

**T.C.
KADIR HAS ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**İMAR UYGULAMALARINDA
BEDELE DÖNÜŞTÜRMELER**

HAZIRLAYAN
Mehmet SARI

İstanbul, 2008

**T.C.
KADIR HAS ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**İMAR UYGULAMALARINDA
BEDELE DÖNÜŞTÜRMELER**

TEZ DANIŞMANI
Yrd. Doç. Dr. Ekrem KURT

HAZIRLAYAN
Mehmet SARI

İstanbul, 2008

GİRİŞ.....	1
-------------------	----------

BİRİNCİ BÖLÜM

I- İMAR HUKUKUNUN ÜLKEMİZDEKİ TARİHİ GEÇMİŞİ VE BEDELE DÖNÜŞTÜRME KURUMU.....	3
A- TARİHİ GEÇMİŞİ.....	3
B- BEDELE DÖNÜŞTÜRMEİNİN TANIMI VE İDARELER.....	5
1- Bedele Dönüştürmenin Tanımı.....	5
2- Bedele Dönüştürme Yetkisi Kullanan İdareler.....	7
a) Valilikler.....	7
b) Belediye Yönetimleri.....	8
II- BEDELE DÖNÜŞTÜRMEİNİN TEMEL UNSURLARI.....	10
A- İMAR MEVZUATINA AYKIRI İNŞAAT YAPILMIŞ YERLERDEKİ BİNALI VE BİNASIZ ARSALARIN BİRLEŞTİRİLMESİ.....	10
1- Genel Olarak.....	10
2- 2981 Sayılı İmar Affı Kanununun Uygulanacağı Yerler.....	10
B- DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ YERLER VE YOL FAZLALIKLARI.....	11
1- Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler.....	12
a) Kamu Malı Kavramı.....	12
b) Kamu Mallarının Özellikleri.....	13
aa) Hukuki Niteliği.....	13
bb) Kamu Mallarının Devir ve Ferağ Edilmezliği.....	13
cc) Kamu Mallarının Zamanaşımı İle İktisaba Elverişli Olmaması.....	14
dd) Kamu Mallarının Özel Hukuk İşlemlerine Konu Olmaması.....	14
aaa) Kamu Malları Üzerinde Özel Kişiler Lehine Sınırlı Aynı Hakların Kurulamaması.....	14
bbb) Kamu Mallarının Kira Gibi Özel Hukuk İşlemlerine Konu Olmaması.....	15
ee) Kamu Mallarının Tapu Sicilinde Tescile Tabi Olmaması.....	15
ff) Kamu Mallarının Haczedilememesi.....	16
gg) Kamu Mallarının Kamulaştırmaya Konu Olmaması.....	17
2- Kamu Alanlarında Kalan Bu Kanundan Yararlanmayacak Yapılar.....	18

3- Yol Fazlalıkları.....	19
C- MÜSTAKİL, HİSSELİ VE KAT MÜLKİYETİ ESASLARINA GÖRE DAĞITIM İLKESİ.....	20
1- Bedele Dönüştürme Yapılan İmar Uygulamasında Müstakil ve Hisseli Olarak Dağıtma.....	20
a) Dağıtma ve Tahsis Öncesi Taşınmazların Devri.....	20
b) Tapu Tahsis Belgesi.....	21
c) Tapu Tahsis Belgesinin Dayandığı Hukuki Temel	22
2- Kat Mülkiyetine Göre Hisselendirme ve Dağıtma.....	23
a) Kat Mülkiyeti Kavramı.....	23
b) Kat Mülkiyetinde Bağımsız Bölümlerden İstifade ve Tasarruf Edebilme Bakımından Diğer Bağımsız Bölüm Maliklerinin Onayına Tabi Olmama.....	24
c) İdarelerin Resen, Kat Mülkiyetlerini Düzenlemeye Dahil Etmesi.....	24
d) 2981 Sayılı Kanun İle Yeni Bağımsız Bölüm İhdası.....	25
D – BEDELE DÖNÜŞTÜRME VE KANUNİ İPOTEK İHDAS EDİLMESİ.....	26
1- Bedele Dönüştürme.....	26
2- Kanuni İpotek Tesis Edilmesi.....	27
3- İdarelerce Tesis Edilen Diğer İrtifaklar.....	29

İKİNCİ BÖLÜM

I- BEDELE DÖNÜŞTÜRME İŞLEMİNİN BİR AŞAMASI OLARAK HAMURLAŞTIRMA.....	30
A - HAMURLAŞTIRMA KAVRAMI, AMACI VE DÜZENLEME SINIRLARININ TESPİTİ.....	30
1- Hamurlaştırma Kavramı.....	30
2- Hamurlaştırmanın Temel Amacı.....	31
3- İmar Uygulaması ve Bedele Dönüştürme Yapılacak Alanlarda Düzenleme Sınırının Tespit Edilmesi.....	32
B - İMAR PARSELLERİNİN OLUŞTURULMASI VE DAĞITILMASI AŞAMASINDA HAK SAHİPLERİNİN HUKUKİ DURUMU.....	34
1- Taşınmazında Yapı Bulunmayan Hak Sahiplerinin Hukuki Durumu.....	34
2- Eski Kadastral Sınırlar ve İmarlı Saha İçinde Yapısı Bulunan Hak Sahiplerinin Hukuki Durumu.....	35

3- İmar Uygulaması Sırasında Aynı Yerden İmar Parseli Verilmesini Engelleyen Zorunluluk Halleri.....	37
a) Hukuki Zorunluluk.....	38
b) Teknik Zorunluluk.....	38
c) Fiili Zorunluluk.....	39
4- Uygulama Nedeniyle Oluşturulacak Tahsis Miktarının Bir İmar Parselinden Küçük Olmaması.....	39
C- BEDELE DÖNÜŞTÜRME UYGULAMASI İÇİN ŞUYUULANDIRMA CETVELLERİNİN HAZIRLANMASI.....	40
1- Özet Cetvelleri.....	41
2- Tahsis Cetveli.....	42
3- Ada Dağıtım Cetveli.....	42
4- Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Hesap Cetveli.....	43
D - BEDELE DÖNÜŞTÜRME YAPILACAK UYGULAMALARDA ARAZİ İLE ARSA DAĞITIMI VE TAHSİSİ.....	43
II- 2981 SAYILI İMAR AFFI KANUNU İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN BİRLİKTE UYGULANDIĞI DURUMLARDA BEDELE DÖNÜŞTÜRME.....	45
A- BİRLİKTE UYGULAMANIN AMACI.....	45
B- İMAR AFFI KANUNU MD. 10/C İLE İMAR KANUNU MD. 18'İN BİRLİKTE UYGULANMASI.....	47
1- Mevzuatımızda Konunun Düzenlenişi.....	47
2- 5393 Sayılı Belediye Kanunu Kapsamında Uygulamaya Karar Verme Yetkisi49	
3- Rızai İfraz (İsteğe Bağlı Parselasyon).....	50
C- PARSELASYON ÇEŞİTLERİ.....	51
1- Yerleşme Alanları İçinde Parselasyon.....	51
2- Gelişmeye Açık Alanlardaki Parselasyon.....	52
3- Mahalleler Kurulması Amacıyla Parselasyon.....	53
D- BEDELE DÖNÜŞTÜRME İŞLEMLERİNE DAYANAK OLUŞTURAN İMAR PLANLARI.....	54
1- Bedele Dönüştürme İşlemlerine Dayanak Oluşturan Islah İmar Planları.....	54
a) Genel Olarak Hukuki Durum.....	54
b) 2981 Sayılı Kanununa Göre Islah İmar Planı.....	55
2- Bedele Dönüştürme İşlemlerinin 3194 sayılı Kanun ile 2981 sayılı Kanun Kapsamında Yapılması Halinde İmar Planları.....	57

a) Genel Olarak İmar Planları.....	57
b) 3194 sayılı Kanununun 2981 sayılı Kanun ile Birlikte Uygulandığı Durum Bakımından Bedele Dönüştürmeye Dayanak Oluşturan İmar Planları.....	60
aa) Nazım İmar Planı.....	60
bb) Uygulama İmar Planı.....	61
3- Bedele Dönüştürme İşlemlerine İlişkin İmar Planlarının Yapılması.....	64
a) İmar Planlarının Hazırlanması.....	64
b) İmar Planlarının Hazırlanması Bakımından Yapılan Ön Çalışmalar.....	65
c) Planları Uygulama Bakımından Yetkili Merciler.....	66
aa) Üst Ölçeli Planlar Bakımından Hukuki Durum.....	67
bb) Alt Ölçekli Planlar Bakımından Hukuki Durum.....	68
4- Bedele Dönüştürme İçin Parselasyon Planlarının Hazırlanması ve Kesinleşmesi.....	68
a) Planların Hazırlanması.....	68
b) Bedele Dönüştürme İçin Yapılan Parselasyon Planlarını Yapma Yetkisi...69	
c) Parselasyon Planlarının İlanı.....	70
d) Parselasyon Planlarına İtiraz.....	70
e) Parselasyon Planlarının Kesinleşmesi.....	71
E- BEDELE DÖNÜŞTÜRME YAPILAN İMAR UYGULAMALARINDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ALINMASI.....	71
1 - Düzenleme Ortaklık Payının (DOP) Uygulamaya Giren Parsellerden Eşit Olarak Alınması.....	73
2 - Düzenleme Ortaklık Payının (DOP) % 40 Oranından Fazla Olması Halinde Yapılacak İşlemler.....	74
3- Düzenleme Ortaklık Payının Bedele Dönüştürülmesi.....	76
III- BEDELE DÖNÜŞTÜRMEİNİN BENZER HUKUKİ DURUMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI.....	76
A- BEDELE DÖNÜŞTÜRMEİNİN KAMULAŞTIRMA KANUNU MD. 35 İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	76
1- Kamulaştırma Kanunu Md. 35 Gereğince Özel Parselasyonla Yola Terk Edilen Alanlardaki Mülkiyetin Sona Ermesi.....	77
2- Fiili Olarak Kamuya Terk.....	78
B- BEDELE DÖNÜŞTÜRMEİNİN KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	79

1 - Kamulaştırmasız El Atma Kavramı.....	79
2- Kamulaştırmasız El Atmanın Unsurları.....	81
a) Fiili Olarak Taşınmaza El Atılmış Olması.....	81
b) El Atmanın Hukuka Aykırı Olması.....	82
c) El Atmaya Malikin Rızasının Bulunmaması.....	84
d) 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 38. Maddesi Gereğince Hak Düşürücü Sürenin Geçirilmemesi.....	85
C- BEDELE DÖNÜŞTÜRMEİNİN BEDELSİZ TERK İLE KARŞILAŞTIRILMASI.....	86
D- KAMU HİZMETLERİ KATILIM PAYI (KOP) İLE KARŞILAŞTIRILMASI....	87
E- 2981 SAYILI İMAR AFFI KANUNU MD. 10/B İLE 10/C UYGULAMASININ FARKLARI.....	88
1- 2981 Sayılı Kanun Md. 10/C Uygulaması.....	88
2- 2981 Sayılı Kanun Md. 10/B Uygulaması.....	89
F- İMAR KANUNU MD. 11. UYGULAMASI.....	90

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

I- KAMU İDARESİNCE TAKDİR EDİLEN BEDELE HAK SAHİPLERİNCE YAPILACAK İTİRAZLAR.....	93
II - HAK SAHİPLERİNCE İMAR UYGULAMASINDA BEDELE DÖNÜŞTÜRME İŞLEMLERİNİN DAVA EDİLMESİ.....	94
A- İDARİ İŞLEMİN İPTALİ YÖNÜNDEKİ TALEPLER.....	94
B- TEZYİDİ BEDEL TALEPLERİNİN ADLİ YARGI YERİNDE DAVA EDİLMESİ.....	95

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

A- GENEL OLARAK.....	99
B- KONUNUN UYGULAMASI BAKIMINDAN ÖNERİLER.....	100
YARARLANILAN KAYNAKLAR.....	104
ELEKTRONİK KAYNAKÇA.....	109

KISALTMALAR

AYM	: Anayasa Mahkemesi
B.K.	: Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
c.	: Cümle
D.	: Dairesi
Danş.	: Danıştay
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DSİ	: Devlet Su İşleri
E.	: Esas
f.	: Fıkra
GAP	: Güneydoğu Anadolu Projesi
HD.	: Hukuk Dairesi
HGK.	: Hukuk Genel Kurulu
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İK.	: İmar Kanunu
İd.	: İdare
K.	: Karar
Kad.	: Kadastro
KOP	: Kamu Ortaklık Payı Alanları
md.	: Madde
m ²	: Metrekare
Mah.	: Mahkeme
MK	: Medeni Kanun
m.	: Metre
Ör.	: Örneğin
RG	: Resmi Gazete
s.	: Sayfa
S.	: Sayılı
ss.	: Sayfalar
T.	: Tarih
TCDD	: Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TKGM	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
Yarg.	: Yargıtay
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
vb.	: ve benzeri
vd.	: ve devamı

ÖZET

3194 sayılı İmar Kanunu taşınmazların bedele dönüştürülmesine izin vermemiştir. İmar Kanunu, imar planlarına uygun parseller oluşturulması yönünde imar uygulamaları yapılmasını öngörmüştür. Hızlı kentleşme ve kırsal kesimlerden büyük kentlere olan hızlı göçler nedeniyle 3194 sayılı İmar Kanununa göre imar uygulaması yapılması ihtimali kalmayan yapılaşmış alanların ıslahı adına, 2981 sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun temel amacı mevcut durumu ıslah etmek olmuştur. Bunun yanında yapılaşmaya uygun şekilde oluşturulamayan işgalli parsellerin, bedelinin kamu idaresince ödenmesi öngörülmüştür. Böylelikle taşınmazların imar uygulamalarında bedele dönüştürülmesi de hukukumuzda girmiştir.

İmar uygulamalarında bedele dönüştürme işlemlerinin faydaları ve sakıncaları olmuştur. Öncelikle yapılaşmaya uygun parsellerin kaçak yapılaşma nedeniyle yok olması ve bu parsellerin 3194 sayılı İmar Kanununa göre imar uygulamalarına dahil edilememesi önündeki fiili engeller, bertaraf edilmiştir. Kaçak yapılaşma alanlarında ki fiili durum, kısmen dahi olsa imar planlarına kavuşmuştur. Taşınmazları müstakil tescil edilemeyen kısımları ile komşu parsellere tecavüzlü binaların işgal ettikleri alanların bedeli, leyh ve aleyhte ihdas edilen kanuni ipotekler ile mevcut yapılaşma korunmuştur. Hazine, belediye ve Vakıflar Genel Müdürlüğü taşınmazlarındaki işgalcilerin durumuna da hukuki olarak çözüm getirilmeye çalışılmıştır. Sonuçta, 2981 sayılı Kanun ile mevcut durumun ıslah edilmeye çalışılmıştır. Diğer yandan, 2981 sayılı Kanun ile getirilen bedele dönüştürmeler, komşu parselde işgalci olan maliklerin, bu eylemleri kamu idaresince tanınmıştır. Zorunlu bedele dönüştürmeler nedeniyle zamanın taşınmazına bina yapamayan maliklerin, taşınmazlarında ki mülkiyet hakkı işgalci komşularına geçmiştir. Bu durum kamu vicdanını yaralamıştır. Kimi uygulama alanlarında, bedele dönüştürmeler nedeniyle çok küçük hisseler teşekkül etmiştir. Bu hususlarda imar uygulamalarında bedele dönüştürmenin önemli sakıncalarıdır.

ABSTRACT

CONVERSION INTO PRICE IN THE RE-DEVELOPMENT PROCESS

Re-development is an administrative and public operation and transaction to create new urban areas and exceptionally to adjust the current urban areas. The 3194 numbered Re-development Act (İmar Kanunu) of 1985 has the basic legal regulation in the field of re-development. This act has rules in this issue. Through this re-development process basically the non-urban areas are re-developed through the various kinds of plans and the private immovable owners have to release some of their lands to the public areas, such as schools grounds, roads, parks, governmental offices, and so on...

After this operation the owners will certainly have less land but these newer ones will be more valuable; because they will be items of legal constructions. During this planning period, in many cases most owners cannot keep their earlier position on the land. At first a defined and restricted part of land is declared to be the re-development planning area and then the whole lands in that field are considered to have been mixed. After reduction of the public areas mentioned above, the rest area is divided into regular lands that each of them can independently be constructed in accordance with the re-development and city plans. Finally these lands can have been converted into ground plots. The ex-owners get reasonable and proportional ground plots, when the new ground plots are not enough for a single new ground plot, a share of the new ground plots are given to such owners. So, although they were single owners, after the re-development practice, they can find themselves to be in a co-ownership with one another over a newer property. In some cases because of the re-development and plans are not suitable even to give shares to the owners. If so, their new shares are converted into a price and this amount of money is paid. Of course this latest one is not the preferable way of satisfaction. It is an exceptional way. However it is inevitable for the re-development.

GİRİŞ

Bedele dönüştürme, tapulu taşınmazların 2981 sayılı Kanun uyarınca yapılacak imar uygulamaları kapsamında fiili, teknik ve hukuki nedenlerle tapu ihdas edilemeyen kısımlarının bedelinin ödenmesidir. Bedel, Kamulaştırma Kanununda belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde takdir edilmek suretiyle, uygulamayı yapan kamu idaresince taşınmaz malikine, ödenmektedir. 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 3290 sayılı Kanunla değişik 10. maddesinin “c” bendinde düzenlenen, imar mevzuatına aykırı bina yapılmış hisseli arsa ve arazilerin birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye, yeniden imar ada ve parsellerine ayırmaya, yeniden doğan imar ada ve parsellerine müstakil ve hisseli yahut kat mülkiyeti esaslarına göre hisselendirme yapılmasına belediye mücavir alanları içinde; belediyeler, belediye mücavir sınırları dışında valilikler yetkili kılınmıştır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu gereğince tespit edilecek bedel peşin ödenmek veya parsellerin leh ve aleyhine kanuni ipotek tesis edilmek suretiyle, tapu sicilinden bedele dönüşen taşınmazın kısımlarını terkin ettirmeye bu kamu idareleri yetkili kılınmıştır. Diğer bir husus 3194 sayılı İmar Kanunu ile 2981 sayılı İmar Affı Kanununun birlikte uygulandığı durumlarda, taşınmazların bedele dönüştürme işlemlerine tabi olması ve konumuzla bağlantılı olduğu yönüyle ele alınacaktır.

Diğer yandan bedele dönüştürme yapılabilmesi için taşınmazların imar uygulamasına tabi tutulması gerekmektedir. İmar uygulamalarının konumuz yönünden önem arz eden yanlarına da ayrıca değinilecektir. Bedele dönüştürme işlemleri bu kapsamda yapılan imar uygulamalarının ayrılmaz bir parçasıdır.

İmar uygulamaları, şehirleşme olgusunun temelini oluşturmaktadır. Toplumun tüm ihtiyaçlarını karşılayacak, sosyal imkanların düşünüldüğü bir planlama süreci ve bu kapsamda yapılacak imar uygulamaları ile çağdaş şehirleşme ortaya çıkmaktadır. Belde sakinlerinin yaşam hakkının gereği olan, her türlü altyapısı hazırlanmış, kişilerin kendilerini geliştirme yönünde imkanların sunulduğu alanlarla donatılmış şehirler ve beldeler imar planları ve bu planlara dayanılarak üretilen arsalardan teşekkül etmelidir. Tapulamadan gelen ham parsellerin (imar uygulaması görmemiş parsellerin) gelişen ve büyüyen bir belde ve bölgenin ihtiyaçlarını karşılaması düşünülemez. Bu parsellerin bölgenin ve şehrin fiziki şartları, sosyal,

ekonomik, kültürel ve insan ögesi dikkate alınarak planlama ve uygulama faaliyetine tabi tutulması zorunludur.

İmar uygulamaları, fazlaca işletilmesi gereken hukuk kurumudur. Ancak uygulamada imar uygulamaları bakımından ilk kademe belediyeleri ile ilçe belediyelerinin uygulama yapmamaları nedeniyle taşınmazların kamu terkleri sağlanamamaktadır. Bu nedenle taşınmaz malikleri açısından, imarlı ve yapılaşmaya uygun parsel üretilmediği görülmektedir. İmar planlarının zemine uygulanmaması nedeniyle büyük kentlerin gelişmeye açık bölgelerinde kaçak yapılaşmalar çok fazla bulunmaktadır. Bu durum içgöçün yoğun yaşandığı dönemlerdeki kaosun halen yeni koşullarla devam ettiği anlamına gelmektedir. Bu çalışmada hızlı göç olgusu ile literatürümüze giren bedele dönüştürme kavramı inceleme konusu yapılmıştır. Bedele dönüştürme 2981 sayılı İmar Affı Kanunu uyarınca yapılacak imar uygulamaları ve bu kanun kapsamındaki bedele dönüştürmeler ile 3194 sayılı Kanunun birlikte uygulanması suretiyle yapılan bedele dönüştürme işlemleri olarak karşımıza çıkmaktadır.

BİRİNCİ BÖLÜM

I- İMAR HUKUKUNUN ÜLKEMİZDEKİ TARİHİ GEÇMİŞİ VE BEDELE DÖNÜŞTÜRME KURUMU

A- TARİHİ GEÇMİŞİ

İmar hukuku gereğince, imar planlarının gerçekleştirilmesi için arsa ve arazilerin imar planlarına uygun şekilde biçimlendirilmesi gerekir. Yapılan uygulama ile kamu ortak alanlarının belirlenmesinden sonra taşınmazların parsellere ayrılması ve yeni oluşan halihazır durum çerçevesinde hak sahiplerine tekrar dağıtılması gerekir. Taşınmazların kimi yerlerde tam olarak malikleri adına tapulanmasındaki zorluklar ve zemindeki fiili yapılaşma vb. nedenler, zorunlu bedele dönüştürmeler yapılmasını gerekli kılmıştır. Ancak konunun anlaşılması bakımından, imar hukukunun ülkemizdeki geçmişinin kısaca incelenmesi faydalı olacaktır.

Ülkemizde ilk kez, 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi ile idareye imar uygulama yetkisi tanınmıştır. 1864 Tarihli “Turuk ve Ebniye Nizamnamesi” ile de günümüz imar uygulamaları hükümlerine benzer düzenlemeler getirilmiştir. 1882 (22 Teşrinievvel 1298) tarihli “Ebniye Kanunu” nda da aynı doğrultuda olmak üzere sokakların genişletilmesi gereken ve üzerinde bina bulunmayan yerlerin, sokağın iki tarafındaki sakinlerinden gerekli kısımları yarı yarıya olmak üzere karşılıksız olarak alınmıştır.¹ 1913 - 1928 yılları arasında ülkemizde Osmanlı İmparatorluğundan kalma 1882 tarihli Ebniye Kanunu ile yollar, yangın yerleri ve binalarla ilgili hükümler düzenlenmiştir. Kurtuluş savaşı sonrasında yangın görmüş İzmir kenti için 1924 yılında Fransız şehir plancısı Rene Danger tarafından bugün Alsancak semti olarak bilinen alanın mevzii imar planı hazırlanmıştır. Bu dönemde imar planlarına ilişkin yasal bir düzenleme bulunmamaktadır. 1928 yılında Türkiye’ nin ilk kent düzenlemesi olan başkent Ankara için imar planı yarışması açılmış ve Avusturyalı şehir plancısı Profesör H. Jansen’ e Ankara’ nın planlanması görevi verilmiştir.²

¹ ÖZKAYA, Eraslan, Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu ve Şerhi, Yenilenmiş II. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2000, s. 285

² ÜNAL, Tankut, (Merkezi Yönetim ve İmar Konuları), XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları (ss. 13 - 20), Ankara 1987, s. 13

Ülkemizde 1848 tarihi esas alınır, yaklaşık 160 yıllık bir imar uygulaması ve bu nedenle de azımsanmayacak bir deneyim ve birikiminin olduğu söylenebilir. Gerçekten Ebniye Nizamnamesinin (1848) yapılaşmaya ilişkin hukuk kurallarının, kent yönetiminin 1877 yılında ele alındığını ve uygulamaya konulduğunu göstermektedir. Bununla birlikte bu alandaki hukuksal birikimin gereği gibi ortaya konulabildiği söylenemez. Bu bir bakıma imar hukukuna ilişkin yayınların az olması ve var olanlarında eksik bulunduğunu ve yeterli düzeyde olmadığını göstermektedir.³

Cumhuriyet döneminde ise imar düzenlemesi hakkında çıkarılan 24 Mayıs 1928 tarih 1351 sayılı “Ankara Şehri İmar Müdüriyet ve Zaifine Dair Kanun” la imar planı hudutları içindeki arsaların, gerek münferiden gerekse hisseli olarak ifraz ve tevhit edilebileceği ve % 15 eksiği ile dağıtılabileceği esası kabul edilmiştir. Bu ilke, 10 Haziran 1933 tarih ve 2289 sayılı Kanun ile aynı tarih ve 2250 sayılı “Belediye Yapı ve Yollar Kanunu” nda da yer almıştır. 1956 tarih ve 6785 sayılı İmar Kanununun 42. maddesiyle “hamur kuralı” ismi verilen toprakların birleştirilmesi, yeni statü ve düzenlemeye bağlanarak, tekrar dağıtılmasıyla ve ortaklık payıyla ilgili çok daha ayrıntılı hükümler getirilmiştir. Bu hükümlerle taşınmaz malın gerçek karşılığı verilmeksizin % 25 eksiğiyle sahiplerine dağıtılabileceğine” ilişkin düzenleme getirilmiştir. Daha sonra, bu hüküm Anayasa Mahkemesinin T: 22.11.1963, E: 1963/65, K: 1963/278 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Akabinde, 11.07.1972 tarih ve 1608 sayılı Kanun ile konu yeniden ele alınarak, bu defa “düzenleme nedeniyle taşınmazlarda meydana gelen değer artışı karşılığı % 25 düzenleme ortaklık payı alınır” şeklinde düzenlenmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu⁴ ile hüküm aynen tekrarlanmış oran % 35’e çıkarılmıştır. 2003 yılında yapılan değişiklikle bu % 35’ lik oranda % 40’ a çıkarılmıştır. Ancak düzenleme ortaklık payından karşılanan kamu alanlarından olan Milli Eğitim Bakanlığı kamulaştırma sahasında kalan kamu alanları (okul kamulaştırma alanları) bu orana dahil edilmiştir.⁵

Yapılaşma ve şehirleşme bakımından Avrupada da birçok problem zaman zaman kendini göstermiştir. Nüfus artışına bağlı olan şehirleşmeye ilişkin problemlerin kaygı verici boyutlarda olduğu dönemler olmuştur. Örneğin Rusya dışındaki Avrupa nüfusu VI. yüzyıldan

³ AKILLIOĞLU, Tekin, (İmar Kanunu ve Yönetim Hukuku), XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, (ss. 29 – 36) Ankara 1987, s. 29

⁴ 3194 Sayılı İmar Kanunu, R.G, T: 09.05.1985 günlü 18749 sayısında yayınlanmıştır.

⁵ ÖZKAYA (İmar Kanunu ve Şerhi), ss.285-286, ÜNAL, “Merkezi Yönetim ve İmar Konuları” ss. 13 - 14

1800 yılına kadar 150 milyon kişiden az iken, 1800 ila 1940 yılları arasında 380 milyona ve 2000 yılı itibariyle de 521 milyona ulaşmıştır. Fransa bakımından da kırsaldan büyük kentlere olan çok büyük göçler nedeniyle Fransız halkının sadece % 7' si kırsalda yaşamaktadır. Bu durum, bir dönem için büyük şehirlerde imar sorunlarının yaşanmasına sebep olmuştur.⁶ Bu nedenlerle 20. yüzyılın başlarında Droit De L'Urbanisme (şehircilik hukuku) sipesifik, yeni bir hukuk branşı olarak ortaya çıkmıştır.⁷ Hukukun bu yeni dalı da, Droit De L'Administratif,⁸ yönetim hukukunun bir alt başlığı olarak incelenmektedir.⁹

B- BEDELE DÖNÜŞTÜRMEİNİN TANIMI VE İDARELER

1- Bedele Dönüştürmenin Tanımı

Bedele dönüştürme, imar mevzuatına aykırı yapılaşmaların bulunduğu alanlardaki tapuya tescil edilemeyen hisselerin, zorunlu olarak bedele dönüştürülmesidir. 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun¹⁰ 3290 Sayılı Kanun¹¹ ile değiştirilen 10. maddesinin “c” bendinde; “*İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı ve binasız arsa ve arazilerin birbirleriyle, yol fazlalıklarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye, bunların yeniden imar ve parsellere ayırmaya, yapıların yeniden doğan imar ada ve parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil 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 ederek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediyeler ve valilikler*

⁶ LIET-VEAUX, Georges/THUILLIER, Andree, Droit De La Construction, 11. Edition (Baskı), Paris 1994, s. 77

⁷ JACQUOT, Henri/PRIET, François, Droit De L'Urbanisme, 3. Edition (Baskı), Paris 1998, ss. 1 - 5
AUBY, Jean-Bernard/PERINET-MARQUET, Hugues, Droit De L'Urbanisme et De La Construction, 2. Edition (Baskı), Paris 1989, ss. 103 - 109

⁸ REY, Alain/REY-DEBOVA, Josette, Le Robert, Dictionnaire D'Aujourd'hui, Paris 1994, s. 14
SARAÇ, Tahsin, Grand Dictionnaire Français – Turc, Adam Yayınları, 13. Baskı, İstanbul 2005, ss. 464 - 465

⁹ AUBY/PERINET-MARQUET, s. 104; WALINE, M, Droit Administratif, 9. Edition (Baskı), Paris 1963, s. 2; PEÏSER, G, Droit Administratif, Paris 1967, s. 94 vd.

¹⁰ 25.03.1984 Tarih ve 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak İşlemler Hakkında Kanun, R.G, T: 13.04.1984/18371 sayısında yayınlanmıştır.

¹¹ 3290 sayılı Kanun R. G, T: 07.06.1986/19130 sayısında yayınlanmıştır.

resen yetkilidir. Belediye veya valiliklerin talebi halinde bu yetkileri kadastro müdürlüklerince de kullanılır...” düzenlemesi getirilmiştir.

Bedele dönüştürme, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde bulunan arazi ve arsa düzenlemeleri (parselasyon) işlemleri ile yapılamayan hisse çözümünü sağlamak için yapılan işlemdir.¹² Bu düzenleme ile zeminde oluşan yapı topluluklarının, özel parselasyon işlemlerinin, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler ile özel kişi taşınmazlarının birleştirilmesi ve yeniden imar adaları ve parsellerine ayrılması sağlanır. Yapı sahiplerinin; imar adası ve parseli içinde kalan yerlerinin, adlarına müstakilen tescil ettirmeye, diğer hisse sahipleriyle kat mülkiyeti esaslarına göre hisselenmeye yapmaya, kamu idareleri yetkili kılınmıştır. Bu düzenleme nedeniyle hisse alamayacak maliklerin hisselerinin, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa¹³ göre takdir edilen bedelinin, parsel sahipleri lehine kanuni ipotek tesis edilmesi gerekir. Bu işlemlerden sonra hisselerin tapudan terkin edilmesi gerekir.

Bedele dönüştürme, zorunlu durumlarda sözkonusu olmaktadır. Bedele dönüştürmenin hukukumuz açısından taşıdığı önem, gayrimenkul mülkiyetinin kamu idaresince kamulaştırma yapılmaksızın tapudan terkin edilmesi yetkisini, kamu idaresine vermesidir. Bedele dönüştürme yetkisinin, faydaları ve sakıncaları bulunmaktadır.

Öncelikli olarak, bedele dönüştürmenin faydası; fiili yapılaşmalar nedeniyle uygulanamayan imar uygulamalarının ve imar planlarının gerçekleştirilmesinin sağlanmaya çalışılmasıdır. Diğer yandan, İmar Affı Kanunu olarak da bilinen 2981 sayılı Kanun; daha sonradan yürürlüğe giren 3290 ve 3366 sayılı kanunlarla¹⁴ da değişikliğe uğramış olmakla birlikte, halen yürürlüktedir. Ülkemizdeki hızlı kentleşmeye rağmen, imar planlarının türlü nedenlerle uygulanamaması sonucunda kaçak yapılaşma hızla artmıştır. Kaçak yapıların kamu idareleri tarafından yıkılmaması, milli servetin zarar görmesine sebep olmasının yanında, plansız ve ruhsatsız olarak inşa edilen yapılar nedeniyle çarpık kentleşme oluşmakta ve kentlerin yerleşmeye uygun alanları kalmamaktadır. Bununla birlikte, ıslah planları ile mevcut dokuyu ıslah ederek korumak, amaç edinilmiştir. 2981 sayılı İmar Affı Kanunu ile imar

¹² KOÇAK, Hüseyin/BEYAZ, Metin, İmar Uygulamaları, Birlik Matbaacılık, Ankara 2006, s. 111

¹³ 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu R. G, T: 07.06.1986/19130 sayısında yayınlanmıştır

¹⁴ 3366 sayılı Kanun R. G, T: 26.05.1987/19471 sayısında yayınlanmıştır

planlarının uygulanması sonucunda imar planlarına aykırı olarak inşa edilen yapıların ıslah edilmesi ve yasalara aykırı yapılaşmaları hukuki bir zemine oturtulmaya çalışılmıştır.¹⁵

Mevcut yapılaşma korunmaya çalışılırken, zorunlu bedele dönüştürmeler yapılması da kaçınılmaz olmuştur. Bu nedenle de zorunlu bedele dönüştürme işlemlerinin uygulandığı alanlarda, bu defa çok küçük alanlı parseller ihdas edilmiştir. Bazı hisseler, müşterek mülkiyet şeklinde ihdas edilerek, geleceğe dair mülkiyet ve paydaşlık sorunları oluşturulmuştur. İmar planlarına göre ihdas edilmesi mümkün olmayan küçük alanlı ve çok hisseli parseller oluşmuştur.

Diğer yandan, gayrimenkullerine kanuna aykırı inşaat yapan maliklerin kaçak yapıları korunmak suretiyle ve diğer komşu parsellerin bedele dönüştürülmesi nedeniyle mülkiyet hakkı ihlal edilmiştir. Ayrıca; hazine, belediye, Vakıflar Genel Müdürlüğünün taşınmazlarına kanuna aykırı gecekondulu yapan kişilere tapuya esas teşkil edecek şekilde tapu tahsis belgesi verilmek suretiyle kamu mallarının özel kişilere tapulanması yolu açılmıştır. Böylelikle, hazine parselleri üzerindeki işgalcilerin; işgalleri, kamu idaresince tanınmış olup haksız mal edinmenin önü açılmıştır.

2- Bedele Dönüştürme Yetkisi Kullanan İdareler

a) Valilikler

Merkezi idarenin taşra teşkilatı olan il, aynı zamanda yerel yönetim anlayışının bir görünümüdür. İl özel idaresi, merkezi idareden tamamen ayrı bir tüzel kişiliğe sahiptir.¹⁶ İl özel idaresi merkezi idarenin görevlerinin aksine sadece kurulu olduğu il' e ilişkin faaliyette bulunması nedeniyle merkez teşkilatının yönetim anlayışının taşraya yansımadır.¹⁷ Kamu

¹⁵ ABAMA, Muhittin, Açıklamalı İçtihatlı İmar Kanunu ve Uygulaması, Cansu Basın Yayın, 2. Baskı, Ankara 1990, ss. 531 – 533; KAPAN, Gazi, İmar Mevzuatı, Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara 1998, ss. 126 - 129, s. 117; TOKMAN, Yıldız, “İmar Planlama ve İmar Affı Mevzuatı” “İmar Mevzuatına Parselleme Denetimi” XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, (ss. 59 – 68) Ankara 1987, s. 65

¹⁶ ONAR, Sıddık Sami, İdare Hukukunun Umumi Esasları, İsmail Akgün Matbaası, II. Cilt, 3. Baskı, İstanbul 1967, s. 610; YILDIRIM, Turan, Türkiye'nin İdari Teşkilatı, Alkım Yayınları, 4. Baskı, İstanbul 2005, s. 38

¹⁷ GÖZLER, Kemal, İdare Hukukuna Giriş, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa 2002, s. 74; Anayasamızın 127. şu şekilde düzenlenmiştir. “Mahalli idareler, kamu tüzel kişiliğine sahiptirler. (Anayasa m.127, f.

hiyerarşisinde il özel idareleri, alt üst ilişkisi bakımından yerel yönetim anlayışını oluşturmaktadır.¹⁸ İl özel idaresinin asli görevi, kurulu bulunduğu ilde yaşayan insanların ortak gereksinimlerini karşılamaktır.¹⁹

Yerel yönetim anlayışının uzantısı olan il özel idareleri, kurulu olduğu bölgede yaşayan insanların çağdaş ve modern bir kent dokusu içinde yaşamasını sağlamak için altyapı ve imar planları yapması da görevleri arasındadır. Belediye mücavir alanı dışında kalan yerleşim yerlerinin, imar planlarını yapmak ve bu planları uygulamak il özel idaresinin görevleri arasındadır.

Özel kişi işlemlerinde²⁰ ayrı olarak idari faaliyetlerin temelinde kamu yararı vardır.²¹ İl özel idareleri bedele dönüştürme işlemleri yaparken, ancak kamu yararı amacı ile hareket ederek, uygulama yapmaları gerekmektedir.

b) Belediye Yönetimleri

Belediye yönetimleri, köy statüsünden daha fazla olan ve kanunla kurulan, faaliyette

-
- 1) Mahalli idarelerin görev ve yetkileri kanunla düzenlenir. Bu düzenleme, yerinden yönetim (adem-i merkeziyet) ilkesine uygun olarak yapılır. (Anayasa m.127, f. 2) Mahalli idarelerin karar organları seçmenler tarafından seçilerek oluşturulur. (Anayasa m.127, f. 1) Seçimler kural olarak beş yılda bir yapılır. (Anayasa m.127, f. 3) Mahalli idarelerin seçilmiş organlarının, organlık sıfatını kazanmalarına ilişkin itirazların çözümü ve kaybetmeleri konusundaki denetim, yargı yoluyla olur. (Anayasa m.127,f.4) Mahalli idareler üzerinde merkezi idarenin idari vesayet yetkisi vardır. (Anayasa m. 127, f. 5) Mahalli idareler, kendi aralarında Bakanlar Kurulunun izni ile birlik kurabilirler. (Anayasa m. 127, f. 6) Büyük yerleşim birimleri için kanunla özel yönetim biçimleri getirilebilir. (Anayasa m. 127, f. 3)”
- ¹⁸ ZEVLİLER, Aydın, Medeni Hukuk, Başlangıç Hükümleri – Kişiler Hukuku Aile Hukuku, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Diyarbakır 1986, s. 36; GÖZÜBÜYÜK, Şeref A., Yönetimsel Yargı, Turhan Kitabevi, Gözden Geçirilmiş 9. Baskı, Ankara 1993, s. 2
- ¹⁹ GÖZÜBÜYÜK, Şeref A., Anayasa Hukuku, Güncelleştirilmiş 10. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2002, s. 12; GÜNDAY, Metin, İdare Hukuku, İmaj Yayıncılık, 6. Aynı Bası, Ankara 2002, s. 406
- ²⁰ REİSOĞLU, Safa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayınevi, İstanbul 1993, s. 98 “Sözleşme serbestisi prensibi, genel olarak Borçlar Hukuku alanında uygulanır. Diğer anlarda (aile hukuku, miras hukuku, aynı haklar) tamamen veya kısmen değiştirilmesi mümkün olmayan sözleşme tipleri vardır. Örneğin evlenme veya evlat edinme tek tip olarak kanunda düzenlenmiştir. Menkul veya gayrimenkul mallar üzerinde sahip olunabilecek aynı haklar da kanunda gösterilmiştir. Taraflar serbest iradeleriyle kanunda düzenlenmiş bulunmaları dışında aynı hak tesis edemezler.”
- ²¹ GİRİTLİ, İsmet/BİLGİN/Pertev, AKGÜNER, Tayfun, İdare Hukuku, Der Yayınları, İstanbul 2001, s. 241; AYM: T: 21.09.1990, 1990/8 E., 1990/12 K., R.G.: 03.02.1991 – 20775 sayılı kararında; “Hukuk devletin vazgeçilmez öğeleri içinde yer alan yasaların kamu yararına dayanması ilkesiyle bütün kamusal girişimlerin temelinde bulunması doğal olan kamu yararı düşüncesinin yasalarla egemen olması, yasakoyucunun bu esası gözardı etmemesi zorunludur. Yapılacak tesis ve hizmetler yasalarda öngörülen ve idarenin görevi içinde bulunan konulardan ise kamu yararı var demektir. ...yasayla yapılan kısıtlamanın topluma sağlayacağı yarar, kişilerin uğrayacağı zarara göre ağır bastığından, burada kamu yararının varlığını kabul etmek gerekir.” Şeklinde kamu yararını tanımlamıştır. (www.anayasa.gov.tr/eskisite/KARARLAR/İPTALİTİRAZ/K1999/K1999-51.htm - 28k)

bulunduğu alandaki insanların tüm ihtiyaçlarının karşılanması için faaliyette bulunan, belde halkının sağlık ve refah seviyesini yükseltmek için çalışan, kamu idaresidir. Diğer yandan, kurulu olduğu bölgenin sosyal yaşamını korumak amacıyla yasaklar koymak, kanunlar çerçevesinde vergi, resim, harç toplamak, su ve havagazı tesisatı kurmak nakil vasıtaları işletmek ve imtiyaz vermek, kamulaştırma yapmak, imar planları hazırlamak ve uygulamak, belediyelerin görevlerindedir.²²

Belediye idareleri, il özel idaresinden ayrı olarak halkın topluca yerleştikleri alanlarda kurulmak suretiyle görevlerini yerine getirmektedir. İl özel idaresinin faaliyet alanlarını, belediye ve mücavir alanı dışında kalan yerlerdeki her türlü işlem ve eylemler oluşturmaktadır. Buna karşın, belediyelerin asli görevlerinden biride; belediye hudutları dahilindeki, imar planlarının ve yapılaşma koşullarının belirlemesidir. İl özel idaresi tarafından bir bölgenin önem arz etmesi; turizm, ticaret vb. nedenlerle planlı yapılaşma alanının oluşturulmasının gerekli olduğu durumlarda planlama yapılmaktadır. Oysa belediyeler, yapılaşmış alanlarda kurulmak suretiyle mücavir alanı kapsamının tamamında, faaliyette bulunmak ve planlama yapması gerekmektedir.

Belediyeler, imar planları ile planlanan yörenin bugünkü durumunun, imkanlarının ve ilerideki gelişmesinin, gerçeğe en yakın şekilde tespit edilebilmesi için; coğrafî veriler, beldenin donatım, mali ve sosyal, kültürel yönden kullanılış biçimlerinin değerlendirilerek planlamalar yapmaktadır. Planlama ve şehircilik ilkeleri dikkate alınarak tasarlanmış şehirlerin, buralarda yaşayacak insanlara iyi ve uygar bir hayat sürmelerini sağlarlar. Bu nedenlerle belediyeler, ülkedeki nüfus hareketlerini dikkate alarak, yeni yerleşme olanlarının oluşmasını sağlayacak düzenlemeler yapmaları da gerekmektedir.²³

Belediyelerin, 2981 sayılı Kanun ve 3194 sayılı Kanunun birlikte uygulandığı durumlarda imar uygulamaları yaparak, bedele dönüştürme işlemleri yapmak görevleri arasındadır. Elbette her idare işlemi gibi, belediyelerin, bedele dönüştürme işlemleri de idari kaza denetimine tabidir.²⁴

²² GÖZLER, s. 77

²³ YAMAN, Saadettin, Açıklamalı İçtihatlı ve Uygulamalı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat, II. Cilt, Acar Matbaası, Ankara 2004, s. 1528

²⁴ GÖZÜBÜYÜK, şeref A., Amerika ve Türkiye’de İdarenin Kazai Denetlenmesi, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1961, s. 27

II- BEDELE DÖNÜŞTÜRMEİNİN TEMEL UNSURLARI

A- İMAR MEVZUATINA AYKIRI İNŞAAT YAPILMIŞ YERLERDEKİ BİNALI VE BİNASIZ ARSALARIN BİRLEŞTİRİLMESİ

1- Genel Olarak

2981 sayılı İmar Affı Kanununun 10. maddesinin “c” fıkrası ile özel mülkiyete konu taşınmazlar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin birleştirilerek, yeniden dağıtılması ve tahsis yapılamayan hissedarların hissesinin bedele dönüştürülmesi yoluna gidilmektedir. Bu uygulamada, imar mevzuatına aykırı olarak yapılaşmış alanlara, düzen getirme adına binalı ve binasız arsaların imar uygulamasına konu edilmesi söz konusudur. Bu aşamada, kanunun uygulanacağı yerlerin belirtilmesi faydalı olacaktır.

2- 2981 Sayılı İmar Affı Kanununun Uygulanacağı Yerler

2981 sayılı İmar Affı Kanununun 1. maddesinde; *“Bu Kanunun amacı; imar ve gecekondü mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek ve bu işlemlere dair müracaat, tespit, değerlendirme, uygulama ve duyuru esaslarını ve ilgili diğer hususları belirlemektir”* şeklinde belirtilmiştir. Kanun, mevcut yapıların korunmasından yola çıkarak, imar ve gecekondü mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş ve inşa halindeki bütün yapılar hakkında uygulanacak işlemleri düzenlemek amacını taşımaktadır. Günün koşulları dikkate alınarak kamu idaresi tarafından ortadan kaldırılma kabiliyeti bulunmayan, fiili oluşumun ıslah edilmesi yoluna gidilmektedir. Bunun yanında yasa koyucu sosyal donatı alanlarına uygulama bölgesinde bulunan hak sahiplerinin katılmasını sağlamak için kamu payına katılmalarını da düzenlemiştir.²⁵

2981 sayılı İmar Affı Kanununun 8. maddesinde 3290 sayılı Kanun ile değişik 2. maddesinde; *“Bu tespit kapsamına, temel inşaatı tamamlanmış veya sömel betonları dökülmüş olmak kaydı ile hazine, belediye, il özel idarelerine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü’nün idare etmekte olduğu arsa veya arazilerdeki inşaatına kanunun 14.*

²⁵

ABAMA, s. 533

maddesinin “f” fıkrasındaki²⁶ tarihlerden önce başlanmış mesken, kısmen işyeri ve konut olarak kullanılan veya evvelce konut olarak kullanılıp sonra işyerine çevrilen gecekondular ile imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı tüm yapılar dahildir” denilmek suretiyle bu kanundan faydalanacak yapılar belirtilmiştir.

Kanunun uygulanmayacağı özel alanlar ise, 2981 sayılı Kanunun 3. maddesinde; “Ancak İstanbul ve Çanakkale Boğazları (özel kanun çıkarılıncaya kadar) ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu²⁷ uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerlerle, askeri yasak bölgeler ile güvenlik bölgelerinde ve Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yerlerdeki yapılarda bu kanun hükümleri uygulanmayacaktır”²⁸ şeklinde belirtilmiştir.

2981 sayılı İmar Affı Kanununun 12. maddesinde muhafaza edilerek tapu verilecek yapılar belirtilmiştir. Bu yapılar; “İslah edilerek muhafaza edilecek yapıların imar yoluna veya kıyı kenar çizgisine veya karayolları yaklaşma sınırına tecavüz durumları giderildikten ve ayrıca komşu parselde tecavüzlü olanların taraflar arasında anlaşma sağlanarak işlemleri tamamlandıktan sonra belirtilen durumlara göre muhafazalarına karar verilir. İmar yoluna tecavüzlü yapılar imar yolunun uygulamasının 5 yıl içinde gerçekleşmeyeceği yönünde encümen tarafından karar verilmesi durumunda 5 yıllık geçici ruhsat verilir. Akabinde şartların uygun olması durumunda bu süre 5 yıl daha uzatılabilir” şeklinde düzenlenmek suretiyle ıslah edilerek korunacak yapılar belirtilmiştir.

B- DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDAKİ YERLER VE YOL FAZLALIKLARI

Bedele dönüştürülecek alanlar ile devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar arasında, sıkı bir bağ bulunmaktadır. Öncelikli olarak, yapılaşmış alanlarda parsellerin fiili durumu nedeniyle tam olarak tescil edilememesi, zorunlu bedele dönüştürülmeleri gerekli kılmalıdır. Bunun yanında kamu alanları olan; yol, yeşil alan, park, karakol, ibadet alanları gibi

²⁶ 2981 sayılı Kanunun 3290 sayılı Kanun ile değişik md. 14/f; “10 Kasım 1985 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar ve (İstanbul Boğazı sahil şeridi ve öngörünüm bölgeleri ile) Çanakkale Boğazında 2 Haziran 1981 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile 1 Ekim 1983 tarihinden sonra inşasına başlanan imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar.”

²⁷ 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, R.G, T: 23.07.1983/ 18113 sayısından yayınlanmıştır.

²⁸ ÖZKAYA (İmar Kanunu ve Şerhi), ss. 715 - 716

sosyal donatı alanlarının bedele dönüştürme yapılan imar uygulamalarında tahsis edilmesi önemli bir husustur. Bu bakımdan, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki (örneğin; hazine parsellerinin) alanların bedele dönüştürme yapılan imar uygulamalarında önemi çok büyüktür. Böylelikle, işgalsiz hazine parsellerinin uygulamaya dahil edilerek sosyal donatı alanlarının karşılanmasında kullanılması kanuni bir zorunluluktur.

Diğer yandan, hazine parsellerindeki işgalcilerin hukuki durumunun tapu tahsis belgesi verilmek suretiyle, kamu idaresi tarafından tanınması da önemli bir hukuki sorunu ortaya çıkarmıştır. Bu da, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki kamu alanlarının (hazine parsellerinin) devredilmezliği, kamu alanlarında özel kişiler lehine aynı haklar tesis edilmezliği, ilkelerinin istisnası niteliğinde hukuki işlemler olması nedeniyle, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlarının ve hukuki özelliklerinin incelenmesi faydalı olacaktır.

1- Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler

a) Kamu Malı Kavramı

Kamu malları teriminin, doktrinde ifade edilişinde fikir birliği yoktur. Amme emlaki, daha yaygın olarak kullanılan karşılığı ile kamu mallarını ifade etmektedir. Kamu hizmetinin görülmesinde büyük önemi olan kamu mallarının niteliği, tanımı ve kapsamı hakkında dahi hukukumuzda tam bir birlik bulunmamaktadır.²⁹ Bu noktada kamu malları hakkında değişik yasalarda düzenleme yapılmış olması nedeniyle kamu malları rejiminin bir bütün olarak hukukumuzda yerleşmesi mümkün olmamıştır. Ancak, bu boşluk doktrin tarafından doldurulmaya çalışılmıştır.³⁰ Diğer yönden, kamu malları üzerinde idarenin mülkiyet hakkı vardır. Bu mülkiyet hakkı, özel hukuk mülkiyeti ve kamu hukuku kaynaklı mülkiyet şeklinde kendini göstermektedir.³¹

²⁹ GÜLAN, Aydın, Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabi Olduğu Hukuki Rejim, Alfa Yayınları, İstanbul 1999, s. 13

³⁰ ÇABRİ, Sezer, İmar Kanunu Uyarınca Kamulaştırma, Legal Yayıncılık, İstanbul 2005, s. 17 “Anayasa, Medeni Kanun ve bazı özel kanunlarda kamu mallarına ilişkin münferit hükümlere yer verilmiştir. Örneğin, Anayasada kıyılar, tabi servet ve kaynaklar, devlet ormanları kamu malı olduğu, (Anayasa m. 43, 168, 169) sahihsiz yerler ile yararı kamuya ait yerlerin devletin hüküm ve tasarrufu altından olduğu ve bu yerlerin özel mülkiyete konu olamayacağına ilişkin Medeni Kanunda (M. K. m. 715), 3402 sayılı Kadastro Kanunu (m. 16), 3213 sayılı Maden Kanununda (m. 4), 6326 sayılı Petrol Kanunu (m. 1), 167 sayılı Yer altı Suları Hakkında Kanun (m.1), Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu (m. 5) ve 3078 sayılı Tuz Kanunu gibi kanunlarda kamu mallarına yer verilmiştir.”

³¹ GİRİTLİ/BİLGEN/AKGÜNER, ss. 646 - 647 “Yazarlar, kamu mallarını; “Devlet malı, idare malları, kamu malı olarak isimlendirmektedir.”

Kamu mallarının kullanım hakkı, özel ve tüzel kişilere devredilemez, bunların üzerinde üçüncü kişiler tarafından tasarruf edilemez. Kamu mallarının, kamu idareleri dışında kişi ve kurumlarca mülk edinilemeyeceği³² aşikardır. Kamunun ortak kullanım alanları kamu adına tespit edilen; ibadet yeri, yeşil saha, otopark, vb. alanların özel mülke konu olamayacağı İmar Kanununun 18. maddesinde ve uygulama yönetmeliğinde de açıkça dile getirilmektedir.

b) Kamu Mallarının Özellikleri

aa) Hukuki Niteliği

Kamu malları, birbirinden çok farklı özelliklere sahip olduğundan her kamu malının tabi olduğu hukuki düzen de bir birinden farklı olmaktadır. Kimi kamu malları üzerinde, mülkiyet hakkının varlığı bile sözkonusu olamaz. Örneğin; denizler, nehirler hakkında mülkiyet hakkının varlığından bahsedilemez. Bunlar, devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerdir. Bu noktada, yasalarımızda kamu mallarının kullanımı ve tasarruf edilebilmeleri bakımından yasal bir düzenleme olup olmadığına bakmamız gerekmektedir. Yasal bir düzenleme olması halinde, sözkonusu kamu mallarının hukuki rejimin yasal düzenlemenin öngördüğü koşullar olacağı kuşkusuzdur.³³

bb) Kamu Mallarının Devir ve Ferağ Edilmezliği

Kamu malları, devir ve ferağ edilemezler. Bu devir ve ferağ yasağı ilkesi kapsamında, kamu malı özel hukuk işlemlerine konu olamaz; satılamaz ve başkasına devredilemez. Kamu malının tahsisi amacına aykırı düşecek ve onu tehlikeye maruz bırakacak; alım satım, takas vb. muamelelerle kamu idaresine tahsis edilmiş gayesinden ayıracak her türlü hukuki muamele geçersiz olacaktır.³⁴ Burada dile getirilen kamu malından kasıt, kamunun yararlanmasına özgülenmiş olan, toplumun umumi menfaatlerine tahsis edilmiş kamu mallarıdır. Örneğin,

³² Yarg. 1. HD. T: 27.11.1998, E: 1998/11508, K: 1998/13445 “Camiler ve müstemilatları kamunun yararlanmasına mahsus kamu mallarından olmakla, kamu tüzel kişileri dışında özel ve tüzel kişilerin (vakıf, dernek vs. mülkiyetine konu olmayacakları gibi, bu yerlerin yönetim ve tasarrufu da kesinlikle özel ve tüzel kişilere bırakılmaz. Keza, din hizmetlerinin bir bütün olarak topluma sunulması amacıyla cami ile birlikte oluşturulan imam evi, kuran kursu ve bu yerleri yaşatma amacının ekonomik desteğini sağlayan, aynı külliye içerisindeki iş yerleri de, özel ve tüzel kişilerin edinme ve yönetme yasağı kapsamındadır.” YAMAN, ss. 1626 - 1628.

³³ GİRİTLİ/BİLGEN/AKGÜNER, ss. 637 - 672

³⁴ ÇABRİ, s. 20; GÜLAN (Kamu Malları), s. 121

mahallelinin kullanımına özgülenmiş; park, sağlık ocağı, umumi pazar alanları gibi kamunun ortak ihtiyaçlarını karşılama adına kullanılan kamu mallarının devri ve ferağı sözkonusu edilemeyecektir. Kamu kurum ve kuruluşlarının iktisadi bir amaçla edindiği ve bu kapsamda kullanılan ticari varlıklarının satılması devredilmesi elbette ki özel hukuk işlemlerine konu olabilecektir.

cc) Kamu Mallarının Zamanaşımı İle İktisaba Elverişli Olmaması

Kazandırıcı zamanaşımı ile kamu malları üzerinde mülkiyet veya aynı bir hak kazanılamaz. (M. K. m. 713, 714; 3402 sayılı Kad. K. m. 13, 14,17)³⁵ Zamanaşımı ile kazanılmama ilkesi, kamu malının özel hukuk kişisine geçmemesi yönünde özel hukuk kişinin imkan ve taleplerine sınır getirmektedir. Başkası adına kayıtlı taşınmazın ister maliki tarafından tasarruf ediliyor olsun, ister sahibi tarafından kullanılmıyor olsun mülkiyetin başkasının üzerine geçmemesi (kamu hukuku kurallarındaki istisnai durumlar hariç olmak üzere) aynı şekilde kamu tüzel kişisi adına kayıtlı mallarda mutlak koruma şemsiyesinden yararlanacaktır.³⁶

dd)Kamu Mallarının Özel Hukuk İşlemlerine Konu Olmaması

Kamu malları özel mülkiyete konu olamaz; yol, meydan, ibadet yeri, müze gibi kamu yararına özgülenmiş eşya, özel mülkiyete konu olamaz. İhya edilmeyen arazi ve kamu malları özel mülkiyete geçmez. Bu konuda kamu malları bakımından, İslam Osmanlı hukukundan günümüze esaslı bir değişikliğin olmadığı ve kamu mallarının özel mülkiyete konu olmadığı, belirtilmektedir.³⁷

aaa) Kamu Malları Üzerinde Özel Kişiler Lehine Sınırlı Aynı Hakların Kurulamaması

Kamu mallarının devir ve ferağ edilmezlik ilkesinin devamı olarak, kamu malları üzerinde özel kişiler lehine sınırlı aynı haklar ihdas edilemez. Kaldı ki, kamu malları üzerinde

³⁵ Türk Medeni Kanunu R. G, T: 08.12.2001/24607 sayısında yayınlanmıştır. Kadastro Kanunu R. G, T: 09.07.1987/19512 sayısında yayınlanmıştır

³⁶ GÜLAN (Kamu Malları), ss. 131 - 132

³⁷ FENDOĞLU, Hasan Tahsin, Hukuk Tarihimizde Temel Haklar, Mimoza Yayınları, Konya 1994, s. 175 (Geniş bilgi için bkz. s. 175 vd.); ÇABRİ, s. 24

özel kişiler lehine sınırlı aynı hak tesis edilmesi kamu mallarının kullanım imkanını kısıtlayabilir ve tahsise konu malın etkilenmesi sonucunu doğurur. Bu durumun kamu mallarının temel niteliği ile çelişmesi nedeniyle özel kişi lehine böyle bir hakkın tanınması mümkün değildir.³⁸

bbb) Kamu Mallarının Kira Gibi Özel Hukuk İşlemlerine Konu Olmaması

Kamu malları üzerinde medeni hukuk ilkelerinin geçerli olmayacağı, kira gibi özel hukuka ilişkin sözleşmelerin yapılamayacağı bir gerçektir. Ancak uygulamada kamu alanlarında (örneğin, belediyeler adına kayıtlı taşınmazlar bakımından) kira sözleşmeleri akdedilmek suretiyle özel hukuk sözleşmeleri yapıldığı görülmektedir. Diğer yandan kamu malları bakımından yapılan sözleşmelerde kira niteliği yapılsa da bunun hatalı olduğu aşikardır. Kamu malları kira sözleşmelerine konu olamaz.³⁹

ee) Kamu Mallarının Tapu Sicilinde Tescile Tabi Olmaması

4721 sayılı Medeni Kanununun 999. maddesi; “Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynı hakkın kurulması sözkonusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz...” düzenlemesi getirilmiştir. Nitekim Yargıtay kararlarında⁴⁰ imar planı gereği olarak kamu idarelerince taşınmazlara kamulaştırma yapılmadan fiilen el konularak, kamunun kullanımına sunulan taşınmazlara ilişkin MK 999. maddesi uyarınca taşınmazın tapudan yol olarak terkinine karar verilmektedir. Bu manada kamu malları tapu siciline kaydolunmazlar. Taşınmazlara ilişkin kamulaştırma yetki ve sorumluluğu olan ve fiili olarak yolu kamuya kazandıran (belediye, Karayolları Genel Müdürlüğü, vb.) özel kişi taşınmazından tasarruf eden kamu idaresi adına, tapuya tesciline karar verilmeyip, yol olarak tapu kaydının terkinine karar verilmektedir.

³⁸ ÇABRİ, s. 25; GÜLAN (Kamu Malları), ss. 134 - 135

³⁹ GÜLAN (Kamu Malları), ss. 143 - 144

⁴⁰ Yarg. 5. HD. T. 19.2.2004, E. 2003/13971, K. 2004/1390 “Kamulaştırmazsız el atılıp bedeline hükmedilen taşınmazdaki bölümün çay suları altında kalması nedeniyle Türk Medeni Kanununun 999. maddesi uyarınca davacı üzerindeki tapusunun iptali ile dere olarak tapudan terkinine karar verilmemesi doğru değil ise de, bu yanlışlığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden gerekçeli kararın hüküm fıkrasının sonuna... davacı üzerindeki tapusunun iptali ile dere olarak tapudan terkinine yazılmasına hükmün düzeltilerek onanmasına...”
(www.turkhukusitesi.com/showthread.php?t=10417 - 87k)

İmar uygulamaları yapılırken uygulama bölgesinde genel hizmetlere rastlayan alanlar öncelikle maliye hazinesi adına tescil edilir, daha sonra tapu kütüğünde beyanlar hanesine işlenerek, 3194 sayılı Kanununun 11. maddesi uyarınca tapu sicilinden terkin edilir. Kamu malları tescile tabi değildir.⁴¹

Modern hukukta mülkiyetin geniş anlamda haklar ve ödevler yükleyen hukuksal bir durum olduğu belirtilmektedir.⁴² Gayrimenkul mülkiyeti bakımından devletin resmi memurlarınca tutulan, aksi kanıtlanıncaya kadar doğru oldukları kabul edilen⁴³ resmi kütüklere (sicillere) özel hukuk kişisine ait mülkiyet bilgileri kaydedilir.⁴⁴ Mülkiyetle ilgili sınırlamaların, tapu siciline tescil değil şerh edilmesi yeterli olmaktadır. Ancak kamu hukuku karakterli mülkiyet ilişkisinin sona ermesi ve sınırlanması bu resmi şekilde işlem yapılması düzenlemesinin istisnasıdır. Kamu mallarının tapuya tescil edilmesine gerek yoktur.⁴⁵ Kamu malları hakkındaki bu düzenlemelerin; özel kişi tapu malikliği bakımından, tapu sicilinin güvenli tedavülünün ve tapu aleniliğinin düşünülmesi buna mukabil kamu malları bakımından alenilik ve tedavül yönünden bu tescil ilkesinin ihmal edilmesi yönündeki mevcut düzenlemelerin değiştirilmesi gerekmektedir.⁴⁶ Doktrindeki görüşler ve yasal mevzuat kapsamında kamu malları tapu siciline tescil edilmemektedir.

ff) Kamu Mallarının Haczedilememesi

Kamu mallarının hukuki niteliği gereği, hacze konu olamaz.⁴⁷ Kamu malları tahsis edildikleri amaç nedeniyle haczedilemezler. Kamu mallarına ilişkin yapılacak haciz işlemleri, kamu mallarının tahsis edildikleri işlevlerin aksamasına sebep olacağı nedeniyle kabul edilmemektedir. Devlete karşı icra takibi yapılabilir. Ancak devlet malları haczedilemez.

⁴¹ KOÇAK/BEYAZ, s. 201

⁴² ÖZKAYA, Eraslan, Açıklamalı İçtihatlı Elatmanın Önlenmesi Davaları, Seçkin Kitapevi, Ankara 2002, s. 17

⁴³ ÜSTÜNDAĞ, Saim, Medeni Usul Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, Formül Matbaası, İstanbul 1984, s. 564 “Kanunla resmi senet düzenleme yetkisi verilebilir. Ör: Tapu Kanunu 26. maddesi kapsamında resmi senet olarak düzenlenmiştir.” KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder, Medeni Usul Hukuku, Genişletilmiş 14. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2002, s. 455

⁴⁴ ZEVKLİLER (Medeni Hukuk), s. 156

⁴⁵ GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, Seçkin Yayınevi, Ankara 2003, ss. 128 – 129; ÇABRİ, s. 27

⁴⁶ GÜLAN (Kamu Malları), s. 145

⁴⁷ ÇABRİ, s. 27; GÜLAN (Kamu Malları), s. 147

Bunun yanında özel hukuka tabi bazı kamu tüzel kişilerinin malları, haczedilebilir. Örneğin Sosyal Sigortalar Kurumunun, Bağkur' un malları haczedilebilir.⁴⁸

gg) Kamu Mallarının Kamulaştırmaya Konu Olmaması

Kamulaştırmada idare, özel mülkiyetteki bir gayrimenkule, bedelini ödemek suretiyle el koymaktadır.⁴⁹ Kamulaştırmaya konu taşınmazın özel mülkiyete konu olması gerekmektedir. Kamu mallarının kamulaştırılması mümkün olmadığı gibi, kamu tüzel kişilerinin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların kamulaştırılması da mümkün değildir.⁵⁰ Kamulaştırma Kanunu md. 30/I.⁵¹ “Gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerinince kamulaştırılmasında...” denilmek suretiyle kamulaştırma kavramı açıklanırken, kamulaştırmaya konu olan taşınmaz malın gerçek bir kişi veya özel hukuk tüzelkişisine ait olması gerektiği belirtilmiştir. Diğer bir ifade ile kamulaştırma ancak özel mülkiyete konu olan bir taşınmaz varsa söz konusu olacaktır.⁵²

Herhangi bir kamu hizmeti ifa etmek üzere kurulmuş özel hukuk hükümlerine tabi ve gerçek kişi mülkiyetinde olan taşınmazlar, kamu idareleri tarafından kamulaştırma yoluyla kamu idaresinin tasarrufuna geçirilmektedir. Taşınmaz mala ihtiyaç duyan kamu idaresi, diğer kamu idaresi adına kayıtlı taşınmazları kamulaştırma yoluyla edinemeyeceğinden, taşınmaz sahibi kamu idaresine başvuruda bulunarak, sözkonusu taşınmazın kendisine devredilmesini ve ödeyeceği bedeli, malik kamu idaresine bildirir. İhtiyaç sahibi kamu idaresinin başvurusu ve devir talebi, mal sahibi idare tarafından, kabul edilmeyebilir. Mal sahibi kamu idaresi, devre muvafakat etmez yahut 60 gün içerisinde cevap vermez ise ihtiyaç sahibi idare,

⁴⁸ KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 227,

⁴⁹ ŞAHİNİZ, C.Salih, Teoride ve Uygulamada Kamulaştırmazsız El Koyma İdarenin Özel Mülkiyetteki Taşınmazlara Hukuka Aykırı El Koyması, Seçkin Kitapevi, Ankara 2006, s. 19

⁵⁰ “Kamulaştırma Kanununun 30. maddesine göre, bir kamu tüzelkişisi veya kuruluşunun elindeki taşınmaz bir mala bir başka kamu tüzel kişisi veya kuruluşu gereksinim duyarsa ödeyeceği bedeli de belirtmek suretiyle, taşınmaz malın maliki olan kamu tüzelkişisi veya kuruluşuna yazı ile başvurur. Taşınmaz malın maliki olan kamu tüzelkişisi veya kuruluşu taşınmazın devrine muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise, anlaşmazlık taşınmazı isteyen kamu tüzelkişisi veya kuruluşunun başvurusu üzerine Danıştay'ın ilgili idari dairesince iki ay içinde kesin olarak karar bağlanır. Danıştay kararı taşınmazın devri yönünden olup taşınmazın bedeli bakımından çıkacak ihtilaf Asliye Hukuk Mahkemesince karara bağlanır.” Daha fazla bilgi için bkz. GÜNDAY, ss. 215 - 216

⁵¹ 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 30/1. maddesi “Kamu tüzel kişilerinin sahip oldukları taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakları diğer bir kamu tüzelkişisi veya kurumu tarafından kamulaştırılmaz.”

⁵² REZAKİ, Sait/TUTAR, Muzaffer/PULAK, T.Murat/ARAS, Ümmühan, Kamulaştırma Davaları, II. Cilt, Turhan Kitapevi, Ankara 1999, s. 1355

Danıştay'a başvurur. Danıştay ilgili dairesi tarafından başvurunun durum konusu incelenerek taşınmaz malın devri konusu kesin olarak karara bağlanır.⁵³

2- Kamu Alanlarında Kalan Ve Bu Kanundan Yararlanmayacak Yapılar

2981 sayılı İmar Affı Kanununun 14. maddesinde kamu alanlarından olan ve kanundan yararlanamayacak yapılar aşağıda belirtilmiştir:

- İmar planlarında başka bir amaca tahsis edilmiş alanlarda yapılan tehlikeli madde depoları veya bu amaca tahsis edilmiş yerlerdeki yapılar.

- 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun yapı yasağı koyduğu alanlarda veya Milli Savunma Bakanlığınca tahsisli veya tahsissiz kullanılan arsa ve araziler üstüne yapılmış yapılardan 2981 sayılı yasanın yürürlüğe giriş tarihinden itibaren bir yıl içinde askeri makamlardan muhafazası için izin alınmayan yapılar,

- 2643 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş bulunan turizm alan ve merkezlerinde imar mevzuatına aykırı olarak inşa edilmiş veya inşası devam eden ancak bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde yürürlükteki çeşitli ölçekli imar planlarıyla geliştirilmiş bulunan kararlara uygun hale getirilemeyen yapılar,

- 5 Haziran 1945 tarih ve 4749 sayılı Kanunla onaylanmış bulunan sivil havacılık anlaşmasının 14 sayılı teknik mania esaslarına uymayan ve havaalanları civarında Ulaştırma Bakanlığınca sınırları belirlenen saha içinde bulunup da bir yıllık süre içinde tebliğ esaslarına uygun hale getirilmeyen yapılar,

- İçme suyu ve kullanma suyu temin edilen ve edilecek olan baraj, göl, gölet gibi yüzeyde bulunan su kaynaklarının mutlak ve kısa mesafeli koruma alanı, içme ve kullanma suyu temin edilen yer altı su kaynakları etrafında bırakılan koruma alanı içindeki yapılar,

⁵³ REZAKİ/TUTAR/PULAK/ARAS, ss. 1355 - 1356

- İçme ve kullanma suyu kaynakları mutlak koruma alanı, içme suyu temin edilen veya edilecek baraj göl ve göller etrafında, en yüksek su seviyesinde su ile karanın oluşturduğu çizgiden itibaren yatay olarak 300 m, genişliğindeki alanı, kısa mesafede koruma alanı ise mutlak koruma alanından itibaren 700 m' lik alanı ifade eder.

- 10 Kasım 1985 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile inşasına başlanan, imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar ve Çanakkale Boğazı'nda 2 Haziran 1981 tarihinden sonra yapılan gecekondular ile 1 Ekim 1983 tarihinden sonra inşasına başlanan ve imar mevzuatına, ruhsat ve eklerine aykırı yapılar,

- Karayolları kamulaştırma sınırına tecavüz edilen ve konut olarak kullanılan yapılarla kamulaştırma sınırına 10 m.' den daha yakın olan konut dışı maksatlarla yapılan yapılar,

- TCDD. Genel Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan gar, istasyon, lojman, liman sahalarıyla, demiryolu güzergahları üzerinde TCDD Genel Müdürlüğünün izni alınmadan yapılan yapılar,

- Kıyı tanımına giren yerlerde, gerçek ve tüzel kişilere ait yapılar,

- Cami, mescit, türbe gibi yerlerin sınırları içinde kalan veya bu yerlerin sınırları içinde kalmamakla beraber eserlerin bütünlüğünü bozan yapılar olarak belirtilmiştir.

Taşınmazların yasa hükümleri uyarınca uygulama bölgesine dahil edilebilmesi için öncelikle uygulama kapsamında olması gerekmektedir. Uygulama dışında kalan bina, arazi ve arsalar bakımından uygulama yapılması mümkün değildir.

3- Yol Fazlalıkları

Yol fazlalıkları, bedele dönüştürme yapılan imar uygulamalarında, kadastral yolların imar uygulamasına dahil edilerek imar planı çerçevesinde faydalanılması ve kamu alanlarının karşılanmasında kullanılması gereken alanları, ifade etmektedir. Uygulama bölgesine

rastlayan yol fazlalıkları, 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 3290 sayılı Kanunun 3366 sayılı Kanun ile değişik 10. maddesinin “c” bendi ile yapılacak uygulamaya dahil edilmelidir. Yol fazlalıkları, imarlı sahada kalması durumundan en yakın ve ıslah planlarına uygun parselde değerlendirilmesi gerekir.⁵⁴ Ayrıca, yol fazlalıkları imar uygulamasında bedele dönüştürülecek alanların düşürülmesinde kullanılması gerekir.⁵⁵

C- MÜSTAKİL, HİSSELİ VE KAT MÜLKİYETİ ESASLARINA GÖRE DAĞITIM İLKESİ

1- Bedele Dönüştürme Yapılan İmar Uygulamasında Müstakil ve Hisseli Olarak Dağıtma

a) Dağıtma ve Tahsis Öncesi Taşınmazların Devri

2981 sayılı Kanunun 10/c-son maddesi, “İslah imar planı yapılmış ve yapılacak bölgelerde bu kanun kapsamına giren ve tapu tahsis belgesi verilen hazine arsa ve arazileri, iktisap tarihine bakılmaksızın aynı amaçta kullanılmak üzere ilgili belediyelere devredilir” şeklinde düzenlenmiştir. Bedele dönüştürme yapılmasının zorunlu olduğu alanlarda, ıslah imar planları gereğince, imar uygulaması yapma yetkisini kullanacak olan belediyeler, hazine ve il özel idaresi adına kayıtlı olan tapuları kendi uhdesine almaktadır. Daha sonra uygulama yapılmak suretiyle hak sahiplerine tapuları dağıtılmaktadır. Yapılacak arazi ve arsa tahsisinde ilk önce yapılması gereken ferdileştirmeyi sağlayacak münferit parseller oluşturulmasıdır.

Yasanın düzenlemesinde belediye ve il özel idaresi adına tescili yapılacak arazi ve arsalardan bahsedilmektedir. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin valiliğin talebi üzerine, resen ilgili idarelerin adına tescil edilmesi düzenlenmiştir. Burada üzerinde durulan husus kamu idaresine devredilen hazine parselleri, ıslah imar planı gereğince düzenleme yapılarak, tapu tahsis belgesi sahiplerine taşınmazların satışlarının sağlanması istenmektedir.

⁵⁴ KOÇAK/BEYAZ, ss. 176 - 202

⁵⁵ Danş. 6. Dairesinin, T: 14.11.1994, E: 1994/2039, K: 1994/4189 “... yapılan düzenleme ile düzenleme ortaklık payının, kamu alanlarına ayrılan yerlerden, kapanan kadastral yolların düşürülmesinden 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.” KOÇAK/BEYAZ, s. 180

Kamu kurumları adına örneğin Milli Eğitim Bakanlığının okul sahasında kalan hazine parselleri öncelikle bu amaca tahsis edilecektir.⁵⁶ Bu alanlardaki tapu tahsis belgesi sahibi olan hak sahibine mümkün olan en yakın yerden (örneğin, başka bir hazine parselinden) tahsis yapılacaktır.

b) Tapu Tahsis Belgesi

2981 sayılı İmar Affı Kanunu gereğince hazine, belediye, il özel idaresi ve Vakıflar Genel Müdürlüğü' nün idare ettiği arsa ve araziler üzerinde gecekondulu sahiplerince yapılan işgaller, tapu tahsis belgesinin temelini oluşturmaktadır. Tapu tahsis belgesi, bu işgallerin ileride belediye ve il özel idaresi tarafından yapılacak uygulama ile işgalci hak sahiplerine satışını öngören ve bunu vesikalandıran, kişiye bağlı bir hak olduğunu belirten belgedir. 2981 sayılı Kanun kapsamında, hak sahibi, tapu tahsis belgesine istinaden mülkiyet iddiasında dahi bulunamaz.⁵⁷ Ancak taşınmaz üzerine yapılan muhdesat bakımından hak sahiplerinin ekonomik hakları bulunmaktadır.⁵⁸ Tapu tahsis belgesi daha sonra yapılacak uygulamada tapuya esas teşkil edecektir.

⁵⁶ KAPAN, s. 124

⁵⁷ Yarg. 5. HD. T: 24.03.998, E: 1998/1228, K: 1998/4116, “Davacı tapu tahsis belgesine dayandığından, bu belge mülkiyet hakkını kazandırmayacağından el atmanın önlenmesi davası açma hakkı da vermeyecektir. Dava el atmanın önlenmesi, kal ve eski hale getirme istemine ilişkindir. Davacı, imar affı nedeniyle kendisine verilen tapu tahsis belgesine dayanmaktadır. Sözü edilen belge davacıya mülkiyet hakkı kazandırmaz. Bu itibarla da kamulaştırmaz el atmanın önlenmesi davasını açma hakkı da vermez. Davacıya, dava konusu taşınmazın mülkiyet hakkını kazandığına dair dava açması ve bu hususta alacağı ilamı ibrazı için mehil verilmesi ve sonucuna göre karar verilmesi gerektiği düşünülmeyen davacının dava hakkı tespit edilmeden esastan hüküm kurulması doğru görülmemiştir.” AKAR, Zeki, Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Açıklamalı Gerekçeli En Son İçtihatlar ve İlgili Mevzuat, Turhan Kitapevi, Ankara 2000, s. 961

⁵⁸ Danş. 6. Dairesinin T: 14.06.1994, E: 1993/2641, K: 1994/2543 sayılı ilamında “2981 sayılı Yasanın 10/a maddesinde “Bu Kanun hükümlerine göre hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ettiği arsa ve araziler üzerinde, gecekondulu sahiplerince yapılmış yapılar, 12. madde hükümlerine göre tespit ettirildikten 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 hükmü yer almaktadır. Dosyanın incelenmesinde davacının yıkıma konu gecekondulu ile ilgili olarak 2981 sayılı olarak 2981 sayılı Yasa uyarınca af başvurusunda bulunduğu ancak tapu tahsis dosyasındaki eksiklikler nedeniyle anılan Yasa uyarınca işlem yapılmadığı ve eksikliklerin giderilmesi hususunun Yeminli Özel Teknik Büro'ya 17.11.1988 günlü, 2091/86 sayılı yazı ile bildirildiği anlaşıldığından, tapu tahsis dosyasındaki eksikliklerin davacı tarafından tamamlanıp tamamlanmadığı bunun sonucuna göre davacının tapu tahsis belgesi alma hakkının doğup doğmadığı konusu incelenmeksizin mahkemece tazminat isteminin reddedilmesinde isabet görülmemiştir.” Belediyelerin Çeşitli İşleri İle İlgili Danıştay Kararları 1978 - 1995, İçişleri Bakanlığı, Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü, 2. Baskı, Ankara 1997, ss. 111 – 112

2981 sayılı İmar Affi Kanununa göre hazine, belediye, il özel idaresi ve Vakıflar Genel Müdürlüğü' nün mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde gecekondü sahipleri tarafından yapılan yapıların, zeminde işgal ettiği alan nispetinde gecekondü sahibine tapu tahsis belgesi düzenlenmektedir. Tapu tahsis belgesi ile ilişkilendirilen hak, ıslah imar planı ve kadaströ planları tamamlandıktan sonra yapılacak imar uygulamasında tapuya esas teşkil edecektir. Tapu tahsis belgesi düzenlenmek suretiyle yapılacak tahsis, hak sahibinin arazide işgal ettiği alan dikkate alınarak 400.00 m2 miktarındaki arsa, müstakil veya hisseli olarak işgalcilere tahsis edilmiştir. Bu oran tapu tahsis belgesi sahibinin zeminde işgal ettiği alanla sınırlı olacaktır. Daha küçük alanı kullanan işgalcilere, işgal ettikleri alan miktarı kadar tapu tahsis belgesi verilecektir. Ayrıca, arsa tahsis edilen hak sahipleri, günün rayiç koşullarına göre beyan edilen bedel, tespit edilen bedelin 2/3 nispetinden düşükse tespit edilen bedel ödemek suretiyle bu taşınmazda zilyet sıfatıyla kullanmaya devam edeceklerdir. Elbette beyan edilen bedelin taksitlendirilmek suretiyle hazineye ödenmesi gerekmektedir. 2981 sayılı Kanuna göre yapılacak imar uygulaması ile tapu tahsis belgesinin bağlandığı alan tapu tahsis belgesi sahibi adına tapulanacaktır.⁵⁹

c) Tapu Tahsis Belgesinin Dayandığı Hukuki Temel

Tapu tahsis belgesi, 2981 sayılı Kanunu değiştiren 3290 sayılı Kanunun 4. maddesi gereğince; “İslah imar planı veya kadaströ planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek ve tapuya esas teşkil edecek bir belgedir.” Bu belge mülkiyet belgesi olmayıp şahsi bir hak tesis (kişiyeye bağlı) eden hukuki durumu ortaya koyan bir belgedir.

Yargı kararlarında tapu tahsis belgesinin kişisel bir hak doğurduğu ve mülkiyet ilişkisini kurmadığı belirtilmiştir.⁶⁰ Tapu tahsis belgesi ıslah imar planı veya kadaströ planları yapıldıktan sonra ilgili kamu idareleri tarafından 2981 sayılı Kanun kapsamında yapılacak

⁵⁹ KAPAN, ss. 126 - 129

⁶⁰ Yarg. 14. HD. T.08.03.2005, E:2004/9330, K: 2005/1649 “Tapu tahsis belgesi, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 1996/14-763-864 sayılı kararı ile hukuki niteliği ortaya konulmuştur. Tapu tahsis belgesi bir mülkiyet belgesi olmayıp fiili kullanmayı belirleyen ilgisine kişisel bir hak sağlayan zilyetlik belgesidir. Tapu tahsis belgesinin tahsis sahibi ve mirasçıları adına tescili için yeterli değildir. Tahsis için hukukten geçerli bir tapu tahsis belgesinin bulunması, tahsise konu taşınmazın bulunduğu alanda 3194 sayılı imar kanuna göre veya 3981 sayılı yasanın 3290 sayılı yasa ile değişik getiren kanun uyarınca bir uygulama yapılması, ilgisine başka bir bölgeden tahsis yapılmaması, tahsise konu taşınmazın imar planında konut alanında kalması gerektiği Hukuk Genel Kurulu Kararı açıklığa kavuşturulmuştur...”(<http://www.istanbulbarosu.org.tr/yayinlar/BaroDergileri/ibd/20061/ibd200613yhd14.pdf>)

uygulama ile, (ıslah imar planları ve uygulamaları) ilgililer adına tapulanmasını sağlayan bir belgedir.⁶¹ Tapu tahsis belgesinde belirtilen nispetin imarlı sahada kalan kısımları hak sahipleri adına tescil edilmesi gerekmektedir.⁶² Taşınmazın sosyal donatı alanlarına rastlayan kısımlarının tapulanması mümkün bulunmamaktadır.

2- Kat Mülkiyetine Göre Hisselendirme ve Dağıtma

Bedele dönüştürme yapılan imar uygulamalarında özellikle çarpık yapılaşmanın olduğu alanlarda imar uygulaması yapan kamu idaresi, zeminde bağımsız bölüm ihdas edemediği durumlarda kat mülkiyet esaslarına göre de hisselendirme ve dağıtım yapabilecektir.

a) Kat Mülkiyeti Kavramı

Kat Mülkiyeti Kanununun 1. maddesinde; "...tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde ... bağımsız mülkiyet hakları" kurulabilir şeklinde düzenlenmiştir. Kat Mülkiyeti Kanununun 2. maddesi "a" fıkrasında; "Kat mülkiyeti bağımsız bölüm üzerinde bir mülkiyettir" şeklinde tarif edilmiştir. Bu mülkiyette, müşterek mülkiyet

⁶¹ Danş. 6. Dairesinin T: 27.02.1992, E: 1990/1511, K: 1992/749 sayılı ilamında "2981 sayılı Kanunun 3290 sayılı Yasa ile değişik 10. maddesinin (a) bendinde; bu Kanun hükümlerine göre hazine, belediye, il özel idaresine ait veya Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün idare ettiği arsa veya araziler üzerinde gecekondulu sahiplerince yapılmış yapıların 12. madde hükümlerine göre tespit ettirildikten sonra kayıt yapıldığının tapu sicilinin beyanlar hanesinde gösterilerek ilgisine "Tapu Tahsis Belgesi" verileceği, Tapu Tahsis Belgesinin ıslah imar planı veya kadastro planları yapıldıktan sonra hak sahiplerine verilecek tapuya esas teşkil edeceği kuralı yer almıştır. Değinilen bu Yasa kuralında sözü edilen "Tapu Tahsis Belgesi"nin taşınmazın mülkiyetini belge sahibine nakleden veya mülkiyeti tespit eden bu tapu niteliğinde olmadığı ancak Yasa ile belirli koşulların varlığı halinde gecekondulu sahibine verilecek tapuya esas teşkil eden bir belge olduğundan kuşku yoktur. Olayda ise, davacıya gecekondusunun işgal ettiği 400 m2 karşılığında tapu tahsis belgesi verildiği, daha sonra düzenlenen ıslah imar planı ile yapısının bulunduğu yerde oluşturulan 218 m2 yüzölçümlü imar parselinin kendisine müstakilen tahsis edildiği, uyuşmazlığın yasada öngörülen %35 oranı üzerinde düzenleme ortaklık payı alındığı noktasından kaynaklandığı, aynı gerekçe ile de İdare Mahkemesince işlemin iptaline karar verildiği temyiz dosyasının incelenmesinden anlaşılmaktadır. Oysa yukarıda da değinildiği gibi tapu tahsis belgesi, mülkiyet tespit eden nitelikte bir belge olmadığından bu belge sahibinin halen idarenin mülkiyetinde bulunan taşınmazın bir kısmının düzenleme ortaklık payı olarak alındığı iddiasını ileri sürebilmesi mümkün değildir. Zira, yasada öngörülen düzenleme ortaklık payının ancak tapulu mülkler için sözkonusu olabileceği açıktır. Bu hususlar gözetilmeksizin davacıya yapısının bulunduğu yerde oluşturulan 218 m2'lik parselden başka arsa tahsis edilmediği gerekçesiyle işlemin iptalinde isabet görülmemiştir." Belediyelerin Çeşitli İşleri İle İlgili Danıştay Kararları 1978 - 1995, İçişleri Bakanlığı, Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü Yayınları, ss. 113 – 115

⁶² KAPAN, s. 126

esaslarına göre o bağımsız bölümün değeriyle oranlı olarak arsada tahsis edilen pay ile bütün kat maliklerinin müşterek mülkiyet esaslarına uygun hak sahibi olması sağlanmaktadır. Böylelikle arsa payı ile ana gayrimenkuldeki ortak yerlerle bağlantılı özel bir mülkiyet hakkı tesis edilmektedir.⁶³

b) Kat Mülkiyetinde Bağımsız Bölümlerden İstifade ve Tasarruf Edebilme Bakımından Diğer Bağımsız Bölüm Maliklerinin Onayına Tabi Olmama

Kat mülkiyeti ile getirilen düzen arsa payına bağlı olarak bağımsız bölüm üzerinde münhasır, ortak yerler üzerinde de paylı bir mülkiyet düzenidir. Ortak alanların ayrıca bir mülkiyete konu olması, satılması, haczedilmesi ve rehn edilmesi mümkün değildir. Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince bağımsız bölümün satılması durumunda, ortak alanlar, bağımsız bölümün uğradığı hukuki muameleyle onu takip eder.⁶⁴

c) İdarelerin Resen, Kat Mülkiyetlerini Düzenlemeye Dahil Etmesi

İmar parselasyon planları yapılmış ve imar durumu belirlenmiş alanlarda yapılacak binaların toplam inşaat alanı ve bağımsız bölüm adetleri, belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir. Hisselendirme, imar ada ve parsellerinin yüzölçümleri payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan hisse yüzölçümü miktarı kabul edilerek, kat mülkiyeti uygulanır. Ana yapının veya yapıların inşası ve kullanılması gibi hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu esasları uygulanır. Yapılan düzenleme neticesinde tapu siciline imar uygulaması nedeniyle hisselendirme yapıldığı da şerh edilir.⁶⁵

3402 sayılı Kadastro Kanununun 44. maddesi; “Kooperatif, şirket veya tüzelkişiliğe sahip olmayan şahıs topluluklarının birden çok yapı ve tesis yaparak sahip oldukları taşınmaz malların, kendi imar veya vaziyet planları dikkate alınarak ve gerektiğinde birleştirerek veya parçalara ayırarak, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız bölümler şeklinde

⁶³ OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer, Eşya Hukuku, 9. Baskı, Filiz Kitapevi, İstanbul 2002, ss. 460 - 461

⁶⁴ OĞUZMAN/SELİÇİ, s. 462

⁶⁵ ÖZEL, Şükrü, (Kent Planlamasında Tapu ve Kadastronun Rolü), XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, (ss. 53 – 58) Ankara 1987, s. 58; KAPAN, ss. 103 - 104

tespitleri yapılır... Daha evvel kadastrusu yapılmış bu gibi taşınmaz malların, tüzelkişilerin veya topluluk temsilcilerinin talebi üzerine maksada uygun hale getirmek için, ikinci defa kadastrusu yapılabilir” şeklindeki düzenleme gereğince kadastro müdürlüklerine, yeniden kat mülkiyeti esaslarına göre hisselendirme yaparak kat mülkiyeti oluşturulmasına imkan tanımıştır.⁶⁶

d) 2981 Sayılı Kanun İle Yeni Bağımsız Bölüm İhdası

Kat Mülkiyeti Kanununun 44. maddesine göre kat maliklerinin muvafakati alınmadan ana gayrimenkule yapılacak eklenti hususunda, 2981 sayılı Kanun farklı bir usul benimsemiştir. 2981 sayılı Kanunun 16. maddesi gereğince bütün kat maliklerinin müracaatı halinde ilave bağımsız bölüm ihdas edilebilmektedir. Bu durumda bağımsız bölüm maliklerinin hisseleri (arsa payları) yeniden belirlenmektedir. Oluşan yeni bağımsız bölüm maliki, diğer bağımsız bölüm maliklerine ana gayrimenkuldeki hisse oranları dikkate alınarak belirlenen takdir edilen bedeli ödemesi halinde, yeni bağımsız bölüm kat mülkiyeti esasına göre tescil olunmaktadır.⁶⁷

Elbirliği mülkiyetinin tasfiyesi bakımından da Kat Mülkiyeti Kanununun 10. maddesinin son fıkrası, bir gayrimenkuldeki ortaklığın giderilmesi davalarında, mirasçılardan birinin talep ettiği takdirde, hakimin, kat mülkiyeti kurulması ve bağımsız bölümlerin tahsisi suretiyle taksim yapabileceğini belirtilmektedir.⁶⁸ Bu durum 2981 sayılı Kanun kapsamında yapılan uygulamalar dikkate alındığında bir imar parselinden küçük hisselerin kat mülkiyeti esaslarına göre hisselendirileceği düzenlemesiyle benzerlik oluşturmaktadır.

⁶⁶ OĞUZMAN/SELİÇİ, s. 462

⁶⁷ Yarg. 18. H. D. T: 03.03.1994, E: 1994/1898, K: 1994/2705; “Daha önce kat irtifakı kurulmuş binalarda 2981 sayılı yasanın getirdiği hükümlerden istifade ile bağımsız bölüm kazanılmış olması halinde bu bağımsız bölümlerin Kat Mülkiyeti Yasanın 44. maddesi gereğince kat maliklerinin muvafakati olmadan onaylı yapı ruhsatı ve kullanma izin belgesine dayanılarak, bu bağımsız bölümlere arsa payı verilmek suretiyle tescili mümkün ise de, tescil isteyen kişinin ana gayrimenkuldeki paydaş olmayan davacının davasının kabulü doğru değildir.” KOÇAK/BEYAZ, s. 119

⁶⁸ OĞUZMAN, M. Kemal, Miras Hukuku, 6. Baskı, Filiz Kitapevi, İstanbul 1995, s. 355

D – BEDELE DÖNÜŞTÜRME VE KANUNİ İPOTEK İHDAS EDİLMESİ

1- Bedele Dönüştürme

2891 sayılı Kanununun 10. maddesinin “c” fıkrası gereğince bedele dönüştürme işlemleri taşınmazların belirli kısımları bakımından, taşınmaz sahibinin mülkiyet hakkının sona erdirilmesidir. Diğer bir anlatımla, taşınmazın bedele dönüşen kısımları yönünden mülkiyet ilişkisinin temelini oluşturan tasarruf hakkının, malik yönünden sona erdirilerek başka kişilere nakledilmesidir. Uygulamayı yapan kamu idaresi fiili ve hukuki nedenlerle tahsis yapılamayan kısımları hak sahibi lehine bedele dönüştürerek, kanuni ipotek tesis eder.

İmar uygulamalarında temel yaklaşım hak sahibine uygulamaya giren parseli bakımından mümkün mertebe aynı yerden tahsisin yapılmasıdır. Zorunluluk nedeniyle aynı yerden imar parseli verilememesi durumunda en yakın yerden parsel verme yada hisselendirme yapılmasıdır. Dağıtım ve tahsis müstakil, hisseli ve kat mülkiyeti esasına göre yapılabilir. 2981 sayılı Kanununun 10. maddesi “c” fıkrasına göre bağımsız parsel olamayacak büyüklükte olan taşınmazlar ile hisselendirmenin mümkün olmadığı durumlarda küçük alanlı taşınmazların bedele dönüştürülmesi ilkesini benimsemiştir. Taşınmazların bedele dönüşmesi durumunda bedellerin peşin ödenmesini, yahut aynı şekilde hak sahibi lehine kanuni ipotek tesis edilmesini düzenlenmiştir.⁶⁹

Bunun yanında 3194 sayılı Kanun uyarınca yapılan imar uygulamalarında taşınmazın mülkiyet yapısına dokunulması mümkün değildir. İmar Kanununun 18. maddesinin uygulanmasında idarelerin bazen düzenlemeye giren hisseleri yapılaşma durumu, parsel artığı ve imar planına uygun parsel teşekkül ettirememeleri hallerinde taşınmazların bir kısmını bedele dönüştürdükleri görülmektedir.⁷⁰ Ancak, sadece 3194 sayılı Kanun ve 2981 sayılı Kanunun 10. maddesi “c” fıkrasının birlikte uygulandığı durumlar bakımından bedele dönüştürme yapılabilmektedir.⁷¹

⁶⁹ ERGEN, Cafer, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Seçkin Yayınevi, Ankara 2004, s. 107

⁷⁰ KARAVELİOĞLU, Celal, Değişiklik Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Parselasyon, 3. Baskı, Ankara 2004, s. 128

⁷¹ ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), s. 108; KARAVELİOĞLU, ss. 128 - 129

3194 sayılı Kanununun 18. maddesinde hisselerin bedele dönüştürülmesi konusunda açık bir hüküm bulunmamaktadır. Bu nedenle 18. madde uygulamasında hisselerin bedele dönüştürülmesi mümkün bulunmamaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uygulamasında yalnızca düzenlemeye giren parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle düzenleme ortaklık payı alınmasına imkan bulunması halinde ve hak sahibinin muvafakati ile düzenleme ortaklık payı bedele dönüştürülmektedir. 2981 sayılı Kanunun 10. maddesi “c” fıkrası gereği olarak müstakil imar parseli tahsis edilebilecek büyüklükteki hisselerin bedele dönüştürülmesi mümkün değildir. Ancak küçük hisselerin değerlendirilmemesi nedeniyle bu hisselerin bedele dönüştürülmesine olanak vardır.⁷² İmar planları gereğince küçük hisselerin tek başına tapulanamadığı durumlarda, hisseli tapulama yapılmaktadır. Uygulama yapılan bir bölgede yapılaşmaya uygun ve yeterli oranda hissesi bulunan malik adına öncelikle bağımsız parseli tapulanmalıdır. Bağımsız parsel olamayacak hisselerin de zorunlu olarak bedele dönüştürmesi gerekmektedir.⁷³

2- Kanuni İpotek Tesisi Edilmesi

İslah imar planlarının hazırlanmasının ardından ıslah planlarının uygulanması yönünde taşınmazlar 2981 sayılı Kanun gereğince imar uygulamasına tabi tutulmaktadır. İmar uygulamasını yapan kamu idaresi, uygulamaya giren parsellerin, öncelikle 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre bedele dönüşen kısımların bedelini peşin ödemesi veya parsel sahibi lehine kanuni ipotek tesis etmesi gerekmektedir. Düzenlemeye alınan parsellerin kamu alanlarına ilişkin payları ayrıldıktan sonra kalan hisselerin tahsis yapılamayan kısımları hakkında lehte ve aleyhte zorunlu kanuni ipotekler tesis edilerek tapu siciline tescil edilmektedir. Esas olan uygulama işlemlerinde öncelikle tapulanması yoluna gidilmesidir. Bunun mümkün olmadığı zorunlu durumlarda ise bedele dönüştürme ve ipotek tesisi sözkonusu olmaktadır.

⁷² YAMAN, s. 2087

⁷³ Danş. 6. Dairesinin, T: 17.11.1994, E: 1994/1213, K: 1994/4338 “Özet : 2981 s. yasada öngörülen bedele dönüştürme yolu düzenleme alanlarında küçük hisselerin yaratacağı teknik ve hukuki sorunların önlenmesi, küçük oranlı hisseli imar parselleri oluşmasını önleme ve bu tür taşınmazda ferdileştirmeyi sağlıklı duruma getirme amacına yönelik olarak düzenlenmiştir. Bu durumda davacıya müstakilen tahsis edilemeyen kısmın bedel dönüştürülmesinde mevzuata aykırılık yoktur... Yukarıda sözü edilen Yasa hükmünde öngörülen bedele dönüştürme yolu, düzenleme alanlarında küçük hisselerin yaratacağı teknik ve hukuki sorunların önlenmesi, küçük oranlı hisseli imar parselleri oluşturmayı önleme ve bu tür taşınmazda ferdileştirmeyi sağlıklı bir duruma getirme amacına yöneliktir” (www.kazancı.com.tr)

Örneğin, 2981 sayılı Kanununun 10. maddesi “c” fıkrası gereğince ıslah imar planları amacı doğrultusunda bir bölgedeki leh ve aleyhte ipotek işlemleri şu şekilde yapılmaktadır. İmar uygulaması yapılacak bir bölgedeki “A” “B” ve “C” şahısları adına tapulu taşınmazlara ilişkin imar uygulaması şu şekilde yapılmaktadır. İmar uygulaması öncesinde, malik “A” adına 200 m²’lik alan, malik “B” adına 300 m²’lik alan ile malik “C” adına 200 m² alan tapuludur. Bu bölgenin düzenleme ortaklık payının %20 olduğunu kabul edelim. Malik “A” binasını 200 m²’lik bir alana yapmış ve kullanmaktadır. Oysa malik “A” nın bu uygulama bölgesinde düzenleme ortaklık payına hissesi nispetinde katıldıktan sonra ancak 140 m²’lik bir alana bina yapması gerekirken, zeminde taşınmazının tamamına bina yaptığı için 200 m² – 160 m² = 40 m² ‘lik fazladan işgali olduğundan dolayı malik “A” adına 40 m²’ nin bedeli olarak aleyhine ipotek tesis edilecektir. Diğer hak sahibimiz malik “C” nin 200 m²’lik taşınmazına 200 m² alanlı inşaat yaptığı için %20 düzenleme ortaklık payına arsa olarak katılmadığı için 40 m² düzenleme ortaklık payı bedeli taşınmazına aleyhte ipotek tesis edilecektir. Malik “B” 300 m² alanlı taşınmazdan dolayı 240 m² alanlı inşaat izni sahibi olması gerekirken, diğer hissedarların 40 m² + 40 m² fazladan yer işgal etmeleri ve 60 m² düzenleme ortaklık payı nedeniyle malik “B” ancak 160 m² yapılaşma alanı kalması nedeniyle 80 m² eksik aldığı kısım bakımından malik “B” lehine lehte kanuni ipotek tesis edilmektedir. Malik “B” diğer komşu maliklerin inşai faaliyetine katlanmak zorunda kalmaktadır. Ancak kanun ile malik “B” nin zararı eksik aldığı kısımların bedelini almak suretiyle giderilmeye çalışılmaktadır.

2981 sayılı Kanun gereğince zorunlu bedele dönüştürme ve kanuni ipotek tesis edilmesi işlemleri, zorunlu durumlarda sözkonusu olabilmektedir. Taraflar adına öncelikle tapulu taşınmazlarındaki, işgal ettikleri alanlarının öncelikle adlarına tapulanması gerekmektedir.⁷⁴ Başka maksatlarla yapılan bedele dönüştürme hukuka uygun değildir. Örneğin, komşu parsel malikinin yapılaşma koşullarının iyileştirilmesi maksadıyla vb. yapılan bedele dönüştürme işlemleri hukuka aykırıdır.⁷⁵

⁷⁴ KOÇAK/BEYAZ, s. 154

⁷⁵ Danş. 6. Dairesinin, T: 20.01.1998, E : 1997/2333, K: 1998/388 “2981 sayılı yasa uyarınca yapılan parselasyon işlemi sırasında komşu parsel sahibine daha fazla yer tahsis edilmesi için davacı payının bir kısmının bedele dönüştürülmesinde mevzuata uyarlık yoktur... Dava konusu işlem ile 8 ve 9 parsel sayılı taşınmazların alanının komşu lehine küçültüldüğü ve davacının 57 m²’ lik taşınmazının bedele dönüştürüldüğü anlaşıldığından, komşu parsel sahibinin istemi üzerine bu parsel sahibine daha fazla yer tahsis edilmesi için tesis edilen ve ferdileştirmeyi sağlıklı bir hale getirme ve küçük oranlarda hisseli parseller oluşturmayı önleme amacı taşımayan bedele dönüştürme işleminde 2981 sayılı yasanın 10. maddesi “c” fıkrasına ve mevzuata uyarlık görülmediği gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar

Tapu tahsis belgesi sahiplerinin adlarına tapu ihdas edilmesi de yine 2981 sayılı Kanun kapsamında yapılacak imar uygulamaları ile yapılmaktadır. Tapu tahsis belgesi hak sahibinin işgal ettiği hazine, belediye, il özel idaresi ve Vakıflar Genel Müdürlüğü adına kayıtlı taşınmazlarındaki hak sahipliği, imar uygulaması yapılmak suretiyle hak sahipleri adına tapulanmaktadır.

3- İdarelerce Tesis Edilen Diğer İrtifaklar

2981 sayılı İmar Affı Kanununda belirtilen kanuni ipoteklerin dışında idarece tesis edilen geçiş hakkı, üst kullanım hakkı gibi idari irtifaklar vardır. Ancak bu idari irtifaklar inceleme konumuz bakımından imar mevzuatında düzenlenen irtifakla, 2981 sayılı Kanun gereğince yapılan leh ve aleyhte kanuni ipotekler birbirinden ayrıdır. Örneğin Türkiye Elektrik İletim Üretim Kurumu tarafından taşınmazdan nakil hatları geçirilmesi yönünde yapılan kamulaştırma nedeniyle ihdas edilen irtifaklar bu kapsamda idari irtifaklardır. Bu irtifaklar idarenin tek yanlı kararıyla yapılan irtifaklardır.

İdari irtifakların medeni irtifaklardan ayrıldığı en önemli nokta, özel hukuk işlemlerinde tarafların serbest iradeleriyle irtifaklar tesis edilmesidir. Ancak idarece tesis edilen irtifaklar idarenin tek taraflı işlemleriyle meydana gelmektedir. Böylece irtifaklar medeni irtifaklar ve idari irtifaklar diye ikiye ayrılabilir.⁷⁶

İdari irtifaklar ile medeni irtifaklara ilişkin açılacak davalarda yargı yerleri farklı olmaktadır. İdari tasarruf olarak karşımıza çıkan leh ve aleyhte ipoteklerin ihdası, iptali yönündeki iptal davaları idari yargı yerinde dava edilmesi gerekir. Bedele ilişkin talepler ise adli yargı yerinde Kamulaştırma Kanununda belirtilen usul ve esaslar gereğince dava edilmektedir. Diğer bir deyişle medeni hukuktan doğan ihtilaflar, irtifak kamulaştırması⁷⁷ ve hukuka aykırı irtifakın men'i gibi hususlarda adli kaza merciinde dava edilmektedir.⁷⁸

verilmiş bu karar davalı idarelerden ... belediye başkanlığı tarafından temyiz edilmiştir. İptal yönündeki yerel mahkeme kararının onanmasına..." (www.kazancı.com.tr)

⁷⁶

⁷⁷

ARTUKMAÇ, Sadık, Türk İmar Hukuku, Beşinci Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 1979, ss. 327 - 328
Yarg. 5. H. D., T: 27.10.2003, E: 2003/12048, K: 2003/12431 "Özet: Enerji nakil hatları için yapılan irtifak tescillerinden sonra taşınmazı satın alan yeni malikin kamulaştırmaz el atmadan söz ederek bedel istemesi olanaksızdır. Taraflar arasındaki kamulaştırma yapılmaksızın davacının paydaş olduğu taşınmazdan geçirilen enerji nakil hattı sebebiyle irtifak bedelinin tahsili davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın kabulüne dair verilen yukarıda gün ve sayıları yazılı hükmün Yargıtay'ca

İKİNCİ BÖLÜM

I- BEDELE DÖNÜŞTÜRME İŞLEMİNİN BİR AŞAMASI OLARAK HAMURLAŞTIRMA

A- HAMURLAŞTIRMA KAVRAMI, AMACI VE DÜZENLEME SINIRLARININ TESPİTİ

1- Hamurlaştırma Kavramı

Hamurlaştırma, arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlardaki taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre ve 2981 sayılı kanunun 10. maddesi “c” fıkrasına göre, imar planına uygun ada ve parseller oluşturması amacıyla, yapılan toplulaştırma işlemidir.⁷⁹ İmar uygulaması sırasında uygulama sınırları dahilinde bulunan kadastral parseller⁸⁰ bir bütün olarak dikkate alınarak, evvelinde onanmış dayanak planlar kapsamında yeni imar adası ve parsellerine ayırma işleminin tümüne ve bu kapsamda yapılan işlemlere de hamurlaştırma denilmektedir.⁸¹

incelenmesi davalı idare vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü: Karar, Dava, kamulaştırma yapılmaksızın davacının paydaş olduğu taşınmazdan geçirilen enerji nakil hattı sebebiyle irtifak bedelinin tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı idare tarafından temyiz edilmiştir. Dosyada mevcut T.E.İ.A.Ş. Genel Müdürlüğünün 30.09.2003 gün ve 4283 sayılı yazısında; Dava konusu taşınmaz üzerinden Yıldıztepe - Ambarlı ve Ambarlı - Davutpaşa enerji nakil hatlarının geçirildiği, bu nedenle yapılan kamulaştırma işlemlerinin tamamlanması sonucunda enerji nakil hatları için irtifak hakkının 17.09.1980 tarihinde tapuya tescil edilerek kamulaştırma işleminin tamamlandığı bildirilmiştir. Davacı ise, dava konusu taşınmazdan enerji nakil hatları için yapılan irtifak tescillerinden sonra, 22.09.1981 tarihinde hissesini satın almıştır. Bu durumda davacının satın aldığı tarihten önceki kamulaştırma sebebiyle dava konusu taşınmazdan geçirilen enerji nakil hatlarından dolayı kamulaştırmaz el atıldığından bahisle bedel isteme hakkının bulunmadığı gözetilmeden ve gerekçesi de gösterilmeden davanın kabulüne karar verilmesi, Doğru görülmemiştir. Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenler HUMK'un 420. maddesi gereğince bozulmasına...” (İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: 80, S. 2006/4, ss. 1731 - 1732)

78

ARTUKMAÇ, s. 329

79

KARAVELİOĞLU, s. 21

80

ÖZKAYA (İmar Kanunu ve Şerhi), s. 44 “İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.” 3194 sayılı İmar Kanununun tanımlar başlıklı 3. maddesinde şu şekilde tanımlanmıştır. “Üzerinde imar mevzuatına uygun yalnız bir bina yapılabilecek arazi parçasıdır”

81

ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), s. 143

“Hamurlaştırma ile mevcut mülkiyet ilişkisi dikkate alınarak parseller oluşturulur ve bu parseller üzerinde mülkiyet ilişkisinin tekrar belirlenmesi için, imar planları çerçevesinde parselasyon planları yapılır. İşte hamur kuralı, imar planlarının uygulanabilmesine uygun parseller oluşumu, yani arsa üretimi için mevcut mülkiyet ilişkisinin bir potada eritilmesi suretiyle bir bütün oluşturulması ve bu bütünün tekrar farklı toprak şekilleri ve sınırları biçiminde mülkiyet oranına göre maliklere dağıtılması aşamasını ifade etmektedir.”⁸²

2- Hamurlaştırmanın Temel Amacı

Hamurlaştırma, gerek tapulamadan gelen gerekse imar planlarının gereklerine cevap vermeyen arazi ve arsaların toplulaştırılmasının ve bu toplulaştırılmış arazi ve arsalar şehirleşmeye uygun bir şekilde yeniden imar adası ve parsellerine bölünmesi amacıyla yapılmaktadır. 2981 sayılı Kanun kapsamında yapılan imar uygulamalarında taşınmazların hamur haline getirildikten sonra yapılaşma alanları maliklerine, sosyal donatı alanları kamu parsellerine ve tescil edilemeyen kısımlar da bedele dönüştürülmek suretiyle uygulama yapılmaktadır. Diğer yandan, yapılaşma ihtiyaçlarının gerisinde kalmış arsalarla yön vermek ve gelişmiş güzel oluşmuş yapılaşmayı ortadan kaldırmak adına hamurlaştırma yapılmaktadır. Hamurlaştırmada, kamu ve özel hukuk kişisinin uhdesinde bulunan taşınmazların mülkiyet durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve yeniden hak sahiplerine dağıtılması gerekmektedir. 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 10. maddesi “c” fıkrası ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi bu anlamda çok büyük bir aracı, kamu idarelerine vermiştir.. Bu düzenleme toplumun yapılaşma hususunda önünü açma ve sorunlara çözüm üretme adına ihdas edilmiştir.⁸³

İmar uygulaması, şehirleşmeye açılacak alanların mülkiyet sınırlarının yeniden ele alınarak (arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak), imar planlarına uygun yeni ve düzenli arsa üretme gayesiyle yapılmaktadır.⁸⁴

Yapılaşmaya uygun alan üretebilmek, bir beldenin imar planları gereğince önceden yapılaşmaya hazırlanması ve planlardaki teknik ve sosyal donatı alanlarının aynen mekana

⁸² KELEŞ, Ruşen/MENGE, Ayşegül, İmar Hukukuna Giriş, İmge Kitapevi, Ankara 2003, s. 195
ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), ss. 23 - 24

⁸³ ABAMA, s. 211; KAPAN, ss. 91 - 92

⁸⁴ KARAVELİOĞLU, s. 21

yansıtılmasına bağlıdır. Kentsel arazinin imar planı dahilinde yapım ve uygulaması ile bir taraftan yol, meydan, park, otopark, yeşil alan, ibadet yeri ve okul gibi genel hizmetlere ayrılan yerler belirlenirken diğer taraftan da, hem ada düzenlemesi hem de imara uygun hisseli veya müstakil imar parselleri⁸⁵ oluşturulması sağlanmaktadır.⁸⁶

3- İmar Uygulaması ve Bedele Dönüştürme Yapılacak Alanlarda Düzenleme Sınırının Tespit Edilmesi

Düzenleme sınırı, uygulama yapılacak sahayı kesin olarak tespit etmek ve düzenlemeye girecek ya da bir kısmı girecek parselleri belirlemek amacıyla belirlenmektedir. Ayrıca, imar uygulamasına giren taşınmazların birden fazla uygulamaya konu olmasını önlemek için de düzenleme sınırları önem taşımaktadır.⁸⁷

Belediye ve mücavir alan içinde belediye encümenleri tarafından, belediye mücavir alanı dışında kalan taşınmazlar bakımından il idare kurulu kararı ile uygulama sınırı tespit edilmektedir. Bölgede yeterli miktarda yapılaşmaya uygun arsalar oluşturmak için, imar uygulaması yapılacak alanların belirlenmesi gerekir. Düzenleme bölgeleri tespit edilirken bölgelerin genişleme alanları da dikkate alınır.⁸⁸ 2981 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılacak uygulamalar ve bu uygulamalar sonucu bedele dönüştürme işlemlerinde de düzenleme yapılacak uygulama alanlarının belirlenmesi önemlidir.

İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkındaki Yönetmeliğinin 6. maddesinde düzenleme sınırlarının tespitindeki ana hatlar belirtilmiştir. Yönetmeliğe göre;

- Uygulama bölgeleri iskanın sınırının bittiği yerden,

⁸⁵ ÖZKAYA (İmar Kanunu ve Şerhi), s. 44 “İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.” 3194 sayılı İmar Kanununun tanımlar başlıklı 3. maddesinde bu şekilde tanımlanmıştır. “Üzerinde imar mevzuatına uygun yalnız bir bina yapılabilecek arazi parçasıdır”

⁸⁶ ASLANTAŞ, Gül Filiz Ercan/ŞİMŞEK, Özlem/BERBEROĞLU, Ahmet, İmar Hukukunda Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Parselasyon), Yetkin Kitapevi, Ankara 2006, s. 29

⁸⁷ ASLANTAŞ/ŞİMŞEK/BERBEROĞLU, ss. 130 - 131

⁸⁸ KAPAN, ss. 99 – 100

- İskan sahası içinde yollarda yol ekseninden,
- İbadet yeri ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve çocuk park alanlarının düzenleme ortaklık payı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden,
- İmar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu kısımlardan,
- Düzenleme sınırının herhangi bir sebeple bir parseli ikiye veya daha fazla parçaya bölmesi halinde, sınır bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan kısmın başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel büyük ise ifraz yapılarak ifraz çizgisinden uygulama sınırı geçirilmelidir.

Danıştay kararlarında düzenleme sınırı şu şekilde ortaya konmuştur. Bedele dönüştürme işleminin 2981 sayılı Kanununun 3290 sayılı Kanun ile değişik 18. maddesinin “c” bendinde, ıslah imar planı uygulamaları gereği, gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılmış sahalarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ve uygulama yönetmeliği birlikte dikkate alınarak düzenleme sınırının tespit edilmesi gerekmektedir. Düzenleme sınırı, bedele dönüştürme yapılacak alanların belirlenmesi için ön aşamayı oluşturmaktadır.⁸⁹

Düzenleme sınırlarının belirlenmesinde bölgede taşınmaz bulunan, gayrimenkul sahiplerinin öneride bulunma hakları bulunmaktadır. İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkındaki Yönetmeliğinin 13. maddesine göre maliklerin de düzenleme sınırlarını belirleme yetkileri bulunmaktadır. Ancak, nihai karar mercii belediye encümenleri ile il idare kurullarıdır.⁹⁰

⁸⁹ Danş. 6. Dairesinin, T: 22.10.1991, E: 1990/5, K: 1991/2101 “Özet : Parselasyon işlemi nedeniyle düzenleme sınırı içerisindeki kamu alanlarının karşılanması amacıyla %35'e kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceğinden... 2981 sayılı Kanunun 3290 sayılı Kanunla değişik 18. maddesinin “c” bendinde, ıslah imar planı uygulamaları gereği gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılmış sahalarda arsanın %35'ine kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği belirtilmiş, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. 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 maksatlarla 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 ihtiyacı olan kamu hizmet alanlarına da taşınmaz sahiplerinin katılımını sağlamak olduğu belirtilmektedir.” (www.kazancı.com.tr)

⁹⁰ ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), s. 122; KAPAN, s. 100

Düzenleme sınırından az bir adayı kapsamaması zorunludur. Parsel bazında düzenleme yapılması mümkün değildir. Uygulamada parsel bakımından imar uygulamalarının yapıldığı görülmektedir. Ancak imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun teşekkül etmiş olması nedeniyle adanın teşekkül eden kısımlarının uygulamaya ihtiyaç duymaması durumunda ayrıca diğer kısmında birkaç taşınmazın tevhit ve ifraz yoluyla imar planı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olması halinde adanın bu kısmında kalan parseller müstakilen düzenlemeye tabi tutulabilir.⁹¹

B - İMAR PARSELLERİNİN OLUŞTURULMASI VE DAĞITILMASI AŞAMASINDA HAK SAHİPLERİNİN HUKUKİ DURUMU

1- Taşınmazında Yapı Bulunmayan Hak Sahiplerinin Hukuki Durumu

İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkındaki yönetmeliğin 10. maddesi gereğince düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların imar planları gereğince imara açık (yapılaşma alanında kalan) kısımlarının mümkün mertebe hak sahiplerinin adına öncelikle tapulanması gerekmektedir. Bunun mümkün olmaması, kadastral sınırlar içinde taşınmazın bu kısımlarının sosyal donatı alanına rastlaması durumunda yine mümkün mertebe yakın yerlerden hak sahibi adına tapu ihdas edilmesi gerekmektedir.⁹² Bu hüküm gereğince yeni oluşan imar parselleri hangi kadastro parseli üzerine rastlıyorsa, mümkün olduğunca o parseli karşılık tahsis yapılması gerekmektedir.⁹³

Öte yandan, parselasyon işlemi ile parsel tahsisi yapılırken, tahsis edilen yeni parsel ile eski parselin hem uzaklığının hem de ekonomik değerlerinin birlikte dikkate alınması ve ayrıca genel olarak hakkaniyetin gözetilmesi gerekir.⁹⁴ Hak sahiplerine kadastro parselinin bulunduğu alanda yer verilmesinin mümkün olmadığı durumlarda zorunlu olarak başka

⁹¹ KARAVELİOĞLU, s. 35

⁹² ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), ss. 239 - 240

⁹³ Danş. 6. Dairesinin, T:21.01.1986, E: 1997/810, K:1998/460 "... davacı payının, kadastral parselin bulunduğu yerde oluşturulan imar parselinde değerlendirilmesi gerekirken, hukuki ve teknik zorunluluk bulunmadığı halde kendisine başka bir adada oluşturulan parselden pay verilmesi hukuka aykırıdır." KOÇAK/BEYAZ, s. 123

⁹⁴ KARAVELİOĞLU, s. 54

alandan yer tahsis edilmesi gerekecektir. Taşınmaz malikine verilecek yeni alanın eşdeğer nitelikte olması gerekir.⁹⁵ Örneğin, ticaret ve hizmet alanında kalan bir parselin uygulama neticesince konut alanında kalan bir yer olarak tahsis edilmesi yasada öngörülen amaca uygun değildir. Burada üzerinde durulması gereken husus uygulama yapan idarenin iyi niyet ve teknik olanaklar dahilinde hareket etmesi gereğidir.⁹⁶ 2981 sayılı Kanun kapsamında uygulama yapılıyorsa taşınmaz maliki adına fiili, hukuki ve teknik nedenlerle tescil yapılamıyorsa zorunlu olarak bedele dönüştürme yapılması gerekecektir.

2- Eski Kadastral Sınırlar Dahilinde İmarlı Saha İçinde Yapıları Bulunan Hak Sahiplerinin Hukuki Durumu

Düzenlemeye tabi tutulan taşınmazın üzerinde yapı bulunması durumunda İmar Kanununun 18. Maddesinin Uygulanması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca imarlı sahada kalan bina malikler adına tapulanmalıdır. Binası başka bir arsa içinde kalan bina sahibinin bina bedeli ödenmedikçe bu binanın yıkılamayacağını düzenlemiştir. Bununla birlikte, binaların öncelikle hak sahiplerine tapulanması gerekmektedir.⁹⁷

İmar mevzuatına göre korunması gerekli yapılar hazırlanan harita ve diğer belgeler üzerinde belirtilir. (İ.K.m.18 Uygulama Yönetmeliği 18. maddesi) Bu kapsamda imar ve kadastro parselleri üzerinde inşa edilmiş yapılar, düzenleme sırasında plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmuyorsa, bir imar parseli içinde bırakılabilir.⁹⁸ İmar parseli ile kadastro parselinin aynı yere rastlaması durumunda oluşan imar parseli içinde kalacak bina

⁹⁵ Danş. 6. Dairesinin, T: 18.05.1999, E: 1998/2676, K: 1999/2714 “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 yapılmasında mevzuata aykırılık yoktur. 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'lik kısım için ise ipotek tesis edildiği açık olduğundan ve parselasyon işleminde mevzuata aykırılık bulunmadığından, dava konusu işlemlerin iptali yolundaki idare mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.” (www.kazancı.com.tr)

⁹⁶ KOÇAK/BEYAZ, ss. 134 - 135

⁹⁷ KALABALIK, Halil, İmar Hukuku, Güncelleştirilmiş ve Geliştirilmiş 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2005, ss. 458 – 459; ABAMA ss. 214 – 217; KAPAN, s. 105 “İmar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı bir imar parseli içinde bırakılabileceğini belirtmektedir.”

⁹⁸ Trabzon İd. Mah. T: 25.10.2001, E:2001/750, K: 2001/1090 “İmar uygulaması sırasında korunması gerekli bir yapıya sahip olamayan davacı geçici ruhsata dayanarak temel attığı yerden tahsis yapılması zorunluluğu bulunmadığı nedeniyle.... davanın reddine” Trabzon İd. Mah. T: 25.10.2001, E: 2001/750, K: 2001/1090, ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), ss. 126 – 127

imar nizamına aykırı olsa dahi taşınmaz sahibi imar nizamına uygun yapı yapıncaya kadar taşınmazından faydalanmış olacaktır. Böylece, imar parseliyle birlikte imar nizamına uygun yapıyı hemen yapamayan muhdesat sahibinin de hakları korunmuş olacaktır.⁹⁹ Ergen'in bu görüşüne katılmıyorum, zira imar mevzuatına aykırı inşaat yapan bina malikinin korunması sonucunu doğuracağını, imarlı sahası işgal altında kalan yeni hak sahibinin haklarının da haleldar olacağını düşünmekteyim. Uygulamada, kaçak yapının ekonomik değeri bulunmadığı bu nedenle kaçak yapı sahibinin herhangi bir bedel talep edemeyeceği Yargıtay kararlarında açıkça belirtilmektedir.¹⁰⁰

Gerek 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gerek 2981 sayılı Kanunun 3290 sayılı yasa ile değişik 10. maddesinin "c" fıkrası kapsamında uygulama ile bina ve arsa farklı maliklere ait ise el atmanın önlenmesi ve kal davası açılması durumunda, öncelikle binanın idari işlem öncesindeki hukuki durumuna bakılmalıdır.¹⁰¹ Kendi taşınmazına bir yapı (tesis) yapmış bir kimsenin imar uygulamaları ile binası bir başka parselin içinde kalmış ise bina malikine atfedilecek bir kusur bulunmamaktadır.¹⁰²

⁹⁹ KOÇAK/BEYAZ, s. 131

¹⁰⁰ Yarg. 15. H. D. T: 08.04.2004, E: 2003/5234, K: 2004/2029 "Kaçak yapılarda; tescil, eksik ve ayıplı iş bedeli, gecikme yahut kira tazminatı ödenmesi isteminde bulunulamaz. Yasaya uygun duruma dönüştürülmedikçe, ekonomik değeri bulunmayan kaçak yapıların sadece yıkımı istenebilir. Kaçak yapılarda yasaya aykırılığın devamı sonucunu doğuracağından; tescil, eksik ve ayıplı iş bedeli, gecikme yahut kira tazminatı ödenmesi isteminde bulunulamaz. Yasaya uygun duruma dönüştürülmedikçe, ekonomik değeri bulunmayan kaçak yapıların sadece yıkımı istenebilir. (www.kazancı.com.tr)

¹⁰¹ YHGK. T: 06.03.1996, E/K: 01/1042-126 "Taşkınlığın imar uygulaması sonucu oluştuğu anlaşıldığına göre önce idare mahkemesinde açılan davanın sonucunun beklenilmesi anılan davanın reddedilmesi halinde binanın kaim değerinin depo ettirilerek davanın kabulü gerekir. Dava imar parseline el atmanın önlenmesine ilişkindir. Kadastral yöntemlere uygun biçimde yapılan ölçüm sonucu davalıya ait binanın davacı parseline 12 m2 taşkın oluşu saptanmıştır. Ancak davalının önceki kadastral parsel maliki, davacının da başka bir kadastral parselinin paydaşı iken imar uygulaması sonucu yanlara ait imar parsellerinin oluşturulduğu ve böylece taşkınlığın ortaya çıktığı anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca davada yalnızca el atmanın önlenmesinin istenilmiş olması 3194 sayılı yasanın 18. maddesinin uygulanmasını engellemeyeceği gözetilerek; öncelikle, davalı tarafından idare mahkemesine açıldığı bildirilen davanın temyize konu dava için bekletici sorun sayılması anılan idari davanın reddedilerek red hükmünün kesinleşmesi durumunda değinilen yasa hükmüne göre muhdesatın dava tarihi itibarıyla belirlenen (kaim) geçek değerinin davalı yararına mahkeme vizesine depo ettirilmesi suretiyle davanın kabulüne karar verilmesi idari davanın kabulüne sonuçlanması halinde ise, davacıya kadastral mülkiyete dönebilmesi için adli yargıda sicile yönelik dava açabilme olanağının (önel verilip) sağlanması ve ondan sonra bir hüküm kurulması gerekirken, noksan soruşturma ile yazılı olduğu üzere davanın reddedilmesi isabetsizdir...) gerekçesiyle bozulması, yündeki Yargıtay 1.HD. kararına yerel mahkemenin direnmesi sonunda HGK kararı ile yerel mahkemenin direnme kararı onanmıştır." Ancak HGK kararı hukuka ve düzenlemeye aykırı olup karara katılmak mümkün değildir. YHGK. 27.03.1991 gün E/K: 1/26-144 sayılı kararı ile önceki kararları bu kararın tamamen aksi yönündedir. ERASLAN (İmar Kanunu ve Şerhi), s. 142 vd.

¹⁰² ÖZKAYA (İmar Kanunu ve Şerhi), s. 131 vd.

Ancak burada sorun Medeni Kanununun 684. maddesine göre; “Yerel adetlere göre bir şeyin temel unsurunu teşkil eden asıl şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılması kabil olmayan parçalar o şeyin tamamlayıcı parçalarıdır. Bütünleyici parça, asıl eşya ile bir bütün teşkil ettiği için, bütünleyici parça bir başkasının, asıl eşya bir başkasının mülkiyetinde olamaz. Asıl şeye sahip olan bütünleyici parçaya da sahip olur. Bir arazi üzerindeki yapılar arazinin bütünleyici parçaları sayılırlar.”¹⁰³ İmar uygulamaları ile yapılan binanın başka malik adına tapulanması, Medenin Kanununun 684. maddesi düzenlemesinin istisnasını oluşturacaktır.

Ancak diğer komşu parsellere sahip olan bina maliklerinin yan parsel olan tecavüzleri, Medeni Kanun kapsamında özel hukuk ihtilafıdır. Müdahalenin men-i adli yargı yerinde çözülmesi gereken bir problemdir. Ancak imar uygulamaları gereğince bina sahiplerinin diğer arsa sahipleri ile olan ihtilafın temeli idari işlemde kaynaklanmış olup idari yargı yerinde çözülmesi gerekmektedir. Yine kısmi tecavüzler imar uygulaması sonucu meydana gelmiş ise bu kez İmar Kanununun özel hükümleri gözönünde bulundurularak durumun açıklığa kavuşturulması gerekecektir.¹⁰⁴ İdari işlemin iptali ve idarenin haksız işlem ve eylemlerinden meydana gelen bir zarar durumu söz konusu ise idari yargı yerinde dava edilmesi gerekecektir.

3- İmar Uygulaması Sırasında Aynı Yerden İmar Parseli Verilmesini Engellenen Zorunluluk Halleri

İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımı sırasında düzenlemeye giren kadastral parseller, mümkün ise aynı yerden tapulanmalıdır. Değilse yakınındaki parsel tahsis edilmelidir. Ancak bunun da teknik ya da bir başka nedenle mümkün olmaması halinde taşınmaz sahibine bir başka yerden tahsis yapılabilir. Öte yandan parselasyon işlemi ile parsel tahsisi yapılırken tahsis edilen yeni parsel ile eski parselin hem uzaklığının hem de ekonomik değerlerinin birlikte dikkate alınması ve hakkaniyete uygun tahsis yapılması gereklidir.¹⁰⁵

¹⁰³ ÖZTAN, Bilge, Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitapevi, Ankara 2002, ss. 683 - 686

¹⁰⁴ ÖZKAYA (İmar Kanunu ve Şerhi), s. 129

¹⁰⁵ KARAVELİOĞLU, s. 73

a) Hukuki Zorunluluk

İmar uygulamalarında parsel oluşturma ve dağıtım sırasında, hak sahiplerine aynı yerden parsel verilmesini önleyebilen nedenler vardır. Öncelikle, taşınmazın imar planına göre yol, yeşil alan gibi düzenleme ortaklık payı ile elde edilecek sahalara rastlaması halinde bu alanlar imar parseli oluşturamayacağı¹⁰⁶ için bu alandan parsel tahsisi mümkün olmayacaktır. Arazi ve Arsa Dağıtım Yönetmeliğinin¹⁰⁷ 12. maddesinin düzenlemesi kapsamında, uygulamaya giren parsellerden ileride kamulaştırılma yapılmak üzere pay verilen alanlardan yer tahsis edilebilecektir. Her parselin bu alanlara hissesi oranında katılması gerekmektedir. Bu hukuki zorunluluk nedeniyle de aynı yerden pay verilmesi ilkesi her zaman uygulanamamaktadır. İlerde kamulaştırılacak alanlarda kamu ortaklık payına (KOP), parsel maliklerinin katılması ilkesi gereğince, kadastral parsel sınırları içindeki taşınmazın bir kısmı, kamulaştırılacak alandan ihdas edilmektedir. Bu durum aynı yerde arsa tahsisinin istisnasını oluşturmaktadır.¹⁰⁸

b) Teknik Zorunluluk

İmar uygulamasının dağıtım aşamasında aynı yerden imar parseli verilebilmesi için zorunlu kriter, bu alanın imar planı ile yapılaşmaya uygun alan olarak ayrılmış olması gerekir. Daha doğrusu yapılaşmaya uygun bir alan olarak ihdas edilmiş olması gerekir. Taşınmazın bulunduğu alan imar planıyla konut alanına ayrıldığı takdirde, aynı yerden parsel verilememesi ve düzenleme kapsamında, yine malike yakın yerden de tahsis yapılamaması halinde teknik zorunluluk sözkonusudur. Aynı yerden yapılamayan tahsis nedeniyle hak sahibine öncelikle yakın yerden bunun da mümkün olmaması durumunda yapılaşmaya uygun

¹⁰⁶ Danş. 6. D., T: 22.02.1989, E: 1988/1763, K: 1989/409 “ 156 m2 olan kadastro parselinin büyük bir kısmı yolda kaldığı nedeniyle aynı yerden parsel verilmesinin mümkün olmadığı, düzenleme sonucu oluşan parsellerin davacıların hisselerinden büyük olması karşısında iki ayrı parselden hisse verilmesinde isabetsizlik bulunmadığı vurgulanmıştır.” ERGEN “Arazi ve Arsa Düzenlemeleri”, s. 249

¹⁰⁷ R. G. 02.11.1985 tarih 18916 sayısında yayınlanmıştır.

¹⁰⁸ ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), s. 247

tek parsel verilmesi artık kısımların kalması durumunda bir başka parselin parçalanmasına sebebiyet verilmeden hisse tahsisi yapılması gerekir.¹⁰⁹

c) Fiili Zorunluluk

İmar uygulamasına dahil edilen parselin düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldıktan sonra geriye kalan alanın bağımsız parsel olamayacak küçüklükte olması halinde hak sahibine parsel alanının dışında, yakınında veya başka bir yerden hisse verilmesidir. Bu halde önce taşınmazın isabet ettiği imar adasındaki diğer yerlerde bulunan parsellerle hisselendirilmesi, bunun da mümkün olmaması durumunda, en yakın imar adasından yer verilmesi gerekmektedir.¹¹⁰

Bedele dönüştürme, taşınmazların bir kısmının fiili olarak malikleri adına ihdas edilememesi nedeniyle zorunlu olarak bedele dönüştürülmesidir. Taşınmazların öncelikle tam ve eksiksiz olarak malikleri adına tapulanması yoluna gidilmelidir. Düzenleme nedeniyle taşınmazlarda meydana gelecek değer artışı karşılığı belli oranda kamu katılması da istenebilir. Yukarıda zikredildiği üzere taşınmazların imar uygulamaları kapsamında çeşitli nedenlerle aynı yerden ihdas yapılamamasına değinilmiştir.

4- Uygulama Nedeniyle Oluşturulacak Tahsis Miktarının Bir İmar Parselinden Küçük Olmaması

İmar uygulaması neticesinde imar parseli olabilecek büyüklükteki parsellerin bedele dönüştürülmesi mümkün değildir. Öncelikle imar parseli olabilecek taşınmazların, malikleri adına tapulanması gerekmektedir. İmar parselinden küçük hisseler bedele dönüştürülebilir. 2981 sayılı Kanun uyarınca yapılacak uygulamalar ile 3194 sayılı Kanunun birlikte uygulandığı imar uygulamalarında, küçük parsellerin bedele dönüştürülmesi gerekir.¹¹¹

¹⁰⁹ ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), ss. 250 - 251

¹¹⁰ ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), ss. 258 - 259

¹¹¹ Danş. 6. Dairesinin, T: 27.11.1997, E: 1996/5651, K: 1997/5364 “2981 sayılı yasanın öngördüğü bedele dönüştürmenin amacı tamamen küçük hisselerin değerlendirilmesine yönelik olduğundan, davacının müstakil imar parseli tahsis edilebilecek büyüklükteki hissesinin bedele dönüştürülmesi işlemi 2981 s. Yasa uyarınca da yerinde değildir. Öte yandan, 2981 sayılı Yasanın uygulanması durumunda da, bu yasadaki bedele dönüştürmenin amacı küçük hisselerin değerlendirilmesine yönelik olduğundan,

Düzenleme sahasında bulunan ve gerekli düzenleme ortaklık payı (DOP) miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın bir imar parselinden küçük olması ya da diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil bir imar parseli verilememesi durumunda da İmar Uygulaması Yönetmeliğinin 10. maddesi “c” fıkrası¹¹² gereğince Kat Mülkiyeti Esaslarına göre şuyulandırma yapılabilir. Ayrıca, imar uygulaması yapılacak bölgede kat mülkiyeti esasları gereğince bir uygulama yapılacak olması durumunda öncelikle tapu kayıtlarına şerh konulmak suretiyle mevcut ve yeni hak sahibinin mağdur edilmesinin önüne geçilmeye çalışılabilir. İmar uygulaması sırasında yapılacak satış, bağış vb. hukuki muamelelerle yapılacak taşınmaz devirleri neticesinde meydana gelebilecek karışıklıklar da önlenmiş olmaktadır.¹¹³ Bunların hiçbirisi yapılamadığı takdirde zorunlu bedele dönüştürme yoluna gidilmektedir.

C- BEDELE DÖNÜŞTÜRME UYGULAMASI İÇİN ŞUYUULANDIRMA CETVELLERİNİN HAZIRLANMASI

Bedele dönüştürülen alanların öncelikle belirtildiği vesikalar şuyulandırma cetvelleridir. Şuyulandırma cetvelleri, imar uygulamasının küçük bir özeti durumundadır. Gerek 2981 sayılı Kanun gerek 3194 sayılı Kanun gereğince yapılacak imar uygulamalarında şuyulandırma cetvelleri hazırlanmak suretiyle parsellerin imar uygulama öncesi durumları ile imar uygulaması sonrası durumları ortaya konulmaktadır.

İmar uygulaması sırasında aşağıdaki cetveller düzenlenmektedir. Bu cetveller ile taşınmazların durumu hakkında bilgiler daha düzenli bir şekilde uygulamaya ışık tutmaktadır. Bu cetveller ile uygulama planına alınan taşınmazın ne kadarlık kısmının uygulamaya

davacının müstakil imar olabilecek büyüklükteki hissesinin bedele dönüştürülmesinde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.” (www.kazancı.com.tr)

¹¹² İmar Uygulama Yönetmeliğinin 10. maddesi “c” fıkrası; “İmar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilir. Hisselendirme, imar ada veya parselinin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır. Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları veya bağımsız bölüm adetleri ile orantılı olarak hesaplanır. Hisselendirilmiş parselin tapu kütüğündeki beyan hanesine “İmar Yasasının 18. maddesindeki kat mülkiyet esasları uygulanmıştır” İbaresini yazılır. Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Yasasının hükümleri uygulanır.”

¹¹³ ÖZEL(Kent Planlamasında Tapu ve Kadastro Rolü), s. 58; KOÇAK/BEYAZ, s. 135

girdiğinin, taşınmazın malik durumunun, taksim öncesi taşınmazın tapu bilgilerinin ve uygulama sonunda yapılan hisselendirme durumu belirtilir.¹¹⁴ Bu hisselendirme neticesinde yeni tapu bilgileri, kamuya mal edilen kısımlar, leh ve aleyhte tesis edilen kanuni ipotekler ve en nihayetinde bedele dönüşen kısımlar ile bu bedele dönüşen kısımlara takdir edilen bedeller şuyulandırma cetvellerinde yer almaktadır.¹¹⁵

1- Özet Cetvelleri

Uygulama bölgesindeki kadastral parsellerin ve imar parsellerinin tapu kayıtlarındaki yüzölçümlerin düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının, düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarlarının ve oluşan imar parselleri ve adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı ön cetvellerdir. Özet cetvelleri, düzenlemeye giren eski kadastral parseller ile eski adalar için düzenlenir.¹¹⁶

Bu cetvellere baktığımız zaman öncelikle taşınmazımızın ne zaman düzenlemeye alındığı, uygulamaya giren parselimizden ne kadar düzenleme ortaklık payı alındığı, varsa diğer kesintilerin neler olduğu görülmektedir. Bu cetvel daha çok uygulamayı yapan mühendis açısından bir anlam ifade etmektedir. Çünkü bu cetvelle uygulayıcı ana girdi alanlarını bir anda görmüş olacaktır.¹¹⁷

“Düzenleme sahasına giren beher parsele ait düzenleme ortaklık payının, varsa kamulaştırma veya bağış miktarları ile imar parseli olarak tahsisi gereken miktarı göstermek

¹¹⁴ Yarg. 1. H. D. T: 10.09.1981, E: 1981/9313, K: 1981/9749 “Belediyeler imar sınırı içindeki taşınmazları şuyulandırarak yeniden parsellere ayırmaya yetkilidir. Kesinleşen imar parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu idaresine gönderilir. Bu gönderiş sırasında hesap cetvelleri de plana eklenir. Hesap cetvelleri imar şuyulandırması ve parselasyon planının ayrılmaz bir parçasıdır. İmar parselasyon planları, dayanağını oluşturan idari karara aykırı olamayacağı gibi yeniden hesap cetveli düzenlenip idari karar alınmadan bu planlarda değişik de yapılamaz. Taraflara ait kadastro parselleri arasında şuyulandırma yapılmadığı, sonradan 1961 tarihli planın çizilmesi sırasında yeniden hesap cetveli düzenlenip idari karar alınmadığı halde, yanılıya düşülerek davalılara ait parselden bir kısım yerin davacıların parseline katılması, suretiyle paftaya geçirilmesi hukuksal sonuç doğurmaz ve davalıların mülkiyet haklarını kaybetmelerine neden olmaz.” (www.kazancı.com.tr)

¹¹⁵ ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), s. 261; KARAVELİOĞLU, s.33

¹¹⁶ KARAHASAN, Mustafa Reşit, İmar İnşaat İhale Hukuku, Doktrin Yargıtay Sayıştay Kararları, İlgili Mevzuat, II. Cilt, Beta Yayınları, İstanbul 1997, s. 2309; KAPAN, s. 97; KOÇAK/BYEAZ, s. 84, 3194 Sayılı İmar Kanununun Uygulanması Hakkında Yönetmeliğin 4/e maddesinde; “Düzenleme sahasına kadastro parsellerinin, tapu senedi miktarı, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımları ile düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetvelidir.”

¹¹⁷ ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), s. 261

üzere özet cetvelleri hazırlanmaktadır.” Özet cetvelleri hazırlanmakla, uygulayıcının önünde tüm uygulama alanının tepeden bir bakışla ele alınması ve uygulama alanının ana hatları hakkında uygulamaya başlamadan önce genel bilgiler toplanması imkanı oluşmaktadır.¹¹⁸

2- Tahsis Cetveli

Uygulamaya giren parseller için Tapu Sicil Müdürlüğündeki kayıtlar esas alınmak suretiyle tahsis cetvelleri hazırlanır. Düzenleme sahasında imar adalarının parsellere ayrılan kısmının yüzölçümü ile her ada içerisine rastlayan kadastro ve varsa imar parsellerinin yeni yüzölçümleri toplamı karşılaştırılarak, kadastro ve varsa imar parselleri karşılığı olarak hangi imar adası içinde imar parsellerinin tahsis edildiğinin belirtildiği cetveldir. Bu amaçla bir tahsis cetveli düzenlenir. Bu cetvelde imar adalarının yüzölçümleri gösterilmek suretiyle kadastro ada ve parsellerinin hangi imar ada ve parsellerine gittiği görülmektedir.¹¹⁹

3- Ada Dağıtım Cetveli

Uygulamada imar adaları içerisine yerleştirilen parsel sayısı, parsellerin yüzölçümü ile hangi kadastro ve varsa imar parsellerine karşılık olarak verildiği, ada dağıtım cetvelleri üzerinde gösterilir. Ada dağıtım cetvelleri hak sahipleri açısından imar uygulaması konusunda daha ayrıntılı bilgi veren cetveldir. Bu cetvel üzerinde, imar adasında kaç adet parsel bulunduğunu ve bunların alan olarak büyüklüğünü görmekteyiz. Bunlara ilave olarak imar adasında yer alan parsellere yapılan tahsisin hangi kadastral parsellerden geldiğini görmekteyiz. Bu cetvelin tek eksiği imar adası dışında kalan alanların hangi ada ve parsellere gittiğidir. Bu eksik kısımlar bakımından tekrar tahsis cetvellerine bakılması gerekmektedir.¹²⁰

¹¹⁸ 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Yönetmelik, 34. maddesinde; “Düzenleme sahasında giren her bir parsel için düzenleme ortaklık payının, varsa kamulaştırma veya bağış miktarı ile imar parseli olarak tahsisi gereken miktarı göstermek üzere düzenlenir.”

¹¹⁹ KARAHASAN, s. 2309; KARAVELİOĞLU, ss. 33 – 34; ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), s. 264

¹²⁰ KAPAN, s. 98; ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), s. 264

4- Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Hesap Cetveli

Düzenleme ortaklık payı; düzenleme sahasındaki, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları alanlarının, yol, meydan, park, otopark ve yeşil alan gibi genel hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile ibadet ve karakol yerleri ve bunlarla ilgili tesisler için ayrılan alanların tümünden oluşmaktadır.¹²¹

Düzenleme sahasındaki taşınmazların kadastro parselleri ile imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından, imar parsellerine ayrılan kısımların toplamı, yüzölçümden çıkarıldıktan sonra kalan alanlar, düzenleme ortaklık payı olarak hesap cetveline yazılır. Burada dikkat edilmesi gereken nokta uygulama bölgesinde bulunan belediye mülkiyetindeki taşınmazların ve bağışlanan arazilerin, toplam arazi miktarından düşüldükten sonraki kalan kısım düzenleme ortaklık payını oluştur.¹²²

Düzenleme ortaklık payı oranı, kamu alanlarına ayrılan miktarın, düzenlemeye giren parsellerin toplamına bölünmesi suretiyle bulunur. Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin tapu senedinde belirtilen alanları toplamından, teknik anlamda düzenlemeye girmeyen (bağışlanan) alanların çıkarılması ile bulunur.¹²³

D - BEDELE DÖNÜŞTÜRME YAPILACAK UYGULAMALARDA ARAZİ İLE ARSA DAĞITIMI VE TAHSİSİ

Arazi ve arsaların uygulamaya girmesiyle birlikte (dağıtım ve tahsis yapılmak suretiyle) taşınmazlar yeni vasıflara ve sınırlara sahip parseller haline gelmektedirler. Bu işlem sırasında kamu alanları belirlenmesi işlemine dağıtım, yine yapılaşmaya uygun parsellerin hak sahiplerine verilmesine de tahsis denilmektedir.¹²⁴

¹²¹ KARAVELİOĞLU, s. 78

¹²² ABAMA, s. 221

¹²³ ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), s. 265; KARAVELİOĞLU, s. 33; ABAMA, s. 212
KAPAN, ss. 98 - 99

¹²⁴ ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), s. 208

Düzenleme sahası içine alınan kadastral parselin dağıtım açısından imar planına göre yolda, yeşil alanda yada konut alanında kalması bakımlarından pek fazla bir fark yoktur. Yani yol, yeşil alan yada çocuk bahçesinde kalan kadastral parsel karşılık olarak da yapılaşmaya müsait alanlardan yer tahsisi yapılabilmektedir. Ancak böyle bir durumda kadastral parselin aynı yerden tahsisi ilkesi ihlal edilmiş olur. Parsel maliklerince uygulamaya itiraz edilmediği durumlarda uygulama geçerlidir.

Kadastral parselin düzenleme sahası içinde kalan kısmı üzerinden belirlenen DOP oranı nispetinde düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılır.¹²⁵ Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliğinin 12. maddesine göre; “Her parselden eşit yüzde oranı kadar kamu hizmet alanlarından kamulaştırılmak üzere pay ayrılır.” Yine uygulama bölgesindeki düzenleme ortaklık payının %40’tan fazla olması durumunda, %40’lık nispeti aşan kısımlar kamulaştırılma ile karşılanma yoluna gidilir.

İmar uygulamasına alınan bölgenin düzenleme ortaklık payı oranının hak sahipleri aleyhine olmaması için uygulama alanlarının dar tutulması ile çözüm üretilebilmektedir. Mümkün mertebe hak sahiplerinin aleyhine durum oluşmaması için gayret sarfedilmesi gerekmektedir. Çünkü, imar uygulaması ile yapılmak istenen husus taşınmazların kamu terklerinin sağlanarak yapılaşmaya uygun arsalar oluşturulmasıdır. İmar uygulamasını yapan kamu idaresi yaptığı düzenlemeden dolayı taşınmazda meydana gelen değer karşılığı olarak kamu alanlarını (düzenleme ortaklık payını) kesmektedir.¹²⁶ İmar uygulamasını yapan kamu idaresinin taşınmaz maliklerinin daha az oranda kamu alanlarına katılması için gereken tedbirleri alması gerekmektedir. Bağışlanmış alanlar uygulamaya dahil edilerek kamu alanlarının düşürülmesinde kullanılması gerekmektedir. Belediye, hazine parselleri arazi ve arsa düzenlemesi yönetmeliği ilkeleri çerçevesinde uygulamaya dahil edilmesi gerekir.

¹²⁵ Danş. 6. Dairesinin, T: 26.05.1999, E: 1998/2653, K:1999/2953, “DOP ‘un her parselden eşit oranda alınması gerektiği, kamu tesis alanına da her parselden hisselendirme yapılması gerekmektedir. Dosyada mevcut dağıtım cetvelinin incelenmesinden, davacı parselinin dışındaki bazı parsellerden kamu tesis alanları oranında hisselendirme yapılmadığı, bazı parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmadığı görüldüğünden mahkemece, dava konusu parselasyon işleminin sözü edilen hususlar göz önünde bulundurularak yalnızca davacı parseli bazında değil uygulama alanının bütünü ele alınmak suretiyle incelenerek varılacak sonuca göre yeniden bir karar verilmesi gerektiği, bozulmasına,” ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), s. 209

¹²⁶ ABAMA, s. 225

Yapılan dağıtımdan sonra kalan alanlar bağımsız bir imar parselini teşkil edebilecek büyüklükte ise bağımsız bir imar parseli oluşturulur. Geriye kalan alan bağımsız bir imar parselini oluşturmaya uygun değilse yada teknik zorluk nedeniyle diğer parsellerin durumu ve dağıtımını nedeniyle) mümkün değilse o zaman bu alan başka parsellerle birlikte hisselendirilir.

Uygulama alanında düzenleme ortaklık payının %40'ı aşması durumundan dağıtım ve tahsis için Arazi ve Arsa Dağıtım Yönetmeliğinin 32. maddesinde¹²⁷ belirtilen sıraya uyulmak¹²⁸ suretiyle işlemler yürütülür.

II- 2981 SAYILI İMAR AFFI KANUNU İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN BİRLİKTE UYGULANDIĞI DURUMLARDA BEDELE DÖNÜŞTÜRME

A- BİRLİKTE UYGULAMANIN AMACI

3194 sayılı İmar Kanunu gereğince bedele dönüştürme yapılamamaktadır. Ancak 2981 sayılı Kanuna göre arazi ve arsa düzenleme yönetmeliği ilkelerine uyulmak suretiyle yapılan imar uygulamalarında bedele dönüştürme yapılabilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanununa göre, imar planları yapılmış alanlarda yapılaşma faaliyetlerinin imar mevzuatına uygun şekilde yürütülmesini sağlayacak şekilde taşınmazların bölümlenmesine imar parselasyonu denebilir.¹²⁹ İmar Kanununun 1. maddesinde bu kanunun amacı ortaya konmuştur. “Bu kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.” Yine İmar Planlarının Yapımına Dair Yönetmeliğin 1. maddesinde de “insan, toplum, çevre münasebetlerindeki kişi ve aile mutluluğu ile toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel eğilimlerini yönlendirmek ve

¹²⁷ Arazi ve Arsa Dağıtım Yönetmeliği, madde 32. “Düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının %40'ından daha fazla çıkması halinde, bu miktarın %40'e düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar, bu işe tahsis edilir. Bunlar yetmediği takdirde, bu sahada, belediyeye devri mümkün hazine 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 edilirler. Bunlarda yetmediği takdirde, aşağıdaki sıraya göre kamulaştırma yapılır. a) Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, müstakil imar parselleri verildikten sonra arta kalan miktarları, b) Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadar, c) Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, ibadet yeri, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı, kamulaştırılır.” (<http://www.ilbank.gov.tr/mbs/metin.php?id=187>)

¹²⁸ ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), s. 208

¹²⁹ KALABALIK, s. 415

toprağın korunma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek üzere hazırlanacak her tür ve ölçekteki planın ve bu planlar üzerinde yapılacak değişikliklerin hangi esaslar dahilinde yapılacağı belirlenmektedir.”¹³⁰ İmar parselasyon planları gereğince yapılan bölümlenme (ifraz) işlemleri genel olarak taşınmazların fiili zemindeki kullanım haklarının belirlenmesidir. Yapılan uygulama teknik anlamda imar planlarının zemine yansıtılmasıdır. Amaç, şehirleşme ilkelerine göre hazırlanmış ve bölgede yaşayacak insanların tüm medeni ihtiyaçlarına cevap verebilecek arsalar üretilmesidir.

3194 sayılı Kanununun 18. maddesi arazi ve arsa düzenlemesi yetkisini belediye mücavir alan sınırları içinde belediyelere; belediye mücavir alan sınırları dışında valiliklere vermiştir.¹³¹ İmar uygulaması ile taşınmaz maliklerine verilecek bağımsız ve şuyuulu imar parsellerinin büyüklükleri ve pay miktarı düzenlemeye tabi tutulan taşınmaz malikleri için subjektif ve kişisel işlemlerdir.¹³² Yapılan uygulama ile genel kamu hizmetlerinin ayrıştırılması ve ıslah planları bakımından fiili kullanımların mümkün mertebe uygulanabilir planlı yapılaşmaya sevk edilmesi ile planlama evresinden sonra yapılaşmaların imar planları dahilinde yapılmasını sağlamak amaç edinilmektedir.

Bu aşamada 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 3290 sayılı Kanunla değişik 10. maddesinin “c” fıkrasının ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin birlikte uygulandığı durumun incelenmesi de önem arz etmektedir. Çünkü, 3194 sayılı İmar Kanununa göre yapılamayan bedele dönüştürme işlemleri uygulamada kamu idareleri tarafından 2981 sayılı yasanın 10. maddesi “c” fıkrası ile 3194 sayılı yasanın 18. maddesinin birlikte uygulanması suretiyle yapılmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununa göre bedele dönüştürme (hisse çözümü) yapılamamaktadır.¹³³

¹³⁰ ÇABRİ, s. 61

¹³¹ ABAMA, ss. 211 - 212

¹³² KALABALIK, s. 424

¹³³ Danş. 6. Dairesinin, T: 24.02.1999, E: 1998/1233, K: 1999/1112 “2981 sayılı kanunun 3290 sayılı kanun ile değişik ek-1. maddesinin 3194 sayılı kanunun 18. maddesi uyarınca yapılacak parselasyon işlemlerini tamamlayıcı nitelikte uygulama yapılmasına olanak sağladığı bu maddenin amacının 3194 sayılı kanun uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin uygulanmasında problemlere neden olan özel parselasyona dayalı olarak veya hisse karşılığı satın alınan yerlere bir çözüm getirmek olduğu, 2981 sayılı kanunun ek-1. maddesinin 3194 sayılı kanunun 18. maddesinden farklı olarak özel parselasyona dayalı satın alınan yerlerin mustakil tahsis edilmesi olanağını sağladığı, anılan maddenin uygulanabilmesi için düzenlemenin ıslah imar planına dayanmasının gerekmediği sonucuna varılmaktadır. Mahkemece mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporun incelenmesinden, 3194 sayılı kanunun 18. maddesine göre yapılan parselasyon işleminde hisselerin ferdileştirilmesinin mümkün olmamasına karşın 2981 sayılı kanun ek-1. madde koşullarının dava konusu olayda mevcut olmadığı halde hisselerin ferdileştirilmesi amacıyla 2981 sayılı kanunun ek - 1. maddesinin uyuşmazlık konusu olayda uygulandığı anlaşılmaktadır...” (www.kazancı.com.tr)

B- İMAR AFFI KANUNU MD. 10/C İLE İMAR KANUNU MD. 18'İN BİRLİKTE UYGULANMASI

Yapılaşmamış parsellere, imar planına göre yapılaşma imkanı sağlamak, düzenli ve planlı kentleşmeyi gerçekleştirmek amacıyla belediye mücavir alanları içinde öncelikle şehrin gelişme ve yoğun yapılaşmaya uygun kesimleri bakımından binalı ve binasız arazi ve arsaların uygulamaya dahil edilerek, sözkonusu uygulama bölgesinin sosyal donatı alanları olan; meydan, park, genel otopark, yeşil alan gibi genel alanların ayrılması suretiyle yapılaşmaya uygun arsaların üretilmesi işlemi 3194 sayılı Kanununun 18. maddesi uygulaması¹³⁴ ve 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 3290 sayılı Kanunla değişik 10. maddesinin “c” fıkrasının birlikte uygulandığı uygulamalar ile yapılmaktadır.

Çok farklı malik uhdesinde bulunan taşınmazların, imar ve inşaat faaliyetlerine başlanmadan evvel kamu idarelerince, imar mevzuatı ve imar planlarına uygun olarak uygulamaya dahil edilmesi gerekmektedir.¹³⁵ Günün koşullarına göre parsellenmemiş arsaların ihtiyaçlara cevap vermesi elbette olanaksızdır.

1- Yasalarımızda Konunun Düzenleniş Hali

Bedele dönüştürme yetkisini kullanacak kamu idareleri 2981 sayılı kanuna göre belediye ve valilikler olarak belirtilmiştir. Merkezi yönetimin taşra uzantısı olan belediye ve valilikler bedele dönüştürme yetkisini kullanan kamu idareleridir. Bu idareler, merkezi yönetim olarak örgütlenmiş devlet anlayışı yanında yerinden yönetim kuruluşlarıdır.¹³⁶ İmar planlarını görüşmek ve onaylamak 5393 sayılı Belediyeler Kanununun 18. maddesi “u” fıkrasında belirtilmiştir. Büyükşehir ve il merkezi belediyeleri açısından da il çevre planını kabul etmek, ilkesi benimsenmiştir.¹³⁷ Arazi ve arsa düzenlemesi yetkisi, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında ve 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 3290 sayılı Kanunla değişik 10. maddesinin “c” fıkrası gereğince, belediyelere ve valiliklere verilmiş yetkidir. Bu arada büyükşehir belediyesi hudutları dahilinde büyükşehir belediyesi

¹³⁴ ASLANTAŞ/ŞİMŞEK/BERBEROĞLU, ss. 34 - 35

¹³⁵ KALABALIK, s. 415

¹³⁶ GÖZÜBÜYÜK (Anayasa Hukuku), ss. 18 - 19

¹³⁷ YILDIRIM, s. 208

denetimindeki ilgili ilçe ve belde belediyelerince uygulama yapılmaktadır.¹³⁸ Belediyeler imar faaliyetleri bakımından “Kamu idareleri, kalkınma planları, programları, ilgili mevzuat ve benimsedikleri temel ilkeler çerçevesinde geleceğe ilişkin misyon ve vizyonlarını oluşturmak, stratejik amaçlar ve ölçülebilir hedefler saptamak, performanslarını önceden belirlemiş olan göstergeler doğrultusunda ölçmek ve bu sürecin izleme ve değerlendirilmesini yapmak amacıyla stratejik plan hazırlarlar.”¹³⁹

İmar planlarının bir hukuki dayanağının bulunması gerekmektedir. Bu dayanak imar kanunlarının idarelere verdiği yetki ve görev kapsamında, kanundan doğmaktadır.¹⁴⁰ “İmar planına ilişkin açık bir hükmün Anayasada yer almaması önemli bir eksiklik teşkil eder mi?” yönündeki tartışmada Sancakdar: “Belirtelim ki, her konunun Anayasa da yer alması gerekmez ve beklenemez. Ancak imar planının yapıldığı yersel alandaki mevcut ya da gelecekteki her türlü gelişmeleri doğrudan etkileyeceği, buna dayalı olarak birçok yatırım ihale, kamulaştırma, yeşil alan, sınai tesisler üretileceği, yerleşim yerlerinin oluşacağı sayıları binlerce hatta milyonlarca insanı doğrudan ya da dolaylı etkileyeceği kuşkusudur. Bu nedenle konuya ilişkin açık bir hüküm bulunması isabetli olacaktır. Böylece hem merkezi hem idareler arasında sık sık plan yapma yetkisinin el değiştirmesi önlenmiş olacak ayrıca toplumu muhtelif yönleriyle yakından ilgilendiren bu konu anayasal bir güvenceye kavuşacaktır.”¹⁴¹ Yazarın görüşüne katılmamaktayım. Çünkü anayasaların temel ilkeleri koyan temel yasa olması gerektiğini düşünmekteyim. Her hususun anayasada düzenlenmesi gerekli değildir.

İmar planları İmar Kanunu kapsamında yapılacak parselasyon işlemlerine altlık oluşturması nedeniyle bizatihi uygulama ile planın bir bütünlük içinde ele alınmasını gerekli kılmaktadır.

“3194 sayılı İmar Kanununa göre arazi ve arsa düzenlemesi, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyece, bu sınırlar dışında ise valiliklerce, imar hududu (plan) içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazilerin malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati

¹³⁸ KAPAN, s. 9

¹³⁹ AYTAC, Fethi, Gereğçeli ve Açıklamalı Yeni Belediye Kanunu Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Seçkin Kitapevi, Ankara 2005, s. 80

¹⁴⁰ ORTA, Elif, İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması, Legal Yayıncılık, İstanbul 2006, s. 13

¹⁴¹ SANCAKDAR, Oğuz, Belediyenin İmar Planı Yapması-Değıştirmesi ve İptal Davası, Yetkin Yayınları, Ankara 1996, s. 56

aranmaksızın birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirilmesi, bunların yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayrılması, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtılması ve resen tescil işlemlerinin yapılması teşkil etmektedir.”¹⁴² Bu anlamda plan ve uygulama yetkisi yasa tarafından açıkça ortaya konulmuştur.

2- 5393 Sayılı Belediye Kanunu Kapsamında Uygulamaya Karar Verme Yetkisi

5393 sayılı Belediyeler Kanunu¹⁴³ imar planları ve programlarının hazırlanması ve onaylanması hususunda belediyeler yetkili kılınmıştır, düzenlemesini içerir. 3194 sayılı İmar Kanununda belediye mücavir alan sınırları içinde belediye meclislerine imar planlarını görüşme, değiştirme ve onaylama yetkisi verilmiştir.¹⁴⁴ Belediye mücavir alan sınırları dışında ise imar planlarına ilişkin karar alma yetkisi il idare kuruluna verilerek, il idare kurulunca alınan kararın vali tarafından onandıktan sonra yürürlüğe girmesi öngörülmüştür.

3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesinde imar planlarının nazım imar planı ve uygulama imar planında meydana geldiği belirtilmiştir. Nazım imar planı ve uygulama imar planı, bölge planı ve çevre düzeni plan kararları doğrultusunda hazırlanmalıdır. Daha sonra nazım imar planı gözetilerek, uygulama imar planı hazırlanmalıdır.¹⁴⁵ Bu silsile neticesinde imar planları belediye meclisleri tarafından kabul edilerek onanmaktadır.¹⁴⁶

Hazırlanan imar planları gereğince arazi ve arsa düzenlemesi yapmaya yetkili belediye idaresi ile il özel idaresi tarafından tek yanlı irade açıklamasıyla imar uygulamaları yapılır. Burada idarenin tek yanlı işlemi ile taşınmazların mülkiyet, imar vb. hukuki durumlarının

¹⁴² ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), s. 19

¹⁴³ 5393 Sayılı Belediyeler Kanunu, (R. G. 13.07.20005/25874)

¹⁴⁴ 5272 Sayılı Belediye Kanununun 13. maddesi, u' fıkrası: “Belediye Meclisi, bu bent uyarınca, imar planlarına uygun şekilde hazırlanmış imar programlarını görüşüp karara bağlar.” Şeklinde düzenlenmiştir. KAPAN, s. 8, (7.12.2004 günlü, 5272 sayılı Belediye Kanunu, Anayasa Mahkemesi'nin 18.1.2005 günlü, E: 2004/118, K: 2005/8 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. (www.anayasa.gov.tr/eskisite/KARARLAR/İPTALİTİRAZ/K2005/K2005-18.htm - 12k)

¹⁴⁵ DOĞANYİĞİT, Sadettin, Açıklamalı ve Sorun Çözümlü Belediye Kanunu ve Büyükşehir Belediye Kanunu, Seçkin Yayınevi, 2. Baskı, Ankara 2005, ss. 204 - 205

¹⁴⁶ GÜNDAY, s. 426

değiştirilmesi, kaldırılması nedeniyle imar uygulama işlemi, yapıcı (inşai) basit bir idari karardır.¹⁴⁷

3- Rızai İfraz (İsteğe Bağlı Parselasyon)

Bedele dönüştürme işlemlerinin temelini oluşturan imar uygulamalarından tamamen farklı bir usul olan rızai ifrazın açıklanmasını yararlı bulmaktayız. Rızai ifraz (parselleme) çoğu kez imar planı olmayan alanlarda (ifraz yapılamayan durumlarda), arazi ve arsaların 3194 sayılı Kanun gereğince, taşınmaz maliklerinin tümünün muvafakati ile yapılan uygulamadır. Taşınmaz malikleri tarafında hazırlanan ve fiili durumu da gösteren özel ifraz haritaları uygulamayı yapan belediye idaresine teslim edilmektedir. Belediyece özel ifraz haritalarında taşınmazın fiili olarak yol, yeşil alan vb. kamu alanlarına ayrılan kısımlarının, fiili kullanım alanlarının ve oluşan parsellerin tescile hazır olup olmadığını kontrol edilir. Daha sonra kadastro müdürlüğünün kontrolünden sonra tapu sicil müdürlüğüne sevk edilerek tescil işlemleri tamamlanır.¹⁴⁸

Yapılan işlemlerde herhangi bir bedele dönüştürme yapılması sözkonusu değildir. Taşınmaz maliklerinin muvafakati gereğince parsellenmiş ve kamu idaresince yapılan kontrol neticesinde parsellere ayrılmasında mahzur görülmeyen bir parsellemedir. Yapılan bu işlemle taraflar arasındaki müşterek mülkiyet ilişkisi sona erdirilerek tarafların taşınmazlarında tasarruf edebilmeleri kolaylaştırılmaktadır. Taraflar arasında parselleme konusunda tam bir mutabakat olduğu için taşınmazın belirli kısımlarının bedele dönüştürülerek bedelinin ödenmesi sözkonusu değildir.

İmar planları gereğince yerleşme alanlarında kalan ve yapılaşmaya uygun alanlarda rızai parselasyon (ifraz) yapılabileceği düzenlenmiştir. İmar Kanununun 15. maddesi gereğince genel alanlara ayrılmış; “yol, meydan, yeşil alan, park ve otopark gibi umumi hizmet alanları...” olarak ayrılmış gayrimenkullerin ifrazına izin verilemeyeceği belirtilmiştir. Rızai ifraz yapılabilmesi için arazi ve arsa sahiplerinin, taşınmazlarının parsellere ayrılması yönünde idareye başvurmaları gerekmektedir. Bu parselasyon (ifraz) işleminin gerçekleşmesi için ön koşul taşınmazın hissedarlarının tamamının onayının bulunması ve taşınmazın kamu

¹⁴⁷ ÖZEL (Kent Planlamasında Tapu ve Kadastronun Rolü), s. 55; KALABALIK, s. 448

¹⁴⁸ ŞAHİNİZ, s. 86; ÖZEL (Kent Planlamasında Tapu ve Kadastronun Rolü), s. 55

alanlarının ayrılmış olması şarttır. Taşınmazların hissedarlarının ifraz istemesinin çok değişik sebepleri olmakla birlikte parsellemenin kamu idaresi tarafından talep kapsamında yapılması gerekmektedir.¹⁴⁹

6785 sayılı eski İmar Kanununun md. 37/I-II-III.' sinde rızai ifraz,¹⁵⁰ 3194 sayılı meri İmar Kanunundaki esaslara benzer şekilde düzenlenmiştir. Rızai ifraz istenilen taşınmazların düzenleme ortaklık payı kapsamında kamu alanlarına rastlamaması gerekmektedir. Bu alanlara rastlayan taşınmazların ifrazına izin verilmeyeceği şeklinde düzenlenmiştir.¹⁵¹

C- PARSELASYON ÇEŞİTLERİ

1- Yerleşme Alanları İçinde Parselasyon

İmar uygulama işlemleri (ifraz) genel olarak yerleşme alanlarının ihdasında kullanılır. İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 15. maddesinde uygulama görmüş parsellerin, uygulama görmemiş kadastral parsellerle ifraz ve tevhit işlemlerine tabi tutulmasında bir sakınca görülmemiştir. Bu nedenle yerleşme alanlarındaki ifraz görmüş parsellerin imar uygulamalarına dahil edilmelerinde herhangi bir hukuki sakınca bulunmamaktadır.¹⁵²

¹⁴⁹ KALABALIK, s. 433; Ayrıca ŞAHİNİZ; “Özel ifraz haritaları ile kamuya terk edilen alanlar bakımından eski maliklerce idareye karşı kamulaştırmasız el atma davası açamayacağı gibi men’i müdahale davası da açamayacağını belirlemektedir.” ŞAHİNİZ, s. 87

¹⁵⁰ 6785 Sayılı eski İmar Kanununun 37/I-II-III. maddesinde rızai ifraz işlemlerinin koşulları bu şekilde düzenlenmiştir: “İmar ve yol istikamet planlarına göre, yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi genel hizmetlere ayrılmış yerlere rastlamaması gerekmektedir. Aksi halde taşınmazın bu gibi genel hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan kısımlarının ifrazına belediyece izin verilmeyecektir. İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak olan ifrazın, bu plana uygun olması gerekir. İfrazın imar planında belirtilen ebata uygun olması da şarttır. İmar planında iskan belgesi dışı olarak kabul edilen sahlarda yapılacak rızai ifrazlarda beher parselin iki hektardan daha küçük ve kadastral ve umuma mahsus bir yola cephesi elli metreden daha az olmaması lazımdır. Taksimi istenilen taşınmazın planı veya resmi şekilde yapılmış haritası mevcut olabilir. Bu takdirde sözü geçen taşınmazın parçalara ayrılmasında harita yapılması mecburidir. Taksimi istenilen taşınmazın planı veya resmi şekilde yapılmış haritası bulunmayabilir. Bu takdirde orada tapu fen memuru bulunmak şartıyla sözü geçen taşınmazın parçalara ayrılmasında keza harita yapılması zorunluluğu vardır.”

¹⁵¹ ARTUKMAÇ, ss. 308 - 309, 3194 Sayılı İmar Kanununun 15. Maddesinde ise ifraz ve tevhit işlemleri; “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 yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır. İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve yükseklikleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tayin ve tespit edilir. İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilen miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.” şeklinde düzenlenmiştir.

¹⁵² KALABALIK, s. 434

2- Gelişmeye Açık Alanlardaki Parselasyon

Plan Yapımına Dair Yönetmeliğin md. 4/III.' de ise; "Çevre düzeni planlarının kentsel gelişme alanı ihtiyacının büyük şehir belediye sınırları ve mücavir alan sınırları dışında karşılanma gereği halinde, kent bütününe kentsel gelişme alanını ve bu alanlarla bütünlük gösteren alanları kapsayacağı ifade edilmekte ve bu planların Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın koordinasyonu altında, ilgili büyükşehir belediyesi ve valilikçe ortaklaşa yapılacağı" belirtilmektedir.

Gelişmekte olan alan kavramı ile Köy Yerleşme Ve Uygulama Yönetmeliğinin md. 5. gereğince; vali tarafından ilgili ilçe kaymakamının mütalaası da dikkate alınarak muhtarın talebinin uygun görülmesi veya doğrudan doğruya kendi kararına dayanarak; köy yerleşme alanının tespit ve planının hazırlanması için bir komisyon görevlendireceği, komisyonun öncelikle o köye ait harita, sosyal ve ekonomik durum gösteren doküman ve gerekli diğer bilgileri derledikten sonra merkezde bir ön değerlendirme yapacağı, daha sonra mahalline gidilerek, köyün gelecekteki gelişme durumu dikkate alınarak, ihtiyaç duyulan konut parsel sayısı, parsel büyüklükleri, gerekli bulunuyorsa sosyal tesisler ve diğer genel ihtiyaçlar için tefrik edilecek arazi miktarının hesaplanarak, sonuç olarak köy yerleşme alanının ne genişlikte olacağına karar verileceğini, mevcut köy yerleşik alanı ile bütünlük teşkil edecek şekilde ve mümkün mertebe mera niteliğini kaybetmiş arazilerle verimi düşük ya da tarım dışı hazine arazilerine öncelik vererek, köy gelişme alanı için uygunluğuna karar verilen sahanın sınırlarının, belirleneceği öngörülmektedir.

Genişleme alanlarında yapı izni verilebilmesi için önceden parsellemenin yapılmış olması İmar Kanununun md. 23/I.'de dile getirilmiştir. Bu alanlarda imar planı ve yönetmelikleri kapsamında parsellemenin bitirilmiş olması parsellemenin belediye encümenince ve il idare kurullarınca onanmış olması ayrıca plana ve bulunduğu bölgeye göre yolların içeme suyu ve kanalizasyon şebekelerinin de tamamlanmış olması gerekmektedir.¹⁵³ Yine 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince imar planı dışında kalan alanlarda yönetmelikte belirtilen oranlardan küçük parsel oluşumuna sebep olacak ifrazlara izin verilemeyeceği ayrıca belirtilmektedir.

¹⁵³

KALABALIK, s. 436

3- Mahalleler Kurulması Amacıyla Parselasyon

3194 İmar Kanunu md. 24/IV.' de; "Kent ve kasabalarda mahalleler kurulması amacıyla isteğe bağlı parselleme yapılması sözkonusu olabilir." Mahalle birimlerinin kurulması merkezi idare ile yerel yönetimlerin işbirliği yapmak suretiyle kurulduğu görülmektedir.¹⁵⁴

İmar uygulamaları şehirleşme olgusunun temelini oluşturmaktadır. Toplumun tüm ihtiyaçlarını karşılayacak, sosyal imkanların düşünüldüğü bir planlama süreci ile şehirleşme ortaya çıkmaktadır. Belde sakinlerinin yaşam hakkının gereği olan, insanca yaşama ögesinin gerekleri adına hertürlü altyapısı hazırlanmış, kişilerin kendilerini geliştirme yönünde imkanların sunulduğu alanlarla donatılmış şehirler ve beldeler imar planları ve bu planlara dayanılarak üretilen arsalardan teşekkül etmelidir. Tapulamadan gelen ham parsellerin (uygulama görmemiş parsellerin) gelişen ve büyüyen bir belde ve bölgenin ihtiyaçlarını karşılaması düşünülemez. Bu parsellerin bölgenin ve şehrin fiziki şartları, sosyal, ekonomik, kültürel ve insan ögesi dikkate alınarak planlama faaliyetine tabi tutulması zorunludur.

İmar uygulamaları ile kadastral parsel olan kamu payı ayrılmamış parsellerden düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisinin yapılması sonucu imarlı parseller elde edilmektedir. Uygulama bölgesindeki taşınmaz maliklerinin kamunun ortak alanlarına katılması sağlanmak için taşınmazların %40'ına¹⁵⁵ kadar DOP kesinti yapılmaktadır. Uygulamaların en temel amacı sağlıklı bir yapılaşma için tek tek imar parsellerine imar planlarının belirttiği ilkeler gözetilerek ulaşılması, bir bütünlük içinde yapılaşmanın sağlanmasıdır.¹⁵⁶ Bu imarlı alanlarda tek tek belirlenen ve malik adına tapularak yapılaşmaya uygun, düzenli ve sosyal donatı alanlarına kavuşmuş parseller oluşturulmaktadır. Böylelikle kamu alanlarına 3194 sayılı Kanun gereğince katılmak zorunda olan taşınmaz maliklerinin taşınmazları kısımlara ayrıştırılarak kamuya mal edilmektedir.

¹⁵⁴ KALABALIK, s. 437

¹⁵⁵ İmar Kanunda yapılan değişiklikle % 35 nispetindeki DOP oranı "uygulamaya giren parsellerin % 40' ı olarak" değiştirilmiştir. 17.12.2003 günlü 25319 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (rega.basbakanlik.gov.tr/Eskiler/2003/12/20031217.htm - 181k.)

¹⁵⁶ ÖZDEMİR, Durmuş, Kamulaştırma Kanunu, Açıklamalı İçtihatlı, Adil Yayınevi, Ankara 2002, ss. 296 – 297; ÜNAL, Yücel, "İmar Mevzuatında Parselleme Denetimi" XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, (ss. 21 – 28) Ankara 1987, s. 21

D- BEDELE DÖNÜŞTÜRME İŞLEMLERİNE DAYANAK OLUŞTURAN İMAR PLANLARI

1- Bedele Dönüştürme İşlemlerine Dayanak Oluşturan İslah İmar Planları

a) Genel Olarak Hukuki Durum

2981 sayılı Kanunun md. 10/c-IV’ de; “İslah imar planlarında genel bütçeye dahil idarelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere ayrılan veya ayrılacak olan veya bir kamu hizmeti için lüzumlu görülen arsa veya araziler eski sahibi kamu idarelerine veya o işe tahsis edilmek üzere hazineye aynı şartlarla geri verilir” şeklinde düzenlenmiştir. İmar hukukuna aykırı bina ve inşaat yapılmış alanlarda ve bedele dönüştürme yapılmasının zorunlu olduğu bölgelerde imar uygulaması, ıslah imar planlarına göre yapılmaktadır.¹⁵⁷

İslah imar planlarının yanında özel parselasyon planı 2981 sayılı Kanunun md. 10/c-III de ıslah imar planlarını kamu idaresince uygun görüldüğünde tasdik edilmesi düzenlenmiştir. “Bu gibi yerlere ait yapılmış olan özel parselasyon planı, olabilecek nitelikte olduğu belediye veya valiliklerce uygun görüldüğü takdirde aynen kabul edilerek tescil edilir” şeklinde düzenlenmiştir. Nitekim daha sonra yargı kararlarında özel parselasyon planlarının ve fiili taksim sözleşmelerinin geçerli olduğu belirtilmiştir. Ancak özel parselasyon planındaki fiili kullanım ve tasarrufa, taşınmaz sahiplerinin itirazda bulunmaması gerekmektedir.¹⁵⁸

¹⁵⁷ Danş. 6. Dairesinin, T: 22.11.1999, E: 1998/5008, K: 1999/5915 “İslah imar planlarının amacı sağlıklı ve düzensiz yapılaşmayı mevcut duruma dikkate alınarak ıslah etmektir. Başka bir amaçla ıslah imar planı yapılamaz. İslah imar planı sınırlarının genişletilmesi ya da imarlı ıslah imar planında yapılan maddi bir hatanın ortaya çıkması durumunda bu hatanın giderilmesine yönelik değişiklik yapılması dışında mevcut planların ıslah imar planı tadilatı adı altında değişikliğe konu edilmesi mümkün olmayıp, bu planları geliştiren planların yürürlükte bulunan 3194 sayılı İmar Kanunu ve 3030 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak yapılması gerekir.” (www.kazancı.com.tr)

¹⁵⁸ Yarg. 1. H. D. T: 12.07.2005, E: 2005/7294, K: 2005/8709 “Paylı mülkiyette taşınmazdan yararlanamayan paydaş, engel olan öteki paydaş veya paydaşlardan payına vaki elatmanın önlenilmesini her zaman isteyebilir. Hatta elbirliği mülkiyetinde dahi paydaşlardan biri öteki paydaşların olurlarını almadan veya miras şirketine temsilci atanmadan tek başına ortak taşınmazdan yararlanmasına engel olan ortaklar aleyhine elatmanın önlenilmesi davası açabilir. Ancak, o paydaşın, payına karşılık çekimsiz olarak kullandığı bir kısım yer varsa açacağı elatmanın önlenilmesi davasının dinlenme olanağı yoktur. Yerleşmiş Yargıtay içtihatlarına ve aynı doğrultudaki bilimsel görüşlere göre payından az yer kullandığını ileri süren paydaşın sorununu elatmanın önlenilmesi davası ile değil, kesin sonuç getiren taksim veya şüyuun satış yoluyla giderilmesi davası açmak suretiyle çözümlenmesi gerekmektedir. Öte yandan, yurdumuzda sosyal ekonomik nedenlerle kırsal kesimlerden kentlere aşırı akım, nüfus çoğalması, büyük mesken ve işyeri ihtiyacı nedeniyle hızlı yapılaşma karşısında görevli mercilerin aciz kalmaları veya çeşitli nedenlerle göz yummaları sonucu, izinsiz, ruhsatsız, resmi kayıtlara bağlanmayan büyük yerleşim alanları oluştuğu, bu arada paylı taşınmazların tapuda resmi

b) 2981 Sayılı Kanununa G6re Islah İmar Planı

Bedele d6nüş t6rme iş lemleri islah imar planlarına g6re yapılması gerekmektedir. Islah imar planları ilk olarak İmar Affi Kanunu olarak adlandırılan 16.03.1983 tarih ve 2805 sayılı Kanunda yer almıştır. Daha sonra, 2805 sayılı Kanun 24.2.1984 tarih ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İş lemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değ iştirilmesi Hakkında Kanun¹⁵⁹ ile y6r6rl6kten kaldırılmış tır. 2981 sayılı Kanun da 22.05.1986 tarih ve 3290 sayılı Kanun ile değ iştirilmiş ve islah imar planları ile ilgili daha ayrıntılı h6k6mler getirilmiştir. Bu kanunun bazı maddeleri de 18.05.1987 tarih ve 3366 sayılı kanun ile değ iştirilmiş ve bu kanuna dayanılarak ıkarılan İmar Affi Y6netmeliğ i olarak da anılan 15.08.1987 tarihli y6netmelikte¹⁶⁰ islah imar planlarının uygulanmasına iliş kin ayrıntılar d6zenlenmiştir.¹⁶¹

Islah imar planı d6zensiz yapılaş mış alanların d6zene kavuş turulması amacıyla hazırlanmaktadır. Taş inmazların imar planları olmadan yapılaş mış olması nedeniyle 3194 sayılı İmar Kanununa g6re yapılamayan, planlamanın ve mevcut yapılaş manın islahı maksadıyla 2981 sayılı yasa y6r6rl6đ e konulmuş ve bu kanun tarafından yapılmaktadır.¹⁶²

ifrazları yapılmadan paydaş lar arasında haricen veya fiilen taksim edilib, 6zerlerine b6y6k mahalleler hatta beldeler yapıldığ i bir gerçektir. Bilindiğ i 6zere M. K. 706, B. K. 213, T. K. 26. maddeleri hilafına tapulu taş inmazlarda harici veya fiili taksim ile payların m6lkiyeti ana taş inmazdan ayrılamaz. Ne var ki, taş inmazın kullanma biçimi t6m paydaş lar arasında varılan bir anlaş ma ile belirlenmiş ya da fiili bir kullanma biçimi oluş muş , uzun s6re paydaş lar bu durumu benimsemiş lerse kayıтта paylı, eylemsel olarak (fiilen) bağ ımsız bu oluş umun tapuda yapılacak resmi taksime veya ř uyun satış suretiyle giderilmesine yahut o yerde bir imar uygulaması yapılmasına kadar korunması, "akte vefa" kuralının yanında M. K. 2. maddesinde d6zenlenen iyiniyet kuralının da bir gereğ idir. Aksi halde, pek çok kimse zarar g6recek toplum d6zeni ve barış ı bozulacaktır. O halde, paydaş lar arasındaki elatmanın 6nlenilmesi davalarında 6ncelikle t6m paydaş ları bağ layan harici bir taksim s6zleş mesi ve 6zel bir parselasyon planın olup olmadığ ı veya fiili kullanma biçiminin oluş up oluş madığ ı 6zerinde 6zenle durulmalı, varsa çekiş meli yerin kimin kullanımına terk edildiğ i saptanmalı, harici veya fiili taksim yoksa uyusmazlık yukarıda değ inildiğ i gibi, Medeni Kanununun m6ř terek m6lkiyet h6k6mlerine g6re 6z6lmelidir." (www.kazancı.com.tr)

¹⁵⁹ R. G., T: 08.03.1984 g6nl6, S. 18335 yayınlanmış tır.

¹⁶⁰ ORTA, ss. 57 - 59, R. G.T: 18.08.1987, S. 19548 "3290 Sayılı Kanun İle Bazı Maddeleri Değ iştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Y6netmeliğ in 3366 Sayılı Kanun Uyarınca Bazı Maddelerinin Değ iştirilmesine ve Bazı Maddeler Eklenmesine Dair Y6netmelik; İmar Affi Y6netmeliğ i, olarak ifade edilmektedir."

¹⁶¹ ORTA, s. 57

¹⁶² Danş . 6. Dairesinin, T: 24.12.1997, E: 1997/698, K: 1997/5115 "Islah imar planlarının amacının sağ ıksız ve d6zensiz yapılaş mayı mevcut durum dikkate alınarak islah etmek olduğ undan baş ka bir amaçla islah imar planı yapılması ve kapsama alınması gereken yapılanmaların bulunduğ u b6lgelerle b6t6nleş tirilmesi amacına d6n6k islah imar planı sınırlarının geniş letilmesi ya da onanlı islah imar planında yapılan maddi bir hatanın ortaya çıkması durumunda bu hatanın giderilmesine y6nelik değ iş iklik yapılması dış ında mevcut islah imar planların islah imar planı tadilatı adı altında değ iş ikliğ e konu edilmesi m6mk6n olmayıp, bu planları geliş tiren planların y6r6rl6kte bulunan 3194 sayılı İmar Kanunu ve 3030 sayılı Kanun h6k6mlerine uygun olarak yapılması gerektiğ i dava konusu 19 pafta, 776 ada, 14 sayılı parsel ile iliş kin olarak yapılan islah imar planı değ iş ikliğ inin maddi bir hatanın d6zeltilmesi

İslah imar planı gereğince yapılacak 2981 sayılı kanunun md. 10/c kapsamındaki uygulamalarda düzenleme ortaklık payına tüm maliklerin katılımı sağlanmalıdır. Bunun yanında taşınmazların yapılaşma alanlarının parsel maliklerine tahsis edilmesi gerekmektedir. İnşa edilmiş yapılar nedeniyle uygulama öncesi tapu miktarı kadar ihdas yapılamaması durumunda zorunlu olarak bedele dönüştürme yapılması gerekmektedir. İslah imar planları, taşınmazların bedele dönüştürülecek kısımları ile hak sahiplerine tapulanacak kısımlarını ayrıntılı olarak göstermektedir.

Evvelki 6785 sayılı İmar Kanunu, ülkemizde kentleşme hızının en yüksek olduğu dönemlerde yürürlükte kalmıştır. Nüfusun kentlere hızlı göç etmesi nedeniyle sağlıksız ve plansız yapılaşma karşısında kamu idaresinin yetersiz kalması bu nedenle oluşan fiili durumun kısmen dahi olsa yasal zemine oturtulma çabası olarak 2981 sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir. Toplumun barınma ihtiyacının yeteri kadar karşılanamaması ve denetim yapacak kamu idarelerinin toplumun ihtiyaçlarına cevap verememesi nedeniyle kaçak ve düzensiz yapılar ortaya çıkmıştır. Bu durumu düzeltme adına, 2981 sayılı Kanun ile ıslah imar planları yapılmak suretiyle kaçak ve düzensiz yapı topluluklarını; dengeli, düzenli ve sağlıklı bir yapılaşmaya yönlendirilmesi amaç edinilmiştir. İslah imar planları belediye ve mücavir alanları içinde veya dışında hisseli parsellere imar mevzuatına aykırı yapılmış yapılar ile hazine, belediye, vakıflar, il özel idarelerinin adına kayıtlı araziler üzerine yapılmış gecekonduları kapsamaktadır.¹⁶³ Kanunun temel amacı mevcut yapılaşma alanlarını kısmen dahi olsa ıslah etmektir.

2981 sayılı Kanuna göre yapılan ıslah imar planları ile imar uygulama süreci bileştirilerek yapılmaktadır. 3194 sayılı Kanun kapsamında yapılan imar planlarından ayrılan en önemli yönü de budur. Ayrıca imar uygulaması için uygulama yapılacak alanların kadastro tespitlerinin tamamlanmış olması gerekir. İmar mevzuatına aykırı olarak yapılmış yapı ve yapı topluluklarının yasadan faydalanması için belli başlı unsurları içermesi de gerekir.¹⁶⁴ İmar mevzuatına aykırı yapı ve dokunun güncel hali hazır haritalar üzerine işlenmek suretiyle planlar hazırlanmalı, dağıtım ve hisselendirme gibi durumlar dikkate alınmalıdır.

veya ıslah imar planı sınırlarının genişletilmesi amacıyla yapılmadığı anlaşıldığından ıslah imar planında 2981 sayılı kanun ve uygulama yönetmeliğinin hükümlerine aykırı biçimde yapılan değişiklikte hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir. Yerel mahkeme kararının onanmasına..." (www.kazancı.com.tr)

¹⁶³

ABAMA, s. 529

¹⁶⁴

KOÇAK/BEYAZ. s. 110, KAPAN, ss. 105 - 106

Taşınmazların tam olarak tahsis edilemediği durumlarda zorunlu bedele dönüştürme yapılması gerekir. Ancak, imar parseli olabilecek büyüklükteki parselin ve hissenin bedele dönüştürülemeyeceği yargı kararlarında belirtilmektedir.¹⁶⁵ İmar uygulamasında, imar adası olabilecek nitelikteki taşınmaz topluluklarının uygulamaya dahil edilmesi gerekir.¹⁶⁶

İslah imar planlarının amacı, sağlıksız ve düzensiz yapılaşmayı varolan durumu dikkate alarak ıslah etmektir. İslah imar planları yapılmak suretiyle taşınmazların fonksiyonunun değiştirilmesi yoluna gidilmesinin ve bölgede yapı yoğunluğunu arttıracak nitelikteki yapıların planla tadilatının kabul edilmesi mümkün değildir. 2981 sayılı Kanun kapsamında ıslah imar planının amacı; sağlıksız ve düzensiz yapılaşmayı varolan durum dikkate alınarak ıslah etmek olduğundan, başka bir amaçla ıslah imar planı yapılması mümkün değildir. Onaylanmış ıslah imar planında maddi bir hatanın ortaya çıkması durumunda bu hatanın giderilmesi dışında, ıslah planını düzeltilmesi (ıslahı) yönünde, tadilat planları yapılması mümkün değildir.¹⁶⁷

2- Bedele Dönüştürme İşlemlerinin 3194 sayılı Kanun ile 2981 sayılı Kanun Kapsamında Yapılması Halinde İmar Planları

a) Genel Olarak İmar Planları

3194 sayılı İmar Kanunu ile 2981 sayılı İmar Affı Kanununun birlikte uygulandığı imar uygulamaları bakımından bedele dönüştürme işlemleri yapılabilmektedir. Bu türden yapılan imar uygulaması için (bedele dönüştürme işlemlerine dayanak olan) imar planlarının olması gerekir. Bu nedenle konumuz açısından önem arz eden imar planlarının burada incelenmesini faydalı bulmaktayız.

¹⁶⁵ Danş. 6. Dairesinin, T: 21.09.1994, E: 1993/4147, K: 1994/3075 “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 hissesinin tümüyle bedele dönüştürülmesine yol açan işlemin iptali istemiyle açılmıştır. Davacının hissesinin kendisine müstakil ya da hisseli olarak bir yer verilmesini gerekli kılacak büyüklükte olmasına karşın, bu hissenin bütünüyle bedele dönüştürülmesi imar mevzuatına açık bir aykırılık oluşturduğu gibi, bu durumun hak ve adalet kavramlarıyla bağdaştırılması da olanaklı değildir.” (www.kazancı.com.tr)

¹⁶⁶ ABAMA, s. 531

¹⁶⁷ KELEŞ/MENGİ, ss. 161 - 162

İmar planları, şehir kültürü gözetilerek bireylerin daha iyi bir yaşam sürmeleri için hazırlanan, planlama sürecinin yürütüldüğü bölge dikkate alınarak hazırlanan planlama faaliyetidir.¹⁶⁸ Hazırlanan imar planları ile, şehirlerin oturmaya elverişli olmayan kesimlerinin iyileştirilmesi, gelişme bölgelerinin her türlü ihtiyacının karşılanarak düzenli şehirler oluşturulması amaçlanmaktadır. Yani imar edilmiş şehir; sağlıklı, düzenli, rahat, güvenli ve ekonomik bir şekilde yaşanılan alanlardır.¹⁶⁹

Kamu idareleri tarafından yapılan arazi ve arsaların yapılaşma açısından, imar ve ihya edilmesi işlemlerinin bütününe, planlama faaliyetleri denilmektedir. Bu faaliyetler farklı farklı kamu idareleri tarafından yapılmakla birlikte planlama süreçlerinin bir birini tamamlayıcı nitelikte olması esastır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, büyükşehir belediyeleri, ilçe belediyeleri ile ilk kademe belediyeleri tarafından yapılan tüm planlama süreçlerinin bir biri ile örtüşmesi gerekmektedir.

Üst ölçekli planların temel amacı zemindeki yapılaşma ve kullanım biçiminin detaylandırıldığı nazım ve uygulama imar planlarının çatısını oluşturmak, ülkenin ve bölgenin nüfus yoğunluğu bakımından daha bilinçli ve planlı bir yaşam ortamı hazırlamaktır.

Üst ölçekli ülke planı, ülke bütününde nüfus dağılımları, şehirleşme hızı ve özelliklerini tespit ederek düzenli ve dengeli nüfus dağılımını sağlayan, ekonomik ve sosyal plan kararlarının fiziki plana aktarılması ve böylelikle fizik planları gereğince yerleşim alanlarının oluşmasına yardımcı olan plandır. Ülke planları, büyüklüklerine ve özelliklerine göre bölge planı, metropoliten imar planı ve çevre düzeni planı olarak adlandırılan fiziksel mekanlarda üretilerek, yerleşme düzeninin oluşmasına yardımcı olan planlara çatı oluşturur. Bunun yanında ülke fiziksel yerleşme düzeni planları ve ülke ekonomik ve sosyal kalkınma planları gibi planlama türleri ile bütünlük oluşturarak tam anlamıyla yönetimde birlik ilkesinin de sağlanmasına yardımcı olmaktadır.¹⁷⁰

¹⁶⁸ ERGEN, Cafer, İmar Planları, Seçkin Yayınları, Ankara 2006, s. 17

¹⁶⁹ KOÇAK/BEYAZ, s. 14

ŞENGÜL, H.Tarık (Yeni İmar Mevzuatı ve Kent Planlaması), XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, (ss. 37 – 49) Ankara 1987, ss. 40 - 41

¹⁷⁰ ÜNAL, Erol, Merkezi ve Yerel Yönetimlerde Plan Yapma Yetkisi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Belediyeler Dergisi, Haziran 1991, say. 10, s. 6

Diğer bir üst ölçekli plan olan bölge planı, sosyal ve ekonomik gelişmeler kapsamında yerleşim yerlerinin hangi alanlarda oluşacağı, sektörel faaliyetlerin akış yönünün ve altyapı ihtiyaçlarının da belirlendiği üst ölçekli plan çeşididir. Bu planlar, çeşitli planlar arasındaki geçişi sağlayan bir nevi köprü görevi görmektedir.¹⁷¹ Bölge planlamalarına örnek olması bakımından 388 sayılı Güneydoğu Anadolu Projesi Kalkınma İdaresi Teşkilatının Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname¹⁷² ile kararnamenin kapsamına giren yörelerin hızlı kalkındırılması, yatırımların gerçekleştirilmesi için plan, altyapı, ruhsat, sanayi, maden, tarım, enerji, ulaştırma ve diğer hizmetleri yapma, yaptırma, yöre halkının eğitim düzeyinin yükseltilmesi için gerekli tedbirleri almak, kurum ve kuruluşlar arasında gerekli koordinasyonu sağlamak amacıyla bu kararname çıkarılarak bölgesel planlama yapılmıştır. Kararname ile nazım imar planları ile uygulama imar planlarını, revizyon imar planlarının tamamı ve bir kısmını yapma değiştirme, ada ve parsel bakımından uygulamalar yapma görevi Güneydoğu Anadolu Projesi (GAP) Kalkınma İdaresi Teşkilatına verilmiştir. GAP, Başbakanlığa bağlı olup 3194 sayılı İmar Kanununun ve 1580 sayılı Belediye Kanununun ve diğer ilgili kanunların ilgili idarelere verdikleri imar ve alt yapıya dair hak ve yetkiler bu idareye devredilmiştir.¹⁷³ GAP İdaresince yapılan planlar yakın tarihimizde yapılan en önemli bölgesel planlara örnek teşkil etmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanunu, imar planlarında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı' nın yetkisini düzenleyen 9' uncu maddesinde "Birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının... tamamını veya bir kısmını ilgili idarelere bu yolda bilgi vererek ve gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapma, yaptırma, değiştirme ve resen onaylama yetkisi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığına verilmiştir" şeklinde düzenlenmiştir.

Diğer bir plan türü olan çevre düzeni planı, Türk imar hukukunda, 3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinin 13. bedinde "Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır" şeklinde tanımlanmaktadır. Yine imar planlarının yapımına ilişkin yönetmeliğin 3. maddesinde, "Çevre Düzeni Planı: Konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile

¹⁷¹ ÇABRİ, s. 67; KAPAN, s. 11; ABAMA s. 57

¹⁷² R. G. T: 06.11.1989 günlü S. 20334 sayısında yayımlanmıştır. KHK, T: 12/03/1986 ve S. 3268, T: 09.04.1987 günlü S. 3347, T: 12.10.1988 günlü S. 3479 ve T: 01.06.1989 günlü S. 3569 yetki kanunlarına dayanılarak çıkarılmış ve bu yetki kanunlarından 3479 kararname Anayasa Mahkemesinin T: 01.02.1990, E: 1988/64, K: 1990/2 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu karar, R. G, T: 21.04.1990 günlü S. 20499 yayımlanmıştır.

¹⁷³ SANCAKDAR, ss.116 – 117; ORTA, s. 41

kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma- kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanımını belirleyen, yönetsel mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren bölge planı kararlarına da uygunluk sağlayan 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, veya 1/200.000 ölçekli imar planlarına denilmektedir” biçiminde tanımlanmıştır.¹⁷⁴

Çevre düzeni planı ile konut, turizm, tarım ve sanayi gibi konularda belli çevresel faktörlerin etkisiyle çevresel bütünlüğü olan alanlar için hazırlanan imar planlarıdır. Bu planlar ile alt ölçekli nazım imar planlarına yerleşim alanlarını, kısıtlayıcı faktörleri belirlemek suretiyle yol gösterici niteliktedir. Bu özelliği ile alt ölçekli planların hazırlanmasına ve uygulanmasına ışık tutmaktadır.¹⁷⁵

Diğer ayrık bir husus mevcut imar planlarının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planının genel arazi kullanım kararları ile tutarlı ve yine mevcut uygulama imar planları ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde ilave imar planları da hazırlanmaktadır.¹⁷⁶

b) 3194 sayılı Kanunun 2981 sayılı Kanun ile Birlikte Uygulandığı Durum Bakımından Bedele Dönüştürmeye Dayanak İmar Planları

aa) Nazım İmar Planı

Nazım, düzenleyen, düzen koyan, tertip eden anlamına gelmektedir.¹⁷⁷ Nazım imar planı, bu anlamda uygulamaya dönük planlar bakımından üst ölçekli plan olması nedeniyle uygulama imar planlarına bu kapsamdaki bedele dönüştürme işlemlerine temel oluşturmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu, kentsel alanda kendinden önceki üst düzeydeki bölge planı ve çevre düzeni planına uygun olmak şartıyla imar planlarının hazırlanabileceğini öngörmektedir. Nazım imar planı varsa, bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi

¹⁷⁴ KALABALIK, s. 87

¹⁷⁵ ERGEN (İmar Planları), s. 20; SANCAKDAR, s. 32

¹⁷⁶ KANSU, Hatice (Daryal), Türk Hukukunda İmar Planlarının Düzenleyici İşlem Niteliği, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Ana Bilim Dalı İstanbul 1994, ss. 26 - 27 (Yayınlanmamış Doktora Tezi); ÇABRİ, s. 74; ORTA, s. 53; ERGEN (İmar Planları), s. 22

¹⁷⁷ SANCAKDAR, s. 18

parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esasa olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan bir plandır. Bu planlar genellikle 1/5000 ölçekli planlardır.¹⁷⁸

Nazım imar planı raporu ile beraber bir küll teşkil eder. Raporun, nazım imar planına ilişkin bilgileri açıklayıcı mahiyette olduğu belirtilmektedir. “Raporun başlıca şu hususları kapsamı gerekir; açıklama ve genel bilgiler, uyulması zorunlu hükümler, öneri ve öğütler. En iyi biçimde düzenlendiği kabul edilen bir planın bile gösterilmek istenenlerin tamamını göstermesi ya da alınan kararların hepsinin açıklaması beklenemez. Çünkü, bir kısım bilgilerin şekillerle plana aktarılması mümkün değildir. Bu nedenle rapor planın tamamlayıcı bir parçasıdır. Plan raporları (notaları) planda getirilen kararlara dair etüt çalışmalarını ilke ve prensipleri, bunların sağlanması amacıyla izlenecek yöntemi kısaca planın hazırlanması ve uygulanmasını açıklayan belgedir.”¹⁷⁹

bb) Uygulama İmar Planı

Uygulama imar planları, 3194 sayılı İmar Kanunu md. 5/II; “...tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.” Kanunun yaptığı bu tanım kapsamında, KAPAN; “Uygulama imar planı onaylı halihazır haritalar üzerine çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarının, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esasa olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren planlardır. Genellikle 1/1000 ölçekli olarak hazırlanırlar”¹⁸⁰ şeklinde belirtmektedir.

Diğer bir husus uygulama imar planı nazım imar planına göre hazırlanmaktadır. Uygulama imar planı üzerinde yapılacak bir değişiklik nazım imar planını da etkilemektedir. Bu nedenle uygulama imar planı değişikliklerinin, nazım imar planı kararlarına uygunluğun

¹⁷⁸ ABAMA, s. 58; KAPAN, ss. 13 – 14; ÇABRİ, s. 69; ERGEN (İmar Planları), ss. 42 - 43

¹⁷⁹ ZEVKLİLER, Aydın, Taşınmaz Malikinin Yetkileri Bakımından İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat, Olgaç Matbaası, Ankara 1982, s. 177; SANCAKDAR, ss. 19 - 20

¹⁸⁰ KAPAN, s. 14

sağlanması gerekir. Planlama faaliyetlerinin, nazım imar planı kararları gereğince yapılması gerekmektedir. Örneğin uygulama imar planlarında yapılacak değişiklik, revizyon ve ilave tadilat ve tekliflerin yürürlükteki nazım imar planına uygun olması gerekir. Diğer husus uygulama imar planlarının, nazım imar planı aşamasında kesin biçimlerinin belirlenmesi mümkün olamadığından dolayı nazım imar planları yapıldıktan sonra uygulama imar planlarının kesin ve ayrıntılı bilgiye dayalı yapı adalarının ve yapı yoğunluklarının, yol güzergahlarının ve genişliklerinin nazım imar planı kararlarının değerlendirmesine her zaman açık olması gereklidir.¹⁸¹

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun¹⁸² 7. maddesi “b” fıkrasında;¹⁸³ “...Büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarının aynen onanması yahut değiştirilerek onaylamak ve uygulamasını denetlemek..” büyükşehir belediyeleri imar faaliyetleri bakımından en üst düzeyde yönetim ve denetim yetkisini kullanan, gerektiği takdirde planlama faaliyetleri ile yetinmeyip bu planların uygulanması yönündeki imar uygulamalarını da denetleme yetkisi yönünden görevli kılınmıştır. Belediyeler Kanununun 11. maddesinde açıkça zikredildiği üzere; “Büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir...”¹⁸⁴ İlk kademe belediyeleri ile ilçe belediyeleri tarafından da yapılacak değişiklikleri denetlemek ve gerektiğinde değiştirilerek onama yetkilerine sahip kılınmıştır.

Yapılan bu düzenleme teknik olarak ve teorik olarak olması gereken ve çok fazlaca işletilmesi gereken bir husustur. Ancak uygulamada imar uygulamaları bakımından ilk

¹⁸¹ ZEVKLİLER (İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat), s. 178; ORTA, ss. 32 – 33; ÇABRİ, s. 73; ABAMA, s. 58

¹⁸² 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu R. G, T: 23.07.2004/25531 sayısında yayınlanmıştır.

¹⁸³ 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi “b” fıkrasında; Büyükşehirlerin planlama faaliyeti bakımından yetkilerini şu şekilde düzenlenmiştir; “Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirilerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.”

¹⁸⁴ 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 11. maddesinde; “Büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç onbeş gün içinde verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından yararlanılabilir. Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ayı geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, büyükşehir belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir” şeklinde düzenlenmiştir.

kademe belediyeleri ile ilçe belediyelerinin imar uygulaması yapmamaları nedeniyle taşınmazların kamu terklerinin sağlanamadığı, hak sahipleri açısından, imarlı ve yapılaşmaya uygun parsel üretilmemesi ve imar planlarının zemine uygulanmaması nedeniyle büyükşehirlerin gelişmeye açık bölgelerinde kaçak yapılaşmalar çok fazladır. Bu durum içgöçün yoğun yaşandığı dönemlerdeki karmaşanın halen yeni koşullarla devam ettiği anlamına gelmektedir.

Büyükşehir Belediyeleri Hakkında Kanun ile daha önceki dönemde yaşanan tıkanıkların önüne geçilmesinin amaçlandığı anlaşılmaktadır. Artık, uygulama imar planları, büyükşehir başkanınca onaylanmadan önce, büyükşehir belediye meclisince de nazım imar planına uygun olup olmadığı yönünden incelenecek, üç aylık süre içinde büyükşehir belediye meclisince aynen veya değiştirilerek kabul edilecektir, düzenlemesi getirilmiştir.

Uygulama imar planının henüz yapılmadığı bölgelerde onanlı nazım imar planına göre imar inşaat işlemlerinin yapılıp yapılamayacağı hususunda; uygulama imar planı yapılırken karar değişiklikleri ortaya çıktığı takdirde bunlar nazım imar planı düzeyinde etüt edilmesi ve çok yönlü makro ilişkiler açısından değerlendirilmesi gerektiği belirtilmektedir.¹⁸⁵ “İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik¹⁸⁶ md. 9/III’ de düzenlenen uygulama imar planlarına uygun olarak parselasyon planları düzenlenir ve bu planlar (parselasyon planları) imar planlarının ayrılmaz parçasıdır” düzenlemesi karşısında uygulama imar planları olmadan yapılaşma koşullarının düzenlenemeyeceği öngörülmektedir.

Bu görüşe katılmaktayız. Nazım imar planlarının uygulama planlarına göre üst ölçekli planlar olması, zemindeki yapılaşma koşullarının teferruatlı biçimde açıklamaması nedeniyle nazım imar planı genel ilkelerine göre yapılaşma koşullarının belirlenmesi mümkün olmayacaktır.

¹⁸⁵ SANCAKDAR, ss. 24 - 25

¹⁸⁶ R. G, T: 02.11.1985 günlü S. 18916 yayınlanmıştır.

3- Bedele Dönüştürme İşlemlerine İlişkin İmar Planlarının Yapılması

a) İmar Planlarının Hazırlanması

Kamu idareleri tarafından imar uygulamaları yapılmak suretiyle taşınmazların bedele dönüştürülmesi için ıslah imar planlarının hazırlanması gerekir. Yapılacak imar planlarının, planlanan yörenin bugünkü durumunun ve imkanlarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde tespit edilebilmesidir. Beldenin donatımı ile mali, sosyal, kültürel ve ticari yönden kullanılışı gibi konularda yapılacak olan araştırma ve incelemeler sonucu elde edilecek bilgilerle planların hazırlanması gerekir. Planlama yapılacak bölgenin coğrafi veriler kullanılmak suretiyle en iyi çözüm yollarına ulaşmak, belde halkına iyi ve uygar bir hayat düzeni ve şartları sağlamak amacıyla planlama faaliyeti yapılmalıdır. Şehirler kendine özgü yanları, karakteri, nüfus alanı, yapı ilişkileri, şehrin çevreyle olan ilişkileri, sosyal ve kültürel ihtiyaçları gibi konular gözönüne alınarak planlanmalıdır.¹⁸⁷

Belediyeler imar planlarını, 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesine göre, bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygun şekilde belediye sınırları içinde kalan yerlerde, ilgili nazım ve uygulama imar planlarını yapma ve yaptırması noktasından yetkili kılınmıştır.¹⁸⁸ Belediye Kanununda, belediyelerin görevleri ayrıntılı bir biçimde sayma yolu ile belirtilmiştir. Ancak belediyelere başka yasalar da, görevler ve sorumluluklar verilmiştir. Zamanla belediyelerin görev ve sorumlulukları arttırılarak, imar, sosyal yardım, ekonomi, sağlık ve kolluk alanlarında ve yerel nitelikli bir çok hususta görevler verilmiştir.¹⁸⁹

¹⁸⁷ YAMAN, ss. 1527 - 1528

¹⁸⁸ 3194 sayılı İmar Kanunu 8. Maddesi, planların hazırlanması şu şekilde düzenlemiştir; “Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur. a) Bölge planları; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır. b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.”

¹⁸⁹ GÖZÜBÜYÜK (İdarenin Kazai Denetlenmesi), s. 105

b) İmar Planlarının Hazırlanması Bakımından Yapılan Ön Çalışmalar

İmar planı, arsa ve arazileri geometrik bir durum ve mülkiyet ilişkisinden bir başka geometrik durum ve mülkiyet ilişkine dönüştüren teknik ve hukuki nitelikli bir belgedir. İmar planı yapım ve uygulaması ile bir taraftan yol, meydan, park, otopark, yeşil alan, ibadet yeri ve okul gibi hizmetlere ayrılan yerler belirlenir.¹⁹⁰ Diğer yandan, kentsel gelişme stratejisinin belirlendiği, gelişme alanları gereğince bölgeleme, kentsel alan kullanımı ve yerleşme düzeninin belirlendiği nazım imar planı ilke kararları doğrultusunda, uygulamaya dönük uygulama imar planları yapılmak suretiyle yapı adaları ölçeğinde ayrıntılı yoğunluk ve yapı düzeni kararları belirtilir.¹⁹¹

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar İmar Kanunu hükümlerine tabidir. İmar planı olmayan yerleşim yerlerinin dahi imar düzenine tabi kılınması zorunludur. İmar Kanununa göre son nüfus sayımında 10.000'i aşan yerlerde imar planlarının yapılması mecburidir. Bu nedenle nüfusu 10.000'i aşmayan belediye ve mücavir alanlarında imar planının yapılmaması durumunda yapılaşmaya mani bir durum olmayacaktır. Ancak sözkonusu nispet altındaki belediyelerde, belediye meclislerince imar planlarının yapılıp yapılmayacağını karar vermesi gerekmektedir. Kimi sayfiye şehirlerinde kış aylarında nüfus 5 ila 6 arasında olmasına karşın yaz aylarında 10 binin üstüne çıkmaktadır. Bu durum kentin yasal nüfus sayımı yapıldığında ki halinin 10 bin nüfus kıstasına göre hareket edilmesini gerekli kılmaktadır. Nüfusun 10 bini geçmediği haller bakımından belediye meclisince imar planı yapılıp yapılmayacağı yönündeki kararları olması gerekmektedir.¹⁹²

İmar planlarının hazırlanmasını düzenleyen İmar Kanunu 8. maddesi ve İmar Planı Yapılması Ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 8. ve 9. maddeleri gereğince; “İmar planlarının hazırlanmasında, varsa bölge ve çevre düzeni ana kararlarına uyulur. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa nazım planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve

¹⁹⁰ KARAVELİOĞLU, s. 25

¹⁹¹ ERGEN (İmar Planları), ss. 59 - 60

¹⁹² SANCAKDAR, ss. 76 - 77

bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır.” Plan yapımına ilişkin genel ilkeler İmar Kanununda ve yönetmelikte bu şekilde belirtilmiştir.

İller Bankası Teknik Şartlaşma, Sözleşme ve Özel Şartnamesinde “İmar Planının Aşamaları” üst başlığı altında imar planlarının düzenleme sürecinde birbirini izleyen aşamalar şu şekilde belirlenmiştir; plan öncesi ön bilgi, amaçların belirlenmesi hedeflerin saptanması, bilgi toplama (analiz), bilgileri birleştirme (sentez), yorum, sonuçların değerlendirilmesi, plan kararları, planlamaya geçiş, plan alternatifleri, alternatifler arasında karşılaştırma, değerlendirme, sonuç plan belgesi ve ekleri, plan hükümleri, plan notları ve plan uygulama programları şeklinde sıralanmıştır. Planlama sürecindeki birinci aşama olan “plan öncesi ön bilgi ve dokümanların toplanması aşaması” hali hazır harita, jeolojik rapor, Devler Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) rapor ve projeleri, eski eser ve sit bölgeleri, yüksek gerilim enerji nakil hatları, devlet karayolu geçişi, kıyı kenarı, demiryolu, liman, hava alanı, orman sınırı gibi verilerin ilgili kurumlardan elde edilmesi olup bu aşamanın planlama öncesi çalışmaları kapsadığı, sonraki aşamaların ise araştırma ve değerlendirmeden oluşan “ön çalışmaları” kapsadığı ifade edilmektedir.¹⁹³

c) Planları Uygulama Bakımından Yetkili Merciler

5393 sayılı Belediye Kanununun 15. maddesinde belediyenin görevlerini yerine getirebilmesi için yetkileri ve ayrıcalıkları tanımlanmaktadır.¹⁹⁴ Belediye Kanununun 15. maddesinde imar planlamasını ilgilendiren hükümler bulunmakla birlikte, imar planlarına ilişkin asıl düzenleme İmar Kanununun 8. maddesinde yer almaktadır. Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulmasına ilişkin hüküm “...mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni planı kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır ve yaptırılır. Belediye meclisinde onaylanarak yürürlüğe girer...” şeklindedir. İmar planlaması bakımından belediye idaresinin karar organı belediye meclisi olması nedeniyle belediye encümeninin bu konuda karar alması mümkün değildir.¹⁹⁵

¹⁹³ SANCAKDAR, ss. 79 - 80

¹⁹⁴ YILDIRIM, s. 203

¹⁹⁵ SANCAKDAR, s. 81

Belediye meclisleri belde halkının siyasi seçim ve tercihi neticesinde oluşan, belediyenin müzakere ve karar organıdır. Toplantıları herkese açık olmakla birlikte kapalı oturum kararı da alabilirler. Bu nedenlerle belediye meclislerinin karar vereceği başlıca konular; “...bütçe, kati hesap, iş programları, şehir haritaları, imar planı ve projeleri...” sayılabilir.¹⁹⁶

İmar planlarının yaptırılmasında ve uygulanmasında merkezi idarenin yetkisi ve yerel idarelere müdahale derecesi 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinde belirtilmektedir. Mevcut düzenleme ile nazım imar planlarının ve uygulama imar planlarını yapma, onaylama, değiştirme yetkisi mücavir alan sınırları dahilinde belediyeye mücavir alan dışında valiliklere verilmiştir.¹⁹⁷

aa) Üst Ölçekli Planlar Bakımından Hukuki Durum

Bölgelerin sosyo ekonomik gelişme eğilimlerini, gelişme potansiyelini sektörel hedeflerini ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanan bölge planlarını Devlet Planlama Teşkilatı yapmaya yetkilidir. Bölge planlarında belirtilen kararlara uygun; konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen çevre düzeni planlarını da hazırlama yetkisi Bayındırlık ve İskan Bakanlığına aittir.¹⁹⁸

Yine kamu yapıları ile ilgili imar planları ve değişiklikleri, umumi hayata müessir afetler dolayısı ile ve toplu konut uygulaması veya Gecekondu Kanununun uygulanması amacıyla yapılması gereken planlar Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından belirlenen ilkelere uyulmak suretiyle yapılması gerekir. Aynı nitelikteki plan değişikliklerinin, birden fazla belediyeyi ilgilendiren metropoliten imar planlarının, içerisinde veya civarından demiryolu, karayolu ve hava meydanı bulunan yerler bakımından da Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından ilgili belediye ve valiliğe gerekli bilgiler verildikten sonra imar planları yapılabilmektedir. Ayrıca bakanlık, bu kapsamdaki yerler bakımından aynı yolla mevcut imar planlarını değiştirebilmektedir.

¹⁹⁶ DURAN, Lütfi, İdare Hukuku Ders Notaları, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kütüphanesi, ss. 147 - 148 (Basılmamıştır)

¹⁹⁷ ÖZKAYA (İmar Kanunu ve Şerhi), ss. 151 - 152

¹⁹⁸ KOÇAK/BEYAZ. s. 14

bb) Alt Ölçekli Planlar Bakımından Hukuki Durum

3030 sayılı Kanuna göre büyükşehirler nazım imar planını hazırlamak, onaylamak ve uygulama konusunda yetkili ve görevli kılınmıştır. Uygulama imar planlarının ilçe ve ilk kademe belediyeleri tarafından hazırlanmasının ve uygulamasını denetleme (gözetim altında bulundurma) yetkisi ve gerektiğinde değiştirerek onaylama yetkisi de büyükşehir belediyelerinin görevleri arasında sayılmıştır.¹⁹⁹

4- Bedele Dönüştürme İçin Parselasyon Planlarının Hazırlanması Ve Kesinleşmesi

a) Planların Hazırlanması

Parselasyon planları, imar planında belirlenen fonksiyon alanlarına ve temel yapılaşma kriterlerine uygun olarak hazırlanan, bu suretle imar planının uygulanmasını belirleyen planlardır. Bedele dönüştürme yapılması gereken imar uygulama bölgelerinde ıslah imar planlarının hazırlanması gerekir. Yine 2981 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun birlikte uygulandığı imar uygulamalarına göre de imar planlarının hazırlanması gerekir. Arazi ve arsa düzenlemesini plan bütünlüğünde gösteren ve tapuya tescil işlemlerinde esas alınacak olan plandır. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 39. maddesi uyarınca, düzenleme işlemlerine ait belgelerle beraber, belediye mücavir alan sınırları içinde belediye encümenince, mücavir alan sınırları dışında ise il idare kurulunun onayından geçerek kesinleşmektedir.²⁰⁰

İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik 4. maddesi “k” bendinde, parselasyon planı; “İmar planının araziye uygulanmasından sonra yapılacak rölöve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerinde çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plandır” şeklinde tanımlanmıştır. Şu halde parselasyon planı, uygulama imar planı üzerinde belirlenen bir yapı adasının imar planının öngördüğü düzene uygun şekilde cephe

¹⁹⁹ MENGİ/KELEŞ, s. 27; ORTA, ss. 100 - 101

²⁰⁰ YAMAN, s. 1985

hatları, yapı düzenlerini şematik olarak gösteren ve parselasyon haritasının düzenlenmesine esas olan plandır.²⁰¹

İmar planı ve onun ana parçaları olan nazım imar planı ve uygulama imar planı nasıl hali hazır haritalar üzerinde çizilmekle, hali hazır haritaların imar planının ön çalışması niteliğini taşımakta ise imar planı da parselasyon planlarının ön çalışması anlamına gelmektedir. İmar planları kesinleştikten ve yürürlüğe girdikten sonra buna bağlı olarak parselasyon planı yapılır. Bu nedenle parselasyon planı imar planına aykırı olamaz. Parselasyon planları imar planlarının uygulanmasında önemi çok büyüktür. Parselasyon planları belli bir alan içindeki her taşınmaza, o taşınmaz malikine verilecek bağımsız veya şuyulu imar parselini, bu parselin niteliğini ve büyüklüğünü gösterir ve tapulamaya esas teşkil eder.²⁰²

b) Bedele Dönüştürme İçin Yapılan Parselasyon Planlarını Yapma Yetkisi

İmar planlarına göre parselasyon planları yapılır, belediye ve mücavir alan içerisinde ise belediye encümeni, dışında il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede askıya çıkarılır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hükümler uygulanır.” (İmar Kanunu md. 19/I) İmar Kanununun 19. maddesinde imar planlarını yapmaya yetkili merci belediye encümeni olduğu belirtilmektedir. Kanunumuzun düzenlemesi kapsamında imar planlarının yapılmasından yetkili merci belediye encümenidir.

Parsellere ayırmanın yapılabilmesi için parselasyon planının tamamlanması gerekir. Parselasyon yapılırken, imar planlarında öngörülen parsel boyutlarına uyulması gerekir.²⁰³ 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi Dair Yönetmelik md. 40 “İmar parselasyon planlarının ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğu bu konudaki yönetmelik ve izahnamelere göre mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra tapu sicil müdürlüklerine gönderilerek tescil edilmektedir” şeklinde düzenlenmiştir.

²⁰¹ ZEVLİLER (İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat), s. 181

²⁰² ÖZKAYA (İmar Kanunu ve Şerhi), s. 395

²⁰³ SANCAKDAR, s. 40

c) Parselasyon Planlarının İlanı

Uygulamayı yapan kamu idaresi tarafından onaylanan parselasyon planları, ilgili idarelerce, kamuya duyurulmaya müsait olan yerlerde bir ay süreyle askıya çıkarılır ve mutad vasıtalar ile ilgililere duyurulur. Planların gerek askıya çıkarılması ve gerekse askıdan indirilmesi bir tutanakla tespit edilir. Parselasyon planlarının belde halkı bakımından hukuki sonuç doğurabilmesi için yetkili makamlarca onandıktan sonra ilan edilerek belde halkına duyurulması gerekmektedir.²⁰⁴

d) Parselasyon Planlarına İtiraz

Düzenlemeye esas alınacak alandaki plandan etkilenen parsel malikleri, hukuki menfaatlerinin ihlal edildiği, arazi ve arsa düzenlemesi için öngörülen esaslar gözardı edilerek planlama çalışmalarının yürütüldüğü, hazırlanan planlara göre yapılacak imar uygulamaları ile taşınmazın hisseli parsellere bölüneceği iddiasında ise plana itiraz edebileceklerdir. Taşınmazın yapılaşma koşullarının bozulması, kamusal yükün önemli ölçüde belirli parsellere yüklenmesi vb. nedenlerle hukuki hakları ihlal olduğu iddiasında olan ilgili parsel malikleri uygulamayı yapan belediye encümenine yahut il idare kuruluna itiraz edebileceklerdir.²⁰⁵

İtiraz öncelikle planı yapan kamu idaresine yapılmalıdır. Örneğin parselasyon planlarını yapan belediye ise belediyeye itiraz edilerek, hazırlanan plan gereğince yapılacak imar uygulamasında yapılaşma alanının daraltıldığı, sosyal donatı alanlarının taşınmazına yüklendiği vb. yöndeki itirazlarını ve varsa mevcut tekliflerini kamu idaresine bildirecektir. Belediyenin ilgili müdürlüğü tarafından konu belediye meclisine havale edilerek, öncelikle imar komisyonunda konu değerlendirilerek bir rapor ile itiraz belediye meclisine sunulması gerekir. Akabinde belediye meclisi taşınmaz malikinin teklifini, imar komisyonunun raporu ve belediye meclis üyelerince verilebilecek yeni teklifler de gözetilerek, red veya kabul edecektir. Uygulamada, kamu idarelerinin plan tadilat tekliflerine ilişkin olarak parsel maliklerinden detaylı tadilat projesi sunmalarını istenmektedir.

²⁰⁴ YAMAN, s. 1986

²⁰⁵ KOÇAK/BEYAZ, s. 76; YAMAN, s. 1987

e) Parselasyon Planlarının Kesinleşmesi

İmar Kanunumuza göre bir bölgede yapılan imar planlarının ve planla getirilen imar adaları ve imar yollarının gerçekleştirilmesi için parselasyon planlarının yapımı zorunludur. Ayrıca planların uygulanması için kesinleşmesi gerekir. (İmar Kanunu m. 19) İmar parselasyon planı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkına Yönetmeliğin md. 4/k bendinde “imar planının araziye uygulanmasından sonra yapılacak rölöve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerine çizilen kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapu sicil işlemlerine esas alınan plandır” şeklinde tanımlanmıştır. İmar parselasyon planı, uygulama imar planının uygulanması için hazırlandığından uygulama imar planı hazırlanmadan parselasyon planı hazırlanamaz. İmar parselasyon planı belediye meclisince onaylandıktan sonra bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık sürenin sonunda parselasyon planları kesinleşir.²⁰⁶

E- BEDELE DÖNÜŞTÜRME YAPILAN İMAR UYGULAMALARINDA DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ALINMASI

2981 sayılı Kanun md. 10/c ile getirilen düzenlemede, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesiyle yapılan imar uygulamalarına benzer düzenleme yapılmıştır. Bu düzenleme ile yine taşınmazdan düzenleme ortaklık payı alınması öngörülmüştür. Yine, aynı yasalar gereğince zorunlu bedele dönüştürme yapılacak alanlarda da kamu alanlarının karşılanması için düzenleme ortaklık payı (DOP) alınması düzenlenmiştir. 2981 sayılı Kanununun md. 10/c ‘de “İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklüklerdeki alanlarda binalı arsa ve arazileri birbirleriyle ve yol fazlalarıyla ve devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden imar ada ve parsellerine ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil ve veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye tescil işlemi dışında kalan hisseleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanuna göre bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye ve valilikler yetkilidir” şeklinde düzenlenmiştir.

²⁰⁶ ÇABRİ, s.77; ZEVKLİLER (İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat), s. 182
KOÇAK/BEYAZ, s. 76

Getirilen bu düzenleme ile hisseli ve özel parselasyona dayalı yapılan, özel mülkiyete konu taşınmazlardan, kamu paylarının (düzenleme ortaklık payının) ayrıştırılması yoluna gidilmektedir. Bu uygulamalarda artan değer karşılığında düzenlemeye giren taşınmazlardan değerlendirme resmi yahut aynı vergi niteliğinde düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılarak yasa da sözü edilen kamusal alanlar bir bedel ödenmeksizin kamunun eline geçirilmektedir.²⁰⁷

Kamu mallarının ayrıştırılması, diğer bir ifade ile kamunun ortak kullanım alanlarına özel kişi taşınmazlarından ayrıştırılması genel olarak imar uygulamaları ile yapılmaktadır. İmar uygulaması sahası içerisinde kalan kamuya ait taşınmaz malların plan kapsamında nasıl değerlendirileceği 3194 İmar Kanununun 18. Maddesinin Uygulanması Hakkında Yönetmeliğin 32. maddesinde düzenlenmiştir. Uygulama bölgesinde düzenleme ortaklık payının %40'ın üzerinde çıkması durumunda öncelikle bu oranın düşürülmesi için varsa düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar, bu işe tahsis edilir. Bu arsaların yeterli olmaması durumunda uygulama sahasındaki belediyeye devri mümkün hazine ve özel idareye ait parsellerden umumi hizmetlere ayrılan; yol, meydan, park, yeşil saha, otopark, toplu ulaşım istasyonları ve terminal gibi alanlar uygulama bölgesinde yine aynı alanların karşılanmasında kullanılır. Düzenleme ortaklık payının karşılaması noktasından bu taşınmazların yetmediği durumda kamulaştırma yoluna gidilir.²⁰⁸ İmar uygulamalarının en temel yaklaşımı taşınmaz sahiplerinin kamu mallarına katılmalarının sağlanmasıdır.

Düzenleme ortaklık payı, kadastral nitelikteki parsellerin yapılaşmaya uygun parseller haline getirilmesi ve imar uygulaması yapılmasından dolayı taşınmazlarda meydana gelen değer artışının kamu idaresince geri alınması yönünde bir işlem olduğu doktrinde dile getirilmektedir.²⁰⁹ Kamu idaresince düzenlemeye giren arazi ve arsaların %40'ına kadar düzenleme ortaklık payı kesilebileceği İmar Kanunumuzun imar uygulama işlemlerinin ilkelerindedir.

Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami,²¹⁰ karakol yerleri ile ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla

²⁰⁷ ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri), s. 19

²⁰⁸ ÖZKAYA(İmar Kanunu ve Şerhi), s. 1038

²⁰⁹ KAPAN, ss. 98 – 99; KALABALIK, s. 444

²¹⁰ 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde yapılan 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Kanunla değişik

meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan taşınmazların % 40' ına²¹¹ kadar düzenleme ortaklık payı kesilebilir.²¹² DOP kesintisi yapılabilmesi için imar planlarının yapılmış olması yeterli olmayıp yine 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında ve 2981 sayılı Kanun kapsamında imar uygulamaları yapılması zorunludur.²¹³

Düzenleme ortaklık payı olarak alınan kısımların düzenlemeye tabi tutulan taşınmazlar bakımından düzenleme alanı olarak kullanılacağı, bu kesilen kısımların başkaca bir amaç için kullanılamayacağı İmar Kanununun 18. maddesi 3. fıkrasında açıkça dile getirilmektedir.

1- Düzenleme Ortaklık Payının (DOP) Uygulamaya Giren Parsellerden Eşit Olarak Alınması

Düzenleme ortaklık payı düzenlemeye giren parsellerin, düzenlemeye tabi tutulmasından dolayı taşınmazlarda meydana gelecek değer artışları karşılığı olarak alınmaktadır. Düzenleme sahasındaki parsellerin tümünün yararlanacağı; yol, meydan, park, otopark, çocuk oyun bahçesi, yeşil saha, okul, karakol, ibadet yeri ve ilköğretim okulları gibi tesisler için kesinti yapılmaktadır. Hal böyle olunca da, o bölge için belirlenen düzenleme ortaklık payı oranı, anayasamızda düzenlenen eşitlik ilkesi kapsamında uygulamaya giren parsel maliklerin parsellerinden yüzölçümleri dikkate alınarak, eşit olarak, ortak alanlara katılmaları sağlanmaktadır.²¹⁴

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulamaları ile 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 10. maddesi “c” fıkrası uyarınca yapılacak, imar uygulamalarında, uygulama sınırları içindeki sosyal donatı alanlarının oranı nispetinde % 40 ‘ına kadar düzenleme ortaklık payı alınabilmektedir.

²¹¹ düzenlemesi ile “cami” ibaresi “ibadet” olarak değiştirilmiştir. R.G. 17.12.2003 günlü 25319 sayısında yayınlanmıştır. (www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=genelgedetay&Id=20)

²¹² KELEŞ/MENGİ, s. 47 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde yapılan 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Kanunla değişik düzenlemesi ile “%35 olan oran %40 olarak değiştirilmiştir.” Evvelin de, “Taşınmaz sahiplerinin, kamu hizmetleri için karşılıksız olarak vermek zorunda oldukları düzenleme ortaklık payının oranı taşınmazın bütün alanının %35’ini geçmez. Bu miktar 1985 yılına gelinceye kadar %25’i geçmezdi, 1933-1985 arasında ise %15 idi.”

²¹³ KAPAN, s. 98

²¹⁴ KOÇAK/BEYAZ, s. 142

²¹⁴ ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemesi), ss. 156 – 165; KOÇAK/BEYAZ, s. 150

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı umumi hizmetlere ayrılması gereken yerlerin yüzölçümlerinin toplamından az olduğu takdirde noksan kalan miktar, ilgili idare tarafından kamulaştırma yoluyla tamamlanır. Herhangi bir parselden düzenleme ortaklık payı alınıyorsa kamulaştırma düzenleme ortaklık payını aşan kısım üzerinden yapılmalıdır. Yine bir taşınmazdan yalnız bir kere düzenleme ortaklık payı alınır. Ancak bu durum parselin bir daha düzenlemeye tabi olmayacağı anlamına gelmemektedir. Fakat, parsel sonraki yapılan uygulama nedeniyle ikinci bir düzenleme ortaklık payına konu olmayacaktır.²¹⁵

2981 sayılı Kanunun 10. maddesi “c” fıkrası uyarınca yapılacak imar uygulamalarında DOP kesintisi yapılacağı belirtilmektedir. Buna mukabil hissedarlar tarafından fiili paylaşım niteliğindeki özel parselasyonu kamu idaresince tasdik edilmesi yönündeki 2981 sayılı Kanunun 10. maddesi “b” fıkrası uyarınca yapılacak düzenlemede % 40’ a kadar DOP kesintisi yapılmamaktadır.²¹⁶ İslah imar planı uygulamaları gereğince gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılmış sahalarda % 40’ a kadar kamu payı kesilebilmektedir. Yapılan düzenleme ortaklık payı kesintisi ile kamu malı olan, yol, meydan, otopark, yeşil saha, ibadet yeri gibi alanlar kamuya mal edilerek kamu malları özel kişi mallarından ayrıştırılmaktadır.²¹⁷

2- Düzenleme Ortaklık Payının (DOP) % 40 Oranından Fazla Olması Halinde Yapılacak İşlemler

Taşınmazların genel hizmetler için ayrılması gereken yerlerin toplamı DOP oranından fazla çıkması durumunda 3194 sayılı İmar Kanununun Uygulanması Dair Yönetmelik hükümleri gereği olarak % 40’ ı aşan kısımlar yönünden öncelikle varsa belediye arsaları bu işe ayrılacaktır. Belediye arsalarının yetmediği durumlarda uygulama bölgesinde bulunan hazine ve il özele idaresi mülkiyetinde bulunan meydan, yol, park, yeşil alan, otopark, toplu taşıma istasyonları ve terminal gibi genel hizmetlere rastlayan parseller belediyeye devredilerek uygulamaya dahil edilmesi gerekecektir.²¹⁸ Kamu alanlarının daha fazla olması durumunda fazla kısım 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununu değiştiren 4650 sayılı Kanun²¹⁹ gereğince kamulaştırma yoluna gidilmesi gerekecektir.

²¹⁵ ÖZKAYA (İmar Kanunu ve Şerhi), ss. 286 - 287

²¹⁶ ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemesi), ss. 96 – 97; KOÇAK/BEYAZ, s. 160

²¹⁷ KOÇAK/BEYAZ, s. 128

²¹⁸ KELEŞ/MENGE, s. 47

²¹⁹ 4650 sayılı Kanun R. G, T: 05.05.2001/24393 sayısında yayınlanmıştır.

Uygulamada kimi kamu idarelerinin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununu değiştiren 4650 sayılı Kanun ile belirlenen usule riayet etmeden, önceki yasal düzenleme kapsamında taşınmazın lehine kanuni ipotek düzenleyerek uygulama yapmaya devam ettikleri gözlenmektedir. Kamulaştırılmasına karar verilen taşınmazın bulunduğu il ve ilçe merkezlerinde kıymet takdir komisyonlarınca taşınmaza değer tespiti yapılması öngörülmüştür.²²⁰ İl veya ilçe kıymet takdir komisyonunun belirlediği bedele ilişkin olarak hak sahipleri tarafından adli yargıda tezyidi bedel (bedel artırım davası) ikame edebilmeleri mümkünken 4650 sayılı Kanun ile getirilen düzenleme ile kamulaştırma bedellinin idarece peşin ödenmesi öngörülmüştür.

Anayasanın 35. maddesinde herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu ve bu hakkın ancak kamu yararıyla sınırlanabileceği belirtilmiştir. Anayasanın 46. maddesi 1. fıkrasında; “Devlet ve kamu tüzel kişileri; gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde irtifaklar kurmaya yetkilidir” şeklinde düzenlenmiştir.²²¹ 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun değiştiren 4650 sayılı Kanununu 10. maddesinde bedel tespitinin asliye hukuk mahkemesi tarafından yapılacağı düzenlenmiştir.²²²

Yine 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu md. 3/son hükmü ile “İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanamaz” hükmü getirilmiştir. Kimi kamu idarelerinde (özellikle belediyeler) bütçelerinde yeterli ödenek olmadan imar uygulamalarına (ifraz) muamelelerine başlamakta, %40’ı aşan kısımlar bakımından 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’ nun esasları gereğince taşınmazların bedele dönüşen kısımlarının karşılığı ödenmemekte leh ve aleyhte ipotek işlemleri düzenlemekle yetindikleri görülmektedir. Bu durumun yasal düzenlemeye aykırı olduğunu düşünüyöruz.

²²⁰ DÜREN, Akın, İdare Hukuku Dersleri, Sevinç Matbaası, Ankara 1979, ss. 169 – 170; KAPAN, s. 84

²²¹ ÇABRİ, s. 38

²²² ÖZAY, İlhan, Günışığında Yönetim, Filiz Kitapevi, İstanbul 2002, s. 472

3- Düzenleme Ortaklık Payının Bedele Dönüştürülmesi

Diğer bir ayırık durumda, düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle düzenleme ortaklık payı alınmasının mümkün olmadığı hallerde ilgisinin oluru ile düzenleme ortaklık payının (DOP) bedele dönüştürülmesi yoluna gidilmektedir. Bina sahibinin zeminde alması gerekenden fazla yer işgal etmesi durumunda sözkonusu binanın oturduğu alanın başkaca kişilere hissedar edilmesi suretiyle mülkiyet ilişkilerinin daha da karmaşık hale gelmemesi bakımından bina malikinin düzenleme ortaklık payı alanlarına katılması gereken kısımları bedele dönüştürülerek bina malikinden bedeli tahsil edilmektedir.²²³

III- BEDELE DÖNÜŞTÜRMEİNİN BENZER HUKUKİ DURUMLARLA KARŞILAŞTIRILMASI

A- BEDELE DÖNÜŞTÜRMEİNİN KAMULAŞTIRMA KANUNU MD. 35 İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Kamulaştırma Kanununun 35. maddesi, “İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan yol, yeşil saha ve bunun gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlerle, özel parselasyon sonunda malikin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamaz ve karşılığı istenemez” düzenlemesi getirilmiştir. Bu düzenleme gereğince uygulama yapılmamış alanlarda özel parselasyon planı tapu idaresine verilerek Medeni Kanun kapsamında maliklerince tasarruf edilen parseller oluşturulmaktadır. Kadastral nitelikteki bu taşınmazların fiilen parsellere ayrılması suretiyle yine yol, okul, yeşil alan gibi kısımlarda belirtmek suretiyle ana taşınmazdan hisseler özel parselasyon haritasında belirtilen kısımlar bakımından hak sahipliği ve tasarruf edebilme imkanı sağlayan parselleme yapılmaktadır.²²⁴

²²³ ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemesi), s. 218

²²⁴ ÖZDEMİR, s. 297

Taşınmaz malikinin fiili taksim yapmak suretiyle özel parselasyondaki kamuya ayrılan alanlar bakımından daha sonra kendisi ve hisse satışı yaptığı hak sahiplerince inançlı sözleşmeler²²⁵ sayılabilecek bir anlaşma ile kamu idaresine yol vb. alanlar terk edilmektedir.

Bedele dönüştürme, kamu idaresince resen yapılan tarafların iradesine bakılmaksızın taşınmazların fiili ve hukuki nedenlerle malikleri adına tahsis edilememesi nedeniyle zorunlu olarak bedele dönüştürülerek bedelinin ödenmesidir.

1- Kamulaştırma Kanunu Md. 35 Gereğince Özel Parselasyonla Yola Terk Edilen Alanlardaki Mülkiyetin Sona Ermesi

Kamulaştırma Kanununun 35. maddesine göre; imar uygulaması görmemiş kadastral parseller hakkında maliklerin rızası dahilinde taşınmazda yapılacak özel parselasyon haritası ile yol alanlarına terk edilen alanlar bakımından hissedar hak sahiplerince daha sonradan mülkiyet iddiasına bulunulamayacağı düzenlenmiştir.

İmar mevzuatı gereğince, taşınmazlardan yol, yeşil alan, otopark gibi kamu hizmetleri için düzenleme ortaklık payı adı altında kamu alanlarına katılmaları sağlanmaktadır. Düzenleme ortaklık payı düzenleme sahasındaki kamu alanlarının oranı dikkate alınarak %40'a kadar olabilmektedir. Taşınmaz mal sahipleri, taşınmazları üzerinde inşaat yapabilmek amacıyla, kendileri özel parselasyon yaptırıp, taşınmazlarının bir kısmını yukarıda yazılı kamu hizmetleri için kendi rızaları ile terk edebilirler. Gerek idari gerek rızai yoldan yapılsın, böyle bir kamu hizmetine terk sonucu malikin, elinden çıkan yerlerde mülkiyet hakkı sona erer. Kamulaştırma Kanunu' nun 35. maddesinde böyle bir işlemle kamu hizmetlerine terk edilmiş yerler üzerinde eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı ve taşınmazın tamamının kamulaştırması halinde bu yerlerin bedelinin istenemeyeceği düzenlenmiştir.²²⁶ Nitekim Yargıtay kararlarında²²⁷ durum açıkça ortaya konarak özel

²²⁵ REİSOĞLU, s. 83 “İnançlı işlemlerde, hakkı devreden ile devralan arasında hakkın nasıl kullanılacağı ve nasıl devredileceği inanç sözleşmesi ile belirtilmektedir.”

²²⁶ REZAKİ/TUTAR/PULAK/ARAS, ss. 1373 - 1374

²²⁷ Yarg.18. HD. T: 26.10.1998, E: 1998/11352, K: 1998/11577; “Kamulaştırma Kanununun 35. maddesine göre, özel parselasyon sonucu malikin muvafakatiyle kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerlerde mülkiyet iddiasında bulunulamaz. Bu amaçla belediyeye terk edilmiş bulunan yerin daha sonra şahıslara satılmış olmasının yasaya uygun olmadığı konusundaki iddia, bu satış işleminin iptalini gerektirebilir. Buda taşınmazın malikine iadesi yukarıda açıklanan yasa hükmü karşısında olanaklı değildir. Bu konuda açılan idari davanın işlemin iptaliyle sonuçlanmış olması, taşınmazın davacıya iadesi söz konusu olamayacağı için bu davanın sonucuna etkili değildir.” REZAKİ/TUTAR/PULAK/ARAS, s. 1374

parselasyon sonunda kamuya terk edilen alanlar bakımından maliklerce mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı karar altına alınmıştır.

Kamulaştırma Kanununun 35. maddesi: “ İmar mevzuatı gereğince düzenlemeye tabi tutulan parsellerden düzenleme ortaklık payı karşılığı olarak bir defaya mahsus alınan yol yeşil saha ve bunun gibi kamu hizmet ve tesislerine ayrılan yerlerle, özel parselasyon sonunda malikin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunamaz” şeklinde düzenlenmiştir.

Özel parselasyon yapılan bir alanda eski maliklerce açılan tapu iptali tescil davası²²⁸ Kamulaştırma Kanununun 35. maddesi gereğince reddedilmiştir. Kararın gerekçesinde Kamulaştırma Kanununun 35. maddesinde yapılan kamu alanlarına taşınmazın belirli kısımlarının fiili olarak terk edilmesi, kamunun kullanımına sunulması halinde malikin mülkiyet hakkının sona erdiği belirtilmiştir.

2- Fiili Olarak Kamuya Terk

Kadastral nitelikteki taşınmaza ilişkin olarak malikleri tarafından kendi aralarında yaptıkları özel parselasyon ile yol, meydan, park vb. alanlar olarak ayrılan alanlar bakımından da mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı yargı kararları ile açıklığa kavuşmuştur. Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin kararları bu yöndedir.²²⁹ Fiili olarak kamuya terk edilen alanlar bakımından mülkiyet hakkı sona ermektedir.

233 Yarg. 5. HD. T: 29.05.2000 gün E: 2000/8413, K: 2000/9576, “Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; özellikle özel 843 sonucu malikin muvafakati ile kamu hizmetlerine ayrılmış bulunan yerlerden dolayı eski malikleri tarafından mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı gibi karşılığı da istenemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesi gerekir. Taraflar arasındaki tapu iptali ve tescil davasından dolayı yapılan yargılama sonunda gereği görüşülüp düşünüldü, Davacı, ana gayrimenkullerini özel parselasyon yaparken taşınmazlarından yol olarak ayırdığı dava konusu bölümlerin, davalı idarece sonradan parselasyona tabi tutulup tapuya da tescil edildikten sonra üçüncü kişilere satışa arz edilmesi nedeniyle davalı idare üzerindeki tapuların iptali ile adına tescilini istemiştir. Dosyada bulunan kanıt ve belgelere, kararda yazılı gerekçelere ve özellikle özel parselasyon sonucu malikin muvafakati ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış bulunan yerler için, eski malikleri tarafından 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 35. maddesi uyarınca mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı gibi karşılığı da istenemeyeceğinden davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Davacının temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun olan hükmün onanmasına” şeklinde karar verilmiştir. ÖZDEMİR, s. 297

229 Yarg. 5. HD.T: 23.09.1999, E: 1999/11767, K: 13707, “Özel parselasyon sonunda malikin muvafakatiyle kamu hizmeti için ayrılmış bulunan yollarda mülkiyet iddiasında bulunulamayacaktır. Dosya kapsamına göre davacı, maliki olduğu 203 parseli özel parselasyona tabi tutarak çeşitli kişilere hisse satışı yapmış ve fiili kullanım şekline göre davaya konu bölümleri yol olarak bırakmıştır. 2942 sayılı Kanunun 35. maddesine göre özel parselasyon sonunda malikin muvafakatiyle kamu hizmeti için ayrılmış bulunan bu yollarda mülkiyet iddiasında bulunulamayacağı gözönünde tutularak davalı

B- BEDELE DÖNÜŞTÜRMEİNİN, KAMULAŞTIRMASIZ EL ATMA İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Kamu idarelerince 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2981 sayılı Kanunun md. 10/c' nin verdiği yetki ve görev gereğince taşınmazların imar uygulamasına dahil edilerek İmar Kanunu md. 18/II. fıkrası gereği olarak uygulamaya giren taşınmazların % 40' ı nispetinde kamu payı düzenleme nedeniyle taşınmazlarda meydana gelecek değerlendirmeye karşılık bir defaya mahsus DOP payı almaları öngörülmüştür. Düzenleme nedeniyle taşınmazda meydana gelecek değerlendirme nedeniyle ayrıca kamulaştırma vb. karar almaya gerek kalmaksızın taşınmazın bir kısmı kamuya mal edilmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca taşınmazın bir kısmına herhangi bir bedel ödenmeksizin kamuya mal edilmektedir. Kamu idarelerince İmar Kanunu vb. herhangi bir hukuki gerekçeye dayanmadan, özel mülkiyete konu taşınmazın kısmen veya tamamen tasarruf edilmeye başlanmasına, doktrinde “dolayısı ile kamulaştırma (kamulaştırmасız el koyma²³⁰)” denilmektedir.²³¹

Bedele dönüştürme işlemi bizatihi idari bir kararla yapılmaktadır. 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 10. maddesi “c” fıkrası uyarınca yapılacak uygulama olsun, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesiyle birlikte yapılan imar uygulaması olsun bedele dönüştürme işlemi idari bir karara dayanmaktadır. Bedele dönüştürmenin kamulaştırmасız el atmadan ayrıldığı en önemli yönü burasıdır.

1 - Kamulaştırmасız El Atma Kavramı

Kamulaştırmасız el atma, kanunen verilmiş bir yetki ve görevin yine kanunda belirtilen usul ve esaslara riayet edilmeksizin usulüne uygun bir kamulaştırma kararı

idarece asfaltlanan bu yola el atıldığı iddiasıyla açılan davanın reddine karar verilmesi gerekirken yer bedeline hükmedilmesi doğru görülmemiştir. Bozulmasına,” Yarg. 18. HD. T: 27.04.1999, E:1999/4609, K: 6782 “Davaya konu teşkil eden ve yol olarak kullanılan bölümü içine alan taşınmaz özel parselasyona tabi tutulduğundan ve yol olarak ayrıldığından bu kısmın tapusu davacı üzerinde kalsa dahi, bedelini talep edemeyecektir.” ÖZDEMİR, s. 298

²³⁰ Doktrinde, kamulaştırmасız el atmanın isimlendirilmesinde fikir birliği bulunmamaktadır; “Kamulaştırmасız El Koyma” ve “Dolaylı Kamulaştırma” ŞAHİNİZ, s. 15, “Dolayısıyla Kamulaştırma” KALABALIK, s. 336, “Kamulaştırmасız El Atma” GÜNDAY, s. 236, “Fiili Yol”GÖZÜBÜYÜK “Yönetmelik Yargı”, s. 72, “Kamulaştırmасız El Atma” DÜREN, s. 211, “Dolayısıyla Kamulaştırma” GİRİTLİ/BİLGEN/AKGÜNER, s. 699, “Dolayısıyla Kamulaştırma” ÖZAY, s. 473

²³¹ KALABALIK, ss. 441 - 442

alınmadan özel mülkiyette bulunan bir taşınmazın tamamına veya bir kısmına idare tarafından hukuka aykırı olarak el atılması olarak ifade edilebilir.²³²

Taşınmaz mülkiyetine idarelerce kamulaştırma yapılmaksızın yapılan el atmalara ilişkin Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararları yön vermiştir.²³³ Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile idarece taşınmazına kamulaştırma yapılmadan el atılmak suretiyle kamu idaresinin yapacağı tasarruflar bakımından taşınmaz malikine men'i müdahale davası ikame edebileceği gibi el atılan taşınmazın bedelini dava etme hakkı da tanınmıştır.

Kamulaştırma işlemi hiç yapılmamış veya kamulaştırma işlemine başlanmış fakat tamamlanmamış ya da kamulaştırma işlemi yokluk ile sakat veya kamulaştırmadan vazgeçilmiş olduğu hallerde ayrıca idare tarafından özel mülkiyete fiilen el konulmuş olması durumunda kamulaştırmaz el atmanın gerçekleştiğinin kabulü gerekir.²³⁴ Nitekim, Yargıtay kamulaştırma işleminin tamamlanamaması yahut herhangi bir sebeple ikmal edilememesi durumunda kamulaştırma davasının, kamulaştırmaz el atma davasına dönüşeceğini davanın el atma davası şeklinde yürütülmesi gerektiğine karar vermiştir.²³⁵

²³² ŞAHİNİZ, s. 16

²³³ YHGK, T: 16.05.1956 gün, E: 1, K: 6 İçtihadı Birleştirme Kararında; "Usulsüz olarak taşınmaz malı yola kalbedilen bir şahsın ilgili kamu tüzel kişisi aleyhine elkoymanın önlenmesi davası açabileceği gibi bu eylemli duruma razı olduğu takdirde, taşınmaz malın değer karşılığının verilmesin isteyebileceği hakkındadır. ...Netice; Usulü dairesinde istimlak muamelesine tevessül edilmeksizin gayrimenkulü yola kalbedilen şahsın, gayrimenkulüne vaki müdahalenin men'i veya yine münhasıran gayrimenkulün bedelinin tahsili hakkında dava ikame edebileceğinin teemmül edilmesi mümkün olduğu gibi, bu iki hal şekli arasında, mütevassıl bir hal şekli olarak, malikin halin icaplarına göre bu iki yoldan herhangi birini tercih ederek dilerse men'i müdahale, dilerse bedel davası açmak hakkına sahip olabileceğinin de düşünülmesi mümkündür. Usulü dairesinde istimlak muamelesine tevessül edilmeksizin gayrimenkulü yola kalbedilen şahsın, esas itibarıyla, gayrimenkulünü yola kalbeden amme hükmi şahsiyeti aleyhine men'i müdahale davası açmaya hakkı olduğuna, ancak dilerse bu fiili duruma razı olmayarak, mülkiyet hakkının amme hükmi şahsiyetine devrine karşılık gayrimenkulün bedelinin tahsilini de dava edebileceğine ve isteyebileceği bedelin de, mülkiyet hakkının devrine razı olduğu tarih olan dava tarihindeki bedel olduğuna 16.05.956 tarihinde, ilk toplantıda ittifakla karar verildi." YHGK., T: 16.05.1956 gün, E:1, K: 7 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında; "Usulsüz olarak taşınmaz malı yol haline getirilen bir kimsenin açacağı bedel davasında zamanaşımının sözkonusu olamayacağına karar verilmiştir."

²³⁴ ŞAHİNİZ, s. 45

²³⁵ Yarg. 5. HD. T: 03.12.1998, E: 1998/14656, K: 1998/18447, "Dava konusu taşınmazlara davalı idare tarafından ilkokul binası yaptırıldığı iddiası ile kamulaştırmaz el atmaya dayanan bedel davası açılmıştır. Mahkemece 222 sayılı saya uyarınca ilkokullara arsa temin köy tüzel kişiliğine ait olduğundan bahisle davanın husumet yönünden reddine karar verilmiştir. 222 sayılı yasa 63/2 maddesi uyarınca köy okullarına arsa temin görevi köy tüzel kişilerine ait olmakla birlikte dava konusu taşınmazlara davalı idare tarafından ilkokul yaptırmak suretiyle fiilen el atılmıştır. Kamulaştırmaz el atmaya dayanan bedel davaları fiilen el atan idareye karşı açılır. Yukarıda açıklandığı gibi ilkokullara arsa temin görevinin köy tüzel kişiliğine ait olması taşınmaz fiilen al atan davalı idare aleyhine dava açılmasına engel değildir. Hukuk Genel Kurulunun sözü edilen kararının dava konusu olayı kapsamaz.

Bunun yanında Medeni Kanununun 999. maddesi (eski Medeni Kanununun 912. maddesi) kapsamında; “Özel mülkiyete tabi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynı hakkın kurulması sözkonusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz. Tapuya kayıtlı bir taşınmaz, kayda tabi olmayan bir taşınmaza dönüşürse, tapu sicilinden çıkarılır” hükmü kapsamında kamulaştırmamız el atmaya dayanan bedel davalarında taşınmazın yol olarak terkinine²³⁶ şeklinde karar verilmektedir.

2- Kamulaştırmamız El Atmanın Unsurları

a) Fiili Olarak Taşınmaza El Atılmış Olması

İdarelerce taşınmaza yapılacak el atma eyleminde idare, özel mülkiyette bulunan bir taşınmazın maliki veya zilyedi gibi tasarrufta bulunması, fiili olarak taşınmazı kullanması örneğin; fiili yol ya da taşınmazı belli bir süre sahibinin tasarrufundan alıkoyması şeklinde kullanması gerekmektedir.²³⁷

Kamulaştırmamız el koymadan söz edilebilmesi için öncelikle idare tarafından taşınmaza fiilen el konulması gerekir.²³⁸ Bunun yanında idarece taşınmaza ilişkin olarak yasal gerekçesi olmaksızın malikin tasarruf edebilme ehliyetinin hukuken kısıtlanmış olması durumunda da taşınmaza fiilen el koyma olarak değerlendirmek gerekecektir.²³⁹ Örneğin

²³⁶ İşin esasına girilerek talep hakkında bir karar vermek gerektiği düşünülmeden davanın husumet nedeniyle reddine karar verilmesi, doğru görülmemiştir. Bozulmasına” AKAR, s.960

Yarg. 5. HD. T: 03.02.2000, E: 2000/76, K: 2000/1068 “Dava kamulaştırmamız el atılan taşınmaz bedelinin tahsiline ilişkindir. Mahallinde yapılan keşif sonucu, taşınmazın el koyma günündeki niteliğine göre dava tarihindeki bedelinin, ikisi teknik ve birisi de mahalli bilirkişilerden oluşan üç kişilik bilirkişi kurulunca düzenlenen rapor ile tespit edilmesi ve davalı idareden tahsiline karar verilmesi doğru olduğu gibi, el atılan taşınmazın yol durumuna dönüştürüldüğünden MK 912. (Yeni MK'nın 999.) maddesi uyarınca tapudan terkinine karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Davalı Bursa Belediye Başkanlığı vekillinin temyiz itirazları yerinde olmadığından usul ve yasaya uygun hükmün onanmasına...” AKAR, s. 988

²³⁷ GÜNDAY, ss. 236 - 237

²³⁸ ŞAHİNİZ, s. 55

²³⁹ Yarg. 5. HD. T: 27.01.2000, E: 1999/21301, K: 2000/416, “Dava konusu taşınmaz tapuda arsa olarak kayıtlıdır. Belediye Başkanlığının cevabi yazısında iki katlı konut sahası içerisinde kaldığı belirtilmiştir. Bu durum itibarıyla dava konusu taşınmazın konut inşaatı için kullanılması gerçek niteliğine uygundur. Belediye Başkanlığınca davalı idarenin engellemesi nedeniyle inşaat ruhsatı verilmediği belirtilmiştir. Bu durum karşısında davalı idarenin el atmasının mevcut olmadığından ve taşınmazın arazi olarak kullanılmasına engel olunmadığından söz edilmesi mümkün değildir. Açıklanan nedenlerle davanın esasına girilerek arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde ve

malik imarlı sahada kalan taşınmazına herhangi bir sebeple idarece, imar inşaat izni vermemesi durumunda taşınmazda tasarruf edebilme imkan ve ihtimali kalmayan malikin taşınmazına hukuken engelleme nedeniyle el konulduğunun kabul edilmesi gerekecektir.²⁴⁰

b) El Atmanın Hukuka Aykırı Olması

İdarenin hukuka uygun olarak taşınmaza el koyması durumunda gerçek anlamada bir kamulaştırmaz el atmadan bahsedilemez. İdarenin işlem ve eylemin hukuki bir gerekçeye dayanmaması gerekmektedir. Örneğin İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında taşınmazdan kesinti yapılması kanunun verdiği yetkiye dayanılarak işlem yapılmış olması nedeniyle artık idarenin hukuka aykırı bir eyleminden ve işleminden bahsedilemeyecektir. Bu sebeple kamulaştırmaz el atma nedeniyle taşınmazın bedeli veya men'i müdahale davası açılmayacaktır.²⁴¹ Yine 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında kamu idareleri tarafından taşınmazların sosyal donatı alanlarına ayrılması yönündeki üst ölçekli planlar ve uygulama planları kapsamında kısıtlanmasının hukuki bir dayanağı olduğu nedeniyle Yargıtay hukuken

²⁴⁰ taşınmaz bedelinin davalı idareden tahsiline ve ayrıca davacı üzerindeki taşınmazın iptali ile taşınmazın hazine adına tesciline karar verilmesinde isabetsizlik görülmemiştir. Davalı idarenin temyiz itirazları yerinde olmadığından usul ve yasaya uygun hükmün onanmasına" AKAR,s.967

²⁴¹ Yar. 5. HD. T: 28.09.1998, E: 1999/11719, K: 1999/14269, "Dava konusu taşınmaz imar planına göre İstanbul Üniversitesi kampüs alanında kalmaktadır. Davalı idarece tapu kaydı üzerine Kamulaştırma Kanununun 7. maddesi uyarınca kamulaştırma şerhi konulmuş ve tel örgü içine alınmıştır. Davalı idarenin cevabi yazısına göre tahsisat mevcut olmadığından kamulaştırma işlemi yapılamamıştır. Açıklanan durum karşısında davalı idarenin eyleminin kamulaştırmaz el atma olarak kabulü doğrudur. Dava, kamulaştırmaz el atılan taşınmazın bedelinin tahsiline ilişkindir. Mahallinde yapılan keşif sonucu, taşınmazın el koyma günündeki niteliklerine göre dava tarihindeki değerinin, ikisi teknik ve birisi de mahalli olmak üzere üç bilirkişiden oluşan bilirkişi kurulunca düzenlenen rapor ile tespit edilmesinde ve bedelinin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı idareden tahsiline ve ayrıca el atılan taşınmazın, davacı üzerindeki tapusunun iptali ile davalı idare adına tesciline karar verilmesinde bir isabetsizlik görülmemiştir. Davalı idare vekilinin temyiz itirazları yerinde olmadığından usul ve yasaya uygun olan hükmün onanmasına." AKAR, ss. 964 - 965

²⁴¹ ŞAHİNİZ, ss. 70 - 73

tasarrufun engellenmesi olarak kabul etmektedir.²⁴² Yargıtay'ın kararları bu yönde istikrar bulmuştur.²⁴³

Ancak Yargıtay'ın bu görüşü ile Anayasa Mahkemesinin 3194 sayılı İmar Kanununun md. 13/I - III. fıkralarının iptali kararı²⁴⁴ gerekçelerinin çeliştiğini düşünmekteyim. Kararda,

²⁴² Yarg. 5. HD. T: 07.12.1998, E: 1998/16217, K: 1998/18670, "İmar planında yol olarak bırakılan bölümde kalan binanın davalı idare tarafından yıktırılıp yıkılmadığının araştırılması gerekmektedir. Dava, kamulaştırmaz el atılan bina ve ağaç bedelinin tahsili istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulüne karar verilmiş, hüküm davalı idare vekilince temyiz edilmiştir. Dava konusu binanın bir kısmı davacının yeni bina için aldığı ruhsat nedeniyle davacı tarafından yıkılmıştır. Bu nedenle, yıkılan binanın yol dışında kalan bölümü için davacının bedel davası açması mümkün değildir. Binanın imar planında yol olarak bırakılan bölümüne ise davalı idarenin fiilen el attığı tespit edilememiştir. Yol olarak ayrılan bölümde kalan binanın davalı idare tarafından yıkılıp yıkılmadığının araştırılması ve bu bölümün davacı tarafından yıkıldığı tespit edildiğinde davanın belirtilen kısım yönünden de reddinin gerektiği düşünülmeden eksik inceleme ile hüküm kurulması nedeniyle kararın bozulmasına" AKAR, s. 959

²⁴³ YHGK. T: 12.05.1999, E: 1999/5-281, K: 284 "Kamulaştırmaz el atmadan söz edilebilmesi için idarenin taşınmaza fiilen el atması, mal sahibinin tasarrufu engellemesi gerektiğinden arazi olarak kullanılması engellenmediğinden, taşınmazın tapu kaydına güvenlik bölgesi içinde kaldığından şerh edilmesi fiili el atma değildir." Yarg. 5. HD. T: 04.06.1998, E: 1998/6732, K: 1998/8718; "Dava kamulaştırmaz el atmaya dayalı bedel istemine ilişkindir. Kamulaştırmaz el atma nedeniyle bedel isteminde bulunulabilmesi için, idarenin taşınmaza fiilen el atması mal sahibinin tasarrufunun engellenmesi gerekir. Davaya konu teşkil eden taşınmazlar tapuda tarla olarak kayıtlıdır. Henüz imar düzenlemesi yapıp yapılaşma imkanı sağlanmış değildir. Bu durum itibarıyla taşınmazların sadece arazi olarak kullanılabilme imkanı mevcuttur. Davalı idare, taşınmaza fiilen el atarak, davacıların arazi olarak kullanmasına engel olmamıştır. Taşınmazın tapu kaydına askeri güvenlik bölgesi içinde kaldığının şerh edilmiş olması fiili el atma niteliğinde değildir." Uys.Mah. 09.11.1998/31-37; "...Her ne kadar kamulaştırmaz el atma nedeniyle taşınmaz bedelinin ödenmesi istemiyle dava açılmış ise de; olayda davalı idarenin taşınmaza fiilen el atması ya da malikin tasarrufunu engellemesi sözkonusu olmadığına göre, kamulaştırmaz el atmadan söz etmek olanaksızdır." Bkz: AKAR, ss. 949-955

²⁴⁴ AYM, T: 29.12.1999, E: 1999/33, K: 51, "Anayasa'nın 35. maddesinde mülkiyet hakkı düzenlenmiştir. Kişinin bir şey üzerindeki hakimiyetini ifade eden mülkiyet hakkı, malike dilediği gibi tasarruf olanağı verdiği ve ona özgü olduğundan mutlak haklar arasındadır. Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz... Çağdaş demokrasiler, temel hak ve özgürlüklerin en geniş ölçüde sağlanıp güvence altına alındığı rejimlerdir. Temel hak ve özgürlüklerin özüne dokunup onları büyük ölçüde kısıtlayan veya tümüyle kullanılamaz hale getiren sınırlamaların demokratik toplum düzeninin gerekleriyle bağdaştığı kabul edilemez... 3194 sayılı Yasa'nın 13. maddesinin itiraz konusu birinci fıkrasında imar plânlarında, resmi yapı, okul, cami, yol, meydan gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlerin, imar programına alınmaya kadar mevcut kullanma şeklinin devam edeceği öngörülmüştür. Yasa'nın 10. maddesinde de belediyelerin, imar plânlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde bu planı uygulamak üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlayacakları belirtilmiş, ancak Yasa'da bu plânların tümünün hangi süre içinde programa alınarak uygulanacağına ilişkin bir kurala yer verilmemiştir... 13. maddenin birinci fıkrası uyarınca imar planlarında umumi hizmetlere ayrılan yerlerin mevcut kullanma şekillerinin ne kadar devam edeceği konusundaki bu belirsizliğin, kişilerin mülkiyet hakları üzerinde süresi belli olmayan bir sınırlamaya neden olduğu açıktır. İmar plânlarının uygulamaya geçirilmesindeki kamusal yarar karşısında mülkiyet hakkının sınırlanmasının demokratik toplum düzeninin gerekleriyle çelişen bir yönü bulunmamakta ise de, itiraz konusu kuralın neden olduğu belirsizliğin kişisel yarar ile kamu yararı arasındaki dengeyi bozarak mülkiyet hakkının kullanılamaz hale getirmesi, sınırlamayı aşan hakkın özüne dokunan bir nitelik taşımaktadır. İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi de 23.9.1981 günlü Sporrong ve Lonroth kararında, kamulaştırma izni ile inşaat yasağının uzun bir süre için öngörülmüş olmasının, toplumsal yarar ile bireysel menfaat arasındaki dengeyi bozduğu sonucuna varmıştır. Açıklanan nedenlerle, itiraz konusu kural Anayasa'nın 13. ve 35. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir." (www.anayasa.gov.tr/eskisite/KARARLAR/İPTALİTİRAZ/K1999/K1999-51.htm - 28k)

“Düzenlenmiş olan imar planlarının onay tarihinden itibaren beş yıl geçtikten sonra parsel sahibinin başvurusu üzerine, ilgili kamu kuruluşu, imar planında yapılan değişiklikler veya civarın özelliklerinden dolayı okul, cami, otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerde o hizmet ve tesisi yapmaktan vazgeçtiğini bildirdiği takdirde, tüm çevredeki nüfus, yoğunluk, donatım dengesi yeniden gözden geçirilerek hazırlanacak yeni imar planına göre inşaatı yapabilmektedir. İmar planı bu kanunun yayım tarihinden önce yapılmışsa öngörülen beş yıllık süre bu kanunun yürürlük tarihinden itibaren başlamaktadır. Bu yöndeki düzenleme ile mülkiyet hakkına belirsiz bir süre için getirilecek kısıtlamalar mülkiyet hakkı ile bağdaşmaz. Temel hak ve özgürlüklerin özüne dokunup onları büyük ölçüde kısıtlayan ve tümüyle kullanılmaz hale getiren sınırlamalar olup demokratik toplum düzeninin gerekleriyle bağdaştığı kabul edilemez. Demokratik hukuk devletinin amacı kişilerin hak ve özgürlüklerden en geniş biçimde yararlanmalarını sağlamak olduğundan yasal düzenlemelerde insanı öne çıkaran bir yaklaşım esasa alınmalıdır. Özgürlükler, ancak ayrık durumlarda ve demokratik toplum düzeninin sürekliliği için zorunlu olduğu ölçüde sınırlandırılabilir” yönündeki²⁴⁵ karar ile çeliştiğini düşünmekteyiz. Anayasa Mahkemesi kararlarının gerekçelerinde belirtilen bireysel mülkiyet hakkının özünün zedelendiği, kamu mülkiyeti ile özel mülkiyet arasında özel mülkiyet hakkının ihlal olduğu görüşlerine katılmaktayız.

c) El Atmaya Malikin Rızasının Bulunmaması

Herhangi bir kamu hizmetinin görülmesi amacıyla idare tarafından bir tesisin yapılması örneğin yol yapılması, yahut enerji nakil hatlarının geçirilmesi işlemlerine ilişkin olarak taşınmaz sahipleri tarafından idare işlemine rıza gösterilirse artık kamulaştırmasız el atma nedeniyle taşınmazın bedeli istenemeyecektir.²⁴⁶ Taşınmaz sahibinin açık muvafakati

²⁴⁵ AYM. T: 29.12.1999, E: 1999/33, K: 51, Kararının gerekçesinde; “İtiraz konusu kuralla, mülkiyet hakkına getirilen sınırlama, malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkını belirsiz bir süre için kullanılmaz hale getirerek bir hukuk devletinde kişinin hak ve özgürlükleri ile kamu yararı arasında bulunması gereken dengenin bozulmasına açarak hukuk güvenliğini yok etmektedir. Bu nedenle kural Anayasanın 2. maddesi bakımından da hukuk devleti ilkesine de aykırı bulunarak iptaline karar verilmiştir.” Detaylı bilgi için bkz: ÖZKAYA (İmar Kanunu ve Şerhi), ss. 204 - 214

²⁴⁶ “Önceki malikler tarafından taşınmazdan irtifak geçirilmesi yönünde tapuda ferağ vermiş olmaları nedeniyle daha sonra ki malik tarafın kamulaştırmasız el atma nedeniyle bedel talep etmesi mümkün değildir.” “Maliki kendisine yeni yapılacak bir ev karşılığında taşınmazından yol geçirilmesini kabul etmiş ve bu edimi idare yerine getirmiş ise, artık yol geçirilen bu yer için ayrı bir dava bedel davası açılmayacaktır.” ŞAHİNİZ, s. 91

karşısında artık kamulaştırmamız el atma yönüyle kamu idaresinden tazminat istemesi mümkün olmayacaktır.

d) 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 38. Maddesi Gereğince Hak Düşürücü Sürenin Geçirilmemesi

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 38. maddesinde düzenlenmiş olan kamulaştırma yapılmamış veya kamulaştırma yapılmış olmakla birlikte yasa da belirtilen usuller çerçevesinde tamamlanmamış bir kamulaştırma işlemine istinaden, kamu idaresinin taşınmaza fiilen el koyarak (kamu hizmetine ayrılarak) veya kamu yararına yönelik bir ihtiyaca tahsis edilmesinden itibaren yirmi yıl içinde dava edilmeyen taşınmazın bedelinin dava edilemeyeceği düzenlenmiştir. Taşınmaz maliklerinin dava hakkının, kamu idaresinin fiili el koymasından taşınmazı kamu yararına tahsis etmesinden itibaren yirmi yıl geçmesi durumundan dava hakkı sona erecektir. Düzenlemenin Anayasamızda belirtilen ve uluslararası sözleşmeler ile Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi kararları kapsamında mülkiyet hakkının özüne aykırı olduğu nedeniyle Anayasa Mahkemesince, sözkonusu düzenlemenin iptaline karar verilmiştir.²⁴⁷

Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu (YHGK) 23.02.2005 günlü, E: 2005/21-66, K: 2005/93 kararında; “Anayasa Mahkemesinin iptal kararlarının kural olarak Resmi Gazetede yayımlandıkları tarihten itibaren ve geleceğe dönük olarak hüküm ve sonuç doğuracağı unutulmamalıdır. Bu nedenledir ki, Anayasa Mahkemesinin iptal kararından önce iptal edilen yasa kuralına dayanılarak kesinleşmiş mahkeme kararının Anayasa Mahkemesi kararından etkilenmeyeceği açıktır” şeklinde verilen karar ile Kamulaştırma Kanununun 38. maddesi iptal edilmişse de Anayasa Mahkemesi kararları 2553 sayılı Anayasa Mahkemesinin Kuruluş ve Esasları Hakkındaki Kanun gereğince, sözkonusu kararın geriye yürümeyeceği bu sebeple Resmi Gazete 04.11.2003 tarihinde geçerli olmak üzere kararın uygulanması gerektiği,

²⁴⁷

Anayasa Mahkemesince yapılan yargılama neticesinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 38. maddesindeki düzenlemenin “Anayasanın 13, 35 ve 46 maddelerine aykırı bulunmuştur. Bunun yanında Avrupa İnsan Haklarının ve Temel Özgürlüklerinin Korunmasına İlişkin Protokolün Ek-1. maddesindeki düzenlemeye de aykırı bulunmuştur. Bu düzenleme de belirtilen; Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk güvenliğine saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasa da öngörülen koşullara ve uluslar arası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Şeklindeki protokol de göz önünde bulundurularak, düzenlemenin iptaline karar verilmiştir.” AYM. T: 10.04.2003, E: 2002/112, K: 2003/33, sayılı kararı, R. G. 04.11.2003 gün ve 25279 sayısında yayımlanmıştır. (www.anayasa.gov.tr/eskisite/KARARLAR/İPTALİTİRAZ/K2003/K2003-33.htm - 20k)

evvelinde kamu idarelerince el atılan taşınmazlar bakımından men'i müdahale ve bedel davasının dinlenmeyeceği, Kamulaştırma Kanununun 38. maddesinde düzenlenen 20 yıllık hak düşürücü sürenin uygulanması gerektiğine karar verilmiştir.²⁴⁸

C- BEDELE DÖNÜŞTÜRMEİN BEDELSİZ TERK İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Bedelsiz terk, taşınmaz sahibinin arsasına inşaat yapmak için ilk başvuru anında imar planında yol, yeşil alan ve kamu hizmetlerine isabet eden taşınmazının kısımlarını bedelsiz olarak terk etmesidir. Bedelsiz terk, inşai faaliyete başlayacak malikten fiili bir önşart olarak terk kapsamında ki taşınmazın ilgili kısımlarının terk edilmesidir.²⁴⁹

Bedelsiz terk de inşaat yapmak için başvuran malik tarafından koşulsuz olarak parselin sosyal donatı alanlarına rastlayan kısımları kamuya terk edilmektedir. Bedele dönüştürmede yine kamu idaresi parsel malikinin taşınmazının tahsis edilemeyen kısımlarını zorunlu olarak bedele dönüştürmektedir. Parsel malikinin iradesi olup olmamasının önemi bulunmamaktadır.

²⁴⁸ Y.H.G.K, T: 23.02.2005, E: 2005/21-66, K: 2005/93 sayılı ilamında, “2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının 38. maddesinde; idare tarafından kamulaştırmasız el konulan taşınmazın, fiilen el koyma tarihinden itibaren 20 yıllık sürenin geçmesi halinde, taşınmazın malik, zilyet veya mirasçılarının her türlü dava haklarının düşeceği öngörülmüştür. Söz konusu Kamulaştırma Yasasının 38. maddesi hak düşürücü süreyi içermekte olup, bu husus kamu düzenine ilişkindir. Bu nedenle, kamu düzenine ilişkin hususlar, tarafların talepleri olmasa bile mahkemece resen karara bağlanması zorunludur. 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının 38. maddesine göre; idarenin el koyma tarihinden itibaren 20 sene geçmekle taşınmaz malikinin her türlü dava hakkı düşer. Başka bir anlatımla, mülkiyet bu süre dolmakla el atan idareye geçer. Bu husus 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 705. maddesindeki “Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur. Miras, Mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma halleri ile kanun da öngörülen diğer hallerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hallerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır” hükmü ile açıklığa kavuşturulmuştur. Diğer taraftan Anayasa Mahkemesince; 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının 38. maddesi iptal edilmiş ise de, Anayasanın 153/son maddesi uyarınca; Anayasa Mahkemesinin iptal kararlarının geriye yürümeyeceği ilkesi uyarınca, Kamulaştırma Yasasının 38. maddesinin iptal edilmesinden önceki kazanılmış haklara uygulanması imkanı da bulunmamaktadır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 25.05.2005 gün ve 2005/5-288 Esas-2005/352 sayılı kararında da bu husus benimsenmiştir. 2942 sayılı Kamulaştırma Yasasının 38. maddesinin Anayasa Mahkemesince iptal edilme ve dava tarihine kadar 20 seneden fazla süre geçmiş ise taşınmaz maliki olan davacı tarafın her türlü dava hakkı düşeceğinden, bu husus araştırılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile hüküm kurulması... doğru görülmemiştir.”
(www.turkhukuk sitesi.com/showthread.php?t=21564 - 137k)

²⁴⁹ KALABALIK, ss. 442 – 443; KARAVELİOĞLU, s. 27

İmar planının gerekli kıldığı ve parsellerin tevhit²⁵⁰ edilmesi gerektiği durumlarda belediyelere başvurularak öncelikle tevhit işlemleri gerçekleştirilmektedir. İfraz ve tevhit işlemleri²⁵¹ noktasında belediyeler inşaat ruhsatlandırma işlemlerin gerçekleştirirken, imar planlarının uygulanması kapsamında kimi taşınmazları birleştirme ve ayırmaya, yapılaştırma koşullarına uyarlama işlemlerini yapmaları gerekmektedir. Bu noktadan kamu idarelerince ruhsat talep eden maliklerden bedelsiz terki yapmaları istenmektedir.

Bedelsiz terk ile bedele dönüştürme arasındaki diğer bir farka değinecek olursak, öncelikle bedelsiz terk, parsel sahibinin talebi kapsamında yapılmaktadır. İmar planlarında parsellerin kamusal alanlara isabet ettiği kısımları kamusal ihtiyaçlara göre farklılıklar arz etmektedir. Taşınmaz maliki tarafından inşaat yapmak için müracaat etmediği müddetçe terk gündeme gelmemektedir. Bedele dönüştürmede malikin iradesinin önemi bulunmamakta olup kamu idaresince resen yapılmaktadır.²⁵² İmar uygulamasına giren parselin sosyal donatı alanlarına rastlayan kısımları zorunlu olarak bedele dönüştürülmektedir.

D- KAMU HİZMETLERİ KATILIM PAYI (KOP) İLE KARŞILAŞTIRILMASI

Düzenleme sahasında bulunan hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis kurum ve kuruluşların imar planları gereğince gereksinim duyacağı alanlara “kamu tesisleri alanları (KOP)”²⁵³ denilmektedir. İmar planında yol, meydan, otopark, yeşil alan, okul alanı²⁵⁴ gibi düzenleme ortaklı payı olarak ayrılan alanlar taşınmazlarda meydana gelecek değer artışı karşılığı olarak imar uygulamaları yapıldığında bedelsiz olarak kamu idaresinin uhdesine

²⁵⁰ KARAVELİOĞLU, s. 27 “Tevhit; birden fazla taşınmazın, plan ve mevzuat hükümleri doğrultusunda inşaata elverişli parsel oluşturmak üzere birleştirilmesidir.”

²⁵¹ “Tevhit; lugat manasıyla birleştirme, bir araya getirme anlamına gelir. Taşınmaz hukukunda ise tapu kütüğünde ayrı saifelerde kayıtlı, ayrı sınırlarla çevrili ayrı yüz ölçümleri olan kısaca ayrı hukuki hüviyeti taşıyan taşınmazların aynı geometrik ve aynı mülkiyet altında birleştirilerek tapu kütüğünde aynı sayfaya tescil edilmesi aynı hukuki hüviyet altında toplanması işlemidir. İfraz; ise tevhidin aksine ayırma taksim anlamında kullanılmaktadır. Taşınmaz hukukundaki tarif ve tanımıyla tek bir taşınmazın (parselin) kadastral yöntemlere uygun olarak ayırma, her bir parçaya ayrı hukuki hüviyet kazandırma, ayrı parsel numarası verilmek suretiyle ayrı sınırlara ve yüz ölçümüne bağlanarak tapuya tescil edilme işlemidir.” ÖZKAYA, (İmar Kanunu ve Şerhi), s. 232

²⁵² KALABALIK, s. 443

²⁵³ İmar Kanunu 18. Maddesi Uygulama Yönetmeliği 12. Maddesinde; “Düzenleme sahasında bulunan okul, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir.” Şeklinde belirtilmektedir.

²⁵⁴ KOÇAK/BEYAZ, s. 174 “5006 Sayılı Yasa gereğince DOP oranı % 40’a çıkarılmış olmakla, Milli Eğitim Bakanlığının kamulaştırma yetki ve sorumluluğunda olan okul alanları yasa ile DOP’a dahil edilmiştir. Okul alanları Kamu Hizmetleri Payı (KOP)’tan çıkarılarak, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)’a dahil edilmiştir.”

geçirilmektedir.²⁵⁵ Ancak, kamu tesis alanları ilgili kamu idaresi örneğın Sağlık Bakanlığı tarafından, sağlık ocağı alanı kamulaştırıldığı tarihte bedeli ödenmek suretiyle kamu idaresinin tasarrufuna geçmektedir.²⁵⁶ Parselin imar planlarında kamu tesisleri alanlarında (KOP) kalması mülkiyetin kamuya geçtiği anlamına gelmemektedir. Parsel ilgili idare tarafından kamulaştırılmasından sonra idarenin tasarrufuna geçmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereğince düzenlemeye giren parsellerin düzenleme öncesindeki alanlarının % 40' ına kadar düzenleme ortaklık payı olarak kesilebileceği ve bu alanların başkaca bir amaç için kullanılmasının mümkün olmadığı belirtilmektedir. Düzenleme ortaklık payı için yapılan kesintiler yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başkaca bir amaçla kullanılamayacaktır. KOP olarak hisse tahsis edilen alanlar ilgili kamu idaresi tarafından kamu tesisleri için imar planındaki amacına özgülenererek kullanılacaktır.²⁵⁷

Bedele dönüştürme muamelesinde, taşınmaz malikine bedele dönüşen kısımların bedeli ödenmektedir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilen usul ve esaslara göre bedel takdiri yapılmak suretiyle taşınmazın bedele dönüşen kısımları kamunun eline geçmektedir. Kamu ortak alanlarında (KOP) aynen bedele dönüştürme alanları gibi bedeli ödenmek suretiyle kamunun tasarrufuna geçmektedir.

E- 2981 SAYILI İMAR AFFI KANUNU MD. 10/B İLE 10/C UYGULAMASININ FARKLARI

1- 2981 Sayılı Kanun Md. 10/C Uygulaması

2981 sayılı Kanunun md. 10/c fıkrası kapsamın da yapılan uygulamada; imar mevzuatına aykırı yapı yapılmış arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı ve binasız arsa ve arazileri birbirleriyle yol fazlalıklarıyla veya devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle

²⁵⁵ KARAVELİOğLU, s. 119

²⁵⁶ KOÇAK/BEYAZ, s. 173

²⁵⁷ KOÇAK/BEYAZ, s. 173

birleştirmeye ve bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada ve parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayan diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye bunları hissedarlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemleri dışında kalanların hisselerini Kamulaştırma Kanununun esasları gereğince bedeli peşin ödenmek veya hak sahipleri lehine kanuni ipotek tesis edilerek tapu sicilinden terkin edilmesi işlemlerini yapmaya belediye ve valilikler yetkilendirilmiştir. Taşınmazların tahsis yapılamayan kısımları bedele dönüştürülerek tapu sicil müdürlüğünden terkin edilmektedir. Yapılan uygulamada hak sahiplerinden düzenleme ortaklık payı alınabilmesi imkanı da tanınmıştır.

2- 1981 Sayılı Kanun Md. 10/B Uygulaması

Üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak toplu binalar inşa edilmiş hisseli veya özel parselasyona²⁵⁸ dayalı arsa ve arazilerde, kişilerin hisse miktarları ve fiili kullanma durumları dikkate alınarak valilik veya belediyelerin talebi üzerine, o yerde daha önce kadastro geçmiş ya da geçmemiş olmasına göre, ıslah imar planı yapılıp yapılmamasına bakılmaksızın kadastro ilkeleri kapsamında hak sahipleri tespit veya yeniden tayin edilerek adlarına tesciller yapılması yönündeki parsellere ayırma işlemidir. 1981 sayılı Kanunun 10. maddesi “b” fıkrası uyarınca yapılan parsellemelerde ıslah imar planı yapılması zorunlu olmadığı gibi bu parselleme tescil işlemleri sırasında, herhangi bir düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisi de sözkonusu değildir.²⁵⁹ Yapılan işlem hisseli özel parselasyona dayalı fiili kullanım durumunun kamu idaresince giderilerek ayrı parseller olarak tapulanmasıdır.

1981 sayılı Kanun 10. maddesi “b” fıkrası uyarınca yapılacak uygulama, özel parselasyon planında görülen veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan, yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, vs. hizmetlere ayrılan yerler ile bunlara ilişkin hisseler bedelsiz olarak resen tapudan terkin edilir. Sağlık ocağı, belediye hizmet alanları vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerler ise bedelsiz olarak ilgili idareler adına tespit ve tescil edilir.

²⁵⁸ Tapu Kadaströ Müdürlüğünün 07.11.1985 tarih ve 1477 sayılı genelgesi ve 04.07.1989 tarih ve 1500 sayılı genelgesinde; Özel Parselasyon; İmar kanunları kapsamında bir uygulama yapılmadan yada resmi merciler önünde onanmamış parselleme olmadan fiili olarak kadaströ parsellerin, paçalara ayrılması ve fiilen ayrıştırılması olarak belirtilmektedir. (www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=genelgedetay&Id=178 - 107k)

²⁵⁹ KOÇAK/BEYAZ, s. 159; ERGEN (Arazi ve Arsa Düzenlemesi), s. 97

2981 sayılı Kanunun 10. maddesi “b” fıkrasına göre yapılan işlem idari olmayıp tamamen kadastro faaliyeti niteliği taşıdığından²⁶⁰ bu maddeye istinaden açılacak davalar bir aylık dava süresi içinde kadastro mahkemelerinde dava edilmelidir. Aksi halde bu bir aylık sürenin geçirilmesi durumunda genel mahkemelerde dava edilerek karara bağlanmaktadır. O halde 2981 sayılı Kanunun 3290 sayılı Kanun ile değişik 10. maddesi uyarınca bedele dönüştürmeler yönünden işlemin iptali yönündeki davalar idare mahkemesinde ikame edilmelidir. Bedele ilişkin davalar da Kamulaştırma Kanununun usul ve esasları dahilinde adli yargıda dava edilmelidir.²⁶¹

F- İMAR KANUNU MD. 11. UYGULAMASI

Özel kişilerce kullanılan hazine parselleri, 2981 sayılı Kanunun 10/c-son maddesi göre “ıslah imar planı yapılmış veya yapılacak bölgelerde bu kanun kapsamına giren ve tapu tahsis belgesi verilen hazine arsa ve arazileri iktisap tarihleri bakılmaksızın aynı amaçla kullanılmak üzere ilgili belediyelere devredilir” düzenlemesi getirilmiştir. 2981 sayılı Kanun düzenlemesinde hazine, il özel idaresi adına kayıtlı taşınmazlar hakkında uygulama yapmak üzere hazine taşınmazları ilgili belediyeye devredilerek imarlı sahalar hak sahiplerine tapulanmaktadır.²⁶²

3194 sayılı İmar Kanununun 11. maddesinde kamu mallarının (hazine parsellerinin) hukuki durumu düzenlenmiştir. Bu düzenleme sahasında hazineye ait yada il özel idaresine ait tapulu yerden taşınmazların imar planı dahilinde meydan, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umuma ait yerlere rastlaması durumunda, belediye mücavir alanları

²⁶⁰ Danş. 6. D. T: 04.02.1999, E: 1998/724, K: 1999/563 “Belediyelerin 2981 sayılı yasanın 10/b maddesi uyarınca parselasyon işlemi yapma yetkisinin bulunmadığı anılan maddeye göre işlem yapılmasını ancak kadastro müdürlüklerinden isteyebilecekleri hk, 2981 Sayılı Yasa uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, belediyelerin 2981 Sayılı Yasanın 10/b maddesi uyarınca işlem yapılmasını kadastro müdürlüklerinden isteyebilecekleri kadastro müdürlükleri tarafından anılan maddenin uygulanması sonucu özel parselasyon planında görülen veya hisseli satışlar nedeniyle fiilen oluşan yol, meydan vb. alanlara isabet eden yerlerin bedelsiz terkininin sağlanacağı, bu yetkinin kullanılmasına karşı adli yargı yerinde dava açılabileceği, belediyelere tanınan yetkinin ise 2981 Sayılı Yasanın 10/c maddesinde gösterildiği, bu maddeye göre belediyelerin %35 oranındaki düzenleme ortaklık payı dışında düzenleme sahasındaki maliklerden bedelsiz taşınmaz almasının veya başka birisine bedelsiz tahsis yapmasının mümkün olmadığı, bu durumda uyumsuzluk konusu olayda davalı belediye tarafından davacının kadastral parseldeki ... m2 lik hissesinin yola gittiğinden bahisle parselasyon işlemi sonucunda imar parselden hisse verilmemesinde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir. Hukuka uygun kararın onanmasına...” (<http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>)

²⁶¹ ÖZKAYA (İmar Kanunu ve Şerhi), s. 293

²⁶² KOÇAK/BEYAZ, ss. 208 - 209

dahilinde belediyeye, belediye mücavir alan sınırları dışında il özel idaresine bedelsiz terk edilmesi öngörülmüştür. Bu noktada ilgili kamu idaresinin talebi kapsamında valiliğin teklifi ve Maliye Bakanlığı' nın onayı ile ilgili kamu idaresi lehine sözkonusu taşınmaz bedelsiz terk edilir. Tapu kütüğünde taşınmazın terk maksadı beyanlar hanesine şerh edilir. Taşınmazın imar planı dahilinde kullanılmaması durumunda mülkiyetin otomatik olarak hazineye geri dönmesi düzenlenmiştir.²⁶³

Bu iki düzenlemede hazine parsellerinin belediyeye bedelsiz devri düzenlenmiştir. Taşınmaların imar planlarına aykırı olarak kullanılması durumunda devre konu taşınmaların hazineye geri iadesi bahis konusu olmaktadır. Bu düzenlemede de taşınmazın imar planında belirtildiği amaç doğrultusunda kullanılması gerekmektedir. Taşınmazın imar planı tadil edilerek başka maksatlarla kullanılması yahut gelir getirici bir amaca tahsis edilmesi durumunda da taşınmazın mülkiyetinin kendiliğinden hazineye intikal etmiş sayılacağı İmar Kanununun 11. maddesinde açıkça belirtilmektedir. Ayrıca taşınmazın tapu kütüğünde belediyeye devri yönündeki aşamada, taşınmazın tapu kütüğü beyanlar hanesine hazineden ne maksatla belediyeye devredildiği ve devir maksadı dışında kullanılması durumunda taşınmazın kendiliğinden hazineye geçeceği şerh edilmektedir. (3194 sayılı İmar Kanununun 11. maddesi) 2981 sayılı Kanunla düzenlenen durum, hazine parsellerinin uygulamayı yapan belediye idaresine devri ile tapu tahsis belgesi sahipleri adına ilgili belediyece uygulama yapılmak suretiyle tapulanması öngörülmüştür. Bu düzenleme 3194 sayılı Kanunda belirtilen ilkedden ayrı ve amacı farklı olan düzenlemedir.²⁶⁴ Bu düzenlemede kamu kurumları arasındaki devirden ziyade amaç, işgalli kamu arazilerinin 2981 sayılı Kanun gereğince hak sahiplerine tapulanması olup kamu arazileri olması nedeniyle herhangi bir bedele dönüştürme yapılmamaktadır.

²⁶³ KOÇAK/BEYAZ, s. 200

TKGM(Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün 1993/5 sayılı genelgesinde İmar Kanununun 11. maddesi uyarınca bedelsiz terk şu şekilde uygulanması tebliğ edilmiştir. "... kesinleşen imar parselasyon planlarının tescilleri sırasında imar planında meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan yerlere isabet eden mera, yaylak, kışlak ve harman yeri gibi tescil harici yerler ile Devletin hüküm ve tasarrufu altında olup da tespit harici bırakılan alanların, öncelikle imar planındaki kullanım amacı kapsamında tasarrufa konu edilmeyen Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi, daha sonra beyanlar hanesine; Bu taşınmaz malın onaylı imar planında(planda ayrıldığı amaç yazılacak)..... ayrılması nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanununun 11. maddesi uyarınca kamunun ortak kullanımına açık olmak üzere... (belediyesine /İl Tüzel Kişiliğince) satılamaz ve başka makat için kullanılamaz. İlerde, imar planı değiştirilerek kullanım şekli özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, tekrar aynı şartlarla Hazine adına tescil edilir."

²⁶⁴ ÖZEL (Kent Planlamasında Tapu ve Kadastro Rolü), ss. 54 - 55

Bu yasal düzenlemelerin yanında, kamu idareleri adına kayıtlı taşınmazların bir başka kamu idaresinin bu taşınmazlara ihtiyaç duyması durumunda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. maddesi idareler arası taşınmaz mal devrini düzenlenmiştir. Kamu idarelerinin diğer bir kamu idaresi adına kayıtlı taşınmaza ihtiyaç duyması halinde uygulanacak prosedür kanunda, “Taşınmaz mala kaynak veya irtifak hakkında ihtiyacı olan idare, ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurması gerekmektedir. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, isteyen idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idaresince incelenerek iki ay içinde karara bağlanır” şeklinde düzenlenmiştir. Yasal düzenleme kapsamında kamu tüzelkişisinin diğer bir kamu tüzelkişisine ait olan taşınmaza ihtiyaç duyması ve bedel bakımından anlaşamadıkları durumlarda öncelikle bedel teklifini içeren yazılı başvuru ile mal sahibi idareye başvurulması gerekmektedir. Mal sahibi idarenin başvuruyu kabul etmemesi durumunda veya altmış gün içinde cevap vermeyerek zımnen red etmesi halinde konu taşınmaz malı talep eden idarenin başvurusu halinde Danıştay tarafından çözülecektir. Danıştay iki ay içinde kesin olarak karar vererek meseleyi halledecektir.²⁶⁵

²⁶⁵ GÜLAN, Aydın, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, Beta Yayıncılık, İstanbul 2000, ss. 353 - 364

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

I- KAMU İDARESİNCE TAKDİR EDİLEN BEDELE HAK SAHİPLERİNCE YAPILACAK İTİRAZLAR

2981 sayılı İmar Affı Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanununa göre imar uygulamasına giren taşınmaz müstakil imar parseli olmayacak büyüklükte ise taşınmaz bedele dönüştürülmektedir.²⁶⁶ Bedele dönüştürme işlemleri nedeniyle imar uygulamasını yapan kamu idaresi nezdinde bedele dönüştürme işlemine ilişkin itirazda bulunulacağına ilişkin kanunumuzda açık bir düzenleme bulunmamaktadır.

Bedele dönüştürme işlemleri kamu idarelerince resen yapılmaktadır.²⁶⁷ Kamu idaresince tescil edilemeyen taşınmazların bedeli, imar uygulaması yapılarak hak sahipleri lehine ipotek tesis edilmektedir.²⁶⁸ Taşınmaz malikleri bedele dönüştürme yapılan taşınmazının kanuna aykırı olarak bedele dönüştürüldüğü iddiasında ise, bedele dönüştürme yapan kamu idaresine itirazda bulunabilir. İtiraza ilişkin kanunumuzda bir süre belirtilmemiştir. Genel idari işlemlere ilişkin itiraz süresi burada geçerli olacaktır. İtiraz nedeniyle kamu idaresi imar uygulamasını düzeltme yoluna gidebilir. Örneğin bedele dönüştürülmesi mümkün olmayan bir parselin bedele dönüştürülmesi sözkonusu ise şuyulandırma cetvellerinde düzeltmeler yapılmak suretiyle, yanlışlıklar düzeltilebilecektir. Bedele dönüştürülecek kısımlar yönünden yapılan maddi hatalar da kamu idaresince düzeltilebilecektir.²⁶⁹

²⁶⁶ KARAVELİOĞLU, ss. 128 -129

²⁶⁷ KOÇAK/BEYAZ, s. 111

²⁶⁸ Danş. 6. Dairesinin, T: 23.11.1998, E: 1997/6544, K: 1998/6788 “Parselasyon yapıldıktan çok sonra yeniden uygulama yapılmaksızın doğrudan ipotek tesisinin mümkün olmadığı hakkındadır. Dava, 2981 sayılı Kanunun ‘un 10/c maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminden sonra bazı parsel maliklerinin başvurusu üzerine.. imar adalarında hisselerin bedele dönüştürülmesi yoluyla yeniden parselasyon yapılmasına ilişkin encümen kararının iptali için açılmıştır. İdare mahkemesince, 2981 sayılı Kanunun’ un 10/c maddesinde idareye tanınan ipotek tesisi yönündeki tescil işlemi, dışında kalan taşınmazlardaki hisselerin çözümüne gidilebileceği, uyumsuzluk konusu taşınmazların imar planı uygulaması sonucunda tapu siciline tescil edilmesinden çok sonra yeni bir uygulama yapılmaksızın doğrudan ipotek tesisi suretiyle dağıtımın yeniden düzenlenmesinde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir. 2981 sayılı Kanun uyarınca bedele dönüştürme işlemi, küçük oranlı hisseli taşınmaz oluşturmayı önleme ve bu tür taşınmazlarda ferdeleştirmeyi sağlıklı bir duruma getirme amacına yönelik olarak yapılabilir. Düzenleme esaslarına uyulmaksızın büyük bir hissenin parçalara bölünüp daha sonra bedele dönüştürülmesi sözü geçen yasaya aykırı olacağından dava konusu işlemde bu yönüyle de hukuka uyarlık bulunmamaktadır.” ERGEN, s. 77

²⁶⁹ KOÇAK/BEYAZ, s. 115

II - HAK SAHİPLERİNCE İMAR UYGULAMASINDA BEDELE DÖNÜŞTÜRME İŞLEMLERİNİN DAVA EDİLMESİ

A- İDARİ İŞLEMİN İPTALİ YÖNÜNDEKİ TALEPLER

2981 sayılı Kanunun 10'uncu maddesine 3290 sayılı Kanun ile eklenen "c" fıkrasında da 3194 sayılı Kanunun 18. maddesindeki uygulamaya paralel hüküm getirilmiştir. Burada da taşınmazlar önce hamur edilmekte daha sonra da parsellere ayrılıp dağıtılmaktadır. Bu işlemlerin hepsi idari bir karara dayanmaktadır. İdari işlemin iptali yönündeki davalar idare mahkemesinde açılmaktadır.²⁷⁰

İmar uygulamalarına göre yapılan bedele dönüştürme işlemleri, idari bir karara dayanmaktadır. İdari işlemlerin iptali yönündeki talepler, idari yargı yerinde dava edilmesi gerekir.²⁷¹ Bedele dönüştürme yapan kamu idaresinin imar uygulaması yapılmak suretiyle yapılan bedele dönüştürme işleminin, öğrenilme tarihinden itibaren altmış gün içinde idare mahkemesinde iptali dava edilmelidir.

İmar uygulaması yapılmak suretiyle yapılan tescil işlemi idari bir karardır. Bu idari karar ile taşınmazların sınırları ve mülkiyet ilişkisinin zeminde belirttiği alan, değiştirilmektedir. Encümen kararı varlığını koruduğu sürece, mülkiyet ilişkisi bu idari karara göre belirlenen alanlara istinat etmektedir. Bir taşınmazın önceki maliki, eski kadastral

²⁷⁰ SANCAKDAR, ss. 170 - 171 "İmar planına ilişkin davalar bakımından görevli mahkemenin tespitinde ayrı bir durum, özel bir düzenleme yoktur. İptal davalarında genel görevli mahkemeler idare mahkemeleri olduğu için belediye meclisince hazırlanan imar planlarına karşı kural olarak idare mahkemesinde iptal davası açılabilir."

²⁷¹ Yarg. 1. H. D. T: 03.07.1992, E: 1992/8159, K: 1992/8857 "Şuyuulandırma işlemi, belediye encümeni ve meclisi kararıyla olduğundan idari niteliktedir. Bu nedenle anılan işlemler hakkındaki usulsüzlük iddialarının çözüm yeri idari yargıdır. Tapuya tescilin sebebinin teşkil eden işlem idari yargı yerinde iptal edilip ortadan kaldırılmadıkça tapu sicilinden düzeltme yapılmasına olanak yoktur. Bilindiği gibi; gerek önceden yürürlükte olan 6785 sayılı İmar Kanunu' nun 42. maddesi, gerekse sonradan yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu' nun 18. maddeleri uyarınca gerçekleştirilen şuyuulandırma (parselasyon) işlemi idari niteliktedir. Ve anılan işlemler hakkındaki usulsüzlük iddialarının çözüm yeri idari yargıdır. Öte yandan, Medeni Kanunu' muz tapudaki mücerret tescili başlı başına yeterli görmemiş, tescilin geçerliliğini illete ve sebebe bağlamıştır. Somut olayda çekişmeli yerin davalı belediye adına tapuya tescil edilmesinin sebebinin ve illetinin idari nitelikteki parselasyon işlemi olduğu sabittir. Bunun yanı sıra, nızalı bölümün, belediye encümeni ve meclisi kararlarına dayanılarak yapılan parselasyon işleminin bünyesinde dahil edildiği de anlaşılmaktadır. Öyle ise, tescilin sebebinin teşkil eden işlem idari yarinde iptal edilip ortadan kaldırılmadıkça tapu sicilinden düzeltme yapılmasına olanak yoktur..." KARAVELİOĞLU, ss. 138 - 139

parselini imar uygulamasından sonra tapu iptal davası ile elde etmesi olanaksızdır.²⁷² Öncelikle, idari işlem niteliğindeki imar uygulamasının iptali dava konusu edilmesi gerekir. İmar uygulamasının iptal edilmesinden sonra, tapu iptal ve tescil davası ile eski kadastral taşınmazını adına tapulanmasını sağlayabilecektir.

B- TEZYİDİ BEDEL TALEPLERİNİN ADLİ YARGI YERİNDE DAVA EDİLMESİ

Bedele dönüştürülen kısımlar bakımından takdir edilen bedele karşı 3194 sayılı İmar Kanununun 17. maddesinde; bedele dönüştürmeler nedeniyle takdir edilen bedelin artırılmasına Kamulaştırma Kanununda belirtilen usul ve esaslar uyarınca adli yargıda dava edilebileceği düzenlenmiştir.²⁷³ 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 4650 sayılı Kanun ile değişik hükümleri gereğince dava da aktif husumet idareye verilmiştir.²⁷⁴ 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda, idarenin kamulaştırma usul ve ilkeleri sıralanmıştır. Kamulaştırma yapacak kamu idaresi öncelikle uzlaşma ile taşınmazı kamulaştırma yoluna gidecektir. Taşınmaz malikinin uzlaşma ile taşınmazı devre

²⁷² Yarg. 5. H. D. T: 18.12.1992, E: 1992/15119, K: 1992/15826 “Tescilin sebebini teşkil eden idari karar, hukuki varlığını koruduğu sürece açılan tapu iptali ve tescil davasının dinlenebilmesine yasal olanak yoktur. Dava, tapu iptali ve tescil isteğine ilişkin olup; davaya konu yapılan tapu kayıtlarının imar ıslah çalışmaları sonucu idari karara dayanılarak oluşturulduğu anlaşılmaktadır. Esasen anılan yönler tartışmasızdır. Bilindiği üzere Medeni Kanunu’ numuzaya göre aynı haklar tescil ile doğar. Bunun yanı sıra Türk Medeni Kanunu, Alman sisteminden ayrılarak tescil yoluyla mülkiyet hakkının doğumunu sebebe bağlı bir hukuki işlem olarak kabul etmiştir. Bu itibarla, tescilin sebebini teşkil eden idari karar, hukuki varlığını koruduğu sürece açılan tapu iptal ve tescil davasının dinlenebilmesine yasal olanak yoktur. Diğer bir deyişle, tapu kütüğündeki tescilin idari karara dayanması halinde, kararın idari yargı yerinde kanuna aykırılıktan dolayı tashihi veya iptali cihetine gidilmesi ve idari yargı kararının da kesinleşmesiyle tapudaki tescil işlemi hukuki sebebini kaybeder ve bu işlem (tescil işlemi) öncesini kapsamak üzere yolsuz tescil niteliğini alır. Ancak, o takdirde, hak sahibi tapu kütüğündeki kaydın iptali ya da tashihi için genel mahkemede (adli yargı yerinde) dava açabilme imkanına kavuşur.” KARAVELİOĞLU, s. 138

²⁷³ Yarg. 5. H. D. T: 22.04.2004, E: 2004/3523, K: 2004/4970 “Dava, imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen davacıya ait taşınmaza takdir edilen karşılığın artırılması istemine ilişkindir. Kamulaştırma Kanununun değer biçmeye ilişkin hükümleri imar uygulaması nedeni ile bedele dönüştürme davalarında da uygulanır. Kamulaştırma Kanununun II/3-g maddesi uyarınca, arsalar kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan satışlara göre değer biçilmesi gerekir. Bilirkişi raporlarında, getirilen emsallerin satışlarının vergi ve harçtan kaçınmak için düşük gösterildiği açıklandıktan sonra, sonuçta piyasa rayicinden söz edilerek soyut ifadelerle değer biçildiğinden, bu raporlara göre hüküm kurulması mümkün değildir. Taraflara emsal göstermeleri için yeniden imkan tanınması, lüzumu halinde res'en emsal celbi yoluna gidilmesi ve dava konusu taşınmaz değerinin emsal karşılaştırması suretiyle tespiti için bilirkişi kurullarından ek rapor alınması, mümkün olmadığı takdirde yeniden keşif yapılması ve sonucuna göre karar verilmesi gerektiği... kararın bozulmasına...” (www.kazancı.com.tr)

²⁷⁴ KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 284 “Dava etme yetkisi kural olarak o hakkın sahibine aittir. Bir hakka ilişkin davacı olma sıfatı da o hakkın sahibine aittir.(Aktif Husumet)” olarak belirtmektedir. ÜSTÜNDAĞ, s. 253 “Dava konusu şey üzerinde kim hak sahibi ise davayı da o şahıs açması gerekir. Davayı açmak için gerekli sıfat, dava konusu şey üzerinde hak sahibi olan kimseye aittir.(Davacı Sıfatı)

yanaşmaması durumunda uzlaşmazlık tutanağı tutulmak suretiyle bu defa kamu idaresince taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine başvuruyla bedel tespiti ve tescil talebinde bulunulması gerekmektedir.²⁷⁵

Gerek 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 10. maddesi “c” fıkrası uyarınca yapılacak bedele dönüştürme işlemleri neticesinde bedele dönüşecek kısımlar, gerek bu kanunun, 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte uygulandığı durumlarda kamu idaresince bedele dönüşen taşınmaz kısımları açısından uzlaşma ile bedele dönüşen kısımların kamulaştırılması (kamuya mal edilmesi) gerekir. Taşınmaz malikleri ile uzlaşamaması durumunda bedele dönüşen kısımların bedelinin tespiti ile kamuya terki yönünde, taşınmazın bulunduğu asliye hukuk mahkemesinde dava edilmelidir. 4650 sayılı Kamulaştırma Kanununun değiştirilmesi yönündeki kanunun yürürlüğe girmesinden evvel yapılan bedele dönüştürmeler açısından, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11. ve 15. maddelerinde belirtilen usul ve esaslar yönünden taşınmaz maliklerince, dava edilmesi gerekmektedir.²⁷⁶ Bu davalarda değerlendirme tarihi ile faiz talebine ilişkin hüküm, çekişmesiz bedelin hak sahibince alındığı tarih olmalıdır. Yargıtay kararları bu yöndedir.²⁷⁷

²⁷⁵ Yarg. 5. H.D. T: 21.10.2003, E: 2003/8801, K: 2003/12028 “İmar Uygulaması, Bedele Dönüştürme Uygulanacak Yasa (3194 sk. m. 17) Özet: İmar uygulamalarından doğan bedele dönüştürme işlemlerinde kamulaştırma yasası uygulanır. Bu nedenle olayda yöntemine uygun tebligat olup olmadığı Kamulaştırma Yasasına göre irdelenmelidir.) Dava; imar uygulaması sonucu bedele dönüştürülen kamulaştırma bedelinin artırılması istemine ilişkindir. Mahkemece davanın yasal süre içinde açılmadığından bahisle reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dosya kapsamına göre bedele dönüştürme işleminin davacıya tebliğ edilmediği sabittir. 3194 sayılı İmar Kanununun 17.son maddesine göre bedele dönüştürme işlemlerinde kamulaştırma yasası uygulanır. Bu itibarla davanın süresinde açıldığı kabul edilerek esas hakkında inceleme yapıp sonucuna göre karar verilmesi gerekirken süre yönünden reddi kararı verilmesi, Doğru görülmemiştir. Davacı vekilinin temyiz itirazı yerinde olduğundan hükmün açıklanan nedenle HUMK' un 428. maddesi gereğince bozulmasına...”, (İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: 80, S.2006/4, ss. 1730 - 1731)

²⁷⁶ Yarg. 5. HD. T: 24.01.2004, E: 2004/12746, K: 2005/84, “Dava, imar uygulaması sebebiyle bedele dönüştürülen paya takdir edilen karşılığın artırılması istemine ilişkindir. Mahkemece bilirkişi incelemeleri yaptırılmıştır. Arsa niteliğindeki taşınmaza emsal karşılaştırması yapılarak değer biçilmesinde yöntem bakımından bir isabetsizlik görülmemiştir. Ancak; imar uygulaması sebebiyle bedele dönüştürme davalarında; taşınmaza çekişmesiz bedelin ödeme tarihi esas alınmak suretiyle değer biçilmesi ve faize de değerlendirme tarihinden itibaren hükmedilmesi gerekir. Dosya arasında mevcut belgeye göre çekişmesiz bedel davacıya 08.10.1993 tarihinde ödenmiştir. Değerlendirmede bu tarihin esas alınması gerektiği gözetilmeden bilirkişi raporlarında dava tarihi olan 26.09.2001 günü esas alınarak değer biçilmesi doğru değildir. Hükmün bu nedenle Bozulması gerekirken Onandığı bu defa yapılan incelemeden anlaşıldığından davalı idare vekilinin karar düzeltme talebinin kabulüne, Dairemizin 12.10.2004 gün ve 2004/9609-2004/978 sayılı Onama kararının kaldırılmasına ve hükmün yukarıda açıklanan nedenlerle HUMK' un 428. maddesi gereğince bozulmasına...” (İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: 80, S. 2006/4, ss. 1732 - 1733)

²⁷⁷ Yarg. 5. H. D. T: 24.01.2005, E: 2004/12746, K: 2005/84 “İmar uygulaması sebebiyle bedele dönüştürme davalarında; taşınmaza çekişmesiz bedelin ödeme tarihi esas alınmak suretiyle değer biçilmesi ve faize de değerlendirme tarihinden itibaren hükmedilmesi gerekir. Dosya arasında mevcut

Düzenleme sahasında uygulamaya giren taşınmazların kamu alanlarına % 40' ı nispetinde katılmaları İmar Kanunu md. 18/II. fıkrasında belirtilmiştir. Yapılacak bu kesintiye rağmen kamu alanlarının karşılanamadığı durumlarda öncelikle uygulamayı yapan idare belediye ve valilikler adına kayıtlı taşınmazların uygulamaya dahil edilmesi, bununda yeterli gelmemesi durumunda hazine ve il özel idaresi ait taşınmazların umumi hizmetlere rastlayan alanların DOP oranının karşılanmasında kullanılır. Bu taşınmazlarında yetmediği takdirde, varsa bağışlardan, yoksa düzenleme sahasındaki taşınmazlardan kamulaştırma suretiyle eksiklik tamamlanır.²⁷⁸

Kamulaştırma temelde iki yolla gerçekleştirilmektedir. Öncelikli olarak, 4650 sayılı Kanun ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu iradi yolla (anlaşma) ile kamulaştırmanın tamamlanmasını düzenlemiştir. Taşınmaz maliki ile idare kamulaştırma hususunda iradelerinin uyuşması (kamulaştırma pazarlığı olumlu sonuçlanması) durumunda rızai olarak tapudan devir yapılarak taşınmaz idareye geçmektedir. İdare iradi olarak devir yönünde usulü işlemleri tamamlamasına karşın taşınmaz maliki uzlaşmaya yanaşmaz ise bu defa idare kamulaştırma kararı kapsamında taşınmaz bedelinin tespiti ile idare adına tescilini, dava edebilecektir.²⁷⁹

Kamulaştırma Kanununun 10. maddesi gereğince bedel tespiti ve tescil davasında davayı açma hakkı (aktif husumet²⁸⁰) kamulaştırmayı yapan kamu idaresindedir.²⁸¹ Bu kanundan doğan ve adli yargıda çözümlenecek tüm anlaşmazlıklarda yetkili ve görevli mahkeme, taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesi olup bu kanundan doğan davalara ilişkin adli yargıda görülen davalar, basit yargılama usulü²⁸² ile görülür.²⁸³

belgeye göre çekişmesiz bedel davacıya 08.10.1993 tarihinde ödenmiştir. Değerlendirmede bu tarihin esas alınması gerektiği..." (www.kazancı.com.tr)

²⁷⁸ KOÇAK/BEYAZ, s. 169

²⁷⁹ ÇABRİ, s. 54

²⁸⁰ Bkz. Dipnot, 274

²⁸¹ ÇABRİ, s. 55

²⁸² KURU/ARSLAN/YILMAZ, s. 554 "Yazılı yargılama usulündeki gibi layihalar safhasının olmadığı, davacı ve davalının layiha dahi vermeden sözlü olarak davaya katılabildikleri ve ilk itirazların birinci oturumda incelendiği yargılama usulüdür."

²⁸³ BÖKE, Veli, 4650 Sayılı Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları, Genişletilmiş ve Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, Seçkin Kitapevi, Ankara 2004, s. 695

Uygulamanın yapıldığı anda, uygulama bölgesindeki maliklerin tamamının birbirine alacaklı ve borçlu kılındığı uygulamalar bakımından; Yargıtay, uygulamayı yapan kamu idaresine (belediyeye) karşı, tezyidi bedel davası ikame edilebileceğini dile getirmektedir. Yargıtay kararında, tarafların leh ve aleyhte ipotek tesis edilmek suretiyle birbirlerine alacaklı ve borçlu kılındığı imar uygulamalarında, hak sahiplerinin davayı bedele dönüştürme muamelesini yapan belediyeye yöneltmesi gerektiğine karar vermiştir.²⁸⁴ Yargıtay'ın bu kararının hakkaniyete uygun olduğunu düşünmekteyim. İmar uygulamasını yapan kamu idaresi olması nedeniyle, davalı sıfatı da davalı idarede olması gerekir. Çünkü, imar uygulamasının yapılmasına dahili olmayan diğer maliklerin, yapılan imar uygulama işlemi ile sorumlu tutulmasını hukuka aykırıdır. İmar uygulama işlemine ilişkin hertürlü idari tasarruf, imar uygulamasını yapan kamu idaresindedir.

²⁸⁴

Yarg. 5. HD. T: 11.12.2006, E: 2006/11875, K: 2006/13697 “Belediye tarafından yapılan imar uygulaması sonucunda, davacıya ait taşınmazdan kesilen payların belli bir kişinin parseline dahil edilmemesi karşılığında, bedele dönüştürülen taşınmaz payının karşılığının arttırılması için açılan dava belediyeye yöneltilmelidir. Taraflar arasındaki imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen davacı payına takdir edilen karşılığın arttırılması davasından dolayı yapılan yargılama sonunda: Davanın reddine dair verilen yukarıda gün ve sayılan yazılı hükmün Yargıtay’ca incelenmesi davacı vekili yönünden verilen dilekçe ile istenilmiş olmakla, dosyadaki belgeler okunup iş anlaşıldıktan sonra gereği görüşülüp düşünüldü: Karar; Dava imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen davacı payına takdir edilen karşılığın arttırılması istemine ilişkindir. Mahkemece, davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekilince temyiz edilmiştir. Davalı idarece yapılan imar uygulaması sonucunda, davacıya ait taşınmazdan kesilen payların, belli bir şahsın parseline dahil edilerek o şahıs aleyhine ve davacı lehine borçlandırma yapıp ipotek tesis edilmediğinden, davanın imar uygulamasını yapan belediyeye yöneltilmesi doğru olup, işin esasına girilerek hüküm kurulması gerekirken, farklı gerekçelerle davanın reddine karar verilmesi, doğru görülmemiştir. Davacı vekilinin temyiz itirazları yerinde görüldüğünden hükmün açıklanan nedenlerle HUMK’ un 428. maddesi gereğince bozulmasına...” (İstanbul Barosu Dergisi, Cilt. 81, S. 2007/1, s. 223)

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

İ- GENEL OLARAK

Bedele dönüştürme olgusu, 2981 sayılı İmar Affı Kanununun 10. maddesi “c” fıkrası ile getirilen bir ilke olması ve Anadolu'da ki küçük şehirlerden büyükşehirlerle yönelen hızlı göç hareketi neticesinde ortaya çıkmıştır. Bedele dönüştürmenin temelinde, gecekondulu yapılaşma nedeniyle imar uygulamalarına giren hisselerin tam olarak tescil edilememesi gelmektedir. İmar uygulamalarında bedele dönüştürme yapılması nedeniyle tam anlamıyla çağdaş yapılaşmaya uygun parseller üretilmemiştir. Buda şehirleşme kültürümüzün bir türlü oluşmamasının başlıca sebebidir. Diğer yandan imar mevzuatımıza getirdiği karışıklıklarda malumdur. Ayrıca çarpık ve plansız yapılaşma nedeniyle tesirleri fazlasıyla hissedilmekte ve hissedilmeye devam edecek bu durumun iyi analiz edilmesi gerekmektedir. Geleceğe ilişkin çözüm önerileri geçmişte yapılan uygulamaların iyi tahlil edilmesiyle daha kolay anlaşılacaktır.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulama işlemlerinde bedele dönüştürme hususunda kanunda açık bir hüküm bulunmamaktadır. Danıştay kararlarında salt 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında yapılan uygulamalarda bedele dönüştürme yapılamayacağı dile getirilmektedir. Ancak, imar uygulamaları bakımından 3194 sayılı Kanununun 18. maddesi ile 2981/3290 ve 3366 sayılı kanunların birlikte uygulanmasında sakınca bulunmadığı,²⁸⁵ bu yönde açılan iptal davalarının reddine karar verildiği²⁸⁶ görülmektedir. 3194 sayılı İmar Kanununda açık bir düzenleme bulunmamasına rağmen 2981/3290 sayılı İmar Affı Kanunlarının birlikte uygulandığı, imar uygulama işlemleri bakımından bedele dönüştürme işlemlerinin yapıldığı, uygulamada da sıkça karşılaşılan bir durumdur.

²⁸⁵ Danş. 6. D. T: 27.10.1994, E: 1994/368, K: 19994/3830; “... belediyesince kaçak yapılaşmanın ve hisseli parsellerin bulunduğu ve davacının parselinin de içinde kaldığı 4’ nolu düzenleme alanında 3194 sayılı yasanın 18. maddesi ve 2981 sayılı yasanın 10’ uncu maddesi C fıkrası uyarınca imar uygulaması yaptırıldığı... yönündeki idare işlemini bu bakımdan hukuka aykırı görmemiştir. Davada, davacıya müstakil imar parseli verilmemesi nedeniyle küçük alanlı hisselerin bedele dönüştürülmesi gerektiği yönündeki uygulama ilkelerine aykırı olduğu nedeniyle yerel mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir.” Bkz. KARAVELİOĞLU, ss. 104 - 107

²⁸⁶ KOÇAK/BEYAZ, s. 218

İmar Kanununun temel yaklaşımı yapılaşmaya uygun alanların altyapısı tamamlanmış olmak kaydıyla şehircilik ilkeleri ve yapılaşma koşulları bakımında, uygun arsalar üretmek olması nedeniyle bedele dönüştürülecek alandan bahsedilmemektedir.

İmar Affı Kanununun amacı, ülkemizdeki hızlı kentleşme ile birlikte imar planları uyarınca yapılaşmanın bir türlü sağlanamaması ve konut ihtiyacının karşılanmaması nedeniyle planlı ve plansız alanlardaki çarpık ve kontrolsüz yapılaşmanın kısmen dahi olsa yasal bir duruma kavuşturulma çabasıdır. Milli servet niteliğindeki bu yapı topluluklarının yıkılmasındaki güçlükler nedeniyle imar affı yasalarıyla düzen getirilmeye çalışılmıştır.²⁸⁷ Bu temel gerekçe dikkate alındığında 2981 sayılı İmar Affı Kanunu, imar mevzuatına aykırı yapı topluluklarını mümkün mertebe plana kavuşturma düzenlemeleri içermektedir.

II- KONUNUN UYGULAMASI BAKIMINDAN ÖNERİLER

Bedele dönüştürme işlemlerinin temeli olan imar uygulamalarının kamu idarelerince yeteri kadar ve zemindeki yapılaşma başlamadan evvel yapılmaması nedeniyle çarpık ve sorunlar yumağına dönüşmüş şehirler oluşmuştur. Diğer önemli bir unsur, ani göç hareketleri, toplumun dengesiz bir şekilde büyükşehirlere yönelmesi, kişilerin barınma ihtiyaçlarının kontrolsüz yapılaşmayı tetiklemesi neticesinde imar mevzuatına aykırı yapı ve yapı topluluklarını oluşturmuştur. Bu yapı topluluklarına müdahale edilememesi sorunu daha da derinleştirmiştir. Bu yapı topluluklarının külliye ortadan kaldırılması ve yerine yeniden imar mevzuatına uygun yapılar yapılmak suretiyle şehirleşmesi sağlanamamaktadır. Akabinde siyasi idarelerin çözüm getirme çabası olarak, ıslah imar planları ve ıslah imar planları gereğince imar uygulamaları yapılması, sözkonusu olmuştur. Düzenlemenin getirilmesindeki pratik fayda taşınmaz sahiplerinin, hazine, belediye vb. kamu idarelerinin taşınmazlarında işgalci kişilerin, kişisel hak sahipliğinin tanınması bu taşınmazlardaki işgalciler ile kendi taşınmazına mevzuata aykırı inşaat yapan hak sahiplerinin fiili durumunun o günün koşullarında bertaraf edilebilme imkan ve ihtimalinin mümkün gözükmemesi nedeniyle 2981, 3290 ve 3366 sayılı vb. yasalarla imar affı düzenlemeleri yapılmıştır. Ancak yapılan bu

²⁸⁷

KAPAN, s. 117

düzenlemeler geleceğe dair telafisi mümkün olmayacak toplumsal sorun olarak önümüzde durmuştur ve durmaya devam etmektedir.

Öncelikli olarak bedele dönüştürmenin faydası, fiili yapılaşmalar nedeniyle uygulanamayan imar uygulamalarının ve imar planlarının gerçekleştirilmesi sağlanmaya çalışılmıştır. Affi Kanunu olarak da bilinen 2981 sayılı Kanun, daha sonradan yürürlüğe giren 3290 ve 3366 sayılı kanunlarla da değişikliğe uğramış olmakla birlikte halen yürürlüktedir. Ülkemizin hızlı kentleşmesine rağmen imar planlarının türlü nedenlerle uygulanmaması sonucunda kaçak yapılaşma hızla artmıştır. Kaçak yapıların kamu idareleri tarafından yıkılmaması, milli servetin zarar görmesine sebep olmasının yanında plansız ve ruhsatsız olarak inşa edilen yapılar nedeniyle çarpık kentleşme oluşmakta ve kentlerin yerleşmeye uygun alanları kalmamaktadır. İslah planları ile mevcut dokuyu ıslah etmek amaç edinilmiştir. 2981 sayılı İmar Affi Kanunu ile imar planlarının uygulanması sonucunda imar planlarına aykırı olarak inşa edilen yapıların ıslah edilmesi ve yasalara aykırı yapılaşmaları hukuki bir zemine oturtmaya çalışılmıştır.

Mevcut yapılaşma korunmaya çalışılırken zorunlu bedele dönüştürmeler yapılması da kaçınılmaz olmuştur. Bu nedenle de zorunlu bedele dönüştürme işlemlerinin uygulandığı alanlarda bu defa çok küçük alanlı parseller ihdas edilmiştir. Bazı hisseler müşterek mülkiyet şeklinde ihdas edilerek geleceğe dair mülkiyet ve paydaşlık sorunları oluşmuştur. İmar planlarına göre ihdas edilmesi mümkün olmayan küçük alanlı ve çok hisseli parseller oluşmuştur. Diğer yandan bedele dönüştürme nedeniyle gayrimenkulüne kanuna aykırı inşaat yapan maliklerin kaçak yapılarına meşruiyet kazandırılmıştır. Ayrıca; hazine, belediye, Vakıflar Genel Müdürlüğü' nün taşınmazlarına kanuna aykırı gecekonduların yapıldığı yapıların tapuya esas teşkil edecek şekilde tapu tahsis belgesi verilmesi suretiyle, kamu mallarının özel kişilere tapulanması yolu açılmıştır. Böylelikle hazine parselleri üzerindeki işgalcilerin, işgalleri kamu idaresince tanınmış olup haksız mal edinmenin önü açılmıştır.

Bu nedenlerle, çarpık yapılaşma anlayışının psikolojik alt yapısının iyi tahlil edilmesi gerekmektedir. Türk toplumunun ataerkil yapısı, aşiret ilişkileri, büyük aile toplulukları olarak bir arada yaşama fikri, bu anlamda yapılaşma koşullarını da belirlemiştir. Kimi zaman kendi barınma ihtiyacının karşılanması olarak başlayan çarpık yapılaşma, çocuklarının, kardeşlerinin barınma ihtiyacının karşılanması olarak genişleyerek, yükseltelen ve hiçbir

estetik anlayışı gözetilmeden sadece ve sadece barınma ihtiyacına cevap vermesi hedeflenen yapı toplulukları oluşmasına sebep olmuştur. Bu yapılaşmaya kamu idaresince zamanında müdahale edilmemesi nedeniyle kaçak yapılaşma alanları çoğalmıştır. Bu defada kaçak yapılaşma alanlarının ıslahı adına 2981 sayılı Kanun ile bedele dönüştürme yetkisi de verilmek suretiyle kamu idareleri yetkilendirilmiştir.

İmar planları ve planlar kapsamında uygulamalar yapmak, yapılaşma koşuluna alınan parselin tüm altyapı ihtiyaçlarının hazır edilmesinden sonra, inşaat vb. muamelelere izin verilmesi yönündeki çağdaş yaklaşımdan uzak inşai faaliyetlerin topluma katkı sağlaması elbette düşünülemez. Bu yöndeki yapılaşma topluma zaman kazandırmadan ziyade, ülkenin birikimlerinin israfından başka bir anlam ifade etmemektedir. Çünkü, sosyal ve yaşamsal hiçbir altyapı getirilmeden parselasyon dahi yapılmadan verilen inşaat ruhsatları neticesinde, elektrik, gaz, su vb. en temel ihtiyaçlara ilişkin alt yapı planlaması ve uygulamasının daha sonradan yapılmaya kalkışıldığı, görülmektedir. Yol altyapısı tamamlanan alanlarının bu ihtiyaçlarının zamanında eksiksiz olarak yerine getirilmemesi nedeniyle aynı kamu faaliyetinin örneğin yolun asfalt işleminden iki ay gibi kısa bir süre sonra kırılarak yeniden altyapı inşaatlarının yapılmaya kalkışıldığı, kamu enerjisinin boşa harcandığı ve israf edildiği müşahade edilmektedir.

Ülke kaynaklarının basit planlama ve koordinasyon yetersizliği nedeniyle boşa harcanması yeniden üzerinde düşünülmesi gereken önemli bir husustur.

Bir başka husus ülkede yaşayan insanların barınma ihtiyacı konusunda kamu idaresinin yeteri kadar planlı faaliyetinin olmaması, yapılaşma alanlarının oluşmasında belediyelerin kaçak yapılaşmadan para kazanma yarışına girmeleri, bu anlamda ehliyetsiz ve donanımsız kişilerin belediye başkanı, belediye meclis üyesi ve belediye meclis üyesi imar komisyonu üyelikleri gibi konularda görevlendirilerek hiçbir imar, mühendislik ve estetik konusunda deneyimi olmadan karar alma sürecine dahil olmaları kaçak, karmaşık ve çapraşık yapı topluluklarını ortaya çıkarmıştır. Ancak şu husus gözden kaçmaması gereken bir noktadır. 1980' li yıllardaki çözüm üretme anlayışı, fiili duruma meşruiyet kazandırma yönündeki iyiniyet, kontrolsüz yapı topluluklarına sebep olmuştur. Kamu idarelerinin zamanında taşınmazları yapılaşmaya uygun hale getirmemesi nedeniyle telafisi yapılmasından daha pahalı ve zaman kaybına sebep olan yapı topluluklarını ortaya çıkarmıştır. Yine,

büyükşehirlerin kenarında bulunan beldelerin ve köylerin plansız yapılaşma faaliyetlerinin hızlı bir şekilde devam etmesine karşın, imar faaliyetlerinin yeteri kadar kontrol altına alınmaması da geleceğe dair sorunlar olarak karşımıza çıkacaktır.

Bu günden sonra yapılması gereken, nüfus artışının ve şehirlerin genişleme hinterlandının dikkate alınmasıdır. Kamu idarelerince yapılaşma koşulundaki taşınmazların, altyapısının hazırlanması, imar uygulamaları ile ham parsellerin yapılaşmaya uygun hale getirilmesi ve tüm altyapısı hazır edilmiş olan alanların imara açılması önem arz etmektedir. Bunun yanında 5393 sayılı Belediyeler Kanununda düzenlenmiş olan kent konseyi oluşumlarının içeriğinin doldurularak şehirleşme konusundan bilgi, görgü ve estetik sahibi (sosyolog, turizmci, çevre mühendisi, şehir plancıları, sanatçı, hukukçu, botanik uzmanı vb.) uzmanlardan faydalanılarak yeni yapılaşma alanlarının ve koşullarının belirlenmesi gerekmektedir. Sadece barınma ihtiyacının karşılanacağı fikriyle üretilen estetikten yoksun yapılaşmaların toplumun sorunlarını artırmasının yanında birey olarak gelişme ve topluma katılma sürecini de olumsuz etkileyeceği muhakkaktır.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

- ABAMA, Muhittin** : Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu ve Uygulaması, Cansu Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara 1990
- AKAR, Zeki** : Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Davaları, Açıklamalı Gerekçeli En Son İçtihatlar ve İlgili Mevzuat, Turhan Kitapevi, Ankara 2000
- AKILLIOĞLU, Tekin** : İmar Kanunu ve Yönetim Hukuku' XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1987
- ARTUKMAÇ, Sadık** : Türk İmar Hukuku, Beşinci Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 1979
- ASLANTAŞ, Gül Filiz Ercan/
ŞİMŞEK, Özlem/
BERBEROĞLU, Ahmet** : İmar Hukukunda Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Parselasyon), Yetkin Kitapevi, Ankara 2006,
- AUBY, Jean-Bernard/
PERINET-MARQUET,
Hugues** : Droit De L'Urbanisme et De La Construction, 2. Edition, Paris 1989
- AYTAÇ, Fethi** : Gerekçeli ve Açıklamalı Yeni Belediye Kanunu Büyükşehir Belediyesi Kanunu, Seçkin Kitapevi, Ankara 2005
- BÖKE, Veli** : 4650 Sayılı Kanunla Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun ve Kamulaştırma Bedelinin Tespiti Davaları, Genişletilmiş ve Gözden Geçirilmiş 2. Baskı, Seçkin Kitapevi, Ankara 2004
- ÇABRİ, Sezer** : İmar Kanunu Uyarınca Kamulaştırma, Legal Yayıncılık, İstanbul 2005
- DOĞANYİĞİT, Sadettin** : Açıklamalı ve Sorun Çözümlü Belediye Kanunu ve Büyükşehir Belediye Kanunu, Seçkin Yayınevi, 2. Baskı, Ankara 2005
- DURAN, Lütfü** : İdare Hukuku Ders Notaları, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kütüphanesi, (Basılmamıştır)

- DÜREN, Akın** : İdare Hukuku Dersleri, Sevinç Matbaası, Ankara 1979
- ERGEN, Cafer** : İmar Planları, Seçkin Yayınları, Ankara 2006
- ERGEN, Cafer** : Açıklamalı ve İçtihatlı En Son Değişikliklerle Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Seçkin Kitapevi, Ankara 2004
- FENDOĞLU, Hasan Tahsin** : Hukuk Tarihimizde Temel Haklar, Mimoza Yayınları, Konya 1994
- GİRİTLİ, İsmet/BİLGEN, Pertev/AKGÜNER, Tayfun**: İdare Hukuku, Der Yayınları, İstanbul 2001
- GÖZLER, Kemal** : İdare Hukukuna Giriş, Ekin Kitabevi Yayınları, Bursa 2002
- GÖZÜBÜYÜK, A. Şeref** : Amerika ve Türkiye’de İdarenin Kazai Denetlenmesi, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1961
- GÖZÜBÜYÜK, A. Şeref** : Yönetmelik Yargı, Gözden Geçirilmiş 9. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara 1993
- GÖZÜBÜYÜK, A. Şeref** : Anayasa Hukuku, Güncelleştirilmiş 10. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara 2002
- GÜLAN, Aydın** : Kamu Mallarından Yararlanma Usullerinin Tabii Olduğu Hukuki Rejim, Alfa Yayınları, İstanbul 1999
- GÜLAN, Aydın** : Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, Beta Yayıncılık, İstanbul 2000
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper** : Türk Medeni Kanununun Getirdiği Yeni Şerhler, Seçkin Yayınevi, Ankara 2003
- GÜNDAY, Metin** : İdare Hukuku, İmaj Yayıncılık, 6. Aynı Bası, Ankara 2002
- İçişleri Bakanlığı Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü Yayını** :Belediyelerin Çeşitli İşleri İle İlgili Danıştay Kararları 1978 – 1995: , 2. Baskı, Ankara 1997
- İSTANBUL BAROSU DERGİSİ** : İstanbul Barosu Dergisi, Cilt: 80, S.2006/4
- İSTANBUL BAROSU DERGİSİ** : İstanbul Barosu Dergisi, Cilt.81, S.2007/1
- JACQUOT, Henri / PRIET, François,** : Droit De L’Urbanisme, 3. Edition, Paris 1998

- KALABALIK, Halil** : İmar Hukuku, Güncelleştirilmiş ve Geliştirilmiş 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2005
- KANSU, Hatice Daryal** : Türk Hukukunda İmar Planlarının Düzenleyici İşlem Niteliği, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Hukuku Bölümü, İdare Hukuku Ana Bilim Dalı, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kütüphanesi, İstanbul 1994 (Yayınlanmamış Doktora Tezi)
- KAPAN, Gazi** : İmar Mevzuatı, Maliye Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yayını, Ankara 1998
- KARAVELİOĞLU, Celal** : Değişiklik Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Parselasyon, Sözkese Matbaacılık 3. Baskı, Ankara 2004
- KARAHASAN, Mustafa Reşit** : İmar İnşaat İhale Hukuku, Doktrin Yargıtay Sayıştay Kararları, İlgili Mevzuat, II. Cilt, Beta Yayınları, İstanbul 1997
- KELEŞ, Ruşen/MENGİ, Ayşegül** : İmar Hukukuna Giriş, İmge Kitapevi, Ankara 2003
- KOÇAK, Hüseyin/BEYAZ, Metin** : İmar Uygulamaları, Birlik Matbaacılık, Ankara 2006
- KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder** : Medeni Usul Hukuku, Genişletilmiş 14. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2002
- LIET-VEAUX, Georges/THUILLIER, Andree** : Droit De La Construction, 11. Baskı(Edition), Paris 1994
- OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer** : Eşya Hukuku, 9. Baskı, Filiz Kitapevi, İstanbul 2002
- OĞUZMAN, M. Kemal** : Miras Hukuku, 6. Baskı, Filiz Kitapevi, İstanbul 1995
- ONAR, Sıddık Sami** : İdare Hukukunun Umumi Esasları, III. Baskı, İsmail Akgün Matbası, İstanbul , II. Cilt, 3. Baskı
- ORTA, Elif** : İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması, Legal Yayıncılık, İstanbul 2006
- ÖZAY, İlhan** : Günışığında Yönetim, Filiz Kitapevi, İstanbul 2002
- ÖZDEMİR, Durmuş** : Kamulaştırma Kanunu, Açıklamalı İçtihatlı, Adil Yayınevi, Ankara 2002

- ÖZEL, Şükrü** : “Kent Planlamasında Tapu ve Kadastro Rolü” XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1987
- ÖZKAYA, Eraslan** : Açıklamalı İçtihatlı Elatmanın Önlenmesi Davaları, Seçkin Kitapevi, Ankara 2002
- ÖZKAYA, Eraslan** : Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu Şerhi ve Mevzuatı, II. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2000
- ÖZTAN, Bilge** : Medeni Hukukun Temel Kavramları, Turhan Kitapevi, Ankara 2002
- PEİSER, G,** : Droit Administratif, Paris 1967
- REİSOĞLU, Safa** : Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayınevi, İstanbul 1993
- REY, Alain/REY-DEBOVA, Josette** : Le Robert, Dictionnaire D’Aujourd’hui, Paris 1994
- REZAKİ, Sait/TUTAR, Muzaffer/PULAK, T. Murat/ ARAS, Ümmühan** : Kamulaştırma Davaları, II. Cilt, Turhan Kitapevi, Ankara 1999
- ŞAHİNİZ, C. Salih** : Teoride ve Uygulamada Kamulaştırmaz El Koyma, Seçkin Kitapevi, Ankara 2006
- SANCAKDAR, Oğuz** : Belediyenin İmar Planı Yapması-Değiştirmesi ve İptal Davası, Yetkin Yayınları, Ankara 1996
- SARAÇ, Tahsin** : Grand Dictionnaire Français – Turc, Adam Yayınları, 13. Baskı, İstanbul 2005
- ŞENGÜL, H.Tarık** : “Yeni İmar Mevzuatı ve Kent Planlaması” XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1987
- TOKMAN, Yıldız** : “İmar Planlama ve İmar Affı Mevzuatı” “İmar Mevzuatına Parselleme Denetimi” XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1987
- ÜNAL, Yücel** : “İmar Mevzuatına Parselleme Denetimi” XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1987

- ÜNAL, Erol** : Merkezi ve Yerel Yönetimlerde Plan Yapma Yetkisi, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile Belediyeler Dergisi, Haziran 1991
- ÜNAL, Tankut** : “Merkezi Yönetim ve İmar Konuları” XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları, İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara 1987
- ÜSTÜNDAĞ, Saim** : Medeni Usul Hukuku, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 3. Baskı, Formül Matbaası, İstanbul 1984
- WALINE, M,** : Droit Administratif, 9. Edition, Paris 1963
- YAMAN, Saadettin** : Açıklamalı İçtihatlı ve Uygulamalı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat, II. Cilt, Acar Matbaası, Ankara 2004
- YILDIRIM, Turan** : Türkiye'nin İdari Teşkilatı, Alkım Yayınları, 4. Baskı, İstanbul 2005
- ZEVKLİLER, Aydın** : Medeni Hukuk, Başlangıç Hükümleri – Kişiler Hukuku Aile Hukuku, Dicle Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Diyarbakır 1986
- ZEVKLİLER, Aydın** : Taşınmaz Malikinin Yetkileri Bakımından İmar Kurallarına Aykırı ve Zarar Verici İnşaat, Olgaç Matbaası, Ankara 1982

ELEKTRONİK KAYNAKÇA

- (www.anayasa.gov.tr/eskisite/KARARLAR/İPTALİTİRAZ/K1999/K1999-51.htm - 28k)
- (www.anayasa.gov.tr/eskisite/KARARLAR/İPTALİTİRAZ/K2005/K2005-18.htm - 12k)
- (www.anayasa.gov.tr/eskisite/KARARLAR/İPTALİTİRAZ/K1999/K1999-51.htm - 28k)
- (www.anayasa.gov.tr/eskisite/KARARLAR/İPTALİTİRAZ/K2003/K2003-33.htm - 20k)
- (www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=genelgedetay&Id=20)
- (<http://www.ilbank.gov.tr/mbs/metin.php?id=187>)
- (<http://www.istanbulbarosu.org.tr/yayinlar/BaroDergileri/ibd/20061/ibd200613yhd14.pdf>)
- (<http://www.danistay.gov.tr/kerisim/container.jsp>)
- (www.turkhukusitesi.com/showthread.php?t=10417 - 87k)
- (www.turkhukusitesi.com/showthread.php?t=21564 - 137k)
- (www.tkgm.gov.tr/ana.php?Sayfa=genelgedetay&Id=178 - 107k)
- (rega.basbakanlik.gov.tr/Eskiler/2003/12/20031217.htm - 181k.)
- (www.kazanci.com.tr)