

# İmar Hukukunda İfraz ve Tevhid Yöntemi ve Karşılaşılan Sorunlar II



Halil KALABALIK\*

## II- İmar Hukukunda Tevhit (Birleştirme)

### A. Tanım

İmar hukukunda imar planlarının uygulanmasında kullanılan yöntemlerden birisi de tevhit yöntemidir. Tevhit (birleştirme) iki ya da daha çok parselin, bir parsel haline getirilmesi şeklinde tanımlanabilir.<sup>1</sup> Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 1993/6 nolu Genelgesi'ne göre<sup>2</sup> birleştirme, birbirine bitişik birden çok parsellerin bir parsel haline dönüştürülmesidir. "Tevhit - birleştirme- yöntemi", yeni bir yapının ya da tasarımın gerçekleştirilebilmesi için ayrı ayrı ellerde bulunan taşınmaz malların, tek bir mülkiyette toplanarak üzerinde yapı yapılmasına elverişli bir parsel şekline sokulması<sup>3</sup> şeklinde tanımlanmaktadır. Bir başka deyişle "tevhit yöntemi," kadastral parselin imar planında umumi hizmetlere<sup>4</sup> ayrılan alanlar dışında okul, hastane, kreş, belediye hizmet alanı ve diğer resmi yapı ve tesis alanları gibi kamu kullanımına ayrılan alanlara rastlayan kısımları ayrı ayrı vasıflarına göre tapuya tescil ettirilerek, geriye kalan kısımları ise imar planı ve imar mevzuatı esaslarına göre uygun imar parsellerinin oluşturulması amacıyla birleştirilmesi şeklinde tanımlanabilir.<sup>5</sup> 3194 sayılı Kanunda "tevhit" ile ilgili hükümler 15. ve 16. maddelerde getirilmiştir. İK m. 15 ve 16 uygulaması; parselasyon planı oluşturulmadan, kadastral parselle-

rin imar parsellerine uygunluğunun sağlanmasını ifade etmektedir.<sup>6</sup>

İmar mevzuatı yönünden tevhit (birleştirme), birden fazla taşınmazın imar mevzuatı ve imar planına uygun olarak yapı yapmaya elverişli imar parselleri oluşturmak amacıyla birleştirilmesidir. TODAİE tarafından belediyeler için hazırlanan "İmar İşleri" elkitabında, ifraz, bir taşınmazın plan ve yönetmelik koşullarına göre parsellere bölünmesi şeklinde tanımlanmaktadır.<sup>7</sup> Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde<sup>8</sup> birleştirme (tevhit) (fr: assemblage, İng: unification), yeni bir yapının ya da tasarımın gerçekleştirilebilmesi için, ayrı ayrı ellerde bulunan taşınmaz malların, tek bir mülkiyette toplanarak üzerinde yapı yapılmasına elverişli bir parsel şekline sokulması işlemi olarak ifade edilmektedir.

İfraz yöntemi gibi tevhit yöntemi de 19.

İmar mevzuatı yönünden tevhit (birleştirme), birden fazla taşınmazın imar mevzuatı ve imar planına uygun olarak yapı yapmaya elverişli imar parselleri oluşturmak amacıyla birleştirilmesidir.

\* Prof. Dr., Sakarya Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü Hukuk Bilimleri Anabilim Dalı Öğretim Üyesi

1 KOCAK-DÖRTGÖZ-BEYAZ, Tapu – Fen İşlemleri, s. 79.

2 apu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 1.12.1993 tarih ve 1993/6 olu ve "Kadastro Müdürlüklerince Uygulanan Değişiklik İşlemleri" konulu genelgesi için bkz: <http://www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=genelgedetay&ld=162>, (07.10.2007).

3 KELEŞ, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, s. 142; TODAİE, Belediyeler İçin Elkitabı, İmar İşleri Ankara 2002, s. 243.

4 "Umumi hizmet" kavramı, 3194 sayılı Kanunun, 10/2., 11/1., 13. maddenin başlığı, 15/1, 18/3., 33. madde başlığında ve bu Kanunun 18. maddesinin uygulanması amacıyla çıkarılan Yönetmelikte, "yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, ibadet yeri ve karakol gibi yerleri ifade etmek amacıyla kullanılmaktadır.

5 TÜRK – ÜNAL, "Arsa ve Arazi Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı", s. 113.

6 TÜRK – ÜNAL, "Arsa ve Arazi Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı", s. 111.

7 TODAİE, Belediyeler İçin Elkitabı, İmar İşleri Ankara 2002, s. 243.

8 KELEŞ, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, s. 27.

yüzyılın ikinci yarısından beri tüm kanunlarda yer almıştır. Örneğin, 1882 tarihli Ebniye Kanununda ham arazi, bağ, bostandan mahalle oluşturmak için yapılan ifrazlardan bir karakol yeri, bir okul yeri terk etmek zorunlu hale getirilmiştir.<sup>9</sup>

## B. Amacı ve Tevhidin Yapılabileceği Durumlar

Tevhit (birleştirme), taşınmazların tarımsal amaçlı daha ekonomik kullanmak, sanayi amaçlı büyük yatırımlara girişmek, daha büyük arsa oluşturarak inşaat yapma izni almak veya komşu parselle aradaki ortak sınırı düzeltmek gibi pek çok amaçla yapılabilir.<sup>10</sup>

Tevhit (birleştirme);

a. İmar planı bulunan alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre henüz arazi ve arsa düzenlemesi yapılmamış yerlerde, aynı Kanunun 15 ve 16. maddelerine

b. Plansız alanlarda (imar planı bulunmayan yerlerde) ise Plansız Alanlar Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen ölçütler çerçevesinde yapılabilir.<sup>11</sup>

c. Birleştirilecek taşınmazlar üzerinde rehin ve ittifak hakları gibi tapu siciline kaydedilebilen haklar ile taşınmaz mal yükümlülükleri gibi şerh edilen haklar varsa; birleştirme işleminin yapılabilmesi için, bütün hak sahiplerinin ve rehin alacaklılarının muvafakatlerinin alınması zorunludur.<sup>12</sup>

d. Diğer taraftan, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 73. maddesine göre, üzerinde kamu haczi bulunan bir taşınmaz mal bir başka malla birleştirilemez. 6183 sayılı Kanunun 73. maddesinde şöyle denilmektedir. "Borçlu, alacaklı amme idaresinin muvafakatini almaksızın hacizli mallarda tasarrufta bulunamaz. Hüsnüniyet kaidelerine aykırı olarak hacizli mal üzerinde üçüncü şahsın elde ettiği hakların, alacaklının haczi ile o mala taalluk eden hakların ihlal ettiği nispette butlanına mahkemece hükümlenir."

## C. Tevhidin Arazi ve Arsa Düzenlenmesinden (Parselasyondan) Farkı

Tevhit, arazi ve arsa sahibinin birden fazla arazi veya arsasını ya da başka kişilerin mülkiyetinde bulunan birden fazla arazi ve arsaların, bu kişilerin kendi istekleriyle birleştirmesidir. Bu nedenle tevhit işlemi rızaya dayanmaktadır. Diğer bir ifadeyle, tevhit işlemleri, ilgililerin başvurusu üzerine belediyelerce yapılan parselasyon

işlemleridir.

Buna karşılık, AAD (parselasyon, cebri ifraz), belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyece, bu sınırlar dışında ise il özel idarelerince (valiliklerce), imar hududu (plânı) içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirilmesi, bunları yeniden imar plânına uygun ada ve parsellere ayrılması, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtılması ve re'sen tescil işlemlerinin yapılmasıdır.

## D. İmar Planı Bulunan Alanlarda Tevhit

İmar planı bulunan alanlarda, yapılacak tevhitler, parselasyon planının oluşturulup oluşturulmadığına göre değişmektedir.

### 1. Parselasyon Planı Oluşturulmuşsa

İmar Kanunu'nun 15. maddesinde, "İmar planlarına göre, yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına izin verilmez. İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır" denilmektedir. Öncelikle belirtelim ki, maddede geçen "plan" deyiminden kasıt, imar planı değil, "parselasyon planı"dır.<sup>13</sup> Bu hükümden anlaşıldığına göre, İK m. 15 sadece imar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak tevhidin bu planlara uygun olması gerekir. Dolayısıyla, imar planları yürürlüğe girdikten sonra imar parselasyon planları oluşturulmuşsa, şüphesiz yapılacak tevhitlerin de bu plan gereğince yapılması bir zorunluluktur.

İK m. 15 hükmünün amacı, parselasyon planı tamamlanan yerlerdeki tevhit işlemlerini yönlendirmek, buna karşılık, parselasyon planı tamamlanmamış olan yerlerdeki kadastro parsellerinin ilgili Yönetmelikteki<sup>14</sup> tayin edilen kurallara uygun olarak birleştirme işlemlerini düzenlemektir.<sup>15</sup> Bu nedenle, sadece parselasyon planları tamamlanmış ve imar parselleri oluşmuş alanlardaki imar parsellerinin tevhidinin yapılması ayrıca kadastro parsellerinin yönetmelikte belirtilen şartlara göre tevhit işleminin yapılması mümkündür. İK m. 15 ve 16 hükümlerinin, parselasyonu tamamlanmış olan alanlardaki parsellerin tevhidini imar planı kapsamı dışında kalan kadastro parsellerinin yönetmelikte belirtilen e-

9 TÜRK - ÜNAL, "Arazi ve Arazi Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı", s. 111. Bkz: [http://www.itudergi.itu.edu.tr/tammetin/itu\\_a\\_2003\\_2\\_1\\_SS\\_Turk.pdf](http://www.itudergi.itu.edu.tr/tammetin/itu_a_2003_2_1_SS_Turk.pdf), (16.04.2007).

10 KOCAK-DÖRTGÖZ-BEYAZ, Tapu - Fen İşlemleri, s. 79.

11 KOCAK-DÖRTGÖZ-BEYAZ, Tapu - Fen İşlemleri, s. 79.

12 Tapu Sicil Tüzüğü, m. 75.

13 ÇELİK, Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemesi, s. 132.

14 Maddede geçen Yönetmelik, kanaatimizce, 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'dir.

15 ÇELİK, Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemesi, s. 133.

saslar dâhilinde tevhit işlemlerinin yapılması amacıyla kullanılması uygundur.<sup>16</sup>

Parselasyon planı bulunduğu halde henüz uygulama yapılmadığı durumlarda, İmar Kanununun 15 ve 16. maddeleri gereğince uygulama yapılması gerekiyorsa, ilgililerin (taşınmaz maliklerinin) talebi gerekmektedir.<sup>17</sup>

Uygulamada İK m. 15 ve 16'nın hatalı uygulamalarına rastlanılmaktadır. Örneğin yollar ve adalar oluşturulup kadastro parsellerinin parselasyonu yapılarak imar parselleri oluşturulmaktadır. Böyle bir uygulama, hem imar planlarının uygulanması aşamasında hem de mülkiyetle ilgili pek çok sorunların çıkmasına neden olmaktadır. Örneğin "kadastro parsellerinin tamamı kamu hizmetlerine ayrılan kısımlarda kalan parsellerde uygulama çalışmaları yapılamamaktadır. Ayrıca plan uygulamasının kadastro parseli bazında yapılması nedeniyle parsellerde alınan bedelsiz terk oranları o parselde isabet eden kamu alanıyla orantılı olarak artıp azalabilmekte, hatta bazı parsellerden çok yüksek oranda yola terk yaptırılırken, bazılarında hiç terk miktarı çıkmamakta, bazılarında ise parselin tamamen kamu alanında kalması nedeniyle uygulama işlemi hiç yapılamamaktadır. Bu da bazı parsel maliklerinin lehine veya aleyhine durum yaratmakta ve eşitlik ilkesi zedelenmektedir. Bu şekilde parça parça uygulanan imar planlarında, geriye çok yoğun kamu hizmetlerine ayrılan bölgeler kalmaktadır. Bu kalan alanlarda düzenleme ortaklık payı oranının çok çıkması nedeniyle Kanunun 18. maddesi uyarınca arsa ve arazi düzenlemesi yapma olanağı da kalmamaktadır. Bu durumda, bu alanlarda ilgili belediyece kamulaştırma yapılması gerekmekte, bunun maliyeti de çok yüksek olduğundan pek uygulanamamaktadır. Geriye kalan alanlarda imar planını uygulama olanağı kalmadığından, bu tür yerlerde genellikle plan değişikliği yoluyla kamu alanlarına ayrılan yerler daraltılmakta veya tamamen kaldırılmaktadır. Bu da plan bütünlüğünün bozulmasına ve yeterli sosyal, teknik alt yapıdan yoksun kent planlarının ortaya çıkmasına neden olmaktadır."<sup>18</sup>

Bu nedenle, İK m. 15 ve 16 hükümlerinin, parselasyon planı tamamlanmış olan alanlardaki parsellerin tevhidini ile imar planı kapsamı dışında kalan kadastro parsellerinin, Yönetmelikte belirtilen esaslar dahilinde tevhit işlemlerinin yapılması amacıyla yapılması uygun olacaktır.<sup>19</sup>

Uygulamada, "tevhit" işlemleri ile "parselas-

yon" birbirine karıştırılmakta, taşınmazın malik veya maliklerinin talebi olmadan tevhit işlemine tabi tutularak, yanlışlıklar yapılmaktadır. Bazı belediyelerin 3194 sayılı Kanunun 15 ve 16. maddelerine aykırı şekilde, kişiler adına kayıtlı bir veya iki taşınmazı, kayıt maliklerinin tamamının talebi aranmadan tevhide tabi tuttıkları ve uygulamaya konu taşınmaz maliklerinden ya da hissedarlarından birinin talebini esas alarak diğer taşınmazları da uygulamaya sokarak imar parsellerini oluşturdukları; uygulamaya konu encümen kararında ve tescil için tapu ve kadastro idaresine gönderdikleri yazıda ise resen yapılan bu uygulamanın 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi gereğince yapılan bir uygulama olduğunu ve askı ilanının yapıldığı belirtilerek uygulamanın 3194 sayılı Kanunun 19. maddesi gereğince tescilini istedikleri görülmektedir.<sup>20</sup> Böyle bir uygulama İK m. 18'hükümüne aykırıdır. Çünkü İmar kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 5. maddesinin 3. ve 4. fıkralarında, "Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz. Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine 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 parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir" denilmektedir. Bu nedenle, AAD (18 Madde Uygulaması) yapılacak düzenleme alanının en az bağımsız bir imar adası olması ya da imar adasının büyük bir bölümü daha önceki uygulamalarla teşekkül etmiş olmakla birlikte birkaç parselde 18. madde uygulaması adı altında yapılacak tevhitlerle imar adasının tamamı oluşacaksa o bir veya iki parselde imar düzenlemesi yapılabilir.

Uygulamada tevhit ile parselasyonun karıştırıldığına ilişkin Danıştay kararları bulunmaktadır.<sup>21</sup>

Uygulamada İK m. 15 ve 16'nın hatalı uygulamalarına rastlanılmaktadır. Örneğin yollar ve adalar oluşturulup kadastro parsellerinin parselasyonu yapılarak imar parselleri oluşturulmaktadır.

16 KOÇAK-B.EYAZ, İmar Uygulamaları, s. 129.

17 KOÇAK-B.EYAZ, İmar Uygulamaları, s. 129.

18 ÇELİK, Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemesi, s. 133.

19 ÇELİK, Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemesi, s. 134.

20 KOÇAK-BEYAZ, İmar Uygulamaları, s. 130.

21 Danıştay 6.D., 15.02.2006, E. 2005/6177, K. 2006/298, sayılı Kararı, DD, Sayı 113; niştay 6. D., 14.1.2003 gün ve E. 2001/6965, K. 2003/196 sayılı kararı, bkz: Danıştay Kararları Dergisi Sayı 1.

Uygulamada taşınmazın malik veya maliklerinin muvafakati veya rızası alınmadan tevhit işlemleri yapılmaktadır. Oysa Danıştay'ın da vurguladığı gibi, tevhit ve ifraz işlemleri ancak parselasyon planı yapılmış yerlerde maliklerin muvafakati ile yapılabilir; henüz kadastro parselleri olan ve maliklerinin muvafakatının bulunmadığı bir yerde ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.<sup>22</sup> Malik veya maliklerinin muvafakati veya rızası olmaksızın ifraz yapılamayacağı genel kuralının bir tek istisnası, 2981 sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmelik'in<sup>23</sup> 26. maddesinin 2. fıkrasında bulunmaktadır. Bu hükme göre, "İslah imar planına konu olmayan hisseli araziler üzerinde yapılmış binaların, tapu haritalarında veya kadastro planlarında mevcut olan ve tapuda tescili olmayan, kamu kullanımına açık olan bir yola cephesi var ise, ve bina maliklerinin fiili kullanma alanı, hisse miktarını aşmıyor ise İl İdare Kurulu veya Belediye Encümeni Kararına dayalı olarak ifraz işlemleri yapılır."<sup>24</sup>

Yine uygulamada, 3194 sayılı Kanunun 16. maddesinin uygulaması ile 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 15.maddesinin uygulaması birbirine karıştırılmaktadır. Danıştay kararları bu kanımızı doğrulamaktadır.<sup>25</sup>

Sonuç olarak kısaca özetlemek gerekirse, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu sınırlar dışında ise, il özel idareleri,<sup>26</sup> imar hududu (plânı) içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirilmeye, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya yetkili bulunmaktadırlar. 18. Madde uyarınca yapılan AAD, yapılan imar adalarındaki bir veya birkaç parselde ve meskûn alanlardaki kadastro parsellerinde maliklerinin başvurusu ü-

zerine, imar planı ve imar mevzuatına uygun olması şartıyla tevhit yapılması mümkündür.

İmar parselasyon planlarının tanımı, hazırlanması ve onayı ile ilgili olarak 18. madde ile ilgili açıklamalarımız esnasında duracağımız için burada tekrar etmeyeceğiz.

## 2. Parselasyon Planı Oluşturulmamışsa

### a) Genel Olarak

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. maddesinin 2. fıkrasında, "İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır" hükmü yer almaktadır.

Madde metninde geçen "plan" deyiminden, "imar planı" değil, "parselasyon planı" anlaşılmalıdır.<sup>27</sup>

İmar Kanunu m. 15. ve 16. madde hükümlerinin uygulanması; parselasyon oluşturulmadan, kadastral parsellerin imar parsellerine uygunluğunun sağlanmasını ifade etmektedir. Kadastral parselin imar planında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, ibadet yeri, karakol yeri gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların ilgisinin muvafakati ile sicilden terk ettirilmesi ile umumi hizmetlere ayrılan alanlar dışında okul, hastane, kreş, belediye hizmet alanı ve diğer resmi tesis alanları gibi kamu kullanımına ayrılmış alanlara rastlayan kısımları ayrı ayrı vasıflarına göre tapuya tescil ettirilerek, geriye kalan kısımlarda ise, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre uygun imar parsellerinin oluşturulmasıdır.<sup>28</sup>

### b) İK m. 15 ve 16 Gereğince Tevhit İşleminin Türleri

İmar Kanununun 15 ve 16 ncı maddeleri uyarınca tevhit işleminin, parselasyon niteliğinde olan ve olmayan olmak üzere iki çeşidi bulunmaktadır:

#### (1) Parselasyon Niteliğinde Tevhit

Parselasyon niteliğinde olan tevhit; imar par-

22 Danıştay 6. D., 14.10.1992, E. 1991/1817, K. 1992/3593.

23 Bkz: 3290 sayılı Kanun ile Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2918 sayılı Kanunun Uygulanması Dair Yönetmeliğin 3366 sayılı Kanun Uyarınca Bazı Maddelerinin Değiştirilmesine ve Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Yönetmelik.

24 Değişiklik: RG: 18.8.1987, Sayı: 19548.

25 Danıştay 6.D., 11.11.1992, E. 1991/3601, K. 1992/4150; Danıştay 6. D., 15.10.1992, E. 1991/2348, K. 1992/3612.

26 22.2.2005 gün ve 5302 sayılı İl özel İdaresi Kanunu'nda (m. 6/a), belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir belediyeleri hariç, belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar il özel idaresince veya ilgisince yapılmakta ve il genel meclisince uygun görüldüğü takdirde (m. 10/c), onaylanarak yürürlüğe gireceği öngörülmektedir. 3194 sayılı İmar Kanununun 8/1-b maddesinde, "belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planların valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer" denilmektedir. Ancak, belediye ve mücavir alanlardaki imar işlemleri, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu (RG: 04.03.2005, Sayı: 25745) ile (m. 6/1-b) il özel idaresine görev olarak verilmiş, aynı Kanunun 10/1-c maddesi ile de, belediye sınırları il sınırı olan Büyükşehir belediyeleri hariç, il çevre düzeni planları ile belediye sınırları dışındaki imar planlarını görüşmek ve karara bağlamak il genel meclisinin görevleri arasında sayılmıştır. Bu durumda, 3194 sayılı Kanun (m.8) hükmü ile 5393 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu arasında, belediye ve mücavir alan dışındaki imar planlarının hazırlanması, kararlaştırılması ve onaylanmasında bir çatışma ortaya çıkmaktadır. 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 70. maddesi, 3194 sayılı İmar Kanunu ile İl Özel İdaresinin sorumlu ve yetkili kıldığı görev ve hizmetlerle ilgili olarak, 5393 sayılı Kanun hükümlerine aykırılık bulunması halinde, 5393 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanacağını hükme bağlamaktadır. Bu nedenle, 3194 sayılı Kanunun 8. maddesindeki "valilik" kavramını "il özel idaresi" olarak anlamak gerekir.

27 KOÇAK-BEYAZ, İmar Uygulamaları, s. 129.

28 TÜRK - ÜNAL, "Arazi ve Arazi Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı", s. 114.

sellerini oluşturmak amacıyla ve parseller içeri-  
sinde yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb.  
kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi bi-  
rini kapsayacak şekilde yapılan birleştirme işle-  
midir.<sup>29</sup>

Belediye ve valiliklerce (il özel idareleri), arsa  
ve arazi dzenleme yetkisini kullanırken, kişilerin  
parselleme isteklerini karşılamak için, İmar Ka-  
nununun 15. ve 16. maddelerinde yer alan iste-  
ęe bağlı parsellemenin bağlı bulunduğu kurallar  
uygulanır.

#### (2) Parselasyon Niteliğinde Olmayan (Basit) Tevhit

Parselasyon niteliğinde olmayan tevhit; kamu  
hizmetlerine terk edilecek alanları kapsamında  
bulundurmayan ve yalnızca birden fazla parselin  
tek bir parsel dnuştürülmesi işlemidir.

Parselasyon niteliğinde bulunmayan birleştir-  
me için Tapu Sicil Müdürlüğünce aşağıdaki bel-  
geler istenir.

- Birleştirme için serbest mühendislerce dzen-  
lenmiş ve uygunluğu kadastro müdürlüğün-  
ce kontrol edilerek onaylanmış ve bir üst yazıya  
bağlanmış üç takım dosya içinde değişiklik be-  
yannamesi, kontrol raporu ve eki belgeler,

- Birleştirilmesi istenen taşınmaz malın ya da  
malların sahibi ya da sahiplerine ait veya yetkili  
temsilcilerinin nüfus cüzdanı veya pasaportu ve  
temsil belgesi,

- İstendiği takdirde tapu senetlerine yapıştırıl-  
mak üzere taşınmaz mal sahibinin son altı ay i-  
inde çekilmiş 6x4 cm. büyüklüğünde vesikalık  
fotoğrafı,

- Taşınmazın bulunduğu yere göre Belediye  
Encümeni veya 5302 sayılı Kanun gereğince il ö-  
zel idaresinin olumlu kararı.

Bağımsız bölümlerin tevhidini (birleştirilmesi)  
mümkündür. Niteliğinin dükkân veya mesken ol-  
ması sonucu değiştirmeyebilir. Yeter ki Belediye En-  
cümeni bu birleştirmeye olumlu karar vermiş ol-  
sun. Encümenin olumlu kararı ve değişiklik be-  
yannamesi doğrultusunda ayırma veya birleştir-  
me yapılabilir.

#### c) Gelecekteki Gelişmeye Açık Alanlarda Tevhit

Kentin gelecekte gelişmesine ayrılmış olan a-  
lanlarda (inkışaf sahalarda) yapı izni verilebilme-  
si, önceden parsellemenin yapılmış olmasını ie-  
ren bazı şartlara bağlı tutulmuştur. Bu alanlarda  
yapı yapılması sıkı şartlara bağlanmıştır. Gerçek-  
ten İmar Kanununun 23'üncü maddesinin 1'inci  
fıkrasına göre, iskân sınırları içinde olup da, imar  
planında beldenin gelişmesine ayrılmış bulunan  
alanlarda her ne şekilde olursa olsun yapı izni  
verilebilmesi için; ilk olarak bu alanların imar  
planı esaslarına ve yönetmelik hükümlerine uy-  
gun olarak parsellemesinin gerçekleştirilmiş ve  
belediye encümeni ya da il özel idaresi tarafın-  
dan onaylanmış bulunması, ikinci olarak ise,  
plana ve bulunduğu bölgenin şartlarına göre yol-  
larının, içme suyu ve kanalizasyon şebekelerinin  
yapılmış olması gereklidir.

Ancak, parselasyon planları onaylanmış bu-  
lunmakla beraber, yolu ve kanalizasyonu henüz  
bulunmayan bu gibi yerlerde yapı izni verilmeme-  
si mutlak değildir. şöyle ki; bu gibi yerlerde, ya-  
pıya izin verilebilmesi için, ilgili idarenin çizdiği  
bir plana göre, yolu ve kanalizasyonu yaptırılmış,  
ya da payına düşen yol ve kanalizasyon bedelinin  
%25'i peşin olarak ödenmiş, geri kalan %75'inin  
de hizmetin ilgili idarece tamamlandığı tarihten i-  
tibaren 6 ay içinde ödeneceğinin yüklenilmesi  
gerekmektedir. Yapı bitinceye kadar yol ve kana-  
lizasyon işlerinin bitirilememesi, fosseptik ya da  
geçici bir tesisle bu ihtiyacın karşılanamaması  
durumlarında, yapıya kullanma izni verilmez.<sup>30</sup>

Ayrıca, İmar Kanunu, toplu konut alanların-  
da, ilgili kişi ve kurumlarca ilgili idarenin izni ile  
tamamı yapılıp tamamlanan yol ve kanalizasyo-  
nun iki yanında yer alan başka parsel sahiplerin-  
den kendi parsellerine düşen yol ve kanalizasyon  
bedeli alınmadıkça, kendilerine yapı izni verilme-  
yeceğini hükme bağlamaktadır.<sup>31</sup> Eğer, toplu ko-  
nut alanlarında, alt yapı tesisleri belediyelerce o-  
naylanmış projesine uygun olarak ilgili kişi ve  
kurumlarca yapılıp tamamlanmışsa, altyapı hiz-  
metleri nedeniyle belediye tarafından kendilerin-  
den artık hiç bir bedel alınmaz.<sup>32</sup>

#### d) Mahalleler Kurulması Amacıyla Tevhit

Kent ve kasabalarda mahalleler kurulması a-  
macıyla da, isteğe bağlı parselasyonun yapılması  
söz konusu olabilir.<sup>33</sup> 1957 yılı başında 6785 sayılı  
Eski İmar Kanununun yürürlüğe girmesiyle,

29 KARAVELİOğLU, Açıklamalı-Uygulamalı-İçtihatlı İmar Kanunu, Cilt 1, s. 532.

30 3194 sayılı İmar Kanunu m. 23, f.2.

31 3194 sayılı İmar Kanunu m. 23/3. 3194 sayılı yürürlükteki İmar Kanunu'nun 23. maddesine tekabül eden 6785 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddesi ye-  
niden dzenlenmişti ve bu tarihlerde Toplu Konut Kanunu yürürlükte değildi. 1981 tarihli ve 2487 sayılı Toplu Konut Kanunu (RG: 8 Temmuz 1981, S. 17396)  
yürürlüğe girince, toplu konut alanlarında isteğe bağlı parselleme işlemlerinin bu kanuna göre yürütülmesi gerekiyordu. Toplu Konut Kanunu ve bu Kanunun  
uygulanması için çıkarılan uygulama yönetmeliğine (RG: 19 Ocak 1972, S. 17579) kooperatifler ve toplumsal güvenlik kurumları, parselasyon planlarıyla,  
alt yapı ana planlarını kendileri hazırlayıp Bayındırlık ve İşkân Bakanlığı'na onaylatmaları ve ilgili belediyeye vermeleri gerekiyordu. Bu kuruluşların yol ve  
kanalizasyon gibi, parsellemenin ön şartı olan hizmetleri yerine getirmek zorunda bulunmaları, açıkça belirtilmiş olmasa da, kendi görevleri arasında idi. Bu  
Kanun 2 Mart 2 Mart 1984 tarih ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun 8. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. 2985 sayılı Kanun ve uygulama yönetme-  
liğinde ise bu konuda herhangi bir hükme rastlanmamaktadır.

32 3194 sayılı İmar Kanunu m. 23, f.4.

33 KELEş, Kentleşme Politikası, s. 393.

mülga hale gelen 1882 tarihli Ebniye Kanunu, boş topraklar üzerinde, bağ, bostan, bahçe gibi alanlarda yapı yapılması, mahalle kurulması için parça parça toprağını satmak isteyenleri, gerekli ve zorunlu görüldüğü takdirde, orada karakol ve okul yeri bırakmaları, sınırına kadar kanalizasyon yapmaları, satılan yerler için alınan paradan kaldırım gideri için belli bir bedeli belediyeye ödemele-ri şartını getirmişti. Söz konusu kanunun 6'ncı maddesinde, arsa sahibinin belediyeye verdiği dilekçesine harita verilmesini de öngörmüştü. Yapılacak incelemeler sonucunda, bu gibi yerlerde mahalle kurulmasında herhangi bir sakınca yoksa, sokaklar harita üzerine çizilecek, gerekli görürse karakol yerleri de belirtilecekti. Ayrıca, mahalle biriminin kurulması için İçişleri Bakanlığı'nın da izninin alınması zorunlu idi.

Son 50 yıllık imar tarihimizde, mahalle birimlerinin kurulması girişimlerinin hemen hepsinde, merkezi idare ile yerel yönetimlerin belli ölçüde işbirliği yaptıkları görülür. Ankara'da Yenışehir<sup>34</sup> ve Yenimahalle'nin<sup>35</sup> ve son olarak da Batıkent'in kurulmaları bunların örnekleridir.<sup>36</sup>

### E. İmar Planı Dışında Kalan Alanlarda Tevhit

İmar Kanununun 15. ve 16. maddeleri, imar planı kapsamı dışında kalan alanlardaki kadastro parsellerinin yönetmelikte belirtilen esaslar dâhilinde tevhit işlemlerinin yapılması amacıyla kullanılması uygundur.<sup>37</sup>

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve planı bulunmayan alanlardaki parsel genişlik ve derinlikleri, "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği"<sup>38</sup> ile tespit edilmiş bulunmaktadır. Bunlara yukarıda değinilmişti.

### F. Tevhit Usulü

Birleştirme (tevhit) de ayırma gibi, teknik çalışmayı gerektirmesi ve de tescile tabi olması nedeniyle hem Kadastro Müdürlüğü'nü hem de Ta-

pu Sicil Müdürlüğü'nü ilgilendiren bir işlemdir.

Birleştirme işleminin aşamaları şu şekildedir:<sup>39</sup>

- Kadastro müdürlüğüne başvuru yapılır. Özel kişilere ait taşınmazlar için, birleştirmeye tabi parsellerin mali ya da malikleri tarafından bizzat ya da temsilcileri aracılığıyla Kadastro Müdürlüğüne başvuru yapılır. Sözlü başvurular da kabul edilir.<sup>40</sup> Ancak resmi kurum ve kuruluşlara ait birleştirme talepleri resmi yazı ile yapılmalıdır. Başvuruda; birleştirilmesi istenilen taşınmaz malların tapu senetleri veya tapu kayıt örnekleri, malik veya hissedarları kimliği, vekil aracılığıyla yapılıyorsa vekaletname örneği, vasi veya kayyım aracılığıyla yapılıyorsa, mahkeme kararı ve kimliği, veli tarafından yapılıyorsa vukuatlı aile kayıt örneği ve kimliği, ve şirket sahibi, vakıf, dernek veya kooperatif temsilcisi tarafından yapılıyorsa yetki belgesi ile kimliği eklenir.

- Talebin kaydı yapılır
- Eksik belgeler varsa tamamlattırılır
- Değişiklik tasarımı hazırlanır,
- Belediye encümeni ya da il özel idare kararı alınır,
- Üç nüsha tescil bildirim (değişiklik beyanamesi) hazırlanır,
- Döner sermaye tahakkuk ve tahsili yapılır
- Teknik kontroller tamamlanır,
- Tescil için tapu sicil müdürlüğüne gönderilir
- Tescil sonrası; işlem pafta ve klasörüne işleme ve kontrol edilir.

## III- İfraz ve Tevhit İşlemlerinin Onayı ve Şuyuun İzalesi Davası

### G. Onaylama Yetkisi

3194 sayılı Kanunun 15. maddesi, Belediye

34 Ebniye Kanunu'nun hükümleri yeterli görülmediğinden, Ankara için özel kanunlar çıkarılmıştır. Örneğin, 1925 tarih ve 583 sayılı Ankara'da İnşası Mu-karrer Yeni Mahalle için Muktazi Yerler ile Bataklık ve Mezarlığı Arazinin Şehremanetine İstimlakı Hakkında Kanun (RG: 19 Şubat 1341, S. 90) ile, Ankara Şehremaneti'ne, bugün "Yenişehir" adıyla bilinen semtte mahalle kurmak ve konut ihtiyacını karşılamak amacıyla, 4 milyon metrekare toprağı 1925 yılında 1915 yılında kayıtlı toprak değerinin 15 katı üzerinden kamulaştırma yetkisi vermişti. İşte bugünkü Yenişehir ve Kızılay semtleri bu topraklar üzerine kurulmuştur. 588 sayılı Kanun 27 Ekim 1988 tarih ve 3488 sayılı Uygulama İmkânı Kalmamış Olan Kanunların Yürürlükten Kaldırılması Hakkında Kanunun 1. maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır.

35 Ankara'da mahalle kurulmasının ikinci örneğini Yenimahalle oluşturmaktadır. 1948 tarih ve 5218 sayılı Ankara Belediyesine, Arsa ve Arazisinden Belli Bir Kısımın Mesken Yapacaklara 2490 Sayılı Kanun Hükümlerine Bağlı Olmaksızın ve Muayyen Şartlarla Tahsis ve Temlik Yetkisi Verilmesi Hakkında Kanun (RG: 22 Haziran 1948, S. 6932) ile belediyeye elinde bulunan ve kanunla edineceği arsaları 2490 sayılı Artırma, Eksiltme ve İhale Kanunu'na bağlı olmaksızın konut yapmak isteyenlere dağıtmak yetkisi verilmiştir. 1949 yılında metrekaresi 1 liradan ihtiyaç sahiplerine dağıtılan bu ucuz arsalar üzerinde bir yıl içinde yapıya başlamak ve iki yıl içinde bitirmek zorunluluğı getirilmiş uygun şartlarla borçlanma imkânı sağlanmıştı. Ucuz arsa, elverişli şartlarla borçlandırma ve yapıyı tamamlamaya zorlamak gibi tedbirlerle kent planlaması ve konut politikaları açısından başarılı sonuçlar alınabileceğine iyi bir örnek olan Yenimahalle, 1975'te 200 bin, 1980'de 300 bin, 1990 da 400 bir nüfuslu bir "mahalle"den ziyade bir "uydu kent" görüşü kazanmıştır. Ayrıntılı açıklamalar için bkz: YAVUZ-KELEŞ-GERAY, Şehircilik: Teori-Politika-Uygulama, s. 393.

36 KELEŞ, Kentleşme Politikası, s. 195.

37 KOÇAK-BEYAZ, İmar Uygulamaları, s. 129.

38 Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği iken bu Yönetmeliğin adı, 30.6.2001 tarihli RG'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği" olarak değiştirilmiştir.

39 Bu konuda geniş açıklamalar için bkz: KOÇAK-DÖRTGÖZ-BEYAZ, Tapu - Fen İşlemleri, s. 85; ÇELİK, Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemesi s.147.

40 KOÇAK-DÖRTGÖZ-BEYAZ, Tapu - Fen İşlemleri, s. 85.

ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkul-lerin re'sen veya müracaat üzerine tevhit veya if-razi, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkinini, bu Kanun ve yönetmelik hü- kümüne uygunluğunu onaylama yetkisini, be- lediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümenlerine, dışında ise il idare kurullarına vermiştir. Ancak, 5302 sayılı İl Özel İdaresi Ka- nunu'na göre, belediye ve mücavir alan sınırları dışında her türlü imar işlemlerini yapma yetkisi il özel idarelerine görev olarak verildiğinden ve 3194 sayılı Kanunun bu hükümleri 5302 sayılı Kanunla ilga edildiğinden, kanaatimce, ifraz ve tevhit işlemlerinin, Kanunun yürürlüğe girdiği 4.3.2005 tarihinden itibaren il özel idarelerince onaylanması gerekir. Ancak, 5302 sayılı Kanun- da ifraz ve tevhit işlemlerinin il özel idaresinin hangi organı tarafından onaylanacağı açıkça be- lirtilmediğinden, bu onay işleminin, belediyeler- deki uygulamaya paralel şekilde, il özel idareleri- nin organı olan il encümenlerinin yapılması ve bu konuda gerekli düzenlemelerin de yapılması uygun olacaktır. Diğer bir ifadeyle, İK m. 15 ve 16 gereğince, belediye sınırları ile mücavir alan sınırları içerisindeki taşınmazların tevhit ve ifrazı işlemleriyle, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi ve terkininde mutlaka il encümeni veya belediye encümeni kararının ibraz edilmesi zorunludur.

Re'sen veya müracaat üzerine tevhit veya ifra- zı ve irtifak hakkı tesis veya terkin işlemlerinin belediye encümeni veya il özel idarelerince ona- yının amacı, imar planına, imar mevzuatına ve kanun tüzük ve yönetmeliklere uygunluğunun sağlanmasıdır.

#### H. Onaylamada Süre

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 16. maddesinin 2. fıkrasında, "..onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil ve- ya terkin için 15 gün içinde tapuya bildirilir" de- nilmektedir. Buna göre, belediye veya mücavir a- lan sınırları içinde belediye encümenleri, dışında ise il idare kurulları, ifraz ve tevhit başvurularının kendilerine intikalinden (ulaşmasından) itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılarak, tescil veya terkin için 15 gün içinde tapuya bildirilme- si gerekmektedir.

Kanaatimce, bu süreler, bireyler açısından güvence niteliğinde olmayıp, idarenin daha seri, çabuk ve daha hızlı hareket etmesini sağlamaya yöneliktir. Çünkü, Kanunda bu sürelere uyulma- dığı takdirde yaptırımının ne olacağı gösterilme- miştir. Diğer taraftan, bu süreler içinde işlemin ilgili idarelerce onaylanmadığı takdirde, onaylan- mış sayılacağına ilişkin bir hüküm de bulunma- maktadır, yani bir zımnî kabul işlemi de söz ko- nusu olamaz. Çünkü, idare hukuku kurallarına göre idarenin susması ya da hareketsiz kalması, genellikle zımnî net kararı olarak kabul edilmek-

le birlikte, bu susma ya da hareketsiz kalma ile i- darenin bir isteği ya da talebi kabul etmiş sayıla- cağının kanunda açıkça öngörüldüğü hallerde, bu susmaya da hareketsiz kalma, zımnî kabul iş- lemi olarak görülmektedir. Örneğin, 3194 sayılı İmar Kanunu'na (m. 30) göre, yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kı- sımların kullanılabilmesi için, yapı izni veren va- lilîğe ya da belediyeye başvurularak yapı kullan- ma izninin alınması gerekir. İlgili idare, yapılan bu başvuruyu en geç 30 gün içinde sonuçlandır- mak zorundadır; başvurunun bu süre içinde so- nuçlandırılmaması halinde, kullanma izni veril- miş sayılır (m. 30/2). Zımnî kabul işlemleri, ida- renin susmasının ilgililer lehine hukukî sonuçlar doğuracağı yaptırımı altında, idareye çabuk ka- rar alma yükümlülüğü getirmektedir.

Bu durumda akla şöyle bir soru gelmektedir. Belediye encümenleri veya il idare kurulları, baş- vuruların kendilerine intikalinden itibaren 30 gün içinde onaylamadıkları takdirde, mahkeme kararıyla idarelerin bu onaylamayı gerçekleştirmeye zorlamaları mümkün müdür? Veya, İK m. 16/2'de belirtilen bu süre içerisinde ifraz veya tevhit başvuruları onaylanmadığı takdirde, idare aleyhine uğranılan zararlar varsa, tam yargı da- vaları (tazminat davaları) açılabilir mi?

Kanaatimce ilk soruya verilecek cevabımız ha- yır olacaktır. Çünkü, hukuk sistemimizde, mah- keme kararıyla idarenin bir işlem yapmaya zor- lanması mümkün de- ğildir. Mahkemeler ancak, idarenin yapı- tığı işlemleri hukuka uygunluk/aykırılık a- çısından incelemek ve hukuka aykırı ise iptal etme yetkisine sahiptirler; ayrıca ida- reyî bir işlem yapma- ya veya bir eylemde bulunmaya zorlaya- cak şekilde karar ver- me yetkileri yoktur.

Buna karşılık, İK m. 16/2'de belirtilen 30 günlük süre iče- risinde, ilgililerin ifraz veya tevhit başvurula- rı onaylanmadığı tak- dirde, ilgililerin bu yüzden uğradıkları zararlar varsa, idare aleyhine tam yargı davaları (tazminat davaları) açılabilirler.

#### İ. Tapu Dairesince Yapılacak İşlemler ve Süresi

Şartlı ifraz veya tevhit yapılamaz. Çünkü Tapu Sicil Tüzüğü'nün 11. maddesinde şarta bağlı olarak tapu siciline tescil yasaklanmıştır. Bu nedenle, Be-

**Mahkemeler ancak, idarenin yaptığı işlemleri hukuka uygunluk/aykırılık açısından incelemek ve hukuka aykırı ise iptal etme yetkisine sahiptirler; ayrıca idareyi bir işlem yapmaya veya bir eylemde bulunmaya zorlayacak şekilde karar verme yetkileri yoktur.**

lediye veya valiliklerden gelen şartlı ifraz veya tevhit kararlarının kabul edilmemesi gerekir. Ancak belediye veya valilikler (il özel idareleri) ifraz veya tevhit için karar verirken, tescili bozucu veya hükümsüz kılıcı olmamak şartıyla ilgililere bir kısım yükümlülükler yüklemiş olabilirler. Bu yükümlülüklerle rağmen işlem karşılanmakla beraber, bunların dahi tapu sicilinde gösterilmesi mümkün değildir.<sup>41</sup>

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün bir Talimatında şöyle denilmektedir: "3290, 3366 yasayla 2981 sayılı Yasa ile 3194 sayılı İmar Yasasında, bu yasalara göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemeleri sonucunda müstakil imar parseli olmayan ve düzenlemeye girmeyen alanlardaki parsellerle şuyulandırma zorunluluğu bulunan taşınmaz malların tecilli oldukları kütük sayfalarının beyanlar hanesine "şuyulandırmaya tabidir" veya "inşaat yapılamaz" şeklinde belirtme yapılacağı hususunda bir hükme yer verilmemiştir. Buna göre; ayırma ve birleştirme işlemlerine yönelik şarta bağlı encümen kararlarının kabul edilmemesi ve bu kararlara istinaden tapu kayıtlarına hangi tarihte ve hangi parsellerde yapılacağı belli olmayan bir düzenleme için şuyulandırma şerhi verilmemesi veya beyanlar hanesine belirtme yapılmaması gerekmektedir."<sup>42</sup>

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 16. maddesinin 3. fıkrasına göre, "Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır" Buna göre, Tapu Sicil Müdürlükleri, tevhit, ifraz ve bunlar üzerinde imar planları ile ilgili irtifak hakkı tesisi veya bu hakları terkin ile ilgili olarak belediye encümenleri veya il idare kurullarınca verilen kararların bir ay içerisinde terkin veya terkin etmek zorundadırlar. Aynı husus Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 1477 no.lu Genelgesinde de vurgulanmaktadır. Ancak ilgisince takip edilmemesi sonucu Kanunda belirtilen süre içerisinde sonuçlandırılmaması durumunda bu husus talebin uygun bir yerinde açıklanarak, talep sahibinin imzası alınmalıdır.<sup>43</sup>

### J. Şuyunun İzalesi

#### 1. Tanım ve Kavram

İmar planlarının uygulanabilmesi, sağlıklı kentleşmenin gerçekleştirilmesi ve maliklere yapı yapma imkânının tanınması için, şuyulu halde bulunan parsellerin bu durumlarının giderilmesi gerekir.<sup>44</sup>

3194 sayılı Kanunun 16. maddesinin 4. fıkrasında, bu kanuna göre şuyulandırılan taşınmaz mal sahiplerinin, ilgili idarenin (belediyenin veya il özel idaresinin) bu durumu kendilerine bildirdikleri tarihten itibaren altı ay içinde anlaşarak ortaklığın giderilmesini sağlayamamaları halinde, şuyunun izalesi için mahkemeye başvurulabilirler.

relerinin) bu durumu kendilerine bildirdikleri tarihten itibaren altı ay içinde anlaşamadıkları veya şuyunun izalesi (uyuşmazlığın giderilmesi) için mahkemeye müracaat etmedikleri takdirde, idarenin hissedarmış gibi şuyunun izalesi davası açabileceği öngörülmektedir. Zira idare açısından imar planlarının uygulanabilmesi için ve malikler yönünden ise yapılaşma imkânının sağlanabilmesi için, şuyulu parsellerin bu durumdan çıkartılması gerekir.<sup>45</sup>

Kentbilim Terimleri Sözlüğü'nde izale-i şuyunun (paydaşlığın giderilmesi) şöyle tanımlanmaktadır: Bir taşınmaz üzerinde paylı mülkiyeti olan iki ya da daha çok kişinin, söz konusu taşınmaz aralarında bölüştürmeleri ve bölüşmede anlaşma olmazsa taşınmazın bir bütün olarak satılarak ele geçen paranın malikler arasında bölüştürülmesidir.<sup>46</sup>

#### 2. Tarafların Anlaşması İle

3194 sayılı Kanunun 16. maddesinin 4. fıkrasına göre, bu kanuna göre şuyulandırılan taşınmaz mal sahiplerinin, ilgili idarenin (belediyenin veya il özel idaresinin) bu durumu kendilerine bildirdikleri tarihten itibaren altı ay içinde anlaşarak ortaklığın giderilmesini sağlamaları gerekir. Zira idare açısından imar planlarının uygulanabilmesi için ve malikler yönünden ise yapılaşma imkânının sağlanabilmesi için, şuyulu parsellerin bu durumdan çıkartılması gerekir.<sup>47</sup>

#### 3. Mahkeme Kararı İle

3194 sayılı Kanunun 16. maddesinin 4. fıkrasına göre, bu kanuna göre şuyulandırılan taşınmaz mal sahiplerinin, ilgili idarenin (belediyenin veya il özel idaresinin) bu durumu kendilerine bildirdikleri tarihten itibaren altı ay içinde anlaşarak ortaklığın giderilmesini sağlayamamaları halinde, şuyunun izalesi için mahkemeye başvurulabilirler.

Ancak bu düzenlemelere rağmen belediyelerin bu hükme dayanarak, şuyunun izalesi davası açtıkları hemen hemen hiç görülmemiştir.<sup>48</sup> Halbuki, imarda bir devrim düşüncesiyle 6785 sayılı Kanun metnine alınmış olan 46. madde hükmüne göre, belediyelerce derhal harekete geçilerek eski mahallelerdeki taşınmazların (arsaların, arazilerin, binaların yol fazlalarının...) şuyunun izalesi yoluna gidilmelidir. Böylelikle tam bir imar parseline kavuşulacak ve sonuç olarak da modern binaların yükselmesi, ara yollarının kendiliğinden açılması ve dolayısıyla şehir ve kasabaların güzelleşmesi, trafik sorumlularının çözülmesi ve belediye hizmetlerinin toplu bir halde görülebilse i-

41 ÇELİK, Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arsa ve Arazi Düzenlemesi, s. 139.

42 ÇELİK, Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arsa ve Arazi Düzenlemesi, s. 139.

43 ÇELİK, Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arsa ve Arazi Düzenlemesi, s. 139

44 ÖZDEN, İmar Hukukunda İfraz ve Tevhid İşleri, s. 52.

45 KARAVELİOĞLU, Açıklamalı-Uygulamalı-İçtihatlı İmar Kanunu, s. 572.

46 KELEŞ, Kentbilim Terimleri Sözlüğü, s. 109.

47 KARAVELİOĞLU, Açıklamalı-Uygulamalı-İçtihatlı İmar Kanunu, s. 572.

48 ÖZDEN, İmar Hukukunda İfraz ve Tevhid İşleri, s. 53.



çin de imkanlar elde edilmiş olacaktır.<sup>49</sup>

İzale-i şuyu, ortaklığın giderilmesi demektir. İştirak halinde veya müşterek mülkiyet esaslarına göre birden çok kimse adına kayıtlı bulunan taşınmaz malların taksimi konusunda, hissedarların anlaşamaması halinde mahkeme kararı ile taşınmaz malın ihaleyle satılması anlamına gelir. İhale hissedarlar arasında veya üçüncü kişilere açık olarak yapılabilir. İzale-i şuyu satışının tapuya tescili için tapu sicil müdürlüğünce aşağıdaki belgeler istenir.

1) Mahkeme satış memurluğunun satış müzekkeresi,

2) Bu müzekkerede; ihalenin kesinleşmiş olduğunun belirtilmesi, ihale alıcısının nüfus bilgilerinin ve üzeri mühürlenmiş fotoğrafının bulunması, ihale bedelinin gösterilmiş olması gerekir. (Fotoğraf zorunlu olmamakla beraber, bulunmasında fayda vardır.)

3) İstem bizzat yapılıyorsa ihale alıcısının nüfus cüzdanı veya pasaportu ile iki adet fotoğrafı,

4) İstem temsilci aracılığıyla yapılıyorsa, temsil belgesi ve temsilcinin nüfus cüzdanı veya pasaportu ile fotoğrafı.

#### 4. İlgili İdarenin Şüyunun İzalesi Davası Açması İle

Bilindiği gibi, 3194 sayılı Kanununun 18. maddesine göre belediyeler ve 5302 sayılı Kanuna göre il özel idareleri, taşınmazları imar planına uygun şekilde yapı yapmaya elverişli hale getirmek için maliklerinin muvafakati aranmaksızın birbirleriyle, öteki kamuya ayrılan yerlerle bağımsız olarak veya şüyulu olarak parsellere ayırmaya yetkili kılınmıştır. Böylece düzenli imar parsellerinin oluşturulması amaçlanmıştır. Şüyulandırma ile ilgili olarak 6785 sayılı eski İmar Kanunu'nun 41 ve 42. maddelerinde açık hüküm bulunmakta idi. Bu maddelere benzer hükümler 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17 ve 18. maddelerinde yer almıştır.

Zorunlu olarak şüyulu hale getirilen bu taşınmazların bu şekilde kalmaları imar planlarının uygulanması açısından doğuracağı sakıncalar gidermek için İmar Kanunu'nun 16. maddesinin 3. fıkrası hüküm altına alınmıştır. Bu fıkra, 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 46. maddesinin bir tekrarı niteliğindedir. Buna göre, İmar Kanunu gereğince şüyulandırılan taşınmazların malikleri ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 6 ay içerisinde aralarında anlaşıp, mülkiyetin kime ait olacağını belirlemedikleri veya şüyunun izalesi yönünde dava açmadıkları takdirde, ilgili

idare hissedarmış gibi mahkemeye müracaat ederek dava açabilecektir. Bu gibi hallerde ilgili idare kamu adına dava açtığı için mahkeme masrafı ve vekâlet sureti ile sorumlu tutulmaması gerekir.<sup>50</sup> Ancak uygulamada ilgili idarelerce açılmış bu tür davalara pek rastlanmamaktadır.

## Sonuç

Ülkemizde imar planlarının uygulanması amacıyla kullanılan "ifraz ve tevhit", "arazi ve arsa düzenlemesi" ve "kamulaştırma" yöntemleri arasındaki ilişkiler olması gerektiği gibi kurulamamıştır. Bunun sonucu olarak da, kentsel alanların yalnızca genişletilmesini kolaylaştıran ve yatırımların bu amaçla yönlendirilmesini sağlayan yaklaşımlar benimsenmiştir. Kentsel topraklar, "kadastral alanlar" ve "imarlı alanlar" şeklinde ikiye indirilerek, kentleşme politikası yalnızca birinciden ikinciye geçiş olarak algılanmıştır.<sup>51</sup> Bu süreç içinde, imar planlarında konut ve ticaret gibi fonksiyonlar verilen parsellerde İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddelerine göre yapılan uygulamalar (ifraz ve tevhit yöntemi) yoğunlaşmıştır. Dolayısıyla, imar planlarında, bir veya birden çok yapı yapma imkânı bulunan parsellerde, arsa düzenlemeleri yerine parsel bazındaki uygulamalar giderek artmıştır. Bunun karşısında imar planlarında umumi hizmetlere ve kamu tesislerine rastlayan parsellerin süresi içinde ilgili kuruluşlar tarafından kamulaştırılmaması nedeniyle bu parsellerin malikleri mağdur edilmişlerdir. Bunun bir sonucu olarak planlama bükünlüğü bozulmuş, imar planları bir bütün olarak uygulanma imkânını yitirmiş ve giderek imar planlarında değişiklik talepleri sistemin belirleyici unsuru haline gelmiştir.<sup>52</sup>

İmar planlarının uygulanmasındaki yetersizlikler, eksiklikler ve yanlışlıklar yüzünden imarlı parseller ile haksız rant elde edilirken, süreç, imar planlarında kamu hizmetlerine rastlayan parsellerin aleyhine işlemiş ve durum toplum içinde ve kişiler arasında huzursuzluklara ve adaletsizliklere neden olmuştur.

Bu gelişmelerin önemli bir nedeni, imar planlarının uygulanmasını sağlayacak araçların etkili bir şekilde imar mevzuatında tanımlanmaması ve modellendirilememesidir.<sup>53</sup> Bu nedenle, arazi ve arsa düzenlemesi, imar planlarının uygulanmasının tek aracı haline getirilmesi gerekir. İfraz ve tevhit işlemlerine ise parselasyon planı bulunan alanlarda sadece basit ifraz niteliğinde bulunan ifraz ve tevhitlere izin verilmelidir. ■

49 ARTUKMAÇ, Türk İmar Hukuku, s. 296.

50 ÖZKAYA, İmar Kanunu Şerhi ve Mevzuatı, s. 197.

51 İstanbul Deprem Master Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul 2003, s. 853; ARTUKMAÇ, Türk İmar Hukuku, s. 255; YAVUZ, Fehmi-KELEŞ, Ruşen-GERAY, Cevat; Şehircilik: Teori-Politika-Uygulama, AÜ SBF Yayını, Ankara, s. 394; KELEŞ, Ruşen; Kentbilim Terimleri Sözlüğü, Ankara 1998, s. 46; DO-EBELE, W.A., Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization. Mass. Lexington Books, 1982, USA; YOMRALIOĞLU, Tahsin; Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Uygulama Şekli, s. 30, [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/8240cb8235e9c49\\_ek.pdf](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/8240cb8235e9c49_ek.pdf), (06.06.2007).

52 KÖKTÜRK, Erdal; Arsa Düzenlemeleri İçin Önemli Bir Araç: İmar Programı, Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2005/2, s. 12.

53 KÖKTÜRK, Arsa Düzenlemeleri İçin Önemli Bir Araç: İmar Programı, s. 13.