



**T.C.
MUSTAFA KEMAL ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANA BİLİM DALI**

**İMAR MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE ARAZİ VE
ARSA DÜZENLEMESİ İŞLEMLERİNE YÖNELİK
DANIŞTAY KARARLARI ÜZERİNE BİR
İNCELEME**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Hazırlayan
Sezgin MUTLU**

**Tez Danışmanı
Doç. Dr. Murat TEK**

Hatay-2013

ONAY

SEZGİN MUTLU tarafından hazırlanan “*İMAR MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ İŞLEMLERİNE YÖNELİK DANIŞTAY KARARLARI ÜZERİNE BİR İNCELEME*” adlı bu çalışma jüri tarafından lisansüstü öğretim yönetmeliğinin ilgili maddelerine göre değerlendirilip oybirliği ile *KAMU YÖNETİMİ ANA BİLİM DALINDA YÜKSEK LİSANS TEZİ* olarak kabul edilmiştir.

10/06/2013

Jüri Üyeleri	İmza
Doç Dr. Murat TEK (Başkan)	
Yrd. Doç.Dr. Mehmet KAHRAMAN (Üye)	
Yrd. Doç.Dr. Elif BOZDOĞAN (Üye)	

Sezgin Mutlu Tarafından Hazırlanan “*İmar Mevzuatı Çerçevesinde Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerine Yönelik Danıştay Kararları Üzerine Bir İnceleme*” adlı tez çalışmasının yukarıda imzaları bulunan jüri üyelerince kabul edildiğini onaylarım.

Doç. Dr. Halil DEMİRER
Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

“İmar Mevzuatı Çerçevesinde Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerine Yönelik Danıştay Kararları Üzerine Bir İnceleme” adlı bu çalışma, Mustafa Kemal Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlanmıştır.

Şehirlerin dengeli bir şekilde gelişmesi, çağdaş duruma getirilmesi için mülkiyet hakkını yakından ilgilendiren ve kamu yararının en üst seviyede belirlendiği bir konu olan arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili çalışmam süresince bana yol göstererek, her türlü desteği veren kıymetli danışman hocam Doç. Dr. Murat TEK’e, bu çalışma süresince manevi desteğini esirgemeyen eşim Fatma ULAŞ MUTLU’ya çok teşekkür ederim.

Tez içindeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edilerek sunulduğunu, ayrıca tezin Mustafa Kemal Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez ve Rapor Yazım Yönergesi’ne uygun olarak hazırlandığını ve bu çalışmada her türlü kaynağa eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

İMAR MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ İŞLEMLERİNE YÖNELİK DANIŞTAY KARARLARI ÜZERİNE BİR İNCELEME

Sezgin MUTLU

Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Yüksek Lisans Tezi, 2013

Danışman: Doç. Dr. Murat TEK

ÖZET

Ülkemizde imar planlarının zemine uygulanması isteğe bağlı ve zorunlu uygulamalar olarak ikiye ayrılmaktadır. İmar planlarının uygulanmasında isteğe bağlı uygulamalar daha ziyade parsel bazında yapılaşma sorunlarını çözmektedir. Parsel bazını aşan büyük projelerin kamulaştırma aracılığıyla yürütülmesi ise ciddi finansman gerektirmektedir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile hem parsel bazında hem de daha büyük ölçekli uygulamaların kamuya büyük yük getirmeden gerçekleştirilmesi olanaklı hale getirilmiştir.

Düzenli kentler ve yapılaşma için imar planlarında hedeflenen fiziki ve sosyal koşulların hayata geçirilmesi, şehirlerin dengeli bir şekilde gelişmesi ve çağdaş duruma getirilmesi amacıyla yerel yönetimlere ve valiliklere yetkiler tanınmaktadır. Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, ilköğretim alanı, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerin ve bu hizmetlerle ilgili tesislerin, hizmet edeceği bölge göz önünde bulundurularak, o bölgede düzenlemeye giren tüm parsellerin katkısı ile bu alanların kamusal alana geçmesi sağlanmaktadır. Getirdiği yararlar göz önünde bulundurulduğunda arazi ve arsa düzenlemesi, çağdaş şehircilik açısından vazgeçilmez bir araç olarak ön plana çıkmaktadır.

İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile yerel yönetimlere sağlanan ve uygulama ölçeğinde büyük kolaylıklar getiren bu hak ve yetki çerçevesinde yönetimlere, kişilerin muvafakati olmaksızın taşınmazlarına ilişkin olarak resen imar uygulaması yetkisi tanınmaktadır.

18. madde uyarınca yapılan imar planı uygulamaları yasal bir zorunluluk olması nedeniyle şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından ideal bir yöntem olmasına rağmen yerel yönetimler bu yöntemden yeterince yararlanamamaktadır. Bunun birçok nedeni bulunmaktadır. Ayrıca uygulama sürecinde de birçok sorun ortaya çıkmaktadır.

Bu çalışma ile, imar planlarının canlılık kazanmasında önemli bir rolü olan arsa ve arazi düzenlemesi hakkında genel bilgiler verilerek, yaşanan sorunlar ortaya konmaktadır. Bu çerçevede arazi ve arsa düzenlemesi hakkında Danıştay kararları incelenmiş ve sürdürülebilir arazi yönetimi açısından imar uygulamalarına yönelik öneriler geliştirilmiştir.

ANAHTAR KELİMELER

Arazi, Arsa düzenlemesi, İmar planı, Düzenleme ortaklık payı, Eşdeğerlik, Danıştay.

**WITHIN THE FRAMEWORK OF ZONING LEGISLATION AN
EXAMINATION ON THE STATE OF COUNCIL DECISIONS ABOUT
LAND READJUSTMENT**

**Master's Thesis, Sezgin MUTLU
Public Administration Department, 2013
Supervisor: Assoc. Prof. Dr. Murat TEK**

ABSTRACT

The application of development plans to the ground separates into two parts as voluntary and compulsory applications. The aim of the voluntary applications in the zoning legislation is to solve the structuring problems. The administration of big projects exceeding parcel limits via expropriation are required significant financing. With the article 18 of Law No. 3194 on Zoning, both applications within the parcel limits and larger scale-applications are possible without being a burden to the public.

The putting into practice of the physical and social judgements which is aimed in development plans for systematic cities and structuring vests local governments and governorships right and authority for the development of the urbans and providing contemporariness the urbans in balance. Taking into account of the places which public utilities that need the places subjecting to arrangement like road, square, park, parking lot, children's playground, green areas, place of worship and police station and the facilities related to this utilities will serve the public, with the assistance of all the parcels undertaking arrangement, it will be provided that all that places have been gained by public. Considering the advantages, land readjustment will come to the fore as a indispensable device in terms of contemporary urbanism.

With the article 18 of Zoning Law, in the framework of this right and authority which provided to local goverments and produce big easiness in the application scale, it is provied that the goverments take the aauthority for the use of immovable property without persons' consents.

The application of the development plan which is performed in accordance of the article 18, local governments are not able to benefit from this method in spite of a legal obligation and ideal method in respect to urbanism principles and public interest. There are many reasons of that. And also many problems come out in the process of execution.

With this study, general information and the problems about the land readjustment that has very important role in getting progress on development plans will be put forth. In this framework, examining the decisions of State of Council about the land readjustment , it is tried to shine a light on the subject.

KEY WORDS

Land, Land subdivision, Zoning, Readjustment partnership share, Equivalency, Council of State.

İÇİNDEKİLER	<u>Sayfa</u>
ÖZET VE ANAHTAR KELİMELER	i
ABSTRACT AND KEYWORDS	iii
ŞEKİLLER LİSTESİ	ix
KISALTMALAR	x
GİRİŞ	1
BİRİNCİ BÖLÜM	5
1. İMAR PLANLARININ UYGULANMASI AÇISINDAN ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ	5
1.1. Temel Kavramlar	6
1.2. İmar Uygulamasının Tarihçesi	9
1.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Uygulaması İle İlgili Mevzuat Hükümleri	16
1.4. Türkiye’de İmar Planı Uygulama Araçları	19
1.4.1 İsteğe Bağlı Uygulamalar	20
1.4.2 Zorunlu Uygulamalar	24
1.5. 3194 Sayılı Kanun’un 18. Maddesi Uyarınca Arazi ve Arsa Düzenlemesi	34
1.5.1. Toplulaştırma (Hamurlaştırma) Kavramı	37
1.5.2. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Mülkiyet Hakkı İle İlişkisi	38
1.5.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yapılmasını Gerektiren Nedenler	40
1.5.4. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yararları	41
1.5.5. Arazi ve Arsa Düzenlemesi ve Adalet İlkesi	42
1.5.6. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Düzenli Kentleşmeye Etkileri	46
1.6. Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Temel İlkeler	46
1.7. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Aşamaları	47

1.8.	Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)	51
1.8.1.	Düzenleme Ortaklık Payının Amacı	52
1.8.2.	Düzenleme Ortaklık Payı İle Kamuya Kazandırılacak Alanlar	53
1.8.3.	Düzenleme Ortaklık Payının Azami Sınırı	53
1.8.4.	Düzenleme Ortaklık Payının Hesabı	54
1.8.5.	Düzenleme Ortaklık Payının Yasal Sınırı Aşması	55
1.8.6.	Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisi Yapılmayacak Parseller	56
1.8.7.	Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisi Hesabında Ayırma ve Birleştirme Nedeniyle Yapılan Terklerin Durumu	57
1.8.8.	Kamu Tesis Alanlarına Tahsis (KOP)	58
1.9.	İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtım Esasları	59
1.9.1.	İmar Uygulamasına Giren Kadaströ Parsellerin Dağıtımı	59
1.9.2.	İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımına İlişkin Esaslar	61
1.9.3.	İmar Uygulaması Sırasında Aynı Yerden İmar Parsel Verilmesini Engelleyen Zorunluluk Halleri	62
1.9.3.1.	Hukuki Zorunluluk	62
1.9.3.2.	Teknik Zorunluluk	63
1.9.3.3.	Fiili Zorunluluk	63
1.10.	İmar Uygulamaları ve Mevzuattan Kaynaklanan Sorunlar	64
1.10.1.	Tapu ve Kadastral Verilerden Kaynaklanan Sorunlar	65
1.10.1.1.	Grafik Kadaströ Haritalarından Kaynaklanan Sorunlar	65
1.10.1.2.	Sayısal Olmayan Kadaströ Haritalarından Kaynaklanan Sorunlar	66
1.10.2.	Uygulama İmar Planından Kaynaklanan Sorunlar	67
1.10.3.	Taşınmaz Sahiplerinden Kaynaklanan Sorunlar	68
1.10.3.1.	Uygulama Sırasında Karşılaşılan Sorunlar	68
1.10.3.1.1.	Tahsis Edilen İmar Parselinin Yerine İtiraz	69

1.10.3.1.2. İmar Parselinin Hisseli Oluşuna İtiraz	70
1.10.3.1.3. Düzenleme Sahası Sınırına İtiraz	70
1.10.3.2. Uygulama Sonrasındaki Sorunlar	70
1.10.4. Uygulamayı Yapan İdareden Kaynaklanan Sorunlar	71
1.10.4.1. Uygulama İmar Planında Değişiklik Sorunu	71
1.10.4.2. Parselasyon Planına Yapılan İtirazların Değerlendirilmesi Sorunu	71
1.10.5. Uygulamayı Yürütenden Kaynaklanan Sorunlar	72
1.10.6. Uygulama Hatalarından Kaynaklanan Sorunlar	72

İKİNCİ BÖLÜM

79

2. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ İLE İLGİLİ DANIŞTAY KARARLARININ İNCELENMESİ

79

2.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Davalarında Görevli Yargı Yerinin Belirlenmesine İlişkin Kararlar	80
2.2. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Davalarında Dava Açma Ehliyeti'ne İlişkin Kararlar	84
2.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Davalarda Dava Açma Süresi'ne İlişkin Kararlar	91
2.4. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yapma Yetkisi'ne İlişkin Kararlar	98
2.5. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Açılan Davalardan Feragat'e İlişkin Kararlar	105
2.6. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Nerelerde ve Hangi Şartlarda Yapılacağına İlişkin Kararlar	108
2.7. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri'nde Düzenleme Nedeniyle Alınan Düzenleme Ortaklık Payına İlişkin Kararlar	118
2.8. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Sırasında Aynı Yerden Parsel Verilmesini Engelleyen Zorunluluk (Hukuki, Fili ve Teknik Nedenler) Hallerine Dair Kararlar	136
2.9. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Sonrasında Verilen Parselin Eşdeğer Olmaması İle İlgili Kararlar	148

2.10. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Dayanağı Genel Düzenleyici İşlem Olan İmar Planına İlişkin Kararları	156
2.11. Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlıkları Olan Yerlerde AAD Uygulaması Yapılmadan Önce Koruma Bölge Kurulu'ndan İzin Alınması Gerektiği Hakkında Danıştay Kararları	161
2.12. İkinci Kez Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yapılmasına İlişkin Kararlar	164
2.13. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yargı Kararı ile İptal Edilmesi Sonrasında Yapılacak İşlemler İle İlgili Kararlar	170
2.14. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle Mülkiyetin Ferdileştirilmesine İlişkin Kararlar	177
2.15. Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Dava Konusu Edilmesi Durumunda AAD'ne Danıştay'ın Yaklaşımı	182
2.16. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri'nde Yaşanan Sorunlara Çözüm Önerileri	192

SONUÇ ve ÖNERİLER

200

KAYNAKÇA

205

EKLER

	213
Ek-1: Çözümlenen Danıştay Kararları (1)	213
Ek-1: Çözümlenen Danıştay Kararları (2)	214
Ek-2: İncelenen Danıştay Kararları (1)	215
Ek-2: İncelenen Danıştay Kararları (2)	216
Ek-2: İncelenen Danıştay Kararları (3)	217
Ek-2: İncelenen Danıştay Kararları (4)	218
Ek-2: İncelenen Danıştay Kararları (5)	219
Ek-2: İncelenen Danıştay Kararları (6)	220
Ek-2: İncelenen Danıştay Kararları (7)	221
Ek-3: İncelenen Yargıtay Kararları	222

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1.: Dünya Üzerinde AAD Uygulayan Ülkeler	10
Şekil 2: Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Tarihsel Gelişimi	15
Şekil 3.: İsteğe Bağlı Uygulamanın Akış Şeması	21
Şekil 4.: Tevhid İşlemi	23
Şekil 5.: İfraz İşlemi	24
Şekil 6.: Türkiye’de Uygulanan AAD Mekanizması	35
Şekil 7.: AAD’dan Önce ve sonra Taşınmaz Değerindeki Artış	36
Şekil 8: Arsa ve Arazi Düzenlemesinde Uygulama Öncesi ve Uygulama Sonrası Durum	37
Şekil 9.: Türkiye’de Arazi ve Arsa Düzenleme Yönteminin İşleyiş Süreci	50
Şekil 10.: AAD Uygulamalarının ÖDB Tarafından Denetlenmesi	193

KISALTMALAR LİSTESİ

AAD	: Arazi ve Arsa Düzenlemesi
BİM	: Bölge İdare Mahkemesi
Bkz.	: Bakınız
C	: Cilt
D	: Daire
D.	: Danıştay
DİBK	: Danıştay İçtihadı Birleştirme Kurulu
DD	: Danıştay Dergisi
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DOPO	: Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
E.	: Esas
FBE	: Fen Bilimleri Enstitüsü
HD	: Hukuk Dairesi
Hk.	: Hakkında
HUMK	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
İ/İd.	: İdare
İM	: İdare Mahkemesi
İYUK	: İdari Yargılama Usul Kanunu
k	: Karar
K	: Katılım Kütlesi
KA	: Kamuya Ayrılan Alan
KA	: Kat Alanı Kat Sayısı
m²	: Metrekare
Mad/Md (m.)	: Madde/Maddesi
Mah.	: Mahkeme/Mahkemesi
MİP	: Mevzi İmar Planı
ÖDB	: Özel Denetleme Bürosu
ÖDK	: Özel Denetleme Kurumu
RG	: Resmi Gazete
s/sh.	: Sayfa/Sayfası
S	: Sıra
Sk.	: Sayılı Karar
TBMM	: Türkiye Büyük Millet Meclisi
TL	: Türk Lirası
UYM	: Uyuşmazlık Mahkemesi
UYMHB	: Uyuşmazlık Mahkemesi Hukuk Bölümü
VM	: Vergi Mahkemesi
YİBK	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
YD	: Yürütmenin Durdurulması
YKD	: Yargıtay Kararlar Dergisi
TKM	: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü
TMİP	: Tasdikli Mevzi İmar Planı
YL	: Yüksek Lisans
Yön.	: Yönetmelik
YÖTB	: Yeminli Özel Teknik Büro

GİRİŞ

Arazi ve arsa düzenlemesi, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler için kullanılan bir tekniktir. Bu yöntem ile kentsel alanlarda hem yeni alanların gelişimi, hem de yapılaşmış alanların yeniden organizasyonu sağlanabilmektedir. Arazi birleşimi, plan uygulaması, arazi edinimi, altyapı inşaatı, arazi gelişiminin finansı, zamana bağlı arazi gelişimi, düşük ve maliyetli konut için arazi sağlama yönlerinden arazi ve arsa düzenleme yöntemi büyük potansiyele sahiptir. Bu nedenle hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeler açısından bu tekniğin uygulanması büyük bir öneme sahiptir.

Kentsel alanlarda servisli kentsel arsa arzının yetersizliği, arazi piyasası içerisinde düşük gelirli, hatta orta gelirli grupların barınma için arsaya girişinin yeterince sağlanamaması, kent kenar alanlarına doğru yoğun baskı, hem var olan hem de yeni gelişen konut alanlarındaki altyapı ve servis alanlarının eksikliği gibi ortak sorunlar devlet müdahalesini gerektirmiştir. Farklı ülkelerde hükümetler, müdahalenin gereği olarak farklı politikalar üretmiş ve farklı araçlar kullanmışlardır. Kullanılan çoğu araç ya da programlar, bu sorunların çözümünde yetersiz kalmıştır. Bu yetersizlikler çeşitli uluslararası çalışmalarda da sıklıkla ortaya konulmuştur. Bu noktada, arazi ve arsa düzenlemesi, uluslararası literatürde tüm bu araçlara karşı ülkelerin uygulayacağı önemli bir alternatif çözüm olarak görülmektedir. Bununla birlikte, hem ulusal hem de uluslararası planlama literatüründe arazi ve arsa düzenlemesinin kullanımı ile ilgili yayınlar oldukça kısıtlı sayıdadır (Türk, 2009:117).

Arazi ve arsa düzenlemesi, imar uygulaması için çok önemli bir yöntem olmasına rağmen, bu konudaki yayınların kısıtlı olması ve bu konuda birçok tartışma olması nedeniyle yüksek yargı yerlerinin verdiği kararların ne kadar önemli olduğu ortadadır. Bu çalışma ile arazi ve arsa düzenlemesinin sorunsuz bir şekilde uygulanması için gereken bilgiler verilerek, yargı yerlerinin arazi ve arsa düzenlemesi hakkında vermiş olduğu kararlar irdelenmek suretiyle, hem teori ile uğraşan, hem de uygulayan aktörlere yararlı olacağı düşünülmüştür.

Planlama uygulama süreci ile bir bütün olarak kabul edilmektedir. Bu kapsamda plan, uygulama araçları ile bir bütünlük kazanan faktördür. İmar planlarının uygulama araçları açısından imar mevzuatının çok zengin olduğu söylenemez. İmar mevzuatının belirlediği plan uygulama araçları şu şekilde sıralanabilir (Tekinbaş, 2008: 465):

Plan uygulamalarına ilişkin etaplama, İmar Programı, Arsa ve Arazi Düzenleme İşlemleri, Düzenleme yapılmış alanlarda uygulanacak ifraz ve tevhid işlemleri, Kamulaştırma, Sosyal ve teknik donatı alanlarının kamu arazilerinde kalması halinde geçerli bedelsiz terk işlemleridir. Bu uygulama araçlarından arazi ve arsa düzenlemelerinin ilkeleri 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve İmar Kanunu'nun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'te belirlenmiştir. Bu kanun ve yönetmelikte; düzenleme sırasında düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan alanlar (Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğrenim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol) alanlar düzenlemeyi yapan belediye tarafından bedelsiz olarak elde edilebilmektedir. Bu nedenle düzenleme sırasında, sayılan kullanımlar için düzenlemeye giren parsellerin yüzölçümlerinin % 40'ına kadar varan bir bölüm mülk sahiplerinden düzenleme ortaklık payı (DOP) olarak bedelsiz alınabilmektedir. Arazi ve arsa düzenlemesi şehirlerin dengeli bir şekilde gelişmesi ve çağdaş duruma getirilmesinde önemli bir araçtır. Bu yönüyle pek çok Batı ülkesinde uygulanmaktadır. Anayasal olarak korunan mülkiyet hakkına, mülk sahiplerinin rızası dışında bir müdahale içermesi nedeniyle birtakım eleştirilere maruz kalması da konunun önemini artırmaktadır (Türk, 2009).

İmar planları çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde, en iyi çözüm yollarına ulaşmak, insan, toplum ve çevre ilişkilerinde kişi ve aile mutluluğu ile toplum yaşamını etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerinin yönlendirmek ve toprağın korunma, kullanma dengesini ölçülü bir şekilde belirlemek, belde halkına iyi ve uygar bir yaşama alanı ve koşulları sağlamak gibi önemli amaçlarla hazırlanmaktadır. Bu amaçla hazırlanan imar planlarının uygulama aracı olan ve kişilerin mülkiyet hakkını yakından ilgilendiren arazi ve arsa

düzenlemesinin mantığı, uygulayıcılar ve bu uygulamaya muhatap olan kişiler tarafından tam olarak anlaşılammaktadır. Dolayısıyla bu düzenleme ile muhatap olan kişi/kişilerin yeterli bilgiye sahip olmaması ve toplumların gelişmesinde önemli yere sahip olan bu konu hakkında yeterli kaynağın olmaması bu çalışmanın önemini ortaya koymaktadır.

Bu çalışmanın hazırlanmasında öncelikle bu konu ile ilgili yazılmış kitap, yüksek lisans ve doktora tezleri, makale, seminer vs. araştırması yapılmış ve yargı yerlerinin (Danıştay ve Yargıtay) arazi ve arsa düzenlemesi hakkında vermiş olduğu kararlar değişik kaynaklardan (internet, kitap ve dergi) elde edilmeye çalışılmış. Kaynak taraması sonucunda AAD ile ilgili sorunlar ve çözüm önerileri belirlenmiştir. Bu konu ile ilgili mahkeme kararları tarihsel süreçten ziyade, bu konu hakkında değişik tarihlerde Danıştay tarafından verilmiş bütün kararlar bir havuzda topladıktan sonra incelenmiştir. İncelenen kararlardan, konu açısından benzerlik gösterenler belirli başlıklar altında toplanmıştır. Ayrılan bu kararlardan örnek teşkil edileceği düşünülenler incelenmeye çalışmıştır.

İmar mevzuatının belirlediği plan uygulama araçları isteğe bağlı ve zorunlu uygulamalar olarak ikiye ayrılmaktadır. İsteğe bağlı uygulamalar, parsel sahibi veya sahiplerinin tamamının istemesiyle gündeme gelmektedir. Sınır düzeltmesi, İfraz-tevhid ve terk yöntemleri isteğe bağlı uygulama araçlarıdır. Zorunlu uygulamalar ise mülk sahiplerinin rızasına bakılmadan yetkili idarece imar planının araziye uygulanmasıdır. Bu da kamulaştırma uygulaması, ıslah imar planı (2981/3290 Sayılı Kanun'un 10/c maddesi) uygulaması, arazi ve arsa düzenleme (3194/18. Madde) uygulaması ve kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları (Kağızmanlı, 2009: 2-3) olmak üzere dört şekilde yapılabilmektedir.

Çalışmamızda, yukarıda sayılan uygulama araçları hakkında genel bilgiler verildikten sonra bu uygulama araçları arasından en çok kullanılan yöntem olan arazi ve arsa düzenlemesi hakkında teknik detaya fazla girmeden gerekli bilgiler verilmiş ve sonrasında konu ile ilgili incelenen kararlar arasından farklı konularda verilmiş ve örnek olacağı düşünülen Danıştay kararları incelenmiştir.

Bu çalışma ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD) konusunda yaşanan sorunlar ele alınmış. Danıştay kararları incelenerek ortaya çıkan sorunların çözümüne ışık tutulmaya çalışılmıştır. Bu yolla, bilimsel literatüre katkıda bulunmak yanında, özellikle AAD yapım sürecinde rol alan aktörlere (Harita Mühendisi ve Kadastro Mühendisi), Belediye ve Valilik gibi kamu idarelerine, bu düzenlemeyi denetlemeye yetkili kişi ve kurumlara yararlı olacak veriler sunulmaya çalışılmıştır.

Öte yandan, Arazi ve Arsa Düzenlemesi bu düzenlemeden etkilenen ve mülkiyet hakkına kendi iradesi dışında dokunulan mülk sahipleri ve bunların vekilleri açısından da önem taşımaktadır. Bu çalışmayla, yapılan tasarruf hakkında tarafların bilgi sahibi olmaları, hukuki hak ve yetkilerini kullanırken nelere dikkat etmeleri gerektiğine dair ipuçları ortaya konmaya çalışılmıştır.

Bu çalışmanın birinci bölümünde imar uygulama yöntemleri, imar uygulamasının tarihçesi, imar uygulaması ile ilgili mevzuat, bu uygulama araçlarından en çok kullanılan ve bu çalışmanın konusunu oluşturan arazi ve arsa düzenlemesinin temel ilkeleri, aşamaları, uygulama ile yakından ilgisi olan düzenleme ortaklık payı, teknik ve hukuki aksaklıklar ortaya konulmuştur. İkinci bölümde AAD uygulaması ile ilgili örnek olarak seçilen Danıştay kararları incelendikten sonra, Danıştay'ın bu konuya yaklaşımı belirlenmiş, nihayet imar uygulama araçlarından olan arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin bulgular ve önerilere yer verilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

1. İMAR PLANLARININ UYGULANMASI AÇISINDAN ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ

Arazi ve arsa düzenlemesi imar planı içerisinde bulunan binalı veya binasız özel ya da kamu tüzel kişiliğine ait kullanışsız yapıda olan taşınmazların mülkiyet sahibinden muvafakat alınmaksızın birleştirilmesi (hamurlaştırma) ve daha sonra planın gerekli kıldığı ölçüde bir düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra (en fazla % 40) imar planı verilerine uygun olarak yeni imar parselleri şeklinde düzenlenip yeniden mal sahiplerine geri verilmesini aynı zamanda da kamuya ait alanların kamu hizmetine sunulmasını sağlayan bir imar uygulama aracı olarak tanımlanabilmektedir.

Şehirlerin dengeli biçimde gelişmesi ve çağdaş duruma getirilmesinde önemli bir yere sahip olan ve Kanun'un Belediye ve Valiliklere verdiği yetkiye dayanılarak yapılan bu uygulama, birçok gelişmiş ülkede de uygulanmaktadır (Türk ve Ünal, 2003).

AAD'nin diğer uygulama araçlarından çok daha fazla yarar sağlaması, yetkili idarelere yüklendiği külfet karşılığında mülkiyet sahiplerinden düzenleme ortaklık payı (en fazla % 40) alınması, düzenli kentleşmenin sağlanmasında önemli bir yere sahiptir. Ancak bu uygulama yöntemi ülkemizde kadastral yapının yetersizliği, hukuki, teknik ve fiili nedenlerle yeterince uygulanamamaktadır.

Ülkemizin çağdaş duruma getirilmesi için bu kadar önem arzeden bu uygulama aracının diğer uygulama araçlarından ayrı olarak ele alınıp incelenmesi gerektiği kuşkusuzdur.

1.1. Temel Kavramlar

3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Kanun uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmelikte geçen bazı kavramların bilinmesi arazi ve arsa düzenlemesinin daha iyi anlaşılması açısından önem arz etmektedir. Bu kavramlar sırasıyla verilmiştir.

a) Belediye Encümeni: Belediye başkanının başkanlığında bir bölümü belediye meclisinin kendi üyeleri arasından seçilmiş, bir bölümü de kent yönetiminin atanmış görevlilerinden oluşan ve belediye meclisinin toplanmadığı zamanlarda onun adına iş gören sürekli kuruldur.

b) Belediye sınırı: Belediye idaresinin görev ve yetki alanını belirlemek üzere çizilen sınırdır.

c) Dağıtım Cetveli: Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve bu düzenleme sonucu meydana gelen parsellerin, hangi kadastro veya imar parsellerinden, nasıl oluştuğunu, kadastro ve imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin muvafakatı ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir.

d) Düzenleme Sahası: Sınırı tespit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

e) Düzenleme Sınırı: Düzenlenecek imar adalarının imar planına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile ibadet yeri ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır.

f) Düzenleme Ortaklık Payı: Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile ibadet yeri, karakol gibi yerler ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi

tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 40'a kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedeldir.

g) Ebatlı Kroki: Ada veya parsellerin paftası üzerinden alınan veya daha önce tesbit edilmiş olan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.

h) Hata Sınırı: Ölçü değerleri ile plan değerleri arasındaki kabul edilebilir en büyük farktır.

ı) İslah İmar Planı: Düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının sınırlarının belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla hali hazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planıdır.

i) İmar Planı: Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir. İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur.

j) Kroki: Yaklaşık ölçekte ve üzerinde ölçü değerlerinin yazılı olduğu ada veya parsellerin çizimidir.

k) Mücavir Alan: İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve mesuliyeti altına verilmiş olan alanlardır.

l) Nazım İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi 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 esas olmak üzere 1/ 2000 veya 1/ 5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

m) Özet Cetveli: Düzenleme sahasına giren kadastro, varsa imar, 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 cetveldir.

n) Parsel Numarası: Bir ada içindeki parsellere, her ada için (1) den başlayarak verilen numaradır.

o) Parselasyon Planı: İmar planının araziye uygulanmasından sonra yapılacak röleve ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerine çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plandır.

ö) Röperli Kroki: Ada ve parsellerin yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.

p) Tahsis Cetveli: Kadastro veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir.

r) Teknik Yönetmelik: 1/2500 ve daha büyük ölçekli harita ve planların yapılmasına ait yönetmeliktir.

s) Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar: Bir düzenleme sahasında yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için ayrılan alanların tümüdür.

ş) **Uygulama İmar Planı:** Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/ 1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır.

1.2. İmar Uygulamasının Tarihçesi

Uluslararası anlamda, arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin ilk uygulamaların tarımsal kesimde yapıldığı ve yapılan bu uygulamaların tarımsal üretime uygun olmayan küçük arazi parçalarının birleştirilmesi amacını taşıdığı bilinmektedir.

Arazi ve arsa düzenlemesi (hamurlaştırma) Feodal yapının yıkılması sonucunda arazilerin özel mülkiyete geçmesi sonucunda arazilerin küçüldüğü ve tarımsal üretime uygun olmayan küçük parçaların birleştirilmesi amacıyla 16. yüzyılda yapılmaya başlanmıştır (Akçeşme, 2006: 60).

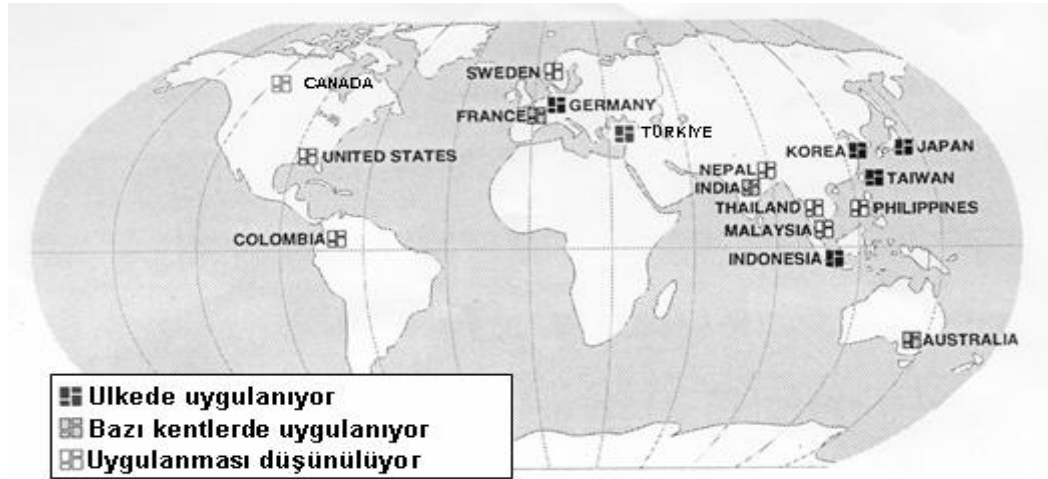
Kırsal alanda 16. yüzyıldan beri yapılmakta olan arazi düzenlemelerini şekillendiren yasal dayanaklar, 18. yüzyıldan itibaren yaygınlaşmaya başlamıştır. Almanya'da AAD'nin uygulanması tarım alanlarında 1860 yılında başlayan arazi toplulaştırmasıdır. Kamu elinde bulunan taşınmazların yeni tesisler için gerekli kaynağı yaratmak amacıyla belirli bir oranda kesinti yapıldıktan sonra çiftçilere dağıtımı amaçlanmıştır. Frankfurt'da Frankfurt Belediye Başkanı'nın girişimi ile 1902 yılında eyalet ölçeğinde uygulamayı sağlayacak düzenleme yapıldığı ve toplulaştırmanın yasalaştırıldığı ve AAD yetkisinin yalnız belediyelere verildiğine rastlanmaktadır. Başlangıçta % 30 oranında olan bedelsiz terk oranının az gelmesi üzerine kesinti oranı, düzenleme yönetim tarafından zorunlu yapılırsa % 35, arazi sahiplerinin isteği ile olursa % 40 değerine yükseltilmiştir (Akçeşme, 2006: 61).

Kentsel alanlarda arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin yasal düzenlemeler, çoğu ülkede 20. yüzyılın başından itibaren şekillenmiş ise de, arazi ve arsa düzenlemeleri çalışmaları özellikle II. Dünya Savaşı sonrasında, bir yöntem olarak kullanılmaya

başlanmıştır. Arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili uluslararası literatür incelendiğinde, çalışmaların yoğun olarak 1980’li yılların başlarında hız kazandığı gözlenmektedir (Türk ve Ünal, 2003: 112).

Arsa ve Arazi Düzenlemesini (AAD) uygulayan ülkeler Şekil 1’de görüldüğü üzere Avrupa kıtasında Almanya, Fransa ve İsveç; Asya kıtasında Japonya, Güney Kore, Tayvan, Avustralya, Hindistan, Endonezya, Malezya, Tayland, ve Nepal; Amerika kıtasında ABD ve Kanada’dır. Almanya, İsveç, Fransa, Japonya, Güney Kore, Tayvan, Hindistan ve Batı Avustralya’da AAD uygulamaları için özel kanunlar vardır. Amerika, Norveç, Nepal, Tayland ve Endonezya gibi ülkeler isteğe bağlı AAD yöntemini uygulamaktadır (İspir, 2006: 4).

Şekil 1.: Dünya Üzerinde AAD Uygulayan Ülkeler



Kaynak: İspir, 2006: 4

Ulusal anlamda ise, imar mevzuatımızdaki plan uygulamasına ilişkin sistem işleyişinin tarihsel gelişimine bakıldığında, şehir planlama kavramının kurumsallaşmaya başladığı 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren günümüze kadar yasal kaynaklarda ve uygulamada temel olarak üç yöntemin kullanıldığı görülmüştür. İfraz-tevhid yöntemi, arazi ve arsa düzenlemesi ve kamulaştırma yöntemi. Bu anlamda, arazi ve arsa düzenlemesinin ülkemizde uzun bir geçmişe sahip olduğu görülmektedir. Ancak arazi ve arsa düzenleme yöntemi bu kadar uzun geçmişe sahip olmakla birlikte, kentsel alanlarda bir imar planı uygulama yöntemi olarak yoğun bir biçimde kullanılmadığı bilinmektedir. Bununla birlikte, ülkemizde arazi ve arsa

düzenlemesi yönteminin kentsel alanlarda ne şekilde ve derecede kullanıldığına ilişkin somut bilgi ya da çalışma bulunmamaktadır (Türk ve Ünal, 2003: 112-113).

Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Türkiye’deki Gelişim Süreci

Arazi ve Arsa Düzenlemesi Şekil 2’de de görüldüğü üzere ülkemizde ilk kez Osmanlı İmparatorluğu'nun başkenti ve ticaret merkezi olan İstanbul'un yapılaşmalarına bir düzen getirilmesi amacıyla Galata bankerlerinin baskısıyla cadde ve sokakların genişletilmesi için yıkılması gereken binaların, sahiplerinden değer pahası ile satın alınması veya istimlak edilerek yıktırılmasına ilişkin 1848'de ilk “Ebniye Nizamnamesi (Yapı Tüzüğü)” yürürlüğe sokulmuştur. 1856 yılında çıkarılan başka bir düzenleme ile beldenin tezyini (süsleme, donama), temizliği ve yolların genişletilmesi gibi işler için bedeli karşılığında istimlak yapılması esası kabul edilmiştir. 1864 tarihli “Turuk ve Ebniye Nizamnamesi (Yollar ve Yapılar Tüzüğü)” sokakların genişletilmesi için alınacak yerlerin, sahipleri tarafından belediyeye parasız olarak terk edilmesi esasını getirmiş, ancak yeniden sokak açılması durumunda bedeli verilmedikçe, malikin tasarruf haklarının ihlal edilemeyeceğini belirtmiştir. 1882 tarihli Ebniye Kanunu’nda, çevresi yol ile sınırlı adaların ve mahallelerin tamamının ya da 10 haneden çoğunun yanması halinde buraların yeniden ve tarla gibi bölünmesi öngörülmüştür. Bu amaçla her arsa kare ya da dikdörtgen biçimine sokularak gerekli düzenlemeden sonra eski değeri de göz önünde bulundurularak önceki sahiplerine verilecek, yolların genişletilmesi amacıyla toprak sahiplerinden arsalarının dörtte birini geçmeyecek bir miktarının karşılıksız olarak alınabilmesi öngörülmüştür. Ebniye Kanununda 1925 yılında 642 sayılı Kanun ile yapılan değişiklikle belediye sınırları içinde bulunan 150’den fazla yapının yanmış olduğu mahalleler ile bunların bitişiğindeki bostan, bağ, bahçe ve arsa gibi yerlerin “tarla” sayılarak hamur kuralı gereğince yeniden düzenlenmelerine imkân sağlanmıştır.

1 Türk ve Ünal, 2003, Akçeşme, 2006 ve Anayasa Mahkemesi’nin 21.06.1990 tarih ve E;1990/9, K;1990/13 sayılı kararından faydalanılmıştır.

1928 yılında çıkarılan 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vazifesine Dair Kanun'a 1930 tarihli 1663 sayılı kanun ile eklenen maddeler ile Ankara İmar Müdürlüğüne imar planı sınırları içindeki topraklar üzerinde birleştirme, ayırma ve % 15 eksigi ile dağıtma yetkisi verilmiştir.

1933 yılında kentlerin planlama çalışmasını düzenleyen 2290 sayılı "Belediye Yapı ve Yollar Kanunu" yürürlüğe konulmuştur. Bu kanun ile her türlü arsaların plan gereklerine göre belediyelerce bölünmesi, birleştirilmesi sırasında % 15'lik bir eksikle dağıtılması yetkisi Ankara dışındaki belediyelere de verilmiştir.

1956 yılında çıkarılan 6785 sayılı "İmar Kanunu" ile "Belediye Yapı ve Yollar Kanunu" yürürlükten kaldırılmıştır. 6785 sayılı İmar Kanununun 42. maddesinde, "İmar ve yol istikamet planları hududu içindeki binalı ve binasız gayrimenkullerin, plana uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesi için gayrimenkul sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleriyle ve yol fazlası ile veya sair belediye, amme hükmi şahısları ile amme müesseselerine ait yerlerle birleştirilerek, plan icaplarına göre; müstakil veya şuyulu olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri yüzde yirmi beşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtmaya Belediyeler salahiyetlidir." hükmü yer almıştır. Anılan maddedeki "taşınmaz malın gerçek karşılığı verilmeksizin % 25'e kadar noksanı ile sahiplerine dağıtılabileceğine" ilişkin hükmün Anayasanın (1961 Anayasası) kamulaştırmayı düzenleyen 38. maddesine aykırılığı nedeniyle Anayasa Mahkemesinin 22.11.1963 tarih, 1963/65 E, 1963/278 K, sayılı kararıyla iptal edilmesi üzerine, söz konusu madde 11.7.1972 tarih ve 1605 sayılı Kanunla yeniden düzenlenmiş, belediyelerin taşınmazları noksan dağıtma yetkisini içeren kuralı yerine "düzenleme ortaklık payı" ilkesi getirilerek iptal nedeniyle ortaya çıkan boşluk doldurulmuştur. Yeni düzenleme ile belediyelerce imar hududu içinde düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar alanın düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı olarak % 25'ine kadar noksanı ile ilgililere dağıtmaya belediyelerin yetkili olduğu" öngörülmüş ve esasları gösterilmiştir.

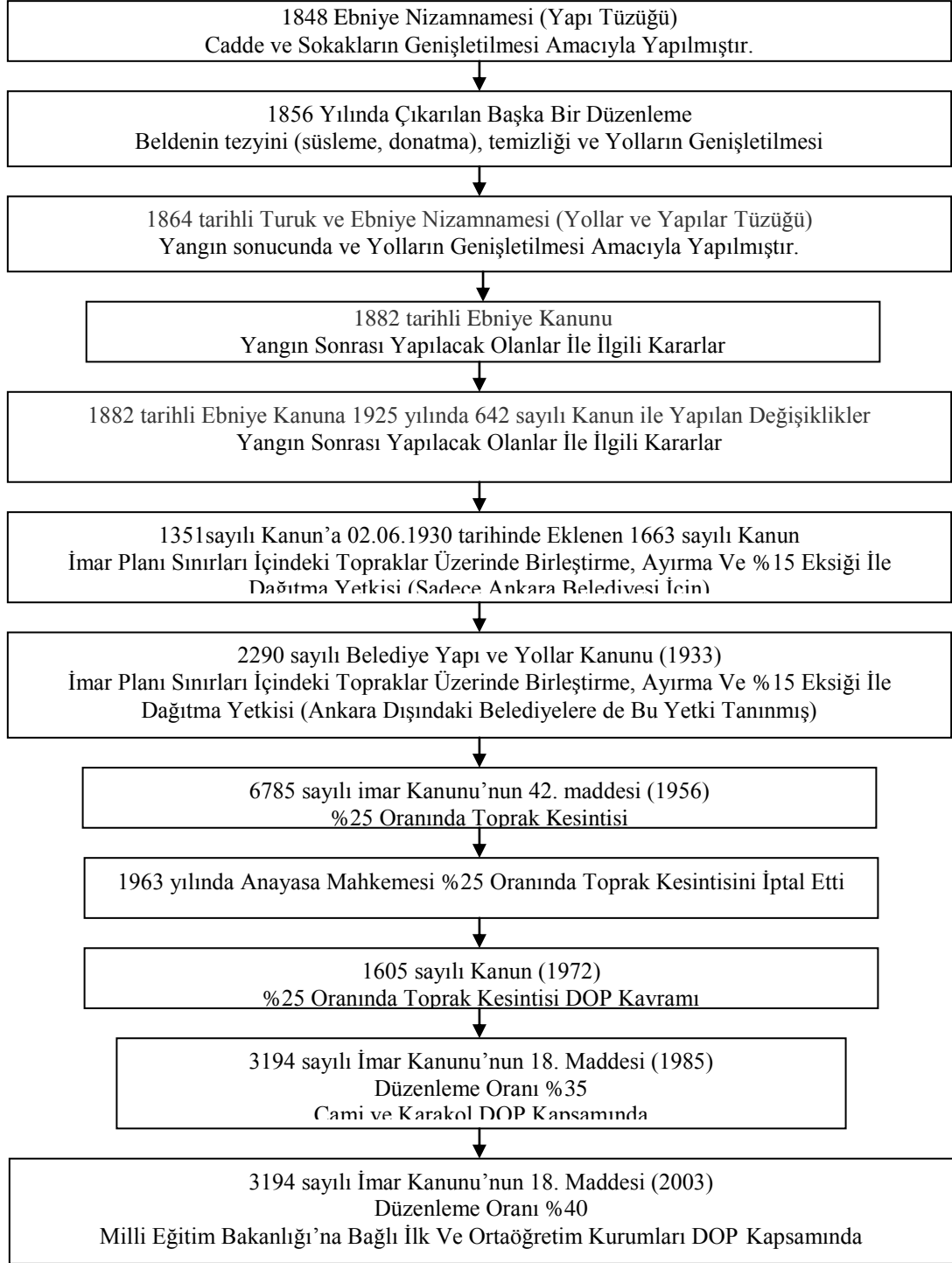
03.05.1985 tarihinde 6785 sayılı İmar Kanununu yürürlükten kaldıran 3194 sayılı yeni İmar Kanunu, yürürlüğe konulmuştur. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi, yürürlükten kaldırılan 6785 sayılı Kanun'un 42. maddesi yerine bazı düzenlemeler getirmiş ve "düzenleme ortaklık payı" ile ilgili kuralları kapsamıştır. Önceki Kanunda düzenleme ortaklık payı olarak alınabilecek azami miktar % 25 iken 1985 yılında kabul edilen 3194 sayılı İmar Yasasının 18. maddesi ile arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin kimi yeni hükümler eklenmiş ve düzenleme ortaklık payı % 35'e çıkarılmıştır. Karabük Belediyesi aleyhine açılan bir dava sonucu Zonguldak İdare Mahkemesi, davacının anayasaya aykırılık iddiasını ciddi bularak Anayasa Mahkemesi'ne başvurmuştur. Anayasa Mahkemesi 21.06.1990 tarih ve E; 1990/8, K; 1990/12 sayılı kararı ile, itiraz konusu düzenleme ortaklık payının düzenleme sonucu oluşan değer artışlarının karşılığı olduğunu kabul eder. Ayrıca "...içeriği bakımından mülkiyet hakkının özüne dokunmadığının, Anayasa'nın özüne ve sözüne uygun türde kamulaştırma dışında kendine özgü bir sınırlama getirdiğinin kabulü gerekir." diyerek düzenlemenin Anayasa'ya aykırı olmadığına karar vermiştir.

03.05.1985 tarihli 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 2. fıkrasındaki "otuzbeşini" ibaresi belediyelerin düzenleme alanlarında yapacakları kamusal hizmet alanlarının tesisinde yetersiz kalması nedeniyle 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Kanunla "kırkını" olarak değiştirilmiş ve düzenleme ortaklık payından karşılanacak yerler arasına Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları da dahil edilmiştir.

5006 sayılı Kanunun kabulü aşamasında TBMM'nin 23. Birleşimindeki tutanaklar incelendiğinde, muhalefet ve iktidar partileri gruplarının ve milletvekillerinin, DOP'nın % 35'den % 40'a çıkarılmasını ve düzenleme ortaklık payından karşılanacak yerler arasına Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumlarının katılmasını son derece iyi karşıladıkları görülmüş olup, DOP oranı dışında, AAD sonrasında müstakil parseller oluşturulması, İmar planlarının yapılması, hukuksal sorunlar ve uygulamada yaşanan eksikliklere ilgili düzenlemeler yapılması gerektiğine ilişkin görüşler bildirilmiştir (Türkiye Büyük Millet Meclisi Tutanakları [TBMM], 2003: 5-9).

Bayındırlık ve İskân Bakanlığında 25.12.2003 tarihinde yapılan “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesinin irdelenmesi” konulu toplantıda ise; DOP oranının % 40 çıkartılmasının yatırımcılar aleyhine olduğu, kentlerin ihtiyaçlarının artması gibi sanayicilerinde ihtiyaçlarının arttığı bu yüzden % 40 DOP oranının çok yüksek olduğu, % 40’lık payın sadece okul alanları için getirildiği, belediyelerin keyfi muamelelerde buldukları ve yasaları istedikleri şekilde yorumladıkları, esas sorunun bir ülke planının olmamasından kaynaklandığı, neresinin sanayi alanı, neresinin turizm alanı olduğu belli olmadı ortaya konularak uygulamaya ilişkin hukuki düzenlemeler yapılması gerektiğine ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır (Bayındırlık ve İskân Bakanlığı [BİB], 2003: 5).

Şekil 2: Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Tarihsel Gelişimi



Kaynak: (Akçeşme, 2006: 67)'den yararlanılarak hazırlanmıştır.

1.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Uygulaması İle İlgili Mevzuat Hükümleri

Ülkemizde arazi ve arsa düzenlemesi uygulamaları 19. yüzyılın ikinci yarısından itibaren uygulanmakla birlikte, geniş çaplı yasal düzenlemeler 2. Dünya savaşından sonra yapılmaya başlanmıştır. 1956 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı Kanun ile yapılan düzenlemede AAD'nin % 25 noksanı ile dağıtılabileceğine ilişkin hükmün yer aldığı, bu hükmün 1961 Anayasası'nın 38. maddesinde düzenlenen kamulaştırma ile ilgili hükme Anayasa Mahkemesince Anayasaya aykırı bulunarak 22.11.1963 tarih, E; 1963/65, K;1963/278 sayılı kararıyla iptal edilmesi üzerine 6785 sayılı Kanun 11.07.1972 tarih ve 1605 sayılı Kanunla yeniden düzenlenmiş ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında % 25 kesinti yapılabileceğine ilişkin düzenleme ortaklık payı ilkesi getirilerek Kanundaki boşluk giderilmiştir. Daha sonra 03.05.1985 tarihinde 6785 sayılı İmar Kanun'u yürürlükten kaldıran 3194 sayılı yeni İmar Kanunu yürürlüğe konulmuştur.

Bu Kanun ile düzenleme ortaklık payı % 35'e çıkarılmış ve buna karşılık açılan davayı Anayasa Mahkemesi reddetmiştir. Daha sonra bu oran 2003 yılında yapılan değişiklik ile % 40'a çıkarılmıştır. Ülkemizde şu an itibariyle yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nda arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili yürürlükte bulunan hükümleri şunlardır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Arazi ve Arsa Düzenlemesi" başlıklı 18. maddesinde:

"İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye

tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

(Değişik fıkra: 03/12/2003 - 5006 S.K./1. md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.

Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şuyulanma sadece zemine ait olup, şüyüun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyüu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şuyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselenmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parsellasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.”

düzenlemesi yer almaktadır.

17.12.2003 tarih ve 25319 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Kanunla “kırkını” olarak değiştirilmiş ve düzenleme ortaklık payından karşılanacak yerler arasına Milli Eğitim Bakanlığı’na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları da dahil edilmiştir.

Aynı Kanun’un “Parselasyon planlarının hazırlanması ve tescili:” başlıklı 19. maddesinde:

“İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutata vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre re’sen tanzim ve tesis ederler.

Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.”

hükmü yer almıştır.

2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun’un “Tapu Verme” başlıklı 10. maddesi’nin (c) bendinde:

“İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapıları yeniden doğan imar ada veya parseli içinde kalanları yapı sahiplerine, yapı olmayanları diğer hisse sahiplerine müstakil veya hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre vermeye, bunlar adına tescil ettirmeye ve tescil işlemi dışında kalanların hisselerini 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödenmek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek, tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler resen yetkilidir. Belediye veya valiliklerin talebi halinde bu yetkiler kadastro müdürlüklerince de kullanılır.

Bu gibi arazilerde hisse sahiplerinin malik olduğu hisse üzerindeki temlik tasarruflar ve bunlarla ilgili takyitler 11/06/1945 tarih ve 4753, 19/07/1943 tarih ve 4486 sayılı Kanunlar, 775 sayılı Gecekondu Kanunundaki hükümler dahil, uygulamayı durdurmaz. Bu gibi işlemlerde takyitler hisse sahibine isabet edecek müstakil parsel aynen nakledilir ve yapılan işlem Medeni Kanununun 927 nci maddesine göre hak sahibine bildirilir. İslah imar planı ile düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin yeni sahiplerine verilmesinde valilik veya belediyelerce arsa ve arazilerin durumuna göre düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Bu gibi yerlere ait yapılmış olan özel parselasyon planı, ıslah imar planı olabilecek nitelikte olduğu belediye veya valiliklerce uygun görüldüğü takdirde aynen kabul edilerek tescil edilir.

Üzerinde yapılanma bulunan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler valiliğin talebi üzerine, belediye veya özel idareler adına resen tapuya tescil edilir. Islah imar planlarında genel bütçeye dahil dairelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere ayrılan veya ayrılacak olan veya bir kamu hizmeti için lüzumlu görülen arsa veya araziler eski sahibi kamu idarelerine veya o işe tahsil edilmek üzere hazineye aynı şartlarla geri verilir.

Islah 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.”

hükmü yer almıştır.

Aynı Kanun’a 22.05.1986 tarih ve 3290 sayılı Kanun ile eklenen Ek-1. maddesinde:

“İmar planı olan yerlerde, 09/05/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.”

hükmü yer almıştır.

1.4. Türkiye’de İmar Planı Uygulama Araçları

Ülkemizde modern, sağlıklı ve yaşanabilir kentlerin oluşması için çeşitli imar uygulama yöntemleri uygulanmaktadır. Bu yöntemler, isteğe bağlı (3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15 ve 16. maddesi) uygulamalar ve zorunlu uygulamalar olarak iki şekilde gerçekleştirilmektedir. İsteğe bağlı uygulamalar, parsel sahibi veya sahiplerinin tamamının istemesiyle gerçekleşir. Üç farklı yöntemi söz konusudur: a) Sınır düzeltmesi, b) İfraz, tevhid, c) Terk.

Zorunlu uygulamalar ise; mülk sahiplerinin rızasına bakılmadan yetkili idarece imar planının araziye uygulanmasıdır. Bunlar: a) Kamulaştırma uygulaması, b) Islah imar planı (2981/3290 Sayılı Kanun’un 10/c maddesi) uygulaması, c) Arazi

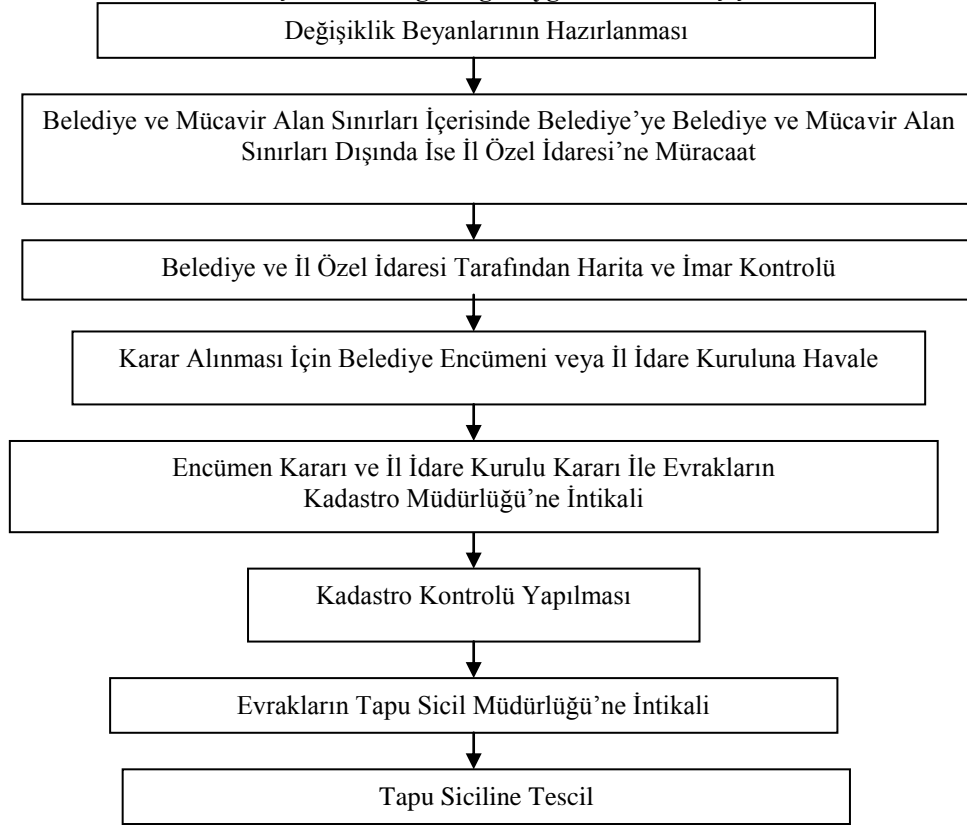
ve arsa düzenleme (3194/18. maddesi) uygulaması, d) Kentsel dönüşüm-yenileme uygulamaları olmak üzere dört şekilde yapılabilir (Kağızmanlı, 2009: 2-3).

1.4.1. İsteğe Bağlı Uygulamalar

3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16. maddesi ile belediye ve mücavir sınırları içindeki taşınmazların tevhit, ifraz ve bunlar üzerine irtifak hakkı kurulması ya da bu hakların kaldırılması işlemleri “belediye encümeni”nin onayına, belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise “İl İdare Kurulu”nun (22.02.2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Yasası’nın 10. maddesi’nin (c) fıkrası gereği, “İl Encümeni” şeklinde anlaşılması gerekmektedir.) onayına tabi tutulmuştur (Şekil 3).

İmar Kanununun 19. maddesiyle de imar sınırı içinde plan alanında, imar planında belirtilen ilkelere göre hazırlanan parselasyon planlarının belediye encümeninin onayından sonra 30 gün süre ile askı ilanı hükme bağlanmıştır. Askı işleminin mutad vasıtalarla duyurulacağı ve askı süresinin sonunda kesinleşeceği de bildirilmiştir.

İmar Kanununun 15. ve 16. maddelerine istinaden yapılan uygulamalar da belediye encümeninin onayından sonra kesinleşip bir üst yazı ile kontrol için Kadastro Müdürlüğüne gönderilir. Kadastro Müdürlüğü’ne gönderilen belgeler öncelikle bu müdürlükçe teknik olarak kontrol edilirler. Kadastro Müdürlüğü parselasyon için yapılmış ölçüleri arazide, hesap ve çizimleri de büroda inceler. Kontroller sırasında tespit edilen hata ve noksanlıklar var ise bu noksanlıklar ilgili kuruma ve yükleniciye verilerek düzeltilmesi istenir. Kontrolden geçen dosyalar daha sonra tapu kütüğüne tescil edilmek üzere Tapu Müdürlüğüne gönderilir Tapu Müdürlüğünde de gerekli kontroller yapılarak işlem tesis edilir.

Şekil 3.: İsteğe Bağlı Uygulamanın Akış Şeması

Kaynak: (Güven, 2007: 29)'dan yararlanılarak hazırlanmıştır.

Sınır Düzeltmesi

İki parsel arasında, taşınmazın kullanımını etkileyen sınırın olması ve bunun parsel alanlarının değişmemesi şartıyla ve parsel sahiplerinin anlaşmasıyla gerçekleştirilen düzeltme işlemidir. Örneğin, elverişsiz sınıra sahip bir parselde binanın yerleştirilmesini zorlaştıran sınırın anlaşma yoluyla düzeltilmesi veya geçmişten gelen kullanımında binanın tecavüzlü görünmesi durumunda sınırın parsel sahiplerinin anlaşmasıyla düzeltilmesidir. Sınır düzeltmesi gerçekleştirildikten sonra parsel alanlarının değişmemesi şarttır (Kağızmanlı, 2009: 3).

İfraz ve Tevhid

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. maddesinde şu düzenleme yer almaktadır;

“İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine 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 büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.”

Aynı Kanun’un 16. maddesi’nde ise şu düzenlemeye yer verilmektedir;

“Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re’sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkinin, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkinin için 15 gün içinde tapuya bildirilir.

Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır.

Bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şüyuun izalesi davası açabilir.

Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.”

Şahısların kendi istekleri ile ilgili uygulama çalışmalarında ifraz-tevhid en çok kullanılan yöntemdir. Bir parselin iki veya daha fazla sayıda parçalara bölünmesine ifraz (ayırma), birbirlerine bitişik ve aynı malik veya paydaşlarına ait olan birden çok parselin bir parsel haline dönüştürülmesine tevhid (birleştirme) denir. İmar Kanunu’nun 15. maddesi ifraz ve tevhid işleri ile ilgili hükümleri taşır. İmar Kanunu’nun 15 ve 16. maddelerinde;

İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

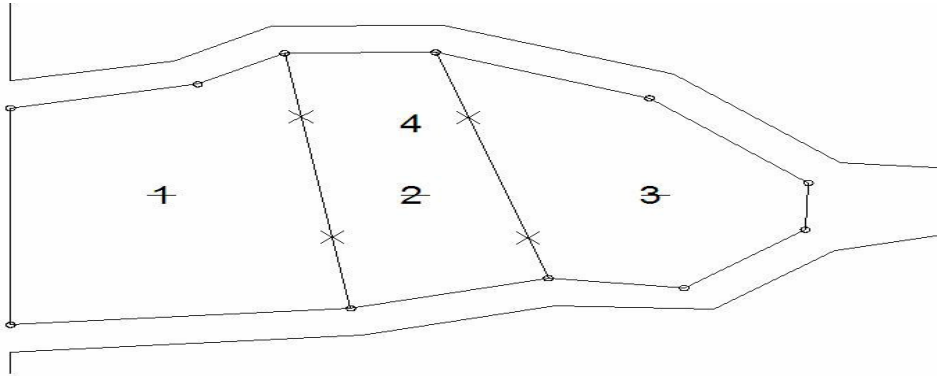
İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.

İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

Ayrıca yönetmelik hükümlerine göre, imar planı olmayan alanlarda ifraz suretiyle yeniden oluşturulacak parsellerin kamuya ait bir yola cephesi bulunması şarttır. Yalnız çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak ihdas edilemez.

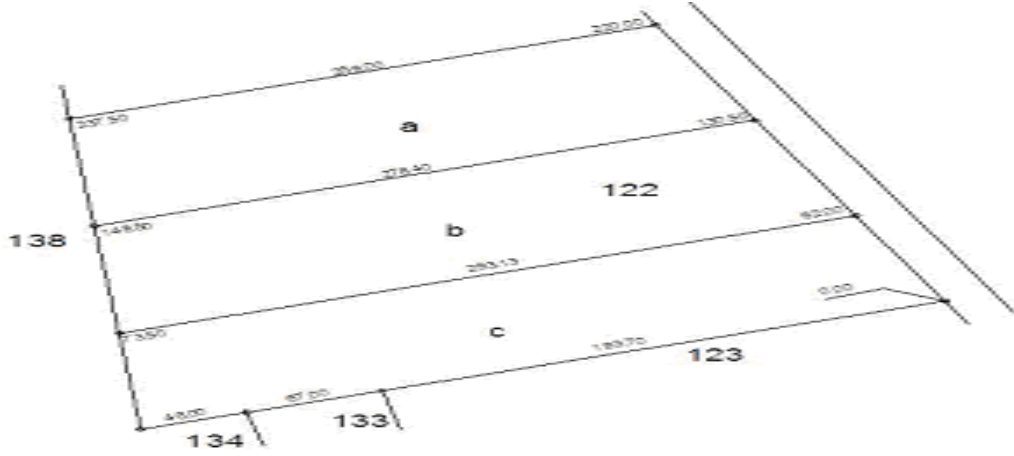
Şekil 4.: Tevhid İşlemi



Kaynak: Güven, 2007: 26

Tevhid imar parsellerinin tek başına istenen yapılaşma şartlarını yerine getiremedikleri hallerde ya da imar dışındaki kadastro parsellerinin birbirleri ile birleştirilmesinin istendiği hallerde yapılan bir işlemdir. Birleştirme işlemi parseller arasında ki sınırların kaldırılması (Şekil 4) ve yeni şeklin tapu kütüğüne tescili ile gerçekleşir. Tevhid parsel malikinin kendi rızası ile yapılan bir işlem olması münasebetiyle iki şekilde gerçekleştirilebilir. Bunlardan biri, parsel sahibi doğrudan kadastro müdürlüğüne müracaat ederek döner sermaye kanalı ile diğerinde ise özel harita mühendislik bürolarından hizmet alınmak suretiyle yapılabilmektedir.

Şekil 5.: İfraz İşlemi



Kaynak: Güven, 2007: 26

İfraz işlemi imar parseli ya da kadastro parselinin parsel ilgilileri tarafından arzu edilen şekilde imar mevzuatına göre parçalara ayrılması işlemidir (Şekil 5).

Terk

Arsası üzerine bina yapmak isteyen kişi, belediyeye başvurduğunda, bahse konu olan parselin bulunduğu yere ait imar planı ile kadastro haritası üst üste çakıştırıldığı zaman, arsanın müstakil parsel olmaya uygun olup olmadığı incelenir. Eğer bu şartlar yerine geliyorsa, parsel ruhsat verilebilmesi için, parselin imar adası dışında kalan ve yola, yeşil alana, çocuk bahçesi gibi yerlere rastlayan kısımlarının bedelsiz olarak terk edilmesi istenir (Kağızmanlı, 2009: 5).

1.4.2. Zorunlu Uygulamalar

Zorunlu uygulamalar mülk sahiplerinin rızasına bakılmadan yetkili idarece imar planının araziye uygulanmasıdır. Bu uygulama yöntemine mülk sahibi/sahipleri rıza göstermese de imar parselleri oluşturarak konut yapımına hazır hale getirme gibi zorunluluğu bulunan yetkili idareler mülk sahiplerinin taşınmazlarına müdahale etme imkânına sahip olmaktadır.

Kamulaştırma Uygulamaları

Kamulaştırma işlemi, kamulaştırma kararının alınmasından ve kamulaştırılan taşınmazın ilgili kamu kurum ve kuruluşları adına tesciline kadar pek çok aşamaları içeren geniş bir süreçtir. Kamulaştırma işlemi, çoğu kez, yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönünden idari yargıda, kamulaştırma bedeline karşı da adli yargıda sayısız davalara konu olmuştur. Hatta bu davaların birçoğu Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne de yapılmış ve bu mahkemenin sonuçları Türkiye açısından önemli sonuçlar doğurmuş ve büyük parasal ödemeler gündeme gelmiştir. Bu sakıncaları da ortadan kaldırmak üzere, 24.4.2001 tarihinde 4650 sayılı kanunla 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na önemli değişiklikler getirilmiştir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, devlet ve kamu tüzel kişilerinince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenlemiştir.

Bu kanuna göre imar planında gösterilen yol, park, çocuk bahçesi, okul, hastane, vb. kamunun kullanacağı veya kamuya hizmet edecek tesislerin üzerine kurulacak özel kişilerin elinde olan arazilerin mülkiyetinin ilgili kamu kuruluşlarına geçmesi gerekebilir. Kamulaştırma özel mülk sahiplerinin elinde olan bu taşınmazların mülk sahiplerinin rızası alınmadan ilgili kamu kuruluşlarına geçirilmesi işlemine denilir.

Ülkemizde kamulaştırma kamu görevini üstlenmiş kamu tüzel kişileri ve kamu kurumları tarafından kamu hizmetini gerçekleştirmek amacıyla yapılmaktadır.

Kamulaştırma sonrasında özel mülkiyete konu olan taşınmazın bedeli özel durumlar haricinde nakit olarak ödenmektedir. Çeşitli durumlarda trampa yapma hakkı da bulunmaktadır. Kamulaştırma bedelini öncelikle idare içinde kurulan

kıymet takdir komisyonları, anlaşma olmaması halinde bilirkişiler yardımıyla mahkemeler belirlemektedir. Kamulaştırma bedeli olarak taşınmazın kamulaştırma tarihindeki değeri esas alınmaktadır.

Kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından kamulaştırılan taşınmazın bedelinin tespiti amacıyla Asliye Hukuk Mahkemesince yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren otuz gün içinde, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir (2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 10/d maddesi).

İslah İmar Planı (2981/3290 sayılı Kanun'un 10/c maddesi) Uygulamaları

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, hisseli parsellerde, mevzuata aykırı yapılmış yapılar ile hazine, belediye, vakıf ve il özel idarelerine kayıtlı araziler üzerinde yapılmış, gecekonduların dengeli, düzenli ve sağlıklı gelişmeye uygun olarak yönlendirilmesini sağlamak için, mevcut durum da göz önünde bulundurularak çizilen imar planlarına ıslah imar planları denir.

Mevcut İmar planlarının zemine uygulanmasındaki gecikmeler ve hızlı kentleşme karşısında, şehirlerde imara uygun yeterince arsa üretilmemiş olması düzensiz ve kaçak yapılaşmaya yol açmıştır. Ayrıca hisseli arsa satışlarının getirdiği olumsuzluklarda bilhassa belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde, planlı kentleşmeyi engelleyici önemli etkiler bırakmıştır (Çelik, 2006: 267).

Ortaya çıkan bu düzensizlikleri az da olsa düzene koymak ve bilhassa yapılaşmanın olduğu yerlerdeki şehirsiz altyapıyı tesis ederek buraların asgari ölçüde rahatlamasını fiilen ve hukuken sağlamak amacıyla 1984 yılında 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına aykırı olarak yapılan yapılara uygulanacak bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir

3290 sayılı Kanun ile bazı maddeleri değiştirilen ve bazı maddeler eklenen 2981 sayılı Kanunun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 20. maddesinde ışlah imar planı yapılacak alanlar;

- Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondular alanları,
- Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa veya araziler,
- Üzerinde imar planı ve mevzuat hükümlerine aykırı yapılanmalar olan ve bu nedenle uygulama kabiliyeti kalmamış imar planı bulunan alanlar,
- İşlah imar planı olabilecek nitelikleri taşımadığı belediye veya valilikçe belirlenen özel parselasyon planı mevcut alanlardır.

Her ne kadar "imar affı" yönetmeliğinde tanımlanan "ışlah imar planı" kavramı 2805 sayılı İmar Affı Kanunundaki "ışlah imar planı" kavramına göre daha açık hale getirilmişse de, bu kavram planlama açısından önemli sorunlar ortaya çıkarmıştır. Bu sorunların ortaya çıkmasında kanunun planlama konusu içeriğindeki eksiklerdir. Ne af kanunlarında, ne de yönetmeliklerde "ışlah imar planı" oluşturulmasına ilişkin bir planlama süreci tanımlanmamıştır. Sadece İmar Affı Yönetmeliğinin 23. maddesinde, ışlah imar planı hazırlanmasında dikkat edilecek hususlara ilişkin kurallar getirilmiş ve yine yönetmeliğin 23. maddesinde "*Planlar, mümkün olduğu kadar fiili durum dikkate alınarak yapılır. Yapılaşma koşullarının belirlenmesinde, mevcut teknik donanım gözetilir. Ayrıca planlanacak alan içinde yerleşecek nüfus da göz önünde bulundurularak, gerekli sosyal ve teknik donatım alanları sağlanır.*" denilmekle birlikte, gerçekte İşlah imar planlarının sosyal ve teknik donatı alanlarını sağlama yönünde önemli eksiklerinin bulunduğu bilinmektedir. Bu planlarda, öncelikle fiili durumu göz önüne alınması nedeniyle sosyal ve teknik donatı alanları ya minimum düzeyde oluşturulmuş ya da çoğunlukla getirilmemiştir (Türk ve Türk, 2006: 132).

Islah imar planlaması ile normal imar planının ve planlama sürecinin bütünlüğünü yok eden; toplumsal, ekonomik ve sosyal nitelikler ile mekansal örüntüyü ilişkisiz kılan ve yalnızca eni boyu olan iki boyutlu bir planlama anlayışı başlamıştır. Bu doğrultuda şehircilik bilimini ve insan faktörünü hiçe sayan donatısız, işlevsiz ve yalnızca mevcut yapılaşmayı yasallaştırmaya dönük parçacı planların oluşmasına olanak sağlamıştır (Türk ve Türk, 2006: 132).

2981/3290 sayılı Kanun'un 10/c maddesi gereğince ıslah imar planı uygulaması, ancak temelinde ıslah imar planı bulunması halinde mümkün olabilmektedir. Islah imar planı yapılmamış ise 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi gereğince imar uygulaması yapılması gerekmektedir.

3290/2981 sayılı Kanun'un 10/c maddesinin (ıslah imar planı uygulaması) önemli bir kuralı da hisseli parsellerin mümkün olduğunca azaltılması ve müstakil imar parseli (ferdileştirme) oluşturulmasıdır.

3290 Sayılı Kanunla 2981 sayılı kanuna getirilen Ek-1. maddesi de uygulama için önem taşımaktadır. Bu maddeye göre,

"İmar planı olan yerlerde, 9.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi gereğince arazi ve arsa düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik ve belediye yetkilidir."

denilmektedir. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemelerinde ferdileştirilmesi mümkün olmayan paydaşların, 3366 ve 3290 sayılı kanunlarla değişik 2981 sayılı İmar Affı Kanununa eklenen bu madde sayesinde ferdileşmesine olanak sağlanmaktadır. Ancak Ek-1. maddenin uygulanabilmesi için imar planı olan yerlerde "özel parselasyona dayalı" veya "hisse karşılığı satın alınan yerler" olması gerekmektedir (Türk ve Türk, 2006: 136).

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili 3366 ve 3290 sayılı kanunlarla değişik 2981 sayılı kanunun 10-c maddesine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemesi arasındaki en büyük fark, 3194

sayılı kanununun 18. maddesine göre oluşturulan yeni parsellerin tüm paydaşlara yine payları oranında dağıtılması şeklinde iken, 2981 sayılı kanun uyarınca yapılan düzenleme de ise parsellerin müstakil olarak dağıtılabilmesi olarak ifade edilmiştir. Her iki yasa arasında temel farkın 18. maddeye göre yapılan düzenlemelerde hisselerin ferdileştirilmesinin mümkün olmamasına karşılık, 2981 sayılı yasa uyarınca yapılan düzenlemelerde hisselerin mümkün olduğunca azaltılması ve müstakil parseller oluşturulmasıdır (Türk ve Türk, 2006: 137).

Kentsel Dönüşüm-Yenileme Uygulamaları

Kentsel dönüşüm, planlama, arsa düzenlemeleri, değerlendirme, imar, yapılaşma, altyapı ve kent yönetimi konularında yeni açılımlar sağlamaktadır. Ayrıca, taşınmaz politikaları ve mülkiyet düzenlemeleri kapsamında kentsel mekânın iyileştirilmesine yönelik üretilen projelerin kamu-özel sektör-sivil toplum kuruluşları ve yerel halkın katılımı ve ortaklıkları yoluyla yaşama geçirilmesini ve tüm kentsel işlevlerin birbiri ile uyum içinde bütünleşmesini sağlayan bir eylem planı olarak kabul edilmektedir. Bu yaklaşıma göre, kentsel dönüşüm, tüm yerel aktörlerin katılacağı çalışma gruplarının ve ayrıntılı çalışmaların modellenmesidir (Köktürk ve Köktürk, 2007b:1).

Kentsel dönüşüm-yenileme uygulama alanları işlev kaybına uğramış atıl durumdaki çalışma ve sanayi alanlarını, kaçak yapılaşmanın olduğu konut alanlarını ve bunun gibi sorunlu olarak nitelendirilebilecek kentsel çöküntü alanlarını kapsamaktadır.

Kentsel dönüşüm-yenileme uygulaması kamulaştırma, 3194 sayılı Kanun 18. maddesine benzer nitelikte yapılmakla birlikte halkın katılımı ve mülkiyet sahipleriyle anlaşma yoluyla da yapılmaktadır.

Kentsel dönüşümle, kentin planlı gelişmesi, çok katımlı ve güvenli yatırım olanaklarına kavuşması ve önemli bir çekim merkezi durumuna gelmesi amaçlanmaktadır. Kentsel dönüşüm, çoğunlukla kamu-özel sektör işbirliği ile gerçekleşmekte ve rant değeri yüksek kent merkezlerindeki çöküntü alanlarını kente yeniden kazandırmak düşüncesiyle yaygın biçimde uygulanmaktadır. Böylece,

yaşanabilir çevre gerçekleştirmekte ve meydana gelen ekonomik ve sosyal kazançlar da paylaşılmaktadır. Dolayısıyla, kentsel dönüşüm, gelişmiş ülkelerde sürdürülebilir planlamanın girişimci ve kaynak yaratıcı etkin bir aracı olarak kullanılmaktadır.

Ülkemizde, 1927 yılında % 24,2 olan kentlerde yaşayan nüfusun oranı, 1950 yılına kadar önemli bir değişim göstermemiştir. 1950 yılında, % 25 olan kentlerde yaşayan nüfusun oranı, sonraki yıllarda sürekli artış göstererek 2000 yılında % 64,9'a (Köktürk ve Köktürk, 2007b:4). Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre kentleşme oranı 2010 yılında % 76,2'ye, 2012 yılında da 77,2'ye yükselmiştir.

Bu süreçte gerek merkezi yönetim ve gerekse yerel yönetimler, kentleşmede disiplini bir türlü sağlayamamışlardır. Bu yüzden, Türkiye'de kentleşme, devletin ve yerel yönetimlerin denetiminde ve imar planlarına göre değil, çoğunlukla her türlü kontrolden uzak bir şekilde ve yasa dışı kesimlerin etkinliğinde gelişmiştir. Dolayısıyla, başta İstanbul, Ankara ve İzmir olmak üzere Türkiye'de kentler yüz binlerce kaçak yapıyla dolup taşmıştır (Köktürk ve Köktürk, 2007b: 5).

Türkiye'deki kaçak yapı ve gecekondu ile mücadele topluma mal edilememiş ve yasaya aykırı gelişmelerin önlenememesi yüzünden kırsal alanlardaki yoksulluk kentlere taşınmıştır. Özellikle kentsel alanlarda yoksullaşma süreci derinleşerek sürmüştür ve günümüzde de sürmektedir. Bu süreç, Türkiye'deki ekonomik, sosyal ve politik yapının da bir yansıması ve mekandaki bir görüntüsü olarak kabul edilmektedir (Keleş, 1996:510). Türkiye'de imar yasalarına ve kent kurallarına aykırı biçimde gelişen bu duruma son vermenin tek çözüm yolu, var olan durumu hukukileştirmek olarak görülmüştür. Bunun için, son 56 yıl içinde (1948-2004) toplam 17 adet yasa çıkarılmıştır. Gecekondu ve kaçak yapıların arazide fiilen kullandıkları sınırlar ve işgal durumu plan olarak kabul edilmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin 21.10.1986 tarihli ve E.1986/16, K.1986/25 numaralı kararına göre, bu uygulamalardan yararlanmak için, 1,5-2 milyon dolayında yapı başvurmıştır. Bu uygulamalar sırasında, milyonlarca metrekare kamu arazisi düşük bedellerle elden çıkarılmıştır. Yüzölçümü 200-400 m² arasında değişen on binlerce parselin tapusu, işgal edenlere verilmiştir. Kentsel alanlarda oluşan bu küçük mülk sahipliği, günümüzde, stratejik planlama ve kentsel dönüşüm için en büyük engellerden birini

oluşturmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2007b: 5-6).

Türkiye genelinde kentsel dönüşüm uygulamalarına bakıldığında, çok farklı dönüşüm süreçlerinin bulunduğu görülmektedir. Bu farklılık, her uygulama ve özel durum için özel yasa çıkarılmasına yol açmıştır. Akabinde, 03/07/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde yapılan değişiklik ile kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri yasallık kazanmıştır. 5998 ve 6306 sayılı Kanunlar ile de ilave hükümler eklenmiştir.

Bu Kanunda yapılan değişiklik ile; Belediye, belediye meclisi kararıyla; konut alanları, sanayi alanları, ticaret alanları, teknoloji parkları, kamu hizmeti alanları, rekreasyon alanları ve her türlü sosyal donatı alanları oluşturmak, eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak veya deprem riskine karşı tedbirler almak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Bir alanın kentsel dönüşüm ve gelişim alanı olarak ilan edilebilmesi için yukarıda sayılan hususlardan birinin veya bir kaçının gerçekleşmesi ve bu alanın belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunmasının şart olduğu, kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi için Bakanlar Kurulu kararının gerekli olduğu düzenlemesi yer almış. Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye Büyükşehir belediyeleri yetkili kılınmıştır. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabileceği hükme bağlanmıştır.

Kentsel dönüşüm projelerinin uygulandığı yerlerde genellikle az veya çok süreli mülkiyet hakkı kısıtlamaları, mülkiyetin kamulaştırma, imar düzenlemeleri veya başka yollarla el değiştirmesi vb. uygulamaların yapıldığı görülmektedir. Uygulamada kentsel dönüşüm projeleri yürütülürken tercih edilen yöntemlere bağlı olarak ortaya çıkan uyuşmazlıklar da değişiklik göstermektedir. Uygulamalar, eskiyen yapıların yıktırılarak yeni yapılar inşa edildikten sonra eski kullanıcılarına verilmesi şeklinde yapıldığında sonuçları farklı iken; uygulamaya konu bölgede yaşayanların tasfiyesi şeklinde yenileme yapıldığında ise sonuçlar daha farklı

olmakta ve ortaya çıkan sorunlar da çeşitlenmektedir. Mevcut uygulamalarda genellikle her iki yöntemin de uygulandığını görülmektedir.

Ülkemizin deprem kuşağında bulunur, 2011 ekim ayında yaşanan Van depremi, ülkenin bazı kesimlerinin özellikle İstanbul ilinde yakın gelecekte deprem riski olasılığının bulunması, bunun yanında ülkemizde mevcut yapıların büyük bir kısmının muhtemel afetlere karşı dayanıklı olmamaları gibi nedenlerle afet riski altında bulunan yerleşim yerlerinin bir an önce dönüştürülerek burulardaki iskanın düzenlenmesi için 31/05/2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete yayımlanarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun başlığı altında yürürlüğe girmiş ve uygulamada kentsel dönüşüm yasası olarak anılmaya başlanmıştır.

6306 sayılı Yasanın esası; gecekonduların yıkılarak kentsel dönüşüm alanlarının oluşturulması, şehir merkezlerinde bulunan tüm konutların depreme dayanıklılık testinden geçirilmesi eski kamu binalarının yenilenmesinden oluşmaktadır (Sancakdar, 2012: 36). İlk etapta, birinci derece deprem riski taşıyan illerdeki binaların tamamında yaklaşık 9 milyon konuta, 9 şiddetindeki depreme dayanıklı olacak şekilde deprem testi uygulanacaktır. Deprem testi sonucunda konutlar; "acil yıkılması gerekir", "güçlendirilmesi gerekir", "depreme dayanıklı durumda" şeklinde üç gruba ayrılacaktır. *Sağlam durumdaki binalar* için herhangi bir işlem yapılmayacaktır. *Güçlendirilmesi halinde depreme dayanıklı duruma gelecek binalar* için belirli süre verilecek, bu süre içinde binaların güçlendirilmesi istenecektir. *Acil yıkılması gereken binalar* için ise yıkım kararı alınacaktır. Bu ihtimalde acil olarak yıkılması yönünde rapor hazırlanan binalardaki konut sahiplerine devlet üç teklifte bulunarak çeşitli yardımlarda bulunacaktır.

Birinci teklif, çürük binalardaki konut sahiplerine *takas teklifi* sunulmasıdır. Bu teklif çerçevesinde vatandaşlara TOKİ'nin yaptığı sağlam konutlar verilecektir. Yıkılacak konutunun rayiç bedeli ile seçilen TOKİ konutu arasında fark olursa, vatandaş bu farkı 20 yıla ulaşan vadelerle ödeyecek. Talep fazla olursa TOKİ yeni projeler üretecektir. İkinci teklif, *enkaz bedelinin ödenmesidir*. Satış, konutun rayiç bedeli üzerine belli oranda prim eklenerek yapılacak, vatandaş parasını alıp,

konuttaki haklarını devlete devredecektir. Üçüncü teklif ise, *konutun bulunduğu yerde yapılacak yeni konutlardan satın alma imkânı* sunulacaktır. Bina yenileninceye kadar ev sahibi, bir başka yerde kirada oturacak, Kira bedelini devlet ödeyecek, binanın yapılması ile birlikte konut sahibi, eski adresindeki sağlam konuta tekrar taşınacaktır. Bu durumda konut sahipleri inşaat maliyetinin bir kısmını karşılayacaktır (Sancakdar, 2012).

2981 sayılı Yasa ve diğer İmar Affi getiren yasalarda kaçak yapılar veya yasal mevzuata uygun inşa edilmeyen yapılar meşru hale getirilirken, 6306 sayılı yasa ile risk taşıyan yapıların devlet eliyle güçlendirilmesi esas hale getirilmiş gerekli şartların bulunması halinde ise sağlam yapılar bu kapsama alınmış, yasa düzenlenmesi ve amacı bakımından tam tersi bir düzenlemeye gidilmiştir. Söz konusu kanun çıkması aşamasında basında geniş yer bulmuş hakkında değerlendirmeler yapılmış olumlu ve olumsuz görüşler yer almıştır. Uygulama aşamasında henüz çok yeni olması ve tarafların tatmin düzeyinin nasıl sağlanacağını bekleyip görülmesi gerekmektedir. Ancak beraberinde de Kanun hazırlanışı ve getirdiği değişiklikler bakımından bir kısım olumsuz hususlarda yer almıştır.

Sonuç olarak, adı geçen yasayla tüm yetkiler bakanlıkta toplanmış, bakanlık ise bizzat veya gerekli gördüğü yerde TOKİ ve idareleri bu konuda görevlendirme yetkisini kendisinde tutmuş yerel yönetimler devre dışı bırakılmış, dönüşüm alanlarında yapılan planlarla üst ölçek planların uyumunun aranmaması nedeniyle ölçekler arası bütünlük bozularak parçacı yaklaşımlar ön plana çıkmış, uzlaşma olmaması halinde acele kamulaştırma yolu getirilmiş, riskli yapılar dışında kalan diğer yapılardan uygulama bütünlüğü bakımından Bakanlıkça gerekli görülenler de bu Kanun hükümlerine tabi tutmakla sırf bulunduğu alan nedeniyle mülkiyet hakkı orantısız bir şekilde kısıtlanmış, bu Kanun uyarınca tesis edilen idarî işlemlere karşı açılacak davalarda yürütmenin durdurulması imkanı ortadan kaldırılarak adil yargılanma hakkına aykırı davranılmış, tek bir yasayla birden çok Kanunlar ilga edilmiş, bizzat imar işlerini düzenleyen kanunun dahi bir nevi hükümleri askıya alınmış, bu kanunun yürürlük tarihinden itibaren bir yıl içerisinde tüm yönetmeliklerin değiştirilmesi zorunlu hale getirilmiş, hazırlanacak yönetmeliklerde

ise Bakanlığın onayı getirilerek düzenleyici işlemlerde de idari vesayet getirilmiştir.

Tüm bu düzenlemeler tek bir Yasayla yapılmış dönüşüm ilan edilen alanlarda imar işlerinde temel Yasa olan İmar Kanunu'nun uygulanma olanağı kalmamış kişilerin mülkiyet hakkı orantısız şekilde sınırlanmış, Özel genel kanun ayırımına gidilmemiştir.

Kentsel dönüşüm, her ne kadar yenilenmeyi ve gelişmeyi hedeflese de öncelikle bir yıkım sürecini içermekte, çarpık da olsa var olan bir yapıyı yıkıp yerine başka bir düzen inşa edildiğinde zaman zaman büyük tepkiler oluşmaktadır. Kentsel dönüşüm projeleri her ne kadar insanları çarpık ve sağlıksız yaşam alanlarından çok daha 'insanca' koşullarda yaşamaya olanak sağlayan gelişim projeleri de olsalar bu süreçler aynı zamanda insanları yerlerinden, eski alışkanlıklarından ve komşuluk bağlarından kopartan süreçlerdendir.

Kanun'un uygulanması aşamasında ilke ve kuralların belirginleştirilerek tüm taşınmaz sahiplerinin oluru ön planda tutulmalı ve taşınmaz değerlemesinin objektif ölçütler dikkate alınarak yapılmalı, riskli yapıların tespitinde bilimsel yöntemler ön planda tutularak bunun dışına çıkılmamalı, riskli alan tespiti de yine objektif bilimsel her türlü şüpheden uzak delil ve yöntemlerle belirlenmeli, yerleşim yerinde bulunan halkların bilgilendirilerek projelere ve uygulamalara katılımları sağlanmalıdır.

1.5. 3194 Sayılı Kanun'un 18. Maddesi Uyarınca Arazi ve Arsa Düzenlemesi

Arazi ve arsa düzenlemesi (AAD) şehir planlaması açısından kullanışsız yapıya sahip kadaströ parsellerinin daha ekonomik kullanılabilir bir yapıya dönüşümünü sağlayan bir imar planı uygulama aracıdır. AAD'de temel ilke, bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadaströ parsellerinin tek bir kütle haline getirildikten sonra -imar planı verilerine uygun olarak, yeni imar parselleri şeklinde düzenlenip yeniden mal sahiplerine geri verilmesini aynı zamanda da kamuya ait alanların kamu hizmetine sunulmasını sağlamaktır (Çölkesen, Sesli ve Akyol, 2007: 273).

Kanun uygulanırken, düzenleme sonrası değer artışı olacağından, bunun karşılığı olarak mevcut kadastro parsellerinden düzenleme ortaklık payı alınmaktadır. Bu pay düzenlemeye giren parsel alanının % 40'ını geçemez. Alınan düzenleme ortaklık payları, düzenleme alanının ihtiyacı olan, okul, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi genel kamu hizmetleri için kullanılır.

Arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin yapılan son değişiklik olan 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı kanununun 1. maddesi ile 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “otuzbeşini” ibaresi “kırkını” olarak ve aynı maddenin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. Düzenleme ortaklık payları, “düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.” şeklinde değiştirilmiştir.

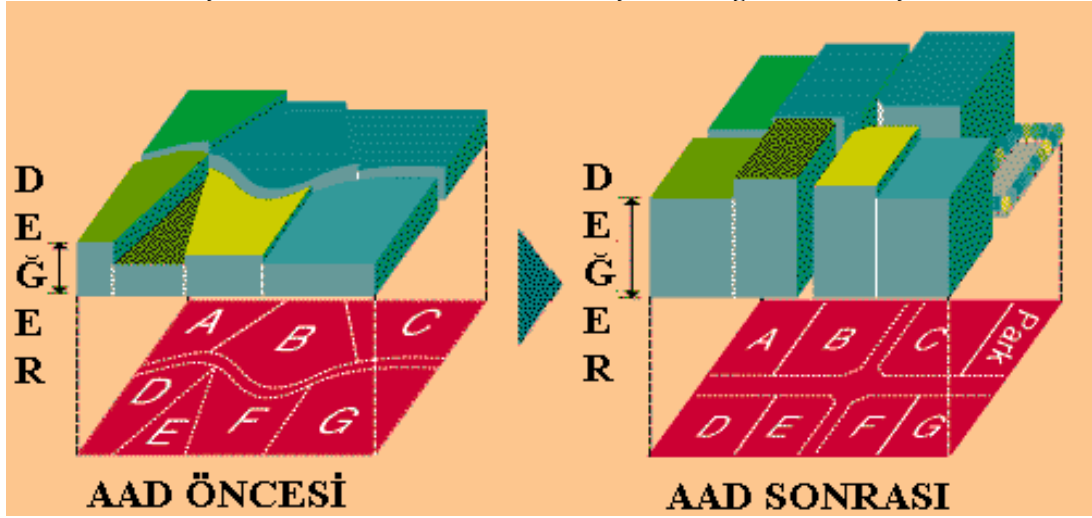
Şekil 6.: Türkiye’de Uygulanan AAD Mekanizması



Kaynak: Uzun, 2000: 116, İspir, 2006: 14

Ülkemizde uygulanan alan sisteminde, düzenleme ortaklık payı adı altında yalnızca düzenleme kapsamında yer alan bazı yerel kamu tesisleri için gerekli alan için kesinti yapılmaktadır. Bu kesinti oranı, değer artışı karşılığında ve en çok % 40 olabilmektedir. Teorik olarak, taşınmaz değer artışının en az % 54 olması halinde bunu karşılayan toprak kesintisi % 40 olmaktadır (İspir, 2006: 14).

Şekil 7.: AAD'den Önce ve sonra Taşınmaz Değerindeki Artış



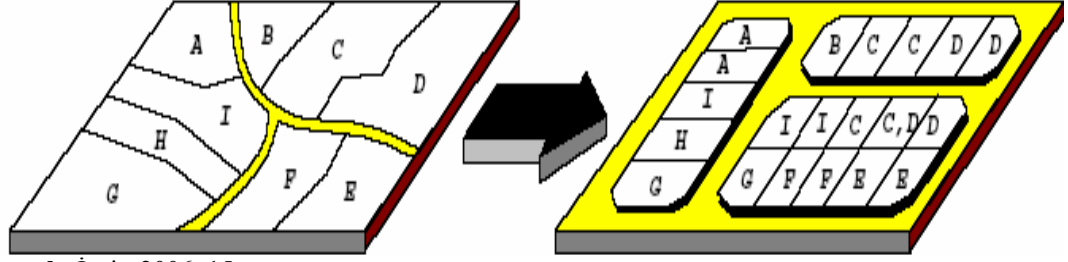
Kaynak: Uzun, 2000:117; İspir, 2006: 14

İlke olarak Şekil 6'da görüldüğü gibi AAD sonrası taşınmaz mal sahibi, yüzölçümü belli bir oranda azalmasına karşı daha değerli bir imar parseline sahip olmakta yani DOP kesintisi nedeniyle taşınmazın yüzölçümünün eksilmesinden doğan kaybı karşılanmaktadır. Diğer yandan eksilen alanların kamusal bir amaca ayrılması ile taşınmaz sahibi daha kârlı çıkmaktadır.

Düzenlemeye giren taşınmazların tamamında, Şekil 7'de görüldüğü üzere DOP ile toprak kesintisine rağmen kendi içinde göreceli değer artışı olmaktadır. Ancak mevcut AAD sisteminde DOP ile imar hakları arasında bir ilişki kurulmadığından, düzenleme kapsamındaki tüm taşınmazlara aynı yükümlüğün yükletilmiş olmasında haksızlıklar doğmaktadır. Bir başka deyişle aynı alana sahip fakat farklı imar hakkına sahip iki parselde de aynı kesinti oranını uygulamak adaletsizliğe neden olmaktadır (Uzun, 2000: 117).

AAD, hem kamu altyapı tesisleri için gerekli olan alanların değer artışı karşılığında karşılıksız edinilmesi ve hem de imar planındaki kurallar ile yapı düzenleme hükümlerine göre taşınmazın şekil, konum ve büyüklükleri dikkate alınarak amaca uygun biçimlendirilmesi anlamına gelen bir araçtır. Şekil 8'de kadastro parsellerinden uygulama sonrası düzgün şekilli ve ihtiyacı karşılayabilecek imar parselleri oluşturulmuştur.

Şekil 8: Arsa ve Arazi Düzenlemesinde Uygulama Öncesi ve Uygulama Sonrası Durum



Kaynak: İspir, 2006: 15

İmar planlarının uygulama aracı olarak AAD yetkisi, 1985 yılına kadar yalnızca belediyelere verilmiş iken, daha sonra imar mevzuatı ile valiliklere de tanınmıştır. AAD, kentsel gelişmenin en önemli araçlarından biri olarak, belediyelere ve valiliklere belirli koşulları sağlamak üzere çok geniş yetkiler veren yasal bir yöntemdir. Hukuki yönden bu yöntem, bağımsızlık ve yükümlülük anlamına gelen mülkiyet hakkından kaynaklanan tasarruf yetkisinin karşılığı ödenmeden geçici sınırlandırılmasıdır. Çünkü arsa düzenlemesi sosyal yükümlülüğün bir gereğidir. Arsa düzenlemesinin en belirgin sosyal amacı; taşınmazların rasyonel ve en fazla ekonomik yarar getirecek biçimde kullanımına müdahaledir (Uzun, 2000:118).

AAD ile kadastral taşınmazlar; imar planı esaslarına uygun olarak konum, şekil, büyüklük ve malik yapısı bakımından amaca uygun olarak yeniden biçimlendirilmektedir. Aynı zamanda bazı teknik ve sosyal altyapı donatı alanları da ilgili kamu kurumuna bedelsiz olarak aktarılmaktadır (Yomralıoğlu ve Uzun, 2001: 5; İspir, 2006: 16).

1.5.1. Toplulaştırma (Hamurlaştırma) Kavramı

Hamurlaştırma, arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlardaki taşınmazların 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre ve 2981 sayılı kanunun 10. maddesi "c" fıkrasına göre, imar planına uygun ada ve parseller oluşturması amacıyla, yapılan toplulaştırma işlemidir (Karavelioğlu, 2004: 21).

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 (Keleş ve Mengi, 2003: 195).

1.5.2. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Mülkiyet Hakkı İle İlişkisi

Ülkemizde, Cumhuriyet dönemiyle birlikte hızlı ve planlı kalkınma hareketi başlamıştır. Kalkınma dönemiyle birlikte şehirlerin nüfusunda artış başlamış, şehirler önem kazanmıştır. Arazilerin planlaması yapılarak toplumun bireysel ve kamusal ihtiyaçları karşılanmaya çalışılmıştır. Günümüzde ise ülke nüfusundaki hızlı artış ile birlikte yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç duyulması ve ekonominin lokomotifi durumunda olan inşaat sektörünün cazibe merkezi haline gelmesi nedeniyle imar planlarının günün ihtiyaçlarını karşılayacak ölçüde hazırlanması İmar Hukuku'nun iki temel ilkesini ortaya çıkarmıştır. Birincisi özel mülkiyetin giderek daha sıkı biçimde sınırlanması, ikincisi ise bunun karşılığında mülkiyet hakkı sahiplerine bazı haklar tanınmasıdır (Yaşar, 2008: 10).

Arazi ve arsa düzenlemesi, düzenlemeye bağlı tutulan yerlerin gereksinimi olan genel hizmetlerle ilgili tesislerin, o bölgeye hizmet edeceği göz önünde bulundurularak, düzenlemeye giren tüm parsellerin katkısı ile bu alanların sağlanması amacına yöneliktir. Bu tesislerin yer aldığı imar parselleri yalnız isabet ettiği kadastral parselde değil, düzenlemeye giren tüm parsellere alanları oranında pay verilmek suretiyle sosyal bir denge kurulmaktadır. Anayasa'nın 35. maddesinde, mülkiyet hakkı düzenlenmiş, bu hakkın ancak kamu yararı söz konusu olduğunda sınırlandırılacağı hükmü yer almıştır. Anayasamızda bu düzenlemenin yer alması Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Ek Protokol'ün 1. maddesinde ifadesini bulan "mülkiyet hakkının" iç hukukumuza doğrudan yansımadır. Mülkiyet hakkı, bireyin dilediği biçimde kullanabileceği bir hak, sınırsız bir özgürlük olma niteliğini günümüzde yitirmiş, mülkiyet anlayışı, bu hakkın, bir bakıma sosyal yapıda bir hak olduğu yolunda gelişmiş, birçok hak gibi bu hakkın da kamu yararı amacıyla sınırlandırılacağı ilkesi benimsenmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin 21.06.1989 tarihli

ve E;1988/34, K;1989/26 sayılı; 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/7, K. 1990/11 sayılı, 29.12.1999 tarihli ve E;1999/33, K;1999/51 sayılı kararlarında, mülkiyet hakkı, günümüzde bireylerin temel haklarından ve özgürlüklerinden biri olarak kabul edilmektedir. Bunun ölçüsünü de, Anayasa'nın temel hakların ve özgürlüklerin sınırlanmasına ilişkin kuralında (1982 Anayasası'nın 13. maddesi) yer alan, “*demokratik toplum düzeninin gerekleri*” oluşturmaktadır. Yukarıda belirtilenler bir bütün olarak değerlendirildiğinde, mülkiyet hakkının içeriğini ve sınırlarını belirleyen faaliyetlerde ve bu hakkın kullanımı sırasında, arsa politikasının tüm yükümlülerinin, yani bireylerin, belediyelerin, valiliklerin, devletin;

a. Mülkiyet hakkının Anayasa güvencesi altına alınmış olması (mülkiyetin bağlayıcılığı),

b. Mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla sınırlanabileceği (mülkiyet hakkını sınırlama ölçütü),

c. Mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum ve kamu yararına aykırı olamayacağı (sosyal bağlayıcılık) ilkelerine dikkat etmeleri zorunludur. Buna göre, arsa düzenlemeleri, anayasadaki “*sosyal bağlayıcılık*” çerçevesinde mülkiyetin içeriğini ödentisiz olarak sınırlandırmakta ve Kanunlar ile de bu sınırlamanın çerçevesi çizilmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2007a: 267-268).

Arsa düzenlemesi, taşınmazların, iyelerinin ve diğer hak sahiplerinin oluru aranmaksızın, birbirleriyle birleştirilmesi ve imar planına uygun parsellere ayrılması sırasında yüzölçümlerinin yüzde kırkına kadar kısmı üzerinde düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışları karşılığında düşülen “*düzenleme ortaklık payı*” ile mülkiyet hakkına bir sınırlama getirmektedir. Ancak mülkiyet hakkına getirilen sınırlama, yasalarla ve yasalarda öngörüldüğü biçimde gerçekleşmekte, imar planlarının uygulamaya geçirilmesindeki kamusal yarar karşısında demokratik toplum düzeninin gerekleriyle ve sosyal hukuk devleti ilkesiyle çelişmemekte ve böylece ölçülülük kuralına uygun bir sosyal denge sağlanmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2007a: 268).

Özetlemek gerekirse, Mülkiyet hakkı sınırsız bir hak olmayıp taşınmaz sahiplerine Anayasa tarafından tanınan yetkilerin yine Anayasada belirtilen görev ve yükümlülüklerin yerine getirilmesi amacıyla Kanunla sınırlanabilecektir. Kanunlarda (Örneğin; İmar Hukuku'nun temel kanunu olan 3194 sayılı İmar Kanunu, Kamulaştırma Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kıyı Kanunu ve Boğaziçi Kanunu gibi.) hangi hallerde ne şekilde sınırlanacağı ayrıntılı olarak belirlenmiştir. Ancak bu sınırlama Anayasada belirtilen temel hak ve özgürlükler için belirtilen sınırlama sebepleri nedeniyle demokratik toplum düzenine de uygun olmak zorundadır.

1.5.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yapılmasını Gerektiren Nedenler

İmar planlarının uygulanmasında isteğe bağlı uygulamalardan tevhit ve ifraz yöntemi parsel bazında yapılaşma sorunlarını çözerken, kamulaştırma büyük finansman gerektirmektedir.

Bu nedenlerle düzenli kentler ve yapılaşma için imar planlarında hedeflenen fiziki ve sosyal kararların hayata geçirilmesi, şehirlerin dengeli bir şekilde gelişmesi ve çağdaş duruma getirilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılmaktadır.

AAD yapma yetkisi verilen belediye veya valiliklere düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerin ve bu hizmetlerle ilgili tesislerin, hizmet edeceği bölge göz önünde bulundurularak, o bölgede düzenlemeye giren tüm parsellerin katkısı (düzenleme ortaklık payı) ile bu alanların kamu eline geçmesinin sağlanması arazi ve arsa düzenlemesi yapılmasının ne kadar gerekli olduğunu ortaya çıkarmaktadır.

1.5.4. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yararları

Arazi ve Arsa düzenlemesi ile yapılacak uygulamanın belediyeler ve arazi sahipleri açısından yararları (İnam, 1989: 160; Akçeşme, 2006: 68-69) aşağıdaki gibi sıralanabilir;

Belediyeler açısından:

a) Belediyelerin kamulaştırma yükü büyük ölçüde azalmakta, hatta ortadan kalkmaktadır.

b) Arazi sahiplerinin oluru gerekmediği için uygulama kolaylaşmakta ve hızlanmaktadır.

c) İmar planları, vakit geçirilmeden, güncelliğini kaybetmeden uygulanabildiği için arazi sahibi imara uygun yapılaşmaya uymakta, kamuya ayrılmış alanlara izinsiz yapılabilecek binaların yapılması zamanında önlenmektedir.

d) İmar uygulama alanlarında yapılaşma hızlanmakta bu da konut ihtiyacının imara uygun olarak karşılanmasını sağlamaktadır.

e) Yapılaşma için yeterince imar parseli üretildiğinden imara uygun olmayan arsalarda kaçak inşaat yapma eğilimi büyük ölçüde azalmaktadır.

f) Belediyeler alt yapı hizmetlerini daha kolay ve hızlı bir şekilde gerçekleştirmelerini sağlayarak, şehirlerin çağdaş bir yapıya kavuşmalarına imkân vermektedirler.

Arazi sahipleri açısından:

a) Arazi veya arsa, imar uygulamasıyla yasal olarak yapılaşmaya uygun, yani imar parseli haline geldiği için değeri önemli ölçüde artmaktadır.

b) Uygulama ile satmak veya bina yapmak için, gerekli olan imar parseli ihtiyacı karşılanmaktadır. Böylece pasif kullanımlı sınırlı arsa, aktif kullanılır hale gelmektedir.

c) İnşaata elverişli olmayan küçük kadastro parselleri birleştirilerek, imara elverişli bir parsel haline getirilmekte ve parsel sahiplerine inşaat yapabilme imkânı sağlamaktadır.

d) Kamu alanlarına rastlayan parsellerin fazladan bir alan kaybı söz konusu olmamaktadır.

e) Düzenleme ile bölgenin ihtiyaç duyduğu sosyal alt yapı sağlanmakta ve parsel sahipleri bu imkânlardan yararlanmaktadır.

1.5.5. Arazi ve Arsa Düzenlemesi ve Adalet İlkesi

Düzenleme ortaklık payını düzenleyen, 3194 sayılı Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrası incelendiğinde, DOP'un “düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında” alındığının açıkça ifade edildiği görülmektedir.

Arazi ve arsa düzenlemesi bir bölgedeki mevcut kadastro yapısını imar planı ile değişime zorlamaktadır. Dolayısıyla yapılan uygulama ile sadece o bölge içerisindeki kadastro parsel sınırları değil, mülkiyete ait ekonomik değerler de değişime uğramaktadır. İmar planlaması arazi ve arsa düzenlemesi yapılmak suretiyle uygulanması nedeniyle, kadastro parsellerinin sahip olduğu mevcut ekonomik değerleri olumlu olarak etkilemekle birlikte, bu etkilenme hepsinde eşit ve aynı olmamaktadır (Yomralıoğlu, 1997: 139; Çelik, 2006: 227).

Ancak düzenlemeden meydana gelen değer artışının belirlenebilmesi için öncelikle taşınmazların değerini belirleyen faktörler üzerinde durmak gerekecektir. Taşınmazların değerini; topoğrafik yapısı, geometrik şekli, taşınmaz içerisindeki mevcut kaynaklar, kullanılabilir parsel alanı, mevcut kamu hizmetlerinden yararlanma oranı, çevre faktörleri, toprak kalitesi, parselin yola veya başka kamusal alanlara cephesi, izin verilmiş kat ve inşaat alanı, belirli ekonomik ve sosyal merkezlere uzaklıkları gibi faktörler etkilemekte ve belirlemektedir.

Arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili olarak, kadastro parselleri karşılığında, DOP miktarı kadastro alanlarından düşülmek suretiyle kalan miktarın, malike tahsis edilip edilmediği irdelenmekte, taşınmazın düzenleme öncesi ekonomik değeri ile düzenleme sonrası karşılığında verilen taşınmazın ekonomik değeri, yukarıdaki faktörler açısından belirlenerek eşdeğer bir taşınmaz verilip verilmediğine bakılmamaktadır.

Oysa düzenlemeye giren kadastro parseli karşılığında, yukarıda belirtilen değerlendirme faktörleri dikkate alınmak suretiyle, verilen imar parsellerinin eş değerde olup olmadığına bakılmamakta ve bu da bizi bir takım adaletsiz uygulamalara götürmektedir. “Örneğin geniş bir düzenleme sahası içerisinde bulunan taşınmazlardan, 101 nolu parselin bulunduğu kısım 5 kat müsaadeli, 102 nolu parselin bulunduğu kısım ise 2 kat müsaadeli olarak imar planında öngörülmüş olsa, bu taşınmazların arazi ve arsa düzenlemesi nedeniyle eşit olarak değer artışına muhatap oldukları kabul edilebilecek midir, bunun yanı sıra müstakil kadastro parselinin teknik nedenlerle hisseli hale getirilmesi durumunda, bu parselin değerinde bir artış olduğu söylenebilecek midir?” (Aksay, 1999: 100; Çelik, 2006: 228). Bu sorunlar bize her taşınmazda, arazi ve arsa düzenlemesi nedeniyle değer artışının aynı olmadığı sonucuyla birlikte her taşınmazdan eşit oranda DOP alınması uygulamasının hukuki bakımdan irdelenmesi gereğine götürmektedir.

Anayasanın 10. maddesi ile getirilen eşitlik ilkesine göre, arsa düzenlemelerinde her bir katılım parseli yerine, aynı değerde bir imar parseli verilmelidir. Yani özel mülk sahipleri ne kar etmeli ne de zarar etmelidir. Bu durumda karşımıza arazi ve arsa düzenlemesinde eş değerlilik ilkesi çıkmaktadır. Bu ilke gereği düzenleme sonucunda düzenleme nedeni ile alınan DOP ile düzenlemeye giren taşınmazın değer artışı eş değerde olmalıdır. Aksi halde Anayasanın 46. maddesi ile düzenlenen kamulaştırma hükümlerine bir aykırılık söz konusu olacaktır (Çelik, 2006: 228; Yıldız, 1987: 415).

Uygulamada taşınmazlarda meydana gelen değer artışlarına bakılmaksızın, yukarıda anlatıldığı şekilde düzenlemeye giren alanın, tespit edilen belirli bir oranı DOP olarak bütün taşınmazlardan eşit olarak kesilmektedir. Oysa düzenleme sonucu her taşınmazda meydana gelen değer artışı eşit olmayabilir. Özellikle taşınmazda meydana gelen değer artışı, düzenlenen alan için öngörülen tek DOP oranının altında olabilir. Bu durumda meydana gelen değer artışı ile DOP oranı arasındaki fark ise bedeli ödenmeksizin, yani üstü kapalı olarak kamulaştırma olmaktadır ki bu da Anayasanın kamulaştırmayı düzenleyen hükmüne açık bir aykırılık teşkil etmektedir. Çünkü Anayasanın 46. maddesi hükmüne göre bedel ödenmeksizin kamulaştırma yapmak mümkün değildir.

Aynı durum benzeri düzenleme, mülga 6785 sayılı İmar Kanunu'nun, 1972 tarihinde değişmesinden önceki halinde yer almakta olan 42. maddesinde mevcut iken, Anayasaya aykırılığı gerekçesi ile Anayasa Mahkemesine başvurulmuş, Mahkeme 22.11.1963 tarih ve E;1963/65, K;1963/278 sayılı kararı ile maddenin yazılış biçimi itibarıyla ve örtülü bir şekilde gerçek bedeli ödenmeden kamulaştırma yapılamayacağı gerekçesi ile bahsi geçen hükmü iptal etmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrasında düzenlenen DOP'a karşı itiraz yoluyla Zonguldak İdare Mahkemesi tarafından, Anayasanın 46'ncı Maddesi hükmüne aykırı olduğu gerekçesi ile Anayasa Mahkemesi'ne başvurulmuş, Yüksek Mahkeme ise konuya ilişkin olarak vermiş olduğu, 21.06.1990 tarih ve E.1990/8, K.1990/12 sayılı kararı ile özet olarak; arazi ve arsa düzenlemesi sonucu yüzölçümü bakımından, yüzde otuzbeşe kadar ekşiğiyle oluşan yeni parselin, değer olarak artış göstermekte ve noksanıyla dağıtılmasına karşın, taşınmaz malikin malvarlığında kural olarak bir azalmaya neden olmadığı sonuç olarak özel mülkiyet konusu taşınmazın yeni oluşmuş imar parseli durumuna getirmek suretiyle kişinin özel mülkiyetinde kaldığı, belediyenin almış olduğu bu miktarın kamu hizmeti yapılması sırasında, yine malikin taşınmazının bulunduğu yer için kullanıldığı gerekçeleri ile Anayasaya aykırılığının söz konusu olmadığı yönünde karar vermiştir (Çelik, 2006: 228).

Fakat mahkeme kararında dikkat edilmesi gereken husus, arazi ve arsa düzenlemesi yapılan alanda bulunan taşınmazların, düzenleme sonucunda değerinin arttığı kabul edilmiş olmasına rağmen, bu değer artışının bütün taşınmazlar açısından eşit olup olmadığı hususu ile mutlaka bir değer artışının meydana gelip gelmediğinin irdelenmemiş olmasıdır. Yukarıda etraflıca açıklandığı gibi düzenleme sonucunda mutlaka bir değer artışı olmadığı gibi bazı durumlarda değer kaybının da olabileceği de göz ardı edilmiştir. Bu hususlar irdelendiği zaman farklı bir sonuç çıkarılması mümkün olduğu gibi düzenleme sahası içerisinde bulunan taşınmazlar için tek bir DOP oranı uygulamasının Anayasaya aykırılığı daha açık olarak görülebilecektir (Çelik, 2006: 229).

Bunun çözüm yolu ise arsa düzenlemesinden önce ve sonra taşınmazların rayiç değerlerinin bilimsel yöntemlerle tespiti ile her taşınmaz için aradaki farkın denkleştirilmesi şeklinde olacaktır. Burada ise DOP oranının farklılaştırılması sonucu en uygun düzenleme yolu olarak ortaya çıkacaktır. İmar planlarının şehir plancısı tarafından hazırlanmasıyla birlikte, imar planı bir rant dağıtım aracı olmaktadır. İmar uygulamalarında sadece kamusal alanların kamuya kazanımı söz konusu değil, bazı kişilerin belediye yönetimiyle iyi ilişkilerinin sonucu, planı yapan kişiler de etkilenmektedir. Dolayısıyla aynı bölgede olan iki parsel, üzerine getirilen yoğunluk itibarıyla eş değerde olmamaktadır. Şimdilik hakkaniyete ve eşitliğe aykırı görülmeyen % 40'a varan kesinti miktarının terk edilmesi; bunun yanında arazilerin imar planı öncesi değeri ve imar deseniyle birlikte değerlemeye alınması gerekmektedir. Arazi toplulaştırmasında olduğu gibi her parselin değerinin dağıtılması gerekmektedir (Çelik, 2006: 229-230).

Arazi sahipleri, AAD proje sürecinde iki temel noktaya karşı çıkmaktadır. Birincisi, teknik ve sosyal altyapı alanlarını karşılamak üzere yapılan arazi kesintisi ve bu kesintinin miktarına ilişkindir. Kesinti miktarının artması arazi sahipleri tarafından istenmemektedir. Özellikle küçük parselleri olan arazi sahiplerinin, kesinti miktarının yüksek olması durumunda, AAD sonrasında bağımsız parsel sahibi olabilmeleri güç hale gelmesini neden saymaktadır. İkincisi ise, dağıtıma ilişkindir. Dağıtımda alanın esas alındığı ülke modellerinde, arazi sahipleri, AAD sonucunda, arazi sahiplerine orijinal parsel alanından daha farklı yerden yer verilmesi, dağıtımın subjektif temellere dayanması, dağıtım sonrasında parselin hisseli hale gelmesi gibi durumlar karşı çıkılan noktalardır.

Dağıtımda değerlerin esas alındığı ülke modellerinde ise, arazi sahipleri, AAD proje alanları içerisindeki taşınmazların düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası belirlenen değerlerin subjektif kararlara dayalı olması, yine dağıtımın da subjektif temellere dayanması gibi durumlara karşı çıkmaktadırlar. AAD projelerinde eşitsizliğin ortadan kaldırılması için dağıtım ve taşınmazların değerlerinin belirlenme aşamalarında subjektif değerlendirmelerin en az düzeyde tutulmaları gerekmektedir (Türk, 2009).

1.5.6. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Düzenli Kentleşmeye Etkileri

Arsa ve Arazi Düzenlemesi planlı kentleşme açısından kentsel alanların gelişmesinde önemli bir yer tutmaktadır. Değişik ülkelerde yapılan uygulamalar AAD'nin kaçınılmaz bir planlama aracı olduğunu ortaya koymaktadır. Bunun yanında AAD sürdürülebilir kentsel gelişimin de önemli bileşenlerinden biri ve ilk aşamasını oluşturan imar planlarının yapımı kadar önemlidir. AAD, planlama açısından kullanışsız yapıya sahip mevcut kadastro parsellerinin daha ekonomik kullanılabilir bir yapıya dönüşümünü sağlayan etkili bir plan uygulama yöntemi olup, plan uygulama sürecini azaltması ve geniş bölgelerde uygulanabilir olması yöntemin en önemli özellikleridir (Yomralıoğlu, Nişancı ve Uzun, 2007:478).

1.6. Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Temel İlkeler

İmar parseli üretiminin doğru, adaletli ve teknik kurallar içinde yapılabilmesi aşağıda sıralanacak özelliklerin dikkate alınması ile mümkün olabilir (Uzun, 1997: 186):

a) İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliği'nin 10. maddesi imar parseli üretiminde dikkate alınacak üç temel ilke belirlemiştir. Bunlar;

- aa) Kadastro parsellerine aynı yerden veya yakınından imar parseli vermek,
- bb) Korunacak yapılara tecavüzsüz olarak ve hissesiz bir imar parseli vermek,
- cc) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik hukuki nedenlerle bağımsız parsel verilememesi halinde, bu parsellerin yerine mümkün olduğu kadar aynı şart ve değerde hisseli parsel vermek,

Yönetmelikte geçen bu bent bağımsız parselleri hisseli mülkiyet halinde yeniden tahsisini öngörmesi nedeniyle fevkalade önemlidir. Çünkü bağımsız bir parseli değerine bakılmaksızın farklı parsellerle bir araya getirilmesi söz konusudur.

İmar parsellerinin üretilmesinde yukarıda sözü edilen üç temel ilke dışında aşağıda sıralanacak olan esaslara da uyulmalıdır.

b) Öncelikle dağıtım yapacak teknik ekip, düzenleme bölgesini topoğrafya, mülkiyet ve malikler açısından çok iyi tanımalıdır.

c) Mümkün olduğunca hisseli parsel oluşturulmaktan kaçınmak gerekir. Bunun için dağıtımdan önce düzenleme bölgesinde bir mülkiyet analizi yapılarak, aynı kişilere ait parsellerin listesi çıkarılmalı ve dağıtım esnasında göz önünde bulundurulmalıdır.

d) İmar parseli oluşturulması sırasında, öncelikle korunacak yapıların bir imar parseline isabet ettirilmesine çalışılırken bahçe duvar, bağ, bahçe, sera, kuyu ve ağaçlar da dikkate alınmalıdır. Bu amaçla üretilen parsel sınırlarının binaları kesmemesine özen gösterilmeli, gerektiğinde küçük kaydırmalar yapılmalıdır.

e) Mal sahipleri oluşturulacak imar parsellerinde yapılacak binaların boyutları için bazı isteklerde bulunabilir. İsteklerin, imar plan ve yönetmeliği hükümlerine aykırı olmaması durumunda yerine getirilmesi uygun olur.

1.7. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Aşamaları

Arsa ve arazi düzenlemesinde işlem sırası şu şekildedir (Bıyık ve Uzun, 1997: 123; Çelik, 2006: 180-181);

a) Düzenleme alanının tespit edilmesi (Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulu),

b) Uygulama verisi temini (Kadastral harita ve tapu kayıtları),

c) Düzenleme haritasının tasdiki,

d) Düzenlemeye giren parsellerin belirlenmesi ve tapu siciline şerh verilmesi,

e) Düzenlemeye giren parsellerin alanlarının bulunması,

f) Düzenlemeye giren parsellerin tapudaki kayıtlı değerlerle karşılaştırılması,

g) Düzenlemeye giren parsellerin hata sınırını aşan parsellerin alanlarının

düzeltilmesi,

h) Düzenlemeye giren imar adaları içinde kalan tescil dışı yerlerin ölçümü ve tescili,

ı) Düzenleme ortaklık payının hesabı,

i) İmar parsellerinin tescili ve dağıtımı,

j) Parselasyon planının onayı,

k) 30 günlük askı ilanı, itirazların incelenmesi, planın kesinleşmesi,

l) Kadastro Müdürlüğüne belediyece yapılacak başvuruda;

- Parselasyon planının onaylandığı ve ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı,

- Parselasyonun dayandığı ilgili idarece onaylı ve halen yürürlükteki imar planlarının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları,

- Parselasyon planının onaylandığına dair Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulu karar örneği,

- 1/1000 ölçeğinde çizilmiş imar planı aslı ve şeffaf kopyası,

- Dağıtım cetvelleri, parselin özet cetvelleri ve parsel ayırma çapı örnekleri,

- Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları; röper krokileri, yüzölçümü hesaplarından ikişer örnek verilir.

m) Paftadaki adalara ve parsellere Kadastro Müdürlüğünden aldığı son ada numarasına göre verilmiş ada ve parsel numaraları,

n) Kadastro Müdürlüğü elemanlarınca, teslim alınan evrakların önce büro sonra da arazi kontrolleri yapılır, varsa eksiklikleri tamamlatılır ve üç nüsha kontrol raporu düzenlenir,

o) Planın bir kopyası ile diğer belgeler Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir,

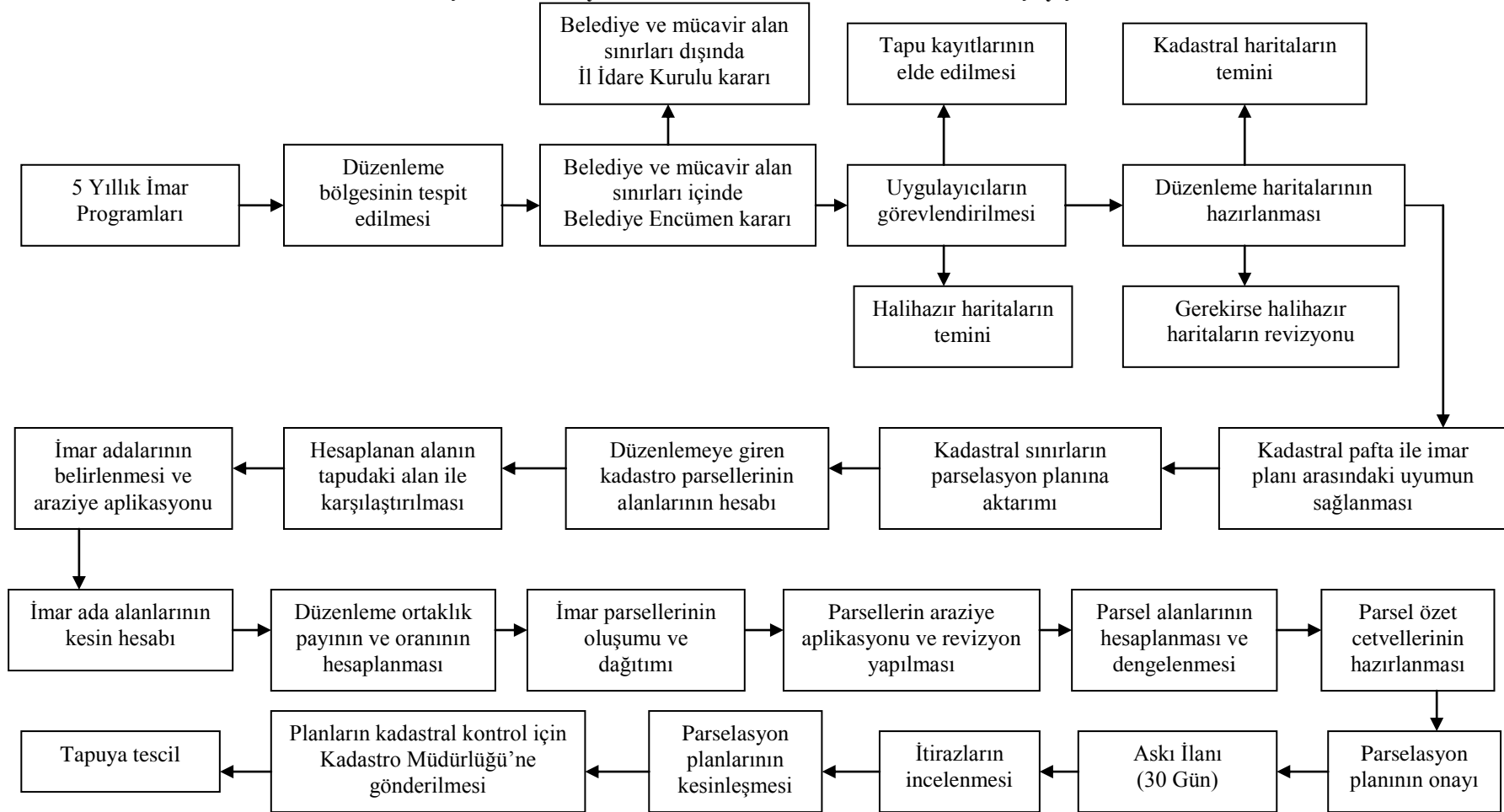
ö) Tescilden sonra, 10. maddenin a, b, c, d ve e fıkrasındaki belgelerin birer nüshası Tapu Sicil Müdürlüğünde kalır, diğerleri Kadastro Müdürlüğüne iade edilir,

p) Kadastro Müdürlüğünce paftalar mürekkeplenir,

r) Parselasyon planı ile ilgili belgelerin birer nüshası Kadastro Müdürlüğüne intikal ettiği tarihi takip eden ayın 10'una kadar Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne veya Bölge Müdürlüğüne gönderilir.

Parselasyon planları, düzenleme işlerine ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise İl İdare Kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca, mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda planlar kesinleşir. Kesinleşen parselasyon planlarının tescili için, mahalli tapu ve kadastro teşkilatına gerekli bilgi ve belgeler ile gönderilir. İmar Parselasyon planları tescilden sonra Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğünde belirtilen plan yerine geçer ve mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemleri bu plana göre yapılır. Bu işlem adımlarının akış diyagramı Şekil 9'daki gibidir.

Şekil 9.: Türkiye’de Arazi ve Arsa Düzenleme Yönteminin İşleyiş Süreci



Kaynak: (Güven, 2007:20)'den yararlanılarak hazırlanmıştır.

1.8. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)

İmar uygulamasından beklenen; düzgün yapılaşmanın yanı sıra, aynı zamanda o belde halkının oturma, çalışma, dinlenme, ulaşım, sağlık, sosyal, kültürel ve güvenlik ihtiyaçlarına da çözüm bulmaktır. Bu olanakların sağlanması, zeminde bazı tesislerin yapımını da gerektirir. Bütün bu tesisler için uygulama sahası içerisinde yer ayrılmasına, bunun için de kaynağa ihtiyaç bulunmaktadır. İşte bu kaynak düzenleme sahasına giren tüm taşınmazlardan, yüzölçümlerine göre eşit oranda kesinti yapılmak suretiyle sağlanır (Koçak, 2009).

İmar planı uygulama araçlarından en önemlisi de res'en yapılan 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanun'un 10/c maddesi ve Ek-1 maddeleri uyarınca yapılan imar uygulamalarıdır. Bu uygulamalarda artan değer karşılığında düzenlemeye giren taşınmazlardan değerlendirme resmi veya aynı vergi niteliğindeki DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisi yapılarak kamuda sözü edilen kamusal alanlar bir bedel ödenmeksizin kamunun eline geçer. Fakat aynı zamanda da düzenlemeye giren tüm parsellerin yapılaşmaya uygun müstakil veya hisseli olarak imar parseli haline getirilir. Oluşturulan imar parsellerinin ihtiyacı olan kamu hizmet alanlarına düzenlemeye giren taşınmazların katılımı en çok % 40 oranında olabilir. % 40'lık düzenleme ortaklık payı oranı mutlak olmayıp alınabilecek azami miktarı ifade etmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre; düzenlemeye tabi yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlere ait alanlar için gerekli olan arazi, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düzenlemeye giren parsellerin tümünden, düzenlemeden önceki yüzölçümleriyle orantılı olarak alınmaktadır (Tüdeş, 1997: 30; Ergen, 2006: 207-208).

1.8.1. Düzenleme Ortaklık Payının Amacı

Düzenleme ortaklık payının amacı 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesinin ikinci fıkrasında belirtilmiştir. Bu fıkrada; Belediyeler ve Valiliklerce, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar sahanın, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığı nedeniyle en fazla % 40 oranında "Düzenleme Ortaklık Payı" olarak düşülebileceği öngörülmüştür.

Düzenleme işlemi ile düzenleme sahasındaki gayrimenkullere, imar planı ve mevzuat hükümlerine uygun yapılanma olanağı sağlamakta, böylece gayrimenkullerde değer artışı meydana gelmektedir. Bu değer artışından dolayı düzenlemeye giren taşınmazlardan kamunun eline geçmesi gereken ve İmar Kanunu'nda tek tek sayılan yerlerin kamunun eline geçmesi amacıyla düzenleme ortaklık payı alınmaktadır.

Kanun, düzenleme ortaklık payının imar planında sadece MEB'e bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol sahaları için ayrılabilceğini, bu sahalar dışında bir amaçla kullanılmayacağını, bu sahalar dışındaki kamu hizmet ve tesis alanlarının DOP hesabına dahil edilmeyeceğini hükme bağlamıştır (Koçak ve Beyaz 2004: 141; Çelik, 2006: 209-210). İmar uygulamasının temel amacı konut yapımına hazır altyapılı arsa bulundurmaktır. Sadece kamusal alanların kazanımı amacıyla İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmamalıdır.

3194 sayılı İmar Kanun'un 18. maddesinde DOP'tan karşılanacak alanlar "yol, meydan, park, otopark çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi" olarak sayılmıştır. Buradaki "gibi" ifadesi bazen kamu tesis alanı bazen de umumi hizmet alanı olarak değerlendirilmiştir. Mahkemelere intikal eden konu Danıştay kararları ile açıklık kazanmıştır. Umumi hizmet alanlarından; pazaryeri ve toplu taşıma yollarının da DOP'dan karşılanacağı doğrultusunda hüküm verilmiştir (Çelik, 2006: 209-210).

1.8.2. Düzenleme Ortaklık Payı İle Kamuya Kazandırılacak Alanlar

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi'nin üçüncü fıkrasında DOP, düzenlemeye tabi tutulan yerlerden; yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol, MEB'e bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları gibi umumi hizmetler ve bu hizmetlerle ilgili tesisler için kullanılır.

Düzenleme alanında bu kullanımlara ayrılan yerlerin oranı % 40'ın altında ise DOP oranı buna göre belirlenir. Düzenleme alanı için gereksinim duyulan DOP oranı, yukarıda belirtilen umumi hizmetler için ayrılacak % 40 oranından yüksek olduğu takdirde ise, sırası ile belediye mülkiyetindeki arsa ve düzenleme sahası içinde bulunup belediyeye devri mümkün olan Maliye Hazinesi ve Özel İdare mülkiyetindeki arsa ve araziler, belediyeye devri sağlandıktan sonra kullanılır. Bunlar da yetersiz kaldığı takdirde yönetmeliğin 32. maddesindeki sıraya göre kamulaştırma yapılır (Çamur, 2005: 40-42).

Hak sahiplerinden muvafakatleri olmadan alınan bu düzenleme ortaklık paylarının yukarıda belirtilen alanlar dışında kullanılmaması gerekmektedir. Yukarıda sayılan düzenleme ortaklık paylarına birde genel bir ifade (umumi hizmetler) kullanılmıştır. Bu ifadenin içeriği net olmamakla birlikte Danıştay kararlarının incelendiği bölümde, bu ifadeye nelerin gireceğine ilişkin açıklamalar yapılacaktır.

1.8.3. Düzenleme Ortaklık Payının Azami Sınırı

AAD nedeniyle kesilecek DOP oranı düzenlemeye tabi arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin % 40'ını geçemez.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda ifade edilen % 40'lık kesinti mutlak olmayıp; alınabilecek azami miktarı ifade ettiği, başka bir deyişle düzenleme alanının, hesaplanacak ihtiyacı olan umumi hizmet tesisleri kadarının alınabileceği sınır olarak kabul edilmiştir. Düzenleme sahası olarak belirlenen alanda kamu hizmetleri için

ayrılan kısım için % 15-30 oranında bir kesinti yeterli oluyorsa bu oranda DOP kesintisi yapılmalıdır. DOP oranının % 40 olarak azami sınırdan kesilmesi mümkün değildir (Çelik, 2006: 213).

Ayrıca; her uygulama sahasında mutlaka DOP kesilmesi gibi bir zorunluluk da bulunmamaktadır. Eğer uygulama sahasında kamuya ayrılacak alanlar herhangi bir DOP kesintisi yapılmadan oluşturulabiliyorsa, DOP kesilmeden de uygulama yapılması mümkündür (TKGM Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 03.02.1993 tarihli ve 189–512 sayılı bir talimatı) (Koçak, 2009).

1.8.4. Düzenleme Ortaklık Payının Hesabı

DOP oranının hesabı, İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğinin (Uygulama Yönetmeliği) 30. maddesiyle belirlenmiştir (Özmüş, 2007: 23-25). Buna göre: Düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamdan, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak umumi hizmetlere ayrılan miktar bulunarak bir hesap cetveli düzenlenir (md:30/1).

Düzenlemeye giren tüm taşınmazların toplam yüzölçümü yani katılım kütlesi (K) düzenleme sahası içerisindeki, tapulu kadastro ya da eski imar parsellerinin yanı sıra kapanan yollar tescil harici hazine mallarının tümü anlamına gelir. Yani *K* düzenleme sınırı içinde kalan tüm taşınmazlardır. Uygulama sonrası oluşan imar adalarında imar parsellerine ayrılan kısımların yüzölçümü, dağıtım kütlesi olarak (D) ifade edilir. Kamuya ayrılan alanı (KAA) şu şekilde formüle edilebilir;

Kamuya Ayrılan Alan (KAA) = Katılım kütlesi (K) - Dağıtım Kütlesi (D) olarak hesaplanır.

Bağışlanan arazi parçalarının bulunması veya kamulaştırılması gereken miktar yerine belediye mülkiyetindeki parsellerin tahsisi halinde, kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin ilgili olanlarından bu miktarlar düşüldükten sonra

bulunan toplam alan umumi hizmetlere ayrılan miktarın hesaplanmasına esas olur (md:30/2).

Buna göre Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) hesabına bakılırsa; Uygulama yönetmeliğine göre DOPO; bir düzenleme sahasında tespit edilen DOP miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır. DOPO'nun hesaplama yöntemi Uygulama Yönetmeliğinin 31. maddesinde yer almaktadır. Buna göre;

DOPO, umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarların toplamına bölünmek suretiyle bulunur. Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin tapu senedi alanlarından düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alanların çıkarılması ile bulunur (md:31/2).

Düzenleme sahasında, herhangi bir kamulaştırma ya da bağışlama bulunmaması durumunda DOP; kamuya ayrılan alanın, düzenleme sınırları içinde kalan tüm taşınmazların (katılım kütleleri) yüzölçümü toplamına bölümü ile bulunur. Bu tanımlı formül halinde göstermek gerekirse;

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) = Kamuya Ayrılan Alan (KAA) / Katılım Kütleleri (K)'ne oranlanması suretiyle hesaplanır.

Eğer düzenleme sahası içerisinde bağışlanan ya da daha öncesine ait kamulaştırılan yer varsa DOPO hesaplanırken, bunların da hesaba katılması gerekir. Yani; Düzenleme sahası (K) içerisinde, kamuya ayrılan alan (KAA) hesaplandıktan sonra, bağışlanan ve/veya daha önce kamulaştırılmış alan, kamuya ayrılan alan yüzölçümünden düşüldükten sonra, katılım kütlelerine olan oran DOPO'dur (Koçak ve Beyaz, 2004: 153; Özmüş, 2007: 23-25).

1.8.5. Düzenleme Ortaklık Payının Yasal Sınırı Aşması

3194 İmar Kanunu'nun 18. maddesi gereğince, düzenlemeye tabi parsellerden kesilebilecek azami DOP oranı % 40'tır. Düzenleme sahasında, kamusal alanlar için

gerekli miktarı elde edebilmek için % 40 kesinti yapmak yeterli olmayabilir. Uygulayıcı kurumun % 40'tan daha fazla DOP kesintisi yapma gibi bir yetkisi bulunmamaktadır (Koçak, 2009).

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 karşılanması kullanılır. Düzenleme ortaklık payının karşılanması noktasından bu taşınmazların yetmediği durumda kamulaştırma yoluna gidilir (Özkaya, 2000: 1038).

Kamulaştırmada esas olan, düzenleme sahasındaki taşınmazlardan yüzölçümleri oranında yapılmasıdır. Ancak, uygulamada bunun formalitesi çok fazla olacağından, Uygulama Yönetmeliğinin 32. maddesiyle daha pratik bir yöntem getirilmiştir (Koçak, 2009). Buna göre;

- 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 başlayarak yeteri kadarı,
- c) Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, cami, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı kamulaştırılır.

1.8.6. Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisi Yapılmayacak Parseller

İmar uygulamalarında teknik yönden düzenleme kapsamına alınma

zorunluluğu olan kimi parsellerden DOP kesintisi alınmaması gerekmektedir.

a. Uygulamadan önce AAD kapsamında DOP kesintisine uğrayan bir parselden ikinci bir düzenleme kapsamına alınmış olmasına rağmen yeniden DOP kesintisi yapılamaz.

b. Herhangi bir nedenle kamusal amaçlar (okul, karakol, su deposu, trafo yeri, vb.) için kamulaştırılan ve halen uygulama imar planında bu tahsis amaçları devam eden parsellerin düzenlemeye alınmış olmalarına rağmen DOP alınmaz.

Her iki durumda da, sözü edilen parsellerden DOP kesintisi yapılmamasına karşın, parsel alanları korumak kaydıyla imar planı gereğince parsel geometrisinde yeniden düzenlemeler yapılabilmektedir (Çelik, Uzun, Demir ve Nişancı: 2000: 81-82).

1.8.7. Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisi Hesabında Ayırma ve Birleştirme Nedeniyle Yapılan Terklerin Durumu

İmar uygulaması aşamasında parsellerin daha önceden yapmış oldukları terklerinin düzenlemeye dahil edilerek, eski alanları bulunduktan sonra DOP kesintisi yapılması gerekmektedir. Fazla terk yapmış iseler belediye adına terk fazlası, az terk yapmış iseler DOP kadar kesinti yapılması gerekmektedir.

Eğer düzenlemeye alınan parsellerden herhangi birinin uygulama öncesi; 6785/39. madde veya 3194/15-16. maddelerine istinaden lokal imar uygulaması ile kamuya yapılan terki DOP kesintisinden az ise; terki, kesinti miktarına tamamlayan miktar kadar kesinti yapılır. Eski terki, yeni DOPO'yu geçiyor ise o parselden kesinti yapılmaz. Ancak DOPO'nı aşan miktar terk fazlası veya yol fazlası olarak belediye adına tescil edilmelidir (Çelik, vd., 2000: 82; Ergen, 2006: 245-246).

Danıştay İçtihatlarına göre, kapanan kadastral yol mevcut ise, bu alanların önce DOP hesabına aktarılması, ancak bundan sonra geriye kalan umumi hizmetlere ayrılan alanlar için DOP oranı belirlenerek, taşınmazlardan alınması gerekmektedir.

Aksi halde, hak sahiplerine ait uygulama bölgesinde bulunan kadastro parsellerinden fazla kesinti yapılmış ve böylelikle daha az alanlı miktarda imar parseli verilmiş olmaktadır (Ergen, 2006: 245-246).

1.8.8. Kamu Tesis Alanlarına Tahsis (KOP)

AAD Yönetmeliğinin 12. maddesi, “Düzenleme sahasında bulunan okul, kreş, belediye hizmet veya resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir.” hükmünü içermektedir. Burada; 5006 sayılı Kanun gereğince DOP oranı % 40’a çıkarılmış ve MEB’e bağlı ilköğretim kurum yerlerinin de DOP’tan karşılanması öngörülmüştür. O nedenle de yönetmelikte geçen okul, artık KOP’tan değil, DOP kesintilerinden oluşturulmaktadır.

Bilindiği üzere 3194 sayılı Kanun’un 18. maddesi gereğince düzenlemeye tabi arsa ve arazilerden düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 40’a kadar alanın düzenleme ortaklık payı olarak kesilebileceği hükmü ile birlikte bu kesintilerin hangi amaçla kullanılabilmesine de sınırlandırma getirilmiştir. Buna göre; düzenleme ortaklık payı olarak yapılan kesintiler, o düzenleme sahasının ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka amaçla kullanılamayacaktır. Ancak okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesisler de kamu yararı güden hizmetlerdir.

Bundan da somut olarak anlaşılacağı üzere, Kamu Tesis Alanlarına Katılım Payı (KOP) olarak kesilen oranın düzenleme ortaklık payı ile bir ilgisi bulunmamaktadır. AAD Yönetmeliğinin 12. maddesindeki hüküm yenilik getiren bir hükümdür. Bu hüküm ile mülga yasa ve yönetmelik uygulamalarında yaşanan sıkıntılara çözüm bulmak amaçlanmıştır.

AAD Yönetmeliği’nden önce (md. 12); kamuya ayrılacak bu sahalarda hangi kadastro parseline rastlamışsa, ilgisinin bağış yapması ya da kamulaştırma yapmak gerektiğini, ilgisinin bağış yapmaması ve ilgili kurum tarafından kamulaştırma

yapılmaması halinde parsel malikinin mağdur duruma düşmesine neden olmaktadır. Bu nedenlerden dolayı, düzenleme sahasındaki tüm parsellerin yüzölçümleri oranında katkılarını sağlamak amacıyla 12. madde ile Kamu Ortaklık Payı (KOP) uygulaması getirilmiştir.

Getirilen bu düzenlemelerin en önemli sakıncası, kamu tesisinin rastladığı yerin kamulaştırılması durumunda, hissedarın fazla olması durumunda, kamulaştırma ve tebligat konusundaki formalitelerin artacak olmasıdır. Bununla birlikte, ilgisinin hissesinin çok küçük bir miktara tekabül etmesi nedeniyle, ilgililerin muvafakati ile bağışını sağlamak daha kolay olacaktır (Koçak ve Beyaz: 2004:177; Çelik, 2006: 230-231).

1.9. İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtım Esasları

Arazi ve arsa düzenlemesinin amacının; imar planı, plan raporu ve imar yönetmeliği hükümlerine göre imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı düzeni, inşaat yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, mülk sınırları, mevcut yapıların durumu göz önüne alınmak suretiyle, üzerinde yapı yapmaya elverişli imar parseli oluşturmak olduğu açıktır. Bu amacın gerçekleştirilmesi için kadastral parsellerin dağıtımı ve imar parsellerinin oluşturulması aşamasında uyulması gereken bir takım kurallar bulunmaktadır.

1.9.1. İmar Uygulamasına Giren Kadastro Parsellerin Dağıtımı

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi gereği parselasyon işlemi yapılabilmesi için, uygulamanın yapılacağı alanda öncelikle imar planının yapılmış olması, ada ve parsellerin oluşturularak, plana göre; Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha ibadet yeri (cami) ve karakol gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların belirlenmesi gerekmektedir (Tüdeş, 1997: 27; Çelik, 2006: 249). Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan ve Kanunda sayılan yerler için arazi ve arsalardan en çok % 40'a kadar düzenleme ortaklık payı (DOP) kesilebilmektedir (Çelik, 2006: 249).

Kadastral bir parselin imar uygulamasına alınması halinde aşağıda belirtilen alan ya da parsellere dağıtılır (Çelik, 2006: 249; Ergen, 2006: 259-260):

a) Kadastral parsel düzenleme sınırı ile kesilip, ayırma çapı düzenlenerek bir kısmı uygulama dışında bırakılabilir.

b) Düzenleme sahası içine alınan kadastral parselin dağıtımı açısından imar planına göre yolda, yeşil alanda ya da konut alanında kalmasına göre pek fazla bir fark yoktur. Yani yol, yeşil alan, ya da çocuk bahçesinde kalan kadastral parsel karşılık olarak da yapıya müsait parsellerden yer verilecektir. Ancak, böyle durumlarda aynı yerden parsel verilmesi ilkesinin tam olarak uygulanması mümkün değildir. Eğer, bir uygulama sahasında, DOP oranı % 40'tan fazla çıkar ise, o zaman, belirtilen alanlara rastlayan yerlerin kamulaştırılması söz konusu olabilir.

c) Kadastral parselin düzenleme sahası içinde kalan kısmı üzerinden belirlenen DOP oranı kadar alan, DOP olarak alınır.

d) AAD Yönetmeliği'nin 12. maddesine göre, her parselden eşit yüzde oranı kadar kamu hizmet alanlarına kamulaştırılmak üzere pay ayrılır.

e) Kadastral parselden muvafakat ile bedelsiz terk olarak bir kısım saha umumi hizmetlere verilebilir.

f) Yine bir kısım alan bağış yapılmış olabilir.

g) Bunlardan sonra geriye kalan alan bağımsız bir imar parseli için yeterli ve teknik olarak da mümkün ise bağımsız bir imar parseline tahsis edilir.

h) Geriye kalan alan bağımsız bir imar parseli için yeterli değilse yahut bağımsız bir imar parseli verildikten sonra geriye kalan alan yeni bir imar parseli için yeterli değil ya da teknik zorunluluk nedeniyle başka şahıslarla birlikte bir parsel verilebilir.

1) Uygulama alanında DOP'un % 40'ı aşması nedeniyle kadastral parselin tamamı ya da bir kısmı kamulaştırılabilir. Bu halde kamulaştırma için AAD Yönetmeliği'nin 32. maddesinde belirtilen sıraya uyulur.

1.9.2. İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımına İlişkin Esaslar

İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeği'nin "İmar Adalarının Parsellenmesi" başlıklı 36. maddesinde;

"İmar adaları, imar planı ve yönetmeliği hükümlerindeki şartlara uygun olarak parsellere ayrılır.

Alan belirlendikten sonra, parseli, hisseli durumunda bırakmamak için sınırları plan ve yönetmeliğine aykırı olmamak kaydıyla az miktarda kaydırılarak kesinleştirilir.

Meskun sahalarda teşkil edilecek parselde, birden fazla mevcut bina girmesini önlemek ve müstakil hale getirebilmek için, düzgün imar parseli teşkili yerine, mevzuata uygun bina yapılabilecek parsellerde kadastro parsel sınırları imar parseli sınırı olarak alınabilir."

hükmü yer almıştır.

İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır (Çelik, 2006: 252; Ergen, 2006: 264):

Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır. Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır. Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, imar 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. Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle düzenleme

ortaklık payının alınmadığı hallerde, ilgililerin muvafakati ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir.

1.9.3. İmar Uygulaması Sırasında Aynı Yerden İmar Parsel Verilmesini Engelleyen 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 (Karavelioğlu, 2004: 73).

Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerde veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır ve plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır. Bununla beraber dağıtım esnasında parsellerin eski yerlerinden yeni parseller verilmesini engelleyen bir takım zorunluluklar olabilir. Bunları hukuki, teknik ve fiili zorunluluklar olmak üzere üç grupta toplanabilir.

1.9.3.1. Hukuki Zorunluluk

İmar uygulamalarında, parsel oluşturma ve dağıtım sırasında, hak sahiplerine aynı yerden parsel verilmesini önleyen nedenler vardır. Öncelikle, eğer taşınmazın imar planına göre yol, yeşil alan gibi düzenleme ortaklık payı ise elde edilebilecek sahalara rastlaması halinde bu alanlarda zaten imar parseli oluşturulamayacağından aynı yerden parsel verilesi mümkün değildir.

Yine, AAD Yönetmeliğinin 12'nci maddesi uyarınca ileride kamulaştırma yapılmak üzere pay verilen alanlarda da imar parseli oluşturulamayacağından, aynı yerden parseller tahsis edilemez. (Erdoğan, 2008: 44). Bu durum hukuki zorunluluk olarak açıklanabilir.

1.9.3.2. Teknik Zorunluluk

İmar uygulamasının dağıtım aşamasında aynı yerden imar parseli verilebilmesi için zorunlu kriter, bu alanın imar planında konut alanına tahsis edilmiş olmasıdır. Taşınmazın bulunduğu alan imar planıyla konut alanına ayrıldığı halde, aynı yerden parsel verilmesini engelleyen sebep, teknik zorunluluk olarak açıklanabilir.

Teknik zorunluluk, kadastro parselinin imar planına isabet ettiği yer, konut alanına tahsisli olduğu halde, burada oluşturulacak imar parseline tahsis yapılması aşamasında aynı yerde bulunan diğer kadastro parselinin birlikte değerlendirilmesi gereğinden kaynaklanmaktadır. Aynı şekilde, aynı yerden parsel verilmemesi halinde en yakın yerdeki parselden verilmeme hali de teknik zorunluluktan kaynaklanmaktadır. Bu da daha çok yukarıda bahsedilen umumi hizmet alanlarına ve kamu tesislerine isabet eden sahalarda bulunan taşınmazlar için geçerlidir. Bu kadastral parsellere yasal zorunluluk nedeniyle aynı yerden imar parseli verilmesi olanağı yok iken, en yakın yerden oluşturulan imar parselinden de yer verilmemesi teknik zorunluluğa bağlanabilir (Çelik, 2006: 255-256).

1.9.3.3. Fiili Zorunluluk

Fiili zorunluluk, taşınmazın düzenleme ortaklık payı kesintisinden sonra geriye kalan kısmının parsel olamayacak büyüklükte olması halinde fiilen o yerden parsel verilemez. Bu fiili durumda söz konusu alana karşılık olarak uygulama öncesi taşınmazın bulunduğu yerin dışında başka bir yerde hisseli parsel oluşma halidir. Bu halde, önce taşınmazın isabet ettiği imar adasındaki diğer yerlerde bulunan parsellere hisselendirilmesi, bunun da mümkün olmaması halinde, en yakınındaki imar adasından verilmesi gerekmektedir (Erdoğan, 2008: 44).

Taşınmaza aynı yerden parsel verilmesini engelleyen fiili zorunluluk var diye, çok uzakta bir yerdeki parsel hisselendirilmesi de uygun görülmemektedir.

Diğer bir husus da, imar plânıyla konut alanlarına tahsis edilmekle birlikte, taşınmazın bulunduğu yere yapı yapılmasını engelleyen başka sebepler de olabilir. Arazi veya arsanın askeri güvenlik bölgesinde kalması, tescilli kültür ve tabiat varlığının yapı yasağı getirilen koruma alanında bulunması, su havzası koruma bandında yer alması yahut başka bir neden ile yapı yapılmasını engelleyen bir alana rastlanmış olması ihtimaldir. Böyle durumlarda olan alanlara da inşaat yapılması mümkün değildir. Öyleyse, imar plânlarında konut alanlarında kalmakla birlikte, yukarıda belirtilen ve yapı yasağı getirilen alanlarda bulunan arsa ve araziler için aynı yerden imar parseli verme durumu gerçekleşmeyebilir. Bu gibi haller de fiili zorunluluk olarak açıklanabilir (Ergen, 2006:313-314).

1.10. İmar Uygulamaları ve Mevzuattan Kaynaklanan Sorunlar

İmar planlarının gerek yapımı ve gerekse uygulanması aşamasında birçok problemle karşılaşılmaktadır. Belediyelerdeki teknik eleman yetersizliği, mevcut planların uygulanmasındaki siyasi kaygılar, uygulamaya yapılan itirazların hukuki sonuçları, idari yargı tarafından iptal edilen uygulamaların geri dönüşümünde yaşanan teknik ve yasal problemler bunlardan bazılarıdır. Bu yüzden, planların uygulamasına yönelik olabildiğince adil bir yöntem olan arazi ve arsa düzenlemesi gerektiği ölçüde uygulama imkânı bulamamıştır. Bunun yerine, parçalı yaklaşımda denilen isteğe bağlı imar uygulamaları ile yetinilmiştir. Neticede sağlıklı kentleşmenin altyapısı kurulamamış ve kaçak yapılaşmaların önünde geçilememiştir (Karataş, Demir ve Bıyık, 2002: 35).

Bölge planlamasına esas olacak eksiklikler, disiplinler arası koordinasyon eksikliği, güncel verilerin olmaması gibi nedenlerle yapılan imar planı uygulamalarında genelde sıkıntılar yaşanmıştır. Diğer taraftan arsa ve arazi düzenlemelerinde, uygulayıcıların yöntem ve düzenleme bölgelerinin seçiminde, dağıtım ve parselleme tekniklerinin uygulamasında yaptıkları hatalara ek olarak imar mevzuatından kaynaklanan eksiklikler de uygulamaları olumsuz yönde etkilemiştir. Bütün bunlara rağmen sağlıklı bir kentleşmenin sağlanabilmesi için, kentin ihtiyaçlarına cevap verebilecek planların yapılması ve bu planların uygulanması yerel idarelerin en önemli görevleri arasında yer almaktadır (Karataş, vd., 2002; 35).

Yerel yönetimin en önemli görevlerinden olan AAD'nin öncesinde, sırasında ve sonrasında çeşitli sorunlarla karşılaşmak olasıdır. Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarının başlangıcından, bitimine ve bitiminden sonra karşılaşılan sorunları aşağıda başlıklar altında sıralanabilir (Nikes, 2003: 760):

- a) Tapu ve kadastral verilerden kaynaklanan sorunlar
- b) Uygulama imar planı verilerinden kaynaklanan sorunlar
- c) Taşınmaz sahiplerinden kaynaklanan sorunlar
- d) Uygulamayı yapan idareden kaynaklanan sorunlar
- e) Uygulamayı yürütenden kaynaklanan sorunlar
- f) Uygulama hatalarından kaynaklanan sorunlar

1.10.1. Tapu ve Kadastral Verilerden Kaynaklanan Sorunlar

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmaları için ilk ihtiyaç duyulan kadastral haritalar ve bunlara ait teknik belgelerdir. Kadastral haritalar 3402 sayılı Kadastro Kanunu'na göre, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne bağlı bulunan Kadastro Müdürlükleri tarafından yapılır. Başlangıcından günümüze kadar çeşitli ölçü yöntemleri kullanılarak (Grafik, tanımlanmış bir koordinat sistemine dayalı ortogonal (prizmatik), kutupsal (takeometrik ve fotogrametrik) üretilen kadastral haritalar çeşitli hatalar içermektedir. Günümüzde haritacılık sektöründe kullanılan ölçme aletlerindeki gelişme (Total Station, GPS alıcısı) ve bilgisayar kullanımı sayesinde yüksek doğruluk derecesinde harita üretmek mümkün olmuştur. Ancak günümüzde arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarının büyük çoğunluğu eskiden üretilen kadastro haritaları ile gerçekleştirilmektedir (Sağlam, 1999: 95). Bu nedenle de çeşitli kadastral sorunlar ortaya çıkmaktadır (Sağlam, 1999:95-96).

1.10.1.1. Grafik Kadastro Haritalarından Kaynaklanan Sorunlar

Grafik kadastro haritaları herhangi bir koordinat sistemine dayalı olmayan ve ölçü sistemi genellikle kutupsal (takeometrik) olan haritalardır. Bu sistemde, alet kurma noktaları arasındaki açılar ve kenarlar ölçülür ve bu noktalardan da parsel köşelerinin alımı yapılır. Yapılan ölçülerin harita üzerine geçirilmesi işlemi yaklaşık

kuzeye göre aç, mesafe şeklinde grafik olarak yapılır. Çizim sırasında insan unsuruna dayalı ve kontrol edilemeyen hatalardan dolayı parsel sınırlarında önemli çizim hataları meydana gelmektedir. Bu hatalar paftaların yan yana getirilmesi ile çok net olarak ortaya çıkmaktadır. Hatalardan en sık rastlanılan sınırlar arasında oluşan boşluklardır (<http://www.hkmo.org.tr>, 2005).

Arazi ve arsa düzenlemesi sahası grafik kadastro haritalarından oluşuyorsa, bu paftaların zemin kontrolleri de zor olmaktadır. Çalışma alanının bir bölümünün grafik, bir bölümünün de koordinat sistemine dayalı olması durumunda paftalar arasında bütünlük sağlamak ayrı bir sorun olarak karşımıza çıkar. Bu ve benzeri durumlarda kadastral haritaların sayısallaştırılarak sağlıklı bir altlık elde edebilmesi için, bir dizi ölçü ve hesap gerekli olabilir. Bazen bu çalışmalar istenilen sonucu vermeyebilir. Böyle durumlarda parsellerin yeniden ölçülerek paftalarıyla karşılaştırılması gibi uzun ve karmaşık çözümler gerekebilir. Grafik kadastro haritalarında karşılaşılan bir sorun da, tapu yüzölçümü ile haritadan hesaplanan ya da sayısallaştırma suretiyle elde edilen koordinatlardan hesaplanan parsel yüzölçümleri arasındaki farklılıklardır (<http://www.hkmo.org.tr>, 2005).

1.10.1.2. Sayısal Olmayan Kadastro Haritalarından Kaynaklanan Sorunlar

Parsel köşe noktalarının koordinatlarının ölçüldüğü ya da hesaplandığı ve bütün işlemlerin koordinatlardan yapıldığı kadastro haritalarına sayısal kadastro haritaları denir. Günümüzde üretilen kadastro haritaları sayısal haritalardır. Bu tür kadastral haritalarda sınırların zemine uygulanmasında ve parsellerin yüzölçümlerinde sorunlarla karşılaşmak çok özel durumlar dışında mümkün değildir. Ancak kutupsal veya ortogonal ölçülerin çiziminden üretilen kadastro haritalarında durum böyle değildir. Parsel köşe noktalarının koordinatlarının elde edilmesinde çeşitli sorunlar yaşanmaktadır. Bu sorunların başında koordinatların elde edilmesinde izlenecek yolun ne olacağı gelmektedir. Parsel köşe noktalarının koordinatları ölçülerden mi, yoksa harita üzerinden sayısallaştırıcı (Dijitizer) veya tarayıcı (Scanner) ile mi belirlenecek? Bu konuda kadastro müdürlüklerinde farklı uygulamalar yapılmaktadır. Bazı kadastro müdürlükleri ölçüleri esas alırken, bazıları

da paftayı esas almaktadır. Ölçülerden koordinat hesaplama ile elde edilen parsel şekli ile harita üzerindeki parsel şekli arasında farklılıklar olmaktadır. Harita üzerinden elde edilen koordinatlardan elde edilen parselin şekli bazen araziye uymamaktadır. Hangi yöntem kullanılırsa kullanılsın, harita, zemin ve parsel yüzölçümleri arasında hata sınırlarını aşan farklılıklar ortaya çıkmaktadır. Çoğu uygulamalarda “Pafta esastır” prensibi ile parsel köşe koordinatları harita üzerinden belirlenmektedir. Yüzölçüm tutmazlıklarında ise, bazen düzeltme yapılırken bazen de bu durum dikkate alınmayıp tapu yüzölçümü esas alınmaktadır. Böyle durumlarda, düzenlemeye giren yüzölçümler ile, arazideki yüzölçümler arasında önemli farklılıklar olmakta, bunun sonucunda kadastral parsellere tahsis edilen imar parsellerinde bir hak kaybı veya haksız bir kazanç meydana gelmektedir (<http://www.hkmo.org.tr>, 2005).

Tapu ve kadastral verilerden kaynaklanan bir sorun da hisseli mülkiyette hisse payları toplamının paydaya oranının "1" olmayışıdır. Yani açık hisse bulunması durumudur. Bu durumlarda hatanın kaynağını bulup düzeltmek bazen hukuki sorunların doğmasına neden olabilmektedir. Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarında çok sık rastlanılmasa bile ortaya çıkan bir sorun da, kadastro tespitlerine yapılan itirazlardan dolayı bazı kadastro parsellerinin halen yargı sürecinde olmasıdır.

1.10.2. Uygulama İmar Planından Kaynaklanan Sorunlar

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarında ikinci aşama, uygulama imar planlarıdır. Uygulama imar planı, 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.

Arazi ve arsa düzenlemesi ile, düzenleme sahası olarak seçilen ve sınırları belirlenen bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmet alanları kamunun eline geçer. Bu alanların

elde edilmesi için her kadastral parselden düzenleme ortaklık payı kesilir. Uygulamada bütün kadastral parseller eşit değerde kabul edilmekte, düzenleme işleminde parsellerin sadece yüzölçümleri esas alınmaktadır. Eşit değerde varsayılan kadastro parsellerinden düzenleme sonucunda çok farklı değerlerde imar parselleri üretilmektedir. Bunun nedeni uygulama imar planındaki yapı adaları arasındaki büyük farklılıklar ya da imar planı değişiklikleriyle planın var olan adaletsizliğinin daha da çoğaltılmış olmasıdır. Böyle durumlarda yapı adaları arasında değer bakımından büyük farklılıklar ortaya çıkar. Arazi ve arsa düzenlemesi, ilk bakışta, imar haksızlıklarını önüyor gibi görünse de, çok farklı yapı düzenlerini içeren bir bölgede yapılması halinde yeni haksızlıkların ortaya çıkmasına neden olur. Bu nedenle düzenleme sahaları seçilirken, aynı yapı yoğunluklarını ve düzenini içeren yapı adaları dikkate alınmalı, bu durumun sağlanamaması halinde, imar planı değişikliği ile bu durum sağlanmalıdır (Sağlam, 1999: 96-97).

1.10.3. Taşınmaz Sahiplerinden Kaynaklanan Sorunlar

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarında taşınmaz sahiplerinden kaynaklanan sorunları uygulama sırasındaki sorunlar ve uygulama sonrasındaki sorunlar olmak üzere iki ana başlık altında toplamak mümkündür. (Sağlam, 1999: 97-98).

1.10.3.1. Uygulama Sırasında Karşılaşılan Sorunlar

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre belediyeler veya valilikler tarafından yapılan veya yaptırılan arazi ve arsa düzenlemesi çalışmaları konusunda taşınmaz sahipleri, ilgili idare tarafından yeterince bilgilendirilmediklerinden dolayı çeşitli davranışlar sergilemektedirler.

Yıllarca kullandıkları taşınmazlarının istekleri dışında bir takım değişikliklere uğraması ve tapu kayıtlarının değiştirilmesi onları tedirgin etmektedir. Bunun bir sonucu olarak da, arazi çalışmaları sırasında çeşitli sorunlar meydana gelmektedir. Ölçme çalışmalarını engelleme, taşınmazlara girmeye müsaade etmeme vb. gibi. Bu davranışları sergileyen taşınmaz sahiplerine konu hakkında yeterince bilgi

verildiğinde, davranışlarının değiştiği gözlenmektedir. Bu nedenle uygulamayı yapacak olan kurumun taşınmaz sahiplerini bu konuda aydınlatması gerekli olmaktadır (<http://www.hkmo.org.tr>, 2005).

Arazi ve arsa düzenlemesi uygulamasında imar parsel dağıtımını için birbirinden farklı çözümler söz konusudur. Bu işlemi bir tek çözümü olan matematiksel denklem gibi düşünmek mümkün değildir. Aynı verilerle birbirinden farklı çok sayıda çözüm bulmak ve imar parsellerini ona göre oluşturmak ve dağıtmak mümkündür. Bu nedenle bir düzenleme bölgesinde yapılmış bulunan bir uygulamayı sorgulamak ve yorumlamak için pek çok neden bulunabilir. Uygulamanın bu yapısal özelliğinden dolayı taşınmaz sahipleri de bir birinden farklı, çok sayıda soru sormaktadırlar. Taşınmaz sahiplerinin sorularına cevap verilmesi yasal çerçeve içerisinde mümkünken, bazılarında bu konuyu anlatmak mümkün olmamaktadır. Bu nedenle de çoğu uygulama idari yargıya gitmektedir. Uygulamayı yaptıran idarenin konuyu yeterince savunmadığı iptal edilen uygulama sayısının artmasından açıkça anlaşılmaktadır. Arazi ve arsa düzenlemesine karşı taşınmaz sahiplerince yapılan itirazları; tahsis edilen imar parselinin yerine itiraz, imar parselinin hisseli oluşuna itiraz, düzenleme sahası sınırına itiraz, uygulama imar planına itiraz olarak sıralanabilir (Sağlam, 1999: 98).

1.10.3.1.1. Tahsis Edilen İmar Parselinin Yerine İtiraz

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarının en zor aşaması imar parsellerinin tahsis işlemidir. Bu işlemin nasıl yapılacağı, uygulamaya ilişkin yönetmelikte açıkça belirtilmesine rağmen, yine de zorluklar yaşanmaktadır. Bunun nedeni çözümün fazla olmasıdır. Bir uygulayıcının en uygun çözüm dediğine bir diğerrinin veya taşınmaz sahiplerinin farklı bir çözümle karşı çıkması mümkündür. Karşı çıkmayı gerektiren nedenler kadastro parselinin veya imar parselinin konumundan kaynaklanabilir. Örneğin bir kadastro parseline imar adasının köşesinden imar parseli tahsis etme ile ada ortasından tahsis etme arasında çok farklar vardır. Benzer örnekleri çoğaltmak mümkündür. Bu nedenle dağıtım sırasında her kadastro parseline aynı değerlerde ya da yakın değerlerde imar parselleri tahsis etmek gerekir. Aksi halde taşınmaz sahiplerinin sorularına ve uygulayıcı hakkında yaptıkları

spekülasyonlara cevap vermek mümkün olmayacaktır (<http://www.hkmo.org.tr>, 2005).

1.10.3.1.2. İmar Parselinin Hisseli Oluşuna İtiraz

Düzenleme ortaklık payı alınmasından sonra bir imar parseli olamayacak kadar küçük olan kadastro parsellerine hisseli imar parseli tahsis etmek yasa gereğidir. Düzenleme öncesinde müstakil mülkiyet durumunda olan taşınmaz, arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda hisseli (çok ortaklı) bir imar parseline dönüşmüş olur. Bu durumdan taşınmaz sahiplerinin hoşlandığını söylemek mümkün değildir. Böyle durumlarda taşınmaz sahipleri, kendilerine hissedar edilen kişi veya kişileri sorgulamaya başlarlar ve hissedarlarını kendileri seçmek isterler. Bu da çoğu zaman mümkün olmaz. Ancak tartışma devam eder. Bu konuda uygulamanın iptali için idari yargıya müracaat eden taşınmaz sahipleri vardır (Sağlam, 1999: 97-98).

1.10.3.1.3. Düzenleme Sahası Sınırına İtiraz

Belediye encümenlerince veya il idare kurullarınca onaylanan düzenleme sahası sınırları bazen bir kadastro parseline iki kısma böler. Parselin bir kısmı düzenlemeye konu olurken, diğer kısmı düzenleme dışında kalır. Bu durum yasaya ve uygulama yönetmeliğine uygundur. Ancak uygulamada bu konuda sorunlar yaşanmaktadır (Sağlam, 1999: 98).

1.10.3.2. Uygulama Sonrasındaki Sorunlar

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarının tamamlanmasından sonra kesinleşen parselasyon planları kontrol ve tescil işlemlerinin yapılması için mahalli tapu ve kadastro teşkilatına gönderilir. Kontrollerden sonra tescil işlemleri yapılır ve imar parsellerinin tapuları hak sahiplerine dağıtılır. Çoğu zaman bu işlemlerin yapılmasından haberi olmayan kadastral parsel sahipleri vardır. Bu durumda olan taşınmaz sahipleri yeni fiili durumu benimsemediklerinden dolayı, imar parseli sahiplerine çeşitli sorunlar (kavga, yaralama, tehdit vb.) çıkartmaktadırlar (Sağlam, 1999: 98).

1.10.4. Uygulamayı Yapan İdareden Kaynaklanan Sorunlar

Arazi ve arsa düzenlemesi yapan veya yaptıran belediyelerin hemen hemen tümü bu uygulamayı, kamulaştırma yapmadan kamuya tahsisli alanların bedelsiz elde edilmesi olarak görürler. Arsa üretmek gibi bir kaygılar genellikle yoktur. Onlar için önemli olan, kamuya kazandırdıkları alanlardır. Yeterli sayıda teknik elemanı olan belediyeler, uygulamayı kendi elemanları ile gerçekleştirirken, çoğu belediyeler ise işi ihale ederek yaptırırlar. İşin ihalesinden sonra işi üstlenen müellif veya müellif kuruluşlar işi yapıp sonuçlandırır. İşin üstlenilmesinden sonra belediyeler ile çeşitli sorunlar yaşanmaktadır. Bu sorunlar uygulama imar planında değişiklik, parselasyon planına yapılan itirazların değerlendirilmesi olarak sıralamak mümkündür (<http://www.hkmo.org.tr>, 2005).

1.10.4.1. Uygulama İmar Planında Değişiklik Sorunu

AAD işleminin amacı, imar planı ile yörenin konut, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarının belirlenmesinden sonra, bu ihtiyaçların hayata geçirilmesini sağlamaktır. Bu işlemler bir kez yapıldıktan ve yörenin ihtiyaçları giderildikten sonra, gelişmeler karşısında imar planı değişikliği ile yeni ihtiyaçlar ortaya çıkmadıkça parselasyon yapılması mümkün değildir. Ancak bazen düzenleme ortaklık payı kanununun aradığı oranın çok üstünde çıkmaktadır. Böyle durumlarda kamuya tahsisli alanların daraltılması için imar planı değişikliği yapılması gerekir. Bu plan değişikliğinin yapılması bazen çok zor ve sıkıntılı olmasının yanında çok zaman almaktadır (<http://www.hkmo.org.tr>, 2005).

1.10.4.2. Parselasyon Planına Yapılan İtirazların Değerlendirilmesi Sorunu

Kanunun öngördüğü işlemlerin yapılmasından sonra, parselasyon planları 30 gün süre ile askıya çıkartılır ve ilan edilir.

AAD subjektif bir işlem olduğundan ilan edilmiş olsa bile aradan çok uzun zaman geçtikten sonra veya ilan süresi içerisinde taşınmaz sahipleri tarafından

yapılan itirazlar belediye encümenlerince karara bağlanır. İtirazların değerlendirilmesinde belediyeler yöre halkı ile karşı karşıya gelmek istemediklerinden veya diğer bir takım nedenlerden dolayı çoğu zaman birbirleri ile çelişen kararlar verirler. Aynı konulardaki itirazların bazılarında kabul diğerlerine red gibi. Bu durum yeni sorunların ortaya çıkmasına neden olmaktadır (<http://www.hkmo.org.tr>, 2005).

1.10.5. Uygulamayı Yürütenden Kaynaklanan Sorunlar

Kentlerin düzenli ve sağlıklı gelişmesi yapılan imar planları ile gerçekleştirilmektedir. İmar planlarını yaptırmak zorunlu iken, imar yasasında açık bir hükümle imar planlarının mekana yansımaları sağlayacak yöntemlerden biri olan arsa arazi düzenleme uygulaması için yasa yapıcı zorunluluk getirmemiştir (Uzun, Demir, Demir, Nişancı, Çelik, 1999: 108). Ancak imar planı tek başına kendinden bekleneni veremeyeceğinden uygulayıcı kurumların imar planını uygulamaları konusunda zorunlu tutulmamaları ve bu konuda yasal düzenlemenin olmayışı bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır.

Uygulamayı yapacak kişilerin gerekli teknik ve hukuki bilgilere sahip olmamaları da uygulamada sorunlara neden olmaktadır. Uygulamayı yapacak kişiler üniversitelerden de yararlanılarak meslek içi eğitime tabi tutularak gerekli teknik ve hukuki bilgi ile donatılmalıdır.

Uygulama sahasına giren parsellerin tapu kütüklerinde düzenleme şerhi bulunduğundan, işin zamanında bitmemesi parsel sahiplerinin satış, ifraz, tevhid gibi işlemleri yapamamasına neden olmaktadır (Sağlam, 1999:99).

1.10.6. Uygulama Hatalarından Kaynaklanan Sorunlar

Arazi ve arsa düzenlemesi uygulamasının en önemli aşaması olan parsellerin oluşturulması ve kadastro parsellerine tahsis işlemi sırasında yapılan hatalar da sorunlara yol açmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi gereğince yapılan AAD nedeniyle meydana gelen imar parsellerindeki değer artışları karşılığında imar planlarında meydan, yol, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan ibadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumlarına ayrılmış alanlar için % 40'a kadar olan kısımların bedelsiz olarak kamunun eline geçmesi sağlanmaktadır. Ancak 3194 sayılı yasa ile 6785 sayılı Kanun'un 42. madde uygulamasından doğan sakıncaların kaldırıldığı ve hisseli satışlar yasaklanmıştır. Ayrıca düzenleme ortaklık payının yanlış uygulanması sonucu belediyelerin parseller elde etme yoluna gittikleri ve yakınmaların mevzuattan değil; uygulatıcı ve uygulayanların konuyu bilmemesinden kaynaklanmaktadır. Uygulamada yapılan hataları şöyle sıralayabiliriz (Ulutaş, 1990: 3).

a) İdareler AAD uygulamaları sırasında gerek bilinçli gerekse bilinçsiz olarak DOP'nın kesilmesinde bazı hatalar yapmaktadırlar (Nikes: 2003);

aa) Tüm parsellerden DOP kesilirken belediyeler kendi taşınmazlarından DOP kesmediklerinden diğer taşınmazlardan alınması gereken orandan fazla miktarda DOP alınmaktadır.

bb) Bazı belediyelerin yaptıkları 3194 sayılı Yasa'nın 18'. maddesi ve 2981/3290 sayılı Kanun'un 10/c maddesi uygulamalarında, düzenleme sahası içerisindeki parsellerden farklı oranlarda DOP kesintisi yaptıkları, bu oranın altında veya üstünde kesinti yapıldığı görülmektedir.

Ancak, düzenlemeye giren her parselden eşit oranda DOP kesintisi yapılması, 18. madde ve 10/c uygulamalarının genel bir kuralıdır. Üstelik düzenleme sahası içerisindeki DOP farklılıkları, idare mahkemelerinde en başta gelen plan iptal sebeplerinden birisi olduğundan uygulayıcıların bu konuya özellikle dikkat etmesi gerekmektedir (Beyaz, 1995: 4).

cc) Daha önce düzenleme ortaklık payı alınmış yerlerden tekrar alındığı gözlenmektedir. Bu yasaya aykırı bir durumdur.

Yerel yönetimlerin karar organlarının, teknik bilgi düzeyi yönünden yetersiz olmaları nedeniyle bu türdeki uygulamaya yönelik yanlışlıkların önlenmesi amacıyla uzman danışmanlık kurumu oluşturulmalıdır. Zira, arsa düzenlemesinin taşınmaz sahiplerini en çok ilgilendiren yönü dağıtımdır. Buna paralel olarak, dağıtım yargıya intikal eden konuların başında gelmektedir. Bu nedenle, yargıya başvurulduğu takdirde haksız uygulamalar birkaç yıl sonra iptal edilmekte, o zamana kadar yapılan yatırımlar boşa gittiği gibi, uygulamaya harcanan emek ve masraflar da milli servet kaybına neden olmaktadır. Bunun yanı sıra, iptal edilen bir çok hukuki probleme neden olmakta, bazen geriye dönüş de mümkün olmamaktadır. Bu nedenle, imar uygulamalarının encümen veya il idare kurulu onayına sunulmadan önce, üniversite, meslek odası ve kamu kurumlarından uzman üyelerin katılımı ile oluşturulacak bağımsız bir heyet tarafından tüm yönleriyle kontrol edilmesinde ve uygulamaların bu heyetin görüş ve önerileri doğrultusunda düzeltilmesinde, yine bu heyet tarafından imar uygulamaları konusunda belediyelere danışmanlık hizmeti verilmesinde büyük yarar görülmektedir (Nikes, 2003:763).

İmar uygulamalarının kesinleşmesinden önce, yapılacak bu kontrol sayesinde yanlış uygulamalar en aza indirilecek, dağıtımın sosyal adalete uygun olarak yapılması sağlanacak, bir çok hatalı uygulama yargıya intikal etmeden düzeltilecek, uygulamanın iptal edilmesi nedeniyle ortaya çıkması muhtemel hukuki problemler azalacak ve milli servet israfı önlenecektir (Yakar, 2000: 26).

b) Vatandaşın aleyhine bir durum olarak değerli yerdeki arsanın yerine değersiz arsa verilmesi, dağıtım objektif yapılmış olsa bile, taşınmazların değer durumu dikkate alınmadığından imar planının getirmiş olduğu menfaat ve külfetler taşınmazlara tam anlamıyla eşit olarak yansıtılmamaktadır. Taşınmaz alan olarak korunmuş olmakla birlikte değer olarak hak etmediği halde azalabilmekte ve çoğalabilmektedir (Yakar, 2000: 30).

Bu nedenle, uygulamanın daha adil olabilmesi için, parsellerin yüzölçümü yerine, değerlerinin tespit edilmesi ve düzenlemeden önceki parsel değerine eş değerde parsel verilmelidir. Bunun için de; öncelikle, mevzuatımızda eşdeğerlik ilkesinin yer alması sağlanmalıdır. Planlamadaki elastikiyet yani, her parselin imar

haklarının farklılığı nedeniyle, her parselin edindiği değer artışı da birbirinden farklı olacağından, her parselden eşit şekilde yüzde olarak pay kesildiğinde bu artış sağlanamaz.

Anayasanın öngördüğü eşitlik ilkesinden yola çıkılacak olursa; taşınmaz malın değeri enflasyon katsayısı ile çarpılarak bulunmalıdır. Düzenlemeye alınan her bir kadastro parselinin birim m² fiyatlarından yola çıkılarak katılım bedelleri hesaplanır. Dağıtım yapılmadan hemen önce de imar parsellerinin birim m² fiyatları tespit edilerek dağıtım bedelleri hesaplanır. Böylece, eşdeğerlik ilkesine göre imar parselleri oluşturulup mal sahiplerine dağıtım yapılarak kesinti ve hisseli dağıtım problemi ortadan kalkacaktır (Yıldız, 1990: 51). Çünkü değer eşitliği yönteminde, taşınmaz hangi düzenleme alanına alınırsa alınsın, düzenleme sonucunda yüzölçümü büyüse veya küçülse dahi değerini koruyacaktır. Eğer, kendi değerinden daha az değerde bir imar parseli tahsis edilirse aradaki fark parasal olarak ödenecektir. Bu uygulama, taşınmaz sahiplerini mağdur etmediği gibi uygulayıcı idareleri kamulaştırma külfetinden kurtaracağı gibi taşınmaz sahipleri açısından da adaletli bir uygulama olacaktır.

Bununla birlikte, değer eşitliği yönteminin uygulanmasından zor ve karmaşık olması nedeniyle, değer eşitliği yöntemi yerine düzenleme alanında bulunan ve pilot olarak seçilecek birkaç taşınmazın uygulama öncesi ve sonrasındaki değerleri oranlanarak düzenleme alanı için ortalama bir değer artışı belirlemek sureti ile düzenleme ortaklık payının bu değer artışı oranında alınması sağlanabilir. Zaten, 3194 sayılı İmar Kanununun 18/2'. maddesinde düzenleme ortaklık payı alınmasının gerekçesi, “düzenleme dolayısıyla oluşacak değer artışları” olarak gösterilmiştir.

c) 18 uygulamasında belediye resen mal sahiplerinin onayını almadan onları başka mal sahipleri ile hisseli hale getirebilmektedir. Vatandaşın bilmediği, tanımadığı kimselerle hisseli hale gelmesini engellemek için, yeni bir düzenleme de, bu şekilde zorunlu hisselerlendirme söz konusu olacak olursa, vatandaşların onayları alınmalıdır. Böylece, uygulamada belli ölçüde demokratikleşme sağlanmış olacaktır (Yıldız, 1990: 55).

d) Bazı belediyelerin geçmişte yapmış oldukları ve tapuya tescil edilmiş imar uygulamalarının (3194/18 ve 2981/10-c) dağıtım cetvellerinde yanlışlık yapıldığını belirterek, sonradan aldıkları encümen kararları ile dağıtım cetvellerinde değişiklik yaptıkları, değişiklik gereğince, tescillerin düzeltilmesini istedikleri gözlenmektedir. Böylece, belediyenin aldığı bir idari kararla (encümen kararı), kişilerin mülkiyet haklarında değişiklik yapıldığına rastlanmaktadır. Belediyelerin yapmış oldukları imar uygulamaları özünde birer idari işlemdir. Dolayısıyla idari işlemin genel özelliği olan idarece her zaman geri alınabilme, değiştirebilme imkânı her zaman mevcuttur. Ancak, bir idari işlem olan imar uygulaması, tapu siciline tescille birlikte idari işlem olma özelliğini kaybeder ve adli işlem halini alır. Dolayısıyla artık, işlemde yapılacak değişikliğin, ya ilgililerin muvafakati ya da mahkeme kararı ile yapılması sağlanmalıdır.

e) Belediyelerin, genellikle düzenleme çizgisinin sınırladığı alanı, doğrudan düzenlemeye giren alan olarak aldığı, böylece, bazı tescil harici alanların düzenleme çizgisini sınırladığı alana girmekle beraber, imar adalarına isabet etmediği halde bu alanların kadastro parseli gibi değerlendirilerek düzenleme sahası toplamına eklendiği görülmektedir. Bu durumda, düzenlemeye giren alan, gerçekte olduğundan daha fazla gösterilerek büyüdüğünden düzenleme sahası içerisinde DOP'da yükselmektedir. Bu nedenle 18. madde uygulamaları kadastro müdürlüklerince kontrol edilirken; bu hususa dikkat edilmelidir (Beyaz, 1995: 5).

Yine benzer şekilde belediyelerin, düzenleme ile tüm kadastral yolları ihdas ederek belediyeleri adına uygulamaya dahil etmek suretiyle, diğer parseller ile birlikte DOP düşüldükten sonra geriye kalan kısmı imar parseli olarak belediyeler adına tescil ettikleri görülmektedir (Çay ve Özen, 1998: 10).

Medeni Kanununun 912. maddesinde, kimsenin özel mülkiyetinde olmayan ve kamunun kullanılmasına tahsis edilen taşınmazların, onlara yönelik ve tescili gerektiren aynı bir hak olmadıkça tescile tabi olmadığı hükme bağlanmıştır. Yani, kamunun kullanılmasına tahsis edilen taşınmazların tescil edilebilmesi için, tescili gerektiren bir aynı hakkın doğması gerekmektedir.

Dolayısıyla imar uygulamalarında, kadastral yolların ve tescil harici alanların ihdasen tescil edilebilmesi için bir aynı hakkın doğması gerekmekte, bu da ancak, imar planıyla getirilen özel mülkiyete konu alanlara rastlamasıyla mümkün olmaktadır (Yakar, 2001: 12).

f) Belediye ve Valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 18/2. maddesi uyarınca % 40'ı geçmeyen düzenleme ortaklık payı alınabileceği, umumi hizmetlere ayrılan yerlerin DOP miktarından fazla olması halinde eksik kalan miktarın belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanacağı aynı Kanunun 18/3. maddesi ile açıklanmıştır. Anılan Kanunun 13. maddesinin son fıkrasında düzenleme ortaklık payı üzerindeki miktarların mal sahiplerince ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilebileceği de belirtilmiştir. Buna göre, ilgili idarelerce kadastro parsellerinden kamulaştırma yapılmamış ya da maliklerce tapu sicil müdürlüğüne talepte bulunularak bedelsiz terk edilmemiş ise, DOP üzerindeki bedelsiz terk veya kamulaştırmaya konu olacak kısımların yol, meydan, yeşil alan gibi yerlere rastlarsa dahi bir parsel numarası altında imar planındaki vasfı aynen yazılmak suretiyle kadastro parselindeki malikleri adına dağıtım cetvellerinin düzenlenmesi ve tescillerinin yapılmasından sonra; bu yerlerin bedelsiz terk veya kamulaştırma yoluyla belediye veya özel idarenin mülkiyetine geçmesi ve daha sonra Medeni Kanunun 912'nci maddesi uyarınca sicilden çıkarılması gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili idarece yapılan imar uygulamalarına ilişkin dağıtım cetvellerinde % 40 DOP'ını aşan kısımların bedelsiz terk veya kamulaştırma olarak (uygulamayı yapan idarenin kendi taşınmaz malları hariç) gösterilmesi mümkün olmayıp, dağıtım cetvelleri yukarıda açıklanan hususlara göre düzenlenmelidir (Yıldız, 1990:57).

g) 18. madde uygulamalarında; zeminde kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu taşınmaz malların da uygulamaya alınarak diğer kadastro parselleri ile birlikte imar parsellerine şuyulandırıldığı Bu gibi durumlar tapu sicilinde uygulamanın tescilini zorlaştırmaktadır. Bu nedenle, zeminde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulu taşınmaz mallar uygulamaya girdiğinde başka kadastro ya da imar parselleriyle şuyulandırmaya girmeden düzenlemeden çıkmalı ya da binanın bulunduğu kısmın dışındaki bir bölümden DOP kesilmelidir. Bu mümkün olmaz sa

bedele dönüştürmek şeklinde yapılmalıdır (Beyaz, 1996:4).

h) 18 uygulaması ile, düzenlemeye alınan kayalık veya çok eğimli yapılaşmaya uygun olmayan kadastro parsellerine de uygulama gereği yapılan kesintilerden sonra kalan kısımları için imar parselleri verilmektedir. Oysa, topoğrafik yapısı çok bozuk olduğu için plancı, bu gibi yerleri genellikle yeşil alan olarak ayırmaktadır. Bu gibi kadastro parsellerinin düzenlemeye alınarak karşılığında düzgün imar parselleri vermek diğer parsel sahiplerine karşı bir haksızlıktır. Bu nedenle, bu gibi alanların düzenleme dışı bırakılması gereklidir (Çay ve Özen, 1998: 12).

İKİNCİ BÖLÜM

2. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ İLE İLGİLİ DANIŞTAY KARARLARININ İNCELENMESİ

Bu bölümde 1956 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu ve 1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nda arazi ve arsa düzenlemesi (parselasyon) ile ilgili olarak yer alan hükümler çerçevesinde Danıştay'ın 2012 yılına kadar vermiş olduğu kararlar ele alınmıştır. Öncelikle Danıştay dergilerinden, Danıştay'ın sitesinden ve değişik kitaplardan elde edilen kararlar bir havuzda toplanmıştır.

Toplanan kararlar bir ön incelemeden geçirilmiş, ardından ortak özelliğe sahip olanlar ayrılıp, gruplandırılmış ve grup içindekiler tekrara düşmemek suretiyle seçilerek çözümlenmiştir. Çözümlenerek genel başlıklar halinde sıralanan konuları şöyle özetleyebiliriz.

AAD ile ilgili davalarda hangi yargı yerinin (adli-idari) görevli olduğu, dava açma ehliyetine kimlerin sahip olduğu, dava açma süresi, AAD yapma yetkisinin hangi idarelerde olduğu, açılan davadan feragat edildiği zaman ne yapılması gerektiği, AAD'nin nerelerde ve hangi şartlarda yapıldığı, düzenleme nedeniyle meydana gelen değer artışı nedeniyle alınan düzenleme ortaklık payı, AAD'nin dayanağı imar planı ile ilişkisi, imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında yaşanan hukuki fiili ve teknik sorunlar, dağıtılan parselin eşdeğer olup olmadığı, aynı parselde iki veya daha fazla AAD uygulaması yapılıp yapılamayacağı, AAD'nin mahkeme tarafından iptali sonrasında neler yapılması gerektiği, AAD ile mülkiyetin ferdileştirilmesi ile ilgili konularda yaklaşımı tespit edilmeye çalışılacaktır.

2.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Davalarında Görevli Yargı Yerinin Belirlenmesine İlişkin Kararlar

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesinde idari dava türleri arasında iptal davaları; idari işlemler hakkında yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden biri ile hukuka aykırı olduklarından dolayı iptalleri için menfaatleri ihlal edilenler tarafından açılan davalar şeklinde, tam yargı (tazminat) davaları ise; idari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan davalar olarak tanımlanmış, ayrıca her türlü idari sözleşmeden kaynaklanan davalarda iptal davaları arasında sayılmıştır.

Buna göre, idari yargının görev alanını, idarenin, idare hukuku alanında tek yanlı irade beyanı ile hukuki sonuçlar doğuran işlemler hakkında açılan iptal davaları, idari eylem ve işlemlerden dolayı hakları muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları ile kamu hizmetlerinden birinin yürütülmesi için, tahkim yolu öngörülen imtiyaz şartlaşma ve sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar hariç, yapılan her türlü idari sözleşmelerden dolayı taraflar arasında çıkan uyuşmazlıklara ilişkin davalar oluşturmaktadır.

Ayrıca 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanun'un 14. maddesinin 3/a bendine göre dava dilekçelerinin "görev ve yetki" yönünden inceleneceği, adli yargının görevli olduğu konularda açılan davanın aynı Kanun'un 15. maddesi 1/a bendi uyarınca davanın her aşamasında reddedileceği öngörülmüştür.

Görev kamu düzenine ilişkin olduğu için görevsizlik itirazı davanın her aşamasında ileri sürülebilir ve mahkemelerce de re'sen göz önüne alınır. Görevsiz mahkemede dava açılmışsa ne olacaktır? Bu durumda adli ve askeri yargının görevine giren konularda açılan davaların reddine idari yargının görevli olduğu konularda ise görevli olmayan mahkemeye açılan davanın görev yönünden reddine karar verilerek dava dosyasının görevli mahkemeye gönderilmesine karar verilir (Sancakdar, 1996: 171).

Ancak adli yargıda görev retle sonuçlanan davalarda bu kararın kesinleşmesinden itibaren 30 gün içinde usulüne uygun düzenlenmiş dilekçelerle yeniden dava açılması gerekir. Davacının talebi olmaksızın doğrudan gönderilen dava dosyalarında idare mahkemeleri dosya esas kaydının kapatılarak dosyayı tekrar adli yarı yerine gönderilmesine karar vermektedir. Bunun yanında adli yargıda görev retle sonuçlanan davalarda davacının talebi üzerine gönderilmişse idare mahkemeleri davanın usulüne uygun düzenlenmiş dilekçelerle dava açılması gerektiği gerekçesiyle dilekçe ret kararı vermekte, dilekçe ret kararında belirtilen hususlara uygun düzenlenmiş dilekçelerle dava yenilenmesi halinde davaya bakılmaktadır.

Burada yapılması gereken gereksiz yazışmalara ve zaman kaybına yer verilmemesi için adli yargıda görev retle sonuçlanan davalarda kesinleşme tarihinden itibaren 30 gün içerisinde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 3. ve 5. maddelerine uygun olarak düzenlenmiş dilekçelerle doğrudan dava açılması gerektiği en doğru yol olarak kabul edilmesi gerekir.

Danıştay'ın içtihatlarıyla düzenleyici bir işlem olarak kabul edilen imar planı veya plan değişikliğine karşı açılacak dava, Bakanlığın düzenleyici işlemi olarak kabul edileceğinden davanın görevli mahkeme olan Danıştay'da görülmesi gerekecektir. Ancak parselasyon işlemi diğer planlardan farklı olarak bireysel ve subjektif idari işlemler kapsamında değerlendirildiğinden bu işlemlere karşı da ancak idare mahkemelerinde dava açılacağından uygulama işlemlerine karşı ilk derece mahkemesi olarak Danıştay'da dava açılması mümkün değildir.

Bu hükümlere göre AAD uygulaması sonucunda açılan davalarda hangi yargı yerinin görevli olduğu konusunda Danıştay'ın ve Uyuşmazlık Mahkemesi'nin nasıl kararlar verdiği incelenecektir.

a) Danıştay 6. Dairesinin 30.11.1993 tarih ve E;1993/1631, K;1993/5107 sayılı kararı

3194 sayılı imar kanununun 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemi sonucu düzenlenen tapuların iptali istemiyle açılan davada İdare Mahkemesi, açılan

davanın imar düzenlemesi işlemine yönelik olmayıp tapuların iptali istemine yönelik olduğu, Medeni Kanununun 935. maddesi gereğince tapu kayıtları üzerinde tescil, terkin, tashih gibi işlemlere ilişkin davaların çözümünün adli yargı yerlerine ait olduğu, belirtilerek davanın görev yönünden reddine karar verilmiştir.

Danıştay, Uyuşmazlık Mahkemesinin 1990/7 sayılı kararına atıf yaparak tapuların dayanağının 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi olduğu, imar kanunundan kaynaklanan uyuşmazlığın çözüm yerinin idari yargı olduğuna karar vererek yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

b) Danıştay 6. Dairesinin 25.10.2011 tarih ve E;2009/8946, K;2011/3971 sayılı kararı

Davacıların müştereken maliki oldukları taşınmazın imar uygulaması sonucu oluşan yeni tapu kayıtlarının ve tescil işleminin iptaline istemiyle açılan dava da İdare Mahkemesi, parselasyon işlemine karşı ayrıca dava açıldığı, görülmekte olan davada salt tapu sicil kaydının iptaline hükmedilmesinin talep edildiği belirtilerek uyuşmazlığın görüm ve çözümünde Adli Yargı Yolu görevli olduğu gerekçesiyle davanın görev yönünden reddine karar verilmiştir.

Danıştay ise, tapuya tescil işlemi 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi uygulamasına dayalı olarak yapılmış olduğundan ve Uyuşmazlık Mahkemesi'nin 08.07.1991 günlü, E;1991/10, K;1991/14 sayılı kararında; idari işlem ortadan kaldırılmadan kişiye verilen tapunun iptalinin söz konusu edilemeyeceği, bu nedenle davanın bir idari işlemin iptaline yönelik olduğunun kabulü ile bu tür davaların idari yargının görev alanında bulunduğu hususu karara bağlanmış olduğundan, imar uygulamasına bağlı olarak yapılan tapuya tescil işleminin yargısal denetiminin idani yargı yerine ait olduğunu belirterek yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

c) 24.07.2009 tarih ve 27298 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Uyuşmazlık Mahkemesi'nin (Hukuk Bölümü) 02.02.2009 tarih ve E;2008/69, K;2009/9 sayılı Kararı

Davacıya ait ağaçların, taşınmazın imar uygulaması sonucu yol ve kanal olarak ayrılması nedeniyle kesilmesinden dolayı uğranılan zararın tazmini istemiyle adli yargı yerinde açılan dava da sulh hukuk mahkemesi; belediye tarafından ilçe merkezinde imar düzenlemesi yapmak amacı ile İmar Kanunu'nun 18. maddesine dayanarak yapılan işlemin idari bir işlem olduğu, bu idari işlem sonucunda düzenleme ortaklık payı olarak belediyenin mülkiyetine geçen yerler üzerindeki ağaçların kesilmesinin de bu idari işlemin devamı niteliğindeki bir işlem olduğu, İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesi hükmünce bu işlemde doğan zararın da idari işlemde kaynaklanan ve tam yargı davasına konu oluşturan bir zarar niteliğinde olduğu, bu itibarla, davanın idari yargının görev alanına girdiği sonucuna varıldığı gerekçesiyle görevsizlik kararı vermiş.

Bu karar üzerine idari yargı yerinde açılan dava sonucunda idare mahkemesi; idarenin, mülkiyeti davacıya ait olan ağaçları haksız fiil neticesinde kesilmesi ile meydana gelen zararın tazminine yönelik bulunan davanın, Borçlar Kanunu'nun haksız fiillere ilişkin hükümlerine göre adli yargı yerince çözümlenmesi gerekeceği, bu nedenlerle, 2247 sayılı Uyuşmazlık Mahkemesinin Kuruluş ve İşleyişi Hakkında Kanun'un 19.maddesi uyarınca görevli yargı yerinin belirlenmesi için dava dosyasının Uyuşmazlık Mahkemesi'ne gönderilmesine karar verilmiştir.

Uyuşmazlık Mahkemesi ise; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi uyarınca tesis olunan arazi ve arsa düzenlemesi sonucu davacıya ait olan taşınmazın (düzenleme ortaklık payı olarak alınarak) yol ve kanal olarak ayrıldığı, taşınmazın zemininin uyuşmazlık konusu yapılmadığı, bu taşınmazdaki çeşitli meyve ağaçlarının herhangi bir bedel ödenmeden kesilmesi nedeniyle uğranılan zararın tazmini istemiyle dava açıldığını belirlemiştir.

Belirtilen duruma göre, imar uygulaması sonucunda uğranılan zararın tazminine yönelik bulunan davanın, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun

2/1-b maddesinde yer alan "İdari eylem ve işlemlerden dolayı kişisel hakları doğrudan muhtel olanlar tarafından açılan tam yargı davaları" kapsamında idari yargı yerince çözümlenmesi gerektiğine karar vermiştir.

Parselasyon planlarını onaylama ve yürürlüğe koyma konusunda tek yetkili organ, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise il Encümenidir (Köktürk, 2007:85).

Bu idareler tarafından tesis olunan ve subjektif işlem olan arazi ve arsa düzenlemelerine karşı idari yargı yerinde dava açılacağı hususunda tartışma bulunmamakla birlikte bu işlemlere dayalı olarak yapılan işlemlerin de iptali istenilmektedir.

Yukarıda yer alan Danıştay ve Uyuşmazlık Mahkemesi kararlarında da bahsedildiği üzere arazi ve arsa düzenlemesine karşı dava açılmamışsa da arazi ve arsa düzenlemelerine dayalı olarak tapuya tescil veya buna dayalı olarak açılan tazminat davalarının da idari yargı yerinde görülmesi gerekmektedir.

Eğer tapuda yapılan her türlü tescil, terkin ve şerh verilmesi işlemlerinin dayanağı idari işlem değil ise bu işlemlere karşı adli yargı yerinde dava konusu yapılmalıdır.

2.2. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Davalarında Dava Açma Ehliyeti'ne İlişkin Kararlar

İdari yargıda ehliyet (iptal davalarında) dava konusu yapılacak işlem ile davacının kişisel, meşru (makul) ve güncel menfaatinin ihlal edilmiş bulunması yani davacı ile idari işlem arasında menfaat ilişkisi olması gerektiğini ifade etmektedir.

Menfaatin şahsi olması, idarî işlemin davacısı olan ilgiliye doğrudan doğruya veya dolayısıyla etki etmesi demektir. Menfaatin şahsî (kişisel) olmasından kasıt kararın sadece davacıyı etkilemesi değildir. Objektif tasarruflarda, tasarrufun etki alanı geniş olduğundan bu etkiye maruz kalan her şahıs menfaat sahibi sayılır. Yani

idarî işlemin o kişi hakkında yapılması gerekmeyip o kimseyi etkilemesi yeterlidir (Sancakdar,1996: 178).

Menfaatin meşru sayılabilmesi için hukukî bir durumdan çıkması ya da ona dayanması gerekir. Örneğin Anayasa, kanun, tüzük, yönetmelik, içtihat, idarî teamül imar planı gibi. hukuken olmayan bir menfaat meşru sayılamaz (Sancakdar, 1996:178).

Menfaatin aktüel ya da hâlen mevcut olması demek; en geç davanın ikâmesi sırasında söz konusu idarî işlem, yâni imar planı, parselasyon bakımından mevcut ve tahakkuk etmiş olması demektir (Sancakdar, 1996: 179).

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nda ehliyet konusunda düzenleme yapılmamıştır. Bu Kanun'un 31. maddesi ehliyet konusunda Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'na (04.02.2011 tarih ve 27836 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu) atıfta bulunmuştur. Hukuk Muhakemeleri Kanunu ise ehliyet konusunda Medeni Kanun'a atıf yapmıştır. Dolayısıyla açılan davalarda dava açan kişinin ehliyetli olup olmadığı Medeni Kanun hükümlerine göre çözülecektir.

Bu bölümde 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu gereğince davanın açılması sırasında işin esasına geçmeden önce arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili davalarda bakılması gereken ehliyet konusunda nasıl kararlar verdiği tespit edilmeye çalışılacaktır.

a) Danıştay 6. Dairesinin 13.11.1995 tarih ve E;1995/410, K;1995/4427 sayılı kararı

Tapuda malik olarak gözükmeyen ancak harici satış sözleşmesi ile taşınmazı satın alan kişinin “Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi” harici olarak satın aldığı taşınmaz üzerinde tesis olunan parselasyon işleminin iptali istemiyle idare mahkemesinde dava açmış.

İdare Mahkemesi, 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin tapuda kayıtlı taşınmazlarla ilgili olması, tapu maliklerini ilgilendirmesi nedeniyle tapu ile ilişkisi olmayan davacının harici satış vaadi sözleşmesine dayanarak parselasyon işlemini dava konusu yapmasının mümkün bulunmadığı gerekçesiyle davanın ehliyet yönünden reddine karar verilmiştir.

Danıştay da, tapuda malik olarak gözükmeyen tapu dışı taşınmazı satın alan kişinin bu taşınmazda yapılan parselasyon işlemini dava konusu yapamayacağından yerel mahkeme kararının onanmasına karar vermiştir.

Bu kararın verilmesinden uzun zaman geçmesine rağmen Danıştay aşağıda yer verilecek olan kararda da görüleceği üzere verdiği bu kararını değiştirmeyerek tapuda malik olmayan kişinin parselasyon işlemine karşı dava açma ehliyeti olmadığına karar vermiştir.

b) Danıştay 6. Dairesinin 21.09.2007 tarih ve E;2005/2790, K;2007/5059 sayılı kararı

Davacının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile satın aldığı taşınmazın bulunduğu alanda yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılan dava da; İdare Mahkemesi, davacının ehliyetli olup olmadığı yönünde bir inceleme yapmayarak davacıların tasarrufunda bulunan taşınmazın bulunduğu alanda yoldan ihdas suretiyle belediye adına imar parselleri oluşturulduğundan bahisle işlemin esas yönünden iptaline karar verilmiştir.

Danıştay önceki kararlarında olduğu gibi, parselasyon işlemleri subjektif nitelikte işlemler olduğundan, parselasyon işlemlerine ancak işlem tarihinde mülkiyet hakkı olanlar dava açabileceklerdir.

Taşınmaz mülkiyetinin asıl belirleyici unsuru tapu senedi olduğu halde anılan taşınmazın tapulu maliki olmayanlar tarafından gayrimenkul satış vaadi sözleşmesine dayanılarak mülkiyet iddiasıyla açılan davada dava açma ehliyeti bulunmadığına karar vererek yerel mahkeme kararını bozmuştur.

Danıştay'ın sübjektif işlemlerden olan parselasyon işlemlerine karşı tapu malikinin dava açabileceğini, tapu harici satış olan, taşınmaz satış vaadi sözleşmesini bu işleme karşı dava açmak için yeterli görmediği görülmektedir.

Yukarıda yer alan Danıştay'ın iki kararı da yerinde olmakla birlikte ülkemizde yaygın olan noter satış vaadi sözleşmelerinin taşınmaz satın aldığı zanneden kişilerin aleyhine olduğu görülmektedir. Ancak Danıştay sübjektif işlemler olan parselasyon (arazi ve arsa düzenlemesi) işlemlerine karşı özel kişiler tarafından açılan davalarda davayı açan kişinin meşru ve güncel menfaatinin ancak tapu senedi ile mümkün olduğuna ilişkin kararlar vermiş. Bu tür kararların da Danıştay'ca bir içtihat olarak kabul edildiğini görmekteyiz.

c) Danıştay 6. Dairesinin 05.04.2005 tarih ve E;2003/573, K;2005/1938 sayılı kararı

Hazineye ait olan bir parselde arazi ve arsa düzenlemesi yapılması üzerine bu parselasyon işleminin hukuka aykırı olduğunu düşünen defterdar parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açmış.

İdare Mahkemesi, hazineyi ilgilendiren davaların muhakemat müdürü ya da hazine avukatı tarafından açılacağı, defterdarların dava açma ehliyetinin bulunmadığı gerekçesiyle davanın ehliyet yönünden reddine karar verilmiştir.

Danıştay ise; defterdarların buldukları illerde daire amiri olarak hazineyi ilgilendiren konularda idari dava açmaya yetkili oldukları, hazineye ait taşınmazla ilgili parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açabileceklerinden davanın ehliyet yönünden reddinde isabet görmeyerek yerel mahkeme kararını bozmuştur.

Danıştay 21.11.2003 tarih ve E;2002/2944, K;2003/6145 sayılı kararında, mülkiyeti hazineye ait taşınmazla ilgili olarak yapılan parselasyon işlemine karşı İl Özel İdare Müdürlüğü'nce dava açılması mümkün olmadığından, davanın ehliyet yönünden reddi gerekirken işin esasına girerek karar veren İdare Mahkemesi kararının bozulması gerektiğine karar vermiştir.

Danıştay 13.04.2010 tarih ve E;2008/5743, K;2010/3726 sayılı kararında, mülkiyeti hazineye ait taşınmazlarda yapılan parselasyon işlemine karşı Mal Müdürü tarafından açılan dava da Malmüdürü'nü ehliyetli görerek işin esası hakkında karar vermiştir.

Danıştay 28.06.2011 tarih ve E;2009/6071, K;2011/2527 sayılı kararında da, mülkiyeti hazineye ait olan taşınmaz da yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılan dava da İdare Mahkemesi, hazineyi ilgilendiren uyuşmazlık hakkında Kaymakamlığın Maliye Bakanlığı adına dava açma ehliyeti bulunmadığı gerekçesiyle davanın ehliyet yönünden reddine karar vermiş, Danıştay ise, parselasyon işlemine karşı Kaymakamlığın dava açma ehliyeti bulunduğunu kabul ederek ehliyet yönünden davayı reddeden İdare Mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir.

İstanbul 4. İdare Mahkemesi 29.06.2008 tarih ve E;2012/498. K;2012/1551 sayılı kararında; 02/11/2011 tarihinde yürürlüğe giren 659 sayılı Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri ve Özel Bütçeli İdarelerde Hukuk Hizmetlerinin Yürütülmesine İlişkin Kanun Hükmünde Kararname ve 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununa ekli (I) ve (II) sayılı cetvelleri birlikte değerlendirerek Maliye Hazinesi'ne ait her türlü dava ile Hazine'nin mülkiyetindeki taşınmazların ayn'ıyla ilgili her türlü davaları açma görev ve yetkisinin Maliye Bakanlığı veya Maliye Bakanlığı Başhukuk Müşavirliği ve Muhakemat Genel Müdürlüğü'ne ait olduğu belirtilmiş.

İstanbul Defterdarlığı Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Kartal Emlak Müdürlüğü'nün uyuşmazlıkta 'taraf sıfatı'nı haiz olmaması ve görülen davayı açma görev ve yetkisinin Maliye Bakanlığı ve Maliye Bakanlığı Başhukuk Müşavirliği ve Muhakemat Genel Müdürlüğü'nde olması sebebiyle, İstanbul Defterdarlığı Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Kartal Emlak Müdürlüğü tarafından açılan davanın ehliyet yönünden reddine karar vermiştir.

Maliye Bakanlığı'nın il ve ilçelerin en yüksek amiri olan defterdarın hazineyi ilgilendiren dava da taraf olması ve hazinenin hakkını savunması normal

karşılanmakla birlikte İstanbul İdare Mahkemesi tarafından belirtilen 658 sayılı KHK ile 5018 sayılı Kanun hükümleri birlikte değerlendirildiğinde (I) ve (II) sayılı cetvelde yer almayan Defterdarlığın dava açma ve davalarda taraf olma sıfatına haiz olmaması gerekmektedir.

Yukarıda yer verilen Danıştay kararları, 02.11.2011 tarihinde yürürlüğe giren 659 sayılı Genel Bütçe Kapsamındaki Kamu İdareleri ve Özel Bütçeli İdarelerde Hukuk Hizmetlerinin Yürütülmesine İlişkin Kanun Hükmünde Kararname'den önce verilmiş kararlardır. Bu KHK'nın yürürlüğe girmesinden sonra mülkiyeti hazineye ait taşınmazlar ile ilgili parselasyon işlemlerine karşı hangi idarenin dava açabileceğinin Danıştay tarafından bu KHK hükümleri dikkate alınarak belirleneceği düşünülmektedir.

d) Danıştay 6. Dairesinin 23.09.1999 tarih ve E;1998/4164,K;1999/4196 sayılı kararı

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine karşı tapu maliki olmayan ancak bu parselin komşusu tarafından bu işlemin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, parselasyon işleminde uygulamaya giren taşınmazın komşu parselinin maliki tarafından açılan parselasyon işleminde komşu parsel malikini ehliyetli bularak işin esasına girmiş ve imar planı bulunmayan bir alanda yapıldığı gerekçesiyle parselasyon işleminin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay ise, kişisel çıkarları ihlal eden, somut, subjektif nitelikte olan dava konusu parselasyon işlemine karşı, parselasyon yapılan sınırlar içerisinde aynı hakkı bulunmayan davacı tarafından komşuluk hukukuna dayanılarak dava açıldığı, dava konusu işlemle herhangi bir hak ve menfaati bulunmayan davacı tarafından açılan bu davanın ehliyet yönünden reddi gerekirken mahkemece işin esasına girilerek bir karar verilmesinde isabet görmeyerek yerel mahkeme kararını bozmuştur.

İmar planları konusunda, işlemin doğrudan doğruya iptal davası açacak kişi hakkında yapılmış olması gerekmemekte, ciddi, kabul edilebilir, güncel ve hukuken geçerli bir “menfaat ihlali” bulunması ve dolayısıyla işlemin kişiyi dolaylı da olsa etkilemiş olması yeterli kabul edilmektedir. Örneğin, genel nitelikte düzenleyici işlem olan imar planlarına karşı, belediye meclis üyesi, semt sakini (komşuluk), hemşerilik ya da meslek odası sıfatıyla menfaatin ihlal edildiği gerekçesiyle dava açılabilirken, kişisel çıkarları ihlal eden somut, subjektif nitelikteki parselasyon işlemine karşı benzer bir şekilde açılan dava ehliyetsizlik yönünden reddedilmektedir.

Yukarıda yer alan Danıştay kararlarından da anlaşılacağı üzere AAD tapuda kayıtlı taşınmazlarla ilgili işlem, tapu maliklerini ilgilendirir, tapuda tescil edilmemiş haklar düzenlemede göz önüne alınmaz, bunun sonucu olarak tapuda malik olmayanlar bu işlemler aleyhine dava açamazlar. Öte yandan ehliyet yanında menfaatin ihlal edilmesi şeklinde bir şart da aranmıştır. Bu şart her isteyen AAD işlemine karşı dava açmasını önlemek için öngörülmüştür. İdari işlemin dava konusu yapılabilmesi için davacının bu işlemde etkilenmesi de gerekmektedir.

İdari yargıda açılan her davada davayı açan kişinin davayı açmada kişisel, meşru (makul) ve güncel menfaatinin olup olmadığı hususu ayrı ayrı değerlendirilerek dava açan kişinin ehliyetli olup-olmadığına karar verdikten sonra işin esasına girerek karar vermesi gerekmektedir. Eğer kişisel, meşru ve güncel bir menfaat olmadığını davanın ilk aşamasında tespit ederse ehliyet yönünden davanın reddine karar verilmelidir. İlk aşamada tespit edilemez ve sonradan ehliyetsiz olduğu tespit edilirse yine davanın ehliyet yönünden reddine karar verilmek zorundadır. Davaların hızlı sonuçlandırılması ve Mahkemelerin gereksiz yere dosyada işlemler yaparak emek harcamaması için davanın ilk açıldığı sırada dosyanın iyi incelenmesi ve davayı açan gerçek veya tüzel kişinin ehliyetli-ehliyetsiz olduğunun tespit edilmesi gerekmektedir.

2.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Davalarda Dava Açma Süresi'ne İlişkin Kararlar

Süre terimi, soyut bir kavram olan zamanın somut bir kesimini ifade eder. Bu anlamda süreler, belirli olarak sınırlandırılmış veya önceden saptanabilir zaman kesimleridir. Hukukun değişik dalları, bu zaman kesimlerini, düzenledikleri hukuksal ilişkilerde, çeşitli hukuksal sonuçların doğmasını sağlayacak biçimde kullanırlar (Sancar, 1970: 70).

Bilindiği gibi, idari yargıda, idare mahkemelerinde açılacak iptal ve tam yargı davaları belirli süre kesitleri içerisinde açılmamış iseler, idare mahkemelerinin dava konusu istemi esas yönünden denetleyebilme imkânları bulunmayacaktır (Ayaydın ve Canbazoğlu, 2011: 273).

İdari yargıda dava açma süresi kamu düzenine ilişkindir. Davanın süresinde açılmamış olduğu iddiası davanın her aşamasında taraflarca ileri sürülebileceği gibi; davanın tarafları süre itirazında bulunmasa dahi, davanın süresinde açılıp açılmadığına yönelik inceleme, gerek dava açılırken ilk inceleme safhasında ve gerekse ilk incelemeden sonraki tüm yargılama safhalarında mahkemece re'sen yapılır. Dava açma süresi geçmiş ise, dava süreaşımı nedeniyle reddedilir (İYUK md. 14-3-e, 15/1-b).

İmar Kanununda dava açma süresi bakımından özel bir süre öngörülmediği için dava açma süresi genel hükümlere göre belirlenir. Bu nedenle İdari Yargılama Usûlü Kanunundaki dava açma süresine ilişkin hükümler uygulanır. Gerçekten 2577 sayılı İdari Yargılama Usul Kanunu'nun 7. maddesinde dava açma süresi Danıştay ve idare mahkemelerinde altmış gün olarak belirlenmiştir Sürenin başlangıcı ise yazılı bildirim tarihinden itibaren başlayacağı kurala bağlanmıştır. Yazılı bildirim subjektif idarî tasarrufları kapsayacağı açık olmakla birlikte, bunun düzenleyici idarî işlemler bakımından ilânı kapsamayacağını kabul eden müellifler bulunmaktadır (Sancakdar, 1996: 185).

Eğer taşınmaz malikleri arazi ve arsa düzenlemesi işlemlerine karşı askı süresi içerisinde itiraz etmemişlerse veya bu sürede haberdar olmamışlarsa, işlemin tebliği veya öğrendiği tarihten itibaren dava açma süresi olan 60 gün içerisinde dava açılması gerekir. Arsa düzenlemelerinin, “bir ay süreyle ilgili idarede asılması” ve “ayrıca mutata vasıtalarla duyurulması”, ilgililerine doğrudan bildirim şeklinde kabul edilmemektedir. Bu durumda, arsa düzenlemesine konu taşınmazın iyelerine, yapılacak soruşturmalarda saptanan adreslerinde doğrudan yazılı bildirim yapılması gerekmektedir. Ters durumda, düzenleme nedeniyle menfaati ihlal edilen kişiler, arsa düzenlemelerinin iptali için her zaman (bu işlemin varlığını bir şekilde öğrendikleri zamandan itibaren) dava açabileceklerdir (Köktürk 2007: 31).

Arsa ve arazi düzenlemeleri (parselasyon işlemleri) sübjektif işlemlerdir. Dolayısıyla bu işlemin ilgililere tebliğ edilmesi gerekir. Ancak, uygulamada bu tebliğ yapılmamakta ve ilan ile yetinilmektedir.

İmar uygulamaları ilgililere tebliğ edilmediğinden, mülk sahiplerince aradan uzun bir zaman ya da yıl/yıllar geçtikten sonra bile, bu işlemi öğrenme üzerine parselasyon işleminin iptali için dava açılabilir. Bu durum ise gerek uygulamayı yapan idare açısından gerekse dava konusu edilen parselin uygulama sonrası sahipleri açısından sıkıntı yaratmaktadır.

Bu bölümde, arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili davalarda süre konusunda Danıştay’ın nasıl kararlar verdiği tespit edilmeye çalışılacaktır.

a) Danıştay İçtihadı Birleştirme Kurulu’nun 12.02.1970 tarih ve E;1969/2, K;1970/1 sayılı kararı

3194 sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte bulunan 6785 sayılı İmar Kanununun 45. maddesinde imar ve yol istikamet planlarına göre hazırlanan parselasyon planları yapıp, belediye encümeninin, varsa imar idare heyetinin tasdikinden sonra, bir ay müddetle belediye dairesine asılır. Tashih edilecek planlar da aynı hükme tabidir.

Bu planlara askı müddetinin hitamından itibaren 30 gün içinde itiraz edilebileceği, müddeti içinde yapılacak itirazlar belediyece tetkik veya uygun görülürse tashih edilerek tekrar encümenin, varsa imar idare heyetinin tasdikine sunulacağı, kat'ileşen parselasyon planların tescil edilmek üzere tapu ve kadastro dairesine gönderileceği, bu daireler alakalıların muvafakatini aramaksızın sicillerini bu plana göre tanzim ve tesis ederler. Bu maddeye göre yapılan ilan tebligat addedilir, hükmü yer almıştır.

İçtihadın Birleştirilmesine konu olan kararlarda, dava ilan tarihine göre, idari dava açma süresi geçirildikten sonra açılmış ise de; bu davaların açıldığı tarihte yürürlükte bulunan T.C Anayasasının 114. maddesinin 12. fıkrasındaki “idarenin işlemlerinden dolayı açılacak davalarda süre aşımı yazılı bildirim tarihinden başlar” hükmü muvacehesinde ilan tarihini dava açma süresine başlangıç kabul etmek imkânsızdır.

Zira Anayasanın temel hukuk kuralları dışında bir konuyu ayrıntılarıyla düzenlemesi ve bu hükmün daha önceki kanunlarda bulunup aynı konuyu düzenleyen hükümlere aykırı olması halinde, konuyu yeniden düzenleyen Anayasa hükmünün uygulanması tabiidir. Bu nedenlerle içtihadın, yazılı bildirim tarihini dava açma süresine başlangıç olarak kabul eden, Danıştay 6. Dairesinin E;1967/996, K;1968/216 ve E;1965/454, K;1966/1647 sayılı kararları gibi birleştirilmesine salt çoğunlukla karar vermiştir.

b) Danıştay 6. Dairesi'nin 23.01.2004 tarih ve E;2002/3687, K;2004/387 sayılı kararı

Davacı vekili tarafından, müvekkilinin taşınmazını kapsayan alanda yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, Asliye Hukuk Mahkemesinde tapu iptali istemiyle açılan davada yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen bilirkişi raporuna davacı vekili tarafından itiraz edildiği, davacı vekilinin bu tarihte parselasyon işleminden haberdar olduğu, davacının da bu tarihte işleminden haberdar olduğunun kabulü

gerektiğinden bahisle 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 7. maddesinde öngörülen 60 günlük süre içinde açılması gereken davanın, 60 günlük dava açma süresinden sonra açıldığı gerekçesiyle davanın süre aşımı yönünden reddine karar verilmiştir.

Danıştay ise, T.C. Anayasasının 125.maddesinde, idari işlemlere karşı açılacak davalarda sürenin yazılı bildirim tarihinden itibaren başlayacağı, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 7. maddesinin 2. fıkrasında da Anayasa kuralına paralel bir düzenleme getirilerek idari uyuşmazlıklarda dava açma süresinin yazılı bildirim yapıldığı günden başlayacağı belirtilmiş, 7201 sayılı Tebligat Kanununa ilişkin Tebligat Tüzüğü'nün 51. maddesinde ise tebliğin muhatap muttali olmuş ise geçerli olacağı, muhatabın beyan ettiği tarihin tebliğ tarihi sayılacağı ve muhatabın tebliğe muttali olma tarihinin ispatının karşı tarafa ait olduğunu belirtmiştir.

Bunlardan sonra davanın esasına girerek; Asliye Hukuk Mahkemesi'nde açılan davadaki bilirkişi raporunun davacıya değil, davacının vekiline tebliğ edildiği, davacının bu tarihte dava konusu işlem hakkında dava açmaya yeterli düzeyde bilgi sahibi olmadığı, bu nedenlerle söz konusu raporun dava açmaya esas alınamayacağından bahisle yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

Kararda yukarıda yer verilen Danıştay İçtihatları Birleştirme Kurulunun parselasyon planlarına karşı açılacak davalara ilişkin 12.2.1970 günlü, E:1969/2, K:1970/1 sayılı İçtihadı Birleştirme Kurulu kararına atıf yapılmıştır.

Danıştay idari işlemin iptali istemiyle açılan davalarda dava açma süresinin idari işlemin tebliğ edildiği tarihten itibaren başlayacağını yukarıdaki kararında ve birçok kararında belirtmiştir. İdari işlemi dava konusu yapacak kişinin işlemi tüm ayrıntılarıyla öğrendikten sonra dava açma süresinin başlayacağına karar vermiştir. Genel vekile veya avukat olan vekile yapılan tebliğin dava açma süresini başlatmayacağını hüküm altına almıştır. Danıştay'ın bu şekilde karar vermesi, yani adına işlem tesis edilen kişiye tebliğ yapılıp yapılmadığını sorgulaması ve buna göre davanın süresinde açılıp açılmadığına karar vermesi aleyhine işlem tesis edilen kişileri koruyucu ve hakkaniyete uygun düşen bir karar olduğu düşünülmektedir.

c) İdari Dava Daireleri Genel Kurulu'nun 29.09.2000 tarih ve E;2000/573, K;2000/966 sayılı kararı

2634 sayılı Kanun'un 7. maddesi uyarınca Turizm Bakanlığınca onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu ile belediye encümeni kararı ile onaylanan parselasyon işleminin iptali istemiyle ilk derece Mahkeme olan Danıştay 6. Dairesi'nde açılan davada anılan Mahkeme; davanın parselasyon işlemine ilişkin bölümünün süreaşımı nedeniyle reddine, imar planına ilişkin bölümünün ise incelenmeksizin reddine karar verilmiştir.

Danıştay'ın ilk derece Mahkemesi olarak baktığı davalarda temyiz mercii olan Danıştay Dava Daireleri Genel Kurulu, 2577 sayılı idari Yargılama Usulü Kanununun 7. maddesinin 4. fıkrasında "ilam gereken düzenleyici işlemlerde dava süresi, ilan tarihini izleyen günden itibaren başlar. Ancak bu işlemlerin uygulanması üzerine ilgililer, düzenleyici işlem veya uygulanan işlem yahut her ikisi aleyhine birden dava açabilirler. Düzenleyici işleminin iptal edilmemiş olması bu düzenlemeye dayalı işlemin iptaline engel olmaz" hükmünün yer aldığı belirtilmiştir.

Bu hüküm uyarınca düzenleyici işlemlere karşı, ilan tarihinden itibaren dava açılabileceği gibi, bu düzenlemeye dayalı olarak bir işlem tesis edilmesi halinde, dava açma süresi geçmiş olsa bile düzenleyici işlemin iptali istemiyle uygulama işleminin tabi olduğu dava açma süresi içinde dava açma olanağı getirildiği belirtilerek, Danıştay 6. Dairenin kararı doğrultusunda uygulama işlemine (parselasyon) karşı açılan davada süre aşımı bulunması halinde, düzenleyici işlemin iptali isteminin de incelenmeksizin reddi gerektiği sonucuna varmıştır.

Kısaca anlatmak gerekirse, Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu düzenleyici işlemin (imar planı değişikliği) dava konusu edilmesi halinde, süresi geçirilse de eğer uygulama işlemi (parselasyon) süresi içerisinde dava konusu edilirse Mahkemenin parselasyon işlemi ile birlikte imar planı değişikliğini de esastan inceleyerek karar verilmesi gerektiğini düşünmektedir. Ancak bu karar da

asıl önemli nokta, dava açma süresi geçirilen düzenleyici işlem ile bu işlemin uygulaması olan parselasyon işleminin dava konusu edildiği ve parselasyon işleminin süresinde dava konusu edilmediği durumda ne olacaktır?

Burada imar planı değişikliği ve parselasyon davalarına bakan Danıştay 6. Dairesi parselasyon işlemi süresinde dava konusu edilmemişse parselasyon işleminin süre aşımı nedeniyle reddi gerektiği, imar planı değişikliğinin ise incelenmeksizin reddi gerektiğine ilişkin karar verilmiştir. Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu da Danıştay 6. Dairesi'nin kararının onanmasına karar vermiştir.

d) İdari Dava Daireleri Genel Kurulu'nun 05.07.1996 tarih ve E;1995/242, K;1996/405 sayılı kararı

Davacılar tarafından parselasyon işleminin iptali istemiyle açılan dava da İdare Mahkemesi, bazı davacılar davaya davalı idare yanında katılanların vekili tarafından ihtarname şeklinde yapılan iadeli taahhütlü bildirim işleminin tebliğ tarihi kabul ederek bu kişiler yönünden davanın süre yönünden reddine, bazı davacılar yönünden ise dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.

Bu kararın, süre aşımı nedeniyle reddine ilişkin kısmının davacılar, iptale ilişkin kısmının ise müdahil tarafından temyiz edilmiştir. Danıştay; mahkeme kararının süre aşımı nedeniyle reddine ilişkin kısmının bozulmasına, müdahillerin temyiz isteminin ise incelenmeksizin reddine karar vermiştir.

Yerel mahkeme vermiş olduğu süre ret kararının hukuka uygun olduğundan bahisle bu kararında ısrar etmiş ve bu ısrar kararı davacılar tarafından temyiz edilmiş.

Danıştay Altıncı Dairesi 22.06.1994 günlü. E;1994/530. K;1994/2648 sayılı kararında da; bir işlemin ilgililerine tebliğinin, işlemi yapan veya uygulamaya koyan makam tarafından yapılması gerektiği; davacılar, davaya davalı idare yanında katılanların vekili tarafından ihtarname şeklinde yapılan iadeli taahhütlü bildirim tebligat işlemi olarak kabul edilmesinin mümkün bulunmadığı. Davacılar

tarafından açılan davada, dava açma süresinin başlangıç tarihi olarak, müdahil vekilince yapılan bildirim tebliğ tarihinin esas alınmasının, hukuka aykırı olduğunu belirtmiş.

Bu nedenlerle idare mahkemesince temyiz isteminde bulunan davacılar yönünden de davanın esası hakkında karar verilmesi gerekirken, davanın bir kısım davacılar açısından süre yönünden reddine ilişkin kararda isabet görmemiştir.

Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulu da; Danıştay Altıncı Dairesinin bozma kararı doğrultusunda, yerel mahkemenin süre yönünden ısrar kararının bozulmasına karar vermiştir.

e) Danıştay 6. Dairesinin 24.10.1994 tarih ve E;1994/2996, K;1994/3721 sayılı kararı

Davacı tarafından, kendisine ait olan taşınmazı da kapsayan alanda kabul edilen parselasyon işleminin iptali istemiyle açılan dava da İdare Mahkemesi, davacının, parselasyon planı sonucu oluşan parsellerden kendisine tahsis edilen taşınmazın tapusunu aldığı tarihte parselasyon işlemini öğrendiği, öğrenme tarihinden itibaren 60 günlük süre içinde dava açılması gerektiği halde bu süre geçirildikten sonra açılan davanın süre aşımı nedeniyle reddine karar verilmiştir.

Danıştay, parselasyon işlemlerinin sübjektif ve kişisel işlemler olduğu, idarenin böyle bir işlemi bizzat davacıya ve 7201 sayılı Kanun'un ilgili hükümleri uyarınca tebliğ etmesi gerektiği belirtilerek parselasyon işlemi sonucunda verilen yeni parsellerin tapularının düzenlenme tarihinin, işlemi öğrenme tarihi olarak alınması suretiyle, davanın süre aşımı nedeniyle reddedilmesine ilişkin idare mahkemesi kararını bozmuştur.

AAD'lere karşı dava açma süresinin tebliğ tarihinden itibaren bağlayacağı yargı içtihatlarıyla kabul edilmiştir. Birçok Danıştay kararında da buna vurgu yapılmıştır. Bu nedenle bu konuda imar mevzuatına parselasyon işlemlerinin tebliğine ilişkin idareleri de bağlayacak olan bir hüküm konulması ve yapılan

parselasyon işlemlerinin tebliğ edilmesi gerekmektedir. Yoksa bu işlemlerin tebliğ edileceğine ilişkin bir hüküm bulunmadığından idareler kendilerini tebliğ konusunda zorunlu hissetmeyeceklerdir. Aradan uzun zaman geçtikten sonra AAD'yi yeni öğrendiğini söyleyen tapu malikinin öğrenme tarihi esas alınacak ve mahkemede davayı süresinde gördükten sonra belki de işlemin hukuka aykırı olduğuna karar verecektir. Bu durum ise uzun yıllar sonra yapılan AAD'nin iptalini gerektirecek ve hem hak sahipleri hem de idareleri zor durumda bırakacaktır.

2.4. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yapma Yetkisi'ne İlişkin Kararlar

Büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde arazi ve arsa düzenlemesi yapma yetkisinin 3194 sayılı Kanun'un 8. maddesi gereğince belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyelerde (belediye encümeni) belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise Valiliklerde (İl İdare Kurulu) olduğu hükme bağlanmıştır.

3030 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda AAD yapma yetkisi büyük şehir belediyelerinin görevleri arasında sayılmadığından İlçe belediyeleri tarafından yapılmakta iken 2004 yılında yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin (b) bendinde;

*“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 planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; Büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek 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**” (c) bendinde de, “Kanunlarla Büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak”*

Büyükşehir belediyesinin görevleri arasında sayılmıştır.

Ayrıca, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73.maddesinde kentsel dönüşüm projesine ilişkin esaslar düzenlenmiş, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7/c maddesinde ise Belediye Kanununun 73.maddesindeki yetkileri kullanmak

Büyükşehir belediyesinin görevleri arasında sayılmıştır.

Bu hükümlere göre arazi ve arsa düzenlemesi-parselasyon yapma yetkisinin belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde ilçe belediyelerinde belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise Valiliklerde (İl İdare Kurulu) olduğu kurala bağlanmıştır.

Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na doğrudan parselasyon yapma yetkisi verilmemiştir. Ancak nazım imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren bir yıl içerisinde parselasyon planları ilçe belediyesi tarafından yapılmadığı takdirde, Büyükşehir Belediye Encümeni'ne doğrudan parselasyon yapma yetkisi verilmiştir. Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na doğrudan parselasyon yapma yetkisi sadece kentsel dönüşüm alanlarında verilmiştir.

Bu hükümler doğrultusunda Danıştay'ın AAD yetkisi hakkında nasıl kararlar verdiği tespit edilmeye çalışılacaktır.

a) Danıştay 6. Dairesi'nin 14.09.1999 tarih ve E;1998/4017, K;1999/3968 sayılı kararı

3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılan dava da İdare Mahkemesi, müşterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemi sonucu oluşan imar parsellerine yine müşterek mülkiyet esasına göre tahsisi zorunlu iken olayda ferdileştirme yoluna gidilmesinde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, Büyükşehir belediye sınırları içinde bulunan belediyesindeki taşınmazlara yönelik dava konusu parselasyon işleminin Büyükşehir belediye encümeni kararıyla yapıldığı, Büyükşehir belediyelerinin 3030 sayılı Kanun da görevleri arasında parselasyon yapma yetkisi bulunmadığından parselasyon işlemini yetki yönünden yasaya aykırı bulmuş.

Ayrıca ilçe belediye meclisi kararı ile parselasyon yapma yetkisi Büyükşehir belediyesine devredilemeyeceğinden yerel mahkeme kararının sonucu itibariyle doğru olduğuna karar vermiştir.

3030 sayılı Kanun'u yürürlükten kaldıran 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanun'unda Büyükşehir Belediye Başkanlıklarına doğrudan parselasyon yapma yetkisi vermemekle birlikte, İlçe Belediyelerinden onanmak üzere gelen ve Büyükşehir Belediyesinin onayı olmadan yürürlüğe giremeyen parselasyonlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek yetkisi verilmiştir.

b) Danıştay 6. Dairesinin 04.11.2004 tarih ve E;2003/1960, K;2004/2003 sayılı kararı

Davacılara ait taşınmazların belediye hizmet alanına dönüştürülmesi yolunda 1/5000 ölçekli nazım imar planında yapılan değişikliğe ilişkin kararının iptali istemiyle açılan dava da, İdare Mahkemesi, kentsel kullanımların yer seçiminin ve mekansal büyüklüklerinin belirlenmesinde planlama yöntem ve ilkelerinin gözetilmediği, gerekli olan teknik ve sosyal donatı alanı standartlarına uyulmadığı, nazım imar planı değişikliğinde zorunluluk bulunmadığı, dava konusu işlemde şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle nazım imar planı değişikliğinin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, ilçe belediyelerinin yetki alanı içinde olan arazi ve arsa düzenlemesinin hangi amaç ve yöntemle yapılacağına belirlendiği, nazım imar planlarını yapmakla yükümlü olan davalı Büyükşehir belediyesince yapılan dava konusu nazım imar planına yetkili belediyenin parselasyon işleminin sonuçlarını yaratacak nitelikte plan notu hükümleri öngörülmesinin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle dava konusu işlemin iptali yolundaki idare mahkemesi kararında sonucu itibariyle isabetsizlik bulmamış ve kararın onanmasına karar vermiştir.

c) Danıştay 6. Dairesi'nin 07.03.2006 tarih ve E;2005/392, K,2006/851 sayılı kararı

Davacının taşınmazının bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. ve 2981 sayılı Kanun'un Ek:1. maddeleri ile 2981 sayılı Kanun'un 10/c maddesine göre yapılan parselasyon işlemine yapılan itirazın Belediye Başkanlığı tarafından reddine karar verildiği, bu ret işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, usule ilişkin incelemede sakınca bulunmayarak işin esasına geçildiği ve keşif ve bilirkişi incelemesi yapıldıktan sonra rapor doğrultusunda; işlemin iptaline karar verilmiştir..

İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5. maddesinde "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile ... yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir " hükmü getirilmiştir.

Danıştay; yukarıda içeriğine yer verilen Yönetmelik hükmü uyarınca parselasyon işlemlerini yapmak yetkisi bulunan belediye encümenince tesis edilen işleme yapılan itirazın, yine belediye encümeninde görüşülerek karara bağlanması gerekirken belediye başkanlığı işlemiyle reddedilmesi hukuka aykırı olduğuna karar vermiştir.

d) Danıştay 6. Dairesi'nin 11.04.2006 tarih ve E;2004/1462, K,2006/1872 sayılı kararı

Davacının sahibi olduğu taşınmazı da kapsayan alanda 3194 sayılı Yasa'nın 18.maddesi uyarınca imar uygulaması yapıldığı, davacının bu uygulamaya itiraz ettiği, belediye encümeninin bu itiraza ilişkin olarak davacının sahibi olduğu parsellerin mümkün olduğu kadar imar uygulaması dışında bırakılması yolunda bir karar aldığı, ancak herhangi bir uygulamanın ve tebliğin yapılmadığı, bunun üzerine parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, parselasyon işlemine karşı davacı tarafından yapılan itiraz üzerine alınan encümen kararının işlemin geri alındığını gösterdiğinden bahisle konusuz kalan davanın esası hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

Danıştay, işlemin geri alındığından söz edebilmek için davalı belediye encümenince dava konusu işlemin tesis edildiği usulle geri alınmak suretiyle hukuk âleminde kaldırılması gerekirken, bu usule uyulmayıp, bir takım kayıt ve şartlara bağlı olarak işlemin geri alınacağı yönünde bir karar alındığı ve idare mahkemesi kararının temyizi aşamasında bile dava konusu işlemin idarece geri alındığı veya iptal edildiği yolunda belediye encümenince alınmış bir karar olmadığından bahisle yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

Yukarıda yer verilen Danıştay kararında da olduğu gibi İdare Hukukunda usulde paralellik ilkesi genel ilke olarak kabul edilmiştir. İşlemi tesis eden idare o işlemi kaldırmaya, değiştirmeye ve geri almaya da yetkilidir. İşleme yapılan itirazı da işlemi hangi idare tesis etmiş ise o idare tarafından değerlendirilmesi gerekmektedir. Bunun istisnası ise Kanun da itiraz edilen idare/kurum veya merciin gösterilmiş olmasıdır. Bu gibi durumlarda itiraz merciine kaldırma yetkisi verilmiştir.

Ayrıca idari işlemi tesis eden idare tesis ettiği işlemin hiçbir şart olmadan geri alabilir. Belirli şartlar ile işlemini geri alacağını belirttiği takdirde işlem yürürlükte ve geri alınmış bir işlemde söz edilemez. Bu işlem dava konusu yapıldığı takdirde işin esasına girilerek bir karar verilmesi gerekmektedir. İşlem geri alındığından bahisle davanın konusuz kaldığına karar verilmemesi gerekir.

e) Danıştay 6. Dairesi'nin 28.11.2008 tarih ve E;2007/5904, K;2008/8408 sayılı kararı

Dava konusu taşınmazın düzenleme sınırı dışında bırakılmasına ilişkin belediye meclisi kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptali istemiyle açılan dava da İdare Mahkemesi, dava konusu işlemi tesis etmeye hangi idarenin yetkili olduğu noktasında bir inceleme yapmamış. İşin esasına girerek imar

planında tamamen yapı yapılamayacak bir alanda kalan, başka bir parselasyon alanı sınırına girmesi de mümkün olmayan davacıya ait taşınmazın yalnızca zayıat oranının yüksek olması gerekçesiyle imar planında düzenleme sınırı dışında bırakılmasında eşitlik ilkesine ve hukuka uyarlık bulunmadığından bahisle belediye meclis kararının iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, belediye ve mücavir alan sınırları içinde parselasyon işleminin tesisinde belediye encümeninin dolayısıyla parselasyon işleminin bir parçası olan parselasyon sınırının tespitinde de belediye encümeni yetkili olduğundan belediye meclisince parselasyon sınırının tespitine ilişkin işlemde yetki yönünden hukuka uyarlık bulmayarak yerel mahkeme kararını sonucu itibariyle onamıştır.

f) Danıştay 6. Dairesi'nin 08.07.2009 tarih ve E;2009/3083, K;2009/8040 sayılı kararı

Davacı idare tarafından mülkiyet hazineye ait taşınmazın bulunduğu alanda parselasyon yapılmasına ilişkin belediye encümen kararının iptali istemiyle açılan dava da İdare Mahkemesi, dava konusu belediye encümeni kararının 5216 sayılı Yasanın 7. maddesinin (b) bendi uyarınca Erzurum Büyükşehir Belediyesince onaylanması ve 3194 sayılı Yasanın 19. maddesi uyarınca ilanı gerekirken bu usule uyulmaksızın tesis edilen işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

Danıştay da, belediye encümeni kararı 5216 sayılı Yasanın 7. maddesi uyarınca Büyükşehir belediyesince onaylanması durumunda tekemmül etmiş, kesin ve yürütülebilir bir işlem haline gelmiş olacağı, Büyükşehir belediyesinin onayından geçmeyen belediye encümeni kararı kesin ve yürütülebilir bir işlem olmadığından, davanın incelenmeksizin reddine karar verilmesi gerektiğine karar vermiş ve yerel Mahkeme kararını bozmuştur.

İmar planlarının hayat geçmesi için uygulamanın 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılması zorunludur. 18. madde uyarınca yapılan parselasyon planları, 3194 sayılı İmar Kanununun 19. ve Arazi ve Arsa Düzenlemesi

İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 39. maddelerine göre belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümenince belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise İl İdare Kurulu'nca onaylanması yasal zorunluluktur.

Daha önce Büyükşehir belediyelerinin olduğu yerlerde AAD yapma yetkisi 3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nda Büyükşehir Belediyelerine açıkça görev ve yetki olarak verilmediğinden bu konuda yetkili idarenin İlçe Belediyeleri olduğu hususunda Danıştay kararları olmakla birlikte, 2004 yılından itibaren Büyükşehir Belediyelerine ilçe belediyeleri tarafından yapılan parselasyon planlarını aynen veya değiştirerek onama yetkisi verilmiştir. Ancak doğrudan parselasyon yapma yetkisi verilmemiştir. Bunun istisnası olarak da imar planlarının yapılmasından itibaren bir yıl içerisinde İlçe Belediyesi parselasyon yapılmadığı takdirde bu yetkinin Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından kullanabileceği düzenlenmiştir.

Bu anlatımlara göre, Büyükşehir Belediye Encümeni tarafından parselasyon yapıldığı ve bu işlemin de iptali istemiyle idari yargı yerinde dava açıldığı takdirde, idari yargı yerince İlçe Belediyesi'nin kendisine ait yetkiyi süresinde kullanıp kullanmadığına bakılmalı, süresi içerisinde parselasyon yapmadığının anlaşılması halinde yetki Büyükşehir Belediyesi'ne geçtiğinden Büyükşehir Belediye Encümeni'nin bu konuda yetkili olduğunu kabul ederek, işin esasına geçerek karar vermesi gerekmektedir.

Ayrıca yukarıda yer verilen Danıştay kararında da belirtildiği üzere, İlçe Belediyeleri tarafından yapılan parselasyonların Büyükşehir Belediyesinin onayına sunulması gerektiği, bu işlemler onay için Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na sunulmadığı veya Büyükşehir Belediye tarafından onaylanmadığı sürece ortada idari davaya konu olabilecek kesin ve yürütülebilir bir işlemin olduğundan söz etmeye olanak bulunmamaktadır.

2.5. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Açılan Davalardan Feragat'e İlişkin Kararlar

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 31.maddesi ile göndermede bulunulan Hukuk Muhakemeleri Kanununun (eski Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu) 307. (eski 91) maddesinde, feragat iki taraftan birinin talep sonucundan vazgeçmesi olarak tanımlanmış, 309. (eski 93) maddesinde feragat beyanının dilekçe ile veya yargılama sırasında sözlü olarak yapılacağı, 311 (eski 95) maddesinde de dava hakkında feragatin kesin hükmün bütün sonuçlarını doğuracağından feragatle uyuşmazlığın taraflar arasında çözülmüş olacağı kabul edilmektedir.

Bu bölümde, arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili davalarda feragat konusunda Danıştay'ın nasıl kararlar verdiği ve parselasyon işleminin dayanağı uygulama imar planlarında nasıl karar verdiği tespit edilmeye çalışılacaktır.

a) Danıştay 6. Dairesi'nin 18.10.2006 tarih ve E;2004/4881, K;2006/4890 sayılı kararı

Davalı idare tarafından yapılan arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin işlemin iptali istemiyle açılan dava da İdare Mahkemesi, dava konusu edilen parselasyon işleminin iptali istemiyle davacılar tarafından daha önce açılan bir dava da feragat edildiği ve mahkeme bu davada feragat nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına karar verdiği, bunun dışında bir parselasyon işlemi tesis edilmediği, dava konusu edilen işlemin iptali istemiyle açılan davada feragat nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına karar verildiği belirtilmiştir.

Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 95. maddesi uyarınca da dava hakkında feragatin kesin hükmün bütün sonuçlarını doğuracağı, dolayısıyla feragat ile uyuşmazlığın taraflar arasında çözülmüş olduğundan bahisle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay yerel mahkeme kararını mevzuata ve hukuka uygun bularak onanmasına karar vermiştir.

b) Danıştay 6. Dairesi'nin 06.02.2012 tarih ve E;2011/8477, K;2012/442 sayılı kararı

Davacıya ait taşınmazları kapsayan alanda 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5.000 ölçekli nazım imar planı tadilatı yapılmasına ilişkin Meclis kararı ile 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi ve 2981 sayılı Kanunun Ek-1. maddesi uyarınca parselasyon uygulaması yapılmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, dava konusu parselasyon işleminde 2981 sayılı Kanunun Ek-1. maddesinin uygulanma koşullarının bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

Bu kararın verilmesinden sonra iptale yönelik kararın temyiz aşamasında davadan feragat edilmiş.

İdari yargıda iptal davası, kural olarak ilgililerin haklarını ve çıkarlarını korumanın yanında, yürütme ve idarenin hukuka uygun davranmasını gerçekleştirmeye yöneliktir. Bu özelliği ile iptal davalarının objektif ve soyut nitelikte bir dava türü olduğu teoride genel olarak ifade edilmekle birlikte, istisnai olarak, iptal davalarının subjektif ve somut nitelikte örneklerinin de olduğu uygulamada gözlenmektedir.

Sadece davacının kişisel çıkarını ihlal eden somut, subjektif nitelikteki işlemlerin iptali istemiyle açılan davalarda hüküm verildikten sonra karar kesinleşmeden davanın herhangi bir aşamasında davacının davasından feragat edebileceğinin kabulü gerekir. Zira bireysel yararın söz konusu olduğu durumda ihlal edilen kamu yararı değil, bireysel yararadır. Kendi yararı üzerine mutlak tasarruf yetkisine sahip olan bireyin davasından feragatinde de herhangi bir kısıtlama düşünülemez.

Bu bakımdan, feragate ilişkin uyuşmazlıklarda, kamu yararı ve bireysel yarar ölçütünün belirlenmesi önem arz etmektedir. Örneklemek gerekir ise; davacılar veya

kurum ve kuruluşlar tarafından belde veya semt sakini sıfatıyla açılmış objektif nitelikteki bir iptal davasında kamu yararı ölçütü mutlak olduğundan, mahkemece verilen yürütmenin durdurulması veya iptali kararından sonra davacının davasından feragat etmesi düşünülemez.

Danıştay yukarıda yer alan açıklamaları yaptıktan sonra, davacı vekilinin feragat istemini yerinde görmemiş ve işin esasına geçilerek Mahkeme kararının onanmasına karar vermiştir.

İdari yargı yerlerinde subjektif işlemler olan parselasyon işlemlerine karşı tapu maliki dışında bir kişinin dava açamayacağı kabul edilmekle birlikte, imar planlarına komşu, semt sakini sıfatı ile dava açılabilir. Bu davalar bazen kötü niyetli kişiler tarafından açılmakta ve isteklerini elde ettikten sonra ilk derece veya temyiz incelemesi sırasında feragat edilmektedir. Danıştay ilk derece veya temyiz incelemesi sırasında yapılan feragati istisnai de olsa bazen kabul etmemekte ve işin esasına geçerek karar vermektedir. Bu gibi durumlarda davanın konusuna, işlemin kamu yararını ilgilendiren bir işlem mi yoksa kişisel yani subjektif işlem mi olduğuna dikkat etmektedir. Eğer işlem subjektif bir işlem ise davanın her aşamasında feragati kabul ederek “feragat nedeniyle karar verilmesine yer olmadığına” davayı sonuçlandırmaktadır.

İşlemin kamu yararına tesis edilen bir işlem olduğunu ve bu işlemin hukuka aykırılığı Mahkeme aşamasında tespit edilerek buna ilişkin “yürütmenin durdurulmasına veya işlemin iptaline” bir karar verilmiş ise bu kararlardan sonra yapılan feragati kabul etmeyecek işin esası hakkında karar vermektedir.

Danıştay’ın bu yaklaşımını doğru bulmakla birlikte, kamu yararını ilgilendiren davalarda yerel mahkeme tarafından işlemin hukuka aykırılığının tespitine ilişkin bir karar verilmese de, açılan davadan feragat edilse de feragat kabul edilmeyerek işin esasına girilip bir karar verilmesi gerektiğini düşünmekteyim. Hatta idari yargı sisteminde savcılık müessesesinin oluşturulması ve bu tür kamu yararını ilgilendiren davaların savcılık tarafından takip edilmesi ve Mahkeme önüne getirilmesi gerekmektedir.

Savcılık müessesesi idari yargıda olmayınca kamu yararını ilgilendiren hususlar ile ilgili idare tarafından hukuka aykırı işlemler tesis edilmekte ve kişiler tarafından bu işlemler Mahkeme önüne getirilmediği sürece işlem hukuka aykırı bir şekilde durmakta ve hukuka aykırılığı Mahkeme tarafından tespit edilemeyen bu işlemler dayanak alınarak başka işlem ve eylemler yapılmaktadır. Mesela hukuka aykırı imar planına göre parselasyon işlemi tesis edilmekte ve daha sonra inşaat ruhsatı verilerek inşaat tamamlanmaktadır. İnşaat tamamlandıktan sonra da kişiler açısından kazanılmış haklar doğmaktadır.

Arazi ve arsa düzenlemeleri imar planlarından farklı olarak subjektif işlemlerdir. Yani sadece tapu kayıtlarında malik olanları ilgilendirmekte ve o kişilerin menfaatine olumlu ve/veya olumsuz etki etmektedirler. Kişiler haklarının olumsuz yönde etkilendiğini ileri sürerek idari yargıda dava açmakta ve işlemin iptalini istemektedirler. Ancak daha sonra davanın bir aşamasında bu haklarından vazgeçmektedirler. Mahkemeler de işlemde kamu yararı olmadığı ve subjektif bir işlem olduğundan feragat nedeniyle, karar verilmesine yer olmadığına karar vermektedirler. Ancak burada feragat eden davacı ise bu kişinin kimliğinin tespit edilmesi eğer davacı avukatı ise avukata bu konuda davacının vekâletnamede yetki verip vermediğine dikkat edilmektedir.

2.6. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Nerelerde ve Hangi Şartlarda Yapılacağına İlişkin Kararlar

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre AAD yapılabilmesi için öncelikle bu alanda imar planının yapılmış olması, ada ve parsellerin oluşturularak plana göre yol, meydan, park vb. umumi hizmetlere ayrılan alanların belirlenmesi gerekmektedir.

AAD'nin amacı olan kullanışsız yapıya sahip kadastro parsellerinin daha ekonomik kullanılabilir hale getirilmesi olduğundan öncelikle bu alanda bir planın olması ve bu planda yol, meydan, park gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlerin belirlenmiş olması gerekmektedir.

Bu bölümde AAD'nin nerelerde yapılması gerektiği ve AAD yapılması için gereken şartlar ile ilgili Danıştay'ın yaklaşımın ne olduğu tespit edilmeye çalışılacaktır.

a) Danıştay 6. Dairesi'nin 14.12.1998 tarih ve E;1997/5436, K;1998/6285 sayılı kararı

Davacının hissedar olduğu davaya konu parsel ile ilgili olarak onaylı uygulama imar planında ve 1/5000 ölçekli planda MİP (mevzi imar planı) koşulu getirildiği, taşınmazın uygulama imar planı sınırları içinde düzenleme sahasında kaldığı gerekçesiyle 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca parselasyon işlemine tabi tutulduğu, bu işlemin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davacının hissedarı olduğu parselle ilgili yapılaşma koşulunun onaylı imar planında belirlendiği, düzenleme ortaklık payı alınmış olan arazi veya arsalardan sonradan yapılacak düzenlemelerde tekrar ortaklık payı alınamayacağı, parselin planda MİP olarak belirlenmiş olmasının aynı plan notuna göre plan bütünlüğü içerisinde düzenleme alanına dahil edilerek parselasyona tabi tutulmasına engel teşkil etmediği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay, taşınmazın uygulama imar planında mevzi imar planı yapılacak alan olarak belirlendiği, planda ada, parsel düzenlemelerinin yapılmadığı gibi anlaşmazlık konusu yere ait tasdikli mevzi imar planının da olmadığı, dolayısıyla bir yerleşim planından söz edilemeyeceği, yukarıda anılan yasal düzenlemeler uyarınca taşınmazın 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca parselasyon işlemine tabi tutulabilecek durumda bulunmadığı belirterek, davanın reddi yolundaki yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılabilmesi için öncelikle imar planının olması gerekir. Bu plan, uygulamaya ilişkin olan 1/1000 veya 1/500 ölçekli uygulama imar planıdır. Yoksa, birebir arazi kullanımını göstermeyen ve daha büyük ölçekte makro düzeyde arazi kullanımını düzenleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına göre imar uygulamasının yapılması olanaklı değildir. Yine,

mevzi imar planına göre de imar uygulaması yapılmasına olanak yoktur.

Öte yandan parsellerin oluşturularak plana göre yol, meydan, park vb. umumi hizmetlere ayrılan alanların belirlenmesi gerekmektedir.

Bunlar yapılmadan önce arazi ve arsa düzenlemesi yapma olanağı bulunmadığı halde, yukarıda yer alan encümen kararında söz konusu işlemler yapılmadan parselasyon işleminin tesis edildiği görülmüş ve Danıştay isabetli bir karar vermiştir.

b) Danıştay 6. Dairesi'nin 04.04.2000 tarih ve E;1999/1215, K;2000/1847 sayılı kararı

Davacıya ait olan değişik iki ada da bulunan parselleri kapsayan alanda yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, eşit oranda düzenleme ortaklık payı alınmadığından dava konusu parselasyon işleminin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, parselasyon işleminin amacının imar planı ile yörenin konut, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarının belirlenmesinden sonra bu ihtiyaçların hayata geçirilmesini sağlamaktır. Bu işlemler bir kez yapıldıktan ve yörenin ihtiyaçları giderildikten sonra gelişmeler sonucunda imar planı değişikliği ile yeni ihtiyaçlar ortaya çıkmadıkça parselasyon yapılması mümkün değildir.

İmar planı ile yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden olmaksızın ikinci kez parselasyon yapılmasında imar hukukuna uyarlık bulunmadığı gibi yapılan parselasyon işleminden sonra bir parselden hisse satın alan kişiye davacının parselinden hisse verilmesi amacıyla parselasyon yapılması da hukuka aykırı olduğundan dava konusu işlemin iptaline ilişkin mahkeme kararında sonucu itibariyle isabetsizlik bulunmadığına karar vererek yerel mahkeme kararını onamıştır.

Düzenli kentler ve yapılaşma için imar planlarında hedeflenen fiziki ve sosyal kararların hayata geçirilmesi ve şehirlerin dengeli bir şekilde gelişmesi ve çağdaş duruma getirilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi yerel yönetimlerce veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerin ve bu hizmetlerle ilgili tesislerin, hizmet edeceği bölge göz önünde bulundurularak, o bölgede düzenlemeye giren tüm parsellerin katkısı ile bu alanların kamu eline geçmesinin sağlanması amacıyla parselasyon işlemi yapılmaktadır.

Yukarıda yer alan Danıştay kararında ise bu amaca aykırı olarak kişisel saikler ile hareket edilerek parselasyon işlemi yapıldığının tespit edilerek, idarece yapılan parselasyon işleminin iptal edildiği görülmektedir.

c) Danıştay 6. Dairesi'nin 13.10.1999 tarih ve E;1998/3692, K;1999/4794 sayılı kararı

Davalı idare tarafından tesis edilen imar planı değişikliği ile bu plana dayalı olarak yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davanın imar planının iptali istemine yönelik bölümünün 1985 onaylı imar planında park alanında kalan dava konusu taşınmazla ilişkin herhangi bir imar planı değişikliği yapılmadığından ortada kesin ve yürütülmesi zorunlu bir işlem bulunmadığı gerekçesiyle reddine, davanın parselasyon işlemine yönelik bölümünün ise taşınmazın trafo yeri olarak kamulaştırılmasına ilişkin işlemlere başlanılmasına karşın parselasyona esas alınan tapu kayıtlarında mülkiyet durumunun değişmemiş olması nedeniyle işlemin tapudaki malikler adına yürütüldüğü, davacı tarafından parselasyon işleminin mevzuata aykırı olduğu yolunda bir iddia ileri sürülmediği gibi yapılan yargısal denetimde de işlemde yasaya aykırılık bulunmadığı, kamulaştırma bedeli ödenen taşınmazda yapılan parselasyon nedeniyle uğranılan zararın tam yargı davası ile tazmininin mümkün olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay, kamulaştırma işlemine karşı idari yargı ya da adli yargı yerlerinde dava açılıp açılmadığının anlaşılmadığını, söz konusu taşınmazın imar planında park alanı olarak ayrılması ve trafo yeri olarak tahsis edilmesi ayrıca tapuda kamulaştırma ile ilgili şerh bulunması nedenleriyle davalı belediye başkanlığının plan uygulaması olarak kamulaştırma işleminden haberdar olduğunun kabulü gerektiği, parselasyona ilişkin özet cetvellerinin dosyada bulunmaması nedeniyle düzenlemeye giren kadastro parselleri ve bu parsellere karşılık verilen hisseler tespit edilemediğinden bu hususların araştırılması gerektiği sonucuna vararak, kamulaştırılan yerlerin tapuda davacı idare adına kayıtlı olmamasının bu şekilde parselasyon yapılmasına gerekçe oluşturmayacağından davanın reddi yönündeki yerel mahkeme kararını bozmuştur.

Parselasyon işlemini yapan idare tapu kayıtlarını esas almaktadır. Kamulaştırma işlemi yapılmış bir taşınmaz var ve tescil yapılmamış ise sorun çıkmamaktadır. Eğer kamulaştırılan taşınmaz tapuya tescil edilmemiş ve kamulaştırmaya ilişkin bir şerh konulmuş ise parselasyonu yapan idare bunu dikkate almak zorundadır. Kamulaştırma yapılmasına rağmen bununla ilgili tescil yapılmamış ve şerhte konulmamış ise bu taşınmazın kamulaştırma yapılarak idarenin eline geçtiği parselasyon yapan idare tarafından bilinmeyebilir ve kamulaştırma yapılmamış gibi eski malik üzerinden tescil işlemleri yapılabilir. Bunu engellemek için kamulaştırmanın tescil edilmesi veya buna ilişkin tapuya şerh konulması gerekmektedir.

d) Danıştay 6. Dairesi'nin 16.03.2007 tarih ve E,2005/28, K;2007/1673 sayılı kararı

Orman alanı olarak belirlenmiş bir alanda yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, mülkiyeti ihtilafı olan dava konusu parselin de içinde bulunduğu alanda yapılan parselasyon işleminin 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile ilgili Uygulama Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak tesis edildiği anlaşıldığından davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay savcısı; sübjektif nitelikte işlemler olan parselasyon işlemlerine karşı ancak işlem tarihinde mülkiyet hakkı olanlar dava açabileceğinden ve taşınmazın mülkiyetinin asıl belirleyici unsuru tapu senedi olduğu halde davacının anılan taşınmazın tapulu maliki olmaması, davacının bu alanın tapuda adına tescilini sağladıktan sonra yeniden düzenleme yapılmasını isteyebileceğinden bu aşamada menfaat ihlali koşulu gerçekleşmemesi nedeniyle davanın ehliyet yönünden reddine karar verilmesi gerektiği yönünde görüş belirtmiştir.

Danıştay, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre parselasyon işlemi ile yürürlükte bulunan imar planı hükümlerine uygun olarak üzerinde yapı yapmaya elverişli düzgün imar parselleri oluşturmak amaçlandığından, orman alanı olarak belirlenmiş yerlerin, inşaata elverişli imar parseli haline getirilemeyecek alanlar olması nedeniyle parselasyon işlemine tabi tutulmalarına yasal olanak bulunmamaktadır.

Dava konusu parselasyon işlemine tabi tutulan parsel sayılı taşınmazın mülkiyetinin davacılar, üçüncü şahıslar, Maliye Hazinesi ve Orman Genel Müdürlüğü arasında ihtilafli olup mülkiyet ile ilgili davanın devam ettiği, Orman Genel Müdürlüğü'nce de anılan taşınmazın bir kısmının orman sayılan yerlerden olduğunun iddia edildiği anlaşılmaktadır. Dava konusu sayılı parselin paftası, yüzölçümü, ne kadarının orman alanında ne kadarının şahıs arazisinde kaldığı adli yargıda görülen davanın sonuçlanması halinde kesinleşeceğinden taşınmazın hangi bölümünün orman alanı olduğu hususu netleşmeden anılan yerde 3194 sayılı Yasa'nın 18. maddesi uyarınca parselasyon işlemi tesis edilerek imara elverişli parseller oluşturulduğundan söz etmek parselasyon işleminin amacına aykırılık taşımaktadır.

Bu itibarla parselasyon işlemi tesis edilemeyecek alanlardan olup olmadığı kesin olarak belirlenmeyen dava konusu parsel sayılı taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulmasında mevzuata uyarlık görülmediğinden idare mahkemesince işlemin iptali gerekirken aksi yönde verilen kararda isabet bulunmayarak yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

Danıştay parselasyon işlemi tesis edilen parsel sayılı taşınmazın ihtilafı olduğu, bu sebeple söz konusu taşınmazın ihtilaf çözüldükten sonra orman alanı olmasını ihtimal olarak görmüş. Bu durumun da parselasyonun işleminin amacına aykırı olabileceği düşüncesiyle dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.

Danıştay'ın bu düşüncesinin yanında Danıştay savcısının da belirttiği gibi, sübjektif nitelikte işlemler olan parselasyon işlemlerine karşı ancak işlem tarihinde mülkiyet hakkı olanlar dava açabileceklerdir. Olayda ise dava konusu parselasyon işleminin tesis edildiği parsel sayılı taşınmazın mülkiyetinin davacıya ait olup olmadığı belli değildir. Bu konuda açılan dava sonucunda davacının mülk sahibi olup olmadığı anlaşılacaktır. Bu konuda Danıştay savcısına katılmak mümkün değildir. Çünkü söz konusu yerin davacıya ait olup olmadığı bellidir. Eğer bu davada davacının ehliyeti olmadığından bahisle ehliyet ret kararı verilmiş olursa, davacının daha sonra işleme karşı dava açma süresi geçmiş olabileceğinden davacı hak kaybına uğrayabilecektir. Bu nedenle Danıştay'ın vermiş olduğu kararın hukuka uygun olduğu düşünülmektedir.

e) Danıştay 6. Dairesi'nin 22.01.2008 tarih ve E;2007/4213, K;2008/240 sayılı kararı

Davacıya ait taşınmazın kamulaştırılmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, dava konusu kamulaştırma işleminin imar planına dayandırıldığı, ancak imar planının araziye uygulanması olarak tanımlanan parselasyon planı yapılmadan düzenlemeye girecek tüm parsellerden alınacak düzenleme ortaklık payı ile karşılanması gereken yol ve çocuk bahçesi için doğrudan kamulaştırma yapılmasında hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, revizyon imar planında kısmen yol kısmen de çocuk bahçesi olarak ayrılan dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin büyük ölçüde yapılaştığı ve davalı idarece imar planındaki tahsis amacına uygun olarak taşınmazın

kamulaştırılmasına karar verdiği, dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşmanın büyük ölçüde tamamlanmış olması nedeniyle, İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca imar düzenlemesi yapılarak taşınmazın kamu eline geçmesinin sağlanması mümkün olmadığından, yukarıda belirtilen usullere uygun olarak tesis edilen kamulaştırma işleminde hukuka aykırılık bulunmadığından yerel mahkeme kararının onanmasına karar vermiştir.

İdarelere 3194 sayılı İmar Kanunu'nda parselasyon işlemi tesis etme ve 2942 sayılı Kanun uyarınca da kamulaştırma yapma yetkisi verilmiştir. Bu zorunlu uygulamalardan hangisinin yapılacağı konusunda idareye takdir hakkı tanınmıştır. Yargı yerleri bu işlemleri denetlerken idarenin yerine geçerek kamulaştırma yerine parselasyon işlemi tesis etmeliydi şeklinde karar veremez. Mevzuatımızda parselasyon yapılmadan kamulaştırma yapılamayacağına yönelik bir sınırlama bulunmamaktadır. Bu şekilde bir karar verilirse yargı yeri yerindelik denetimi yapmış olacaktır.

Bu gerekçenin daha iyi anlaşılması için aşağıda bu düşüncüyü destekleyici Danıştay kararına yer verilmiştir.

f) Danıştay 6. Dairesi'nin 14.03.2008 tarih ve E,2006/720, K;2008/1760 sayılı kararı

Davacıya ait taşınmazın imar planında şehirlerarası otobüs terminali kompleksi (otogar) alanında kaldığından bahisle kamulaştırılmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, kamulaştırma işleminin dayanağı imar planından sonra bölgede imar uygulaması yapılmadığı anlaşıldığından, umumi hizmet tesisleri için gerek kamulaştırma yoluyla, gerekse DOP yoluyla alınan yerlerin külfetinin bölgedeki tüm parsel maliklerine eşit oranda yansması gerektiğinden, imar planı uyarınca imar uygulaması yapılmadan umumi tesis niteliğindeki otogar alanının tüm külfetinin davacı üzerinde bırakılması sonucunu doğuran dava konusu işlemde hukuka uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca, Kamu yararı kararına dayalı olarak veya imar planı uyarınca kamulaştırma yapılabilir. Onaylı imar planı veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak kamulaştırmalarda, ayrıca kamu yararı kararı alınmasına gerek yoktur.

İmar planlarının uygulanması, planlanan bölgede arazi ve arsa düzenlemesi yapılmak suretiyle olabileceği gibi kamu hizmetlerini veya teşebbüslerini yapmakla yükümlü bulunan idareler, kamulaştırma yapmak suretiyle de imar planının uygulanmasını sağlayabilirler.

3194 sayılı Kanununun 18. maddesi uyarınca kural olarak arazi ve arsa düzenlemesi yapmak konusunda belediye ve mücavir alan sınırları içinde sadece belediyeler dışında ise valilikler yetkili olmakla birlikte bunların dışında pek çok idare kanunlarla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin ve teşebbüslerinin yürütmek için kamulaştırma yapabilmektedir.

Dolayısıyla imar uygulaması yapma yetkisi olmayan pek çok idarenin kamulaştırma yetkisi vardır ve bu idareler imar uygulaması yapılmasını beklemeden kamulaştırma yapabilmektedirler.

Öte yandan, hiçbir yasal düzenlemede, planlı bir bölgede arazi ve arsa düzenlemesi (imar uygulaması) yapılmadan kamulaştırma yapılamayacağına yönelik bir sınırlama da bulunmamaktadır.

Kanunlarla sınırlanmayan bir hususun yorum yoluyla sınırlandırılmasında ve kamulaştırma yetkisinin daraltılmasında hukuka uygunluk bulmayarak, yerel mahkeme kararının bozulması gerektiğine karar verilmiştir.

g) Danıştay 6. Dairesi'nin 22.04.2008 tarih ve E;2006/1662, K;2008/2479 sayılı kararı

Mera vasıflı taşınmazda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle

dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, daha önce parselasyon yapıldığı ve düzenleme ortaklık payı alındığı için yeni imar planı uyarınca yapılan parselasyon işleminde davacının taşınmazlarından yeniden düzenleme ortaklık payı alınmamıştır. Eski parselin olduğu yerde oluşturulan imar parsellerinin verildiği sadece kamu ortaklık payı oranında kamusal alanda hisselendirilmiştir. Bu duruma göre uyuşmazlığa konu işleminde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay savcısı, parselasyon işleminin amacının; imar planı, plan raporu ve imar yönetmeliği hükümlerine göre imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı düzeni, inşaat yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, mülk sınırları, mevcut yapıların durumu göz önüne alınmak suretiyle sorunsuz, üzerinde yapı yapmaya elverişli imar parseli oluşturmak olduğundan parselasyon işleminin nedeninin açık olarak ortaya konulması gerekir. İdare mahkemesince dava konusu işlemin imar planına uygun olup olmadığı, parselasyon yapımı koşullarının oluşup oluşmadığı gibi hususlar değerlendirilmeden verilen kararın bozulması gerektiği yönünde görüş bildirmiştir.

4342 sayılı Mera Kanununun 14. maddesinde, tahsis amacı değiştirilmedikçe mera, yaylak ve kışlaktan bu Kanunda gösterilenden başka şekilde yararlanılamayacağı, ancak, bu Kanuna veya daha önceki kanunlara göre mera, yaylak ve kışlak olarak tahsis edilmiş olan veya kadimden beri bu amaçla kullanılan arazilerden; köy yerleşim yeri ile uygulama imar plânı veya uygulama plânlarına ilave imar plânlarının hazırlanması, toprak muhafazası, gen kaynaklarının korunması, millî park ve muhafaza ormanı kurulması, doğal, tarihî ve kültürel varlıkların korunması, sel kontrolü, akarsular ve kaynakların düzenlenmesi, bu kaynaklarda yapılması gereken su ürünleri üretimi ve termale dayalı tarımsal üretim faaliyetleri için ihtiyaç duyulan yerlerin, ilgili müdürlüğün talebi, komisyonun ve defterdarlığın uygun görüşü üzerine, valilikçe tahsis amacının değiştirilebileceği ve söz konusu yerlerin tescillerinin Hazine adına, vakıf meralarının tescillerinin ise vakıf adına yapılacağı hükme bağlanmıştır.

Danıştay yukarıda yer alan mevzuat hükmüne yer verdikten sonra bu hüküm uyarınca mera olarak tahsisli taşınmazların belirtilen usul çerçevesinde tahsis amacı değiştirilerek mera vasıfları kaldırılmadıkça parselasyon işlemine dâhil edilmesini olanaklı bulmamış. Dava konusu işlemle düzenleme sınırı içine alınan mera vasıflı taşınmazların durumunun buna göre incelenmesi gerekmektedir.

Öte yandan, parselasyon işleminin amacı imar planına uygun düzgün imar parselleri oluşturmak olduğundan, yeni imar planına göre yeniden parselasyon yapılma nedenlerinin olup olmadığı, plana uygun parselasyon yapılıp yapılmadığı hususları ve davacının aynı yer ile ilgili olarak açtığı dava sonucuna göre parselasyon yapılıp-yapılmadığının araştırılması gerektiğini belirterek yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

AAD düzenli ve çağdaş bir kentin oluşması için kamu yararı amacı güdülerek yapılmalıdır. Ancak ülkemizde parsel sahipleri tarafından yapılan başvuru üzerine kişisel çıkarlar gözetilerek arazi ve arsa düzenlemeleri de yapılmaktadır. AAD'nin amacı kullanışsız yapıya sahip parsellerin kullanışlı hale getirilmesi olduğundan kentleşmenin sağlandığı, parsellerin kullanışlı olduğu alanlarda, sit alanlarında, orman ve mera alanlarında arazi ve arsa düzenlemesi yapılamaz.

Danıştay'da yukarıda yer verilen kararlarında bu şekilde yapılan AAD uygulamaların hukuka aykırı olduğunu belirterek bu yönde verilmeyen yerel mahkeme kararlarını bozmuştur.

2.7. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri'nde Düzenleme Nedeniyle Alınan Düzenleme Ortaklık Payına İlişkin Kararlar

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi gereğince AAD sonucunda meydana gelen değer artışları karşılığında imar planlarında MEB'e bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol gibi yerlerin kamunun eline geçmesi düzenlemeye giren taşınmazlardan alınan DOP ile sağlanmaktadır.

Kanun koyucunun düzenleme işlemleri karşılığında alınacak olan araziyi düzenleme ortaklık payı olarak ifade etmiştir. Kanun koyucu, tarla vasıflı bir arazinin imar parseline dönüştürülmesi sürecinde ortaya konulan idari işlemler karşılığı olarak, düzenleme yapan idarenin, düzenleme konusu araziye ortak olduğunu ifade etmektedir (Çolak, 2010: 302).

Düzenleme ortaklık payının alınmasında, maliklerin yapılan düzenlemenin masraflarına katılması gereğinin bir sonucu olarak düzenleme ortaklık payının alınması gerekliliği, düzenleme ortaklık payının düzenlemeyle araziden imar parseline dönüşen gayrimenkullerde yaşanan değer artışına bağlı olarak, arazinin bir kısmının bu artışın karşılığı olarak idareye terk edilmesi gerektiği, düzenleme ortaklık payının alınma nedeni, düzenleme yapılan alanda ortaya çıkan kullanımların zorunlu gereği olan kamu yatırım ve faaliyetlerinin gerektirdiği arazi ihtiyacının bu hizmetlerin muhataplarından düzenleme sırasında karşılanması şeklinde üç temel yaklaşım bulunduğunu belirtmiştir (Çolak, 2010: 304).

Düzenleme ortaklık payının belli kamusal yatırım ve hizmetlere ayrılması gerektiği yönündeki düzenlemeyle, bu payların parselasyon uygulaması yapılan alanda yaşanan değer artışlarının karşılığı olarak, düzenleme alanında ortaya çıkan bazı kamusal kullanımların ve hizmetlerin arsa ihtiyacının bu bölgede bulunan malikler tarafın karşılanması gerekliliği belirtilmiştir (Çolak, 2010: 304).

Dolayısıyla, arsa ve arazi düzenlemesi süreci sonrasında maliklerden alınan düzenleme ortaklık paylarının, düzenleme alanında ortaya çıkan kamusal yatırım ya da hizmet ihtiyacına katılımı sağlamak üzere, arazilerde yaşanan değer artış karşılığı olarak alınmış olduğunu ifade etmek mümkündür.

Danıştay, bir alanın kamu tesis alanı olması halinde anılan Yönetmeliğin 12. maddesine göre, umumi hizmet alanı olması halinde ise, 4. madde uyarınca düzenleme ortaklık payı ile oluşturulması gerektiği görüşüyle, pazar yeri, çocuk bahçesi alanı, oyun alanı, toplu taşıma yolları, ağaçlandırılacak yerler gibi alanların umumi hizmetler kapsamına girmesi nedeniyle düzenleme ortaklık payından karşılanması gerektiği hakkında kararlar vermiştir.

Bu bölümde, arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili davalarda düzenleme ortaklık payı (DOP) konusunda Danıştay'ın nasıl kararlar verdiği ve yukarıdaki Kanunda yer alan umumi hizmetlere, sayılanların dışında nelerin DOP olarak kesilebileceği tespit edilmeye çalışılacaktır.

a) Danıştay 6. Dairesi'nin 16.06.2004 tarih ve E;2003/493 K;2004/3850 sayılı kararı.

Davacıya ait taşınmazlarının bulunduğu alanda belediye encümeni tarafından tesis edilen parselasyon işlemi ile bu işleme yapılan itirazın reddine ilişkin işlemin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davacıya ait 446 ada 24 ve 26 sayılı parselin tevhid ve ifrazı sonucu % 23 oranındaki kısmının yola terk, 718 m²'sinin ise yeşil alan olarak davacı tarafından hibe edilmiş. Bu işlemlerden sonra kalan taşınmaz 22 adet parsel ayrılmıştır. Bu parselasyon işlemi sırasında % 23 oranındaki yola yapılan terkin dikkate alınarak % 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınmış. Bunların davacının iradesi doğrultusunda ve muvafakati ile belediyeye hibe edilen 718 m²'lik taşınmazın düzenleme ortaklık payı hesabında dikkate alınmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay savcısının aksine tetkik hâkimi, davacının taşınmazlarının tevhid ve ifrazı sırasında yeşil alan olarak hibe ettiği alan miktarının düzenleme ortaklık payından düşülmesi gerekmektedir. Bu hususa uyulmaksızın tesis edilen işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığından yerel mahkeme kararının bozulması gerektiği yönünde görüş belirtmiştir.

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

Olayda, taşınmazların ifrazını sağlayabilmek için aynı işlemle ve aynı zamanda yola terk ve hibenin yapıldığı, ilk parsellerin tevhid ve ifrazı sırasında yapılan 718 m² hibenin de davacı taşınmazlarından alınacak düzenleme ortaklık payından düşülmesi gerektiği gerekçesiyle, dava konusu işlemin reddi yolundaki idare mahkemesince verilen kararın bozulması gerektiğine karar vermiştir.

Uygulama sahasında yer alan parselden daha önce İmar yasasının 15. ve 16. maddeleri gereğince bedelsiz terk yapılmışsa, DOP kesintisi yapılırken bu terk dikkate alınır. Daha önce yapılan terk ile uygulama sırasında belirlenen DOP oranının tekabül ettiği yüzölçüm arasındaki fark kadar kesinti yapılır (Koçak, 2009).

Yukarıdaki olayda davacı tarafından bedelsiz terk yapıldığı, yani davacı kendi parselinin bir kısmını bedelsiz olarak yeşil alan olması için hibe ettiği anlaşılmaktadır. Bu kişinin parselinden alınan yeşil alan kadar DOP düşülmediği taktirde bu kişiden umumi hizmetler için alınması gereken DOP oranından çok fazla DOP alınmış olacak. Bu da arazi ve arsa düzenlemesinde gerçekleştirilmek istenen düzenlemeye giren taşınmazlardan eşit miktarda DOP alınması kuralına aykırı düşecektir.

b) Danıştay 6. Dairesi'nin 22.01.2003 tarih ve E;2001/6613, K;2003/591 sayılı kararı

Davacıya ait taşınmazın bulunduğu yerde 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca parsellasyon yapılmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare mahkemesi, % 35'ten az oranda düzenleme ortaklık payı alınmak ve kadastral parselin bulunduğu yerden tahsis yapılmak suretiyle tesis edilen işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay, düzenleme alanındaki "pazar yeri" kamu ortaklık payı olarak değerlendirilerek bu yolla oluşturulmuş ise de, bu alanın da (pazar yeri) İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilmiş olan umumi hizmetler kapsamına girmesi

nedeniyle, düzenleme ortaklık payından oluşturulması gerektiği gerekçesiyle işlemin reddine ilişkin yerel mahkeme kararının bozulması gerektiğine karar vermiştir.

c) Danıştay 6. Dairesi'nin 05.12.2001 tarih ve E;2000/5490, K;2001/6098 sayılı kararı

Davacıya ait taşınmazı da kapsayan alanda 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca tesis edilen parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, düzenleme sahası içinde imar planında pazar alanına ayrılan yerin düzenleme ortaklık payı kapsamında değerlendirilmesi gerekirken, bir kamu tesisi niteliğinde bulunmadığı halde AAD Yönetmeliği'nin 12. maddesi uygulanarak imar planında pazar yeri alanı olarak ayrılan parselden davacılara hisse verildiği, bunun mevzuata uygun olmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

İdare Mahkemesi kararında, imar planında "pazar alanına" ayrılan yerin düzenleme ortaklık payından düşüleceği bir kez daha vurgulanmış. Danıştay da istikrar kazanan kararlarına uygun olarak verilen İdare Mahkemesi kararının onanmasına karar vermiştir.

d) Danıştay 6. Dairesi'nin 13.02.2007 tarih ve E;2004/8126, K,2007/841 sayılı kararı

Davacının hissedarı olduğu parseli de kapsayan alanda belediye encümeni kararıyla davacının evinin bulunduğu yerin imar planında yol ve yeşil alanda kalması nedeniyle korunamadığı, davacının 163 m²'lik hissesinden % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra kalan 106 m²'lik hisselerin imar planında "belediye kent parkı, rekreasyon alanı" olarak ayrılan C-2 parselden tahsis edildiği, bu parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davacıya yapı adasında hisse verilmesi gerekirken, belediye kent parkı ve rekreasyon alanı olarak ayrılan ve sonucu itibariyle yeşil alan

ve park alanı olarak nitelendirilebilecek yerden hisse verilmek suretiyle tesis edilen dava konusu parselasyon işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, rekreasyon alanında, yeşil alan yanında lokanta, gazino, kahvehane gibi tesislerin yapılabileceği, bu alanın düzenleme ortaklık payından karşılanacak alan olarak kabul edilmesi mümkün değildir. Davacı parsellerinin imar planında yol ve yeşil alanda kalması nedeniyle yerinde korunmayarak rekreasyon alanında değerlendirilmesinde de hukuka aykırılık bulunmadığından yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

Danıştay rekreasyon alanlarını (yeşil alan, lokanta, gazino, kahvehane gibi yerler) düzenleme ortaklık payından karşılanacak alanlar olarak kabul etmemiştir. Bu gibi yerlerin DOP ile karşılandığı kararların iptaline karar vermiştir. Danıştay'ın da belirttiği gibi, rekreasyon alanları sadece yeşil alandan oluşmamaktadır. Bu gibi yerler, yeşil alan yanında düzenleme ortaklık payından karşılanmayacak başka amaçlarla da kullanılabilir. Burada Danıştay'ın isabetli karar verdiği düşünülmektedir.

e) Danıştay 6. Dairesi'nin 08.11.2001 tarih ve E;2000/4793, K;2001/5374 sayılı kararı

Hazineye ait 30 adet taşınmazın da bulunduğu alanda yapılan parselasyon işlemine ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmış.

İdare Mahkemesi, hazineye, parselasyon işlemi sonucu 23 parselin tam olarak, 10 adet de belediye veya diğer şahıslarla hisseli imar parselinin verildiği, ancak imar planında rekreasyon alanında kalan parsellerin düzenleme ortaklık payından karşılanması gerektiğinden, bu alanda imar parseli oluşturularak hazineye verilmesinde mevzuata uyarlık bulunmadığına karar verilmiştir.

Danıştay; rekreasyon alanında, yeşil alan yanında lokanta, gazino, kahvehane gibi tesislerin yapılabileceği, bu alanın düzenleme ortaklık payından karşılanacak

alan olarak kabul edilmesinin mümkün olmadığı gibi, hazine arazilerinin bir kısmının rekreasyon alanında değerlendirilmesinde de hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle yerel mahkeme kararının onanmasına karar vermiştir.

Danıştay, yeşil alan yanında lokanta, gazino, kahvehane gibi tesislerin yapılabileceği rekreasyon alanlarının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilen alanlardan olmadığını belirterek bu gibi yerlerin Düzenleme ortaklık payı olarak değerlendirilmeyeceğini kabul etmiştir. Danıştay DOP olarak karşılanacak alanlara dikkat ederek 3194 sayılı Kanun'da sınırlı olarak sayılan yerleri genişletmemeye gayret göstermiştir. Bu yaklaşımın doğru olduğu düşünülmektedir. Eğer sınırlı olarak sayılan Düzenleme Ortaklık Payı ile alınması gerekli yerler genişletilirse idareler tarafından bu husus kullanılarak mağduriyetlerin yaşanması söz konusu olabilir.

f) Danıştay 6. Dairesi'nin 09.02.2000 tarih ve E,1999/831, K;2000/714 sayılı kararı

1/1000 ölçekli koruma imar plânı kapsamında olan taşınmazların 3194 sayılı imar Yasasının 18. maddesi uyarınca parsellasyona tabi tutulmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, 161 pafta, 631 ada, 9 sayılı parsel ile bitişik 8 sayılı parselin 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı kapsamında kaldığı, plan gereği imar parseli oluşturabilmek için 8 sayılı parsel ile 9 sayılı parselin 19,95 m²'lik kısmının tevhidini gerektirmektedir. Ancak davacı kurumun muvafakati olmadığı için tevhid işlemi yapılamamaktadır. Bunun üzerine imar parselinin teşekkülü için davalı idarece 8 ve 9 parsel sayılı taşınmazları içine alan adada, ada içi parsel düzenlemesi yapıldığı, düzenleme sonucu 229 m² yüzölçümlü 9 sayılı parselden, düzenleme sahası için bir düzenleme ortaklık payı oranı belirlenmeden, plân kapsamında düzenlemeye esas zaiyat oranı olarak belirlenen % 11 oranında, 25,19 m² düzenleme ortaklık payı alınmıştır. Alınan düzenleme ortaklık payının düzenleme sahası içindeki hangi kamusal kullanım alanları için alındığının belli olmadığı, ayrıca düzenleme sonrası oluşan 14 ve 15 parsel sayılı taşınmazlara düzenleme ortaklık payı kadar

davalı idarenin hissedar edildiği ve bunun mevzuata aykırı olduğu gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

İdare Mahkemesi tarafından verilen bu karar, idare vekili tarafından temyiz edilmiş ise de Danıştay, yerel mahkeme kararını mevzuata uygun bularak onanmasına karar vermiştir.

Düzenleme ortaklık payı, düzenleme sahası içerisinde bulunan parsel maliklerinden, o yerdeki umumi hizmetlere ayrılan yerler için eşit miktarda alınmalıdır. Hangi yerler için düzenleme ortaklık payı alınacağı 3194 sayılı Kanun da açıkça belirtilmiştir. Bu belirtilenler dışında DOP alınamaz. Öte yandan, düzenleme ortaklık payı için ayrılan alanlar başka bir amaçla kullanılamaz.

Yukarıda yer alan kararda belediye, hangi umumi hizmete ayrılacak alan için DOP alınacağını belirlemedi, ayrıca düzenleme ortaklık payı kadar belediye hissedar edilmiş. Sonuç olarak belediye umumi hizmetler için alınması gereken DOP'u umumi hizmet alanlarına kullanmak için değil de, kendisine taşınmaz edinmek amacıyla almıştır. Bu yüzden idare mahkemesi bu işlemin hukuka aykırı olduğu sonucuna vararak yerinde bir karar vermiştir. Bu karar Danıştay tarafından da uygun bulunarak onanmıştır.

g) Danıştay 6. Dairesi'nin 28.11.2002 tarih ve E;2001/4035, K;2002/5721 sayılı kararı

3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca parselasyon yapıldığı, imar planında düzenleme sahasında Defterdarlık Hizmet Alanı, Resmi Kurumlar, Belediye Tesis Alanı ve çevre yoluna cepheli yeşil alan olduğu, bu alanlardan yeşil alanda Devlet Demir Yolları ile özel şahıslara ait parsellerin, 2069 ada, 1 sayılı parselde Defterdarlık hizmet binasının, 2 sayılı parselde, Adliye hizmet binasının bulunduğu ada üzerinde yapıların da olduğu Devlet Demir Yolları ile özel şahıslara ait parsellerin bulunduğu, ayrıca parselasyon sonucu, kapanan kadastral yolların imar parseline dönüştürülerek belediye adına tescil edildiği ve belediye adına parsel oluşturulduğu, bu işlemin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare mahkemesi, düzenleme ortaklık payının kapanan kadastral yollar düşüldükten sonra hesaplanması gerekirken bu şekilde hesaplama yapılmamış. Parselasyon işlemi yeteri kadar arsayı konut yapımına hazır hale getirmek amacına aykırı olarak, sadece kamu tesis alanını kapsayan alanda yapılmış. İmar planı hükümlerine aykırı olarak, belediye tesis alanında parseller oluşturulmuş. Çevre yoluna cepheli ve yeşil alanda kalan parsellerin, civarda konut yapımına açılacak imar adaları bulunmadığı halde, yalnızca düzenleme ortaklık payı almak amacıyla üzerinde yapılaşmalar bulunan ve kamu hizmetine tahsisli taşınmazlar ile hisselendirilmiştir. Bu sebeplerle tesis edilen dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle, iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, parselasyon işleminin amacı; imar planına uygun düzgün imar parselleri oluşturmak ve oluşan değer artışları karşılığında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha ve karakol gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlerin, düzenleme sahasındaki parsellerin % 35'i geçmemesi koşuluyla kesinti yapılması suretiyle bedelsiz olarak kamunun eline geçmesini sağlamaktır.

İdare mahkemesince, bu işlemin amacının yeteri kadar arsayı konut yapımına hazır hale getirmek olduğu ve yalnızca kamu tesis alanını kapsayan sahada parselasyon yapılamayacağı gerekçesinde isabet bulmamış. Ayrıca kapanan kadastral yolların, belediyeye ait kadastral parsel olarak düzenleme alanına dahil edilmesi ve belediye adına müstakil ya da hisseli parsel oluşturulması suretiyle daha fazla oranda düzenleme ortaklık payı alınması mümkün bulunmadığından, dava konusu işlemde hukuka uyarlık görmeyerek yerel mahkeme kararının değişik gerekçeyle onanmasına karar vermiştir.

h) Danıştay 6. Dairesi'nin 18.03.1992 tarih ve E;1991/730, K;1992/1119 sayılı kararı

Davacılara ait taşınmazın düzenlemeye tabi tutulması sonucunda 26 m² düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra davacıya yeni teşekkül eden 109 ada, 9 sayılı imar parselinden 161 m² pay verildiği, imar parselinin kalan 40 m²'lik payının da belediyeye verildiği, bu parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, 3194 sayılı Kanun'un 18.maddesinde düzenleme ortaklık paylarının hangi amaçlar için kullanılacağı açıkça hükme bağlandığından düzenleme ortaklık paylarının imar parselinde belediye hissesi olarak alınmasının kanuna açıkça aykırı düştüğü gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay; davacıların 187 m² alanlı parselinin sahibi oldukları, ancak 201 m² miktarındaki yeri kapsayacak şekilde 4 katlı betonarma bina inşa ettikleri, düzenleme ile binanın bir imar parselinde korunmasına özen gösterilerek 109 sayılı imar adasında 201 m² alanlı 9 sayılı imar parselinin oluşturulduğu ve davacıların % 35'in altında 26 m² düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra kalan yerlerine karşılık bu imar parselinden 161 m² pay verildiği, bu parseldeki 40 m²'lik payın da belediyeye tahsis edildiği bu imar parselindeki belediye payının düzenleme ortaklık paylarından gelmeyip, belediyenin maliki olduğu taşınmazların da düzenleme kapsamında olmasından kaynaklandığı, yapılan işlemde mevzuata aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle işlemin iptali yolundaki idare mahkemesince verilen kararda isabet görmeyerek bu kararın bozulmasına karar vermiştir.

AAD yapma yetkisi olan idarelerin de kendi özel nitelikte taşınmazları olabilir. AAD uygulamasında eğer bu taşınmazlarda düzenleme kapsamına alınmışsa bunlardan da belirlenen oranda DOP kesildikten sonra kalan parsel yine belediye hissesi olarak tapuya kaydedilmesi gerekmektedir. Bu taşınmazlardan DOP kesilmediği takdirde düzenlemeye giren taşınmazlardan fazla DOP kesilmesi gerekecektir. Bu durum ise diğer parsel sahipleri aleyhine bir durum yaratacaktır. Adaletli bir dağıtım için belediyenin hissesinden de DOP kesilmesi gerekmektedir.

ı) Danıştay 6. Dairesi'nin 17.03.1999 tarih ve E;1998/795 K;1999/1545 sayılı kararı

Hazineye ait taşınmaza ilişkin olarak 2981 sayılı Kanun'un 10/c maddesi uyarınca yapılan parsellasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, uyuşmazlık konusu 2.104 m²'lik taşınmazdan % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra, 1.277,67 m²'lik kısmının karakol

alanından, 90 m²'lik kısmının ise imar parselinden tahsis edildiği, 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca düzenleme ortaklık payı olarak alınan alanlardan oluşturulması gereken karakol alanından yer tahsis edilmesine ilişkin işlemde mevzuata uyarlık görülmediği gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, DOP'un 3194 sayılı Kanun da belirtilen alanlar için ve belirtilen miktarda kesildiği için idare mahkemesinin kararını mevzuata uygun bularak onanmasına karar vermiştir.

i) Danıştay 6. Dairesi'nin 17.01.2000 tarih ve E;1999/1445, K;2000/91 sayılı kararı

Davacıya ait parselin bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, dava konusu olayda; 61 m²'lik dava konusu taşınmazdan 21,35 m² düzenleme ortaklık payı alındığı, 17,08 m²'sinin okul alanında kalan 3135 ada. 1 sayılı parselden pay olarak verildiği, 22,57 m²'sinin ise parselasyon işlemiyle korunan ve sınırları değişmeyen, üzerinde tescilli kümbet bulunan ve eski yerinde oluşturulan 3164 ada, 1 sayılı parselde hisselendirildiği anlaşılmaktadır. Tescilli kümbet bulunan kadastral parsel sınırlarında bir değişiklik yapılmayarak aynen korunmuştur. Bu yerin parselasyon işlemiyle düzenleme ortaklık payı alınarak hisseli bir duruma dönüştürülemeyecek yerlerden olduğundan dava konusu işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin "Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar" başlıklı 8. Maddesinde;

"İmar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı bir imar parseli içinde bırakılabilir.

Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha

gibi yerlere giren kısımları ile bitişinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek düzenleme ortaklık payı olarak alınır. Alınacak miktar düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırma ile alınabilir."

hükmü yer almaktadır.

Danıştay yukarıda yer verilen mevzuat hükmüne yer verdikten sonra dava dosyasını inceleyerek, dava konusu parselasyon işlemiyle tescilli kümbet'in bulunduğu yerde kadastral parsel sınırlarında bir değişiklik yapılmadan, aynen korunarak imar parseline dönüştürülmüştür. Kadastral parselin, yol, meydan, otopark ve yeşil alan gibi yerlere giren kısımlarının ve bu gibi yerler için ifraz edilecek bölümü bulunmamaktadır. Bu duruma göre, dava konusu parselden düzenleme ortaklık payı alınması gerekliliği bulunmadığından, Danıştay tarafından, dava konusu işlemin iptali yönündeki, yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir.

j) Danıştay 6. Dairesi'nin 05.11.2001 tarih ve E;2000/4420, K;2001/5161 sayılı kararı

Davacıya ait olan parselin parselasyona tabi tutulmasına ilişkin belediye encümeni işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davacıya ait parselin encümen kararıyla 3194 sayılı Kanun'un 16. maddesi uyarınca yapılan ifraz işleminin, imara uygun parsel oluşturmak yönünde yapılan bir düzenleme işlemidir. Yola isabet eden kısmın ayrılarak, bedelsiz terk edilmesi nedeniyle, yola terk edilen kısmın, düzenleme sırasında alınan bir pay olarak kabulü gerekmektedir. Bu durumda, ifraz işlemi yapılarak bir kısmının bedelsiz olarak bir kısmının da yola terk edilmesi nedeniyle dava konusu parselasyon işlemi sırasında bu taşınmazın düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaması gerekirken, yeniden düzenleme ortaklık payı alınmasında hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, bedelsiz yola terk işleminin bir parselasyon işlemine dayanmaması nedeniyle, yapılan terkin, düzenleme ortaklık payı olarak değerlendirilmesinin

mümkün olmadığı, ancak istek üzerine terk yapılmışsa bu terk oranını yeni düzenlemede belirlenmiş düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği ve bu durumun hakkaniyete ve eşitlik ilkesine uygun olduğunu belirtmiş.

Bu duruma göre, dava konusu parselde yapılan bedelsiz yola terk oranını, parselasyon işlemiyle belirlenmiş düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayacak fark kadar düzenleme ortaklık payı alınmasında hukuka aykırılık bulmayarak idare mahkemesi kararını bozmuştur.

Yukarıda yer alan karar da İdare Mahkemesi ve Danıştay aynı kuralı kabul etmişlerdir. Bedelsiz yola terk yapılmış ise terk yapılan kısım kadarın DOP'tan düşülmesi gerektiği hususunda aynı kararı vermişler. Ancak bedelsiz terk yapılan kısım alınması gerekli DOP oranından düşükse yani alınması gerekli DOP 50 m² ve yola terk 30 m² ise geriye kalan 20 m² DOP olarak alınabilmektedir. Bu hususu İdare Mahkemesi de Danıştay da kabul etmişler. İdare Mahkemesi yola terk miktarı ile alınması gerekli DOP oranının aynı olduğunu düşünerek bir karar verilmiştir. Danıştay da yola terk edilen alanın DOP oranından daha az olduğunu tespit etmiş ve hukuka uygun bir karar vererek yerel Mahkeme kararını bozmuştur.

k) Danıştay 6. Dairesi'nin 13.06.1994 tarih ve E;1993/3088, K;1994/2443 sayılı kararı

Davacıya ait parselin 2981 sayılı Kanun uyarınca düzenlemeye tabi tutulmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davacıya ait 2.018 m² yüzölçümlü taşınmazdan % 35 oranında düzenleme ortaklık payı olarak 706,3m²'sinin alındığı, 409,7 m²'sinin bedele dönüştürüldüğü, kalan hissesine karşılık 902 m² yüzölçümlü parsel verilmiş. 2.018 m²'lik taşınmazın 556 m²'sinin imar ıslah planında çocuk bahçesi ve 560 m²'si de yola ayrılmış. Toplam düzenleme alanı ile kamuya ayrılan alanların miktarının ne kadar olduğunun sorulması üzerine ara kararına verilen cevapta; ıslah imar planının uygulanması sonucunda oluşan ada ve parsellerin sayısının çok fazla olduğu ve geniş

bir alanı kapsamaması nedeniyle kamuya ayrılan alan miktarı hakkında kesin bir bilgi verilmediği sadece davacının taşınmazına komşu diğer adalardaki parsellerden de % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı bildirilmiş. İdare Mahkemesi verilen ara karardan sonra işlemin hukuka uygun bularak davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay, idare mahkemesi tarafından yapılan ara karar ile davalı idareden “düzenleme sahasında düzenlemeye giren toplam düzenleme alanı ile bu düzenleme ile kamuya ayrılan alanların ne miktarda olduğu” sorulması üzerine gönderilen cevapta; ıslah imar planının uygulanması sonucunda oluşan ada ve parsellerin sayısının çok fazla olduğu ve geniş bir alanı kapsamaması nedeniyle kamuya ayrılan alan miktarı hakkında kesin bir bilgi verilemediği belirtilmiş ise de, söz konusu bu alanlar belirlenmeksizin düzenleme ortaklık payının alınması ve oranının da belirlenmesi imar mevzuatına göre mümkün olmadığı gerekçesiyle yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

İmar düzenlemelerinde öncelikle düzenlemeye girecek alanın boyutlarının, daha sonrada bu alanda genel hizmetlere ayrılacak alanların belirlenmesi gerekmektedir. Düzenleme ortaklık payının, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeye giren kısımlarının yüzölçümleri ile umumi hizmetlere ayrılan alanların oranlanması yoluyla bulunacağı, umumi hizmetlere ayrılan alanlar düzenleme ortaklık payı olarak alınan arsa ve arazi parçalarının toplama yoluyla karşılanmadığı durumlarda, kamulaştırma yöntemi uygulanması gerekmektedir. Yani umumi hizmetlere ayrılan alanın 3194 sayılı Kanun ile belirlenen DOP oranından (% 40) fazla gelmesi halinde bu oranı aşan kısım için kamulaştırma yapılması gerekecektir. Bu hususlara aykırı olarak tesis olunan imar uygulaması işlemi için açılan davayı reddeden İdare Mahkemesi kararı Danıştay tarafından yerinde bir gerekçe ile bozulmuştur.

1) Danıştay 6. Dairesi'nin 18.12.1996 tarih ve E;1996/532, K;1996/5842 sayılı kararı

Davacıya ait ili. ... ilçesi, parsel sayılı taşınmazın da içinde bulunduğu alanda yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılan dava da idare mahkemesi,

davacıya ait sayılı parselin bulunduğu alanın imar planında ilkokul, park, otopark ve yol olarak ayrıldığı, bu plan gereğince yapılan parselasyon işlemi sonucunda taşınmazdan % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra geriye kalan alan imar planındaki amaca tahsis edilmiş. Böylece davacının taşınmazının tamamının kamu hizmet alanına ayrılmıştır.

3194 sayılı Kanun'un 18. Maddesi Uygulama Yönetmeliğinin 12. maddesi gereğince, kamu hizmet alanları o bölgeye hizmet edeceğinden, o bölgede düzenlemeye giren tüm parsellerin alanları oranında hisselendirilmesi suretiyle oluşturulması gerekirken yapılan uygulama sonucunda davacıya ait taşınmazın tamamının kamu hizmet alanında bırakılmasında mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş ve bu karar davalı idareler tarafından temyiz edilmiştir.

Danıştay; kamu hizmet alanlarının sadece davacıdan değil, bölgede yaşayan ve bu alanı kullanacak olanlardan eşit miktarda kesilmesi gerekirken, eşitliğe aykırı bir şekilde davacının taşınmazından karşılanmasına ilişkin işlemi iptal eden idare mahkemesi kararını, mevzuata uygun bularak onanmasına karar vermiştir.

m) Danıştay 6. Dairesi'nin 23.05.2000 tarih ve E;1999/1868, K;2000/3241 sayılı kararı

Hazineye ait 3 pafta, 219.755,1271,1432.2303 parseller ile 3001 ada, 1 parsel ve 3002 ada, 8 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alanda yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, düzenleme kapsamındaki parsellerden % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı ve mümkün olduğu kadar aynı ya da yakın yerlerde oluşturulan imar parsellerinden hisse ya da bağımsız imar parseli verilmiş. Davacı tarafından 4025 ada, 1 sayılı parselin imar planında yeşil alan olarak ayrıldığı halde hazine adına tescilinin öngörüldüğü ileri sürülmekte ise de; bu parselin kadastral 1255, 1432, 2303 sayılı parseller ile tescil dışı alandan ihdas edilen G ve H parsellerin şuyulandırılması, her parselden % 35 düzenleme ortaklık payı alınması

oluşturulduğundan bu iddiaya itibar etmemiştir.

Öte yandan 3 pafta, 755 sayılı parsellerle ilgili herhangi bir işlem yapılmadığından bu parsel numarasının dava dilekçesine sehven yazıldığı sonucuna ulaşıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay; belediyelerin imar düzenleme çalışması yapmaya yetkili olduğu, bu düzenleme sırasında umumi kullanımlar için düzenlemeye giren sahanın en çok % 35'ine kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği, bu saha ihtiyacı karşılamadığı takdirde belediyeye ait arazinin, bu da yetmezse hazine ve özel idareye ait arazilerden imar planında umumi hizmetlere ayrılan arazilerin belediyeye bedelsiz devri ile bu arazilerin genel kullanım, yerlerine tahsisinin sağlanacağı, bu gibi yerler var iken düzenlemeye giden sahalardan her ne şekilde olursa olsun % 35'in üzerinde düzenleme ortaklık payı alınamayacağı gibi bunu aşan kısmında kamusal kullanım yerlerinden tahsis edilemez.

Ayrıca, düzenleme ortaklık payı ile oluşturulması gereken park alanında parsel oluşturularak düzenlemeye giren parsellerden bu parsel tahsis yapılamayacağından, mülkiyeti hazineye ait 1432 ve 2303 sayılı parsellerden % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra imar planında park alanında kalan 4025 ada, 1 sayılı parselden tahsis yapılmasını imar mevzuatına aykırı bularak davanın reddi yolundaki yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

Düzenleme ortaklık payı ile karşılanması gereken yerlerin kullanımının dışında bu yerlerin başka bir amaçla kullanılmayacağı bir kez daha Danıştay tarafından vurgulanmış.

n) Danıştay 6. Dairesi'nin 15.01.2007 tarih ve E;2005/6291, K;2007/11 sayılı kararı

Davacıya ait parseli de kapsayan alanda daha önce parselasyon yapılması yolundaki belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılan davalarda, kapanan kadastral yollardan düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan kısmının

belediye adına tescil edilmesinin ve bu şekilde düzenleme ortaklık payı oranının artırılmasının hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir. Bu karardan sonra uyuşmazlık konusu taşınmazdan % 32,78 oranında düzenleme ortaklık payı alınarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. ve 2981/3290 sayılı Kanun'un Ek-1 maddeleri uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle bu dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, dava konusu işlemle uyuşmazlık konusu taşınmazdan % 32,78 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı, yoldan ihdas edilen alanların düzenleme ortaklık payı hesabına katılmadan doğrudan doğruya kamusal alanlara terk edilerek düzenleme ortaklık payı daha fazla belirlenmiştir. Bu nedenle dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay uyuşmazlık konusu yer ile ilgili olarak daha önce açılan davadaki bilirkişi raporundan faydalanarak uyuşmazlık konusu olayla ilgili olarak, düzenleme alanı içerisinde yer alan yoldan ihdas edilen alanların düzenleme ortaklık payı alanından düşülmemesine karşın bu alanlara karşılık olarak belediye adına parsel oluşturulmadığı gibi ihdas edilen alanların ilave donatı alanı olarak kullanmak amacıyla kamusal alana terk edildiği ve bu şekliyle dahi düzenleme ortaklık payı oranında çok önemli bir değişime yol açmadığını kabul etmiş.

Dava konusu parselasyon işleminde, düzenleme ortaklık payının hesaplanması yönünden hukuka aykırılık görülmemiştir. İşlemin, diğer yönlerden imar mevzuatına uygunluğunun incelenerek karar verilmesi amacıyla, yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

o) Danıştay İdari Dava Daireleri'nin 22.11.2007 tarih ve E;2004/244, K;2007/2331 sayılı kararı

Davacılar murisine ait parselin 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca parselasyona tabi tutulmasına ilişkin belediye encümeni kararı ile bu karara yapılan itirazın reddine ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, 1/2 hissesi davacıların murisine ait bulunan parselin, tamamı 1.166 m² olan parselden % 29,3 oranında DOP alındıktan sonra kalan hissesine karşılık aynı yerde oluşturulan 1.597 ada 2 sayılı parselin tahsis edildiği, ayrıca, ağaçlandırılacak alan (pasif yeşil alan) olarak ayrılan 1595/1 sayılı parselden de 109.46 m² hisse verildiği, buna karşın düzenleme sahasından bulunan mülkiyeti Belediyeye ait toplam 4.564 alanlı kadastral 48/118 sayılı parsel ile toplam 1.736 m² alanlı kadastral 48/130 sayılı parselin de şahıs parselleri gibi düzenlemeye dahil edilerek belediyeye imar parseli verildiği, böylece % 29.3 DOP, % 18 ağaçlandırılacak alan için alınmakla toplam zayıtın % 48 olduğu anlaşıldığından düzenleme sahasında umumi hizmet alanları % 35'den fazla çıktığı için belediye taşınmazlarının DOP oranının düşürülmesinde kullanılması gerektiği ve ağaçlandırılacak alanlar, yeşil alan kapsamına girdiği için buradan hisse verilmesi olanağı bulunmadığından tesis edilen işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

Danıştay temyiz incelemesinde, dava konusu parselasyon işlemiyle % 29,32 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı, ortak katılım payı oranının ise % 18,7 olarak hesaplandığı, belediyeye ait taşınmazların da parselasyon kapsamındaki diğer parseller gibi parselasyona girdiği, düzenleme ortaklık payı oranı % 35'i geçmediği için belediyeye ait taşınmazların düzenleme ortaklık payı oranının düşürülmesi amacıyla kullanılmasına olanak bulunmadığı, bununla birlikte, düzenlemeye giren tüm parsellerin eşit oranda hisselendirildiği ve düzenleme ortaklık payı kapsamında yer almayan, davalı idarece ağaçlandırılacak alan olarak tanımlanan 1595 ada, 1 sayılı parselin 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 12. maddesi uyarınca oluşturulacak bir yer niteliğinde olup olmadığı irdelenerek ve uyuşmazlık hakkında yeniden bir karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle yerel Mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir.

İdare Mahkemesi de, dava konusu işlemin iptali yolundaki ilk kararında ısrar etmiştir.

Davalı idare, umumi hizmete ayrılan bir yer niteliğinde olan ağaçlandırılacak

alandaki ortak katılım payının kesin olmayıp kamulaştırma ve inşaata eşdeğer bir belediye arsası ile takas edilecek alan olduğu, bu nedenle idarece yapılan 18. madde uygulamasında hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle, ısrar kararını temyiz ederek bozulmasını istemiş.

Danıştay İdari Dava Daireleri; bozulması istenen kararın usul ve hukuka uygun bulunduğu, dilekçede ileri sürülen temyiz nedenlerinin kararın bozulmasını gerektirecek nitelikte olmadığı anlaşıldığından davalı idarenin temyiz isteminin reddine ve İdare Mahkemesinin ısrar kararının onanmasına karar vermiştir.

2.8. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Sırasında Aynı Yerden Parsel Verilmesini Engellleyen Zorunluluk (Hukuki, Fiili ve Teknik Nedenler) Hallerine Dair Kararlar

Parselasyon işlemi sonrasında, oluşturulan imar parsellerinin maliklere dağıtımında, mülkiyet hakkının bir parselde toplanması gerekir. Parsel boyutları bakımından bir parsel oluşturamayan ya da bir imar parseli boyutunu aşan kısımlar için hisseli parsel oluşturulması mümkündür. Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde ve imar 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 hisselendirilebilir (Çolak, 2010: 299).

Düzenleme öncesi sahip olunan mülkiyetin düzenleme karşılı alınacak payı düşüldükten sonra kalan miktarı, oluşturulan parsel boyutlarından daha küçük ya da sahip olunan miktar bir parselin yüz ölçümünden fazla ise, dağıtım yapıldıktan sonra kalan miktarın başkalarıyla birlikte müştereken bir başka imar parselinde verilmesi mümkündür. Benzer şekilde, bir arazi üzerinde yapılacak toplu yapılaşmalarda, birden çok bağımsız bölümü olacağı belli olan alanlarda müşterek parsel mülkiyeti tanımlanması yoluna gidilmesi gerekir. Aksine bir yaklaşım ortaya konulması durumunda maliklerin mağduriyetine yol açılmış olur (Çolak, 2010: 299).

Arazi ve arsa düzenlemelerinde, parsel oluşturma ve dağıtım sırasında, hak sahiplerine aynı yerden parsel verilmesini önleyen nedenler vardır. Bunlar yukarıda açıklandığı üzere, fiili, hukuki ve teknik zorunluluklardır.

Bu bölümde bu zorunluluk halleri ile ilgili olarak Danıştay'ın nasıl kararlar verdiği tespit edilecektir.

a) Danıştay 6.Dairesinin 27.01.1992 tarih, E;1990/873, K;1992/230 sayılı kararı

Davacıların hissedarı olduğu parseli de kapsayan bölgede 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenlemesinin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, parselasyon nedeniyle davacılaradan % 31,9 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra parselden kalan 390 m² ve parselden kalan 377 m² hisselerin tek parselde birleştirilerek 767 m²'lik ada parsel sayılı taşınmaz davacılaraya tam olarak tahsis edilmiştir. Yapılan bu işlemin mevzuata uygun olduğu sonucuna varılarak davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay, dava konusu taşınmazların bulunduğu yerde oluşturulan imar parsellerinin metrekare itibariyle büyük olduğu, davacılaraya ait taşınmazların düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan kısımlarının imar plânı ile getirilen ebatları sağlamadığı, bu nedenle davacıların iki kadastro parseline karşılık iki müstakil imar parseli verilmesinin teknik olarak mümkün olmadığı anlaşılmış olup, düzenleme işleminde mevzuata aykırılık bulmayarak yerel mahkeme kararının gerekçeli onanmasına karar vermiştir.

Arazi ve arsa düzenlemeleri uygulama imar planlarına uygun olarak yapılmalıdır. Bu plana uygun olarak yapılmayan planlar sadece bu sebepten hukuka aykırı bulunarak iptal edilmektedir. Yukarıda yer verilen kararda da davacıların hissedarı olduğu iki parselden DOP alındıktan sonra kalan kısımların müstakil parsel verilmesini sağlayacak ebatta olmadığından hem hukuki, hem de teknik zorunluluk

nedeniyle davacılara tek parsel verilmek zorunda kalıldığı, dolayısıyla parselasyon işleminin mevzuata uygun olduğu sonucuna varılmış ve parselasyon işleminin de hukuka aykırılık bulunmamıştır.

b) Danıştay 6. Dairesi'nin 05.03.1993 tarih ve E;1992/1325, K;1993/832 sayılı kararı

Davacının maliki olduğu iki adet parselde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle davacı tarafından dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davacıya düzenleme sonucu 16 m² hisse verilen 77 ada, 15 parsel sayılı taşınmazın yapılaşma nizamı ve ebatları açısından inşaat yapılmasının çok güç olduğu gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Davacıya düzenleme sonucu büyük olan kadastral parselden daha fazla 525 m²'lik müstakil imar parseli verilmiş ve yapılaşma hakkı da arttırılmıştır. Dolayısıyla davacının mağduriyetinin söz konusu olmadığı gibi, teknik zorunluluk nedeniyle kalan kısmının hisseli olarak verilmesinde mevzuata aykırılık bulunmadığından bahisle işlemin iptalinde isabet görmeyerek yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

c) Danıştay 6. Dairesi'nin 22.09.1999 tarih ve E;1998/4543, K;1999/4156 sayılı kararı

Davacının hissedarı olduğu 14.632 m² yüzölçümlü parselin 8.547 m²'lik kısmının parselasyon işlemi kapsamına alınmış. Bu işlem ile; 1.283 m²'lik davacı payından düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra kalan kısmın bu yerde oluşturulan 1892 ada parsel 1902 ada 6 parsel 1902 ada 11 parsel ve 1902 ada 12 parsel sayılı taşınmazlardan pay verilmesi suretiyle karşılanmış. Kadastral parsel üzerine davacı tarafından inşa edilen ve imar affi yasaları uyarınca ruhsata bağlanmış olan fabrika binası ise bu yerde oluşturulan 1902 ada, 7, 8 ve 9 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde

kalmıştır. Davacı tarafından bu parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare mahkemesi, 14.632 m²'lik kadastral parselin 8.547 m²'lik kısmının içinde bulunduğu alanda dava konusu parselasyon işlemi tesis edilmiştir. Bu parselin hissedarı olan davacı tarafından 416 m²'lik alan üzerine inşa edilen fabrika binasının imar affi yasaları uyarınca ruhsata bağlanmış. Korunması gereken bu yapının bulunduğu alanın yapı sahibine tahsis edilmesinin parselasyon işleminin temel ilkelerinden birisi olmasına rağmen, davacıya fabrika binasının bulunduğu yerde oluşturulan imar parsellerinden tahsis yapılmıştır. Bu duruma göre; korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parselinin içine alınması suretiyle kullanım devamlılığının sağlanması gerektiğine ilişkin kurala uyulmaksızın yapılan parselasyon işleminin mevzuata aykırı olduğu gerekçesi ile iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, uyuşmazlık konusu taşınmazlar ayrık nizam 3 katlı ve ayrık nizam 7 katlı konut alanında kalmış. Davacıya ait işyeri niteliğinde olan fabrika binasının imar planındaki tahsis şekline uygun bir yapı niteliği taşımadığı, bu yapının müstakil bir imar parseli içinde korunması zorunluluğunun bulunmadığı, kadastral parsel davacı ve diğer hissedarların müşterek mülkiyetinde bulunduğu ve her bir paydaş taşınmazın her noktasında hak sahibi olduğundan, kadastral parselin küçük bir bölümüne fabrika binası inşa eden davacıya fabrika binasının üzerinde bulunduğu yerde oluşturulan parsellerin tahsis edilmemiş olmasında ve yine kadastral parselin sınırları içinde oluşturulmuş bulunan sözü edilen binaya komşu parsellerden pay verilmesine ilişkin işlemde mevzuata aykırılık görmeyerek yerel mahkeme kararını onamıştır.

Danıştay yukarıdaki kararın da, davacının taşınmazda hissedar olduğunu ve bu taşınmazın bir yerine yapı yaptığını belirtmiş ve bu yapının müstakil parsel olmadığından imar uygulaması ile korunma zorunluluğu olmadığını belirtmiştir. Yani üzerinde yapı bulunan parselde yapılan imar uygulamaların mümkün mertebe aynı yerden yer tahsis edilmesi gerektiği kuralının müstakil parseller için mümkün olduğu, hisseli parseller için aynı yerde korunma zorunluluğunun olmadığını belirttiği görülmektedir.

Gerçekten de bir çok hissedarı olan büyük bir taşınmazın bir yerine diğer hissedarların rızası hilafına bir hissedar tarafından yapılan yapı nedeniyle o kişiye ait yapının bulunduğu yerden yer tahsisi yapılması çoğu zaman hakkaniyete aykırı durumlar oluşturabilmektedir. Ayrıca parselasyonu yapan idareleri de zor durumda bırakabilecektir. Bu nedenle Danıştay'ın da verdiği kararda da belirttiği üzere parselasyon işlemlerinde mümkün mertebe aynı yerden tahsis yapılması kuralının müstakil parsellerde uygulanması gerektiği düşünülmektedir.

d) Danıştay 6. Dairesi'nin 22.02.1989 tarih ve E;1988/1763, K;1989/409 sayılı kararı

Davacıların hissedarı oldukları parselin 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesine tabi tutulmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle davacılar tarafından dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davacıların taşınmazından % 26 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra kalan 115 m² yerlerine karşılık yeni oluşan imar adasının 1 ve 2 sayılı parsellerinden hisse verilmiş. Ancak yeni oluşan imar adasında davacılara müstakil verilebilecek parseller var iken iki parselde hisseli yer verilmesinin gerekçelerinin ortaya konulmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, kadastral durumu itibariyle 156 m² olan davacılara parselin parselasyon nedeniyle büyük bir kısmı yolda kaldığından aynı yerde yer verilmesini mümkün bulmamış. Parselasyondan sonra meydana gelen parsellerin de davacıların hisselerinden büyük olması nedeniyle yeni oluşan parsellerden davacılara hisse verilmesini mevzuata uygun bularak dava konusu işlemin iptali yönündeki yerel mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir.

e) Danıştay 6. Dairesi'nin 15.02.2001 tarih ve E;2000/151, K;2001/949 sayılı kararı

Davacının hissedar olduğu parselin 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca parselasyon işlemine tabi tutulmasına ilişkin işlem ile davacının kadastral parseldeki hissesinin düzenleme sonucu imar plânı hükümleri gereği müstakil imar parseli verilmesi koşulunu sağlamadığı ve davacıya kadastral parselinin bulunduğu yerde oluşturulan başka bir parselden hisse tahsis edilmesine ilişkin işlemin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davacının 502,50 m²'lik kadastral 50 sayılı parselde 2/8 oranında hissedar olduğu, hissesine düşen 125,62 m²'den % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra arta kalan 81,65 m²'nin plân uyarınca tek başına imar parseli verilmesine yetmediği, bu sebeple davacıya aynı yerde oluşturulan 8.301 ada, 4 sayılı parselde hisse verildiği, davacının yapısının isabet ettiği 3 sayılı parselin de aynı yerdeki 1471 ada, 4 sayılı kadastral parsel hissedarına tahsis edildiği, uygulama zemine ait olup yapı bedeli şuyunun giderilmesinde ayrıca dikkate alınacağından dava konusu parselasyon işleminde mevzuata aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay, davacının kadastral parselinin bulunduğu yerde yaptığı ruhsatlı binasının olduğu yerde oluşturulan 8.301 ada, 3 sayılı parselde hissedar yapılması gerektiğinden, 8301 ada, 3 sayılı parselin müstakil olarak 1471 ada, 4 sayılı kadastral parsel hissedarına verilmesine ve davacının anılan parselde hissedar yapılmamasına ilişkin işlemi düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki parsellere tahsisinin sağlanacağı yolundaki kurala uygun bulmayarak, aksi yöndeki idare mahkemesi kararının bozulmasına karar vermiştir.

3194 sayılı Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliği'nin 10/a maddesinde düzenlemeyle oluşacak parsellerin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki parsellere tahsisinin yapılması gerektiği hükmüne yer verilmesine rağmen, yukarıda

dava konusu yapılan işlem ile her hangi bir zorunluluk (fiili, hukuki veya teknik zorunluluk) olamamasına rağmen davacıya başka yerden tahsis yapıldığı, Danıştay'da bu kurala aykırı davranılarak tesis olunan parselasyon işleminin iptaline karar vermiştir.

f) Danıştay 6. Dairesi'nin 23.12.1999 tarih ve E;1998/5820, K;1999/6845 sayılı kararı

Davacıya ait 1492, 1493, 1498 ve 1499 parsel sayılı taşınmazlara yönelik olarak 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, dava konusu parselasyon işlemi ile davacıya ait taşınmazlardan daha önce yapılan terkler de göz önünde bulundurularak yasal oranda düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra kadastral parsellerin bulunduğu yerde oluşturulan 3.117 m² yüzölçümlü 8.568 ada, 1 sayılı parselde tahsis yapılmasına olanak varken hiçbir teknik zorunluluk bulunmadığı halde eski yerlerinden uzakta bulunan 8573 ada, 2 sayılı parselde 211/2400 oranında hisse tahsis edildiğini belirtmiş.

Davacının düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra kalan 518 m² yeri karşılığında imar planına göre 2.000 m²'den az parsel büyük olmaması nedeniyle müstakil parsel verme olanağı bulunmasa dahi kadastral parsellerinin bulunduğu yerde oluşturulan imar parselinde hissedar yapılması gerekirken hukuki ve teknik bir zorunluluk bulunmadan başka bir yerde hisseli parsel tahsisine ilişkin dava konusu işlemde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

Danıştay da, İdare Mahkemesi tarafından davacıya müstakil parsel verilme olanağı hukuken mümkün olmamakla birlikte, fiili, hukuki ve teknik zorunluluk olmadığı halde, kendi parselinin bulunduğu yerde hissedar yapılması gerekirken bu kurala aykırı olarak davranıldığından işlemin iptaline yönünde verilen İdare Mahkemesi kararının onanmasına karar vermiştir.

g) Danıştay 6. Dairesi'nin 22.10.2003 tarih ve E;2002/2374, K;2003/5072 sayılı kararı

Davacı kendisine ati parselin plânda konut alanında kaldığı, dava konusu uygulamayla da kadastral parselinin bulunduğu yerin belediye ve üçüncü kişiler adına tahsis edildiği, kendilerine de kadastral parseline uzakta bulunan başka bir parselden hisse tahsis edildiği ileri sürülerek dava konusu parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açmış.

İdare Mahkemesi, dava konusu parselin düzenlenme öncesi alanının 75,00 m² olduğu, bu alandan % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra % 28 oranında kamu tesis alanına, % 37 oranında 27,75 m² imar parseline tahsis yapılmış. Bu parsel (29 sayılı) üzerindeki kâgir binanın imar mevzuatına göre tam ve hissesiz bir imar parseline tekabül edecek konum ve büyüklükte olmadığından bahisle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay, davacıya kadastral parselinin bulunduğu yerden tahsis yapılmama gerekçesinin, konusunda uzman üniversite öğretim üyelerinden oluşturulacak üç kişilik bilirkişi kuruluna incelettirilerek bir karar vermesi gerektiğinden bahisle yerel mahkeme kararını bozmuştur.

h) Danıştay 6. Dairesi'nin 21.05.1990 tarih ve E;1989/239, K;1990/1008 sayılı kararı

Davacıya ait parselin 3194 sayılı Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca parselasyona tabi tutulmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davacının mülkiyetinde bulunan parseline karşılık, yeni oluşan imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı hükmüne aykırı olarak, yeni oluşan B adası, 3 no.lu parselden 10 m², C adası 1 no'lu parselden 46,52 m² olmak üzere hisseli parsel verilmesinde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu edilen işlemin

iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, davacının taşınmazına karşılık aynı yerde arsa tahsisinin teknik yönden mümkün olup olmadığı araştırılmadan salt yönetmelik maddesinin lafzına bakılarak ve düzenleme ortaklık paylarının düzenlemeye tabi parseller arasında eşit olarak alınıp alınmadığı hususu incelenmeden iptal kararı verilmesini hukuka aykırı bularak yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

Mevzuatımızda yeni oluşan imar parsellerinin mümkün merteye aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı hükmü yer almakla birlikte; arsa tahsisinin yapılmasını gerekli kılacak hukuki, fiili veya teknik zorunluluk sebepler var ise başka yerden arsa tahsisi yapılabilecektir. Bu zorunluluklardan hiç birisi yok iken başka yerden arsa tahsisi yapılması mevzuata aykırıdır.

Bu nedenle parselin bulunduğu yerden arsa tahsisi yapılmış ise yerel mahkeme tarafından bunun nedenlerinin araştırılması gerekmektedir. Yani teknik bir neden var mı? Bunun da ancak bu konuda uzman olan kişiler tarafından anlaşılabilirdiğinden, mahkemece bilirkişi incelemesi yapılması ve bilirkişiler tarafından sunulacak olan rapor Mahkemece tetkik edildikten sonra bir karar verilmesi gerekmektedir. Yukarıda yer alan Danıştay kararında da Danıştay Mahkemeye teknik zorunluluk olup olmadığının tespit edilmesi yani bu konuda bilirkişi raporu alındıktan sonra bir karar verilmesi gerektiği gerekçesiyle yerel Mahkeme kararının bozulmasına hükmetmiştir.

ı) Danıştay 6. Dairesi'nin 28.01.1999 tarih ve E;1998/426, K;1999/479 sayılı kararı

Davacının 400 m² alanlı ve üzerinde yapı bulunmayan 2855 ada, 1 sayılı parseldeki 190 m² hissesine karşılık anılan parselin yakınında oluşturulan ve üzerinde bir başka şahısa ait yapı bulunan 349 m² alanlı 2863 ada, 8 sayılı parselden 1305/2400 (190 m²) pay verilerek yapı sahibi ile hisselendirildiği ve davacının hissesinin bulunduğu 2855 ada, 1 sayılı parselin ise davacı dışındaki eski hissedarlara (davalı idare de dâhil) müştereken tahsis edilmesine ilişkin encümen kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmasına karar vermiş ve keşif ve bilirkişi incelemesi sonrasında bilirkişiler tarafından dosyaya sunulan bilirkişi raporunu hükme esas alarak, dava konusu alanda bahçe mesafeleri, parsellerin durumu, yapılaşma oranı ve yapı yoğunluğu dikkate alındığında davacının 190 m² hissesinin müstakil parsel haline getirilerek 60 m² oturma alanlı bir yapının yapılmasının kamu yararına ve mevzuata aykırı olacağından bahisle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay, dava konusu parselasyon işlemiyle davacının hissesi oranında müstakil parsel oluşturmak mümkün olmasa bile kadastral parselinin bulunduğu yerden hisse verilmesi gerekirken zorunluluk olmadığı halde üzerinde yapı bulunan bir parselden hisse verilmesinde hukuka uyarlık bulmayarak yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

i) Danıştay 6. Dairesi'nin 18.05.1999 tarih ve E;1998/2676, K;1999/2714 sayılı kararı

Davacıya ait 4704, 2968 ve 2985 parsel sayılı üç adet taşınmazı kapsayan alanda yapılan parselasyon işlemi ile toplam yüzölçümü 1.096 m² olan taşınmazlardan, yöre için hesaplanan % 20 oranında toplam 226,90 m²'lik düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra kalan 881,56 m²'lik taşınmazın eski yerlerinde oluşturulan parsellerin müstakil olarak tahsis edilmesi suretiyle karşılandığı, fazladan verilen 11 m²'lik kısım için ise davacı aleyhine ipotek tesis edilmesine ilişkin işlemin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davacının 3 adet parselinin parselasyona tabi tutulduğu ve her bir parselden eşit oranda düzenleme ortaklık payı alınması gerekirken farklı oranlarda alındığı, parsellerin konumları nedeniyle değerlerinin farklı olduğu, daha değerli yerde bulunan parselden daha fazla, değersiz yerdeki parselden ise çok daha az oranda düzenleme ortaklık payı alınarak eşdeğerde tahsis yapılmadığı, 4704 parsel sayılı 165 m² yüzölçümlü değerli yerdeki taşınmaza yeni 357 ada, 1 parsel numarası verildiği ve 85 m² yüzölçümlü olarak oluşturulduğu ve bu değerli parselde oluşan mağduriyetin eşdeğerde olmayan 2968 ve 2985 parsel sayılı taşınmazlar ile

giderilmeye çalışıldığı anlaşıldığından, parselasyonun eşitlik ilkesine de aykırı olduğu gerekçesiyle dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, 4704 parsel sayılı taşınmazın daha değerli bir konumda bulunduğu, bu yerden düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra 131,18 m² pay kalmış ise de eski taşınmazın büyük bir kısmının yol alanında kalmış olması nedeniyle yol alanı dışında kalan kısmının daha küçük bir parsel haline getirildiği ve 85 m²'lik müstakil bir imar parseli olarak davacıya tahsis edildiği, eksik verilen 46,18 m²'lik kısmının ise yol alanında kalmış olması nedeniyle eski yerinden verilmesi olanağı bulunmadığı ve başka bir yerden verilmesinin zorunlu olduğu, bu nedenle, aynı düzenleme alanında bulunan davacıya ait eski 2968 ve 2985 parsel sayılı taşınmazlarla birlikte değerlendirildiği ve bu taşınmazların bulunduğu yerde oluşturulan ve müstakil olarak davacıya tahsis edilen 378 ada, 11 parsel, 378 ada, 12 parsel, 378 ada, 13 parsel ve 363 ada, 3 parsel sayılı taşınmazlara ilave edildiği anlaşılmıştır.

Sonuç olarak, düzenleme ortaklık payının yöre için % 20 oranında ve her parselden eşit oranda DOP 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 görmeyerek anılan mahkeme kararının onanmasına karar vermiştir.

j) Danıştay 6. Dairesi'nin 16.06.2004 tarih ve E;2003/417, K;2004/3857 sayılı kararı

Davacıya ait parselin 3194 sayılı Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca parselasyona tabi tutulmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, işlemin tesis edildiği tarihte taşınmazların konut alanında bulunduğu, parselasyonun amacının yürürlükteki plana uygun imar ada ve parselleri oluşturmak olduğundan, davacıların konut alanında bulunan kadastral

taşınmazlarının dışında ve uzağında yer verilemeyeceği, idarece planın parselasyon işleminden sonra değiştirildiği davacıların taşınmazının konut alanından çıkarılarak ağaçlandırılacak alana alındığı iddiasının davacılara taşınmazlarının uzağında yer verilmesine gerekçe olarak gösterilemeyeceği işlemin hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

Danıştay ise, parselasyon işleminin tesis edildiği tarihte yürürlükte olan imar planında konut alanında kalmakla birlikte fiilen mezarlık alanı olan davacılar taşınmazı daha sonra işlevine uygun olarak imar planında "ağaçlandırılacak alan" olarak belirlenmiştir. Parselasyon işlemlerinde ağaçlandırılacak alandan tahsis yapılması mümkün değildir. Bu durumda fiili zorunluluk nedeniyle taşınmazların bulunduğu yerde korunamadığı anlaşıldığından işlemin iptali yolundaki İdare Mahkemesi kararının bozulması gerektiğine karar vermiştir.

3194 sayılı Kanun'un 18. maddesinin 1. fıkrasında, imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu kurala bağlanmıştır.

İmar Kanunu'nun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10/a maddesinde, düzenleme ile oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı, aynı madde (b) bendinde de, plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesinin sağlanacağı kuralı yer almaktadır.

Yukarıda yer alan yasa ve yönetmelik hükümlerine göre, parselasyon işlemiyle amaçlananın imar planı, plan raporu ve imar yönetmeliği hükümlerine göre imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı düzeni, inşaat yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı

katsayısı, arazinin kullanma şekli, mülk sınırları, mevcut yapıların durumu göz önüne alınmak suretiyle sorunsuz, üzerinde yapı yapmaya elverişli imar parseli oluşturmaktır.

3194 sayılı İmar Kanunu ve bu Kanuna dayalı olarak çıkarılan AAD Yönetmeliği gereğince parsel oluşturma ve dağıtım sırasında hak sahiplerine aynı yerden parsel verilmesi genel kural olmakla birlikte aynı yerden parsel verilmesinin önleyen fiili, hukuki ve teknik zorunluluklar vardır. Danıştay eğer bu zorunluluk halleri varsa aynı yerden parsel verilmese de düzenlemenin hukuka uygun olduğunu belirten kararlar vermiştir.

Yukarıda yer verilen kararlarda da belirtildiği üzere, düzenlemeye giren parsellerin aynı yerden, hissesiz, mülkiyet problemi yaratmayacak şekilde tahsisinin sağlanması gerekmekte ise de; aynı yerden parsel verilmesini engelleyen fiili, hukuki ve teknik bir zorunluluklar vardır. Bu zorunluluklar nedeniyle başka yerden hisseli parsel tahsisi yapılmaktadır. Bunu Danıştay hukuka uygun bularak aksi yöndeki Mahkeme kararlarını bozmuştur.

Başka yerden, hissesiz, inşaat yapmaya elverişli ve mülkiyet sorunu yaşatmayacak parseller üretmek, parselasyon işlemlerinde genel prensip olarak kabul edilmiştir. Ancak bazı durumlarda bu mümkün olamamaktadır. Bu gibi zorunluluk hallerinde, genel kurala aykırı davranılması parselasyon işlemini sakatlamayacaktır.

2.9. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Sonrasında Verilen Parselin Eşdeğer Olmaması İle İlgili Kararlar

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan AAD'nde imar planına uygun olarak yeni oluşan parsellerin dağıtımında alan eşitliği yöntemi uygulanmaktadır. Alan eşitliği yöntemi esas alınarak düzenlemeye tabi tutulan alanlarda, tüm arsa ve arazilerin birim alanlarının eş değer olduğu kabul edilmektedir. Buna göre düzenlemeye giren tüm parsellere, ilk alanları oranında imar parseli verilmekte ve bu uygulamanın adil olduğu kabul edilmektedir.

Oysa, düzenlemeye giren arsa ve arazilerin birim alanları eş değerde olmadığı gibi, düzenlemeden sonra oluşan imar parsellerinin birim alanları da eş değerde değildir. Yüzölçümü, taşınmaz değerini etkileyen en önemli unsurlardan biri olmasına rağmen taşınmaz değeri her zaman yüzölçümüne bağlı olmayabilir. Çünkü taşınmaz değerini etkileyen yüzölçümden başka birçok unsur vardır (Çelik, 2006:162).

Bu unsurlar parseli etkileyen topoğrafya, parselin şekli, ekonomik değeri olan mevcut kaynaklar, parselin kullanılabilir alanı, diğer parsellerden farklı olarak kamu hizmetinden daha fazla faydalanıyor olması, parselin çevresi, toprağının daha değerli olması, parselin görüşü (mesela deniz manzaralı), cadde kenarında olması veya caddeye çıkışının kolay olması, Eğitim merkezine, sağlık servislerine, alış-veriş merkezine, piknik alanına, çocuk bahçesine, şehir merkezine, otopark sahasına, itfaiye'ye, karakol'a, ibadet merkezine, anayola, demir ve deniz yollarına olan uzaklık, trafiği yoğun olan yollara ve kavşaklara, eğlence merkezlerine, havaalanı, fabrika ve tren yollarına olan uzaklık olup olmaması, şehrin zararlı bölgelerine uzaklık, izin verilmiş kat adedi, parselin ada içerisindeki konumu, parsel cephe sayısı faktörler olarak sayılabilir (Yomralıoğlu, 1997: 140-147).

Yukarıda aktarılan ve benzer sorunlar ışığında, ülkemizde uygulanan alan eşitliği yöntemi hususunda Danıştay'ın yaklaşımı tespit edilmeye çalışılacaktır.

a) Danıştay 6. Dairesi'nin 22.10.1992 tarih ve E;1991/402, K;1992/3869 sayılı kararı

Davacıya ait 36 parsel sayılı taşınmazı da kapsayan alanda kabul edilen parsellasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, taşınmazın belediye meclisi kararıyla yapılan imar planı değişikliği sonucu konut alanından çıkartılarak yeşil alan olarak ayrıldığı, daha sonra yapılan parsellasyon sonucu davacıya yeşil alana ayrılan 36 parsel sayılı taşınmaza karşılık aynı adada 10 parselin 2/3 hissesi verilmiş.

Uyuşmazlık teknik bilgi gerektirdiğinden mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporda, davacının 424 m² büyüklüğünde, üzerinde müstakil konut yapmaya uygun ve mülkiyeti yalnız kendisine ait bir parselde sahip iken, düzenleme ile 546 m² büyüklüğünde yeni düzenlenen imar yoluna yaklaşık 45 derecelik bir açı ile gelen, genişliği arka cephede 14 m. bir kenar uzunluğu 32,05 m. diğer kenar uzunluğu 45.54 m. olan ve boyutları itibarıyla yalnızca her katta bir konut yapılmasına olanak sağlayan bir parselde ortak etitildiği tespit edilmiş.

Planın parselasyon ilkeleri ve kamu yararı açısından doğru görülmele birlikte planlama teknikleri ile bağdaşmadığı, imar parsellerinin davacıya da tek başına bir imar parseli verilebilecek şekilde düzenlenerek davacının kaybettiği daha iyi ve değerli konumdaki arsanın telafi edilebileceği ve hakkaniyet ilkesine böylece ulaşılacağı belirtildiği, bilirkişi raporu hükme esas alınabilecek nitelikte bulunduğu, bilirkişi raporu hükme esas imar uygulaması-parselasyonun dava konusu taşınmazla ilgili kısmının iptaline karar verilmiştir.

Danıştay ise, davaya konu taşınmazın, belediye meclisi kararıyla imar planının da değişiklik yapılarak yeşil alana tahsisli olduğu, yapılan düzenleme ile düzenleme alanında % 22,28 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı, yasal sınırlar içinde kalan düzenleme ortaklık payı çıkarıldıktan sonra davacıya ait parselin kalan kısmına karşılık aynı adada oluşturulan ve konut alanında kalan 10 sayılı parselin 2/3 hissesinin tahsis edildiği, karara dayanak alınan bilirkişi raporunda ise, uyuşmazlık konusu parselin düzenleme öncesi ve sonrası konumu göz önüne alınmaksızın davacının düzenleme öncesinde imar planında yeşil alana tahsisli parselinin daha değerli olduğu kabul edilip, müstakilen bir imar parseli verilebilecek şekilde düzenleme yapılarak davacının uğradığı zararın telafi edilebileceği, 10 sayılı parselin 2/3 hissesinin davacıya tahsis edilmesinde planlama teknikleri ve hakkaniyet ve eşitlik ilkelerine aykırı davranıldığı belirtilmiş.

Oysa, dava konusu parselin düzenleme öncesi tümüyle yeşil alana tahsisli olduğu ve bu haliyle kamulaştırılması gerektiği göz önüne alındığında, imar planında konut alanında kalan 10 sayılı parselin teknik zorunluluk nedeniyle 2/3 hissesinin

tahsis edilmesi karşısında davacının değer kaybı yönünden mağduriyetinin söz konusu olamayacağı, düzenleme işleminde mevzuata aykırılık bulunmadığı halde niteliği yukarıda açıklanan eksik inceleme ürünü bilirkişi raporuna dayanılarak işlemin iptalinde usul ve yasaya uyarlık bulunmadığından yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

b) Danıştay 6. Dairesi'nin 17.03.1993 tarih ve E;1992/2305, K;1993/1120 sayılı kararı

Davacıların hissedarı olduğu parseli de içeren bölgede 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca düzenleme yapılmasına ilişkin işlemin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davacıların eski 525 no'lu parselinin şuyulandırma öncesi B-4 katlı İmar nizamına tabi alanda kaldığı, yapılan tadilatla eski 525 no'lu parselin bir kısmının bulunduğu 2.104 ada aynı imar nizamında ticaret bölgesi olarak, 2.105 ada, 11 nolu parsel PTT santral binası olarak, 12 parselin belediye hizmet binası yeri olarak belirlenerek B-4 imar nizamının aynen korunduğu, bu yerden alınan yere karşılık davacılar verilen 2.047 ada 2 nolu parselin ise B-3 imar nizamına tabi alanda meyilli bir arazide, merkez dışında ve yeni yapılan oto yola 300-400 m uzaklıkta, davacıların elinden alınan parselde yaklaşık 600 m. mesafede olduğu, bu durumun ise, İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 10. maddesi (a) fıkrasındaki; "düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır." hükmüne uymadığı sonucuna varılarak dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Görüleceği üzere mevzuatımız AAD uygulamalarında "alan eşitliği" ilkesini benimsemiş ise de Danıştay davacılar tahsis edilen taşınmaz önceki taşınmazından daha değersiz ise, yani önceki parsel ile yeni verilen parselin davacı aleyhine değeri azalmış ise, parselasyon işlemini iptal ederek "değer eşitliği" ilkesini benimsemiştir. Davacının parselinin değerinden daha az bir parsel verildiği için de Danıştay idare mahkemesi kararını, hakkaniyete uygun bularak onanmasına karar vermiştir.

Yukarıda yer alan kararlardan anlaşılacağı üzere Türkiye’de yapılan imar uygulamalarında “alan eşitliği” sistemi benimsenmiş ise de, Danıştay düzenlemeye giren parseller ile düzenleme sonrası oluşan parseller arasında değer farkının olması, halinde düzenlemenin hukuka aykırı olduğuna karar vermektedir. Eski parsel ile yeni parsel/parseller arasında değer farkı olup olmadığına dikkat etmekte ve böyle bir durumun oluştuğunu bilirkişi raporu veya başka belgelerle tespit ettiği takdirde düzenlemenin iptaline karar vermektedir. Ancak, arsa düzenlemelerinde, eşdeğerlik ilkesi uygulanmadığı sürece, eski parsel ile yeni parsel arasındaki “değer farkı” hesaplanamayacaktır.

Çünkü, idare düzenlemeye giren parsel malikinin eski parseli ile yeni parselinin değerini hesaplamamaktadır. İdari yargı yerinde de eski parsel ile tahsis yapılan yeni parselin değeri hesaplanmamakta, sadece genel değerlendirmeler yapılarak (eski parselin cadde karşısında yeni parselin ise sokak arasında olduğu gibi.) eğer değer farkının olduğunu tespit ederse düzenlemenin iptaline karar vermektedir.

c) Danıştay 6. Dairesi’nin 17.01.2000 tarih ve E,1998/6414, K;2000/106 sayılı kararı

3194 sayılı Kanun’un 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemi sonrasında davacıya tahsis edilen parsel ile eski parseli arasındaki değer farkından kaynaklandığı ileri sürülen lira zararın tazmini istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile ek rapor ve dosyanın birlikte değerlendirilerek, parselasyon işleminin mevzuata uygun olduğu anlaşıldığından davalı idareye atfedilebilecek bir hizmet kusurunun bulunduğu söz etme olanağı bulunmadığını kararda belirtmiş.

Davalı idarenin kusurunun bulunmadığı, taşınmazlar arasında değer farkından dolayı davalı idarenin tazminat ödemekle yükümlü tutulamayacağı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay, 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca imar planı bulunan alanlarda plan hükümlerine uygun olarak imar parselleri oluşturmak amacıyla parselasyon işlemleri yapılmaktadır. Anılan madde uyarınca yapılan parselasyon işleminde kişilerin düzenlemeye giren parselleri ile düzenleme sonrası tahsis edilen parselleri arasında değer farkı bulunması durumunda, parselasyon işlemlerinin yasa ve yönetmeliklere aykırılığı öne sürülerek iptalinin istenilmesi gerekmektedir. Söz konusu değer farkı bir iptal nedenidir ve tazminat hukuku kapsamında değildir. Bu nedenle davanın bu gerekçeyle reddine karar verilmesi gerekirken, hizmet kusuru bulunmadığı gerekçesiyle reddine karar verilmesinde, sonucu itibariyle isabetsizlik görmeyerek Mahkeme kararının onanmasına karar vermiştir.

Ülkemizde alan eşitliği ilkesi kabul edilse de, Danıştay yukarıdaki kararında, düzenlemeye giren ve tahsis yapılan parsel arasında değer farkı varsa bu değer farkının idareden tazminat olarak istenilemeyeceğine karar verilmiştir. Ayrıca kararında eski ve yeni parsel arasında değer farkı bulunması halinde düzenlemenin iptalinin istenileceği, bu şekilde yapılan imar uygulamasının iptali gerekeceğini vurgulamıştır.

d) Danıştay 6. Dairesi'nin 03.11.2003 tarih ve E,2002/2922, K;2003/5324 sayılı kararı

Davacılara ait 125 ada, 57 ve 114 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin ve bu işleme yönelik itirazın reddine ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, dava konusu taşınmazların güney cepheleri kıyı kenar çizgisinden itibaren yaklaşık 5 metre içerde iken, taşınmazların denize olan yakınlığı göz ardı edilerek denize yakın olarak oluşturulan imar adalarından davacılara yer verilmeyerek daha kuzeyde ve denizden uzaktaki imar parsellerinden yer verildiği, davacıların kadastral parsellerinin kuzeyinde yer alan kadastral parsel sahiplerine eski yerlerinde ve denize daha yakın yerde oluşturulan imar parsellerinden tahsis yapıldığı anlaşıldığından, dava konusu işlemlerde mevzuata ve hakkaniyete uyarlık

bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, davacıların kadastral parsellerinin yeri ve bu yerde imar parseli oluşturularak tahsis yapılamayacağı dikkate alındığında, dava konusu parselasyon işlemiyle fiziki ve teknik zorunluluklar da göz önünde bulundurularak, kadastral parsellerin dışında oluşturulan imar parsellerinden tahsis yapılmasında mevzuata aykırılık bulunmadığından, parselasyon işleminin iptali yolunda verilen idare mahkemesi kararında isabet görmeyerek bozulmasına karar vermiştir.

Yukarıdaki kararda görüleceği üzere, düzenlemeye giren parseller arasında değer farkı bulunduğu zaman imar uygulamasının iptaline karar verilmekle birlikte, Danıştay fiili, hukuki ve teknik bir zorunluluk olduğu takdirde iki parsel arasında değer farkı olup olmadığını önemsemeyerek “alan eşitliği” ilkesini uygulamış ve uygulamanın hukuka uygun olduğuna karar vermiştir.

e) Danıştay 6. Dairesi'nin 10.10.2003 tarih ve E,2003/5021, K;2003/4766 sayılı kararı

Davacı kuruma ait olup hastane olarak kullanılan taşınmazın bulunduğu alanda, 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, uyuşmazlık konusu taşınmazdan daha önce yapılan ifraz sırasında yola terk edilen miktarın dikkate alınması suretiyle % 11 oranında düzenleme ortaklık payı kesintisinden sonra aynı yerden tahsis yapıldığı anlaşıldığından dava konusu işlemde mevzuata aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir..

Danıştay, hastane alanı olarak kamusal amaçlı kullanımı devam ettiği anlaşılan ve imar planında da bu amacın sürekliliği sağlanan uyuşmazlığa konu taşınmazın parselasyon işlemi sonucunda değerinin artması söz konusu olmadığından, hastane alanından düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmak suretiyle tesis edilen parselasyon işleminde hukuka uyarlık bulunmadığından yerel

mahkeme kararının bozulmasına oybirliğiyle karar vermiştir.

İmar uygulaması (parselasyon) yapılan yerlerde düzenlemeye giren parselde “eşdeğer” yer verilmesi gerektiği, eş değer yer verilmediği takdirde düzenlemenin iptaline ilişkin Danıştay 6. Dairesi’nin 27.02.2007 tarih ve E,2004/7461, K;2007/1204 sayılı, 19.09.2008 tarih ve E,2008/7193, K;2008/5660 sayılı, 04.10.2010 tarih ve E, 2008/11473, K; 2010/8643 sayılı, 13.04.2010 tarih ve E, 2008/4919 K;2010/3727 sayılı kararları da bulunmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin Uygulama Yönetmeliğinin 10. maddesinde, düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe, aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı hüküm altına alınmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca yapılan 18. madde uygulamalarında kadastro parsellerinde bulunduğu yerden yer verilmesi uygulamalarda dikkate alınması gereken bir husustur. Bunun mümkün olmadığı hallerde eski yerine eşdeğer bir alandan yer verilmesi gerekmektedir. Ancak en yakın ve eski yerine eşdeğer yer verilmesinin somut bir ölçüsü bulunmamaktadır. Somut bir ölçü olmamasına karşın; idareler, düzenleme sonucu imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtım sırasında tahsis edilen parselin, düzenleme öncesi taşınmaz ile imar planındaki arazi kullanım kararı, kat adedi, topoğrafik durumu, alt yapısı ve diğer özellikleri nedeniyle ekonomik değerlerini dikkate almaları gerekir. Aksi halde dava konusu olmakta ve uygulamanın iptaline yol açabilmektedir.

Danıştay da her ne kadar mevzuatımızda alan eşitliğinin gözetilmesi gerektiği yönünde hüküm olsa da parselin dağıtım aşamasında değerinde olup olmadığına dikkat etmekte ve değerli bir yerde olan taşınmaza karşılık DOP düşüldükten sonra değersiz bir yer verilmişse düzenlemenin iptaline karar vermektedir. Bu incelemeler genelde bilirkişi incelemesi yaptırılarak çözümlenmektedir. Taşınmazın eskiden olduğu yerin cadde üzeri olması daha sonra bulunduğu yerden uzakta değersiz bir parsel verilmesi iptal nedeni olarak kabul edilmektedir.

AAD uygulamasının adaletli ve objektif olması için mevzuatımızda bulunan alan eşitliği yönteminden vazgeçilerek, eşdeğer yöntemin uygulanmasına yönelik yasal değişikliklerin yapılması gerektiği düşünülmektedir.

2.10. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Dayanağı Genel Düzenleyici İşlem Olan İmar Planına İlişkin Kararları

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinin 3. fıkrasında uygulama imar planı; "tasdikli hâlihazır 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," şeklinde tanımlanmıştır.

Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 3. maddesinin 1. fıkrasında da İmar Kanunu'ndaki tanıma paralel bir tanım yapılmıştır. Bu tanıma göre; uygulama imar planı: onaylı hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır.

Arazi ve arsa düzenlemesi yapılabilmesi için öncelikle düzenlemenin yapılacağı arsa ya da araziye kapsayan uygulama imar planının yapılmış ve onaylanmış olmasıdır. Kesinleşmiş uygulama imar planı kapsamında yer almayan alanlarda düzenleme yapılamaz.

AAD imar planlarının hayata geçirilmesini sağlayan kişisel-sübjektif işlemlerdir. İmar planlarını yapma ve değiştirme yetkisi belediye meclisine ait iken bu planlar uyarınca AAD yapma yetkisi belediye encümenine (il idare kuruluna) aittir. Ayrıca düzenleyici işlem niteliğinde olan uygulama imar planlarına karşı o bölgede yaşayan kişiler (hemşehri sıfatıyla) tarafından ilan tarihinden itibaren veya

uygulama imar planının değiştirilmesi için başvuru yapma ve bunun sonucunda süresinde dava açma olanağı bulunmakla birlikte imar uygulamaları sübjektif işlemler olduğundan bu işlemlere sadece meşru güncel menfaati olanlar (tapuda malik) tarafından dava açılabilir.

Bu bölümde AAD'nin dayanağı olan uygulama imar planları arasında ne tür bir ilişki olduğuna, her iki işleme de dava açılıp açılmayacağına, bu işlemlerden herhangi birinin iptali halinde diğeri ile ilgili ne tür kararlar verildiği vb. hususlara ilişkin Danıştay'ın yaklaşımı tespit edilmeye çalışılacaktır.

a) Danıştay 6. Dairesi'nin 07.10.1994 tarih ve E;1994/712,K;1994/3393 sayılı kararı

3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılan düzenlemenin iptali istemiyle açılan dava da İdare Mahkemesi, imar planının tasdik sınırı ile düzenleme sınırının çakıştırlmamasının mevzi imar planının işlevsel bütünlüğünü ve dengesini bozduğu, böylece uygulamaya alınan sınır içinde kalan alanda sosyal alt yapının sağlanmasının zorlaştığı, kentsel donatım için gerekli kamu alanlarının hazineye ait araziye denk getirilerek daha sonra bedelsiz terklerin sağlanmasının amaçlandığı, uygulama sınırının zorlanması bir taraftan mevcut imar planı ile imar yönetmeliklerini zorlarken yapılan uygulamanın İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğinin 7. maddesine uymadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyonun sınırlarının, dayanağı olan imar planı sınırları ile mutlaka çakışması zorunlu olmayıp imar planlarının parça parça imar düzenlemesine tabi tutulmasının mümkün olduğu, bu nedenle imar mevzuatına uygun olan düzenleme işleminin, düzenleme sınırının dayanağı olan imar planı sınırları ile çakışmaması nedeniyle iptali yolundaki idare mahkemesi kararında isabet görmeyerek söz konusu yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

Yukarıda yer verilen kararda, uygulama imar planı yapılmadan arazi ve arsa düzenlemesi yapılamamakla birlikte, arazi ve arsa düzenlemesinin uygulama imar planının sınırları ile çakışmazı zorunlu değildir. Uygulama imar planının bir kısmında hatta uygulama imar planının içerisindeki bir ada da dahi imar uygulaması yapılabilmektedir. Danıştay da bu hususu belirterek bu sebeple imar uygulamasının iptaline karar verilemeyeceğinden yerel Mahkeme kararını bozmuştur.

b) Danıştay 6. Dairesi'nin 12.01.2004 tarih ve E;2003/1709, K;2004/26 sayılı kararı

Davacıya ait parselin bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, yapılan düzenleme sonucunda oluşturulan imar parsellerinin standart bir büyüklüğünün bulunmadığı, objektif kriterlere dayanılmadığı kentsel silüet açısından birbirine yakın adalarda bile farklı yapılaşma ve yoğunluk kararlarının oluşturulduğu anlaşıldığından, dava konusu işleminde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, parselasyon işleminin dayanağı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dava konusu edilmediğinden, dava konusu parselasyon işleminin 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ve parselasyon ilkelerine uygun yapıлып yapılmadığının irdelenmesi suretiyle yeniden bir karar verilmek üzere kararı bozmuştur.

Arazi ve arsa düzenlemesi (parselasyon) işleminin dayanağı uygulama imar planlarıdır. Bu plan hazırlanıp yürürlüğe girdikten sonra parselasyon işlemi bu plana uygun olarak yapılmalıdır. Mahkeme imar planı ile parselasyon planı birlikte dava konusu edilmiş ise imar planının dava açma süresi geçmiş olsa bile, bu planın uygulaması olan parselasyon işlemi süresinde ise her ikisini de inceler ve teknik olarak gerekli görürse, bilirkişi incelemesi yaptırarak her ikisi hakkında davayı sonuçlandırır.

Ancak sadece parselasyon işlemi dava konusu edilmiş ise bu işlemin Danıştay'ın da belirttiği gibi Yasa ve Yönetmelik hükümleri ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planına uygun olup olmadığını denetler ve sadece parselasyon işlemi hakkında kararını verir. Dava konusu edilmeyen imar planı hakkında bilirkişi inceleme yapmış ve hukuka aykırılığını tespit etmiş olsa bile hüküm kuramaz.

Aslında idare tarafından yapılan imar planı/imar planı değişikliği mevzuata, hukuka veya kamu yararı ve hizmet gereklerine aykırı olmuş olsa bile bu işlem hakkında hiç kimse dava açmaz ise hukuka aykırı olan bir işlem yürürlükte bulunacak ve idare bu plana göre birçok işlem tesis edecek ve düzensiz bir kentleşme meydana gelecektir. Daha önce de belirtildiği üzere, idari yargıda savcılık müessesesinin kurulması ve savcının res'en harekete geçerek hukuka aykırılıkları tespit edip Mahkeme önüne getirerek bu şekilde kamu yararının sağlanması gerekmektedir. Bu konu idari yargıda her zaman tartışılmakla birlikte bir adım atılmamıştır.

c) Danıştay 6. Dairesi'nin 11.06.2003 tarih ve E;2002/1904, 2003/3599 sayılı kararı

Davacıya ait parselde 3194 sayılı Kanun'un 18.maddesi uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, belediye meclisi kararı ile dava konusu parselin bulunduğu alanda plan değişikliği yapıldığı söz konusu kararda parselasyon işleminin mevzuata aykırı olduğunun vurgulandığı dolayısıyla idarenin de parselasyon işleminin mevzuata aykırı olduğunu kabul ettiği, plan tadilatı yapılmakla dava konusu işlemin dayanaksız kaldığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, parselasyon işlemlerinde imar planı esas alınarak planda öngörülen konut ve diğer umumi alanların oluşturulması, konut alanlarının yapılaşmaya uygun imar adası ve parseli haline getirilmesi amaçlanır. Bu nedenle parselasyon yapılan bir alanda sonradan plan değişikliği yapılması parselasyonun dayanağını ortadan kaldırmayacağından plan tadilatı yapılmasıyla söz konusu işlemin hukuka aykırı hale

gelmeyeceği açıktır. Ancak yeni plana göre gerekirse yeniden parselasyon işlemi yapılabilmesinin mümkün olduğunu belirterek dava konusu parselasyon işlemi plan değişikliği ile dayanaksız hele gelmediğinden bu gerekçe ile işlemin iptaline karar verilmesinde isabet bulmayarak yerel mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Yukarıda yer alan kararların incelenmesinden AAD imar planlarının uygulama aracı olduğundan bu planlara uygun olarak düzenleme yapılması gerekmektedir. Eğer plan dava konusu edilmemiş ise Danıştay AAD'nin plana ve parselasyon ilkelerine uygun olup olmadığını denetlemektedir. Eğer plana uygun bir düzenleme yapılmamış ise AAD'nin iptaline karar verilmektedir.

AAD uygulama imar planı ile birlikte dava konusu edilmiş ise uygulama imar planının dava açma süresinin geçip geçmediğine bakılmamakta ve düzenleme ile birlikte dava olumlu veya olumsuz sonuçlanmaktadır. Mesela plan hukuka uygun kabul edilse de düzenleme hukuka aykırı kabul edilebilmekte ve AAD yönünden iptal kararı verilmektedir.

AAD'nin uygulama aracı genelde 1/1000 ölçekli olan uygulama imar planlarıdır. AAD ile birlikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dava konusu edilebilmekle birlikte 1/5000 ve 1/25000 ve daha büyük ölçekli planlar AAD ile birlikte dava konusu edilse de bu planlar yönünden davanın süresinde açılıp açılmadığına yani bu planların ilan tarihinden itibaren dava açma süresi olan 60 gün içinde açılıp açılmadığına bakılmakta ve bu planlara karşı açılan dava süresinde değilse bu planlar yönünden davanın süre aşımı nedeniyle reddine karar verilmektedir.

Danıştay bir kararında uygulama imar planı ile AAD uygulamasının birlikte dava konusu edildiği bir dosyada AAD süresinde açılmadığından bu düzenlemenin dayanağı olan uygulama imar planının incelenmeksizin reddine karar vermiştir. Ancak AAD yapılmamış olsa idi sadece uygulama imar planına karşı açılan davanın süre aşımı nedeniyle reddine karar verilecekti. Dolayısıyla AAD uygulaması süresinde değilse sadece düzenleme dava konusu edildiği için süresinde açıldığı

kabul edilen uygulama imar planının da süre aşımı nedeniyle reddine karar verilmesi gerektiği yönünden Danıştay'ın ve İdari Dava Daireleri'nin verdiği karara katılmak mümkün değildir.

Danıştay başka bir kararında AAD'nin dayanağı uygulama imar planı olmakla birlikte uygulama imar planına karşı açılan davada, uygulama imar planının iptaline karar verilmiş olsa da, AAD kendiliğinden hukuka aykırı hale gelmeyeceğine karar vermiştir. AAD'nin dayanağı uygulama imar planı olsa da uygulama imar planı ve AAD uygulaması ayrı işlemler, ayrı idari kurumlar tarafından tesis edilen işlemler olmasından dolayı, uygulama imar planının iptalinden sonra AAD ortadan kalkmasa da plan dayanak alındığından, yeni bir imar planı yapılması ve Danıştay'ında belirttiği gibi gerekirse yeni bir AAD uygulaması yapılması gerekmektedir.

2.11. Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlıkları Olan Yerlerde AAD Uygulaması Yapılmadan Önce Koruma Bölge Kurulu'ndan İzin Alınması Gerektiği Hakkında Danıştay Kararları

23.07.1983 tarih ve 18113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 17. maddesinin (a) bendinde, "Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plân uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim çevresine ilişkin varsa 1/25.000 ölçekli plân kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır.

Koruma amaçlı imar plânı yapılıncaya kadar, koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir. Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda ilgili meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve plândan etkilenen hemşerilerin katılımı ile toplantılar düzenleyerek koruma amaçlı imar plânını hazırlatıp, incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluna vermek zorundadır. İki yıl içinde koruma amaçlı imar plânı yapılmadığı takdirde, geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının uygulanması, koruma amaçlı imar plânı yapılıncaya kadar durdurulur.

Bu iki yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle plân yapılamadığı takdirde koruma bölge kurulunca bu süre bir yıl daha uzatılabilir. Koruma bölge kurulunda görüşülen ve uygun görülen koruma plânları onaylanmak üzere ilgili idarelere gönderilir.

İlgili idareler, koruma amaçlı imar plânını en geç iki ay içinde görüşür ve varsa değişmesini istediği hususları koruma bölge kuruluna bildirir. Koruma bölge kurulunda bu hususlar da değerlendirilir ve kurul tarafından uygun görülen haliyle plânlar ilgili idarelere onaylanmak üzere gönderilir. Altmış gün içerisinde onaylanmayan plânlar kesinleşerek yürürlüğe girer. Koruma amaçlı imar plânının yürürlüğe girmesiyle geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ayrıca karar almaya gerek kalmadan ortadan kalkar.” düzenlemesi yer almıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin amacı ise imar planı bulunan alanlarda plan hükümlerine uygun olarak imar parselleri oluşturmak olduğu, Yukarıda yer alan mevzuat hükmü gereğince de kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu yerde koruma amaçlı imar planlarının Koruma Bölge Kurulu tarafından uygun görülmediği takdirde bir imar planının olmadığı, dolayısıyla koruma amaçlı imar planları onaylanmadan bu alanda AAD yapılamaz.

Bu bölümde kültür ve tabiat varlıklarının olduğu yerlerde AAD'nin yapılıp yapılamayacağı hakkında Danıştay'ın yaklaşımının nasıl olduğu tespit edilmeye çalışılacaktır.

a) Danıştay 6. Dairesi'nin 15.10.2001 tarih ve E;2000/3784, K;2001/4619 sayılı kararı

Davacıya ait parselin bulunduğu bölgede 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ve 2981 sayılı Kanun'un Ek-1. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davacının taşınmazının eski yerinde oluşturulan parselde bulunan 200 m² hissesinden düzenleme ortaklık payı çıkarıldıktan sonra 114,69 m²

pay verildiği 15,31 m² de kentsel hizmet alanında kalan 147 ada, 12 sayılı parselden tahsis yapıldığı anlaşıldığından, dava konusu işlemlerde mevzuata aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay, 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin imar planı bulunan alanlarda plan hükümlerine uygun olarak imar parselleri oluşturmak amacıyla yapılabileceği açık olduğundan, koruma kurulunun doğal sit alanı kararına dayalı olarak koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar planı bulunmayan ve sadece o bölgede söz konusu imar planı yapılıncaya kadar uygulamayı öngören yapılanma şartlarına göre parselasyon işlemi yapılması mümkün olmadığından, bu husus araştırılmaksızın davanın reddi yolunda verilen idare mahkemesi kararında isabet görmeyerek yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

Danıştay bu kararında parselasyon (imar uygulaması) yapılabilmesi için bu bölgede imar planının yapılmış olması gerektiğini bir çok kararın da olduğu gibi bu kararında da vurgulamış. Doğal sit alanlarında da aynı şekilde parselasyon yapılabilmesi için koruma amaçlı imar planı yapılmasını gerekli olduğunu belirtmiş. Koruma amaçlı imar planı yapılmadan uygulama imar planı yapılıncaya kadar öngörülen yapılaşma şartlarına göre imar uygulaması yapılamayacağından bu kararlara göre yapılan parselasyon işleminin iptaline karar verilmiştir. İmar uygulaması imar planına uygun olarak yapılması gerektiğinden uygulama imar planı yapılmadan yapılan parselasyonun iptalinin yerinde bir karar olduğu düşünülmektedir.

b) Danıştay 6. Dairesi'nin 12.04.2005 tarih ve E;2003/5365, K;2005/2128 sayılı Kararı

Davacıya ait parselinde bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, aralarında davacıya ait taşınmazın da bulunduğu alanın I. Bölge olarak tespit edilerek parselasyon işlemine tabi tutulduğu söz konusu bölgede bulunan sekiz adet parsel üzerinde bulunan yapıların korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı özelliği göstermediğinden tescilinin uygun olmadığına ilişkin Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun kararının iptali istemiyle açılan davada söz konusu parsellerin üzerinde bulunan yapıların korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olduğu ve koruma kurulunca tescil edilmeleri gerektiğinden bahisle işlemin iptal edildiği, bu durumda dava konusu düzenleme alanı içerisinde kalan bir kısım taşınmazlar üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bulunduğu anlaşıldığından Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca alınacak karar doğrultusunda parselasyon yapılması gerekirken bu durum gözetilmeksizin tesis edilen işlemde hukuka uyarlık görülmediği gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

AAD'nin amacı düzensiz parselleri inşaat yapımına uygun düzenli parseller haline getirmek olduğundan, inşaat yapılmasının yasak olduğu veya inşaatın nasıl yapılacağına belirli olmadığı yerde, AAD düzenlemesi yapılamayacağı açıktır. Danıştay'da bu amaçtan hareketle kültür ve tabiat varlıklarının olduğu yerlerde, AAD yapılmasını hukuka aykırı bularak İdare Mahkemesi kararının onanmasına karar vermiştir.

2.12. İkinci Kez Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yapılmasına İlişkin Kararlar

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'nin 6. fıkrasında, "...herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez." hükmüne yer verilmiştir. Bu hükme göre birinci imar uygulaması sonucunda oluşan imar parsellerinde, idari yargı yerleri tarafından verilmiş bir iptal kararı ve imar planında usulüne uygun olarak yapılmış bir değişiklik olmadıkça AAD yapılması mümkün olmamaktadır.

Düzenleme uygulaması nedeniyle alınacak ortaklık payı bir kere alınır. Düzenleme karşılığı alınacak ortaklık paylarının miktarını kanunda sayılan kamusal

kullanımlar bakımından gerekli olan arazi ihtiyacı belirlediğine göre, idare tarafından planlama sırasında ve sürecinde yapılan hesaplamalara bağlı olarak belirlenen bu fonksiyonlarda sonradan değişiklikler yaşandığı gerekçesiyle ilave ortaklık payı talep edilemez. Buna karşılık düzenleme ortaklık alınmadan, imar parseli olan bir arazinin yeni bir imar planı nedeniyle yeniden düzenlemeye tabi tutulmasına bir mani yoktur (Çolak, 2010: 305).

İmar parseli olan bir arazi üzerinde yapılan yeni bir parselasyon uygulamasında yeniden düzenleme ortaklık payı alınmayacağı yönünde açık bir düzenleme, alınan düzenleme ortaklık payının kanuni üst sınırdan alınmış olması durumunda geçerlidir. Yapılan ilk parselasyon uygulamasında alınan miktarla, alınabilecek en üst miktar arasında kalan kısmın, yeniden düzenleme yapıldığında alınmasına mani bir durum yoktur. Mevcut imar parselinin yeniden düzenlemeye konu edilmesi durumunda, yeni düzenleme nedeniyle ortaya çıkan kanunda sayılan genel kamusal kullanımlara ilişkin arazi ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak, ilk alınan düzenleme payına ilave olarak, %40 oranına kadar ilave düzenleme ortaklık payı alınabilmesi mümkündür (Çolak, 2010: 305).

Bu bölümde AAD sonrasında oluşan yeni parseller üzerinde ikinci veya daha fazla AAD yapılıp yapılamayacağı, yapılamayacaksa hangi hallerde yapılabileceği, yapılamayacaksa nedenleri konusunda Danıştay'ın yaklaşımı tespit edilmeye çalışılacaktır.

a) Danıştay 6. Dairesi'nin 04.04.2000 tarih ve E;1999/1215, K;2000/1847 sayılı kararı

Davacıya ait parsellerin bulunduğu alanda yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılan dava da İdare Mahkemesi, dava konusu parselasyon işleminin eşit oranda düzenleme ortaklık payı alınmaması nedeniyle hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.

Danıştay, imar planı ile yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden olmaksızın ikinci kez parselasyon yapılmasında hukuka uyarlık bulunmadığı gibi yapılan parselasyon işleminden sonra bir parselden hisse satın alan kişiye davacının parselinden hisse verilmesi amacıyla parselasyon yapılması da hukuka aykırı olduğundan dava konusu işlemin iptaline ilişkin mahkeme kararında sonucu itibariyle isabetsizlik görmeyerek yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir.

Danıştay, imar uygulamasının ikinci kez yapılmasının idari işlemi sakatlamayacağını belirtmiş, ancak ikinci kez imar uygulaması yapılabilmesi için düzenleme yapılmasını gerektirecek hukuken itibar edilebilir bir sebebin olması gerektiğini vurgulamıştır. Yukarıda dava konusu yapılan işlem de hiçbir sebep yokken tesis olduğu, yani hukuken geçerli bir sebep olmaksızın imar uygulaması yapıldığından Danıştay bu imar uygulamasının iptali gerektiğine hükmetmiştir.

b) Danıştay 6. Dairesi'nin 10.11.2005 tarih ve E;2005/1282, K;2005/5301 sayılı Kararı

Hazineye parsellerin bulunduğu alanda 3194 sayılı imar Kanununun 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, ikinci defa yapılan uyuşmazlığa konu parselasyonla daha sorunlu bir mülkiyet dokusunun yaratıldığı, dava konusu işlemin 3194 sayılı İmar Kanununa, ilgili yönetmeliklere, planlama-uygulama esaslarına aykırı bulunduğu sonucuna varıldığı gerekçesiyle imar uygulamasının iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, 3194 sayılı İmar Kanununun arazi ve arsa düzenlenmesinde uyulacak kuralları belirleyen 18.maddesinden anlaşılacağı üzere parselasyon işlemi ile imar planına uygun parsellerin oluşturulması ve yol, yeşil alan gibi kamu alanlarının imar parsellerinde oluşan değer artışı karşılığında düzenlemeye giren parsel maliklerinden bedelsiz olarak alınarak kamunun eline geçmesi sağlanır.

Bu bağlamda, parselasyon işleminin amacı imar planı ile yörenin konut, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarının belirlenmesinden sonra bu ihtiyaçların hayata geçirilmesini sağlamaktır. Bu işlemler bir kez yapıldıktan ve yörenin ihtiyaçları giderildikten sonra gelişmeler sonucunda imar planı değişikliği ile yeni ihtiyaçlar ortaya çıkmadıkça parselasyon yapılması mümkün değildir.

Bu durumda, imar planı ile yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden olmaksızın ya da ilk parselasyon yargı kararıyla iptal edilmeksizin ikinci kez parselasyon yapılmasında imar hukukuna uyarlık bulunmadığından, yerel mahkeme kararının belirtilen gerekçe ile onanmasına karar verilmiştir.

c) Danıştay 6. Dairesi'nin 18.01.2008 tarih ve E;2006/325, K;2008/48 sayılı kararı

Davacıya ait parselin bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davacıya ait parseldeki yapının imar planı yürürlüğe girmeden önce yapıldığı, böylece parselin imar parseli haline geldiği, 3194 sayılı Kanun'un 18.maddesinin amacının yapı yapmaya uygun olmayan kadastro parsellerini uygulama içine almak olduğu, bu nedenle parselin uygulama dışında bırakılması gerektiği, mal sahiplerinin gereksiz yere hazine ile ortak malik durumuna getirildiği, parselin değer kaybettiği, bu durumda parselasyon işleminin hukuka aykırı olduğu sonucuna varıldığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

Danıştay; üzerinde yapı bulunması nedeniyle kadastral parsel imar parseli haline gelmeyeceği gibi, imar parselinin bulunduğu alanda da yeni imar planına uygun yeniden parselasyon yapılmasına engel bir durum yoktur.

Kaldı ki, imar parseli plana uygun parsel olduğundan, ancak parselasyon işlemi ya da ifraz ve tevhid işlemiyle oluşturulabilir. Böylece, yollar, yeşil alan ve benzeri kamu alanları ile imar adası içinde parsellerin oluşması sağlanır.

Bu durumda, üzerinde yapı bulunan parselin imar parseli olduğu uygulama dışında bırakılması gerektiği, kadastral parsellerin parselasyon işlemine tabi tutulabileceği gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmesinde hukuka uyarlık bulunmadığından, yerel mahkeme kararının bozulması gerektiği yönünde, karar vermiştir.

d) Danıştay 6. Dairesi'nin 15.02.2008 tarih ve E,2006/991, K;2008/968 sayılı kararı

Davacıya ait parseli kapsayan 3194 sayılı Kanun'un 18 ve 2981 sayılı Kanun'un Ek-1. maddesi uyarınca yapılan imar uygulamasının kabulüne ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, davacıya ait taşınmazın bulunduğu alanda üçüncü defa imar uygulaması yapılmasını gerektiren koşulların oluşmadığı, ikinci uygulama ile tahsis edilen sayılı imar parselindeki yapılaşma koşullarının üçüncü uygulama ile ortadan kaldırıldığı, ayrıca davacı parselinde bir çok kez imar uygulaması yapılarak mülkiyet hakkının zedelendiği sonucuna varıldığından, dava konusu imar uygulamasında hukuka uygunluk bulunmadığı gerekçesiyle iptaline karar verilmiştir.

Danıştay; imar planı ile yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden ortaya konulmaksızın üçüncü kez imar uygulaması yapılmasında hukuka uyarlık bulunmadığından mahkemece verilen iptal kararında sonucu itibariyle isabetsizlik görülmeyerek onanmasına karar verilmiştir.

e) Danıştay 6. Dairesi'nin 06.02.2012 tarih ve E;2011/3813, K;2012/447 sayılı kararı

Davacı şirkete ait parseli de kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon uygulaması yapılmasına Belediye Encümeni kararı ile bu karara yapılan itirazın kısmen reddine ilişkin belediye encümen kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, daha önce düzenlemeye tabi tutularak davacıya ait taşınmazdan %1,9 oranında düzenleme ortaklık payının alındığı, 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi uyarınca yapılan dava konusu parselasyon uygulaması ile söz konusu taşınmazdan ikinci kez %30,46 oranında düzenleme ortaklık payı alınmasında hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, bedelsiz yola terk işleminin bir parselasyon işlemine dayanmaması nedeniyle yapılan terkinin, düzenleme ortaklık payı olarak değerlendirilmesinin mümkün olmadığı, bu terk oranını yeni düzenlemede belirlenmiş düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği ve bu durumun hakkaniyete ve eşitlik ilkesine uygun olduğunu belirtmiş.

Her ne kadar İdare Mahkemesince daha önce yapılan imar uygulaması nedeniyle söz konusu taşınmazdan kesinti yapıldığı ve anılan parselden ikinci kez düzenleme ortaklık payı alınamayacağı belirtilerek dava konusu işlemin iptaline karar verilmişse de, bahsi geçen alanda yeniden düzenleme yapılması nedeniyle, daha önce yapıların kesintilerin dikkate alınması suretiyle düzenleme ortaklık payı alınabileceği açıktır.

Bu duruma göre, aynı parselden ikinci kez düzenleme ortaklık payı kesilemeyeceği gerekçesiyle dava konusu işlemin iptali yolunda verilen İdare Mahkemesi kararında isabet görmeyerek bozulmasına karar vermiştir.

Danıştay yukarıda yer verilen kararlarında da belirttiği üzere, mevzuatımızda ikinci veya daha fazla AAD uygulaması yapılmasını yasaklayan bir hüküm bulunmadığı, ancak ikinci veya daha fazla AAD yapılmasını belirli şartlara bağlamıştır. Bunlardan biri birinci kez yapılan AAD'nin mahkeme tarafından iptal edilmesidir. Zaten bu durumda Anayasa'nın 138 ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usul Kanunu'nun 28. maddesi iptal edilen AAD uygulamasının yapılması (işlemin hiç doğmamış bir hale getirilmesi) için idareye yükümlülük yüklenmiştir. Bu şartlardan biri de imar planında değişiklik yapılmasıdır. Bu şartlar dışında yeni imar uygulaması yapılmasını gerektirecek bir neden olmaksızın ikinci ve/veya üçüncü kez

yapılan AAD uygulamaları Danıştay tarafından iptal ile sonuçlanmaktadır.

Danıştay önceki uygulamada, düzenleme ortaklık payı alınmışsa daha sonraki düzenlemelerde artık düzenleme ortaklık payı adı altında bir kesinti yapılamayacağına ilişkin kararları bulunsa da son yıllarda içtihat değişikliğine giderek daha önce düzenleme ortaklık payı alınmış olsa da ilk alınan düzenleme payına ilave olarak, %40 oranına kadar ilave düzenleme ortaklık payı alınabileceğine ilişkin kararlar vermiştir.

Ayrıca, **Danıştay 6. Dairesi'nin 05.11.2001 tarih ve E;2000/4420, K;2001/5161 sayılı kararında**, bedelsiz yola terk işleminin bir parselasyon işlemine dayanmaması nedeniyle, yapılan terkin, düzenleme ortaklık payı olarak değerlendirilmesinin mümkün olmadığı, ancak istek üzerine terk yapılmışsa bu terk oranını yeni düzenlemede belirlenmiş düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği ve bu durumun hakkaniyete ve eşitlik ilkesine uygun olduğunu belirtmiştir. Yukarıda yer verilen 2012 tarihli kararda da görüleceği üzere Danıştay bu görüşünü halen devam ettirmektedir.

2.13. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yargı Kararı ile İptal Edilmesi Sonrasında Yapılacak İşlemler İle İlgili Kararlar

Arazi ve arsa düzenlemeleri salt matematik sonuçlar değildir. Düzenleme, ancak Anayasa, Medeni Kanun, Tapu Kanunu, Kadastro Kanunu, İmar Kanunu, İmar Affı Kanunu ve bu kanunlara dayanılarak çıkarılan yönetmelikler doğrultusunda gerçekleştirilen ve sonuçları da hem askı ilanı ile herkesin bilgisine sunulan, hem de ilgisine yazı ile tebliğ edilen, düzenlemeyi yapan kişi yada kişilerin inisiyatifinin egemen olduğu bir çalışmadır (Türk ve Türk, 2006: 221).

Arazi ve arsa düzenleme çalışmaları özel ya da tüzel kişiler tarafından yapılıp, kamu kurum ve kuruluşlar tarafından kontrol ve denetimden geçirildikten sonra kesinleştirilmesine karşın yine de bazı hatalar yapılabilmekte yada uygulama sonuçları hak sahipleri tarafından kabul edilememektedir (Türk ve Türk, 2006: 223). Böyle bir durumda hak sahipleri yapılan düzenlemenin düzeltilmesi veya

değiştirilmesi talebiyle düzenlemeyi yapan idareye başvuruda bulunabilecekleri gibi istemin kabul edilmemesi halinde veya doğrudan düzenlemenin iptali istemiyle dava açabileceklerdir.

Bu nedenle, taşınmaz sahipleri, menfaatlerinin ihlal edildiği gerekçesiyle idari yargıda “hak” aramakta, yargı yerince iptal kararı verilmesi halinde, işlem den önceki duruma dönülmektedir. Dolayısıyla, iptal kararı, işlemi yapıldığı tarihten başlayarak ortadan kaldırmakta ve böylelikle idarenin, yargı yoluyla hukuka uygun işlem tesis etmesi sağlanmaktadır.

Anayasanın 2. maddesinde, Türkiye Cumhuriyetinin hukuk devleti olduğu vurgulanmakta ve 138. maddesinin son fıkrasında, “yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.” yolunda açık, kesin ve buyurucu bir kurala yer verilmektedir.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 28. maddesinin 4001 sayılı Yasayla değişik 1. fıkrasının birinci tümcesi de “Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur.” şeklindeki kuralıyla Anayasa’nın 2. maddesinde yer alan “hukuk devleti” ilkesine uygun bir düzenleme getirmektedir. Söz konusu ilke karşısında, idarenin maddi ve hukuki koşullara göre uygulanabilir nitelikte olan bir yargı kararını “aynen” ve “gecikmeksizin” uygulamaktan başka bir seçeneği bulunmamaktadır.

Arazi ve arsa düzenlemesinin idare mahkemesince iptal edilmesi halinde, eski kadastro parsellerine dönülmesi ve böylece doğru verilerle yeniden ikinci uygulamanın yapılması gerekmektedir. Eski kadastral parsellere dönüş için geriye dönüş cetvelleri hazırlanmalı ve bunları belediye encümeni veya il encümeni onayına sunmalıdır. Düzenleme öncesi duruma dönülmesi için hazırlanan ve onaylanarak yürürlüğe konulan belgeler kadastro ve tapu sicil müdürlüğüne gönderilerek,

hukuksal dayanağı kalmayan “yolsuz tescil”in ortadan kaldırılması ve düzenleme öncesi duruma dönülmesi sağlanmalıdır.

Bir parsel malikinin açtığı dava gereği bir iptal bulunmasına karşın, iptal davasına konu parselin geri döndürülmesinden diğer parseller de etkileniyorsa, etkilenen parsellerin tümünün geri döndürülmesi gerekir. İptal edilen parselin etkilediği alan tespit edilebiliyorsa, o saha ile ilgili geri dönüşüm ve yeni bir uygulamaya ihtiyaç olacaktır.

İptale rağmen belediye geri dönüşüm işlemini yapmıyorsa, ilgisinin; İdare Mahkemesinin kararına dayanarak Asliye Hukuk Mahkemesinde tapu iptali davası açması gerekir.

Bu bölümde AAD'nin idari yargı yerlerinde iptal edilmesi sonrasında, bir işlem tesis edilip edilmeyeceği, edilecekse nasıl bir işlem tesis edilmesi gerektiği yönünde Danıştay'ın nasıl kararlar verdiği tespit edilmeye çalışılacaktır.

a) Danıştay 6. Dairesi'nin 19.10.1999 tarih ve E;1998/4313 K;1999/4953 sayılı kararı

Davacıya ait parsel üzerinde bulunan yapının 3194 sayılı Kanun'un 32. maddesi uyarınca yıkımına ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan parselasyon planı sonucu oluştuğu, davalı idarece verilen yapı ruhsatı ile inşaata başlandığı ancak sözü edilen parselasyon işleminin 34 parselle ilgili kısmının idari yargı yerince verilen karar ile iptal edilmesi üzerine dava konusu 3 parsel sayılı taşınmazın da içinde yer aldığı 732 sayılı parselasyon planının yeniden düzenleneceği gerekçesiyle dava konusu taşınmaz için verilen inşaat ruhsatının iptal edildiği, yargı kararı ile parselasyon planının kararda sözü edilen parselle ilgili kısmının iptaline karar verilmiş ise de, parselasyon planlarının özelliği gereği belli bir kısmında yapılacak olan düzeltme ya da değişiklik plana giren tüm parsellerin

miktar ve sınırlarını etkileyeceğinden anılan plan uyarınca oluşmuş parsellerde yapı yapılmak üzere verilen inşaat ruhsatlarının iptal edilerek yapıların yıkımına karar verilmesine ilişkin dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay, dava konusu parselasyon işleminin iptali yolunda verilen karardan sonra makul bir süre içinde yeniden bir parselasyon işlemi tesis edilmesi gerektiğinden olayda yeniden bir parselasyon işlemi yapıp yapılmadığı, yapılmış ise davacının yapısının, yapılan bu parselasyon işlemi kapsamında korunup korunmayacağı hususunun göz önünde bulundurulması gerekçesiyle, yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

Arsa düzenlemesi yetki ve şekil yönünden hukuka aykırı bulunarak iptal edilmişse, idare, yeniden aynı yolda bir karar alarak bu hukuka aykırılığı düzeltebilir. Parselasyon işleminin iptali yolunda verilen karardan sonra, “makul bir süre içinde” yeniden parselasyon işleminin yapılması ve gerekli düzeltmelerin bu işlem sırasında yapıp yapılmadığının kontrol edilmesi gerekmektedir.

Mahkeme işlemi sebep, konu ve maksat yönlerinden iptal etmişse, bu durumda işlemin tamamen yok sayılması ve yapıldığı tarihten başlayarak ortadan kaldırılması gerekmektedir (Sancaktar, 1996: 212). Yani uygulamaya katılan taşınmazlardan fazla DOP alınması, imar plânı bulunmayan yerde 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapılması, düzenlemeye giren parsel sayısı ve alanlarının hatalı hesap edilmesi gibi tüm uygulamanın hukuken sakat olduğu gerekçesine yer verilmesi halinde, ilgili idarece imar uygulamasının tamamen yeniden yapılarak yargı kararının uygulanması yerine getirilmiş olur.

Yukarıda yer verilen Danıştay kararında parselasyon işlemi tesis edildikten sonra verilen inşaat ruhsatının parselasyon işlemi iptal edildiğinden bahisle ruhsatın iptal edilemeyeceği, makul bir süre içerisinde yeniden parselasyon yapılması gerektiği ve bu parselasyondan sonra inşaat ruhsatının iptal edilip edilmeyeceğini belirlemesi buna göre işlem tesis edilmesi gerektiğini belirtmiştir. Bu şekilde yapılmadığı takdirde usule uygun olarak alınmış inşaat ruhsatının sırf parselasyon iptal edildiği

için iptal edilmesi kişilerin haklarını zedeleyeceği ve hakkaniyete aykırı olacaktır.

b) Danıştay 6. Dairesi'nin 08.03.2006 tarih ve E;2004/1082, K;2006/953 sayılı Kararı

Davacıya ait parselin bulunduğu alanda 3194 sayılı Kanun'un 18.maddesi ve 2981 sayılı Kanun'un Ek-1.maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin belediye encümeni kararının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, uyuşmazlığa konu parselin bulunduğu yerde belediye encümeni kararıyla yapılan parselasyon işleminin yargı kararıyla iptal edilmesinden sonra ilk kadastral parsel (kök parsel) dönülmesi ve yargı kararının gerekçesi dikkate alınarak yeniden parselasyon işlemi yapılması gerekirken iptal edilerek hukuk aleminden kalkmış olan imar parselleri üzerinden yeniden parselasyon yapılmasında hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay'ın onadığı bu karardan daha sonra 15.04.2011 tarih ve E; 2009/727, K; 2011/837 sayılı kararında da,

”Uyuşmazlık konusu parselleri kapsayan ilk parselasyon işleminin yargı kararı ile iptali üzerine ilk parselasyon işlemi tesis edildiği tarih itibariyle hukuken ortadan kalktığı için, dava konusu parselasyon işlemi ile ilk (kök) parsellere dönülerek ilk (kök parsel) parsellerin esas alınarak işlem tesis edilmesi gerektiğinden, yargı kararı ile iptali edilen parselasyon işlemi sonucu oluşan imar parsellerinin esas alınarak tesis edilen dava konusu parselasyon işleminde hukuka uyarlık bulunmadığına”

belirtildiği üzere, yapılan ilk parselasyonun yargı kararı ile iptali sonrasında kadastral parsellere dönüş yapılarak kadastral parsellerin esas alınması suretiyle parselasyon yapılması gerektiğine ilişkin kararlar vermektedir.

c) Danıştay 6. Dairesi'nin 23.02.2007 tarih ve E;2004/8073, K;2007/1098 sayılı kararı

Davalı idare tarafından yapılan parselasyonunun Mahkeme tarafından iptal edilmesinden sonra bu kararın gerekleri yerine getirilmediğinden bahisle uğranıldığı ileri sürülen TL maddi veTL manevi zararın tazmini istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, parselasyon işleminin iptaline ilişkin idare mahkemesi kararı uyarınca işlem yapılabilmesi için nazım imar planının değişmesinin gerektiği ve planlama sürecinin başlatılarak devam ettirildiği anlaşıldığından, yargı kararının uygulanmamasından bahsedilemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay, davacıya ait taşınmazla ilgili imar uygulamasının yargı kararıyla iptal edildiği, iptal kararının davalı idareyetarihinde tebliğ edildiği, ancak uygulama alanının dar olması ve etrafındaki parsellerin ifraz görmeleri nedeniyle uygulama alanının genişletilerek yeniden düzenleme yapılmasının çözüm getirmeyeceği, ayrıca 1/5000 ölçekli planın yapılmasından sonra bahse konu mahkeme kararı gereğinin yerine getirilebileceği gerekçesiyle karar gereğinin yerine getirilmediği diğer taraftan, karar gereklerini yerine getirmeyen Belediye Başkanı ve diğer ilgililer hakkında soruşturma izni verildiği anlaşılmaktadır.

Bu durumda mahkeme kararının yasada belirtilen süre içerisinde yerine getirilmediği anlaşıldığından davalı idare aleyhine tazminata hükmedilmesi gerekirken kararda belirtilen gerekçelerle tazminat isteminin reddedilmesinde hukuki isabet görmeyerek yerel mahkeme kararının bozulması gerektiğine karar verilmiştir. Bu durumda, davacıların manevi tazminat talebinin aksine değerlendirmeye dayalı olarak reddi yolunda verilen temyize konu mahkeme kararında hukuki isabet görülmemiştir.

Bu karardan başka Danıştay 6.Dairesi'nin 29.09.2009 tarih ve E;2009/677, K;2009/8762 sayılı kararı

“davacının hissedarı olduğu taşınmaz ile ilgili parselasyon işleminin iptaline ilişkin yargı kararının gereğini yerine getirmeyen davalı idarenin hizmet kusuru bulunduğu, davacının var olan taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunamadığı, açtığı izale-i şuyu davasından bu sebeple sonuç alamadığı gibi idarece yeni bir tahsis yapılmayarak hizmet kusurunun sürdürüldüğü açık olup davacının bu nedenle oluşan maddi zararının tazmini gerekmektedir. Diğer taraftan, davalı idarenin hizmet kusuru oluşturan olumsuz tutumunun davacı üzerinde bıraktığı etkinin manevi tazminatın unsurları bakımından değerlendirilmesi suretiyle davacının manevi tazminata ilişkin talebi hakkında da hüküm kurulması gerektiği”

bulunmaktadır.

Ayrıca, Danıştay 6.Dairesinin 13.12.2010 tarih ve E;2009/8728, K;2010/11205 sayılı kararında da,

“Yargı kararı ile iptal edilen imar planlarından sonra buna göre yapılan parselasyon işleminin de iptali yolundaki yargı kararı üzerine, tapuda işlem gören parselasyon işleminden geri dönüş işlemlerinin yapılması gerekmektedir. Bu amaçla, yargı kararı üzerine, yasal süre içerisinde, öncelikle bu yolda belediye encümeni kararı alınması, bu karar uyarınca kabul edilecek geri dönüşe dair dağıtım cetvelleri Tapu Sicil Müdürlüğü'ne gönderilerek parselasyon öncesi durumun yeniden tesisi sağlanmalıdır.

Uyuşmazlıkta, yargı kararları ile imar planlarının iptali sonucu ortaya çıkan durum üzerine, parselasyon işleminin iptali yolunda verilen yargı kararının yasal süresinden çok sonra uygulanmak suretiyle yargı kararı gereğinin yerine getirilmesinin sürüncemede bırakılması, davacıların uzun yıllardır süren hukuk mücadelesi karşısında, hukuk devleti ilkesinin gereği olarak davacıların çektiği acı ve sıkıntının kısmen de olsa karşılanması gerekmektedir.”

iptal edilen parselasyon sonucunda makul bir süre içerisinde kök parselere dönülerek yeni bir parselasyon işlemi tesis etmeyen idarelerin hizmet kusuru işlediği ve maddi ve manevi tazminat ile sorumlu tutulması gerektiği yönünde kararlar vermiştir.

Sonuç olarak; idari yargı kararlarının uygulanması ile ilgili Anayasa'nın 138. maddesi ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usul Kanunu'nun 28. maddesi hükmü karşısında AAD'nin mahkeme tarafından iptali sonrasında işlemi tesis eden idare tarafından (belediye encümeni ve il idare kurulu) makul bir süre içerisinde mutlaka bir karar alınmalı ve kararın hiç tesis edilmemiş gibi bir hukuki duruma getirilmesi

sağlanmalıdır. Bu şekilde davranmayarak hiç işlem tesis etmeyen idarelerin hizmet kusuru nedeniyle tazminat sorumluluğu doğmaktadır. Makul sürenin dolup dolmadığını her olaya göre İdare Mahkemeleri tespit edecektir.

2.14. Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle Mülkiyetin Ferdileştirilmesine İlişkin Kararlar

AAD düzenlemelerinde dağıtım-tahsis aşamasında hisselerin ferdileştirilmesi (hisse ayrıştırması) yani düzenlemeye hisseli giren mülkiyetin tekil mülkiyete dönüştürülmesi yapılamaz.

3194 sayılı Kanun'un 18. maddesine göre imar uygulaması yapılırken hisselerin çözülmesi mümkün değildir. 3194 sayılı Yasa uyarınca yapılacak imar uygulaması sırasında hisse çözümü 2981 sayılı Kanun ile 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesine bir madde eklenerek, belirli şartlar altında AAD uygulamalarında da hisse çözümüne gidilebileceğini belirlemiştir. 2981 sayılı Kanun'un Ek-1. maddesi ile 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılacak düzenlemelerde belediye ve valiliklere re'sen hisseyi çözme yetkisi verilmiştir. Buna göre; hissedarlar arasında zeminde bir paylaşım olmalı ve imar planı aynen uygulanmalıdır. Bu şartların sağlanması halinde hissedarlar arasında bir nevi taksim yapmak suretiyle ferdileştirme mümkündür.

2981 sayılı Kanun'un 3290 sayılı Kanun ile değişik Ek-1. maddesinin AAD işlemlerini tamamlayıcı nitelikte uygulama yapılmasına olanak sağladığı, bu maddenin amacının 3194 sayılı Yasa uyarınca yapılan parsellasyon işlemlerinin uygulanmasında problemlere neden olan özel parsellasyona dayalı olarak veya hisse karşılığı satın alınan yerlere bir çözüm getirmek olduğu, 2981 sayılı Kanun'un Ek-1. maddesinin 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesinden farklı olarak özel parsellasyona dayalı olarak satın alınan yerlerin müstakil tahsis edilme olanağı sağlamaktadır.

Bu bölümde AAD yapma yetkisine sahip idarelerin düzenlemeye giren mülkiyeti hisseli olan mülk sahiplerine, düzenleme sonrasında tek parsel verme yetkisi olup olmadığı ve hangi durumlarda tek parsel verebileceğine ilişkin

Danıştay'ın yaklaşımı tespit edilmeye çalışılacaktır.

a) Danıştay 6. Dairesi'nin 05.03.1993 tarih ve E;1992/1205, K;1993/826 sayılı kararı

Davacıya ait parselin 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulması sonucunda oluşan imar parsellerinin tapuya tescil edilmemesine ilişkin işlemin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinin metni açıklanarak uyuşmazlıkta belediyenin düzenleme sonucu oluşan parsellerin tescili talebinin Tapu Sicil Tüzüğü'nün 25 ve Medeni Kanunun 925. maddeleri gereğince reddedildiği, anılan yasa hükümleri ile resen tescil yaptırma yetkisinin belediyelere verilmiş olduğu, davalı idarenin tescile ilişkin takdir yetkisi bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Danıştay, Medeni Kanunun müşterek mülkiyetin sona ermesini düzenleyen 627 ve 628 maddelerinde, müşterek mülkiyetin paydaşların rızalarıyla taksim edilerek, uyuşmazlık halinde ise ortaklığın giderilmesi davası yoluyla mahkeme kararına dayanılarak sona erdirilebileceği öngörülmüştür. Bunun dışında herhangi bir taksim usulü bulunmadığı, müşterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunlu olduğu belirtilmiş.

Dava konusu parselde belediye ile birlikte iki kişinin hissedar olduğu, İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan düzenleme sonucu 7 adet imar parseli oluşturulup bunlardan beş adedinin belediyeye öteki ikisinin de ayrı ayrı diğer hissedarlara müstakil olarak tahsis edildiği böylece müşterek mülkiyetin davacı belediye tarafından ferdileştirildiğinden parselasyon işleminin mevzuata uygun olmadığı, bu nedenle parselasyon sonucunda oluşan parselin tescil talebinin reddine ilişkin işlemde mevzuata ve hukuka aykırılık görmeyerek yerel mahkeme kararının bozulmasına karar verilmiştir.

Arazi ve arsa düzenlemesi yapma yetkisi ve bu düzenleme sonucunda oluşan yeni parsellerin tapuya tescil işlemlerini talep etme yetkisi belediyelere verilmiştir. Bu yetkiye istinaden yapılan tescil talebini tapu dairesinin reddetme gibi bir takdir yetkisi bulunmamaktadır. Tapu dairesinin parselasyon işleminin mevzuata uygun olduğunu denetleme ve uygun olmadığını düşündüğü parselasyon işlemi sonucu oluşan yeni parselleri tescil etmeme gibi bir yetkisi bulunmamaktadır. Bu nedenle yukarıda idare mahkemesi tarafından verilen kararın mevzuata uygun olduğu düşünülmektedir.

b) Danıştay 6. Dairesi'nin 14.12.1999 tarih ve E;1998/6253, K;1999/6546 sayılı kararı

Davacıya ait parseli de kapsayan alana ilişkin olarak 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, dava konusu işlem ile taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra miktarın iki imar parseline bölüdüğü, parseller üzerindeki mülkiyet hakkının, mülk sahiplerine hisseleri oranında verildiği, işlemin imar plânına uygun olduğu anlaşıldığından, işlemde mevzuata aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

Danıştay, Medeni Kanununun müşterek mülkiyetin sona ermesini düzenleyen 627 ve 628 maddelerinde, müşterek mülkiyetin paydaşların rızalarıyla taksim edilerek, uyuşmazlık halinde ise ortaklığın giderilmesi davası yoluyla mahkeme kararına dayanılarak sona erdirilebileceği öngörülmüş olup, bunun dışında herhangi bir taksim usulü bulunmadığı, müşterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunlu olduğundan, olayda işlem öncesinde paylı durumda bulunan 47 sayılı parselden oluşan imar parsellerinin yine paylı olarak tahsisi gerekirken, ferdileştirme yoluna gidilmesinde mevzuata uyarlık görülmeyerek yerel mahkeme kararının bozulmasına karar vermiştir.

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

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

Sonuç olarak; 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesine göre yapılan parselasyon işleminde hisselerin ferdileştirilmesinin mümkün olmamasına karşın, 2981 sayılı Kanun'un EK-1. madde koşullarının dava konusu olayda mevcut olmadığı halde hisselerin ferdileştirilmesi amacıyla 2981 sayılı Kanun'un EK-1. maddesinin uyuşmazlık konusu olayda uygulandığı anlaşıldığından davanın reddi yolundaki yerel mahkeme kararının bozulması gerektiğine karar vermiştir.

Yukarıda yer alan Danıştay kararlarından da anlaşılacağı üzere AAD uygulamalarında ferdileştirme (hisse çözümü) yapılabilmesi için 2981 sayılı Kanun'un EK-1. maddesindeki yetkinin kullanılması gerekmektedir. Yani AAD uygulaması 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesine ve 2981 sayılı Kanun'un EK-1 maddesine dayalı olarak yapılmalıdır. Ancak 2981 sayılı Kanun'un EK-1. maddesinin uygulanabilmesi içinde zeminde fiili bölünmenin olması gerekmektedir.

AAD uygulamasında yetkili belediyeler zeminde fiili bölünme olmadığı durumlarda idari yargıda düzenlemenin iptal edilmemesi için düzenlemeye giren taşınmaz maliklerinden yapılan taksime (fiili bölünmeye) muvafakat ettiklerine dair yazılı beyanları alınmak suretiyle işlem tesis ettikleri de görülmektedir.

Bazı yerlerde ise 2981 sayılı Kanun'un EK-1. maddesi'nin uygulama olanağı bulunmamaktadır. Bu yerler 2981 sayılı Kanun'un 3. maddesinde belirtilmiştir. Bu Kanunda açıkça uygulamayacağı belirtilmesine rağmen Danıştay birçok kararında uygulanmasını mevzuata aykırı görmemiştir. Son zamanlarda verdiği kararlarda ise bu yerlerde 2981 sayılı Kanun'un EK-1. maddesinin uygulanamayacağı yönünde kararlar vermektedir. Bu kararlardan birine aşağıda yer verilecektir.

d) Danıştay 6. Dairesi'nin 23.01.2012 tarih ve E;2009/4635, K;2012/223 sayılı kararı

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Mahallesi, 1246 ada, 4 sayılı parselin 3194 sayılı Kanunun 18. ve 2981 sayılı Kanunun Ek-1. maddeleri uyarınca parselasyona tabi tutulmasına ilişkin belediye encümeni kararı ile dayanağı 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planının ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali istemiyle dava açılmıştır.

İdare Mahkemesi, parselasyon yönünden; özel parselasyona dayalı olarak satın alınan yerlerin müstakil tahsisinin mümkün olduğu, özel parselasyonla kamuya terk edilen alanların dikkate alınmayarak satıcı üzerinde bırakıldığı ve davacının bilerek ve isteyerek terk ettiği hissesinin tekrar satıcı varislerine verildiği gerekçesiyle dava konusu parselasyon işleminin iptaline karar verilmiştir.

2981 sayılı Kanunun 3. maddesinde: "İstanbul ve Çanakkale (Özel kanun çıkarılıncaya kadar) Boğazları ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerlerde, Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgelerinde, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât, eğitim ve savunma amaçlı yapılarda bu Kanun hükümleri uygulanmaz." hükmü yer almaktadır.

Danıştay yukarıda yer alan mevzuat hükmüne yer verdikten sonra, dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin sit alanı olarak belirlendiği ve Boğaziçi Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi sınırları içerisinde bulunduğu, bu durumda yukarıda belirtilen kanun hükmü uyarınca bu alanda 2981 sayılı Kanun hükümlerinin uygulanamayacağı, dava konusu parselasyon işleminin ise, 3194 sayılı İmar

Kanununun 18. maddesi ile 2981 sayılı Kanunun Ek-1 maddesinin uygulanması suretiyle tesis edildiği, uyuşmazlık konusu alanda 2981 sayılı Kanunun Ek-1. maddesinin uygulama olanağı bulunmadığından, dava konusu işlemin iptali yolundaki idare mahkemesi kararının sonucu itibarıyla onanmasına karar vermiştir.

2.15. Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Dava Konusu Edilmesi Durumunda AAD'ne Danıştay'ın Yaklaşımı

Danıştay kararları idarenin mevzuatın kendisine verilen yetkileri nasıl uygulayacağı ve mülkiyet hakkına sahip kişilerin arazisinde uygulanan arazi ve arsa düzenlemelerinde nasıl hareket edeceği konusunda yol gösterici olmaktadır.

Arazi ve arsa düzenlemesinin dava konusu edilebilmesi için öncelikle kesin ve yürütülebilir bir işlemin olması gerekir. Daha sonra açılacak davanın Danıştay ve öğretide de kabul edildiği gibi davacı ile iptali istenilen işlem arasında bir bağ "menfaat" olmalıdır. İdari işlem ile dava açan kişi arasında meşru, güncel ve ciddi bir ilişki söz konusu ise menfaat bağının bulunduğu kabul edilmektedir. Bunlar var ise idari yargı yerleri ve Danıştay dava konusu edilen işlemin süresinde açılıp açılmadığına bakmaktadır. Danıştay parselasyon işlemlerinin süresinde açılıp açılmadığını tespit etmek için mülk sahibine (davacı) davalı idare tarafından Tebligat Kanunu veya Tebligat Tüzüğü gereğince tebliğ yapılıp yapılmadığına bakmakta, eğer tebliğ edildi ve bu tebliğ tarihinden itibaren 2577 sayılı İdari Yargılama Usul Kanunu'nun 7. maddesinde belirtilen sürede (60 gün) dava açılmadıysa davayı süre aşımı bulunduğundan reddetmektedir. Ancak parselasyon yapma yetkisi olan idareler genellikle parselasyon işlemini tebliğ etmemekte ve ilan ile yetinmektedir. Bu nedenle aradan uzun yıllar geçmiş olsa bir tebliğ edilmediğinden davacının dava konusu işlemi öğrenme tarihi esas alınmakta ve süre itirazları yerinde görülmemektedir.

Bu usule ilişkin incelemelerden sonra Danıştay parselasyon işleminin esasına girmektedir. İdare mahkemeleri ve Danıştay esasa ilişkin incelemelerde öncelikle düzenleme ortaklık payının 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde belirtilen (2003 yılında yapılan değişiklik ile % 40) orandan fazla alınıp alınmadığına

bakmakta eğer bu sınır aşılmış ise bu yönden dava konusu işlemi iptal etmektedirler. Eğer bunda sorun yoksa düzenleme sınırına ve eski parsel ile yeni parsellerin oluşumuna bakmakta bunda da bir sorun görülmez ise teknik bir konu olduğundan bilirkişi incelemesi yapılmakta ve bilirkişi raporunun incelenmesinden sonra iptal ve/veya ret kararı vermektedir.

Yukarıda yer verilen Danıştay kararlarında AAD ile ilgili başlıca hukuka aykırılıklar ve bu hukuka aykırı işlemlere karşı Danıştay'ın yaklaşımını şöyle özetleyebiliriz.

a) AAD davalarında Danıştay ve Uyuşmazlık Mahkemesi görevli yargı yerinin idari yargıda olduğunu kabul etmektedirler. Ancak bazen bu davalarda görevli yargı yerinin hangisi olduğu bu kadar basit olarak anlaşılamayabiliyor. Bu tür durumlarda idari yargı ve adli yargı yeri görev ret kararı vermekteler. Bu gibi durumlarda Danıştay idari işlem olan AAD ve bu işlemin dayanak alınarak yapılan işlemlere karşı açılacak davalarda idari yargının görevli olduğuna karar vermektedir. Mesela AAD'den bağımsız olarak açılan taşınmazın aynına Tapu Müdürlüğü'nün işlemlerine ilişkin olarak açılan davalarda görevli yargı yeri adli yargı kabul edilmekle birlikte AAD'den sonra yapılan tapu işlemlerindeki yanlışlığa karşı açılan davaların idari yargıda açılması ve bu yargı yerinde görülmesi gerekmektedir. Öte yandan AAD'den sonra bu işlemde kaynaklı tazminat davalarının da idari yargı yerince bakılarak sonuçlandırılması gerekmektedir.

b) AAD'nin iptali istemiyle açılan davalarda davayı açanın (davacı) bu davayı açmakta kişisel, meşru (makul) ve güncel menfaatinin ihlal edilmiş bulunması yani davacı ile idari işlem arasında menfaat ilişkisi olması gerektiği Danıştay tarafından kabul görmüştür. Ancak bu konuda dava açan kişinin ehliyetli olup olmadığına her davada ayrı ayrı bakılarak karar verilmelidir. Bu konuda Danıştay'ın kararları yol gösterici olmaktadır.

Danıştay ise verdiği kararlarda AAD'nin tapuda kayıtlı taşınmazlarla ilgili bir işlem olduğu, tapu maliklerini ilgilendirdiği, tapuda tescil edilmemiş haklar düzenlemede göz önüne alınmayacağı, bunun sonucu olarak tapuda malik

olmayanların bu işlemlere karşı dava açma konusunda ehliyetli olmadıklarına ilişkin pek çok karar vermiştir. Danıştay tapuda malik olarak görünmeyen ancak noter satış vaadi sözleşmesine dayalı olarak açılan davalarda davacıyı ehliyetli olarak görmemiştir.

c) AAD işlemlerin subjektif işlemler olduğunun Danıştay tarafından kabul edildiği ve bu işlemlerin her ne kadar Yasada ilan edilmesi ile ilgili hüküm varsa da düzenlemeye giren tapu maliklerine tebliğ edilmesi gerektiğini kabul ettiğinden aradan uzun zaman geçtikten sonra kendisine AAD işleminin tebliğ edilmediğini ileri süren kişi öğrenme tarihini belirterek dava açmakta ve bu davaların süresinde olduğu kabul edilmektedir.

AAD işlemleri ile ilgili mevzuatımızda sadece ilan ile ilgili hüküm olduğundan AAD yapan idareler sadece ilan etmekle yetinmektedirler. Ancak Danıştay ilanı yeterli görmemektedir. Bu konuda 1970 yıllarda verilmiş olan Danıştay İçtihadı Birleştirme kararı olduğu ve bu tarihten sonra bu yönde kararlar verildiğinden bu konuda yasal düzenlemeye gidilerek AAD işlemlerinin düzenlemeye giren tapu maliklerine tebliğ edilmesi yönünde idareleri bağlayıcı hüküm konulması yerinde olacaktır.

d) Büyükşehir belediyesi olmayan yerlerde arazi ve arsa düzenlemesi yapma yetkisinin 3194 sayılı Kanun'un 8. maddesi gereğince belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyelerde (belediye encümeni) belediye ve mücavir alan sınırları dışında ise Valiliklerde (İl İdare Kurulu) olduğu hükme bağlanmıştır. Büyük şehir olan belediyelerde ise bu yetkinin hangi idarede olduğu 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7. maddesinde belirtilmiştir. Bu madde de Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na doğrudan parselasyon yapma yetkisi vermemiş. Ancak imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren bir yıl içerisinde parselasyon planları ilçe belediyesi tarafından yapılmadığı takdirde Büyükşehir Belediye Encümeni'ne doğrudan parselasyon yapma yetkisi verilmiştir. Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na doğrudan parselasyon yapma yetkisi sadece kentsel dönüşüm alanlarında verilmiştir. Büyükşehir Belediye Başkanlıkları bu yetki kendisine verilmiş gibi parselasyon yapmakla birlikte Danıştay bu yetkinin İlçe Belediyesine ait olduğu belirtilerek

yetkisiz idare olan Büyük Şehir Belediye Encümeni tarafından tesis olunan işlemlerin iptaline karar vermektedir.

AAD ile ilgili yetkinin hangi idarelerde olduğu açık olarak belirtilmekle birlikte yetkisiz idareler tarafından bilinçli veya bilinçsiz olarak bu işlemler tesis edilmekte veya bu işlemlere yapılan itirazlar yetkisiz idare tarafından tesis edilmektedir. Danıştay bu işlemleri tesis etmeye yetkili olmayan idare tarafından tesis edilen veya yapılan itirazın bu idare tarafından cevaplandırılmaması halinde yetkisiz idare tarafından verilen işlemi iptal etmektedir. Mesela Danıştay bir kararında AAD'de belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye encümeni yetkili olduğu halde bu işleme yapılan itirazın Belediye başkanı tarafından değerlendirilerek reddedildiği bir olayda işlemin iptaline karar vermiştir. Bir başka olayda ise imar uygulama sahasının özelleştirme kapsamına alınan kuruma ait olması nedeniyle artık belediyelerin burada yetkisi olmadığından belediyelerce burada AAD yapma yetkisine sahip olmadığına karar vermiştir.

Mevzuatımızda AAD yapmada hangi idarelerin yetkili olduğu açık olarak belirtilmiş olduğundan bu idareler tarafından bu yetkinin kullanılması gerekmektedir. Ayrıca bu işlemlere itirazın hangi idare tarafından inceleneceği ve karara bağlanacağı hakkında bir hüküm olmamasına rağmen idari yargıda genel kabul görmüş yetki ve usulde paralellik ilkesi gereği olarak bir idari işlemi kim tesis etmişse o işlemi geri almaya, kaldırmaya ve düzeltmeye de o idare yetkili olduğu kabul edilmiştir. Bu duruma göre AAD düzenlemesine hangi idare tarafından karar verilmiş ise yapılan itirazları inceleme yetkisi de o idarededir.

e) 2577 sayılı İdari Yargılama Usul Kanunu'nun 31. maddesinin atıfta bulunduğu Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 95. maddesi uyarınca dava hakkında feragatin kesin hükmün bütün sonuçlarını doğuracağından feragat ile uyuşmazlığın taraflar arasında çözülmüş olacağı kabul edilmektedir.

İmar planları genel düzenleyici ve kamu yararı amacıyla yapılan işlemler olduğundan bu tür davalarda feragatin kesin hükmün sonuçlarını doğurup doğurmadığı tartışılmalı olmakla birlikte subjektif olan ve sadece tapuda malik

olarak gözüken kişileri ilgilendiren AAD'lerde feragatin kesin hükmün bütün sonuçlarını doğurduğu Danıştay tarafından kabul edilmektedir. Dava açan kişi veya bu kişinin feragat etmek yetkisi verdiği vekili feragat ettiğini hiçbir şarta bağlamadan isterse AAD ile ilgili davalarda işin esasına girilmeden karar verilmesine yer olmadığına ilişkin karar verilmektedir.

f) AAD nedeniyle meydana gelen parsellerdeki değer artışı nedeniyle DOP alınmaktadır. Ancak DOP'un alınması ile ilgili olarak hatalar ve hukuka aykırılıklar yapılmaktadır. Bunları Danıştay'ın kararları ışığında şöyle özetleyebiliriz.

Mevzuatımıza göre DOP düzenlemeye giren her parselden eşit oranda alınması gerekirken kimi parsellerden hiç DOP alınmadığı, düzenlemeye giren parselin bir kısmı AAD'den önce yola terk edildiği halde DOP oranının belirlenmesinde bu hususun dikkate alınmaması, ikinci kez yapılan AAD'de AAD Yönetmeliği'nin açık hükmüne rağmen tekrar DOP alınması, belediye taşınmazlarının DOP'a dahil edilmemesi, AAD sonrasında parselde kalan kısmın DOP ile karşılanması gereken alanlara tahsis edilmesi, uygulama alanında % 40'lık kadar umumi hizmet alanı yok iken doğrudan % 40 oranında DOP alınması ve belediye adına parsel oluşturulması, uygulama sahasından geçen otoyolun mevzuatımızda DOP ile karşılanacak alanlar arasında yer almamasına rağmen DOP ile karşılanması başlıca hukuka aykırılık nedenleridir.

g) Arazi ve arsa düzenlemelerinde, parsel oluşturma ve dağıtım sırasında, hak sahiplerine aynı yerden parsel verilmesini önleyen nedenler vardır. Bunlar yukarıda açıklandığı üzere, fiili, hukuki ve teknik zorunluluklardır.

İmar uygulamasının dağıtım aşamasında, aşağıda belirtilen hususlardan birinin varlığı halinde, hak sahiplerine aynı yerden parsel tahsisi olanağı kalkar.

aa) Taşınmazın imar planında düzenleme ortaklık payı ile oluşturulması gereken düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil

saha, pazar yeri, ibadet yeri (cami) ve karakol gibi umumi hizmet alanlarına isabet etmesi (hukuki zorunluluk),

bb) Taşınmazın imar planında AAD Yönetmeliğinin 12. maddesinde belirtilen sahalarda kalması (hukuki zorunluluk),

cc) Taşınmazın bağımsız imar parseli olabilecek büyüklükte olmaması (fiili zorunluluk),

dd) Taşınmaz imar planında konut alanında kalmakla birlikte, aynı parselde tahsis edilebilecek birden çok kadastral parselin ya da hak sahibinin bulunması (teknik zorunluluk),

ee) Taşınmazın imar planında konut alanında kalması ve yukarıda sayılan hususların bulunmaması durumunda, taşınmazın bulunduğu alanın askeri güvenlik bölgesi, korunması gerekli taşınmaz ve kültür varlığı koruma alanı vb. nedenlerle imar parseli oluşturulamayacak sahaya isabet etmesi (fiili zorunluluk) (Ergen, 2006: 219).

Bu kural aynı şekilde Danıştay tarafından kabul görmüştür. Bu kurala rağmen bazen hiçbir hukuki, fiili ve teknik zorunluluk olmadığı halde aynı yerden parsel verilmediği, mevcut ruhsatlı yapının muhafazası ve tek başına bağımsız parsel olarak tahsisi mümkün olduğu halde bu hususa uyulmadığı, DOP sonrası imara tahsis edilecek alanın bağımsız parselde yeterli olduğu halde bu alanın bağımsız parsel olarak verilmeyerek parça parça dağıtıldığı, DOP sonrası geriye kalan alana karşılık olarak boş bir parsel verilmesi mümkün iken üzerinde tamamlanmış ve üçüncü şahsa ait yapı bulunan parselde verilerek fiilen yapı yapılmasının ortadan kaldırıldığından Danıştay tarafından AAD işlemlerinin iptaline karar verilmiştir.

h) Danıştay kararları çözümlenirken de bahsedildiği üzere 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan AAD'de imar planına uygun olarak yeni oluşan parsellerin dağıtımında alan eşitliği yöntemi uygulanmaktadır. Alan eşitliği yöntemi esas alınarak düzenlemeye tabi tutulan alanlarda tüm arsa ve arazilerin birim

alanlarının eş değer olduğu kabul edilmektedir. Buna göre düzenlemeye giren tüm parsellere, ilk alanları oranında imar parseli verilmekte ve bu uygulamanın adil olduğu kabul edilmektedir.

Kentsel alanların planlanması tarımsal araziden kentsel araziye dönüşüm sürecidir. Bu süreç içinde taşınmazların yasal konumları değişmekte ve imar planının gerektirdiği kısıtlamalar öne çıkmaktadır. Bu düzenleme aynı zamanda taşınmazların ekonomik değerlerini de değiştirmektedir. Bir başka ifadeyle tarımsal araziden, imarlı araziye geçiş süreci sonucunda ortaya çıkan ekonomik değişim görülmektedir. İmar planının uygulanması ile de taşınmazların sınırlarının değişmesi yanında, ekonomik değerleri de tekrar değişime konu olur. Sonuçta imar planı yapımı ve uygulaması sonucunda taşınmaz değerleri düzenleme öncesi ve sonrasında farklılık gösterir. Bu nedenle AAD uygulamasında “alan” esası yerine “değer” esasını temel alan bir düzenlemeye ihtiyaç vardır. Nitekim ülkemizdeki AAD uygulamalarına yapılan itirazlar, mutlak suretle değerlemenin dikkate alınması gereğini ortaya koymaktadır.

Değer esasına dayalı bir AAD'nin vazgeçilmez unsuru, düzenleme, öncesi ve sonrası taşınmaz değerlerinin saptanmasıdır. Çünkü değere dayalı bir AAD için düzenleme öncesi parseller arası değer dağılımı aynı şekilde düzenleme sonrasına yansıtılmalıdır. Bunu sağlamak için, parsellerin yeniden dağıtımı aşamasında birim alan yerine birim parsel değeri esas alınmalıdır. Ancak, taşınmazların mevcut değerlerinin tespitindeki zorluklar böyle bir uygulama şeklini zorlaştırmaktadır. Bu nedenle, parsellere ait rayiç değerlerin yerine kullanılacak yeni değer parametreleri belirlenebilir. Bunun için planlama öncesi ve sonrası bütün parseller, belli değer kriterlerine göre ayrı ayrı analiz edilmelidir. Böyle bir yaklaşım karmaşık bir yapıya sahip olup, bilgisayar kullanımını kaçınılmaz kılar. Özellikle günümüzde haritacılık alanında etkin bir şekilde kullanılmakta olan Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS), böyle bir işlemin gerçekleştirilmesi için gerekli konumsal bilgi analizini rahatça sağlamaktadır (Yomralıoğlu, Nişancı ve Uzun, 2007:488).

Her ne kadar ülkemizde taşınmaz değerlemesi ile ilgili belirgin bir fiyat analizi olmadığından değer tespitinde zorluklar ile karşılaşılmakta ise de AAD

uygulamaları bir takım yapısal sorunlar ile karşı karşıyadır. Bunlardan en önemlisi uygulamanın alan esasına göre gerçekleştirilmesi ve yeniden dağıtım sırasında arazi değerlerinin objektif bir biçimde dikkate alınmamasıdır. AAD'nin önceki değeri ile sonraki değerini esas alan yöntem ile ilgili mevzuatımızda değişiklik yapılmalıdır. Bu yöntem subjektif olan "alan" esası yönteminden daha adil ve objektif olduğu düşünülmektedir.

Danıştay her ne kadar düzenleme nedeniyle değer artışı olmadığı halde DOP alınmasını ve AAD'den önceki değerden düşük değerde parsel verilmesini iptal nedeni olarak görmüş ise de bu konuda yasal değişikliklerin yapılması ve AAD uygulamasının daha adil bir işlem haline getirilmesi sağlanmalıdır. Yoksa taşınmazın değerini etkileyen faktörler dikkate alınmadan alan hesabı yapılarak düzenlemeye gidilecek ve dağıtım sırasında DOP kesildikten sonra o parselin değeri düşecek ve adaletsiz bir uygulama ortaya çıkmış olacaktır.

1) AAD'nin dayanağı olan uygulama imar planlarının sağlıklı bir kentleşmenin sağlanması için kentin ihtiyaçlarına cevap verecek gelişen ve değişen şartlar dikkate alınarak yapılması gerekmektedir. Ancak bu şekilde hazırlanmış uygulama imar planlarından sonra AAD yapılması gerekmektedir. Yoksa daha sonra imar planı değişikliği yapılmak zorunda kalınacak ve ikinci veya daha fazla AAD yapılması gerekebilecektir. Buda değişik sıkıntıların oluşmasına sebep olacaktır.

AAD'nin dayanağı uygulama imar planı olsa da aynı anda yapılması yönünde yasal bir zorunluluk bulunmamaktadır. Mesela imar planları 1980 yılında yapılmış olsa da AAD uygulaması 2010 yılında yapılabilmektedir. Danıştay imar planı bulunmayan yerlerde AAD yapılması ve uygulama alanının kısmen de olsa plansız sahayı, ormanlık alanı, merayı, korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarını kapsamasını AAD'nin iptali sebebi olarak görmektedir. Ayrıca imar planları ile AAD'nin sınırlarının çakışmasının zorunlu olmadığına ve parça parça AAD uygulaması yapılabileceğini, genel düzenleyici işlem olan imar planı dava konusu edilmediği takdirde AAD'nin 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi ile ilgili yönetmelik hükümleri ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ve parselasyon ilkelerine uygun yapıлып yapılmadığını irdelemekle yetinilmesi gerektiğine, uygulama

imar planına dava açma süresi geçmiş olsa da AAD yapılmış ise bu işlem ile birlikte uygulama imar planının da dava konusu edilebileceğini kabul etmiştir.

Danıştay ayrıca bir kararında AAD ile birlikte bu uygulamanın dayanağı uygulama imar planı da dava konusu edilmiş ve AAD'nin dava açma süresi geçirilmiş ise AAD uygulamasının süreaşımı nedeniyle reddine, uygulama imar planında incelenmeksizin reddine karar verilmesi gerektiğine, AAD uygulamasından sonra yapılan plan değişikliğinin AAD'yi hukuka aykırı hale getirmeyeceğine karar vermiştir.

Danıştay'ın yukarıda sayılan kararlarına katılmakla birlikte uygulama imar planı ile dava konusu yapılan AAD'nin süresinde açılmadığı hallerde tek başına dava konusu yapılırsa idi süreaşımı nedeniyle reddi gereken davanın uygulama imar planına ilişkin kısmının incelenmeksizin reddi yerine süre aşımı nedeniyle reddine karar verilmesi gerektiği düşünülmektedir.

i) Danıştay AAD işleminin yargı kararı ile iptali sonucunda Anayasa'nın 138. maddesi ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usul Kanunu'nun 28. maddesinden bahsederek iptal kararının nasıl yerine getirilmesi gerektiği hakkında bilgiler vermiştir.

Bu bilgilerden anlaşılacağı üzere iptal kararından sonra bu kararı 30 gün içerisinde uygulamakla yükümlü idare öncelikle kadastal parsellere dönüş cetvellerini hazırlayarak onaması, tapu kayıtlarında değişiklik olmuşsa eski hale dönüşünün sağlanması ve ilgilisi açısından parselasyon öncesi hukuki duruma yeniden gelmesine ilişkin bir karar alması gerekmektedir. Yani AAD'nin iptalinden sonra AAD uygulamasını yapan idare bir karar alarak eski AAD uygulamasını iptal etmeli (kök parsel dönüş) ve o işlemin hiç doğmamış gibi bir duruma gelmesini sağlamalıdır. Bunlar yapılmadığı sürece yargı kararı uygulanmamış olacak ve yetkili idarenin mahkeme kararını uygulamaması nedeniyle yetkili kişiler hakkında suç duyurusunda bulunulabilecek ve tazminat davası açılacaktır.

j) En son olarak 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi uygulamalarında ferdileştirme (hisse çözümü) 2981 sayılı Kanun'un Ek-1. maddesi uygulaması yapılmadan mümkün olmamaktadır.

Danıştay'da kararlarında 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesi gereğince yapılan AAD uygulamalarında hisse çözümünün yani hisseli mülkiyet sahibine müstakil bir parsel verilmesini hukuka aykırı bulmuştur. Bunun ancak 2981 sayılı Kanun'un Ek-1 maddesi uygulandığında mümkün olabileceğini kabul etmiştir. Daha önce verdiği kararlarda ancak 2981 sayılı Kanun'un 3. maddesi "İstanbul ve Çanakkale (Özel kanun çıkarılıncaya kadar) Boğazları ile 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenmiş ve belirlenecek yerlerde, Askeri Yasak Bölgeleri ve Güvenlik Bölgelerinde, Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket, eğitim ve savunma amaçlı yapılarda bu Kanun hükümleri uygulanmaz." hükmü yürürlükte olmasına rağmen bu maddede belirtilen yerlerde de 2981 sayılı Kanun'un Ek-1 maddesinin uygulanabileceğine ilişkin kararlar vermekteydi. Son zamanlarda verdiği kararlarda ise bu madde de belirtilen yerlerde 2981 sayılı Kanun'un Ek-1 maddesinin uygulama olanağı bulunmadığına ilişkin kararlar vermektedir.

İdare mahkemeleri çok değişik davalara baktığından teknik bir konu olan arazi ve arsa düzenlemelerine tam olarak hakim olamadığı ve bu konuya hakim olunsaydı teknik olarak bilirkişiye müracaat etmeden çözebileceği konular hakkında da bilirkişi incelemesi yaptırmakta ve gelen rapor karar vermede önem arz etmektedir.

Sonuç olarak, mülkiyet hakkına doğrudan müdahale gerektiren arazi ve arsa düzenlemeleri çağdaş bir kentin korunması hususunda önemli bir role sahiptir. Bu düzenleme dolayısıyla düzenleme ortaklık payı adı altında belirli bir pay (% 40) alınmakla birlikte sonuçta bunların karşılığında taşınmaz sahiplerine imara uygun ve inşaat yapmaya elverişli parsel verildiğinden yararlı olduğu düşünülmektedir.

Bu parselasyon işlemlerinin vatandaşların mülkiyet hakkını ihlal edebileceği ve düzenli kentleşmede önemli rolü olduğu düşünüldüğünde yüksek yargı yeri olan Danıştay'ın verdiği kararlar büyük önem arz etmekte, hukuka güven duygusunun

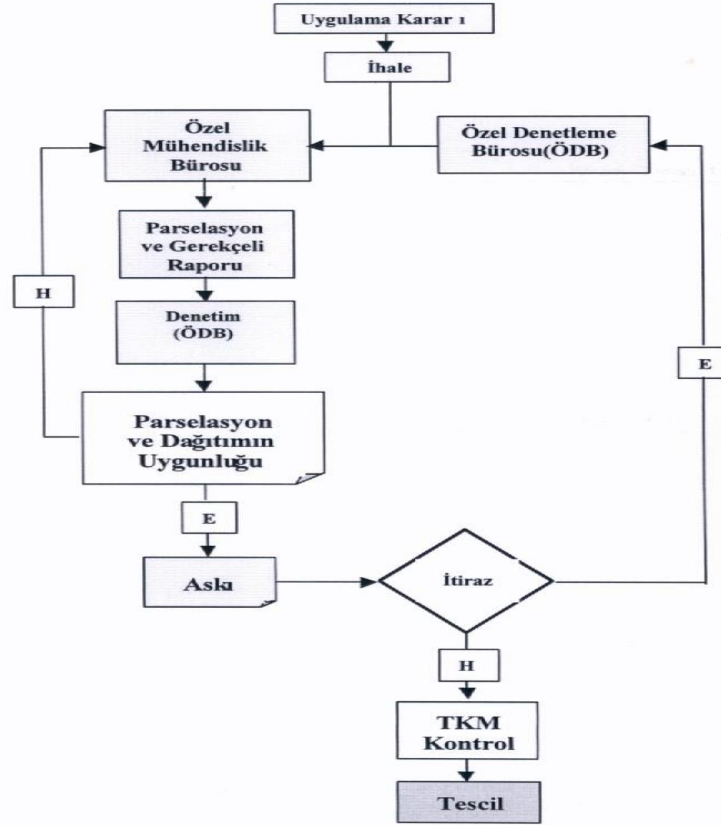
artmasında etkin bir rol oynamaktadır. Bu yargı kararları ile hukuka olan güven sağlanmakta, haksız bir idari işlem yapıldığını düşünen kişilerin rahat bir şekilde hakkını almak için yargıya başvurması sağlanmaktadır. İdareler açısından ise kendilerine tanınan yetkinin ne olduğu nasıl kullanması gerektiği, nelere dikkat etmesi gerektiği konusunda yol gösterici bir rol oynamaktadır.

2.16 Arazi ve Arsa Düzenlemeleri'nde Yaşanan Sorunlara Çözüm Önerileri

İmar uygulamaları sonucu, düzenleme bölgelerinde mülkiyet altyapısı yeniden düzenlenir. Bu düzenleme esnasında uygulayıcıların yasa gereği uyulması gereken bir takım parselleme ve tahsis ilkeleri vardır. Uygulayıcı imar planına istinaden yeni mülkiyet sınırlarını belirlerken hangi imar adasında kimlere imar parseli tahsis edileceğini bu ilkeler dikkate alınarak belirler. Bu esnada imar planlarındaki zorunluluklardan dolayı bazı taşınmazlar (özellikle konumu donatı alanlarına isabet edenler) mutlak surette bir sirkülasyona tabi tutulacaklardır (Atasoy, Demir, Uzun ve Nişancı, 2002:191-192).

Bu aşama adaletli bir dağıtım için çok önemlidir. Dolayısıyla bu tür uygulamaların konusunda uzmanlaşmış deneyimli kişiler tarafından yapılmasının gerekliliği anlaşılmaktadır. Uygulayıcı kurumlar ile uygulayıcılar arasında ÖDB adı altında (Şekil 10), yapılan dağıtım ve uygulamaya yapılacak itirazları kurum adına inceleyecek bir denetleme kurulu oluşturulmalıdır. Ayrıca, bu kurum konusunda uzman kişilerden oluşturulmalıdır.

Şekil 10.: AAD Uygulamalarının ÖDB Tarafından Denetlenmesi



Kaynak: Atasoy, vd., 2002:191

ÖDB uzmanları parselasyon ve dağıtım işleminin yapılacağı parsellerle ilgili olarak hazırlanmış dağıtım raporlarına ve gerekçelerini talep eder, uygulamada eğer teknik ve hukuki hatalar var ise denetleme bürosu, bu hataları gerekçeleriyle birlikte mühendislik bürosundan yeniden düzenlemesini isteyebilir. Bu sayede olabildiğince objektif bir denetleme yapılacak olur ve uygulamada meydana gelebilecek hataların uygulama sonuçlanmadan önüne geçilmesi sağlanır.

ÖDB büroları oluşturulmadığı takdirde uygulamada meydana gelen hatalar düzeltilmediği için parsel sahipleri uygulamanın hatalı olduğunu ileri sürerek imar uygulamasını idari yargı yerine taşıyacaklardır.

Bu uygulamalarının idari yargı tarafından iptal edilmesi yapılan uygulamaların eskiye dönüşümünü gerektirebilir. Bu durumda eski kadastral yapıya dönmek çok zordur. Çünkü tescil ile iptal arasında geçen süre zarfında zeminde ve mülkiyet durumunda birçok değişiklikler söz konusu olmaktadır. Bu tür problemleri olabildiğince minimuma indirgeyebilmek için tescil aşamasına gelmiş

uygulamaların; eğer yargıya intikal etmiş durumları söz konusu ise dava sonuçlanmadan tescil edilmemesinin sağlanması faydalı olabilir. Tescil edildiği ve uygulamanın yapıldığı yerdeki parsel sahiplerine imar uygulaması yapıldığı tebliğ edilmediği takdirde aradan uzun zaman geçecek ve parsel sahibi tebliğ yapılmadığı için dava açabilecektir.

Aradan uzun zaman geçse de idari yargı yeri davayı süresinde kabul edecek ve işin esasına geçecektir. İdari yargı yerinde iş yoğunluğu nedeniyle uzun süren dava sonuçlanınca Danıştay'a taşınacak ve uzun yargılama sonucunda bir karar verilmiş olacak. Eğer karar AAD'nin iptali yönünde olursa yıllar önce yapılmış AAD uygulaması en başa dönecek ve bu aşamada yapılmış işlemler nedeniyle parsel sahipleri ve idare zor durumda kalacaktır. Bunların yaşanmaması için ÖDB bürolarının kurulması için gerekli mevzuat değişikliği yapılmalı ve idare tarafından yapılan AAD'ler bu objektif bürolarda görev yapan uzmanlar tarafından denetlendikten sonra kesinleşmesi gerekmektedir.

DOP kapsamında değerlendirilmesi gereken alanlar kapsamına, son zamanlarda özellikle Danıştay kararlarıyla yoldan ihdaslarda dahil edilmiştir. Oysa bu tür alanların tamamen DOP kapsamında değerlendirilmesi düzenleme tekniği açısından doğru bir yaklaşım değildir (Atasoy, vd., 2002:192).

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

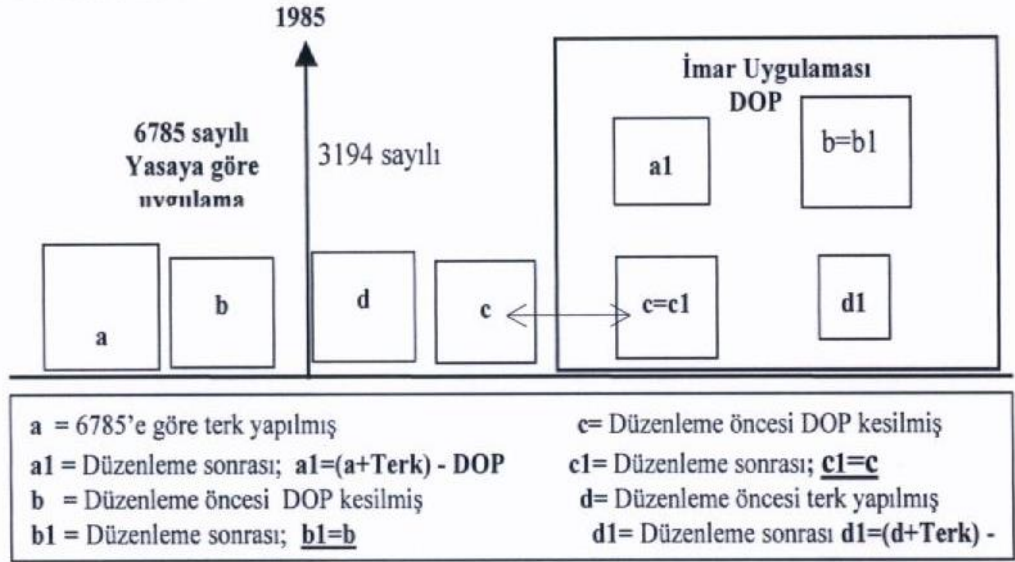
AAD kapsamında diğer tüm parsellerden DOP kesilirken Belediyelerin kendi taşınmazlarından DOP kesilmemesi,

AAD uygulamalarında bazı parseller üzerinde korunması gerekli binaların bulunması sonucu bu parsellerden DOP alınamaması nedeniyle farklı uygulamaların yapılması,

Değişik parsellerden farklı oranlarda DOP alınması,

AAD Uygulaması öncesinde re'sen yapılan uygulamalar nedeniyle DOP adı altında kesinti yapılan parsellerden ikinci kez uygulama bölgesine alınması sonucu DOP' nın kesilmesi şeklinde özetlenebilir.

Şekil 11.: AAD Uygulamalarında DOP Oranı ve Terk Miktarının Şematik Gösterimi



Kaynak: Atasoy vd., 2002:187

Danıştay kararlarında ihdasen oluşan alanların tamamen DOP kapsamında değerlendirilmesi yönünde kararlar verilmektedir. Oysaki şekil 11'de gösterilen durumda $DOP=0$ çıkmaktadır. Bu gibi durumlarda kamunun aleyhine diğer parsellerin lehine bir durum oluşmaktadır. Bu bağlamda DOP oranının sıfır çıkması sebebiyle yoldan ihdasın teknik olarak DOP oranına yansıtılması mümkün görünmemektedir. Yoldan ihdasın yerel yönetimlere verilmesi bu uygulamaların teşvik edilmesine de imkân sağlamış olacaktır (Atasoy, vd., 2002:188).

Arazi ve arsa düzenlenmesinde, düzenlemeye giren parsellerin yüzölçümlerinden, Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) adıyla “eşit orantılı toprak kesintisi” yapılmakta ve bu kesintinin, düzenleme nedeniyle oluşan değer artışının karşılığı olduğu varsayılmaktadır. Yapılan uygulamalardan bilinmektedir ki, parsellerden yapılan eşit orantılı toprak kesintileri, dağıtım parsellerinde, eşit orantılı değer artışlarını bazen sağlasa da her zaman sağlamamaktadır.

Danıştay birçok kararında düzenleme ortaklık payının eşit olarak alınması gerektiğine ilişkin kararlar vermişse de, yapılan uygulama sonucu dağıtılan parsellerin değerlerinin de eş değer nitelikte ve hakkaniyete uygun parseller olması şartını aramaktadır.

Eğer düzenleme bölgesindeki tüm taşınmazlar eşit değerde ise, alanlara göre dağıtım yapılabilir.

Ülkemizde İmar Kanunu'na göre yapılan imar uygulamalarında, taşınmazlarda ortaya çıkan değer artışlarının kamuya kazandırılmasının, tüm parsellerden eşit oranda düzenleme ortaklık payı kesilerek, bu kesilen paylarla kamu hizmetlerine ayrılan alanların kazandırılmasına indirildiği görülmektedir. Alan esasına dayalı imar uygulamasında, parsellerin düzenleme öncesi ve sonrası değerleri belirlenmediğinden, düzenleme ile elde edilen değer artışı da bilinmemektedir. Bunun sonucunda da, kamuya mal edilebilecek değer artışı da hesaplanamamaktadır. Kamunun zarar etmemesi ve eşitlik açısından bakılması gerekliliğinden dolayı, "imar hakkı açısından eş değer parsel verilmesi" ile sorunun çözülmesi ve düzenleme ortaklık payı hesabının da değer esası yöntemlerine göre yapılması ilkesi kabul edilmelidir.

Anayasa Mahkemesi de, 12.10.1976 tarih ve E:1976/38, K:1976/46 sayılı kararında ".....bir taşınmazın değerinden aşağı bir karşılıkla özel mülkiyetten çıkarılmasına, Anayasanın hiçbir hükmü izin vermemektedir....." denilmektedir. Bir başka deyişle, ".....mülkiyet hakkının doğal bir sonucu olarak, bu bedelin, taşınmaz mal değerinin tam karşılığı olması gerekir....." belirttiği gibi mülkiyet hakkı sahibi olan ve AAD uygulaması sonucunda mülkiyet hakkına dokunulan kişinin parselinin değerinin önceki değerinden az olmaması gerekmektedir.

Arsa düzenlemeleri ve kamulaştırma gibi uygulamaların dayanağı olan "toplum/kamu yararı" kavramı, mülkiyetin karşılıksız veya değerinden daha aşağıda devrine dayanak tutulamaz. Çünkü Anayasanın 13.maddesi gereği "temel hakların (örneğin: mülkiyet hakkının) özüne dokunmak olanaksızdır."

Kamu yararına dayanan uygulamalarda (arsa düzenlemeleri, kamulaştırma gibi işlemlerde) taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi durumunda, mülkiyet hakkı, paraya çevrilmek suretiyle korunmuş olacağından, “öze dokunma” durumu da “sınırlama” niteliğine dönüşmüş olacaktır. Anayasa Mahkemesi, bunun dışındaki bir anlayışın, yani gerçek değer yerine daha düşük bir değer ödenmesinin, “o taşınmazın kısmen müsadere” niteliğini taşıyacağı görüşündedir. Mülkiyet hakkının özüne dokunmayan bir sınırlamaya, Anayasanın 2., 13. ve 35. maddelerindeki ilkeler göz önüne alındığında karşı çıkılamaz.

Bununla birlikte, “eşit orantılı toprak kesintisi ilkesi”ne göre uygulanan arsa düzenlemesiyle, yukarıda belirtilen Anayasa Mahkemesi kararlarındaki öngörülerin yaşama geçirildiğini söylemek oldukça zordur. Çünkü, Anayasa Mahkemesi’nin öngördüğü uygulama biçimi, “eşit orantılı toprak kesintisi” değil, “eşdeğerlik ilkesi” temelindeki arsa düzenlemesi olmalıdır. Arsa düzenlemelerinde, parsellerin düzenleme öncesi ve sonrası değerlerinin eşit olması, Anayasa Mahkemesi ve Danıştay’ın da benimsediği, zorunlu gözetilmesi gereken bir ilkedir (Köktürk ve Köktürk, 2005:565).

Bu durum, taşınmazların değerlerinin belirlenmesinin nesnel ve hukuksal temellerinin açıklanmasını gerektirmektedir. Ancak, bu aşamada, bir konunun açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda, 24.04.2001 tarihli ve 4650 sayılı yasa ile yapılan bir değişiklikle, genelde kamu kurumları yararına karar veren kıymet takdir komisyonları kaldırılmış ve bunun yerine, idarelerin, “taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları” ilkesi kabul edilmiştir (Madde: 8). Buna göre, İdare, kendi bünyesinde oluşturacağı komisyonlar tarafından saptadığı tahmini bedeli belirtmeden, taşınmazı pazarlıkla satın almayı istediğini resmi taahhütlü bir yazıyla iyyeye bildirmek zorundadır. İdare ve taşınmaz iyeyi anlaşamadıkları takdirde, İdare, taşınmazın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine başvurarak, taşınmazın kendi öngördüğü bedel üzerinden tesciline karar verilmesini isteyebilir. Mahkeme, yasada belirtilen süre içinde her iki tarafı duruşmaya çağırır ve anlaşmaları durumunda, bu

bedeli kamulaştırma bedeli olarak kabul eder. Tersine durumda, tarafların, ilgililerin ve bilirkişilerin katıldığı bir keşif yapar ve taşınmaz malın değerini belirten raporları taraflara bildirir. Tarafların tekrar anlaşamamaları durumunda, yargıç, yeni bir bilirkişi kurulu atar ve tarafların ve bilirkişilerin raporları ve beyanlarından yararlanarak, “adil ve hakkaniyete uygun bir kamulaştırma bedeli tespit eder. Mahkemece tespit edilen bu bedel, taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkının kamulaştırılma bedelidir” (Madde: 10).

Kamulaştırma Kanunu’nda yapılan değişiklik, kişileri, İdarenin oldu-bitti şeklindeki işlemlerinden ve nesnel ölçütlerden uzak taşınmaz değerlemelerinden koruması bakımından önemlidir. Bununla birlikte, sözü edilen değerlendirme yönteminin, İdarelerin (belediyeler veya valiliklerin) düzenleme alanındaki arsa ve arazilerin veya diğer hak sahiplerinin “muafakati aranmaksızın” eşdeğerlik ilkesine göre re’sen yapacakları arsa düzenlemeleri bakımından uygulanabilir olduğu da söylenemez.

Değer ölçütüne göre arsa düzenlemelerinin başladığı sırada ve dağıtımı esnasında, taşınmazların, nesnel yöntemlerle iki kez değerlendirilmesine gereksinim vardır. Bu yüzden, değer ölçütüne göre yapılacak arsa düzenlemelerinde, Kamulaştırma Kanunu’nda öngörülenden farklı bir taşınmaz değerlendirme yönteminin oluşturulması gerekmektedir. Bu yöntem için, 2942 sayılı yasada yapılacak bir değişiklik, “arsa düzenlemelerindeki taşınmaz değerlemeleri İmar Kanunu’ndaki kurallara tabidir” nitelemesi eklenerek, bu konu, İmar Kanunu içinde ayrı bir bölümde düzenlenmelidir.

Gerek kamulaştırma, gerek arsa düzenlemeleri için taşınmaz değerlemesi eğitimi almış kişiler yetiştirilmelidir. Bunun için de üniversitelerde eğitim programlarına taşınmaz değerlendirme dersleri konulmalıdır (Köktürk ve Köktürk, 2005:566-567).

Arsa düzenlemelerinde, parsellerin düzenleme öncesi ve sonrası değerlerinin eşit olması gerekmektedir. Yukarıda yer verilen Danıştay kararlarında da (2.9 başlığı altında) görüleceği üzere Danıştay da AAD uygulaması yapılan yerde bulunan

taşınmazın önceki değeri ile sonraki değeri arasında farklılık olduğunu tespit ederse uygulamanın iptaline karar vermektedir. Mevzuatımızda alan eşitliği ilkesi yer alsada Danıştay taşınmazın önceki değeri ile sonraki değerini karşılaştırmaktadır. Mesela taşınmaz cadde üzerinde ve çok değerli olduğu halde yerinde korunmayıp uzak bir yerde taşınmaz tahsisi yapıldığı takdirde taşınmaz sahibinin mülkiyetinin değerinden daha az değerde yerde tahsis yapıldığından bahisle AAD'nin iptaline karar vermektedir.

Yukarıda yer verilen Anayasa ve Danıştay kararları ile taşınmazın önceki değeri ile sonraki değerini eşit kabul eden "eş değerlilik ilkesi" bu ilkenin uygulandığı Almanya'nın mevzuatının incelenerek İmar Kanunu ve Yönetmeliği'nde değişiklikler yapılması gerekmektedir. Mevzuatımızda AAD konusunda çok eksiklik olmasına rağmen DOP oranı haricinde değişiklik yapılmamaktadır. Bunun için Yasama organının harekete geçirilmesi ve bu değişikliklerin en hızlı bir şekilde yapılması için gerekenler yapılmalıdır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Arazi ve arsa düzenlemesi toplumların gelişmesinde önemli bir yere sahiptir. Belde halkına iyi ve uygar bir yaşama düzeni ve koşulları sağlamak kadar önemli bir amaçla hazırlanan imar planlarının uygulama aracıdır. Mülkiyet hakkını yakından ilgilendirmekte ve kamu yararının en üst seviyede belirlendiği bir düzenlemedir. Öte yandan toplumsal yaşam için planlı ve düzenli kentleşmenin sağlanması için son derece önemlidir. Dolayısıyla arsa ve arazi düzenlemesinde bireysel haklar ile kamu yararı çakışmaktadır.

AAD düzenlemelerinin teknik ve hukuksal olmak üzere iki yönü bulunmaktadır. Planların araziye uygulanması işini yapan harita mühendislerinin mühendislik hizmetleri, bu hizmetler sonucunda ilgili idareler tarafından alınan kararlar, bu kararlar sonucunda ada dağıtım ve tahsis cetvelleri düzenlenirken kadastro ve tapu sicili sistemi ve tüm bunları denetleyen idari yargı sistemi hakkında bilgi sahibi olmak gerekmektedir. Arazi ve arsa düzenlemelerinde tam bir başarı sağlanabilmesi için AAD'nin tüm aşamalarında işlemleri gerçekleştiren kişi/kuruluşların teknik ve hukuki yönden uzman olmasını gerektirmektedir.

Arsa ve arazi düzenlemeleri kişilerin mülkiyet hakkını yakından ilgilendirdiğinden mülkiyet sahipleri yapılan uygulamada kendi çıkarının ön planda tutulması için idareleri yönlendirmeye ve etkilemeye çalışmaktadırlar. Uygulayıcılar da, imar planına istinaden yeni mülkiyet sınırlarını belirlerken hangi imar adasında kimlere imar parseli tahsis edileceğini belirlerken objektif davranmayarak bazı kişileri koruyucu düzenlemeler yapmaktadırlar.

Tüm bu nedenlerden dolayı, mülkiyet hakkını yakından ilgilendiren ve sonucunda haksızlıklara yol açma ihtimali bulunan arazi ve arsa düzenlemelerinde mülkiyet sahiplerinin kendilerine ayrıcalık tanınması için yaptıkları yönlendirmelere aldirmaksızın uygulayıcılar tarafından AAD ile ilgili mevzuata ve hakkaniyete titizlikle uyulması gerekmektedir. Uyulmadığı takdirde yargı yerlerince mevzuata ve hakkaniyete uygun davranılıp davranılmadığı tespit edilerek düzenlemenin iptaline karar verilmesi ve herkesin yanlış bir işlem tesis edildiği takdirde idari yargı yerince

iptal edileceğini bilmesi ve buna göre işlemler tesis etmesi gerekmektedir.

AAD ile ilgili genel prensipler 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilmiş ve bu Kanun maddesi dayanak alınarak düzenlenen Yönetmelikte AAD ile ilgili ayrıntılara yer verilmiştir. AAD uygulaması ile ilgili bir Kanun veya Kanun'un bir bölümünü kapsayan düzeyde bir Kanun çıkarılması gerekirken Kanun'un sadece bir maddesinde yer verilerek yapılan uygulamalara bu madde yön vermiştir.

Ülkemizde düzenleme ortaklık payı oranının ve bu amaçla ayrılan yerlerin sayısının artırılması dışında, arsa düzenlemeleri ile ilgili farklı idarelerde arsa ve arazi düzenleme konusunda yetkili hale getirilmiş, esasa ilişkin herhangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Bununla birlikte, Almanya'nın iyi işleyen bir sisteme sahip olmalarına rağmen, değişen ve gelişen koşullara uyum sağlamak için sistem sürekli değiştirilmektedir.

Türkiye'de de AAD ile ilgili mevzuat değişiklikleri yapılması ve bu değişiklikler yapılırken AAD'yi adil bir şekilde uyguladığı düşünülen Almanya'nın İmar mevzuatından ve bu ülkenin tecrübelerinden yararlanılması ve Ülkemizin durumuna uygun olarak değişikliklerin yapılması gerekmektedir.

Ülkemizde AAD yapma yetkisi belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni dışında ise il encümeni kabul edilmekte iken zamanla yapılan değişiklikler ile birden çok idare AAD yapma konusunda yetkili hale getirilmiştir. Yerel yönetimlerin dışında çeşitli kurumların AAD'de yetkili hale getirilmesinde bütünlük bozulmaktadır. Bu nedenle AAD yapma yetkisinin mümkün mertebe yerel idarelere bırakılması ve TOKİ gibi kurumların AAD yapma yetkisine sahip olmaması için mevzuatımızda gerekli değişikliklerin yapılması gerekir.

Almanya'da arsa düzenlemesi için bağımsız ve özerk "Düzenleme Kurulu"nun oluşturulması; düzenlemeye giren parsellerin malikleriyle yüz yüze görüşüldükten sonra düzenleme kararı alınması; düzenleme kararının duyurulması; düzenlemeye giren parsellerin durum haritasının ve çizelgesinin oluşturulması ve

duyurulması; tahsis sürecinde parsel malikleriyle yeniden yüz yüze görüşmeler yapılması; düzenleme planının hazırlanması ve duyurulması; düzenleme planının kesinleştiğinin duyurulması süreçlerinde dikkat çeken nokta, her aşamaya ilişkin düzenlemeye giren parsel maliklerine bilgi verilmesidir. Almanya'da, arsa düzenlemesinin daha adil ve saydam olduğunda kuşku yoktur. Oluşturulan sistem, parsel malikleri ile olabildiğince uzlaşmaya gidilerek sorunun kalıcı bir şekilde çözümünü hedeflemektedir. Düzenleme bir kez yapıldığında, neredeyse kusursuz, geri dönüşü olmayan ve herkesi memnun eden sonuçlar doğurmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2007c:513).

Türk İmar Mevzuatının kökeni Almanya olmakla birlikte, Almanya'dan aldığımız yasayı kendimize uydurmak üzere ve hatta sistemini de kavramadan istisna hükümleri koyarak değiştirmiş ve sistemi bozmuşuz. İmar mevzuatının tümüyle ele alınıp, plan yapım ve uygulanmasının sağlıklı bir sisteme bağlanması gerekmektedir (Ünal, 2003: 184).

Almanya'da dağıtım ölçüsü olarak değer ve alan ölçüsü kullanılmaktadır. Bunlardan alan ölçüsünün Türkiye'deki sistemle bir ilgisi bulunmamaktadır. Almanya'da, düzenlemeye giren tüm parsellerin m² birim değerleri aynı ise alan ölçüsü uygulanmaktadır. Bunu belirlemek için, düzenlemeden önce mutlaka değerlendirme yapılmaktadır. Dolayısıyla, hangi ölçü (değer veya alan ölçüsü) kullanılırsa kullanılsın mutlaka tüm parsellerin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Oysa, Türkiye'de, düzenleme öncesi herhangi bir değerlendirme yapılmadan kuramsal olarak tüm parsellerin aynı değerde oldukları varsayılmaktadır. Bu durum, Türkiye'deki sistemin baştan adaletsiz olduğunun kanıtıdır. Türkiye'deki tartışmaların kökeni de bu adil olmayan yeğlemedir. Türkiye'de eşdeğerlik ilkesinin benimsenmesiyle bu durum da ortadan kalkacaktır (Yıldız, 1977: 62).

AAD'nin başarılı bir şekilde yapılması ve sonuçlandırılması için öncelikle konunun teknik olması dolayısıyla bu konudaki teknik eleman ihtiyacının karşılanması için özel sektör, üniversite ve diğer kurumların bilgi birikiminden olabildiğince yararlanılmalı ve ilgili idarelerde (belediye vs.) bununla ilgilenen kişilere gerekli eğitim, seminer, konferans vs. verilmelidir. Arazi ve arsa

düzenlemesi işinin hukuksal ve teknik olmak üzere iki temel çalışmayı gerektirdiği dikkate alındığında ikili bir ayrıma gidilerek hukuksal işleri bir düzenleme kuruluna, teknik işleri ise harita mühendislerine vermek tercih edilmelidir.

Ayrıca, Arazi ve arsa düzenlemesi sıkı kurallara bağlanmalı tüm aşamalar açık ve net ortaya konularak harita mühendisleri, üniversite öğretim görevlileri, yerel yönetim temsilcileri, sivil toplum kuruluşları, taşınmaz malikleri ve yargı organlarından seçilen kişilerle oluşturulacak komisyonla taslak düzenlemeli tüm kamuoyuyla paylaşılmalı, günlük kazançlardan ziyade tüm toplumun hoşnut olacağı ve aynı zamanda Avrupa normlarına da uygun bir düzenleme yapılmalıdır. Düzenleme aşamasında öncelikle parsel maliklerinin de düzenlemeye katılımı sağlanarak öncelikle uzlaşma yolu tercih edilmeli uzlaşma olmaması halinde ise, uygulayıcı kurumlar ile taşınmaz sahipleri arasında ÖDB adı altında yapılan dağıtımı ve uygulamaya yapılacak itirazları kurum adına inceleyecek bir denetleme kurulu oluşturulmalıdır.

Öte yandan arazi ve arsa düzenlemesinin yapılmasından sonra bu düzenlemeye yapılacak itirazları denetleyecek mekanizmanın kurulmasından sonra en son aşamada bu idari işlemlerin hukuka uygun olup olmadığını inceleyecek Türkiye'nin belirli bölgelerinde bu konu ile ilgili uzmanlaşmış mahkemelerin kurulması, bakılan bu davaların daha kısa sürede sonuçlandırılması ve hedeflenen adil ve düzenli kentin oluşması sağlanmalıdır.

İdari yargı yerleri de AAD uygulamalarının önemini dikkate alarak bu konuda açılmış davaları en çabuk şekilde sonuçlandırması gerekmektedir. Bunun yanında idari yargı yerlerinin yanında idari yargının son aşaması olan Danıştay'ın ADD uygulamasında kararları çok önemlidir. Çünkü bu düzenlemenin en son aşaması ve kişilerin adil bir uygulama için başvurabilecekleri son kapıdır. Ülkede yaşayan insanların hukuka olan güveninin artması ancak bu kararlarla sağlanmaktadır. Yargı kararlarının Anayasamızda yer alan hukuk devleti ilkesinin işlerlik kazanması ile düzenli ve çağdaş bir kentin sağlanabilmesinin vazgeçilmez bir ögesi olduğu açıktır. Yargı yerlerinin ortaya koyduğu içtihatlar gerek idareye gerekse vatandaşlara yasaların uygulanması konusunda ışık tutmaktadırlar.

Uygulamada AAD ile ilgili birçok sorun yaşanmaktadır. Bu yaşanan sorunlar bilinçli veya bilinçsiz olabilmektedir. Bu sorunların yaşanmaması için idarelerin Danıştay içtihatlarını düzenli olarak takip etmesi ve bu içtihatlara göre işlemler tesis etmesi gerekmektedir. İchtihatlar takip edilmediği sürece aynı yanlışlıklar tekrar tekrar yapılacak ve idari yargı yerleri de bu işlemleri iptal edecek. Bu şekilde zaman, iş gücü vs. kayıplar ortaya çıkacaktır. Bazen yargı yerleri tarafından verilen kararları idareler anlayamamakta ve yargı kararının nasıl uygulanacağını bilememektedirler. AAD uygulamaları teknik bilginin yanında hukuki bilgiyi de gerektirmektedir. Gerekli olan bu bilgilerin uygulamayı yapan idare ajanlarına verilmesi için gerekirse hizmet içi eğitim verilmesi ve AAD ile ilgili teknik ve hukuki bilgiye sahip kişilerin bu eğitimlere katılmasının sağlanması gerekmektedir.

Bu değişiklikler yapılmadan şu an yürürlükte olan mevzuatımızla ADD'nin ideal bir şekilde yapılabilmesi için idarelere, idari yargı yerlerine önemli görevler düşmektedir. İdarelerin bu konuda bilerek veya bilmeyerek bir hata yapıldığında mahkeme tarafından iptal edileceğinin bilinmesi ve bu iptal sonrasında çok karmaşık durumların meydana gelebileceğinin farkına vararak işlemler tesis etmesi gerekmektedir.

Bu şekilde davranılmadığı takdirde AAD yapılan yerdeki parsel malikleri ve idareler zor duruma düşecek ve idare tarafından AAD hiç yapılmamış gibi en başa döndürülmeye çalışılacaktır. Bu düzenlemeye uygun olarak inşaat ruhsatı alan mülk sahipleri sıkıntı yaşayacaklardır.

Sonuç olarak, Arazi ve Arsa düzenlemesinin adil ve hukuki olarak yapılabilmesi için, AAD'yi iyi uygulayan Ülkelerin mevzuatı iyi incelenerek bütüncül bir yaklaşımla AAD'nin kendine ait Kanunu ve Yönetmeliğinin oluşturulması gerekmektedir. Bu Kanun ve Yönetmelik dışında başka Yönetmelik ve Kanunlarda AAD ile ilgili düzenleme yapılmamalıdır. AAD ile ilgili atıfların bu Kanun'a ve Yönetmeliğe yapılması gerekir. Yeni düzenlemede tüm hususlar açıkça ortaya konulmalı, idarenin takdir yetkisini en aza indiren kurallara yer verilmelidir.

KAYNAKÇA

- Atasoy, Mustafa, Demir, Osman, Uzun, Bayram ve Nişancı, Recep (2002). “İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler”. *Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, 16-18 Ekim 2002*, Konya: Nobel Yayın Dağıtım, s. 184-192.
http://www.harita.selcuk.edu.tr/arsiv/semp_pdf/184_192.pdf (Erişim Tarihi: 12.12.2012)
- Akçeşme, Halil (2006). *İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar-18. Madde Uygulaması*. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Ankara: Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Aksay, Behlül (1999). *Hukuki Açıdan Arsa ve Arazi Düzenlemesi, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulaması (3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması (Danıştay ve Yargıtay Kararları)*. Ankara: Mahalli İdareler Derneği Yayını.
- Ayaydın Dilhun ve Canbazoğlu Kerem (2011). “İmar Planlarının Yargısal Denetimi- I”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 93, s.273
- Beyaz, Metin (1995). “Belediyelerin Hatalı İmar Uygulamaları”. *Mülkiyet Dergisi*, n.6-17, s.3-6.
- Beyaz, Metin (1996). “İmar Uygulamalarında Kat Mülkiyeti Tescilleri”. *Mülkiyet Dergisi*, 6-19, s.3-6.
- Bıyık, Cemal ve Uzun, Bayram (1997). “İslah İmar Planı Uygulamaları”. (Ed.: Tahsin Yomralıoğlu). *Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri*. Trabzon: Jeodezi ve Fotogrametri Derneği Yayınları, s. 67-86.

- Çamur, Kübra Cihangir (Aralık-2005). “İmar Planı Uygulamalarında Arazi ve Arsa Düzenlemesi: DOP ve KOP Nedir?”, *Memleket Mevzuat Dergisi*, 6, s. 40–42.
- Çay, Tayfun ve Özen, Hatice (1998). “İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Problemler ve Konya Örneği”. *Mülkiyet Dergisi*, 28, s. 8-13.
- Çelik, Kemal, Uzun Bayram, Demir, Osman ve Nişancı, Recep (2000). ”İmar Uygulamalarında Yargı Denetimi Sonuçlarının İkinci Uygulama Yönünden Değerlemesi”. *Samsun Barosu Dergisi*, 2-3, s. 81-82.
- Çelik, Kemal (2006). *Planlama ve İmar Kanunu Uygulaması Arazi ve Arsa Düzenlemesi*. Ankara: Devran Matbaacılık.
- Çolak, Nusret İlker (2010). *İmar Hukuku*, İstanbul: Oniki Levha Yayıncılık.
- Çölkesen, İsmail, Sesli, Faik Ahmet ve Akyol, Nihat (2007). “Avrupa Birliği’ne Uyum Sürecinde Türkiye’deki Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamaları”. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 02-06 Nisan 2007*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Kurultay Kitabı, s. 565-583.
http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/6YU9_85a25c17f351708_ek.doc
(Erişim Tarihi: 12.02.2013).
- Erdoğan, Saffet (2008). “Kamu Ölçmeleri”. *TMMOB Harita Kadastro Mühendisleri Odası Ankara Şubesi Dr. Haldun Özen Toplantıları, 9 Mayıs 2008*, Ankara: Mattek MatbaacılıkYay., s.39-45.
http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/2ab2b971ff0dc34_ek.pdf
(Erişim Tarihi: 02.03.2013)
- Ergen, Cafer (2006). *Arazi ve Arsa Düzenlemesi*. (2.Baskı). Ankara: Seçkin Yayınevi.

- Güven, Özhan (2007). *Büyük Konut Projeleri İçin Arazi ve Arsa Edinim Metodları: İstanbul Örneği*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü..
- İnam, Şaban (1989). *Arsa ve Arazi Düzenlemesi ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulamaları*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Konya: Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- İspir, Gülten (2006). *İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Kağızmanlı, Buğra (2009). *Türkiye’de İmar Uygulama Yöntemleri ve Sonuçlarını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi*. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Karataş, Kamil-Demir, Osman-Bıyık, Cemal (Nisan-2002). “Türkiye’de İmar Uygulama Aşamasında Çıkan Sorunlar ve Öneriler”, *İller ve Belediyeler Dergisi*, 677, s. 35-40.
- Karavelioğlu, Celal (2004). *Değişiklik Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Parselasyon*. Ankara: Sözkese Matbaacılık.
- Keleş, Ruşen (1996) *Kentleşme Politikası*. Ankara: İmge Yayınevi.
- Keleş, Ruşen ve Mengi, Ayşegül (2003). *İmar Hukukuna Giriş*. Ankara: İmge Yayınevi.
- Koçak, Hüseyin ve Beyaz, Metin (2004). *İmar Uygulamaları*. Ankara: Birlik Matbaacılık.

Koçak, Hüseyin (2009). “İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı”, *Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs 2009*, Ankara:

<http://www.tasinmazzulkiyeti.org.tr/tr/?Sayfa=Arsiv&Id=22>

(Erişim Tarihi: 16.04.2013)

Köktürk Erol, Köktürk Erdal (2005). “Yeni Bir İmar Tüzesinin ve En Önemli Ögesi Olarak Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik İlkesinin Oluşturulması”, *10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 28 Mart-1 Nisan 2005*, Kurultay Kitabı-1, Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası yayını, s. 564-605.

http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/SY62_105_ek.pdf

(Erişim Tarihi: 07.12.2012)

Köktürk Erol ve Köktürk Erdal (2007). “Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Hukuksal Dayanağı”. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 70, s. 260-283.

http://portal.ubap.org.tr/App_Themes/Dergi/2007-70-323.pdf

(Erişim Tarihi: 16.04.2013)

Köktürk Erol ve Köktürk Erdal (2007). “Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve Almanya Deneyimi”, *11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 02-06 Nisan 2007*, Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, s. 1-18. http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/8N6E_ffaca95e3e5242b_ek.doc

(Erişim Tarihi:07.12.2012)

Köktürk Erol ve Köktürk Erdal (2007). “Arsa Düzenlemesinde Eşdeğerlik İlkesinin Modellenmesi”, *11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 02-06 Nisan 2007*, Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, s. 491-517.

http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/9ZMU_dbb3fb9a5cd1d5f_ek.doc

(Erişim Tarihi:07.12.2012)

- Köktürk, Erdal (2007). “Arsa Düzenlemeleri ve Yargı İlişkisi (18. Maddenin İdari Yargıda İptali ve Ortaya Çıkan Sorunlar) Semineri”, *Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı 06 Ekim 2007*, İstanbul: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayını, ISBN 978-9944-89-454-8, s. 85.
- Nikes, Şebnem (2003). “3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi Uyarınca Yapılan Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Sorunlar”. *Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 16-4, s. 759-768.
- Özkaya, Eraslan (2000). *Açıklamalı ve İçtihatlı İmar Kanunu Şerhi ve Mevzuatı*, Ankara: Seçkin Yayınları.
- Özmüş, Levent (2007). *Yeni Kentsel Alanlarda Kamusal Alan Parsellerinin Oluşturulmasında Uygulama Sorunları ve Çayyolu Örneği*. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, Ankara: Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Sağlam, İsmail (1999). “Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar Üzerine Bir İnceleme”. *T.M.M.O.B. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Dergisi*, 86, s. 94-100.
- Sancakdar, Oğuz (1996). *Belediyenin İmar Planı Yapması Değiştirmesi ve İptal Davası*, Ankara: Yetkin Yayınları.
- Sancakdar, Oğuz (Mart-2012). “Deprem Zararlarının Azaltılmasında Mülkiyet Hakkını İlgilendiren Olası Dönüşümler, İmar ve İdare Hukuku Yönüyle Değerlendirmeler”. *İstanbul Kültür Üniversitesi Fasikül Cehamer Aylık Hukuk Dergisi*, 4-28, s. 6-39.
- Sancar, Mithat (1990). “İdari Yargılama Usul Kanunu’nun 10 ve 11. Maddeleri Bağlamında İptal Davalarında Süre”. *Amme İdaresi Dergisi*, 23-1, s. 70.

- Sarı, Mehmet (2008). *İmar Uygulamalarında Bedele Dönüştürmeler*. Yayınlanmış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: Kadir Has Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Tekinbaş, Belma Babacan (2008). *Yargı Kararlarında Planlama*, Ankara: TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını.
- Tüdeş, Türkay (1997). Arsa ve Arazi Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması) ve Önemi. (Ed.: Tahsin Yomralıoğlu). *Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri*. Trabzon: Jeodezi ve Fotogrametri Derneği Yayınları, s. 27-30.
- Türk, Şevkiye Şence ve Ünal, Yücel (2003). “Arsa ve Arazi Düzenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı”. *İTÜ Dergisi/a*, 2-1, s 111-118.
http://www.itudergi.itu.edu.tr/tammetin/itu-2003_2_1_SS_Turk.pdf (Erişim Tarihi: 10.05.2010).
- Türk, Şevkiye Şence (2009). “Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yöntemi ve Uluslar Arası Çerçeve Etkin Uygulanabilirliği”. *İTÜ Dergisi/a*, 8-1, s. 117-126.
http://itudergi.itu.edu.tr/index.php/itudergisi_a/article/view/64/59 (Erişim Tarihi: 10.05.2010).
- Türk Şevkiye Şence ve Türk, Celil (2006). *Hukuki ve Teknik Boyutlarıyla Arazi ve Arsa Düzenlemesi*, İstanbul: Beta Basım Yayın.
- Türk Şevkiye Şence ve Türk, Celil (2010). *Hukuki ve Teknik Boyutlarıyla Arazi ve Arsa Düzenlemesi*, İstanbul: Beta Basım.
- Ulutaş, Cahit (Kasım-1990). “3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları Semineri”. Harita Bülteni, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını*, 3, s. 3.
http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/G2BS_2f627fff19fda46_ek.pdf (Erişim Tarihi: 05.12.2012).

- Uzun, Bayram (1997). “İmar Uygulamaları İle İrtifak Hakları Arasındaki İlişkiler (Geçit Hakları)”. (Ed.Tahsin Yomralıoğlu). *Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Plan Uygulama Teknikleri*. Ankara: TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, s.186-187.
- Uzun, Bayram-Demir, Osman-Nişancı, Recep-Çelik, Kemal (1999). “Kentsel Arazilerde İkinci İmar Uygulamasını Gerektiren Nedenler”, *Doğu Karadeniz Bölgesinde Kadastro ve Mülkiyet Sorunları Sempozyumu, 11-12 Ekim 1999*, Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi Yay., s. 107-121.
- Uzun, Bayram (2000). *Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi*. Yayınlanmamış Doktora Tezi, Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü.
- Ünal, Yücel (2003). *Türk Şehir Planlama Hukuku*. Ankara: Yetkin Yayınları.
- Yakar, Aytuğ (2000). “18.Madde Uygulamasının Eleştirisi ve Öneriler”. *Mülkiyet Dergisi*, 39, s. 25-31.
- Yakar, Aytuğ (2001). “İmar Uygulamalarında Tescil Harici Olanların Durumu”, *Mülkiyet Dergisi*, 40, s. 11-17.
- Yaşar, Hasan Nuri (2008). *İmar Hukuku*, İstanbul: Filiz Kitabevi Yayınları.
- Yıldız, Nazmi (1977). “Arsa Düzenlemesi”, Profesörlük Takdim Tezi, İstanbul Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi (yeni adı Yıldız Teknik Üniversitesi) Yayını, s. 62.
- Yıldız, Nazmi (1987). “Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Eşdeğerlik ve Eşitlik İlkelerinin Karşılaştırılması”. *Türkiye I. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultay Bildirileri. 23-27 Şubat 1987*, Ankara: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, s. 415-428.

Yıldız, Nazmi (1990). “Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik”, *3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulama Semineri, 10-11 Ekim 1990*, Ankara: Bayındırlık Ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma Ve Uygulama Genel Müdürlüğü Yayını, 49, s. 49-57.

Yomralıoğlu, Tahsin (1997). “Eşdeğer İlkesine Dayalı Arsa ve Arazi Düzenleme Modeli”, *Kentsel Alan Düzenlemelerinde* (Ed. Tahsin Yomralıoğlu), *Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri*. Trabzon: Jeodezi ve Fotogrametri Derneği Yayını, 1, s. 139-152.

<http://www.gislab.ktu.edu.tr/yayin/PDF/92TYM01.pdf> (Erişim Tarihi: 07.12.2012).

Yomralıoğlu, Tahsin, Uzun, Bayram, (Mart-Nisan-Mayıs 2001). “Okul Alanlarının Bedelsiz Olarak Kamuya Kazandırılması”. *Milli Eğitim Bakanlığı, Eğitim-Kültür-Sanat Dergisi*, 150, 1-10.

http://dhgm.meb.gov.tr/yayimlar/dergiler/Milli_Egitim_Dergisi/150/yomralioglu_uzun.htm (Erişim Tarihi: 05.12.2012)

Yomralıoğlu, Tahsin, Nişancı, Recep ve Uzun, Bayram (2007). “Raster Tabanlı Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Arsa-Arazi Düzenlemesi Uygulaması”, *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı Bildirileri, 2-6 Nisan 2007*, Ankara: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, s. 477-489.

<http://www2.itu.edu.tr/~tahsin/yayinlar/B44.pdf> (Erişim Tarihi: 20.07.2010).

TBMM 23 üncü Birleşim (03.12.2003). *Tutanak Dergisi*, 5-9

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinin İrdelenmesi Konulu Toplantı Raporu (2003). *Bayındırlık ve İskân Bakanlığı*, Ankara, 1-5

http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/D96A_b576a7d2453575f_ek.pdf

(Erişim Tarihi: 30.04.2013).

EKLER

EK 1.: Çözömlenen Danıştay Kararları (1)

	Dairesi	Esas Yılı	Esas No	Karar Yılı	Karar No	Karar Tarih
1	DİBK	1969	2	1970	1	12.02.1970
2	6	1988	1763	1989	409	22.02.1989
3	6	1989	239	1990	1008	21.05.1990
4	6	1990	873	1992	230	27.01.1992
5	6	1991	402	1992	3869	22.10.1992
6	6	1992	1325	1993	832	05.03.1993
7	6	1992	1205	1993	826	05.03.1993
8	6	1992	2305	1993	1120	17.03.1993
9	6	1993	1631	1993	5107	30.11.1993
10	6	1993	3088	1994	2443	13.06.1994
11	6	1994	530	1994	2648	22.06.1994
12	6	1994	712	1994	3393	07.10.1994
13	6	1994	2996	1994	3721	24.10.1994
14	6	1995	410	1995	4427	13.11.1995
15	İDDGK	1995	242	1996	405	05.07.1996
16	6	1996	532	1996	5842	18.12.1996
17	6	1997	5436	1998	6285	14.12.1998
18	6	1998	426	1999	479	28.01.1999
19	6	1998	1233	1999	1112	24.02.1999
20	6	1998	795	1999	1545	17.03.1999
21	6	1998	2676	1999	2714	18.05.1999
22	6	1998	4017	1999	3968	14.09.1999
23	6	1998	4543	1999	4156	22.09.1999
24	6	1998	4164	1999	4196	23.09.1999
25	6	1998	3692	1999	4794	13.10.1999
26	6	1998	4313	1999	4953	19.10.1999
27	6	1998	6253	1999	6546	14.12.1999
28	6	1998	5820	1999	6845	23.12.1999
29	6	1999	1445	2000	91	17.01.2000
30	6	1998	6414	2000	106	17.01.2000
31	6	1999	831	2000	714	09.02.2000
32	6	1999	1215	2000	1847	04.04.2000
33	6	1999	1215	2000	1847	04.04.2000
34	6	1999	1868	2000	3241	23.05.2000
35	İDDGK	2000	573	2000	966	29.09.2000
36	6	2000	151	2001	949	15.02.2001
37	6	2000	3784	2001	4619	15.10.2001
38	6	2000	4420	2001	5161	05.11.2001
39	6	2000	4420	2001	5161	05.11.2001
40	6	2000	4793	2001	5374	08.11.2001
41	6	2000	5490	2001	6098	05.12.2001
42	6	2001	4035	2002	5721	28.11.2002
43	6	1991	730	1992	5721	28.11.2002
44	6	2001	6613	2003	591	22.01.2003
45	6	2002	1904	2003	3599	11.06.2003
46	6	2003	5021	2003	4766	10.10.2003
47	6	2002	2374	2003	5072	22.10.2003
48	6	2002	2922	2003	5324	03.11.2003
49	6	2002	2944	2003	6145	21.11.2003
50	6	2003	1709	2004	26	12.01.2004
51	6	2002	3687	2004	387	23.01.2004

EK 1.: Çözömlenen Danıştay Kararları (2)

	Dairesi	Esas Yılı	Esas No	Karar Yılı	Karar No	Karar Tarih
52	6	2003	493	2004	3850	16.06.2004
53	6	2003	417	2004	3857	16.06.2004
54	6	2003	1960	2004	2003	04.11.2004
55	6	2003	573	2005	1938	05.04.2005
56	6	2003	5365	2005	2128	12.04.2005
57	6	2005	1282	2005	5301	10.11.2005
58	6	2005	392	2006	851	07.03.2006
59	6	2004	1082	2006	953	08.03.2006
60	6	2004	1462	2006	1872	11.04.2006
61	6	2004	4881	2006	4890	18.10.2006
62	6	2005	6291	2007	11	15.01.2007
63	6	2004	8126	2007	841	13.02.2007
64	6	2004	8073	2007	1098	23.02.2007
65	6	2004	7461	2007	1204	27.02.2007
66	6	2005	28	2007	1673	16.03.2007
67	6	2007	4213	2008	240	16.03.2007
68	6	2005	2790	2007	5059	21.09.2007
69	İDDK	2004	244	2007	2331	22.11.2007
70	6	2006	325	2008	48	18.01.2008
71	6	2006	991	2008	968	15.02.2008
72	6	2006	720	2008	1760	14.03.2008
73	6	2006	1662	2008	2479	22.04.2008
74	6	2008	7193	2008	5660	19.09.2008
75	6	2007	5904	2008	8408	28.11.2008
76	UYMHB	2008	69	2009	9	02.02.2009
77	6	2009	3083	2009	8040	08.07.2009
78	6	2009	677	2009	8762	29.09.2009
79	6	2008	5743	2010	3726	13.04.2010
80	6	2008	4919	2010	3727	13.04.2010
81	6	2008	11473	2010	8643	04.10.2010
82	6	2009	8728	2010	11205	13.12.2010
83	6	2009	727	2011	837	15.04.2011
84	6	2009	6071	2011	2527	28.06.2011
85	6	2009	8946	2011	3971	25.10.2011
86	6	2009	4635	2012	223	23.01.2012
87	6	2011	8477	2012	442	06.02.2012
88	6	2011	3813	2012	447	06.02.2012

EK 2.: İncelenen Danıştay Kararları (1)

No	Dairesi	Esas Yılı	Esas No	Karar Yılı	Karar No	Karar Tarihi
1	İBK	1969	2	1970	1	12.02.1970
2	İBK	1970	1	1971	1	24.02.1973
3	İBK	1971	1	1979	1	08.03.1979
4	İBK	1971	9	1979	5	15.03.1979
5	6	1985	1011	1986	36	15.01.1986
6	6	1986	97	1986	318	25.03.1986
7	6	1986	893	1986	747	25.09.1986
8	6	1987	903	1988	389	16.03.1988
9	6	1988	2044	1988	1481	21.11.1988
10	6	1988	1456	1988	1497	29.11.1988
11	6	1987	1011	1988	1501	30.11.1988
12	6	1998	1763	1989	409	22.02.1989
13	6	1989	265	1989	1913	11.10.1989
14	6	1988	2465	1989	2337	29.11.1989
15	6	1988	2801	1990	104	22.02.1990
16	6	1988	2780	1990	281	28.02.1990
17	6	1989	901	1990	477	28.03.1990
18	UYM	1990	7	1990	7	02.04.1990
19	6	1989	239	1990	1008	21.05.1990
20	6	1989	1439	1990	1223	06.06.1990
21	6	1989	40	1990	1787	18.10.1990
22	6	1989	3197	1990	2938	26.12.1990
23	6	1989	1402	1991	76	31.01.1991
24	UYMHB	1991	10	1991	14	08.07.1991
25	6	1991	288	1991	1975	09.10.1991
26	UYMHB	1991	30	1991	30	14.10.1991
27	6	1990	5	1991	2101	22.10.1991
28	UYMHB	1991	33	1991	35	18.11.1991
29	6	1990	897	1991	3120	17.12.1991
30	6	1990	757	1992	223	27.01.1992
31	6	1991	1649	1992	624	19.02.1992
32	6	1990	950	1992	790	28.02.1992
33	6	1991	730	1992	1119	18.03.1992
34	6	1992	1167	1992	2196	14.05.1992
35	3	1996	6195	1997	2457	17.06.1992
36	6	1992	325	1992	3286	24.09.1992
37	6	1992	1630	1992	3291	24.09.1992
38	6	1991	720	1992	3555	13.10.1992
39	6	1991	1728	1992	3582	14.10.1992
40	6	1991	1817	1992	3593	14.10.1992
41	6	1991	2348	1992	3612	15.10.1992
42	6	1991	1430	1992	3817	21.10.1992
43	6	1991	1550	1992	3867	22.10.1992
44	6	1991	402	1992	3869	22.10.1992
45	6	1992	570	1992	3966	03.11.1992
46	6	1991	3280	1992	4042	09.11.1992
47	6	1991	3243	1992	4039	09.11.1992
48	6	1991	331	1992	3340	11.11.1992
49	6	1991	3601	1992	4150	11.11.1992
50	6	1991	781	1993	690	24.02.1993
51	6	1992	1325	1993	832	05.03.1993
52	6	1992	1205	1993	826	05.03.1993
53	UYM	1993	1	1993	1	11.03.1993
54	6	1992	1910	1993	1101	16.03.1993
55	6	1992	2305	1993	1120	17.03.1993

EK 2.: İncelenen Danıştay Kararları (2)

No	Dairesi	Esas Yılı	Esas No	Karar Yılı	Karar No	Karar Tarihi
56	6	1992	1715	1993	1645	22.04.1993
57	6	1993	763	1993	3111	15.09.1993
58	6	1992	3910	1993	4058	11.10.1993
59	6	1992	4578	1993	4259	13.10.1993
60	6	1992	3911	1993	4329	18.10.1993
61	6	1992	3949	1993	4461	25.10.1993
62	6	1993	2268	1993	4842	16.11.1993
63	6	1993	1631	1993	5107	30.11.1993
64	6	1993	714	1993	5180	08.12.1993
65	6	1992	4612	1993	5197	09.12.1993
66	6	1993	1004	1993	5355	14.12.1993
67	6	1993	1046	1993	5997	29.12.1993
68	6	1993	1333	1994	1194	07.04.1994
69	6	1994	335	1994	1679	28.04.1994
70	6	1993	3019	1994	1933	11.05.1994
71	İDDK	1993	83	1994	312	10.06.1994
72	6	1993	3088	1994	2443	13.06.1994
73	6	1993	3010	1994	2444	13.06.1994
74	6	1993	4629	1994	2895	14.09.1994
75	6	1993	4620	1994	2899	15.09.1994
76	6	1993	4147	1994	3075	21.09.1994
77	6	1994	149	1994	3143	23.09.1994
78	6	1994	169	1994	3262	28.09.1994
79	6	1982	3062	1984	1748	01.10.1994
80	6	1994	712	1994	3393	07.10.1994
81	6	1994	1108	1994	3671	19.10.1994
82	6	1994	2996	1994	3721	24.10.1994
83	6	1994	1816	1994	4047	08.11.1994
84	6	1994	1213	1994	4338	17.11.1994
85	6	1994	3179	1994	4965	19.12.1994
86	6	1994	1309	1995	254	18.01.1995
87	6	1994	3956	1995	859	22.02.1995
88	9	1984	993	1985	361	22.02.1995
89	6	1994	3927	1995	899	01.03.1995
90	6	1994	4550	1995	1016	14.03.1995
91	6	1994	4947	1995	1985	17.05.1995
92	6	1995	1036	1995	2325	08.06.1995
93	UYMHB	1995	43	1995	45	02.10.1995
94	İDDGK	1995	204	1995	722	13.10.1995
95	6	1995	2537	1995	3713	16.10.1995
96	6	1995	410	1995	4427	13.11.1995
97	6	1995	87	1995	4542	15.11.1995
98	6	1995	1737	1995	4591	16.11.1995
99	9	1994	6085	1995	3117	21.11.1995
100	6	1995	185	1995	3784	29.12.1995
101	6	1995	7412	1996	3658	19.09.1996
102	6	1995	7086	1996	3987	27.09.1996
103	6	1995	7076	1996	4029	09.10.1996
104	6	1996	532	1996	5842	18.12.1996
105	6	1996	789	1997	385	21.01.1997
106	9	1995	1767	1997	347	31.01.1997
107	6	1986	601	1987	166	18.02.1997
108	6	1996	2577	1997	828	19.02.1997
109	6	1996	1478	1997	1367	13.03.1997
110	6	1996	1577	1997	1528	20.03.1997
111	UYMHB	1997	35	1997	33	07.07.1997
112	6	1998	2252	1998	4657	19.10.1997

EK 2.: İncelenen Danıştay Kararları (3)

No	Dairesi	Esas Yılı	Esas No	Karar Yılı	Karar No	Karar Tarihi
113	6	1996	4194	1997	4581	21.10.1997
114	6	1996	6035	1997	5336	26.11.1997
115	6	1996	5651	1997	5364	27.11.1997
116	1	1998	3	1998	8	19.01.1998
117	6	1997	284	1998	438	21.01.1998
118	6	1997	810	1998	460	21.01.1998
119	6	1997	384	1998	438	21.01.1998
120	6	1997	1848	1998	759	12.02.1998
121	6	1997	1582	1998	893	18.02.1998
122	İDDK	1996	755	1998	160	27.03.1998
123	6	1997	2335	1998	2171	22.04.1998
124	6	1997	3703	1998	2935	03.06.1998
125	6	1997	4434	1998	3291	16.06.1998
126	6	1997	4482	1998	4127	28.09.1998
127	6	1997	6950	1998	5903	30.09.1998
128	İDDGK	1997	658	1998	351	16.10.1998
129	6	1997	5447	1998	4661	19.10.1998
130	6	1998	2252	1998	4657	19.10.1998
131	6	1998	2193	1998	5507	17.11.1998
132	6	1997	6239	1998	5540	18.11.1998
133	6	1997	6818	1998	5545	18.11.1998
134	6	1997	6715	1998	6196	09.12.1998
135	6	1987	1065	1988	1599	13.12.1998
136	6	1997	54361	1998	6285	14.12.1998
137	6	1997	6821	1998	6316	14.12.1998
138	6	1997	6755	1998	6641	21.12.1998
139	1	1998	549	1998	569	22.12.1998
140	6	1997	6901	1998	6773	23.12.1998
141	6	1997	6544	1998	6788	23.12.1998
142	UYMHB	1998	74	1998	71	28.12.1998
143	İDDGK	1997	369	1999	1	08.01.1999
144	6	1998	875	1999	58	10.01.1999
145	6	1998	291	1999	198	13.01.1999
146	6	1998	403	1999	364	26.01.1999
147	6	1998	426	1999	479	28.01.1999
148	6	1998	724	1999	563	04.02.1999
149	6	1998	6273	1999	6359	09.02.1999
150	UYMHB	1999	4	1999	7	22.02.1999
151	6	1998	1367	1999	1254	09.03.1999
152	6	1998	1846	1999	1432	12.03.1999
153	6	1998	795	1999	1545	17.03.1999
154	6	1998	2183	1999	1829	12.04.1999
155	6	1998	1839	1999	2054	20.04.1999
156	6	1998	2272	1999	2222	26.04.1999
157	6	1998	1719	1999	2361	29.04.1999
158	6	1998	2248	1999	2522	12.05.1999
159	6	1998	2676	1999	2714	18.05.1999
160	6	1998	2653	1999	2953	26.05.1999
161	6	1998	4017	1999	3968	14.09.1999
162	6	1998	4017	1999	3668	14.09.1999
163	6	1998	4543	1999	4156	22.09.1999
164	6	1998	3467	1999	4157	22.09.1999
165	6	1998	4164	1999	4196	23.09.1999
166	6	1998	5024	1999	4696	12.10.1999
167	6	1998	3692	1999	4794	13.10.1999
168	6	1998	2000	1999	4906	19.10.1999
169	6	1998	4313	1999	4953	19.10.1999

EK 2.: İncelenen Danıştay Kararları (4)

No	Dairesi	Esas Yılı	Esas No	Karar Yılı	Karar No	Karar Tarihi
170	6	1999	176	1999	6124	06.12.1999
171	6	1998	6338	1999	6153	06.12.1999
172	6	1998	6264	1999	6281	08.12.1999
173	6	1998	6273	1999	6359	09.12.1999
174	6	1998	6253	1999	6546	14.12.1999
175	6	1999	6898	1999	6851	23.12.1999
176	6	1998	6048	1999	6844	23.12.1999
177	6	1998	5820	1999	6845	23.12.1999
178	6	1999	1445	2000	91	07.01.2000
179	6	1998	7510	2000	88	17.01.2000
180	6	1998	6414	2000	106	17.01.2000
181	9	1999	670	2000	39	19.01.2000
182	6	1999	2838	2000	433	26.01.2000
183	6	1998	831	2000	714	09.02.2000
184	6	1999	765	2000	806	14.02.2000
185	6	1999	504	2000	935	16.02.2000
186	6	1999	774	2000	1650	22.03.2000
187	6	1999	1153	2000	1696	28.03.2000
188	6	1999	1215	2000	1847	04.04.2000
189	6	1999	1443	2000	1844	04.04.2000
190	6	1999	2227	2000	2214	17.04.2000
191	6	1999	4338	2000	1423	25.04.2000
192	6	1999	1643	2000	2469	26.04.2000
193	6	1999	2255	2000	3230	23.05.2000
194	6	1999	1868	2000	3241	23.05.2000
195	6	1999	2048	2000	3233	23.05.2000
196	6	1999	3851	2000	3294	24.05.2000
197	6	1999	2354	2000	3585	07.06.2000
198	UYMHB	1999	57	2000	13	12.06.2000
199	6	1999	2012	2000	4029	15.06.2000
200	6	1999	2732	2000	4008	15.06.2000
201	6	2000	1598	2001	3974	15.06.2000
202	6	1999	2248	2000	4203	22.06.2000
203	İDDGK	2000	573	2000	966	29.09.2000
204	6	1999	4297	2000	4925	10.10.2000
205	6	1999	3090	2000	5158	17.10.2000
206	6	1999	3205	2000	5204	18.10.2000
207	6	1999	3994	2000	5332	24.10.2000
208	6	1999	2153	2000	5453	31.10.2000
209	6	1999	4868	2000	5471	06.11.2000
210	6	2000	4216	2000	5676	10.11.2000
211	6	1999	4588	2000	5914	21.11.2000
212	6	1999	5217	2000	6250	11.12.2000
213	6	1999	6620	2001	229	15.01.2001
214	6	1999	6252	2001	392	22.01.2001
215	6	2000	5423	2001	6376	12.02.2001
216	6	2000	154	2001	783	12.02.2001
217	6	2000	151	2001	949	15.02.2001
218	6	2000	351	2001	1352	19.03.2001
219	6	2000	522	2001	1549	26.03.2001
220	UYMHB	2001	21	2001	21	16.04.2001
221	6	2000	1289	2001	2132	19.04.2001
222	6	2000	1407	2001	2262	26.04.2001
223	6	2000	3186	2001	2341	07.05.2001
224	6	2000	2429	2001	2477	09.05.2001
225	6	200	2025	2001	2888	29.05.2001
226	İDDGK	YD İt.2001	451			14.09.2001

EK 2.: İncelenen Danıştay Kararları (5)

No	Dairesi	Esas Yılı	Esas No	Karar Yılı	Karar No	Karar Tarihi
227	6	2000	1911	2001	4951	18.09.2001
228	6	2000	3326	2001	4430	09.10.2001
229	6	2000	3784	2001	4619	15.10.2001
230	6	2000	4485	2001	5173	05.11.2001
231	6	2000	4420	2001	5161	05.11.2001
232	6	2000	4133	2001	5405	08.11.2001
233	6	2000	4793	2001	5374	08.11.2001
234	6	2000	4172	2001	5751	20.11.2001
235	6	1998	7055	1999	6078	03.12.2001
236	6	2000	5653	2001	5912	03.12.2001
237	6	2000	5490	2001	6098	05.12.2001
238	İDDK	1999	318	2001	909	14.12.2001
239	6	1998	7510	2000	88	17.12.2001
240	6	2000	6082	2002	150	09.01.2002
241	6	2000	6485	2002	209	10.01.2002
242	6	2000	5091	2002	498	21.01.2002
243	6	2000	7654	2002	743	04.02.2002
244	6	2000	6285	2002	1006	11.02.2002
245	6	2000	6612	2002	1115	13.02.2002
246	6	2000	7540	2002	1239	19.02.2002
247	6	2001	575	2002	1415	11.03.2002
248	6	2000	352	2002	1560	14.03.2002
249	6	2001	822	2002	1702	19.03.2002
250	6	2001	1650	2001	2178	11.04.2002
251	6	2001	3185	2002	2337	17.04.2002
252	6	2001	4025	2002	2616	08.05.2002
253	6	2001	1949	2002	3046	21.05.2002
254	6	2001	2305	2002	3091	22.05.2002
255	6	2001	2868	2002	3850	18.09.2002
256	6	2001	3103	2002	4151	08.10.2002
257	6	2001	3325	2002	4127	08.10.2002
258	6	2000	3384	2001	4247	09.10.2002
259	6	2001	3338	2002	4211	09.10.2002
260	6	2001	2989	2002	4432	14.10.2002
261	6	2001	3346	2002	4697	22.10.2002
262	6	2002	4647	2002	4916	23.10.2002
263	6	2001	5342	2002	4880	07.11.2002
264	6	2001	4753	2002	4956	11.11.2002
265	6	2001	4470	2002	4954	11.11.2002
266	6	2002	5154	2002	5012	12.11.2002
267	6	2001	4143	2002	5085	13.11.2002
268	6	2001	5370	2002	5031	13.11.2002
269	6	2001	4198	2002	5053	13.11.2002
270	6	2001	5003	2002	5159	14.11.2002
271	6	2001	4889	2002	5409	20.11.2002
272	6	2001	4152	2002	5384	20.11.2002
273	6	2001	4035	2002	5721	28.11.2002
274	6	2001	6163	2002	5755	03.12.2002
275	6	2001	5873	2002	5781	10.12.2002
276	6	2001	6330	2002	6445	25.12.2002
277	6	2001	6778	2003	48	06.01.2003
278	6	2001	6753	2003	63	08.01.2003
279	6	2001	6637	2003	77	09.01.2003
280	6	2001	6799	2003	100	09.01.2003
281	6	2001	6965	2003	196	14.01.2003
282	6	2001	6613	2003	591	22.01.2003
283	6	2001	6329	2003	790	30.01.2003

EK 2.: İncelenen Danıştay Kararları (6)

No	Dairesi	Esas Yılı	Esas No	Karar Yılı	Karar No	Karar Tarihi
284	6	2002	6559	2003	1328	05.02.2003
285	6	2001	2999	2003	1045	19.02.2003
286	5	2002	1907	2003	838	17.03.2003
287	6	2002	330	2003	2297	17.04.2003
288	6	2002	316	2003	2404	21.04.2003
289	6	2002	495	2004	2512	22.04.2003
290	6	2002	425	2003	2549	24.04.2003
291	6	2002	1127	2003	2777	06.05.2003
292	6	2002	1069	2003	2813	08.05.2003
293	6	2002	1110	2003	3003	14.05.2003
294	6	2002	585	2003	3221	23.05.2003
295	6	2002	1109	2003	3347	28.05.2003
296	6	2002	957	2003	3352	28.05.2003
297	6	2002	1904	2003	3599	11.06.2003
298	6	2002	691	2003	3966	16.06.2003
299	6	2002	675	2003	4165	26.06.2003
300	6	2002	675	2003	4165	26.06.2003
301	6	2002	1857	2003	4475	24.09.2003
302	UYM	2003	66	2003	66	29.09.2003
303	6	2003	5021	2003	4766	10.10.2003
304	6	2002	2848	2003	4806	13.10.2003
305	6	2002	2841	2003	5074	22.10.2003
306	6	2002	2374	2003	5072	22.10.2003
307	6	2002	2368	2003	5127	24.10.2003
308	6	2002	1857	2003	5230	28.10.2003
309	6	2002	2844	2003	5224	28.10.2003
310	6	2002	2080	2003	5281	31.10.2003
311	6	2002	2922	2003	5324	03.11.2003
312	6	2002	2922	2003	5324	03.11.2003
313	6	2002	165	2003	5739	14.11.2003
314	6	1992	4612	1993	5197	09.12.2003
315	6	2003	1709	2004	26	12.01.2004
316	6	2002	3687	2004	387	23.01.2004
317	6	2002	3713	2004	459	27.01.2004
318	6	2002	4557	2004	713	11.02.2004
319	6	2002	3171	2004	1122	25.02.2004
320	6	1993	1293	1994	1032	09.03.2004
321	6	1993	1293	1994	1032	09.03.2004
322	6	2002	5617	2004	1412	10.03.2004
323	6	2002	5621	2004	1570	16.03.2004
324	6	2002	4872	2004	1575	16.03.2004
325	6	2002	4841	2004	1802	26.03.2004
326	6	2002	6494	2004	2067	12.04.2004
327	6	2002	6584	2004	2274	14.04.2004
328	6	2003	8026	2004	2712	30.04.2004
329	6	2002	6992	2004	2758	03.05.2004
330	6	2002	6647	2004	2779	04.05.2004
331	6	2003	2515	2004	3027	14.05.2004
332	6	2003	600	2004	3476	03.06.2004
333	6	2003	481	2004	3586	08.06.2004
334	6	2003	493	2004	3850	16.06.2004
335	6	2003	700	2004	4166	25.06.2004
336	6	2003	833	2004	5011	18.10.2004
337	6	2003	965	2004	5093	20.10.2004
338	6	2003	1960	2004	5303	04.11.2004
339	6	2003	1928	2004	5388	05.11.2004
340	6	2003	2646	2004	7050	27.12.2004

EK 2.: İncelenen Danıştay Kararları (7)

No	Dairesi	Esas Yılı	Esas No	Karar Yılı	Karar No	Karar Tarihi
341	6	2003	2232	2004	7291	31.12.2004
342	6	2003	5830	2005	1997	06.04.2005
343	6	2003	5866	2005	2170	13.04.2005
344	6	2005	3010	2005	4519	07.10.2005

EK 3.: İncelenen Yargıtay Kararları

No	Dairesi	Esas Yılı	Esas No	Karar Yılı	Karar	Karar Tarihi
1	5	1992	6540	1992	15154	15.06.1992
2	1	1992	8159	1992	8857	03.07.1992
3	1	1992	11173	1992	14834	02.12.1992
4	1	1993	11290	1993	14275	24.11.1993
5	14	1993	2968	1993	10321	23.12.1993
6	14	1993	3092	1993	10325	23.12.1993
7	1	1994	1514	1994	1963	18.02.1994
8	1	1994	878	1994	3022	09.03.1994
9	5	1995	2229	1995	3428	20.02.1995
10	1	1995	6278	1995	8043	17.04.1995
11	5	1995	12446	1995	13658	13.09.1995
12	1	1995	16163	1995	16952	20.12.1995
13	5	1996	5090	1996	8622	28.05.1996
14	14	1996	3362	1996	6943	05.11.1996
15	14	1998	3519	1998	4155	26.05.1998
16	14	1999	8136	1999	8707	03.12.1999
17	1	1999	12913	1999	13067	09.12.1999
18	5	1999	19703	2000	1449	08.02.2000
19	8	2000	669	2000	1454	22.02.2000
20	1	2001	1909	2001	3535	26.03.2001
21	1	2001	7509	2001	7736	27.06.2001
22	13	2001	10173	2001	11882	21.12.2001
23	1	2002	1210	2002	17757	12.02.2002
24	14	2002	5558	2002	7741	18.11.2002
25	18	2003	3237	2003	5457	23.06.2003
26	1	2003	9098	2003	10113	02.10.2003
27	YCGK	2003	4-203	2003	247	07.10.2003
28	4	2003	6573	2003	12121	21.10.2003
29	1	2003	12469	2003	12847	19.11.2003
30	1	2004	3026	2004	3539	29.03.2004
31	4	2004	8686	2004	9549	15.07.2004
32	4	2004	9499	2004	11065	06.10.2004
33	YHGK	2004	5-555	2005	17	02.02.2005
34	5	2005	22	2005	674	03.02.2005
35	1	2005	3073	2005	4524	13.04.2005
36	4	2004	11248	2005	5374	12.05.2005