

* **DANIŞTAY 6.Dairesinin 24.04.2003 tarih, E.2002/402, K.2003/2570 sayılı kararı;**

(1/1000 ölçekli plânın 1/5000 ölçekli plâna aykırı olamayacağı hk.)

Özet: “1/5000 ölçekli nazım imar plânına aykırı olan 1/1000 ölçekli plânda imar mevzuatına uyarlık bulunmamaktadır.”

* **DANIŞTAY 6.Dairesinin 05.06.2003 tarih, E.2002/853, K.2003/3482 sayılı kararı;**

(Alt ölçekli plânın üst ölçekli plâna aykırı olamayacağı hk.)

Özet: “Alt ölçekli imar plânlarının, üst ölçekli imar plânlarına uygun olması gerekir. 1/1000 ölçekli plânın 1/5000 ölçekli plâna aykırı düzenleme getiremez.”

* **DANIŞTAY 6.Dairesinin 26.03.2003 tarih,E.2002/4423, K.2003/2093 sayılı kararı;**

(Üst ölçekli plânın iptali, alt ölçekli plânı doğrudan yürürlükten kaldırmayacağı hk.)

Özet: “1/25000 ve 1/5000 ölçekli plânların iptal edilmesiyle 1/1000 ölçekli plân kendiliğinden yürürlükten kalkmayacağından, davacının inşaat ruhsatı verilmesi isteminin 1/1000 ölçekli plâna göre değerlendirilmesi gerekir.”

* **DANIŞTAY 6.Dairesinin 05.02.2003 tarih,E.2002/6559, K.2003/1328 sayılı kararı;**

(Plân onaylama yetkisinin belediye meclisinde olduğu hk.)

Özet: “İlgili belediyece imar plânları başka kurum, kuruluş ve kişilere hazırlanabilir. Ancak, plânın onaylama yetkisi ilgili belediye meclisine aittir.

1/1000 ölçekli plân davasında başka kişi tarafından nazım imar plânına karşı açılan davada bozma kararından sonra verilecek karar dikkate alınarak karar verilmesi gerekir. Parselasyon işleminin iptalinde bozma nedenleri bulunmamaktadır.”

* **DANIŞTAY 6.Dairenin 22.05.2000 tarih, E.1999/1663, K.2000/3194 sayılı kararı;**

(Nazım imar plânının çevre düzeni plânına uygun hale getirilmesi hk.)

Özet: “1/1000 ölçekli plân ile 1/5000 ölçekli plân arasındaki mevcut uyumsuzluğun nazım imar plânının üst ölçekli çevre düzeni plânına uygun hale getirilmek suretiyle giderilmesi gerektiğinden, dava konusu edilmeyen 1/25000 ölçekli çevre düzeni plânına uygun bulunan mevzi imar plânının nazım imar plânına aykırı olduğundan bahisle, iptaline karar verilmesinde isabet görülmemektedir.”

“..... 3194 sayılı Yasanın 6 ncı maddesinde plânlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından, bölge plânları ve imar plânları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar plânları da uygulamaya esas olan uygulama imar plânları ve bu plânın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar plânları olarak sınıflandırılmıştır. Anılan Yasanın 8 inci maddesinde ise plânların tanımlanmasına yer verilerek plânlar bölge plânı, çevre düzeni plânı, nazım imar plânı ve uygulama imar plânı olarak kademelendirilmiş ve alt ölçekli plânların üst ölçekli plânlarda belirlenen plânlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerine göre uygulama imar plânlarının üst ölçekli plânlara aykırı olamayacağı, arazi kullanım kararlarının alt ölçekli imar uygulama plânlarıyla değiştirilemeyeceği kuşkusuzdur.

..... Dava konusu olayda, 1/1000 ölçekli plânda 1/25000 ölçekli plâna uygun değişiklik yapılmış; ancak 1/25000 ölçekli plâna uyma zorunluluğu bulunan 1/5000 ölçekli plânda aynı doğrultuda değişikliğe gidilmemiştir.

Bu durumda, 1/1000 ölçekli plân ile 1/5000 ölçekli plân arasındaki mevcut uyumsuzluğun nazım imar plânının üst ölçekli çevre düzeni plânına uygun hale getirilmek suretiyle giderilmesi gerekeceğinden, dava konusu edilmeyen 1/25000 ölçekli çevre düzeni plânına uygun bulunan mevzi imar plânının nazım imar plânına aykırı olduğundan bahisle, iptaline karar verilmesinde isabet görülmemiştir.....”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 14.05.1984 tarih, E.1981/1991, K.1984/2038 sayılı kararı:**

(Nazım imar plânları hk.)

Özet: *“1/5000 ölçekli nazım plânlarının arazi parçalarının kullanılış şekillerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren plânlar olduğu, 1/5000 ölçekli tatbikat plânlarının ise kat adetleri, yükseklikleri, cephe hatları, bahçe mesafeleri ve parsel büyüklükleri gibi ayrıntıları gösterdiği nedeniyle bu gibi ayrıntıların nazım plânda gösterilmiş olmasının tatbikat plânlarında öngörülen hususların uygulanmasına engel teşkil etmeyeceği, tatbikat plânında gösterilmesi gereken ayrıntının nazım plânda düzenlenmesi halinde tatbikat plânına uyulması gerekir”*

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 25.02.1992 tarih, E.1992/315, K.1992/705 sayılı kararı:**

(1/5000 ölçekli plânda fonksiyon değişikliği yapmayan yol genişletme amaçlı kamulaştırma hk.)

Özet: *“Davacıya ait taşınmaz 1/5000 ölçekli nazım imar plânında da yol olarak belirlendiğinden ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plânı ile, anılan yolun sadece genişletilmesi öngörüldüğünden, mahkemece bilirkişi raporuna dayanılarak yeni bir fonksiyon değişikliği getirmeyen uygulama plânının ve buna dayanılarak yapılan kamulaştırma işleminin iptaline karar verilmesinde isabet görülmediği.”*

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 21.01.1997 tarih, E.1996/789, K.1997/385 sayılı kararı:**

(İmar plânlarının hazırlanması hk.)

Özet: *“Belediye sınırları içinde 18 inci madde uygulaması yapma yetkisi ‘belediye encümenine aittir.*

‘Belediye meclisinin bu konuda yaptığı öneri niteliğindeki işlemi, ‘kesin ve yürütmesi zorunlu bir işlem’ niteliğinde değildir.”

“..... 3194 sayılı İmar Yasasının Parselasyon Plânlarının Hazırlanması ve Tescili başlıklı 19 uncu maddesinde, imar plânlarına göre parselasyon plânlarının yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe gireceği; İmar Yasasının 18 inci maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin, ‘Parselasyon Plânlarının Onayı’ başlıklı 39 uncu

maddesinde, parselasyon plânlarının düzenleme işlerine ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe gireceği hükme bağlanmış bulunmaktadır.

Bu düzenlemelerin ışığı altında parselasyon plânlarının hazırlanması ve parselasyon işlemlerinin yapılmasında yetkili organın belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni olduğu anlaşılmaktadır.

Dava konusu 03.10.1994 günlü, 69 sayılı belediye meclisi kararının sadece mevzuat uyarınca parselasyon plânlarının onaylanması ve parselasyon işlemlerinin yapılması konusunda yetkili bulunan belediye encümenine bu bölgede 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca parselasyon işlemi yapılması önerisini içeren idari davaya konu olabilecek nitelikte uygulanabilir, kesin ve yürütülmesi zorunlu bir işlem olmadığı açık olduğu gibi ortada henüz mevzuata uygun bir biçimde yetkili organca tesis edilmiş bir parselasyon işleminden de söz edilemeyeceğinden İdare Mahkemesince davanın reddedilmesinde, sonucu itibariyle isabetsizlik görülmemiştir.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 25.11.1983 tarih, E.1981/2352, K.1983/3768 sayılı kararı:**

(İmar plânlarına yapılacak itiraz hk.)

Özet: “Parselasyon plânına yapılan itirazın, bu plânları yapmaya yetkili organ olan belediye encümenince karara bağlanması gerekir. İtirazın belediye başkanınca reddi, yetki yönünden sakattır”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 15.05.1990 tarih, E.1988/2855, K.1990/953 sayılı kararı;**

(İmar plânı yapma yetkisi hk.)

Özet: “Büyükşehir Belediyesinin 1/1000 ölçekli uygulama imar plânı değişikliği yapma yetkisi bulunmamaktadır.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 10.02.1989 tarih, E.1989/71, K.1989/87 sayılı kararı;**

(İmar plânı değişikliği hk.)

Özet: “Mevcut İmar Plânına uygun olarak gerçekleşmek aşamasında olan yatırımları tamamen ortadan kaldırıcı sonuçlar doğuran plân değişikliğinin kamu yararı gereklerine uygun olmadığı,”

*** DANIŞTAY 6. Dairesinin 10.10.1985 tarih, E.1983/204, K.1985/1229 sayılı kararı;**

(İmar plânının revize edilmesi hk.)

Özet: “Eksik ve hatalı şekilde düzenlendiği bizzat belediyece de kabul edilerek onama aşamasına gelmiş çalışmalara revize edilmesi zorunluluğu ortaya çıkmış bulunan imar plânı değişikliği işleminde, şehircilik esaslarına, plânlama ilkelerine ve kamu yararına uyarlık bulunmadığı”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 29.11.1991 tarih, E.1990/603, K.1991/2879 sayılı kararı;**

(İmar plânı değişikliği hk.)

Özet: “Yolun daraltılmasını öngören imar plânı değişikliği konusunda, ilçe belediye meclisinin ısrar kararı üzerine, büyükşehir belediye başkanlığı tarafından açılan davada yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda, değişiklikte mevzuata aykırılık bulunmadığı belirtildiği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmişse de, konuya ilişkin yönetmelik kurallarına göre, devamlılığı olan yolun belli bir kesimde daraltılamayacağı ve 10 metreden dar trafik yolu açılmayacağı nedeniyle mahkeme kararında isabet görülmemiştir.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 21.10.1987 tarih, E.1987/76, K.1987/870 sayılı kararı;**

(Düzenleme için asgari birim hk.)

Özet: “Adanın çok büyük bir kısmının düzenlemeye tabi tutulmasına rağmen, yalnızca küçük bir bölümünün düzenleme dışı bırakılması, hem yasa ve yönetmeliğe; hem de külfetlerin eşit dağıtılması sonucunu doğurmadığından hak ve nüfus kurallarına aykırıdır.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 14.01.2003 tarih, E.2001/6965, K.2003/196 sayılı kararı;**

(Parselasyon niteliği taşımayan ifraz/tevhit için maliklerin muvafakatının gerektiği hk.)

Özet: “4 ayrı parseli ifraz ve tevhit amacını taşıyan işlem parselasyon işlemi niteliğini taşımadığından parsel maliklerinin muvafakatının alınması gerekir.”

“..... uyuşmazlık konusu yerde daha önce 2981 sayılı Yasa uyarınca yapılan parselasyon işlemi sırasında ... parsel sayılı taşınmaz üzerinde bulunan üçüncü kişiye ait yapının kısmen ... parsel sayılı taşınmaz üzerinde kaldığının belirlendiği ... parsel sayılı taşınmazın malikinin müracaatı üzerine, yeni oluşan, ..., ..., ... ve ... parsel sayılı taşınmazların zemin durumuna göre dava konusu işlem ile ifraz ve tevhide tabi tutulduğu ve bu işlemin tesis edilmesi sırasında davacının muvafakatının alınmadığı anlaşılmaktadır.

Parselasyon işlemine ilişkin genel düzenlemeler içeren İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa düzenlemesi İle İlgili Esaslar hakkında Yönetmeliğin 5 inci maddesinin 3 ve 4 üncü fıkrasında belirtilen düzenleme sahasının bir müstakil imar adasından daha küçük olamayacağı, ancak imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle yeniden düzenlenmesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmında birkaç taşınmaz malın tevhit ve ifraz yoluyla imar plânı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde adanın geri kalan kadastro parsellerinin müstakil bir imar düzenlemesine konu teşkil edebileceği, aynı Yönetmeliğin ifraz ve tevhit işlemleri başlıklı 15 inci maddesinde ise arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış imar adalarındaki bir veya birkaç parselde, meskun alanlardaki kadastro parsellerinde, maliklerin müracaatı üzerine imar plânı ve mevzuatına uygun olmak şartıyla ifraz ve tevhit işlemleri yapılabileceği kurala bağlanmıştır.

Uyuşmazlığın anılan kurallarla birlikte değerlendirilmesinden; komşu parsel malikinin istemi üzerine tesis edilen dört ayrı parselin ifraz ve tevhide amacını taşıyan dava konusu işlemin parselasyon işlemi değil, ifraz ve tevhit işlemi niteliğini taşıdığı sonucuna varılmıştır.

Bu nedenle, taşınmaz sahiplerinin tamamının muvafakati olmaksızın tevhit ve ifraz işlemi gerçekleştirilemeyeceğinden, davacının muvafakati alınmaksızın tesis edilen dava konusu

işlemede mevzuata uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmış, İdare Mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.....”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 09.11.1992 tarih,E.1991/3280, K.1992/4042 sayılı kararı;**

(İmar plânının parça parça uygulanabileceği hk.)

Özet: *“Etap etap yapılan imar plânı doğrultusunda düzenleme sınırları belirlenerek parselasyon yapılmasında hukuka aykırılık yoktur. Öte yandan, altı bölge halinde belirlenen düzenleme alanlarının her birinden farklı oranlarda düzenleme ortaklık payı alınması, bu alanların niteliğinin farklı olması nedeniyle mümkündür.”*

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 07.10.1994 tarih, E.1994/712, K.1994/3393 sayılı kararı;**

(İmar plânının parça parça uygulanabileceği hk.)

Özet: *“3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi uyarınca yapılan parselasyonun sınırlarının dayanağı olan imar plânı sınırları ile mutlaka çakışması zorunlu olmayıp; imar plânlarının parça parça olarak da imar düzenlemesine tabi tutulması mümkündür.”*

“..... Dosyanın incelenmesinde; 1/1000 ölçekli mevzi imar plânı uyarınca imar parsellerinin oluşturulması şeklinde 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca düzenleme yapıldığı, mevzii imar plânının parselasyon plânı dışında kalan bölümünün ağaçlandırılacak alan ve arıtma tesisi olarak ayrıldığı, bu nedenle parselasyon işlemine tabi tutulmasında bir zorunluluk bulunmadığı anlaşılmaktadır.

3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca yapılan parselasyonun sınırlarının, dayanağı olan imar plânı sınırları ile mutlaka çakışması zorunlu olmayıp, imar plânlarının parça parça imar düzenlemesine tabi tutulması mümkündür.

Bu nedenle imar mevzuatına uygun olan düzenleme işleminin, düzenleme sınırının dayanağı olan imar plânı sınırları ile çakışmaması nedeniyle iptali yolundaki idare mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 22.06.1999 tarih,E.1998/4543, K.1999/4156 sayılı kararı;**

(İmar parselini oluştururken yapıların muhafaza edilip edilmeyeceği hk.)

Özet: *“İmar plânında farklı bir amaca tahsisli bir yerde kalan yapının, parselasyon işlemi sırasında korunmamış olmasında ve davacıya başka bir parselden tahsis yapılmasında mevzuata aykırılık yoktur”*

“.....3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesinin uygulamasına ilişkin Yönetmeliğin 8 inci maddesinde imar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında plân ve mevzuata göre muhafazasında mahsur bulunmayan bir yapının bir imar parseli içinde bırakılabileceği kurala bağlanmıştır.

Dava dosyasında bulunan imar plânı örneklerinden, uyumsuzluk konusu taşınmazların ayırık nizam 3 katlı ve ayırık nizam 7 katlı konut alanında kaldığı, işyeri niteliğinde olan davacının fabrika binasının taşınmazların imar plânındaki tahsis şekline uygun bir yapı niteliği

taşımadığı anlaşıldığından, bu yapının müstakil bir imar parseli içinde korunması zorunluluğu bulunmamaktadır.

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

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 27.02.1996 tarih, E.1995/2116, K.1996/914 sayılı kararı;**

(Parselasyon ilânı ve itiraz hk.)

Özet: *"Parselasyon plânlarının tebliğinden itibaren 60 gün içinde dava açılması gerekir."*

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 29.11.1988 tarih, E.1988/1456, K.1988/1497 sayılı kararı;**

(Parselasyon ilânı ve itiraz hk.)

Özet: *"Parselasyon plânına karşı açılan davalarda dava açma süresi, Anayasa'nın 125 inci maddesine göre yazılı bildirim tarihinden itibaren başlar."*

".....T.C. Anayasasının 125 inci maddesinde, idari işlemlere karşı açılacak davalarda sürenin, yazılı bildirim tarihinden başlayacağı kurala bağlanmış, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasasının 27 nci maddesinin 2 nci fıkrasında da Anayasa kuralına paralel bir düzenleme getirilerek idari uyuşmazlıklarda dava açma süresinin, yazılı bildirim yapıldığı günden başlayacağı belirtilmiş, 7201 sayılı Tebligat Yasasına ilişkin Tebligat Tüzüğü'nün 51 inci maddesinde ise tebliğin, muhatap muttali olmuş ise geçerli olacağı, muhatapın beyan ettiği tarihin tebliğ tarihi sayılacağı ve muhatapın tebliğe muttali olduğunun ve bunun tarihinin iddia ve ispatına cevaz bulunmadığı görülmüştür."

Nitekim Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulunun, parselasyon plânlarına karşı açılacak davalara ilişkin 12.02.1970 günlü E.1969/2, K.1970/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında da, Anayasa'nın, idarenin işlemlerinden dolayı açılacak davalarda süre aşımının, yazılı bildirim tarihinden başlayacağı hükmü karşısından ilân tarihini dava açma süresine başlangıç kabul etmenin imkansız olduğu, Zira Anayasa'nın temel hukuk kuralları dışında bir konuyu ayrıntılarıyla düzenlemesi ve bu hükmün daha önceki yasalarda bulunup aynı konuyu düzenleyen hükümlere aykırı olması halinde konuyu yeniden düzenleyen Anayasa hükmünün uygulanmasının tabii olduğu hüküm altına alınmıştır....."

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 26.10.1994 tarih,E.1994/2344, K.1994/3829 sayılı kararı;**

(Parselasyon ilânı ve itiraz hk.)

Özet: *"Parselasyon işleminin, taşınmaz sahibine, 7201 sayılı Tebligat Yasası hükümlerine göre bizzat tebliğ edilmesi gerekir."*

"..... 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi uyarınca parselasyon plânlarında ve dağıtım cetvellerinde kapsadıkları alan içindeki her taşınmaz mala karşılık sahiplerine verilecek bağımsız veya şuyulu imar parsellerinin parsel büyüklükleri, hisse miktarı, parsellerin konumu

gibi hususlar ayrı ayrı gösterildiğinden bu plânların düzenlemeye tabi tutuldukları taşınmaz sahipleri için sübjektif ve kişisel işlemler oldukları kuşkusuzdur. Ayrıca, 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca yapılan parselasyon plânlarında da buna paralel kurallar yer almış bulunmaktadır. Bu itibarla idarenin böyle bir işlemi bizzat davacıya ve 7201 sayılı Yasanın ilgili hükümleri uyarınca tebliğ etmesi gerekmektedir.

Dosyanın incelenmesinden, parselasyon işleminin düzeltilmesine ilişkin 27.12.1992 günlü dilekçenin, davacının eşi tarafından verildiği, davacıya söz konusu işlem ile ilgili herhangi bir tebligatın yapılmadığı anlaşıldığından, davacının eşinin idareye yapmış olduğu başvuru dolayısıyla parselasyon işleminden haberdar olduğu sonucuna varılmasının mümkün bulunmaması nedeniyle dava açma süresinin sözü edilen başvuru tarihinden başlatılmasında mevzuata uyarlık bulunmadığından İdare Mahkemesince davanın süre aşımı nedeniyle reddine karar verilmesinde isabet görülmemiştir.....”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 24.10.1994 tarih, E.1994/2996, K.1994/3721 sayılı kararı;**

(Parselasyon ilânı ve itiraz hk.)

Özet: *“Parselasyon işlemleri bizzat muhatabına tebliği gerekli sübjektif ve kişisel işlemler olduğundan, parselasyon işlemi sonucunda verilen yeni parsellerin tapularının düzenleme tarihinin, işlemi öğrenme tarihi olarak alınması suretiyle davanın süre aşımı nedeniyle reddedilmesinde yasal isabet yoktur.*

“ 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi uyarınca parselasyon plânlarında ve dağıtım cetvellerinde kapsadıkları alan içindeki her taşınmaz mala karşılık sahiplerine verilecek bağımsız veya şuyulu imar parsellerinin parsel büyüklükleri, hisse miktarı, parsellerin konumu gibi hususlar ayrı ayrı gösterildiğinden bu plânların düzenlemeye tabi tuttukları taşınmaz sahipleri için sübjektif ve kişisel işlemler oldukları kuşkusuzdur. Ayrıca, 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca yapılan parselasyon plânlarında da buna paralel kurallar yer almış bulunmaktadır. Bu itibarla idarenin böyle bir işlemi bizzat davacıya ve 7201 sayılı Yasanın ilgili hükümleri uyarınca tebliğ etmesi gerekmektedir.

Dava dosyasının incelenmesinden; dava konusu işlemin ilânen tebliği yoluna başvurulmadan önce davacının adresine tebligat yapıldığına ilişkin bir belge veya bilgi bulunmadığı gibi parselasyon işlemi sonucunda tahsis edilen yeni parsellerin tapularının düzenlenmesi tarihinde işlemin davacı tarafından öğrenildiği kanıtlayan bilgi ve belgenin de bulunmadığı, bu hususların İdare Mahkemesince de araştırılmadığı, davacının ise işlemin 10.04.1991 gününde öğrenildiğinden bahisle 22.05.1991 gününde bu davayı açtığı anlaşılmıştır.

Bu durum karşısında, parselasyon işlemi sonucunda verilen yeni parsellerin tapularının düzenleme tarihinin, işlemi öğrenme tarihi olarak alınması suretiyle, dava süre aşımı nedeniyle reddedilmesine ilişkin İdare Mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.....”

*** DANIŞTAY 6. Dairesinin 13.06.1994 tarih, E.1993/3010, K.1994/2444 sayılı kararı;**

(18 uygulamasındaki şekil eksikliklerinin sonradan giderilebileceği hk.)

Özet: *“3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca yapılan düzenleme işlemindeki şekil eksikliği daha sonra alınan encümen kararı ile giderilebilir.”*

“..... Dava, Merkez 2. Bölge, Mahallesi, 13 pafta, 79 ada 36 parsel sayılı yerdeki taşınmazda 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca düzenleme yapılmasına ilişkin 30.07.1991 günlü, 2290 sayılı belediye encümeni kararı ile bu karar yapılan itirazın reddine ilişkin 27.09.1991 günlü, 3182 sayılı encümen kararının iptali istemiyle açılmış,

İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin, Düzenleme Sahalarının Tespiti Esasları başlıklı 5 inci maddesinde, düzenleme sahasının bir müstakil imar adasından küçük olamayacağı hükme bağlanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden, 13 pafta, 79 adanın iptali istenilen 30.07.1991 günlü, 2290 sayılı belediye encümeni kararıyla düzenlemeye tabi tutulduğu, sadece davacının 36 parselinin bu kararda gösterilmediği, ancak bu şekil noksanlığının, daha sonra alınan 20.12.1991 günlü, 4232 sayılı encümen kararı ile giderilmiş olduğu ve düzenleme işleminin de İmar Yasasının 18 inci maddesinde belirlenen yöntem ve ilkeler uyarınca yapıldığı bilirkişi raporunun incelenmesinden anlaşılmaktadır.

Bu durumda idarelerin hatalı işlemlerini düzeltebileceği ilkesi ile yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapordaki bulgular da gözetilerek yeniden bir karar verilmesi gerekmektedir.”

*** DANIŞTAY 6. Dairesinin 16.04.1990 tarih, E.1989/919, K.1990/701 sayılı kararı;**

(Encümene kararı hk.)

Özet: “Düzenleme sahasında belediye başkanının taşınmazı da bulunduğu anlaşıldığından, onun katılımıyla parselasyon plânının onaylanmasında usul ve yasaya uyarlık bulunmamaktadır”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 05.03.1993 tarih, E.1992/1205, K.1993/ 826 sayılı kararı;**

(18 uygulamasıyla hisse çözümü yapılamayacağı hk.)

Özet: “Müşterek mülkiyetin, yapılan uygulama ile ferdileştirilmesi mümkün değildir. Bu nedenle ferdileşmeyi öngören parselasyon plânının mevzuata aykırılığı nedeniyle tapuya tescili isteminin idarece reddi doğrudur.”

“Dava, Bodrum, Omurca Mahallesi 91 ada 3 parsel sayılı taşınmazın 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulması sonucunda oluşan imar parsellerinin tapuya tescil edilmemesine ilişkin işlemin iptali dileğiyle açılmış, İdare Mahkemesince; 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesinin metni açıklanarak uyuşmazlıkta belediyenin düzenleme sonucu oluşan parsellerin tescil talebinin Tapu Sicil Tüzüğü'nün 25 (Yeni Tüzük–madde:27) ve Medeni Kanunun 925 inci (Yeni Medeni Kanun–madde:1016) maddeleri gereğince reddedildiği, anılan Yasa hükümleri ile re'sen tescil yaptırma yetkisinin belediyelere verilmiş olduğu, davalı idarenin tescile ilişkin takdir yetkisi bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlem iptal edilmiş, karar davalı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne temyiz edilmiştir.

Medeni Kanunun, müşterek mülkiyetin sona ermesini düzenleyen 627 ve 628 inci (Yeni Medeni Kanun–madde:699) maddelerinde, müşterek mülkiyetin paydaşların rızalarıyla taksim edilerek

uyuşmazlık halinde ise ortaklığın giderilmesi davası yoluyla mahkeme kararına dayanılarak sona erdirilebileceği öngörülmüş olup, bunun dışında herhangi bir taksim usulü bulunmamaktadır.

Bu durum karşısında, müşterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunludur.

Dosyanın incelenmesinden, dava konusu 91 ada 3 sayılı kadastro taşınmazında belediye ile birlikte iki kişinin hissedar olduğu, İmar Yasasının 18 inci maddesi uyarınca yapılan düzenleme sonucu 7 adet imar parseli oluşturulup, bunlardan 5 adedinin belediye, öteki ikisinin de ayrı diğer hissedarlara müstakil tahsis edildiği, böylece müşterek mülkiyetin davacı belediye tarafından ferdileştirildiği, anılan düzenleme sonucu oluşan imar parsellerinin tescil isteminin de dava konusu işlemlerle reddedildiği anlaşılmaktadır.

Bu durumda mevzuata uygun olmayan parselasyon işleminin tapuya tescili isteminin reddedilmesinde yasaya aykırılık söz konusu olmadığından işlemin tapu ve kadastro idaresinin tesciline ilişkin takdir yetkisi bulunmadığından bahisle iptal edilmesinde isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle usul ve yasaya aykırı olarak verilen temyize konu İdare Mahkemesinin 12.12.1991 günlü E.1988/9, K.1991/1011 sayılı kararının bozulmasına karar verildi.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 17.11.1998 tarih,E.1998/2193, K.1998/5507 sayılı kararı:**

(18 uygulamasıyla hisse çözümü yapılamayacağı hk.)

Özet; “18 inci madde uyarınca yapılan parselasyon işleminde, mülkiyetin ferdileştirilmesi mümkün değildir. Bu durumda, oluşturulan imar parsellerinin paydaşlara yine ‘**müşterek mülkiyet**’ şeklinde tahsisi gerekir.”

“..... Özel şahıs ve belediyenin **müşterek** mülkiyetinde bulunan taşınmazlarda paydaşlardan her biri, payı oranında taşınmazın her noktasında hak sahibidir. Müşterek mülkiyete konu taşınmazlarda paydaşlık giderilmeden 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca yapılacak parselasyon işlemlerinde, yeni oluşturulan imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi gerekir.

Uyuşmazlık konusu olayda ise, parselasyon işleminin tesis edilmesinden ve ada dağıtım cetvellerinin ilân edilmesinden sonra düzenlenen 20.12.1996 günlü, 5178 sayılı davalı idare imar işleri müdürlüğü yazısında ve savunmada 3194 sayılı Yasanın 16 ncı maddesi uyarınca ifraz çalışmalarının başlatıldığı belirtildiğinden parselasyon işleminin tesis edildiği tarihteki taşınmazların müşterek mülkiyette bulunduğu ve bu parselasyon işlemi sonucunda davacılara müşterek mülkiyet şeklinde taşınmaz tahsis edilmediği sonucuna varılmaktadır. Dosyada bulunan 28.11.1996 günlü, 2209–2208 sayılı belediye encümeni kararlarında parsellerin 3194 sayılı Yasanın 16 ncı maddesi uyarınca ifraz edildiği belirtilmekte ise de, davacıların bilgisi olmadan tesis edildiği sonucuna varılan bu encümen kararlarının parselasyon işleminden sonra tesis edilip edilmediklerinin ve hukuki geçerliliklerinin araştırılması ve bu araştırma sonucuna göre uyuşmazlığın çözümlenmesi gerekmektedir.....”

*** DANIŞTAY 6. Dairesinin 21.10.1986 tarih, E.1986/470, K.1986/879 sayılı kararı:**

(18 uygulamasıyla iştirakin çözülemeyeceği hk.)

Özet: “*İştirak halinde mülkiyete konu olan bir taşınmazın, sözü edilen 42 nci madde (3194/18) uyarınca düzenlemeye tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin, paydaşlara yine iştirak halinde mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunludur*”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 19.02.1992 tarih, E.1991/1649, K.1992/624 sayılı kararı.**

(Hisseli dağıtım ve bedel üzerinden tahliye kararı hk.)

Özet: “*İmar Yasası gereğince, ortaklığın giderilmesi hususunda ortaklaştırılan (şuyulandırılan) arsa sahipleri anlaşamadıkları takdirde, ortaklaştırılan her arsanın bu işlemden önceki geçer değerleri ayrı ayrı takdir edilip, bunlardan değeri fazla olana takdir edilen bedel üzerinden tahliye kararı verilmesi gerekir.*”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 22..02.1989 tarih, E.1988/1763, K.1989/409 sayılı kararı.**

(Aynı yerden parsel verilememesi hk.)

Özet: “*156 m² alanlı kadastro parselinin büyük bir kısmının yolda kalması nedeniyle aynı yerden parsel verilmesinin mümkün olmaması ve düzenleme sonucu oluşan parsellerin davacıların hissesinden büyük olması karşısında, iki ayrı imar parselinden hisse verilmesinde yasaya aykırılık yoktur.*”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 27.01.1992 tarih, E.1990/873, K.1992/230 sayılı kararı;**

(Maliki aynı, birden çok kadastro parseline karşılık tek imar parselinin verilmesi hk.)

Özet: “*Düzenlemeye giren iki kadastro parselinden düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan kısımlarının imar plânı ile getirilen ebatları sağlamaması durumunda, iki kadastro parseline karşılık iki imar parseli verilmesi teknik olarak mümkün olamayacağından, bu halde müstakil imar parseli tahsisi yasaya uygundur*”

“*Dava, davacıların hissedarı olduğu Toklu Köyü 453 ve 1379 parsel sayılı taşınmazları da içeren bölgede 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca yapılan düzenlemenin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen rapor ile dosyadaki belgelerin birlikte incelenmesinden, davacıların %31,9 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra 453 parselden kalan 390 m² ve 1379 parselden kalan 377 m² hisselerin tek parselde birleştirilerek 767 m² lik 12 ada 1 parselin davacılara tam olarak tahsis edildiğinin anlaşıldığı, yapılan bu düzenlemenin İmar Yasasının 18 inci maddesine ve Uygulama Yönetmeliği hükümlerine uygun olduğu sonucuna varılarak davanın reddine karar verilmiş ve bu karar davacılar tarafından temyiz edilmiştir.*

Davanın yukarıda özetlenen gerekçeyle reddi yolundaki temyize konu İdare Mahkemesi kararında 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasasının 49 uncu maddesinin 1 inci fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmamaktadır.

Öte yandan dava dosyasında mevcut ada dağıtım cetvelinin incelenmesinden, dava konusu taşınmazların bulunduğu yerde oluşturulan imar parsellerinin metrekare itibariyle büyük olduğu, davacılara ait taşınmazların düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan

kısımlarının imar plânı ile getirilen ebatları sağlamadığı, bu nedenle davacıların iki kadastro parseline karşılık iki müstakil imar parseli verilmesinin teknik olarak mümkün olmadığı anlaşılmış olup, düzenleme işleminde bu yönden de mevzuata aykırılık bulunmamaktadır.

Temyize konu Trabzon İdare Mahkemesinin 29.12.1989 günlü, E.1987/680, K.1989/1271 sayılı kararının yukarıdaki gerekçesinin ilavesi suretiyle onanmasına karar verildi.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 18.05.1999 tarih,E.1998/2676, K.1999/2714 sayılı kararı;**

(Maliki aynı, birden çok kadastro parseline karşılık tek imar parselinin verilmesi hk.)

Özet: “Parselasyon işlemi sırasında aynı düzenleme alanında bulunan davacıya ait parsellerin birlikte değerlendirilmesinde ve parsellerin toplam yüzölçümleri üzerinden düzenleme ortaklık payı alınarak, imara uygun parseller oluşturulup, eski yerlerinden tahsis yapılmasından mevzuata aykırılıktan söz edilemez”

“..... Davacının 4704, 2968 ve 2985 parsel sayılı üç adet taşınmazın parselasyon işlemi kapsamında bulunduğu, toplam yüzölçümü 1096 m² olan taşınmazlardan, yöre için hesaplanan % 20 oranında toplam 226,90 m² düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra kalan 881,56 m² lik taşınmazın eski yerlerinde oluşturulan parsellerin müstakil olarak tahsis edilmesi suretiyle karşılandığı, fazladan verilen 11 m² lik kısım için davacı aleyhine ipotek tesis edildiği anlaşılmaktadır.

4704 parsel sayılı taşınmazın daha değerli bir konumda bulunduğu, bu yerden düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra 131.18 m² pay kalmış ise de, eski taşınmazın büyük bir kısmının yol alanında kalmış olması nedeniyle yol alanı dışında kalan kısmının daha küçük bir parsel haline getirildiği ve 85 m² lik müstakil bir imar parseli olarak davacıya tahsis edildiği, eksik verilen 46.18 m² lik kısmının ise yol alanında kalmış olması nedeniyle eski yerinden verilmesi olanağı bulunmadığından ve başka bir yerden verilmesinin zorunlu olduğu, bu nedenle, aynı düzenleme alanında bulunan davacıya ait 2968 ve 2985 parsel sayılı taşınmazlarla birlikte değerlendirildiği ve bu taşınmazların bulunduğu yerde oluşturulan ve müstakil olarak davacıya tahsis edilen 378 ada 11 parsel; 378 ada 12 parsel; 378 ada 13 parsel, 363 ada 3 parsel sayılı taşınmazlara ilave edildiği anlaşılmıştır.

Bu durum karşısında, düzenleme ortaklık payının yöre için hesaplanan % 20 oranında ve her parselden eşit oranda alındığı, eski parsellerin bulunduğu yerde oluşturulan yeni imar parsellerinin müstakil olarak davacıya tahsis edildiği, fazladan verilen 11 m² kısım için ise ipotek tesis edildiği açık olduğundan ve parselasyon işleminde mevzuata aykırılık bulunmadığından, dava konusu işlemlerin iptali İdare Mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.....”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 21.09.1994 tarih,E.1993/4147, K.1994/3075 sayılı kararı;**

(Yer verilebilecekken, bedele dönüştürülmesinin imar mevzuatına aykırı olduğu hk.)

Özet: “Davacının hissesinin kendisine müstakil ya da hisseli olarak bir yer verilmesini gerekli kılacak büyüklükte olmasına karşın, bu hisselerin bütünüyle bedele dönüştürülmesi imar mevzuatına aykırıdır.”

“..... Dava, davacının 45 ada, 10 parsel sayılı taşınmazda 200/10291 oranında hisse sahibi olduğu alandan düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra payına düşen 159,02 m² taşınmaza karşılık düzenleme sonucu 45 ada, 50 parsel sayılı 115 m² alanlı taşınmazın tam olarak verilmesine karşın daha sonra bu parseldeki hissесinin tümüyle bedele dönüştürülmesine yol açan işlemin iptali istemiyle açılmıştır.

Davacının hissесinin kendisine müstakil ya da hisseli olarak bir yer verilmesini gerekli kılacak büyüklükte olmasına karşın, bu hissенin bütünüyle bedele dönüştürülmesi imar mevzuatına açık bir aykırılık oluşturduğu gibi, bu durumun hak ve adalet kavramıyla bağdaştırılması da olanaklı değildir.....”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 28.04.1994 tarih, E.1994/335, K.1994/1679 sayılı kararı;**

(Belediye parsellerini birleştirme amaçlı uygulama yapılamayacağı hk.)

Özet: “Belediyelerin sadece başka parsellerdeki hisselerini birleştirmek için 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca parselasyon işlemi yapması mümkün değildir.”

*** Danıştay 6. Dairesinin 26.06.1992 tarih, E.1990/1252, K.1992/2986 sayılı kararı;**

(2981 sayılı Yasa hk.)

Özet: “3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesine dayanılarak yapılan parselasyon plânlarında, payların ferdileşmesine olanak bulunmamasına karşın, 2981 sayılı Yasa uyarınca yapılan düzenlemede, payların mümkün olduğunca azaltılması ve müstakil parsellerin oluşturulması amaç edinilmiştir.”

*** Danıştay 6. Dairenin 14.05.1992 tarih, E.1990/2974, K.1992/2171 sayılı kararı;**

(2981 sayılı Yasa 10/c maddesi hk.)

Özet: “..... 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi uyarınca yapılan arsa ve arazi düzenlemesi ile, 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesine göre yapılan arazi düzenlemesi arasında en önemli fark; 3194 sayılı Yasaya göre oluşturulan yeni parsellerin tüm hissedarlara yine hisseleri oranında dağıtılması gerekirken 2981 sayılı Yasa uyarınca yapılan düzenlemede ise parsellerin müstakil olarak dağıtılabilmesinde ortaya çıkmaktadır.

Olayda, uyuşmazlık konusu taşınmazın davacılarla birlikte dört hissedarın bulunduğu, bunun üzerine dava konusu işlemlerle parselin ikiye ifraz edilerek üzerinde binasının yer aldığı, parselin hissedarlarından’a öteki parselin de davacılara tahsis edildiği temyiz dosyasının incelenmesinden anlaşılmaktadır.

Bu durumda, ifraz sonucu üzerinde imar affi kapsamına giren bir yapı bulunan parselin, yapının sahibine müstakilen tahsis edilmesinde mevzuata aykırılıktan söz edilemeyeceğinden, işlemin dayanağını oluşturan yasa kuralının yanlış yorumu ile iptal kararı verilmesinde isabet görülmemiştir.”

*** Danıştay 6. Dairesinin 24.02.1999 tarih, E.1998/1233, K.1999/1112 sayılı kararı;**

(18 uygulaması yapılmış yerde 2981 EK.1 Uygulaması yapılabileceği hk.)

Özet; “3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesine göre yapılan parselasyon işleminde hisselerin ferdileştirilmesinin mümkün olmamasına karşın, 2981 sayılı Yasanın EK.1 madde koşullarının dava konusu olayda mevcut olmadığı halde, hisselerin ferdileştirilmesi amacıyla 2981 sayılı Yasanın EK.1 maddesinin uygulanması mevzuata aykırıdır.”

“ 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesinin birinci fıkrasında; ‘İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleriyle, yol fazlalıklarıyla, kamu kurum ve kuruluşlarına veya belediyeye ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar plânına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır’ hükmü yer almış ve 2981 sayılı Yasanın 3290 sayılı Yasa ile değişik EK.1 maddesinde; ‘İmar plânı olan yerlerde 09.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerine binalı veya binasız arsa ve arazilere bu yasadaki önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarı göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.’ Kuralına yer verilmiş, 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesinde de; ‘İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalıklarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada ve parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasına göre tespit edilecek bedeli ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye ve valilikler resen yetkilidir. Belediye ve valiliklerin talebi halinde bu yetkiler kadastro müdürlüklerince de kullanılır’ hükmü kurala bağlanmıştır.

Yukarıda açıklanan yasa maddeleri birlikte değerlendirildiğinde 2981 sayılı Yasanın 3290 sayılı Yasa ile değişik EK.1 maddesinin 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca yapılacak parselasyon işlemlerini tamamlayıcı nitelikte uygulama yapılmasına olanak sağladığı, bu maddenin amacının 3194 sayılı Yasa uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin uygulanmasında problemlere neden olan özel parselasyona dayalı olarak veya hisse karşılığı satın alınan yerlere bir çözüm getirmek olduğu, 2981 sayılı Yasanın EK.1 maddesinin 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesinden farklı olarak özel parselasyona dayalı satın alınan yerlerin müstakil tahsis edilmesi olanağını sağladığı, anılan maddenin uygulanabilmesi için düzenlemenin ıslah imar plânına dayanmasının gerekmediği, sonucuna varılmaktadır.

Mahkemece mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporun incelenmesinden, 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesine göre yapılan parselasyon işleminde hisselerin ferdileştirilmesinin mümkün olmamasına karşın, 2981 sayılı Yasanın EK.1 madde koşullarının dava konusu olayda mevcut olmadığı halde hisselerin ferdileştirilmesi amacıyla 2981 sayılı Yasanın EK.1 maddesinin uyuşmazlık konusu olayda uygulandığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, davanın reddi yolundaki mahkeme kararında isabet bulunmamaktadır.....”

*** Danıştay 6.Dairesinin 20.09.2001 tarih, E.2002/2922, K.2003/5324 sayılı kararı;**

(Kıyılarda imar uygulaması hk.)

Özet: “Davacılara ait taşınmazlar; yapı yapılamayacak olan kıyı ve sahil şeridinin ilk 50 metrelik bölümünde kaldığından ve parselasyon paftasında da buradaki taşınmazlar park olarak gösterildiğinden, eski yerinin daha değerli olması mümkün olmayıp, bulunduğu yer dışında imar parseli verilmesi mevzuata uygundur.

“..... Dosyasının incelenmesinden, davacılara ait 125 ada, 57 ve 114 parsel sayılı taşınmazların 3621 sayılı Kıyı Yasasına göre yapı yapılamayacak olan kıyı ve sahil şeridinin ilk 50 metrelik bölümü içinde kaldığı ve dava dosyasında bulunan parselasyon işlemine ait paftada da davacının kadastral parsellerinin bulunduğu yerde oluşturulan taşınmazların park alanı olarak gösterildiği ve bu yerde imar parseli oluşturularak tahsis yapılamayacağı; ayrıca, kadastral parsellerin bitişiğinde ve yakınında oluşturulan imar parsellerinin de o yerdeki kadastral parsel maliklerine verildiği anlaşılmaktadır.

Davacıların kadastral parsellerin yeri ve bu yerde imar parseli oluşturularak tahsis yapılamayacağı dikkate alındığında, dava konusu parselasyon işlemiyle fiziki ve teknik zorunluluklar da göz önünde bulundurularak kadastral parsellerin dışında oluşturulan imar parsellerinden tahsis yapılmasında mevzuata aykırılık bulunmamaktadır.”

*** Danıştay 6.Dairesinin 16.01.1985 tarih, E.1984/834, K.1985/101 sayılı kararı;**

(Aynı yerden imar parseli verilmesi gerektiği hk.)

Özet: “Parselasyon işlemi sırasında tahsis edilen yeni parsellerin, eski parsel uzaklığı ile ekonomik değerlerin göz önünde bulundurulması gerekir.”

*** Danıştay 6.Dairesinin 21.01.1998 tarih, E.1997/810, K.1998/460 sayılı kararı;**

(Aynı yerden imar parseli verilmesi gerektiği hk.)

Özet: “davacı payının, kadastral parselinin bulunduğu yerde oluşturulan imar parselinde değerlendirilmesi gerekirken, hukuki ve teknik zorunluluk bulunmadığı halde kendisine başka bir adada oluşturulan parselden pay verilmesi hukuka aykırıdır.”

*** Danıştay 6.Dairesinin 21.05.1990 tarih, E.1989/239, K.1990/1008 sayılı kararı;**

(Aynı yerden imar parselinin verilememesi hk.)

Özet: “İdare Mahkemesince; parselasyon işlemi, ‘yeni oluşan imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerde veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı’ kuralına uyulmadığı gerekçesiyle iptal edilmiş ise de, aynı yerden parsel tahsisinin mümkün olup olmadığı hususları incelenmeden karar verilmesi doğru değildir”

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

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

*** Danıştay 6.Dairesinin 18.05.1991 tarih, E.1991/118, K.1991/1209 sayılı kararı;**

(Aynı yerden imar parselinin verilememesi hk.)

Özet: “18 inci madde ile ilgili Yönetmeliğin 10/a maddesi hükmü, mutlak uygulanması gerekli bir kural olmayıp, düzenleme ile oluşan imar parsellerinin ancak ‘mümkün olması’ halinde aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsele tahsisinin sağlanmasını öngörmektedir.”

“..... Dava dosyasının incelenmesinden; davacının 5000 m² yüzölçümlü taşınmazın düzenlemeye tabi tutulması sonucu taşınmazın %31’i oranında 1537 m² lik kısmının düzenleme ortaklık payı olarak alındığı, kalan miktarın 2948 m² lik kısmının müstakil parsel olarak eski yerinden tahsis edildiği, 348 m² nin ise farklı yerdeki parsellere hisselendirilmek suretiyle verildiği, uyuşmazlığın çözümü için İdare Mahkemesince yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda bu tarz düzenlemenin taşınmazlarının tamamı umumi hizmetlere ayrılan taşınmaz maliklerine konut alanından taşınmaz sağlamaya yönelik olduğu, davacıya kendi yerinden yer tahsisinin mümkün olduğu, bu durumun ise yönetmelik hükmüne uygun olmadığı görüşüne yer verilmesi nedeniyle, mahkemece düzenleme işleminin mevzuata aykırı bulunarak iptal edildiği anlaşılmıştır.

Ancak, yönetmelik hükmü mutlak uygulanması gerekli bir kural içermemekte, mümkün olması halinde düzenleme ile oluşacak imar parsellerinin aynı yerdeki ve yakınındaki parsele tahsisinin sağlanmasını öngörmektedir.

Bu durumda, eski taşınmazın bulunduğu yerde 8 müstakil parsel tahsis edilen davacıya, kalan %10 oranındaki kısmın başka yerlerden tahsisinin mevzuata aykırı bulunmaması nedeniyle işlemi iptal eden temyize konu mahkeme kararında hukuki isabet görülmemiştir.”

*** Danıştay 6.Dairesinin 14.10.1992 tarih, E.1991/1880, K.1992/3594 sayılı kararı;**

(Aynı yerden imar parselinin verilememesi hk.)

Özet; “..... davacı parseline karşılık uzakta ve eşdeğer olmayan bir imar parseli verilmesinin uygun olmadığını belirtmesi nedeniyle parselasyon işleme mahkemece iptal edilmişse de dosyasındaki belgelere göre meydan ve otopark alanında kalan davacı parseline karşılık %3 düzenleme ortaklık payı alınmak suretiyle 250 metre uzaklıktaki bir imar parseli verilmesi işleminde isabet bulunmamaktadır.”

*** Danıştay 6.Dairesinin 05.03.1993 tarih, E.1992/1325, K.1993/832 sayılı kararı;**

(Aynı yerden imar parselinin verilememesi hk.)

Özet; “Davacıya parselasyon sonucu büyük olan kadastral parselinden daha fazla alanlı müstakil imar parseli verilerek bu şekilde yapılaşma hakkının arttırılması ve kalan kısmı için de teknik zorunluluk nedeniyle başka parsellerden hisselendirilmesi hususları gözetilmeden mahkeme bilirkişi raporuna dayanılarak işlemin iptaline karar verilmesi yanlıştır.”

“..... Olayda, davacının maliki olduğu 475, öteki 135 m² yüzölçümlü iki adet taşınmazın düzenlemeye tabi tutulduğu, sözü geçen parsellerin daha önceki yola terklerinden ötürü düzenleme ortaklık payı alınmadığı, düzenleme sonucu oluşturulan ve eski 1798 parselin yerine isabet eden 525 m² yüzölçümlü 78 ada 15 parselin müstakilen tahsis edildiği, kalan kısmının da müstakil bir parsel oluşturulmasının mümkün bulunmaması nedeniyle iki ayrı parselde 4 ve 16 m² olmak üzere hisselendirildiği, 47 m² sine karşılık ise İmar Yasasının 18 inci maddesine ilişkin yönetmeliğin 12 nci maddesi uyarınca okul alanında pay verildiği temyiz dosyasının incelenmesinden anlaşılmaktadır.

Bu durumda, davacıya düzenleme sonucu büyük olan kadastral parselden daha fazla 525 m² lik müstakil imar parseli verildiği ve yapılaşma hakkının da artırıldığı göz önüne alındığında davacının mağduriyetinin söz konusu olmadığı gibi, teknik zorunluluk nedeniyle kalan kısmının hisseli olarak verilmesinde mevzuata aykırılık bulunmadığından eksik incelemeye dayalı bilirkişi raporuna itibar edilmek suretiyle işlemin iptalinde isabet görülmemiştir.....”

*** Danıştay 6.Dairesinin 17.01.2000 tarih, E.1998/7510, K.2000/88 sayılı kararı;**

(Binanın korunması ve/veya yeni bina yapılabilmesi hk.)

“..... İdare Mahkemesince yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporla dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu taşınmazın parselasyon işlemi sonucunda tarihi değeri olan ve bütünlüğü bozulmadan korunan tescilli **t ü r b e** alanında kalan 3155 ada 1 sayılı parselden ve parselasyondan önce yapılan 1/1000 ölçekli revizyon imar plânında 31 pafta 45 ada 66 sayılı parsel sahibi davacı kuruma ait taşınmazın okul alanı içinde kalması, parselasyon işlemi ile bu alanın yeni oluşan 3153 ada 1 sayılı parsel ile korunması nedeniyle 3153 ada 1 sayılı parselden hisselendirilmesinde kamu yararına ve mevzuata aykırılık bulunmadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'in, 'Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar' başlıklı 8 inci maddesinde; 'İmar ve kadastro parselleri üzerinde inşa edilmiş ve düzenleme sırasında, plân ve mevzuata göre muhafazasında mahsur bulunmayan bir yapı , bir imar parseli içinde bırakılabilir.

Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitişğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek düzenleme ortaklık payı olarak alınır. Alınacak miktar düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırma ile alınabilir' hükmü yer almaktadır.

*Dava konusu parselasyon işlemiyle davacı kuruma ait tescilli **t ü r b e** binası bulunan taşınmazlardan yukarıda yer alan yönetmelik hükmü dikkate alınarak; ancak belirtilen yerler için düzenleme ortaklık payı alınabileceğinden, idare mahkemesince bu husus araştırılmaksızın davanın reddine karar verilmesinde isabet görülmemiştir.....”*

*** Danıştay 6.Dairesinin 17.01.2000 tarih, E.1999/1445, K.2000/91 sayılı kararı;**

(Binanın korunması ve/veya yeni bina yapılabilmesi hk.)

Özet: “Üzerinde yapı bulunan taşınmazların parselasyon işlemine tabi tutulması halinde bu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil alan gibi yerlere giren kısımlarının ve bitişiğinde düzgün imar parseli oluşturmak için bahçesinden gerekli miktar düzenleme ortaklık payı olarak alınabileceğinden, dava konusu parselden belirtilen yerlere giren kısımlarının bulunmaması nedeniyle düzenleme ortaklık payı alınmayıp, aynen korunması gerekir.”

“..... İdare Mahkemesince yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporla dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden; 61 m²'lik dava konusu taşınmazdan 21,35 m² düzenleme ortaklık payı alındığı 17,08 m²'sinin okul alanında kalan 3135 ada 1 sayılı parselden pay olarak verildiği, 22,57 m²'sinin ise parselasyon işlemiyle korunan ve sınırları değişmeyen, üzerinde tescilli **k ü m b e t** bulunan ve eski yerinde oluşturulan 3164 ada 1 sayılı parselde hisselendirildiği, tescilli **kümbet** bulunan kadastral parsel sınırında bir değişiklik yapılmadığı, aynen korunduğu, parselasyon işlemiyle düzenleme ortaklık payı alınarak hisseli bir duruma dönüştürülemez yerlerden olduğu anlaşıldığından, dava konusu işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş; karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir.

İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelik'in; 'Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar' başlıklı 8 inci maddesinde; 'imar ve kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında plân ve mevzuata göre muhafazasında mahsur bulunmayan bir yapı bir imar parseli içinde bırakılabilir.

Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitişiğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek düzenleme ortaklık payı olarak alınır. Alınacak miktar düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırma ile alınabilir' hükmü yer almaktadır.

Dava konusu parselasyon işlemiyle tescilli **k ü m b e t** ' in bulunduğu yerde kadastro parsel sınırlarında bir değişiklik yapılmadan, aynen korunarak imar parseline dönüştürüldüğü ve yukarıda belirtilen yönetmelik hükmü uyarınca kadastral parselin yol, meydan, otopark ve yeşil alan gibi yerlere giren kısımlarının ve bu gibi yerler için ifraz edilecek bölümünün olmadığı anlaşıldığından, dava konusu parselden düzenleme ortaklık payı alınması gerekliliği bulunmamaktadır.....”

* Danıştay 6.Dairesinin 09.02.2000 tarih, E.1999/1375, K.2000/706 sayılı kararı;

(Binanın korunamaması durumunda başka bir yer gösterilmesi hk.)

Özet: “İmar plânında genel kullanıma ayrılmış yerlerde yapılan gecekonduların 2981 sayılı yasa uyarınca korunamayacakları, imar plânında ayrıldığı amaç doğrultusunda bulunduğu yerde korunamayacağından başka bir yer gösterilmek ve enkaz bedeli ödenmek suretiyle gecekondu tahliye ve tasfiyesine ilişkin işlemde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.”

“ 2981 sayılı Yasanın 10/a maddesinde; 'bu yasa hükümlerine göre hazine, belediye il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğünün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde, gecekondu sahiplerince yapılmış 12 nci madde hükümlerine göre tespit edildikten sonra, kayıt maliki kamu kuruluşunca bu yer hak sahibine tahsis edilir ve bu tahsisin yapıldığı tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgisine '**Tapu Tahsis Belgesi**' verilir. Tapu tahsis belgesi

ıslah imar plânı veya kadastro plânları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil eder. Ancak, ıslah imar plânı veya kadastro plânları ile belirlenen alanlarda tapu tahsis belgesi yerine hak sahiplerine doğrudan tapuları verilebilir' hükmü, 13 üncü maddesinin (b) bendinde ise; Hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idaresinde olan veya bu yasa uyarınca mülkiyetlerine geçen arsa veya araziler üzerinde, ıslah imar plânları ile meydana getirilen imar parselleri içinde hak sahiplerine, yapılarının işgal ettiği arazi de dikkate alınarak ıslah imar plânında getirilen ölçülere uygun şekilde arsa veya hisse tahsis edilir. Gecekondu muhafaza edilemeyen hak sahiplerine aynı bölgede veya diğer gecekondu ıslah veya önleme bölgesinde başka bir arsa veya hisse verilir hükmü yer almaktadır.

2981 sayılı Yasanın 14 üncü madde (a) bendinde öngörülen her ölçekte imar plânında başka maksatla tahsis edilmiş alanlardaki sınıai kuruluşlara ait olmayan tehlikeli madde depoları ile imar plânında tehlikeli madde depoları için ayrılmış yerlerde bu depolar dışındaki her türlü ruhsatsız yapıların, bu yasa hükümlerinden yararlanamayacakları hükmü karşısında imar plânında yol, yeşil alan, park, okul alanı gibi genel kullanımlara ayrılmış yerlerde yapılan gecekonduların bu yasa uyarınca korunmaları mümkün değildir.

Dosyasının incelenmesinden, taşınmazın 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Plânında kısmen yol, kısmen sağlık ocağı, kısmen H=18,50 metre yüksekliğinde 18 inci madde uygulaması yapılacak konut alanında, kısmen kapanan yol ile tevhide halinde H=Serbest, TAKS=0,25, KAKS=2,07 ayırık nizam konut alanında kaldığı, belediyece imar durumuna göre değerlendirileceğinden, tasfiye edilecek gecekonduya karşılık Sosyal Konutlarından daire tahsis edilerek, gecekonduyunun enkazı için enkaz bedeli bloke edildiği anlaşılmaktadır.

Bu durumda, imar plânında ayrıldığı amaç doğrultusunda bulunduğu yerde korunamayan gecekonduyunun tahliye ve tasfiyesine ilişkin işlemde hukuka aykırılık bulunmadığından mahkeme kararında isabet görülmemiştir..."

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 22.10.1991 tarih, E.1991/5, K.1991/2101 sayılı kararı;**

(DOP'tan belediye adına parsel oluşturulamayacağı hk.)

Özet: *"DOP olarak belirlenen ve düzenleme sahası içerisinde bulunan taşınmazlardan kesilen miktarın ancak yasa ile belirlenen amaçlar için kullanılabilceği, bu kesintilerin kullanılması suretiyle belediye adına parsel oluşturulması ve tescili mümkün değildir"*

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 16.11.1995 tarih,E.1995/1737, K.1995/4591 sayılı kararı;**

(Pazar yerinin DOP'tan karşılanacağı hk.)

Özet: *"'Pazar yeri' de 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesinde düzenlenen umumi hizmetler kapsamındaki yerlerden olduğundan, bu yer de, düzenleme ortaklı payı ile karşılanabilir"*

".....3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesinin 3 üncü fıkrasında; 'Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetler ile ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz' hükmüne yer verilmiştir.

Temyizi istenilen mahkeme kararında, pazaryerinin, düzenleme ortaklık payından karşılanamayacağı belirtilmiş ise de yukarıda sözü edilen yasa maddesinin değerlendirilmesinden, pazaryerinin de maddede belirtilmiş olan umumi hizmetler kapsamına girdiği sonucuna varılmıştı. Bu nedenle söz konusu gerekçenin kararda yer almasında isabet görülmemiştir.....”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 22.10.1992 tarih, E.1991/1550, K.1992/3867 sayılı kararı;**

(Toplu taşıma yolunun DOP’tan karşılanacağı hk.)

Özet: “İmar plânına göre **toplu taşıma yolu** olan yerin, parselasyon işlemi sonucu düzenlenen ortaklık payı ile oluşturulması gerekir İdarece bu yerin parselasyona dahil tüm parsellerden alınan paylarla oluşturulması isabetli görülmemiştir.”

“..... 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesinde; düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan **yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol** gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatla kullanılamayacağı, İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesinde ise; ‘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 his-selendirileceği’ kuralları yer almaktadır.

Dosyanın incelenmesinden; 2300 m² lik taşınmazın 05.05.1983 günlü Belediye Encümeni kararıyla 649 m² sinin bedelsiz yola terk ettirildiği, kalan 1651 m² yere imar durumu verilerek inşaat yapıldığı, daha sonra dava konusu parselasyon plânıyla %35 oranına tamamlatılarak 156 m² düzenleme ortaklık payı alındığı, kalan 1495 m² nin 1278 m² sinin eski parselinin bulunduğu yerde oluşturulan 1508 m² lik parseline hisselendirildiği, 217 m² sinin ise toplu taşıma yoluna hisselendirildiği ve bu toplu taşıma yoluna, düzenlemeye giren bütün parsellerden hisse verildiği anlaşılmaktadır.

Yukarıda yer alan madde hükümlerine göre; yolların, düzenleme ortaklık payı karşılığında alınan hisselerden karşılanacağı, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle yapılacak hisselendirmenin ise, Yönetmeliğin 12 nci maddesinde belirtilen tesislere ayrılan alanları için yapılabileceği açıktır.

Bu itibarla, **toplu taşıma yollarının** imar mevzuatına göre bir yol niteliğinde olduğu ve düzenleme ortaklık payından karşılanması gerekeceği, bu nedenle, düzenleme işleminde mevzuata aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle İdare mahkemesince davanın reddine karar verilmesinde isabet görülmemiştir.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 14.04.2004 tarih,E.2002/6584, K.2004/2274 sayılı kararı;**

(Spor alanının DOP/KOP’tan karşılanacağı hk.)

Özet: “**Semt spor alanının** düzenleme ortaklık payından (DOP’tan), **bölgesel spor alanının** kamu ortaklık payından (KOP’tan) karşılanması gerekir.”

“..... Dava, Adana Yüreğir, Köyü, ... parsel sayılı taşınmazın ‘spor alanı’ olarak belirlenmesine ilişkin imar plânı değişikliği ile 27.08.1998 günlü 2012 sayılı belediye encümeni kararıyla yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; plân hiyerarşisi içinde alt ölçekli olan 1/1000 ölçekli uygulama imar plânında 1/5000 ölçekli nazım imar plânına uygun olarak taşınmazın ‘**Spor Alanı**’ olarak belirlendiği, üst ölçekli plânın iptalinin istenilmemiş olması karşısında dava konusu plânda hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın anılan plâna yönelik kısmının reddine, spor alanının tescile tabi olmayan bir alan olması nedeniyle düzenleme ortaklık payından (DOP’tan) karşılanması gerekirken davacının hissedar yapılmasında hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, bu karar taraflarca temyiz edilmiştir.,

Temyize konu mahkeme kararının imar plânına yönelik davanın reddine ilişkin kısmında 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasasının 49. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinden hiç birisi bulunmamaktadır.

Davanın parselasyon işlemine yönelik kısmına gelince;

İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 14 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 yüzölçümünden %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 hizmetlere 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.

Dava konusu olayda da plânlarda gösterilen spor alanının semt spor alanı olması halinde düzenleme ortaklık payından karşılanması, bölgesel bir spor alanı ve tüm kente hizmet verecek bir kamu tesis alanı olması halinde ise kamu ortaklık payı ile oluşturulması gerektiği sonucuna ulaşıldığından, spor alanının niteliği araştırılarak irdelenmek suretiyle karar verilmesi gerekmektedir.

Açıklanan nedenlerle, temyize konu İzmir 4.İdare Mahkemesinin 22.03.2002 günlü, E.2001/1367, K.2002/499 sayılı kararının imar plânına yönelik kısmının onaylanmasına, parselasyon işlemine yönelik kısmının bozulmasına, dosyasının adı geçen mahkemeye gönderilmesine 14.04.2004 gününde oybirliğiyle karar verildi”

*** Danıştay 6.Dairesinin 26.02.1997 tarih, E.1996/1442, K.1997/1109 sayılı kararı;**

(DOP oranının en fazla % 40 olduğu hk.)

Özet: “Düzenleme ortaklık payının %35’in üzerinde alınması ve ayrıca yoldan ihdas suretiyle kazanılan taşınmazların belediye adına kadastral parsel olarak düzenleme alanına dahil edilmesi hukuka aykırıdır”

*** Danıştay 6.Dairesinin 19.02.1997 tarih, E.1996/959, K.1997/874 sayılı kararı;**

(DOP oranının en fazla % 40 olduğu hk.)

Özet: “Düzenleme ortaklık payı oranının kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından, kapanan kadastral yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekir.

“..... Düzenleme ortaklık payı oranının, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından, kapanan kadastral yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekir. Kapanan kadastral yolların belediyeye ait kadastral parsel olarak düzenleme alanına dahil edilmesi ve belediye adına müstakil ya da hisseli parseller oluşturulması suretiyle şahıs arazilerinden daha fazla oranda düzenleme ortaklık payı alınması hukuka aykırıdır.

Dava konusu parselasyon işlemine ilişkin dağıtım cetvellerinin incelenmesinden uygulama alanı içerisinde yoldan ihdas suretiyle kazanılan taşınmazların belediye adına kadastral parsel olarak düzenleme alanına dahil edilmesi suretiyle belediye adına parsel oluşturulduğu ve şahıs arazilerinden fazla miktarda düzenleme ortaklık payı alındığı anlaşıldığından, dava konusu işlemde bu yönüyle de hukuka uyarlık bulunmamaktadır.....”

*** Danıştay 6.Dairesinin 22.10.1991 tarih, E.1990/5, K.1991/2101 sayılı kararı;**

(DOP oranının en fazla % 40 olduğu hk.)

Özet: “Parselasyon işlemi nedeniyle, düzenleme sınırı içindeki kamu alanlarının karşılanması amacıyla %35’e kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceğinden, belediyece böyle bir hesaplama yapılmaksızın %35 pay alınmak suretiyle belediye adına imar parselleri oluşturulmasında isabet görülmemiştir.”

“Dava, Kula İlçesi, Zaferiye Mahallesi, Tapununun 247 ada, 58 parsel sayılı taşınmazını da içeren ıslah imar plânı yapılmasına ilişkin işlemin iptali dileğiyle açılmış, İdare Mahkemesince; yapılan düzenleme ile davacının taşınmazındaki hissesinden %35 düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan kısmına karşılık toplam 649 m² lik tam ve hissesinin bulunmadığının anlaşıldığı, bu durumda işlemde yasaya aykırılık görülmediği gerekçesiyle reddedilmiş, karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.

2981 sayılı Yasanın 3290 sayılı Yasayla değişik 18 inci maddesinin (C) bendinde, ıslah imar plânı uygulamaları gereği gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılanmış sahalarda arsanın %35 ine kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği belirtilmiş, 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesinde ise düzenleme ortaklık paylarının düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılmayacağı kuralı yer almıştır.

Anılan yasa maddelerinin amacı, yapılacak düzenleme ile imar sınırı içindeki arazileri inşaata elverişli imar parselleri haline getirmek ve bu düzenleme sonucunda oluşan imar parsellerinin

ihityacı olan kamu hizmet alanlarında da taşınmaz sahiplerinin katılımını sağlamak olur, söz konusu katılımın en çok %35 oranında alınabilecek düzenleme ortaklık payları ile gerçekleştirilmesi öngörülmüştür. **Değınilen ortaklık payı oranının mutlak olmayıp alınabilecek azami miktarı ifade ettiği**, başka bir deyişle düzenleme alanının, hesaplanacak ihtiyacı olan umumi hizmet tesisleri kadarının alınabileceği ortadadır.

Olayda ise, ne davacının hissedar olduğu taşınmazda ne de ıslah imar plâni uygulamasının yapıldığı bölgede yer alan parsellerde belediyenin hiç hissesi bulunmadığı halde alınan %35 oranında düzenleme ortaklık payı ile belediye adına muhtelif müstakil ve hisseli parseller oluşturulduğu temyiz dosyası içerisinde yer alan belgelerin incelenmesinden anlaşılmaktadır.

Yukarıda da değinildiği gibi yasada öngörülen düzenleme ortaklık payı mutlak bir değeri ifade etmeyip, ancak düzenleme alanında umumi hizmetlere giden kısımlar hesaplandıktan sonra alınabileceği cihetle böyle bir hesaplama yapılmaksızın azami oran olan %35 pay alınıp, bunu da belediye adına imar parselleri oluşturmakta kullanılmasında yasaya aykırılık açıktır.

Diğer taraftan, davacıya tahsis edilen parseller içinde belediye hissesinin bulunmamasının da işlemleri sağlıklı kılmayacağı ortadadır. Zira yasal amacına uygun kullanılmak üzere düzenleme ortaklık payı alındığında düzenleme bölgesinde alınacak oranın düşeceği kuşkusuzdur.

Bu itibarla, işlemin iptali gerekirken, davacıya hissesi oranında müstakil ve hisseli parseller tahsis edildiğinden bahisle davanın reddinde isabet bulunmamaktadır.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 13.06.1994 tarih,E.1993/3088, K.1994/2443 sayılı kararı;**

(DOP'un %40'tan fazla çıkması hk.)

Özet: “İmar düzenlemesinde öncelikle düzenlemeye girecek alanın boyutlarının, daha sonra da bu alanda genel hizmetlere ayrılacak alanların belirleneceği, düzenleme ortaklık payının düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeye giren kısımlarının yüzölçümleri ile genel hizmetlere ayrılan alanların oranlanması yoluyla bulunacağı, umumi hizmetlere ayrılan alanlar düzenleme ortaklık payı olarak alınan arsa ve arazi parçalarının toplamı yoluyla karşılanamıyorsa bu durumda kamulaştırma yönteminin uygulanacağı; buna göre söz konusu bu alanlar belirlenmeksizin düzenleme ortaklık payının alınamayacağı düşünölmelidir.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 07.06.2004 tarih,E.2003/5978, K.2004/3545 sayılı kararı;**

(DOP'un %40'tan fazla çıkması hk.)

“..... uyuşmazlık konusu parselasyon plânında umumi hizmetlere ayrılan miktarın düzenlemeye giren alan toplamının %35'ten fazla olması nedeniyle, davacıya ait, 1580,64 m² alanlı 536 ada, 60 sayılı parselden %34,96 oranında 552,64 m² düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra kalan 492 m²'sinin imara açık 1388 ada 4 parselden, 536 m²'sinin de ileride kamulaştırılmak kaydı ile umumi hizmetlere ayrılan 1389 ada, 1 sayılı parselden tahsis edildiği, yine davacının sahip olduğu 118,41 m² alanlı 536 ada, 191 sayılı parselden de 14,41 m² düzenleme ortaklık payı düşöldükten sonra kalan 37 m²'sinin imara açık 1388 ada 4 sayılı parselden 67 m²'sinin de ileride kamulaştırılmak kaydı ile umumi hizmetlere ayrılan 1388 ada, 1 sayılı parselden tahsis edildiği anlaşıldığından dava konusu işlemde mevzuata aykırılık bulunmadığı

gerekeşiyle davanın reddine karar verilmiş, bu karar davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3194 sayılı İmar Yasasınının 18 inci maddesinde, belediye ve valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasından bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar sahanın düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında 'düzenleme ortaklık payı' olarak düşülebileceği ancak bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde otuz beşini geçemeyeceği, düzenleme ortaklık paylarının düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka amaçlarla kullanılmayacağı düzenleme ortaklık payı toplamının yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktarını belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanacağı, herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasınınin gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payının, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılacağı hükümlerine yer verilmiştir.

İmar Yasasınının 18 inci maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 32 nci maddesinde ise, düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının %35'inden fazla çıkması halinde bu miktarın %35'e düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar bu işe tahsis edileceği, bunlar yetmediği takdirde bu sahada belediyeye devri mümkün arazide veya özel idare mülkiyetindeki parsellerden; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devirleri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edileceği, bunlar da yetmediği takdirde kamulaştırma yapılacağı hükme bağlanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden, uyumsuzluk konusu parselasyon plânında umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının %35'inden fazla olduğu, davacıya ait, 1580,64 m² alanlı 536 ada, 60 sayılı parselden %34,96 oranında 552,64 m² düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra kalan 492 m²'sinin imara açık 1388 ada 4 sayılı parselden, 536 m² sinin de ileride kamulaştırılmak kaydı ile umumi hizmetlere ayrılan (yeşil alan) 1389 ada, 1 parselden tahsis edildiği, yine davacının malik olduğu 118,41 m² alanlı 536 ada, 191 sayılı parselden de 14,41 m² düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan 37 m²'sinin imara açık 1388 ada 4 sayılı parselden, 67 m²'sinin de ileride kamulaştırılmak kaydı ile umumi hizmetlere ayrılan (yeşil alan) 1389 ada 1 parselden tahsis edildiği anlaşılmaktadır.

Yukarıda anılan yasal düzenlemeler uyarınca, düzenleme ortaklık payının Yasada öngörülen orana düşürülmesi için belirlenen aşamalar uygulanmaksızın yeşil alanda parsel oluşturularak dağıtımının yapılmasında mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, ... 4. İdare Mahkemesinin 04.06.2003 günlü, E.2001/19, K.2003/667 sayılı kararının BOZULMASINA, 07.06.2004 gününde oybirliği ile karar verildi."

* DANIŞTAY 6.Dairesinin 15.05.1991 tarih,E.1989/2441, K.1991/1126 sayılı kararı;

(Kamulaştırılacak miktarın hesabı)

Özet: “%31 Düzenleme ortaklık payı ile umumi hizmetlere ayrılan yerlere tahsis olunacak taşınmazlar yeterli değilse kamulaştırılması gerekli alanın, umumi hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının %35’inin çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp, 65’e bölünmesiyle bulunması gerekir.”

“..... 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi ve bu maddenin uygulanmasına ilişkin yönetmelik hükümlerine göre %35 düzenleme ortaklık payı alınması ile umumi hizmetlere ayrılan yerlere tahsis olunacak taşınmazın yeterli olmuyorsa kamulaştırılması gereken alanın, umumi hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının %35’inin çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp 65’e bölünmesiyle bulunması gerekirken, anılan yasa ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak ilk önce düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra geriye kalan arsanın kısmen kamulaştırılmasında, yeni düzenleme ortaklık payının kamulaştırılacak alan göz önüne alınmaksızın hesaplanmasında hukuka uyarlık bulunmamaktadır....”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 28.09.1994 tarih, E.1994/169, K.1994/3262 sayılı kararı;**

(Bütün parsellerden eşit oranda DOP kesileceği hk.)

Özet: “Umumi hizmet alanlarının düzenleme sahası içinde kalan taşınmaz malların %35 kadar olan bölümünün, o saha içerisinde hesap edilen zaiyat 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.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 20.11.1990 tarih, E.1989/614, K.1990/2207 sayılı kararı;**

(Bütün parsellerden eşit oranda DOP kesileceği hk.)

Özet: “Düzenleme yapılan alanda belediyenin özel mülkü varsa, bu taşınmazlardan da düzenlemeye giren diğer arazi ve arsalarla eşit oranda DOP alınması gerekir. Bu oranın en fazla %35 olması, %35’in altında düzenleme ortaklık payının yeterli olması halinde, belediyenin bu oranı %35’e tamamlama ve aradaki farkı kendi adlarına tapuya tescil ettirmeleri mümkün değildir.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 17.01.2000 tarih, E.1998/6414, K.2000/106 sayılı kararı;**

(Değer artışında eşitlik hk.)

Özet: “Parselasyon işlemi sonucunda taşınmazlar arasında oluşan değer farkının iptal nedeni olabileceği, bu durumun tazminat hukuku kapsamında olmadığı hk.”

“..... 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca imar plânı bulunan alanlarda plân hükümlerine uygun olarak imar parselleri oluşturmak amacıyla parselasyon işlemleri yapılmaktadır.

Anılan madde uyarınca yapılan parselasyon işleminde kişilerin, düzenlemeye giren parselleri ile düzenleme sonrası tahsis edilen parselleri arasında değer farkı bulunması durumunda, parselasyon işlemlerinin yasa ve yönetmeliklere aykırılığı öne sürülerek iptalinin istenmesi gerekmektedir.

Söz konusu değer farkı bir iptal nedenidir ve tazminat hukuku kapsamında değildir. Bu nedenle davanın bu gerekçesiyle reddine karar verilmesi gerekirken hizmet kusuru bulunmadığı gerekçesiyle reddine karar verilmesinde sonucu itibarıyla isabetsizlik görülmemiştir.....”

*** DANIŞTAY 6. Dairesinin 08.12.1993 tarih, E.1993/174, K.1993/5180 sayılı kararı;**

(İkinci bir DOP kesintisi yapılamayacağı hk.)

Özet: *“1984 yılında meri imar plânına göre parselasyon işlemine tabi tutulan ve %21 oranında düzenleme ortaklık payı alınan taşınmazın daha sonra yeniden parselasyona tabi tutulması halinde bu taşınmazın hesaba katılmaması ve düzenleme ortaklık payı alınmaması gerekir.”*

“..... 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesinin 2 nci fıkrasında, belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bulunan yüzölçümlerinden yeteri kadar sahanın, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşülebileceği, ancak alınacak düzenleme ortaklık paylarının düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %35’ini geçmeyeceği kurala bağlanmış, İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 11 inci maddesinde, düzenleme ortaklık payının bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içerisindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranı olduğu, evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi veya arsaların bu ortaklık payı hesabına katılamayacağı ancak taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine mülga 6785 – 1605 sayılı İmar Yasasının 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin ilk parselin ifrazından alınan terk oranını %35’e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği belirtilmiş bulunmaktadır.

Anılan yasa ve yönetmelik hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca yapılacak arsa ve arazi düzenlemelerinde meydana gelecek değer artışları karşılığında düzenlemeye giren parsellerden yüzölçümünün %35 kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği, önceden düzenleme ortaklık payı alınan parsellerin bu hesaba katılmayacağı, ancak daha önce mülga 6785 sayılı Yasa uyarınca düzenlemeye tabi tutulan parsellerin ancak sahiplerinin isteği üzerine düzenlemeye tabi tutularak önceden alınan düzenleme ortaklık paylarının hesaba katılarak %35’e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği açıktır.

Dosyasının incelenmesinden, dava konusu taşınmazlardan 1984 yılında imar plânı uyarınca mülga 6785–1605 sayılı Yasa gereği düzenlemeye tabi tutularak % 21 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı, daha sonra yürürlüğe giren plân uyarınca yapılan ikinci düzenleme ile de taşınmaz sahibinin talebi dışında, anılan yasa ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak % 12 oranına varan fark kadar düzenleme ortaklık payının alınarak yasaca belirlenen %35’lik oranın altında %33 oranına tamamlattırıldığı anlaşıldığından, 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca tesis edilen arsa ve arazi düzenlemesinde mevzuata ve hukuka uyarlık bulunmamaktadır....”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 19.10.1992 tarih, E.1991/312, K.1992/3774 sayılı kararı;**

(Yola terki bulunan parselden DOP kesilmesi hk.)

Özet: “Daha önce ifraz edilen taşınmazın yeniden parselasyon işlemine tabi tutulması halinde, önceden alınan düzenleme ortaklık payının dikkate alınarak, parselin ilk ifrazında alınan terk oranını %35’e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınması doğru olup, aksi yöndeki mahkeme kararında isabet bulunmamaktadır.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 28.08.1990 tarih, E.1989/801, K.1990/477 sayılı kararı;**

(Yola terki bulunan parselden DOP kesilmesi hk.)

Özet: “3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesinin uygulamasına ilişkin yönetmeliğin 11 inci maddesine göre evvelce ifraz edilmiş bulunan parsellerin, düzenleme işlemine tabi tutulması halinde, düzenleme ortaklık payının ancak %35’e tamamlanması mümkün olduğundan, evvelce ifraz edilen ve bu nedenle %14 oranında pay alınan davacılara ait parselden düzenleme sahasına dahil parsellerden %23’e tamamlanacak şekilde düzenleme ortaklık payı alınması gerekir.”

“..... Dosyasının incelenmesinden davacılara murislerinden intikal eden 3120 m² lik taşınmazın aralarındaki anlaşma ile ifraz edilerek imara uygun bağımsız parseller haline getirildiği, bu anlaşma ve ifrazın 04.12.1984 günü encümen kararı ile uygun bulunarak bağımsız parsellerin tapuya tescil edildiği, bu ifraz sırasında taşınmazın yaklaşık %14’ünü oluşturan 448 m²lik bölümünün belediyeye yol için terk edildiği, daha sonra aynı parselleri de içine alan düzenleme yapılarak bu defa aynı bölgede yer alan diğer taşınmazlarla birlikte %23 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı anlaşılmaktadır.

Ancak İmar Yasasının 18 inci maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esasları düzenleyen yönetmeliğin 11 inci maddesinde, taşınmaz sahiplerinin istekleri üzerine yürürlükten kalkan İmar Yasasının 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden, düzenlemeye alınanların ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %35’e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği hükme bağlanmış bulunmaktadır.

İmar Yasası ve Yönetmelikte, düzenleme ortaklık payının en fazla %35 oranında alınabileceği belirtilmiş olup, davacının belediye başkanlığına verdiği 26.10.1989 günlü dilekçeye belediye başkanının imzası ile konulan şerhte bu bölgede %23 oranında ortaklık payı alındığı ifade edildiğinden, yukarıda yazılı yönetmelik hükmü uyarınca davacılardan alınan ortaklık payının da bu oranda olacağı açıktır.

Bu durumda davacıların daha önce bedelsiz olarak taşınmazlarının %14 oranındaki bölümünü yola terk etmeleri nedeniyle dava konusu parselasyon sırasında bu oranın %23’e tamamlanması gerektiği halde, yeniden bu oranda pay alınmasında yönetmelik hükmüne uyarlık bulunmadığından, dava konusu parselasyon plânının davacıların parseline ilişkin bölümünün iptali gerekirken davanın reddine karar verilmesinde isabet görülmemiştir.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 13.03.1997 tarih,E.1996/1478, K.1997/1367 sayılı kararı;**

(Yola terki bulunan parselden DOP kesilmesi hk.)

Özet: “Parselasyon işlemi sırasında, taşınmazlardan ilk ifraz işlemi sırasında alınan terk oranını düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayacak kadar fark alınabilir.”

“..... 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesinde, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsalarından yeteri kadar sahanın düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %35’ini geçmemesi şartıyla düzenleme ortaklık payı olarak düşülebileceğinin ve bu madde ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliğin 11 inci maddesinde, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %35’e (en çok) tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceğinin hükme bağlandığı, bu durumda, yukarıda sözü edilen yasa ve yönetmelik hükümlerinden anlaşılacağı üzere, taşınmazlardan, ifraz sırasında alınan terk oranını düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayacak kadar fark alınabileceğinden, uyuşmazlık konusu olayda ifraz sırasında yapılan terk miktarının düzenleme alanında %10.8 olarak belirlenmiş olan düzenleme ortaklık payı oranından fazla olması karşısında davacıardan düzenleme ortaklık payı alınmasında mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 16.06.2004 tarih, E.2003/493, K.2004/385 sayılı kararı;**

(Yola terki bulunan parselde DOP hesabı hk.)

Özet: “Hibe adıyla yeşil alan için yapılan terkin kamu alanı için yapılan bedelsiz terkten ayrı düşünülemez ve bu miktarın DOP’tan düşülmesi gerekir.

“..... Dava Edremit İlçesi, ada, ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... ve ... sayılı parsellerin bulunduğu alanda 04.10.1999 günlü, 4 – 679 sayılı belediye encümeni kararıyla yapılan parselasyon işlemi ile bu işleme yapılan itirazın reddine ilişkin 04.09.2001 günlü, 4 – 570 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış, İdare mahkemesince; davacıya ait 446 ada 24 ve 26 sayılı parselin tevhit ve ifrazı sonucu %23 oranındaki kısmının yola terk edildiği, 718 m² sinin yeşil alan olarak hibe edildiği ve kalan taşınmazın 22 adet parselde ayrıldığı, parselasyon işlemi sırasında %23 oranındaki yola yapılan terkin dikkate alınarak %35’e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alındığı, resmi senet ile tapu tescil beyannamesinin incelenmesinden tamamen davacının iradesi doğrultusunda ve muvafakati ile belediyeye hibe edilen 718 m² lik taşınmazın düzenleme ortaklık payı hesabında dikkate alınmamasında hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, bu karar davacı vekilince temyiz edilmiştir.

İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 11 inci maddesinin 3 üncü fıkrasında, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785–1605 sayılı İmar Yasasının 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %35’e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği, hükme bağlanmıştır.

3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetler için düzenleme ortaklık payı alınabilecek olması karşısında yol veya yeşil alan için yapılan terkin amacının aynı olduğu, salt adının hibe olması nedeniyle anılan yeşil alan için yapılan terkin kamu alanı için yapılan terkten ayrı düşünülemeyeceği, yukarıda anılan

yönetmelik hükmünde tevhit ve ifraz sırasında yapılan terkin niteliğinden söz edilmediği ve olayda taşınmazların ifrazını sağlayabilmek için aynı işlemle ve aynı zamanda yola terk ve hibenin yapıldığı hususları göz önünde bulundurulduğunda ilk parsellerin tevhit ve ifrazı sırasında yapılan 718 m² hibenin davacı taşınmazlarından alınacak düzenleme ortaklık payından düşülmesi gerekmektedir.

Bu durumda, dava konusu işlemlerin iptali gerektiğinden aksi yöndeki mahkeme kararında isabet görülmemiştir.....”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 22.10.1992 tarih, E.1991/1550, K.1992/3867 sayılı kararı;**

(KOP hk.)

Özet; “İmar plânına göre **toplu taşıma yeri**, parselasyon işlemi sonucu DOP ile oluşturulması gerekir. Uygulama Yönetmeliğinin 12 nci maddesi gereğince, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında hisselendirilmesi doğru değildir.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 12.10.1992 tarih, E.1991/1097, K.1992/3558 sayılı kararı;**

(KOP hk.) **Özet;** “İmar plânında park olarak ayrılan yerin düzenleme ortaklık payı ile oluşturulacağı nedeniyle park alanının tüm parsel maliklerine hisseli olarak dağıtılmasının mevzuata aykırı olduğu, kamu alanlarının düzenleme ortaklık payları ile oluşturulmasının mümkün bulunmaması halinde yönetmelik kurallarına göre kamulaştırılması gereken alanın hesaplanması gerekir.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 08.03.1993 tarih, E.1992/1572, K.1993/889 sayılı kararı;**

(KOP hk.)

Özet; “Hisselerle oluşturulması gereken kamu alanlarının düzenleme ortaklık payı hesabına dahil edilmesinde isabet görülmemiştir.”

“..... Düzenleme ortaklık payının %35’den fazla alındığı, 4244 m² kesilerek bu oranın aşıldığı belirtildiğinden, dava konusu düzenleme işleminde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş ve bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.

..... Uyuşmazlık konusu olayda da davacının düzenlemeye giren 4244 m² lik taşınmazdan, %35 oranında düzenleme ortaklık payına karşılık 1483 m² alındığı, bunun dışında Uygulama Yönetmeliğinin 12 nci maddesi uygulanmak suretiyle 90 m²’sinin ilkokul alanından ve 60 m² nin de açık Pazar yerinden hisselendirildiği, kalan 2609 m² hissesine karşılık da iki adet müstakil imar parseli verildiği anlaşılmış olup, davacıdan %35 oranının üzerinde düzenleme ortaklık payı alınmadığı, %35’in üstünde kalan kısmının kamu hizmetlerine tahsis edilen hisse olduğu açık olup, İdare Mahkemesince bu husus göz önünde bulundurulmaksızın %35 üzerinde düzenleme ortaklık payı alındığı gerekçesiyle işlemin iptaline karar verilmesinde isabet görülmemiştir.....”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 04.02.2003 tarih, E.2001/6820, K.2003/803 sayılı kararı;**

(KOP hk.)

Özet; “Cami binaları, kamunun ortak kullanımına ayrılmış olmakla birlikte, resmi bina değil, umumi bina tanımı içinde yer aldığından, dava konusu imar plânının 3194 sayılı Yasanın 9 uncu maddesi uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanmasında yetki yönünden hukuka uyarlık bulunmamaktadır.”

“..... Diğer taraftan 3030 ve 3194 sayılı Yasa hükümleri ile büyükşehir belediye sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar plânını yapma veya değiştirme yetkisinin ilçe belediye meclisine ait olması, bu plânların da büyükşehir belediye başkanınca onaylanacağı, büyükşehir belediye başkanının, konunun meclislerde tekrar görüşülmesini isteyebileceği, meclislerin kararlarında ancak üçte iki çoğunlukla ısrar edilebileceği ve bu hallerde meclis kararlarının kesinleşmiş olacağı hükmünün öngörülmesi ile uygulama imar plânı yapılması konusunda büyükşehir ile ilçe belediyeleri arasında ihtilaf çıkması halinde çözüm yolunun gösterilmiş olması, 3194 sayılı Yasanın 9 uncu maddesinde öngörülen birden fazla belediyeyi ilgilendiren ihtilaflar kavramının da büyükşehir ve ilçe belediyelerini kapsamaması nedeniyle davalı Bakanlığın bu hükmü dayanak göstermek suretiyle işlem tesisinde de mevzuata uyarlık görülmemiştir.... ”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 14.11.1994 tarih, E.1994/2039, K.1994/4189 sayılı kararı;**

(Kadastral yolların, plânda kamusal alanlara gitmesi hk.)

Özet: “ yapılan düzenleme ile düzenleme ortaklık payının, kamu alanlarına ayrılan yerlerden, kapanan kadastral yolların düşülmesinden sonra hesaplanarak düzenlemeye giren parsel maliklerinden bu miktarın alınması gerekirken kadastral yolların belediyeye ait kadastral parsel olarak düzenleme alanına dahil edilmesi ve belediye adına müstakil ve hisseli parseller oluşturulması suretiyle şahıs arazilerinden fazla düzenleme ortaklık payı alınmasında mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 10.11.1994 tarih,E.1994/1686, K.1994/4142 sayılı kararı;**

(Kadastral yolların, plânda kamusal alanlara gitmesi hk.)

Özet: Uyuşmazlık konusu davacı parselinin de yer aldığı düzenleme alanında uygulanacak düzenleme ortaklık payı hesabında; kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yolların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın kadastral parsellere bölünmesi sonucu bulunan oranın uygulanması gerekir.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 28.09.1994 tarih, E.1994/169, K.1994/3262 sayılı kararı;**

(Kadastral yolların, plânda kamusal alanlara gitmesi hk.)

Özet: “Düzenleme ortaklık payı oranının, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından, kapanan kadastral yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekir”

*** DANIŞTAY 6. Dairesinin E.1994/1108, K.1994/3671 sayılı kararı;**

(Bedelsiz terklerin eski malike dönmeyeceği hk.)

“..... Özel mülkiyete konu olan taşınmazlardan sahiplerinin rızası ile umumi hizmetlere bedelsiz olarak terk edilen ancak daha sonra yürürlüğe giren imar plânıyla tahsis amacı değişen

yerlerin bedelsiz olarak eski maliklerine geri verilmesi yolunda yasal herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Aksine 3194 sayılı Yasanın 17 nci maddesi ile, belli koşulların varlığı halinde imar plânına uygunluğun sağlanması amacıyla bu tür taşınmazların bedeli karşılığı özel mülkiyete geçirilmesine belediye ve valilikler yetkili kılınarak bedelsiz geri vermenin söz konusu olmayacağı öngörülmüştür.

Ayrıca, 3194 sayılı Yasanın 17 nci maddesi uyarınca bedelsiz geri verme söz konusu olamayacağından, mahkemece bilirkişi raporu doğrultusunda parselasyona, terkten sonraki 116 m² alanlı parselin değil, terkten önceki 148 m² alanlı parselin esas alınması ve davacıya uygun parselin oluşturulması gerektiği gerekçesiyle parselasyon işleminin iptaline yönelik olarak verilen kararda da isabet bulunmamaktadır.....”

*** DANIŞTAY 6. Dairesinin E.1992/4612, K.1993/5197 sayılı kararı;**

(Bedelsiz terklerin eski malikine geri dönmeyeceği hk.)

“..... Yasa, tevhit, ifraz ya da parselasyon işlemi nedeniyle taşınmazların umumi hizmetlere ayrılmış olan bölümlerinin, imar plânında değişiklik yapılarak tahsis amacının değiştirilmesi, kamulaştırmadan artan parça ya da yol arttığı haline dönüşmesi durumunda bu yerlerin eski maliklerine bedelsiz olarak terk edileceği konusunda herhangi bir kural koymamış, aksine belli koşulların varlığı halinde imar plânına uygunluğu sağlamak amacıyla bütün taşınmazların bedeli karşılığı özel mülkiyete geçirilmesine belediye veya valilikler yetkili kılınmış olmakla bedelsiz geri vermenin söz konusu olamayacaktır”

*** DANIŞTAY 6. Dairesinin 13.06.1994 tarih, E.1993/3381, K.1994/2446 sayılı kararı;**

(Bedelsiz terklerin eski malikine geri dönmeyeceği hk.)

Özet: “Bedelsiz olarak davacının mülkiyetinden çıkan daha sonra imar plânı değişikliği nedeniyle yol olmaktan çıkarılan taşınmazın, bedelsiz olarak terk edilmiş olsa dahi eski malikine, bedel alınmaksızın iade edilemez.”

*** DANIŞTAY 6. Dairesinin 15.09.1994 tarih, E.1993/4620, K.1994/2899 sayılı kararı;**

(Parselasyon masrafları hk.)

Özet: “18 inci Madde Uygulama Yönetmeliğinin 13 üncü maddesine göre parselasyon masrafi tespit edilirken, parselasyon masrafi ile değer artışının ayrı ayrı değerlendirilerek beyan edilen değere göre oranının belirlenmesi gerekir.”

“.....Dava dosyasının incelenmesinden, talep edilen 5800 TL/m² birim fiyatının 5000 TL. proje bedeli 800 TL. ise taşınmazın vergiye esas olan değeri olarak komisyonca tespit edilen değer olduğu anlaşılmaktadır. Davalı idarece yukarıda anılan hüküm (Uygulama Yönetmeliğinin 13’üncü maddesindeki hüküm) gereğince parselasyon masraflarının bir bölümünü oluşturan proje masrafları ile arsa bedeli olarak beyan edilen değer artışının hak sahiplerinden istenmesinde bir isabetsizlik olmadığı, ancak daha önce parselasyon masrafi olarak istenen proje masrafları ile değer artışı kalemlerinin ayrı ayrı incelenerek ikinci kez istenme hususunun bulunup bulunmadığının incelendikten sonra bir karar verilmesi gerekirken, yukarıda belirtilen gerekçe ile işlemin iptalinde isabet görülmemiştir.....”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 15.11.1994 tarih, E.1994/2378, K.1994/4284 sayılı kararı;**

(Bedele dönüştürme hk.)

Özet: “3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesine göre düzenlemeye giren hisselerin bedele dönüştürülmesi mümkün değildir. Aynı şekilde, 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesine göre de, müstakil imar parseli olabilecek büyüklükteki hisselerin bedele dönüştürülmesi mümkün değildir.”

“..... 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi ile 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesinin ortak yönü, plâna uygun düzgün imar parsellerin meydana getirmek olmakla birlikte bedele dönüştürme konusunda farklı kurallar getirilmiştir. 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesinde, düzenlemeye giren hisselerin bedele dönüştürülebileceğine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. 2981 sayılı Yasanın uygulanması durumunda ise küçük hisselerin değerlendirilmesi amacıyla bedele dönüştürme mümkün olmakla birlikte, müstakil imar parseli olabilecek büyüklükteki hisselerin bedele dönüştürme olanağı bulunmamaktadır.....”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 24.02.1997 tarih, E.1996/1628, K.1997/960 sayılı kararı;**

(Bedele dönüştürme hk.)

Özet: “Davacıya müstakil imar parseli tahsis edilebilecek büyüklükteki hisselerin bedele dönüştürülerek lehine ipotek bedeli tesis edilmesinde hukuka uyarlık yoktur.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 23.12.1998 tarih, E.1997/6544, K.1998/6788 sayılı kararı;**

(Bedele dönüştürme hk.)

Özet: “2981 sayılı Yasa uyarınca bedele dönüştürme işlemi, küçük oranlarda hisseli taşınmaz oluşturmayı önleme ve bu tür taşınmazlarda ferdileşmeyi sağlıklı bir duruma getirme amacına yönelik olarak yapılabilir. Düzenleme esaslarına uyulmaksızın büyük bir hisselerin parçalara bölünüp daha sonra da bedele dönüştürülmesi hukuka aykırıdır.”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 11.02.2004 tarih, E.2002/4645, K.2004/685 sayılı kararı;**

(Bozma kararının, devam eden inşaaata etkisi hk.)

Özet: “İmar plânının yargı kararı ile iptal edilmesi bu plâna uygun olarak alınmış ruhsatları ortadan kaldırmayacağından, yapının mühürlenerek durdurulmasına ilişkin işlemlerde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 07.12.2004 tarih, E.2003/2547, K.2004/6226 sayılı kararı;**

(Bozma kararının, devam eden inşaaata etkisi hk.)

Özet: “Davacıya ait inşaatın bulunduğu bölgenin imar plânının ve parselasyon işleminin yargı kararı ile iptal edilmesi sonucunda, plânsız alan haline geldiği ve yeni plânın yapılmasından sonra taşınmazın durumunun değerlendirileceği açık olduğundan, inşaatın devamına izin verilmemesi yolundaki işlemde hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

“..... Dosyasının incelenmesinden, uyumsuzluk konusu taşınmazın bulunduğu bölgeye ilişkin imar plânının ve parselasyon işleminin Ankara 4 üncü İdare mahkemesinin 06.11.2001 günlü, E:2000/498, K.2001/1364 sayılı kararı ile işlemlerin iptal edilmesi üzerine, bu bölgedeki tüm ada ve parsellerde imar uygulama işlemlerinin durdurulduğu, dava konusu işlemin de bu kapsamda tesis edildiği ve bu yerdeki inşaatın devamına izin verilmediği, ayrıca Ankara 4 üncü İdare Mahkemesinin yukarıda anılan kararının Danıştay tarafından da onaylanarak kesinleştiği anlaşılmaktadır.

Uyumsuzluk konusu inşaatın bulunduğu bölgenin imar plânının ve parselasyon işleminin yargı kararı ile iptal edilmesi sonucunda, bu yerin plânsız alan haline geldiği, yeni plânın yapılmasından sonra durumunun değerlendirileceği açık olduğundan ve inşaatın devamına izin verilmemesi yolunda tesis edilen işlemde hukuka aykırılık bulunmadığından, dava konusu işlemin iptaline ilişkin İdare Mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.....”

*** DANIŞTAY 6.Dairesinin 22.12.2004 tarih, E.2003/3434, K.2004/6885 sayılı kararı;**

(Bozma kararının, devam eden inşaata etkisi hk.)

Özet: “Ruhsat alınarak başlanan ve tamamlanan, ruhsatının iptal edildiğine ilişkin bir bilgi ve belge de bulunmayan inşaatın, ruhsata aykırılığı tespit edilmeden ya da ruhsatı iptal edilmeden, sadece dayanağı imar ve parselasyon plânı iptal edildiği gerekçesiyle durdurulmasında mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.

“..... Dosyasının incelenmesinden Ankara İli, Çankaya İlçesi,, ada, parsel sayılı taşınmazın imar plânında konut alanında kaldığı, bu yerde yapılacak inşaat için 04.08.2000 günlü, 451 sayılı yapı ruhsatının alındığı, ancak anılan inşaat ruhsatının dayanağı imar plânı değişikliğine ve parselasyon plânına ilişkin işlemlerin Mahkeme kararı ile iptal edildiği gerekçesiyle bu plân kapsamında bulunduğu belirtilen ve tamamlanmış olan uyumsuzluk konusu inşaatın mühürlendiği, anlaşılmıştır.

Dava konusu olayda, inşaat ruhsatının dayanağı olan imar ve parselasyon plânlarının Mahkemece iptal edildiğinden bahisle söz konusu parseldeki inşaata devam edilemeyeceğine karar verilmiş ise de, ruhsat alınarak başlanan ve tamamlanan, ruhsatın iptal edildiğine ilişkin bir bilgi ve belge de bulunmayan inşaatın, ruhsata aykırılığı tespit edilmeden ya da ruhsatı iptal edilmeden, sadece dayanağı imar ve parselasyon plânı iptal edildiği gerekçesiyle, durdurulmasında mevzuata uyarlık bulunmadığından, inşaatın durdurulmasına ilişkin işlemin iptaline yönelik İdare Mahkemesi kararında, sonucu itibariyle isabetsizlik bulunmamaktadır.”

*** DANIŞTAY 6. Dairenin 24.10.2003 tarih, E.2002/2368, K.2003/5127 sayılı kararı:**

(Geriye dönüşüm cetvelleri hk.)

Özet; “Bir bölgede parselasyon işleminin mahkemece iptal edilmesi halinde, düzenlemenin yapıldığı bölgede kadastral mülkiyete dönüş sağlanmış olacağından, yeni yapılan düzenlemenin, kadastral durum dikkate alınmak suretiyle yapılması gerekirken, iptal edilen düzenlemede yer alan parseller üzerinden yapılan düzenlemede mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.

“..... Dava, İlçesi 11051 ada, 2 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alanda parselasyon yapılmasına ilişkin 24.08.2000 günlü, 770 sayılı belediye encümeni kararı ile bu karara yapılan itirazın reddine ilişkin 19.10.2001 günlü, 978 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış; İdare mahkemesince, uyuşmazlık konusu taşınmazın bulunduğu alanda daha önce 16.02.1995 günlü, 210 sayılı belediye encümeni kararı ile yapılan parselasyon işleminin mahkemece iptal edilmesi üzerine, iptal edilen ilk düzenlemedeki ada ve parseller üzerinden yeniden düzenleme yapıldığı, ancak ilk düzenlemenin iptal edilmesi nedeniyle, düzenlemenin yapıldığı bölgede kadastral mülkiyete dönüş sağlanmış olacağından, yeni yapılan düzenlemenin kadastral durum dikkate alınmak suretiyle yapılması gerekirken, iptal edilen düzenlemede yer alan parseller üzerinden yapılan parselasyon işleminde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu Antalya 1. İdare Mahkemesinin 31.10.2001 günlü, E.2001/225, K.2001/1105 sayılı kararında, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasasının 49. maddesinin 1. fıkrasında sayılan bozma nedenlerinin hiçbirisi bulunmadığından, bozma istemi yerinde görülmemekle anılan mahkeme kararının onanmasına, dosyasının anılan Mahkemeye gönderilmesine, 24.10.2003 gününde oybirliğiyle karar verildi”

*** DANIŞTAY 6. Dairenin 23.09.1994 tarih, E.1994/149, K.1994/3143 sayılı kararı;**

(İmar tadilatları hk.)

Özet: “İmar adasındaki yapılaşmanın parsel sınırları itibariyle birbirine kayık olması nedeniyle yeniden düzenlemeye tabi tutulması mümkündür.”

*** DANIŞTAY 6. Dairenin, E.2001/4154, K.2002/5012 sayılı kararı;**

(İmar parselindeki belediye hissesinin satışı ve takası hk.)

Özet; “Belediyelerin 3194 sayılı Yasanın 17 nci maddesi uyarınca yetkisi bulunmamaktadır.”

“..... 3194 sayılı İmar Yasasının 17 nci madde 3 üncü fıkrasında, belediye veya valilikler ile şuyulu olan müstakil inşaat yapmaya müsait bulunan imar parsellerinde belediye veya valilikler hisselerini parselin diğer hissedarlarına bedel takdiri suretiyle satmaya, ilgililer satın almaktan imtina ederse, şuyunun izalesi suretiyle sattırmaya yetkilidir, hükmü yer almıştır.

Yukarıdaki hüküm uyarınca belediyeler imar parsellerindeki hisselerini diğer hissedarlara bedel takdiri suretiyle satmaya yetkilidir. Ancak, bu hisselerin şahıs hisseleriyle takas edilebileceğine ilişkin bir düzenleme yer almamaktadır.

Bu durumda, takasa ilişkin dava konusu işlemin iptali gerektiğinden İdare Mahkemesi kararında, sonucu itibariyle isabetsizlik görülmemiştir.”

*** DANIŞTAY 6. Dairenin, 17.04.2003 tarih, E.2002/330, K.2003/2297 sayılı kararı;**

(Parselin, imar uygulamasına tapu yüzölçümü ile gireceği hk.)

Özet: “Parselasyon işlemi sırasında tapu sicil kayıtlarındaki yüzölçüm esas alınması gerekir.”

*** DANIŞTAY 6. Dairenin, 04.06.2007 tarih, E.2005/1684, K.2007/3246 sayılı kararı;**

Özet: “Parselasyon işleminin 3194 sayılı Kanununun 18’inci maddesi uyarınca yapılması gerektiğinden, tapu senedi ile kadastro yüzölçümleri arasındaki fark olduğu ve bu tapu kayıtlarının esas alınarak parselasyon işlemi yapılamayacağı gerekçesiyle, dava konusu işlemin iptal edilmesinde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.”

“..... Dava, İli Mahallesi, 355 ada 23 sayılı parselin bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18’inci maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin 21.06.2000 günlü, 942 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, uygulamaya giren taşınmazların yalnızca tapu yüzölçümlerinin dikkate alındığı, kadastrodan temin edilen ölçü krokilerinden yararlanılarak hesaplanan alanların ve kadastral sınırların dikkate alınmadığı, taşınmazların tapu senedi ile kadastro yüzölçümleri arasındaki farkın kabul edilebilir değerlerin üzerinde olduğu, idarenin bu farkların nedenlerini araştırıp gidermesi ve gerçeğe en yakın yüzölçümleri uygulamaya sokması gerektiği, sadece tapu alanlarının hesaba katıldığı parselasyon işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare vekilince temyiz edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18’inci maddesinde, imar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazileri, malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlalıkları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar plânına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu, hükme bağlanmıştır.

Kadastro çalışmalarının yapılmasından sonra tapuya tescil işlemlerinin yapılacağı ve kadastro alanı ile tapu kayıtları arasında fark olması durumunda buna ilişkin uyuşmazlıkların adli yargı yerinde çözümleneceği açıktır.

Parselasyon işlemi ise, yukarıda anılan kanun hükmü uyarınca tapu kayıtları üzerinden yapılacağından, tapu kayıtları esas alınarak, parselasyon işlemi yapılmasında hukuka aykırılık bulunmamaktadır.

Bu durumda, mahkemece anılan gerekçeyle dava konusu işlemin iptal edilmesinde isabet görülmemiştir. ...”

* * *