kesilir. (Yani ana parselden %15 oranında daha kesinti yapılır.) ... 800 m²'lik parselin, daha önce başka parselden gelen 50 m²'lik kısmından ise daha önce yapılan kesintinin %20'ye tekabül ettiğini biz biliyoruz. Kesinti öncesi bu parselin, ana parselin kaç m²'sine denk geldiğini hesaplarız. Bu da 62,5 m²'dir. (%20 terk sonrası yani %80'i 50 m² ise %100'ü 62,5 m²'dir). Bu 62,5 m²'yi dikkate alarak %40 hesaplanır, bulunan rakamdan daha önce terk edilen (%20'ye tekabül eden) 12,5 m² düşülür ve geri kalan kadar daha kesinti yapılır. ... **(hkocak)**

49 – YOLA TERKİ BULUNAN PARSELDEN DOP KESİNTİSİ**SORU)**

... Danıştay kararlarından da anlaşılacağı üzere bütün parsellerden eşit miktardan DOP kesintisi zorunluluğu vardır.

Örneğin;

Düzenleme Bölgesinde DOPO : 0.30 olsun.

Parseli Yüzölçümü 1000 m olsun 200 m²'si yola terk yapılmış olsun.

Parselin şu an tapudaki yüzölçümü 800 m² dir.

Yola Terk edilen kısmı hesaba katmasam 800 m² üzerinden mi DOP kesintisi yapacağım? YA DA Belediye olarak biz bu parselden DOP kesmek istemese herhangi bir dayanağımız olabilir mi? **(SPARTACUS)**

CEVAP)

Danıştay kararlarına bakıldığında; sorduğunuz soru ile ilgili herhangi bir problem bulunmamaktadır. 1000 m²'lik parselden daha önce 200 m² yer yola terk edilmiş (yani %20'si yola terk edilmiş), bugün 18 uygulaması yapılıyor ve de DOP oranı %30 olarak belirlenmiş. Daha önce yola terki bulunan parselden; terk oranını bugün belirlenen DOP oranına tamamlayan kadar daha kesinti yapılması gerekir.

Parselden daha önce terk edilen oran %20 idi. Bugün DOP oranı %30 olarak belirlendiğine göre, önceki kesinti oranı olan %20'yi, %30'a tamamlayan kadar daha kesinti yapılması gerekir. Yani bu parselden %10 oranında daha kesinti yapılması gerekir. Bu %10'luk kesintinin, parselin ilk yüzölçümü olan 1000 m² üzerinden yapılması gerekir. ... **(hkocak)**

50 – 15, 16'YA GÖRE TERK VE DOP

SORU)

Hocam 3194/15 ve 16'ncı maddelerine göre bir parselasyon yaptık ve kesintimiz %18 çıktı. Belediye burada %40 tamamlamak için bizden %22 talep edebilir mi? **(gurmen83)**

CEVAP)

Daha önce 15 ve 16'ncı maddeler gereğince yola terk yapılmış bir parsel, 18 uygulaması yapılan saha içerisinde yer alırsa, daha önce terk miktarını DOP oranına tamamlayan miktarın kesilmesi mümkündür. Yani, daha önce %18 yola terki bulunan bir parselden, 18 uygulaması sırasında %40'a tamamlamak amacıyla %22 daha kesilmesi mümkündür. Bu kural, mutlaka %40'a tamamlanır şeklinde değerlendirilmemelidir. Eğer gerekiyorsa %40'a tamamlayan fark kadar daha kesinti yapılabilir.

Örneğin, DOP oranının %30 olması yeterli ise %40 değil, %30'a tamamlayan fark alınmalıdır. Burada dikkat edilmesi gereken şey şudur; %30'luk DOP oranı yeterli iken belediyenin %40'a kadar kesme yetkin var deyip, fazladan kestiklerinden belediye adına parsel üretmemelidir.

Eğer daha önce 18 uygulaması yapılan bir yerde %18 DOP kesintisi yapılmış olsa idi, ikinci uygulama sırasında yeniden DOP kesme yetkisi olmazdı. ... **(hkocak)**

51 – BEDELSİZ TERKİ BULUNAN PARSELDE UYGULAMA VE DOP**SORU)**

18'inci madde uygulaması sırasında 15 ve 16'ncı maddeye göre terk yapılan bir parselde plan tadilatı sonrası terk edilen alanın bir kısmı tekrar ihdasen tescil ediliyor. ... Söz konusu parselin tapu alanı 5000.00 m² bunun 15 ve 16'ncı madde ile 1000.00 m²'si terk edilerek 4000.00 m² lik dört'e ifrazı yapılıyor. Plan tadilatı sonrası eski kadastral parsel sınırları içerisinde 500.00 m²'si ihdasen tescil ediliyor. Normal şartlarda tapu alanı 5000.00 m² olan bir parselin yapılan 1000.00 m²'lik terkin önceki parsellere dağılımı $1000.00/4000.00 = 0.25$ m² olması gerekiyor. Yani 250.00 m² parsellere düşen terk miktarı olması gerekiyor.

İhdas sorası parselin soyağacını yaparken 500.00 m²'lik ihdası sonrası 500.00 m² terki kalan parselin önceki terkin hesabında ise $500.00/4500.00 = 0.111111111$ oranı bulunduktan sonra $4*1000.00$ m²'lik parsellere 111.11 m²; önceki terk sonradan oluşan 500.00 m²'lik parsel 55.56 m² önceki terk isabet ettirmem doğru bir işlem midir? (azsey)

CEVAP)

Daha önce bedelsiz terk bulunan parsel 18 uygulamasına tabi tutulduğunda, önceki terk miktarını DOP oranına tamamlayan miktar kadar DOP kesintisi yapılır. Örneğinizde, 5000 m²'lik bir parselden 1000 m² terk bulunmaktadır. Bu %20'ye tekabül eder. Daha sonra plân değişikliği nedeniyle bir ihdas söz konusu. Anlatımınızdan bu ihdas edilen 500 m² yine parsel maliki ya da maliklerine dönmüş olduğu anlaşılıyor.

Sonuç olarak; ana parsel 5000 m² iken, terk ve ihdas sonrası toplam 4500 m² kalmış. Eksilen miktar ise 500 m²'dir. DOP hesabı yaparken de $500/5000 = \%10$ 'luk bir eksilme var şeklinde değerlendirilip, ona göre DOP adı altında yapılacak kesintinin hesap edilmesi daha pratik olacaktır. ... (hkocak)

52 – 18 UYGULAMASI VE YOLA TERKİ OLAN PARSELLER**SORU)**

Müdürlüğümüzce Belediyenin talebine istinaden muhtelif taşınmazlara imar uygulaması yapılacaktır beyanı tesis edilmiş ve takyidatlı tapu kayıtları da gönderilmiştir. Ancak daha sonra belediyeden gelen ikinci bir yazıda "İmar Uygulaması yapılacak bu taşınmazlardan daha önce yola terk yapılmadığı ve yapıldıysa miktarlarının belirtilmesi" talep edilmektedir.

Tapu müdürlüklerinin yola terk miktarlarını araştırmak ve belirtmek gibi bir görevi var mıdır? Ayrıca yazının kadastro müdürlüğüne gönderilmesi gerekmez miydi? İlk defa böyle bir taleple karşılaştım ve biraz araştırma yapınca ancak bunu bulabildim;

İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 16'ncı maddesi; "Düzenleme sahasına giren kadastro ve imar parsellerinin tapu sicil kayıtlarındaki ada ve parsel numaraları, yüzölçümleri, cinsleri, malikleri, hisse oranları ve mülkiyetten gayri aynı haklara ait bilgiler, mahalli tapu kadastro elemanları gözetiminde belediye veya valiliklerce görevlendirilen personel tarafından çıkartılır. Pafta örnekleri mahalli tapu kadastro teşkilatından istenir." demektedir.

Bu konu hakkında başka genelge, yönetmelik, talimat, vb.. var mıdır ve yazıyı belediyeye iade etmeli miyiz? (Ahmet Yılmaz)

CEVAP)

Yola terki bulunan parseller Tapu Müdürlüğü Arşivinde tapu kütüğünden; Kadastro Müdürlüğü Arşivinde ise fen klâsöründen görülebilir. Konu, Tapu Müdürlüğünden mi, Kadastro Müdürlüğünden mi sorulacaktır?

Aslında Yönetmeliğin 16'ncı maddesindeki düzenleme bu sorunun cevabını vermektedir. Uygulamayı yapan idare tarafından görevlendirilen eleman tarafından tapu kayıtlarındaki bilgiler alınırken, yola terk durumu da görülecektir. O esnada ilgili elemanın o bilgiyi de belirtmesi gerekir. Onun dışında ayrıca tapucular ya da kadastrocuların hangi parselde yola terk olduğunu araştırmasına gerek kalmaz. ... (hkocak)

53 – TERKİ BULUNAN PARSELDE 18 UYGULAMASI VE DOP

SORU)

...Parselin önceden yola terki yapılmış yaklaşık %15 civarında terk yapmış ve daha sonra ayrıık nizamda sitesini tamamlamış. Şimdi biz bu parselinde içinde olduğu alanda 18'inci madde uygulaması yapacağız. Ancak DOP oranı 35'lerde ve şimdi bu parseli uygulamaya dahil edip eksik kalan miktarı da kesecek miyiz? Eğer kesersek kat irtifakları bozulmaz mı?

CEVAP)

Daha önce yola terki bulunan parsel 18 uygulamasına tabi tutulursa; önceki terki DOP olarak belirlenene tamamlayan kadar daha kesinti yapılması gerekir. (Dayanak; 18'inci Madde Yönetmeliği md:11)

Örneğin; kadastro parseli 1000 m2 olsun. Önce %15 terk (yani 150 m2 terk) yapılarak parsel oluşsun. Şu an yapılan 18 uygulaması sırasında DOP oranı %35 belirlenmiş olsun... %15'i, %35'e tamamlayan kadar daha kesinti yapılması, yani %20 daha kesinti yapılması gerekir... %20, parselin ilk yüzölçümü 1000 m2 üzerinden yapılır.

Haklısınız, daha önce imar parseli olduğu için bu parselden %20 daha kesinti yapıldığında parselin yüzölçümü küçülmeyecek ama önceki hissedarların hissesi azalacağından yeni hissedarların katılması gerekecektir... İrtifak hakkı bozulması pek önemli değildir. Yeni hissedarlara göre yeniden kurulabilir. Eğer yapılmış bir bina varsa, sonradan katılan hissedarların yapı üzerinde hakkı olmaz. (Dayanak: md:18). ... (hkocak)

54 – TERKİ BULUNAN PARSELDE PARSELASYON**SORU)**

Şuan yapmakta olduğumuz bir 18'inci madde uygulaması var. Bu uygulamada 15 ve 16'ya göre yapılmış bir yola terk var. Bunların eski terklerini geriye dönüş yapmam gerekiyor. Ve şuan ki DOP oranımız %21'dir. Konu olan parselimiz A nolu parsel ve bu parselin terkleri var. A nolu parselin geldisi şu şekilde; ilk kadastro parseli B nolu parseldir. B nolu parselin alanı 1211,25 m² dir ve bu B nolu parsel 309,70 m² yola terkinin ardından ifraz olup 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu parseller olmuştur. Bu parsellerden 6 nolu parsel başka bir kadastro parselleriyle tevhit olup A nolu parsel olmuştur. Ve tevhitte sonra A nolu parsel 6,12 m² yola terk yapmıştır. Şuan ki A nolu parselin alanı 753,83 m² dir.

Sorum şurada başlıyor; ben bu A nolu parseli düzenlemeye alırsam eğer ilk kadastro halinden itibaren yapılan terkleri geri verecek miyim? Eğer geri vereceksem eski DOP oranlarını hesapladım ve B nolu ölen eski parselin yaptığı terkte oran 0,25 ve A nolu parselin yaptığı terk oranı da 0,008'dir. Benim yapmış olduğum düzenlemede DOP oranım 0,21 dir. Bu hesaplamalar neticesinde geri dönüşü nasıl yapabilirim? (kbabacan)

CEVAP)

Sorunuz anlaşıldı. Ama cevap dersiniz zor. Daha doğrusu ince hesap gerektiriyor. Öncelikle (B) parselinden yola terk yapılmış ve %255686 oranında bir kayıp söz konusudur. Eğer 6 nolu parsel kendi başına parselasyona tabi tutulmuş olsa idi, bugün belirlenen %21 DOP oranından daha fazla bir kayıpla oluştuğu için uygulama sırasında DOP kesilmesine gerek olmayacaktı.

6 nolu parsel yeni bir işleme tabi tutularak bir başka parselle birleştiriliyor. Birleştiği parselin daha önce bir kaybı olmadığını düşünelim ve hesap yapalım; (B) parselinden terk yapılarak 6 nolu parsel oluşturulmuştu. (B) parselinden terk edilen 309,70 m²'nin ne kadarı 6 nolu parselde denk gelmektedir. 1, 2, 3, 4, 5 ve 6 nolu parsellerin yüzölçümleri dikkate alınarak bu miktarı hesaplayabilirsiniz. Böylece 6 nolu parselin kaybının kaç m² olduğunu bulursunuz.

Örneğin B parselinin ifrazı sonucu oluşan 6 parselin hepsinin yüzölçümünün eşit olduğunu farz edilirse 6 nolu parselin kaybı 51,12 m² olarak hesaplanır. İlave olarak 6 nolu parsel tevhide tabi tutulduktan sonra terki bulunmaktadır. Bu terkin, oran olarak 0,008 olduğunu söylüyorsunuz. (A) parseli olarak kalan miktara bakılacak olursa; birleştirme sonucu oluşan parselin yüzölçümü 754 m².

Bu miktardan düşülen oran 0,008'dir. Ve yapılan terk miktarı 1 m²'den bile az. Yuvarlak hesap; önceki terk ile sonraki terkin toplamını 52 m² olarak hesaplayalım.

Şimdi DOP oranı %21 olarak belirlenmiş. (A) parselin terk öncesi miktarı olan 754 m² üzerinden %21'i hesaplayalım. (754 x 0,21 = 158,34 m²). Soru konusu parselden 158,34 m² kesinti yapılması gerekir. Ancak bu parselden daha önce terk edilen miktar toplamı 52 m² olduğu için bunun düşülmesi gerekir. Yani (158,34 – 52,00 = 108,34 m².)

Sonuç olarak (A) parselinden keseceğiniz miktarı 108,34 m² olarak hesaplıyorsunuz... İşin geri dönüş, ...vs. yönünü siz halledin. (Burada dikkat edeceğimiz husus B parselinin ifrazı ile oluşan 6 adet parselin yüzölçümünün eşit olduğu varsayılarak yapılan hesaptır. Eğer o parsellerin yüzölçümleri farklı ise, eksilme oranlarını da ona göre hesaplamamız gerekir. O zaman 51,12 olarak bulduğumuz değer değişecek, buna bağlı olarak bulduğumuz toplam terk miktarı da değişecektir. ... (hkocak)

55 – TEİAŞ TAŞINMAZINDAN DOP KESİLMESİ – 1

SORU)

Uygulama sahasının içinde teiaş kurumuna ait olan bir parsel var ve uygulama sırasında teiaş parselinden DOP kesilip kalan tahsis trafo alanına yapılmıştır. Ancak söz konusu alana ilişkin dava açıldı ve idare mahkemesinin kararında ise DOP kesintisinin yapılmasının uygun olmadığına dair karar var. Bildiğim kadarıyla 18'inci Madde Yönetmeliğinde böyle bir şey yok. Bu parselden DOP kesilmesi gerekir mi? (gs44)

CEVAP) TEİAŞ yerinden DOP kesilmeyeceğine dair bilgi yok. Kesileceğine dair net bilgi de yok ama normal şartlarda kesilmesi gerekir gibi düşünülebilir ama İdari yargı tarafından, trafo yerleri kamuya hizmet amaçlı tesis yerleri gibi değerlendirilmiş olabilir. Bir de yargı kararlarının genel mantığında şu vardır; uygulama sonrası eğer bir değer artışı söz konusu değilse DOP kesilmesi uygun değildir.

Sonuçta bir yargı kararı var ve hangi gerekçe ile olursa olsun (kararda gerekçesi yazıyordur) DOP kesilmemesi gerekir diyor. Konunun Danıştay aşaması varsa onun da sonucunu alın aynı, doğrultuda karar çıkarsa; bundan sonraki uygulamalarınızı, karar doğrultusunda yönlendirmeniz gerekir. ... (hkocak)

56 – TEİAŞ TAŞINMAZINDAN DOP KESİLMESİ –2**SORU)**

... İdare Mahkemesi DOP kesilmez diye uygulamayı iptal etmiş ancak Danıştay süre aşımı nedeniyle bozmuş. Sonra tekrar olmuş tekrar bozulmuş sonuç olarak kesinleşmiş idare mahkemesi kararı yok dimi? (gs44)

CEVAP)

İdare Mahkemesinin kararı süre aşımı gerekçesiyle Danıştay tarafından reddedilmiş. İdare Mahkemesinin kararı geçerli mi, geçersiz mi? Öncelikle bu süre aşımı hangi işlem içindir. Davanın ilk açılış süresi mi, yoksa İdare Mahkemesinin kararına karşı itiraz süresinin aşımı mı?

Eğer ilk dava aşımı için süre aşımı gerekçesiyle ret edilmişse; Evet o konuda bir karar yok anlamına gelir. Ama İdare Mahkemesinin kararına karşı itiraz için süre aşımı gerekçesiyle ret edilmişse; o zaman İdare Mahkemesinin kararı geçerli olur. Yani kesinleşmiş bir mahkeme kararı var demektir. ... Bir de bu konuda devam eden bir yargı süreci var diyorsunuz, onun ne olduğu anlayamadım. ... (hkocak)

57 – ÜZERİNDE YAPI BULUNAN PARSELDEN DOP KESİLMESİ**SORU)**

Tescilli bir binanın bulunduğu alanda 18'inci madde uygulaması yapılabilir mi, DOP kesilir mi? Saygılar (gs44)

CEVAP)

Üzerinde bina bulunan bir parsel de 18 uygulamasına girebilir. Uygulamada bu şekildeki örneklerle çok sayıda karşılaşmanız mümkündür. Vatandaş 15, 16 gereğince imar parselini oluşturup, yapısını yaptıktan sonra orada 18 uygulamaya gündeme gelebilir. Daha önceki terk oranını DOP oranına tamamlayan kadar daha DOP kesintisi yapılması gerekir. (Eğer hiç DOP kesintisi yapılmamış bir parsel söz konusu ise bugün belirlenen oranda DOP kesintisi yapılır.)

Bu kesinti sonrasında o parsel için verilecek olan miktar yapının bulunduğu parselden daha küçük yüzölçüme sahip olursa, o parsel için dışarıdan hisse girer. 18'inci maddenin metninde de bahsedildiği üzere hisse parsel için bina eski malikinin olmaya devam eder.

Üzerinde kat mülkiyeti kurulu parsellerde 18 uygulaması ile ilgili bir makale bu Sitede yer almaktadır. Sitenin "MAKALELER" kategorisi "İMAR" sayfasında "18 UYGULAMASINDA KAT MÜLKİYETİ ESASINA GÖRE HİSSELENDİRME" başlıklı makaleyi okumanızı öneririm. ... (hkocak)

58 – TERMİNAL YERİ VE DOP**SORU)**

Oto terminal yerleri DOP'tan mı KOP'tan mı karşılanır?(xyz)

CEVAP)

Terminal yeri, İmar Yasasının 11'inci maddesinde "umumi hizmet alanı" olarak belirtilmesine karşın, 18'inci maddede DOP'tan karşılanacak tesisler sıralandırılırken terminale yer verilmemiştir. Yasal olarak somut olmayan durumlar için Yargı kararlarına bakmak gerekir diye düşünüyorum. BU konuda benim elimde somut bir yargı kararı bulunmamaktadır. Daha önce DOP kesintileriyle oluşturulan yolun belediye tarafından ihdas edilebilmesi için aynı bölgede eşdeğer yer ayırması gerekir. Bu olamıyorsa kamulaştırma yapması gerekir.

Aksi halde ihdas söz konusu edilemez. Terminal KOP'tan oluşturuluyorsa; o parsel uygulama sahasındaki bütün parsel malikleri hisseleri oranında malik olurlar. Bu malikler, birer birer tapu müdürlüğüne gidip ferağ verirlerse ya da belediye burayı kamulaştırırsa, mülkiyetinin belediyeye geçmesi mümkün olabilir. ... (hkocak)

CEVAP)

Danıştay 6.Dairesinin 14/04/2004 tarih ve 2004/2274 karar sayılı kararında : "...İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 4'üncü maddesinin (c) bendinde; "Düzenleme Ortaklık Payı; düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol, yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %35'e kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedeldir" şeklinde tanımlanmış, aynı Yönetmeliğin 12'nci maddesinde, düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirileceği hükme bağlanmıştır.

Yukarıda belirtilen maddelerin birlikte değerlendirilerek yorumlanmasından; bir alanın kamu tesis alanı olması halinde anılan Yönetmeliğin 12'nci maddesine göre, umumi hizmet alanı olması halinde ise 4'üncü madde uyarınca düzenleme ortaklık payı ile oluşturulması gerekmektedir, denilmektedir. Yukarıdaki Danıştay kararında Umumi Tesis Alanları ile Umumi Hizmet Alanının kriterleri ve bunlara hangi maddelerin uygulanacağı gösterilmektedir. Terminal, İmar Kanununun 11'inci maddesinde Umumi Hizmet Alanı olarak gösterildiğine göre;

buradan hareketle ve kıyaslama ile bir sonuca varılabileceğini düşünüyorum.
(m.satır)

59 – RESMİ KURUM ALANINDA TERK VE DOP

SORU)

Özel sektör olarak yapmış olduğumuz bir 18 uygulamasında düzenleme sınırı içinde resmi kurum alanı olan bir imar adası var ve üzerindeki parsel 15 ve 16'ncı maddelere göre yola terki yapılmış maliye hazinesine kayıtlı temiz imar parseli halini almış. Bu parsel düzenlemeye girdikten sonra (eski dopu dikkate alınarak) gerekli DOP kesintisi nedeniyle yeni oluşan yüzölçümü doğal olarak azaldığından resmi kurum olarak ayrılan imar adasını doldurmamaktadır.

Bu durumda resmi kurum olan imar adasına nasıl bir tahsis yapmalıyım, geri kalan boşluğu KOP'tan mı karşılamalıyım yoksa belediye ile veya başka biriyle hisselendirmeli miyim? (celikcenk)

CEVAP)

18 Uygulama Yönetmeliğinin 11'inci madde 3'üncü fıkrası; "Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39'uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 35'e tamamlayan fark düzenleme ortaklık payı alınabilir." şeklindedir.

Bu maddede yer alan; "...sahiplerinin talepleri üzerine ..." ve "... %35'e tamamlayan fark DOP alınabilir" ifadelerine bakılacak olursa;

– Parsel sahibi talep etmezse fark kadarı kesilmeyecek mi?

– "...DOP alınabilir" ifadesinden hareketle, sahibi talep etse bile belediye inisiyatif kullanıp fark kadarlık kısmı kesmeyebilir mi?

– Kesilmesi gerektiğinde de mutlaka %35'e (artık %40'a) tamamlayan fark mı kesilecektir?

Soruları gündeme gelmektedir.

Bu soruların cevapları Danıştay 6'ncı Dairesinin kararlarıyla netliğe kavuşmuştur. Buna göre; ilgilisi talep ederse ya da etmezse gibi bir ayırım yapılmayıp, daha önceki terki DOP oranına tamamlayan fark kadar (yani %40'a değil, DOP oranı ne belirlenmişse o orana tamamlayan kadar) daha kesinti yapılacaktır.

Sizin verdiğiniz örneğe gelince; (konuya teorik olarak bakıldığında) Hazine taşınmazının da diğer parsellerden herhangi bir farkı olmadan uygulamaya alınması ve de daha önceki terki DOP oranına tamamlayan fark kadar daha

kesinti yapıp, başka parsellerden gelecek olanlarla hisselendirilmesi gerekir. Ancak o zaman sizin cevap aradığınız problem ortaya çıkmaktadır.

Bence iki seçenek üzerinde durulması gerekir;

Birincisi o yerde belediyenin de parseli uygulamaya giriyorsa, belediye parselinin bu parsel ile hisselendirilmesidir. (KOP'tan kesilecek olanla hisselendirilmesi halinde, bu parsel üzerinde pek çok parsel malikinin çok küçük hisselerle hisselendirilmesi gerekir, KOP kesilenler daha sonra ilgilileri muvafakat ettikçe ya da belediye tarafından yargı kararı getirildiğinde mülkiyeti belediyeye geçecektir... Yani sonuç olarak "daha uzun bir yoldan" yine belediye hissedar olacaktır. O nedenle de pek önerilecek bir seçenek olduğunu düşünmüyorum.

İkincisi ise; (teorik olarak bakıldığında tartışmaya açık da olsa) sonuçta resmi kurum alanı olması nedeniyle; DOP kesilmeyip, uygulamaya girdi-çıkıtı yapılmasıdır. ... (hkocak)

60 – BÜTÜN PARSELLERDEN DOP KESİLİR

SORU)

3194 /18 madde uygulama sahası olarak tespit edilen bölgede; ruhsatlı veya ruhsatsız yapıların bulunduğu parsellerden hangilerinden DOP alınmaz. Ruhsatlı binaların bulunduğu parsellerden DOP kesintisi alınabilir mi? Alınırsa bu bölgede Maliye Hazinesi ve Belediye adına kayıtlı parsel bulunmadığından dolayı diğer komşu parsellerin malikleri bu binanın bulunduğu parselde hissedar mı? (AHMETGUL66)

CEVAP)

3194/18 uygulaması yapılan saha içerisinde kalan bütün parsellerden eşit oranda DOP kesilmesi gerekir. Uygulamaya tabi parselde ruhsatlı ya da ruhsatsız bina olması bu kuralı değiştirmez. Zorunlu durumda, komşu parsel maliklerinin, bina bulunan parselde hissedar yapılması mümkündür.

Eşit oranda DOP kesilmemesi durumu 2981/3290 sayılı Kanunun 10/c uygulamasında; müstakil parsel verebilmek için belirlenen oranda DOP kesilemediği durumlarda, kesilemeyen miktar bedele dönüştürülebilir.

Ancak bu kural 18'inci madde uygulamasında işletilemez. Danıştay kararları da bu doğrultudadır. (DANIŞTAY 6 Daire 15.11.1994 tarih E.1994/2378, K.1994/4284). ... (hkocak)

61 – BÜTÜN PARSELLERDEN DOP KESİLİR

SORU)

3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci madde uygulamasına tabi tutulan hangi parsellerden DOP kesintisi yapılamaz. ... (yazar)

CEVAP)

Kural olarak 18 uygulamasına tabi bütün parsellerden eşit oranda DOP kesintisi yapılır. Hiç bir parselin ayrıcalığı yoktur... Ancak daha önce bir parselden 15 ve 16'ncı maddeler gereği yola terk varsa, bu terkin oranı 18 uygulaması sırasında belirlenen DOP oranına eşit ya da daha fazla ise o parselden DOP kesilmez. ... (hkocak)

62 – DAİMİ İNTİFA HAKKI VE DOP KESİLMESİ

SORU)

18'inci madde düzenleme sınırı içinde maliye hazinesine ait olan bir kaç parsel bulunmaktadır. Bu parsellere tapuda "daimi intifa hakkı" şeklinde şerh konulmuştur. Bu parsellerden DOP kesintisi yapılacak mıdır? Maliye hazinesi adına değil de vatandaşın olsaydı ve tapusunda "daimi intifa hakkı" şeklinde şerh olsa yine de DOP kesintisi yapıp yapılmayacağı hakkında ayrı bir karar çıkar mı?

Eğer DOP kesintisi yapılmayacaksa 18'inci madde uygulaması aşamasında ilgili kurumun veya vatandaşın oluru ile parseller kaydırılabilir mi? (SPARTACUS)

CEVAP)

Tapu kütüğünde bulunan "daimi intifa hakkı", imar uygulaması için hiç bir özellik arz etmemektedir. Parsel vatandaşın da olsa, hazinenin de olsa fark etmek, uygulama sahasındaki diğer taşınmazlardan kesilen DOP kadar kesinti yapılır.

Parselin kaydırılmasına gelince; zaten uygulama sırasında teknik ve hukuki bir zorunluluk olmadıkça imar parselinin aynı yerden verilmesi gerekir. Bu genel bir kuraldır. Ama zorunluluk durumunda diğer parsellere karşılık nasıl ki başka yerden parsel verilebiliyorsa o parsel için de karşılık da verilebilir. (Kaldı ki zorunluluk olmasa ve de aynı yerden parsel verilmek istense bile küçük çapta kayıklıklar mutlaka olabilir.) ... (hkocak)

63 – MAHKEME KARARI İLE OLUŞAN PARSELDE 18 UYGULAMASI VE DOP KESİLMESİ

SORU)

Mahkeme kararı ile kadastro parseli içinde parsel oluşturup tescil edilmiştir. (cinsleri ise arsa, avlulu kagir ev, dükkan vs..). Belediye oraya 18'inci madde

uygulaması yapacaktır. Hocam belediye mahkeme kararı ile tescil edilmiş parsellerden DOP kesintisi alır mı, almaz mı?

Not: Belediye kesinti yapılmaz diyor da. (daha önce orada 15, 16 ve 18'inci madde uygulaması görmemiş). **(M_MUAZ)**

CEVAP)

İmar uygulamasında; daha önce mahkeme kararı ile oluşmuş bir parsel ile kadastro çalışmaları ile oluşmuş parselin hiç bir farkı yoktur. Mahkeme kararı ile oluşmuş olsun, 18 uygulamasında diğer parsellerden kesilen oranda DOP kesintisinin yapılması gerekir. Bu konuda hiç bir tereddüt yoktur. ... **(hkocak)**

64 – İMAR UYGULAMASINDA DOP KESİLMEMESİ

SORU)

Bir ilçe belediyesinde yapmış olduğumuz 18.madde uygulamasında; Danıştay'ın; *"Parselasyon işlemi imar plânında okul alanı olarak ayrılan ve bu amaçla kullanımı devam eden taşınmazda değer artışı yaratmayacağından, düzenleme ortaklık payı alınamayacağı"* yönündeki kararına istinaden, düzenlemeye girip DOP kesilmeden çıkan parseller bulunmakta. Bu parsellerden DOP alınmayacağına belediye encümen kararında belirtilmesine gerek var mıdır? Uygulama şu an kadastro kontrol aşamasında ve biz yaptığımız uygulamada böyle bir durumdan encümen kararında bahsetmedik. eğer bahsedilmesi gerekiyorsa yeni bir encümen kararıyla çözüme ulaşılır mı? **(celikcenk)**

CEVAP)

Bilindiği üzere parselasyona tabi bütün parsellerden aynı oranda DOP kesintisi yapılması gerekir. Danıştay kararları gereği değer artışı söz konusu olmadığı için DOP kesintisi yapılmayan parseller varsa bunların encümen kararında belirtilmesi gerekir. Aksi halde, bu parsellerden DOP kesintisinin neden yapılmadığı kadastro müdürlüğü tarafından anlaşılamayacağı için geri çevrilmesi söz konusu olur. Konuyu şifahi belirtmek de yetmez. O nedenle de eksik olan ifadenin, ek bir encümen kararı ile giderilebileceğini düşünüyorum. ... **(hkocak)**

65 – CİNSİ "ARSA" OLAN TAŞINMAZDAN DOP KESİLMESİ

SORU)

Mevzii imar planı ile yerleşime konu olmuş bir parselin tapu kütüğünde hala "tarla" görünüyor. ... Acaba DOP ya da kamuya terk olmadan işlem yapıldı da, bunun için mi nitelik değişmedi sorusu aklımıza geldi. Değerli Hocam, "arsa" niteliği üzerinde duruyor olmam, büyük ölçüde DOP kesintisi yapılamayacağı ile ilgili. Tapuda niteliği "arsa" görünen bir taşınmazdan artık bir daha DOP kesilemeyeceği (6785/39 ya da 3194/15 ve 16. madde

uygulamalarıyla arsa niteliği kazananlar dışında) sonucuna ulaşıyoruz. ...
(fozer86)

CEVAP)

18 uygulaması yapılmadan, herhangi bir parselden, 15 ve 16'ncı madde gereğince yola terk yapılmak suretiyle imar parselinin oluşması mümkündür. 15 ve 16'ncı maddeler gereğince oluşan parsellerin cinsi de "arsa" olur. Bu şekilde oluşup cinsi "arsa" olan bir parsel 18 uygulamasına tabi tutulursa DOP kesilmeyecek diye bir kural bulunmamaktadır. DOP kesilir, ancak daha önce terk edilen miktar dikkate alınarak kesilir. (Yani daha önce terk edilen miktar %20'ye tekabül ediyor olsun. Bugün 18 uygulaması sırasında DOP oranı %26 belirlenmiş olsun. Herhangi bir terk işlemine tabi olmayan parsellerden %26 DOP kesilirken, %20 yola terki bulunan parselden %6 kadar DOP kesilmekle yetinilir.)

İmar parseli olduğu halde cinsinin "arsa" yapılmamış olmasına gelince; daha önce bir tarihte Genel Müdürlüğümüz bir talimatla parsel cinslerinin aynen yeni parsellere taşınmasını öngörmüş, o nedenle de belli tarihler arasında yapılan işlemlerde, ana parselin cinsi yeni parsellere aynen taşınmış. Bu durum sizi yanıltmasın.

Yeni bir DOP kesilip, kesilmeyeceğini belirleyen asıl husus, o parselin cinsinin "arsa" olması değil, 15, 16'ncı maddeler gereği mi, yoksa 18'inci madde uygulaması sonucu mu oluşmuş olduğudur. Eğer; 15 ve 16'ncı maddeler gereğince oluşmuşsa; terki DOP oranına tamamlayan kadar daha DOP kesilmesi gerekir, eğer parsel 18 uygulaması ile oluşmuşsa o zaman ikinci bir DOP kesintisi yapılamaz. ... (hkocak)

66 – DOP EKLEME YAPILMASI

SORU)

Belediyece yapılan imar uygulamasına maliye hazinesi tarafından dağıtımın adil olmadığı gerekçesi ile askı süreci içerisinde idari mahkemeye dava açılmıştır. Belediye de "imar uygulamasına dava açılmıştır" yazısı ile tecil amacı ile dosyayı müdürlüğümüze göndermiştir. Müdürlüğümüzün kanaati askı sürecinde dava açılan imar uygulamasının tescil için tapu müdürlüğüne gönderilemeyeceği, dava sonucunun kesinleşmesi gerektiği yönündedir.

Ancak belediye tarafından müdürlüğümüze verilen şifahi bilgi söz konusu encümen kararına ilişkin durdurma kararı olmadığı şeklindedir. Söz konusu dava ile ilgili yaptığımız incelemede ise maliye hazinesinin haksızlığa uğradığı ve muhtemelen dava sonucu işlemin iptal edileceği yönündedir.

Askı sürecinde işlemin iptaline yönelik dava açılmış ise parselasyon planları kesinleşmiş sayılır mı, ya da idare mahkemesine iletilen dava ile ilgili yürütmeyi durdurma kararı aranır mı, aranırsa müdürlük olarak böyle bir kararın alınmasını idare mahkemesinden isteyebilir miyiz? (alisir)

CEVAP)

Bilindiği üzere 2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesi; "Köy veya belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlalıkları köy veya belediye namına tescil olunur" hükmündedir. DANIŞTAY Kararları ise; "DOP oranının, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından, kapanan yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekir" şeklindedir. (Danıştay 6.Da.28.06.1994, E.1994/169, K.1994/3262).

Yani DANIŞTAY kararlarına göre; kapanan kadastral yollar, DOP ile karşılanacak tesisler için kullanılacak, bu şekilde DOP sıfıra düşürüldüğü halde halen kadastral yollardan kalan miktar varsa, bu kısım, Tapu Kanununun 21'inci maddesi gereğince ihdas edilebilecektir. DANIŞTAY kararlarına rağmen belediyeler kapanan yolları ihdas etmeye devam ederken, bu nasıl bir belediye ki, arta kalan kısmı bile ihdas etmeyip katılım parselleri malikleri lehine kullanmaya çalışıyor.

Sonuç olarak; belediye, kadastral yollar nedeniyle DOP'u sıfıra düşürdüğü halde kalanı da vatandaş lehine kullanmak istiyorsa bunda sakınca bulunmamaktadır.
... (hkocak)

67 – OKUL YERİ CİNSİ "TARLA"**SORU)**

Valilik tüzel kişiliği adına tescilli cinsi "tarla", tapu kütüğünün beyanlar hanesinde "kagir okul binası" belirtimi olan parsel 18 uygulamasına tabi tutuluyor. Diğer parsellerden kesildiği oranda DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan miktar kadar yer imar parseli olarak başka yerden verilirken, bahse konu yer, kesilen DOP'lardan okul yeri olarak kesinleştiriliyor.

Uygulamaya karşı dava açılıyor. Bu davada, bilirkişi, bahse konu olan parselde DOP kesmemeli, doğrudan okul yeri bırakmalı idiniz diyor ... Hangisi doğrudur?
... (mehmetgunesli)

CEVAP)

Bilirkişi öyle değerlendirip raporunu öyle yazmışsa, o doğrultuda karar da çıkabilir. Ancak, Danıştay kararlarından hareketle benim değerlendirmem şu şekildedir; Eğer o parselin cinsi tapu kütüğünde doğrudan "okul yeri" olarak tescilli olsa idi, bilirkişinin raporu yüzde yüz doğru olabilirdi. Ancak parselin cinsi tarla. Nasıl ki bir vatandaşın taşınmazı uygulamaya girerken belirlenen oranda DOP kesiliyorsa, Hazine taşınmazının da ondan herhangi bir farkı bulunmamaktadır.

Şöyle bir yanlış yaklaşım vardır; "Hazine taşınmazı eğer, DOP'tan oluşturulacak yerlere rastlıyorsa, o amaçla kullanılmak üzere bedelsiz terk edilir." Buna dayanak da İmar Yasasının 11'inci maddesi gösterilmektedir. Halbuki; 11'inci maddenin çalıştırılabilmesi için, öncelikle DOP'un %40'tan fazla çıkması gerekir.

Bu fazlalığı %40'a indirebilmek için de o uygulama sahası içerisinde belediyeye ait taşınmazların kullanılması gerekir. Belediyenin taşınmazı yoksa ya da yeterli gelmiyorsa, o takdirde uygulama sahası içerisinde olup da DOP'tan oluşturulacak yerlere rastlayan Hazine taşınmazlarından karşılanır. Bu karşılama işlemi de doğrudan yapılacak bir işlem değildir. Bakanlığın oluru olursa yapılabilir. ... (hkocak)

68 – BELEDİYE TAŞINMAZININ DOPTA KULLANILMASI

SORU)

18 uygulaması sırasında belediye taşınmazından bağışın yapılabilirliği nedir? (omer_41)

CEVAP)

Uygulama sahasında yer alan taşınmazını belediye, bu uygulama sahası içerisinde oluşturulan sosyal tesisler için kullanması mümkündür. Böylece, o uygulama sahasında yer alan parsellerden daha az DOP kesilmesini de sağlamış olur. ... (hkocak)

69 – PARSEL YÜZÖLÇÜM HESAPLARI

SORU)

İmar dağıtım cetvelinde hisselendirmelerde belirlenen pay ve paydada cm²lik farkların olması tescil açısından sakınca yaratır mı, düzeltmek için dosyanın iadesi gerekir mi? (EMEKTAAR TAPUCU)

CEVAP)

Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı olan 2010/11 sayılı genelgenin 107'nci maddesinde; "Parsellerin yüzölçümleri, köşe noktalarının koordinat değerlerine göre desimetrekareye kadar hesaplanır. ..." denmektedir. Bundan hareketle, hisse hesaplarının da sıfır hata ile tutturulamadığı durumlar için, bu kuralın geçerli olması gerekir. ... (hkocak)

70 – HATALI YÜZÖLÇÜM İLE PARSELASYON

SORU)

... Gerçek yüzölçümü 31000 m² olmasına rağmen hesaplama hatası sonucu tapu kaydı 14000 m² olarak tapu kütüğüne tescil edilmiş olan bir kadastro parseli 2001 yılında 14000 m² olarak düzenleme ortaklık payı da düşülerek imar uygulamasına tabi tutuluyor ve imar kesinleşiyor. Ancak daha sonra kadastro parselinin gerçek yüzölçümünün 31000 m² olduğu ve hesaplama hatası yapıldığı anlaşılıyor.

Kadastro parselinin yüzölçümünün düzeltilerek tekrar imar uygulamasına tabi tutulabilmesi mümkün müdür? ... (coldtimes)

CEVAP)

18 uygulaması yapılmış bir kadastro parselinde hata olduğu anlaşılmış olsa bile, oluşan parseller artık tescil edilmiş olduklarından, eski ana parselinin yüzölçümünü düzeltilip yeniden uygulamaya almak şeklinde bir uygulama yapılamaz. Belediyenin, aynı yerde tadilat yapması halinde de, son imar parsellerinin yüzölçümünü dikkate alması gerekir. Yine evveliyata dönülemez.

Ancak, bilindiği üzere parselasyon çalışması ilânı Danıştay tarafından resmen tebliğ hükmünde sayılmadığından, uygulamanın kesinleşme tarihi üzerinden belli bir süre geçmiş olsa da, idare mahkemesinde dava açılabilir. Dava sonucu uygulama iptal edilirse, belediye uygulamayı yenilemek durumunda kalacaktır. İşte o zaman yüzölçüm hatasını gidermiş olarak parseli uygulamaya almak durumunda kalacaktır. ... **(hkocak)**