

T.C
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ

**ESENYURT PLANLAMA SÜRECİNDE 18.
MADDE UYGULAMALARI SORUNU VE
ÇÖZÜM ARAYIŞLARI**

Yüksek Lisans Tezi

H.Nükhet DOĞAN

İSTANBUL, 2013

T.C
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ

**ESENYURT PLANLAMA SÜRECİNDE 18.
MADDE UYGULAMALARI SORUNU VE
ÇÖZÜM ARAYIŞLARI**

Yüksek Lisans Tezi

H.Nükhet DOĞAN

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN

İSTANBUL, 2013

T.C.
BAHÇEŞEHİR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
KENTSEL SİSTEMLER VE ULAŞTIRMA YÖNETİMİ

Tezin Adı: Esenyurt Planlama Sürecinde 18. Madde Uygulamaları Sorunu Ve
Çözüm Arayışları
Öğrencinin Adı Soyadı: H.Nükhet DOĞAN
Tez Savunma Tarihi: 29.01.2012

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğu
Enstitümüz tarafından onaylanmıştır.

Unvan, Ad ve SOYADI
Enstitü Müdürü
İmza

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları yerine getirmiş olduğunu
onaylarım.

Prof. Dr. Mustafa ILICALI
Program Koordinatörü
İmza

Bu Tez tarafımızca okunmuş, nitelik ve içerik açısından bir Yüksek Lisans tezi
olarak yeterli görülmüş ve kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

İmzalar

Unvanı, Adı ve SOYADI

Doç. Dr. Pelin Pınar ÖZDEN
Tez Danışmanı

Ek Danışman

Üye

Üye

Üye

ÖNSÖZ

Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Dalında yapmakta olduğum Yüksek Lisans öğrenimimi “Esenyurt Planlama Sürecinde 18. Madde Uygulamaları Sorunu ve Çözüm Arayışları” üzerine tamamlamış bulunmaktayım.

Yüksek Lisans sürecimin bu aşamaya gelmesinde çalışmalarına büyük katkı sağlayan, tez çalışmamın başından itibaren değerli zamanını ayıran ve her aşamada çalışmalarına destek olan sevgili hocam ve danışmanım Sayın Pelin Pınar ÖZDEN’e sonsuz teşekkür ederim.

Ayrıca tez jürisinde bulunan tecrübelerini ve bilgilerini benimle paylaşan sevgili hocalarım Nilgün CAMKESEN ve Sırma TURGUT’a teşekkürlerimi sunuyorum.

Yüksek Lisans eğitimim sürecinde bana maddi ve manevi her türlü konuda destek olan Esenyurt Belediye Başkanım Sayın Necmi KADIOĞLU’na, Başkan Yardımcıları Sayın Ahmet TEMEL ve Sayın Yunus BALTA’ya teşekkür ediyorum.

Yüksek Lisans eğitimimde bana maddi ve manevi her yönden desteklerini esirgemeyen Esenyurt Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğünde görev yapan ve aynı zamanda kardeşim olan Av. Müge DOĞAN’ a, babam emekli Hakim Abdullah DOĞAN’a, annem S.Yüksel DOĞAN’a, ablam İlknur DOĞAN YILMAZ’a, bütün yüksek lisans tezim sürecinde bana yardımcı olan Emine ÇAKIR’a ve eğitimim sürecinde bana destek olan bütün mesai arkadaşlarıma teşekkürü bir borç bilirim.

Ocak 2013

H.Nükhet DOĞAN
Şehir Plancısı

ÖZET

ESENYURT PLANLAMA SÜRECİNDE 18. MADDE UYGULAMALARI SORUNU VE ÇÖZÜM ARAYIŞLARI

H.Nükhet DOĞAN

Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi
Tez Danışmanı: Pelin Pınar ÖZDEN

Ocak 2013, 154 Sayfa

Türkiye’de oluşturulmaya çalışılan planlama bütünlüğü uygulamada tam olarak oluşturulamamış, yerel planlarla ulusal planlar arasında birlik sağlayacak bölge planlama anlayışı yerleştirilememiştir. Planlamanın amacı olan kamu yararı kavramına da geçen tarihsel süreçte farklı anlamlar yüklenebilmiştir. Kamu yararı ve toplum yararı kavramlarının örtüştüğü bölgeler belirlenerek planın amaçları ve planın uygulama araçları düzenlenebilir. Yaşanan gelişmelere karşı insanların kamusal kent işlevlerine gereksinimlerinin artması, kentlerin devamlı gelişerek yenilenmesi karşısında kamu hizmetlerine daha çok alan ayrılması gerekmektedir. Planlama sürecinde üst ölçekli planlar üzerinde oluşturulan kararların mekâna yansımaları imar uygulama planları ile mümkün olmaktadır. Çünkü kent planlaması sürecinin son aşaması, imar planlarının uygulanmasıdır. Bu aşamada imar planlarının uygulanması için kullanılacak yöntem ve bu yöntemlerin özellikleri imar planlarının başarı yüzdesini arttıran bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Tez içeriğinde Esenyurt Belediyesi tarafından yapılan planlar ve bu planların nasıl bir süreçten geçtiği irdenmiş ve Esenyurt Belediyesi tarafından yapılmış olan İmar Uygulamalarından örnekler verilmiştir.

Sonuç olarak Esenyurt Planlama Süreci ve 18. Madde uygulamalarına olumlu ve olumsuz yönleriyle açıklamalar yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Esenyurt, Planlama Sürecinde, 18. Madde Uygulamaları Sorunu, Çözüm Arayışları

ABSTRACT

ESENYURT PLANING PROCESS 18 TH MATERIAL PRACTICES OF PROBLEM AND SEARCH FOR SOLUTIONS

H.NÜKHET DOĞAN

Urban Systems and Transport Management
Thesis Advisor: Pelin Pınar ÖZDEN

January 2013, 154 page

Been established are trying to establish in practice the full integrity of the Turkey planning, local plans to ensure unity between national and regional planning concept is not provided. The purpose of the historical process of planning the different meanings to the concept of public interest has been installed. Regions overlap with the concepts of public interest and the public interest by determining the plan's objectives and plan implementation tools are organized. Increasing needs of the people against the developments in public urban functions, continued to develop and renewal of cities across the public services should be separated more space. Reflection on the upper scale plans of the decisions in the planning process space is made possible by the development application plans. Because the last stage of the process of urban planning, the implementation of development plans. At this stage, the method to be used for the implementation of development plans and development plans for properties of these methods appears to be a factor in increasing the percentage of success.

In this thesis, plans made by the municipality of Esenyurt and examined how these plans are passed through a process development applications made by the municipality of Esenyurt examples are given.

As a result, Esenyurt planning process and 18th material practices are expressed of positive and negative aspects.

Keywords: Esenyurt, Planning Process, 18th Material Practices of Problem, Search For Solutions

İÇİNDEKİLER

TABLOLAR	xi
ŞEKİLLER	xii
KISALTMALAR	xiii
1. GİRİŞ	1
1.1 ARAŞTIRMANIN KONUSU	1
1.2 ARAŞTIRMANIN PROBLEMLERİ VE VARSAYIMLARI.....	2
1.3 ARAŞTIRMANIN AMACI	3
1.4 ARAŞTIRMANIN KAPSAMI VE SINIRLARI.....	3
2. İMAR PLANI UYGULAMALARI	4
2.1 İMAR PLANI UYGULAMALARI İLE İLGİLİ MEVZUATIN TARİHSEL GELİŞİMİ	4
2.2 İMAR UYGULAMALARI	9
2.2.1 Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)	9
2.2.1.1 Düzenleme ortaklık payının eleştirisi.....	13
2.2.2 Kamu Ortaklık Payı.....	15
2.2.3 İmar Uygulamalarının Yasalarda DOP ve KOP açısından Geçirdiği Değişiklik.....	16
2.3 İMAR PLANI UYGULAMA ARAÇLARI	19
2.3.1 İmar Programları.....	19
2.3.2 Kamulaştırma Yolu İle Yapılan Uygulamalar	20
2.3.3 İfraz ve Tevhid Yolu İle Yapılan Uygulamalar	24
2.3.4 Bedelsiz Yola Terk	26
2.3.5 Yoldan İhdas.....	26
2.3.6 Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile Yapılan Uygulamalar.....	27
2.3.7 İmar Planlarının Uygulanması Zorunluluğu.....	28
2.3.8 İmar Planı Uygulama Yöntemlerinin Eleştirisi.....	28
2.4 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYGULAMALARI	31
2.4.1 18. Madde Uygulamalarına Genel Bakış	32
2.4.2 18. Madde Uygulamasında Temel İlkeler	33

2.4.3 İmar Parsellerinin Oluşturulması Ve Dağıtımına İlişkin Esasları	34
2.4.3.1 Hukuki zorunluluklar	35
2.4.3.2 Teknik zorunluluklar	35
2.4.3.3 Fiili zorunluluklar	35
2.4.4 İmar Uygulamalarında Başlıca Hukuka Aykırılık Nedenleri.....	36
2.4.5 18. Madde Uygulamasının Eleştirisi.....	37
2.5 İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR.....	38
2.5.1 Uygulama Öncesinde Karşılaşılan Sorunlar.....	38
2.5.1.1 Tapu ve kadastro verilerinden kaynaklanan sorunlar.....	38
2.5.1.1.1 Grafik kadastro haritasından kaynaklanan sorunlar	39
2.5.1.1.2 sayısal olmayan kadastro haritalardan kaynaklanan sorunlar	40
2.5.1.2 Uygulama İmar Planlarından Kaynaklanan Sorunlar	40
2.5.1.2.1 Plan müellifinin araziyi iyi tanımaması	40
2.5.1.2.2 İmar adalarının gereğinden fazla geniş olması	41
2.5.1.2.3 Ada şekillerinin düzgün olmayış.....	41
2.5.2 Uygulama Sırasında Karşılaşılan Sorunlar	42
2.5.2.1 Uygulama imar planının uygulanmasından kaynaklanan sorunlar.....	42
2.5.2.1.1 Aynı değerde ve kıymette olmayan kadastro parsellerinin düzenlemeye alınması	43
2.5.2.1.2 Farklı yapılaşma şartı olan imar adalarında adaletli dağıtım yapılamaması.....	43
2.5.2.1.3 Kamu tesis alanlarına tahsis edilen parsel sahiplerinin mağduriyetinin önlenmesi.....	44
2.5.2.1.4 Düzenleme sahasında bulunan kapanan yollar ile yol fazlalarının durumu	44
2.5.2.1.5 Düzenleme öncesinde üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş parsellerin durumu	45
2.5.2.2 Uygulamayı yapan idareden kaynaklanan sorunlar	46

2.5.2.2.1 <i>Düzenleme sahasının alanının hesaplanmasında yapılan hatalar</i>	47
2.5.2.2.2 <i>Müstakil olarak yapılan 18. Madde uygulamalarında yapılan hatalar</i>	47
2.5.2.2.3 <i>Müşterek mülkiyetli bir arazinin paydaşlara parsellenmesi</i>	48
2.5.2.2.4 <i>Nazım plan hazırlanmadan uygulama imar planına göre 18. Maddenin uygulanması</i>	48
2.5.2.2.5 <i>Tahsis edilecek imar parselinin iki parça halinde verilmesi, küçük parçanın kamu hizmetlerine katılım payı olarak şuylandırılması</i>	48
2.5.2.2.6 <i>Mevzii imar planı yaptırırken arazinin %50'sinin belediyeye terkini</i>	49
2.5.2.3 <i>Taşınmaz mal sahiplerinden kaynaklanan sorunlar</i>	49
2.5.2.4 <i>Düzenlemeyi üstlenen yükleniciden kaynaklanan sorunlar</i>	50
2.5.2.5 <i>Belediye ile düzenlemeyi üstlenen yüklenici arasındaki sorunlar</i>	51
2.5.3 <i>Uygulama Sonrasındaki Sorunlar</i>	52
2.5.3.1 <i>Düzenlemeyi yaptıran belediyeden kaynaklanan sorunlar</i>	52
2.5.3.2 <i>Taşınmaz mal sahiplerinden kaynaklanan sorunlar</i>	52
2.5.3.3 <i>Tahsis edilen imar parselinin yerine itiraz</i>	52
2.5.3.4 <i>İmar parselinin hisseli oluşuna itiraz</i>	53
2.6 İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ TATBİKATI NEDENİYLE DOĞAN HUKUKİ UYUŞMAZLIKLAR SONUCUNDA ORTAYA ÇIKAN HUKUKİ HİMAYE İHTİYACI VE YARGILAMA SÜRECİ	53
2.6.1 <i>Uyuşmazlıklar</i>	53
2.6.2 <i>Yargılama Süreci</i>	55
2.6.2.1 <i>İdari yargı yolu</i>	56
2.6.2.2 <i>Görevli yetkili mahkeme</i>	56
2.6.2.3 <i>Dava açma süresi</i>	57

2.6.3 Adli Dava Yolu	58
2.6.4 Kamulaştırma Davaları	58
2.7 GELİŞMİŞ ÜLKELERDEKİ İMAR UYGULAMALARI.....	59
2.7.1 Almanya	59
2.7.2 İngiltere	60
2.7.3 Fransa	61
2.7.4 İsviçre	61
2.7.5 Diğer Bazı Ülkeler	62
3. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ.....	62
3.1 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNİN TANIMI, KAPSAMI VE İÇERİĞİ	62
3.2 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNİN AMACI	63
3.3 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNDE YETKİ	64
3.4 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNİN UYGULAMA NEDENLERİ ..	68
3.5 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNİN YARARLARI.....	68
3.6 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILACAK ALANLARIN NİTELİKLERİ	69
3.7 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNİN AŞAMALARI	70
3.8 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNDE SİSTEM İŞLEYİŞİ	71
3.9 UYGULAMA-HAZIRLIK VE DÜZENLEME SÜRECİ.....	73
3.9.1 Uygulama Süreci	73
3.9.2 Hazırlık Süreci.....	75
3.9.3 Düzenleme Süreci	76
3.10 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR	78
3.11 GENEL OLRAK ARSA VE ARAZİ TOPLULAŞMASI	79
3.12 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEME YÖNTEMİNİN ELEŞTİRİSİ.....	80
3.13 ARSA DÜZENLEMESİNİN KONTROLÜ	83
4. ESENYURT'TA ARAZİ VE ARSA DÜZENLEME UYGULAMASINA BAKIŞ	84
4.1 ESENYURT İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	84
4.1.1 Esenyurt'un Tarihçesi.....	84

4.1.2 Coğrafi Konum.....	86
4.1.3 Doğal Yapısı.....	88
4.1.4 İklim.....	90
4.1.5 Bitki Örtüsü	90
4.1.6 Akarsu ve Taşkın Alanlar	90
4.1.7 Nüfus.....	91
4.1.8 Sosyo-Ekonomik Yapı.....	91
4.1.9 Ulaşım.....	91
4.2 ESENYURT'TA PLANLAMA SÜRECİ	92
4.3 ESENYURT'TA YAPILAN İMAR UYGULAMASI ÖRNEKLERİ	99
4.3.1 Esenyurt Yeşilkent Mahallesi Arazi ve Arsa Düzenlemesi Örneği.....	99
4.3.1.1 Sonuç ve Öneriler	106
4.3.2 Esenyurt İlçesi İstiklal Mahallesi Örneği.....	107
4.3.2.1 Bölüm değerlendirmesi ve sonuç	114
4.4 ESENYURT BELEDİYESİNE AÇILAN DAVA ÖRNEKLERİ VE BİLİRKİŞİ RAPORLARI	116
4.4.1 İmar Uygulamasının İptali İstemiyle Açılan Dava Örneği.....	116
4.4.2 1/1000 Ölçekli İmar Uygulama İmar Planının Hukuka Aykırı Olduğu İleri Sürülerek İptali Ve Yürütmenin Durdurulması Talebi İle Açılan Dava Örneği	128
5. SONUÇ	145
KAYNAKÇA	151
ÖZGEÇMİŞ	154

TABLÖLAR

Tablo 2.1: Kamusal Hizmet Alanları Kesinti Oranı ve Sayıları	18
Tablo 2.2: Kamulaştırmanın Tarihsel Gelişimi.....	22
Tablo 2.3: Kamulaştırma Yöntemi.....	23
Tablo 3.1: Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Tarihsel Geçimi	67
Tablo 3.2: Arsa ve Arazi Düzenlemesinde Sistem İşleyişi	71
Tablo 4.1: Esenyurt Planlama Süreçleri.....	97
Tablo 4.2: Esenyurt İstiklal Mahallesi Arsa ve Arazi Düzenlemesi	108

ŞEKİLLER

Şekil 2.1: Düzgün Şekilde Olmayan İmar Adaları	42
Şekil 2.2: Düzenleme Öncesinde Üzerinde Kat İrtifak Hakkı Tesis Edilmiş Parsellerin Durumu	45
Şekil 2.3: Düzenleme Öncesinde Üzerinde Kat İrtifak Hakkı Tesis Edilmiş Parsellerin Durumu	46
Şekil 4.1: Esenyurt İlçesi İstanbul İli içerisindeki konumu	86
Şekil 4.2: Esenyurt İlçesi Mahalle haritası.....	87
Şekil 4.3: Esenyurt İlçesi uydu görünümü	89
Şekil 4.4: Esenyurt İlçesi Ulaşım aksları haritası	92
Şekil 4.5: Konu Taşınmazının İmar Uygulaması Öncesindeki Hava Fotoğrafında Görülen Yaklaşık Konumu (Esenyurt	100
Şekil 4.6: Konu Taşınmazının Kadastral Paftadaki Konumu	100
Şekil 4.7: 19.03.2005 t.t'li 1.5000 Ölçekli Esenyurt Revizyon Nazım İmar Planında Konu Taşınmazının Konumu	101
Şekil 4.8: Konu Taşınmazın Yakın Çevresindeki Yapılaşma (Google Earth	104
Şekil 4.9: Konu Taşınmazının 1/5000 Ölçekli 2008 Onanlı Plandaki Konumu	105
Şekil 4.10: 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planında Taşınmazın Konumu	105
Şekil 4.11: Konu Taşınmazının Uygulamadan Önceki Hali	110
Şekil 4.12: Konu Taşınmazının Uygulamadan Önceki Binalı Hali	111
Şekil 4.13: Konu Taşınmazının Uygulamadan Önceki Binasız Hali	112
Şekil 4.14: Konu Taşınmazının Uygulamadan Sonraki Hali	113

KISALTMALAR

Düzenleme Ortaklık Payı	:	DOP
Kamu Ortaklık Payı	:	KOP
Kamuya Ayrılan Alan	:	KAAs
Düzenleme Sahası	:	K
Dağıtım Kütlesi	:	D
Milli Eğitim Bakanlığı	:	MEB
Arazi ve Arsa Düzenlemesi	:	AAD
İstanbul Büyükşehir Belediyesi	:	İBB
Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi	:	TEDAŞ
Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demir Yolları	:	DDY
Delet Su İşleri Genel Müdürlüğü	:	DSİ

1. GİRİŞ

1950'li yılların başından itibaren insanların kentlere olan talebi artınca, yerel yönetimler sağlıklı bir kent ortamının oluşturulması için bir takım alt ve üst yapı düzenlemelerine gitmek zorunda kalmışlardır. 1954 yılında çıkarılan 6785 sayılı İmar Kanunu ile kentlerdeki gelişim alanları bir plan dahilinde gerçekleştirilmiştir. 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine göre belediyeler düzenlemeye giren kadastro parsellerinden yüzde yirmi beşe (25) kadar Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alabilmekteydi. Bu kesilen miktar kamunun yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil alan gibi umumi hizmetlere ayrılırdı. DOP oranı olarak ayrılan alan yüzde yirmi beş (25) oranının uygulama için yetersiz kalması, az da olsa istimlak mecburiyetinin doğması ve bunun sonucunda maliyetinin artması, idarecilerin bu uygulamaya soğuk bakması, teknik eleman yetersizliği ve bu uygulamaların sorunlara neden olacağı düşüncesiyle düzenlemeye gidilmeyişi, dolayısıyla istenilen ölçüde uygulama imkanı bulunamamıştır (Bıyık ve Uzun,1990). Ayrıca, planların uygulanması için gerekli olan kamulaştırma yükünün Belediyeler tarafından kaldırılamayacak boyutlara ulaşması imar planlarının uygulanmasını imkansız kılmıştır. Böylelikle kentlere artan göç sebebiyle ihtiyaç oranında imar parseli üretilmemiştir. 1985 yılında çıkarılan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi olan arsa ve arazi düzenlemesi ile imar planlarının daha adil bir şekilde uygulanması amaçlanmış fakat siyasilerin oy kaygısı nedeniyle kaçak ve plansız yapılaşmalar teşvik edilerek hazine arazileri talan edilmiştir. Bunun sonucu olarak, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu ile plansız yapılaşmalar tescil edilmek zorunda kalmıştır (Bıyık, Atasoy ve Demir 1999).

1.1 ARAŞTIRMANIN KONUSU

Kentsel arazilerin ve bu yerlerdeki yapılaşmaların, plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunu sağlamak amacıyla, imar planıyla belirtilen kullanım biçimlerine uygun hale getirilmesi için yapılan imar uygulamaları, genel olarak; arsa ve arazi düzenlemesi, ifraz, tevhid, kamulaştırma ve sınır düzeltmeleridir. Bunlardan arsa ve arazi düzenlemeleri günümüzde dört değişik kanun maddelerine dayanarak yapılmaktadır. Bunlar; 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi, 18. Maddeye 3290 Sayılı Yasayla eklenmiş Ek-1 Madde Uygulaması, 2981 Sayılı Kanununun 10/b Maddesi Uygulaması ve 2981/3290 Sayılı Kanununun 10/c Maddesi uyarınca İslah

İmar uygulamalarıdır. Yerel yönetimlerin imar uygulaması yapacakları zaman, hangi uygulamayı yapacaklarına yönelik bir kurul bulunmamakla beraber, her uygulamanın yapılabilmesi için gerekli olan koşullar belirlidir.

Bahsedilen bu uygulamalardan 18. Madde uyarınca yapılan imar uygulamaları asıl uygulama şeklidir ve her zaman uygulanma imkanı vardır. Diğer uygulamalar ise özel şartlara bağlanmış ve bir geçiş dönemi için hak sahiplerine kolaylık getirmek ve uygulamayı yapacak olana daha fazla yetki vermek suretiyle karmaşık, hisseli ve küçük miktarlarda olan arazi parçalarının mülkiyete ilişkin sorunlarının düzeltilmesi amacıyla kanun koyucu tarafından ortaya çıkarılmıştır. Bu araştırmada İmar Kanununun 18. Maddesine göre yapılan imar uygulamalarında dikkat edilmesi gereken hususlar ve uygulamalarda karşılaşılan teknik-hukuki farklılıklar irdelenmiştir.

1.2 ARAŞTIRMA PROBLEMLERİ VE VARSAYIMLAR

Günümüze kadar imar uygulamalarında uygulayıcılar değişik problemlerle karşı karşıya kalmışlardır. Bu problemlerin çözümüne yönelik farklı yaklaşımlar uygulanmıştır. Örneğin; yoldan ihdasların ne şekilde düzenlemeye dahil edileceği veya bu alanların DOP kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceği, düzenleme sınırı ve bölgelerinin belirlenmesinde hangi kriterlerin esas alınması gerektiği, hangi tür imar uygulamalarında ve ne tür özellik arz eden bölgelerde hisse çözümüne gidileceği veya gidilemeyeceği, daha önce terk yapmış bir parselin düzenleme kapsamına alınıp alınmayacağı, alınırsa bu parsellerden hangi şartlarda DOP kesintisi yapılabileceği, DOP kesintisi kapsamında hangi parsellerin alınacağı, bir bölgede imar uygulaması yapılmışsa aynı yerde tekrar imar uygulaması yapılıp yapılamayacağı, ıslah imar planı uygulamalarında kanuni ipotekle hisselerin bedele dönüştürülmesinde hangi kriterlere uyulması gerektiği gibi daha bir çok probleme yaklaşımda uygulayıcılar arasında farklı yorumlar getirilmektedir. Bu problemler büyük ölçüde her imar uygulamasında karşılaşılabilecek türden problemlerdir. Dolayısıyla bu problemlerin çözümüne yönelik yönetmelik hükümlerinde net olarak ifade edilemeyen bazı farklı yaklaşım ve yorumlar ortaya çıkmaktadır. Diğer yandan bu konuyla ilgili farklı Danıştay kararlarına da rastlanmaktadır. Bunun sonucunda imar uygulamalarına sıkça itirazlar olmaktadır. Bu itirazlar sonucunda imar uygulamalarının önemli bir kısmı, kısmen ya da tamamen iptal

edilmektedir. İptal edilen imar uygulamaları sonucunda büyük miktarlarda maddi ve zaman kayıpları olmaktadır.

1.3 ARAŞTIRMANIN AMACI

Bu araştırmada 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi çerçevesinde imar uygulamalarının yöntemleri, uygulama sırasında karşılaşılan problemler, Esenyurt Belediyesine imar uygulamalarına ilişkin açılan dava örneklerinden yararlanılarak dava konusu olma sebepleri incelenerek çözüm önerileri getirilecektir.

1.4 ARAŞTIRMANIN KAPSAMI VE SINIRLARI

Araştırma kapsamında Esenyurt Belediyesi tarafından yapılmış olan imar uygulamalarından örnekler verilerek uygulama sırasında karşılaşılan problemler ve eksiklerin bulunup bulunmadığı incelenmiş ve Esenyurt Belediyesine imar uygulamaları ile ilgili açılan davalar incelenerek bir sistem dahilinde konulara değinilmiştir.

Çalışma bu doğrultuda beş bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde; tezin giriş bölümüne yer verilmiş ve burada tezin konusu, problemler ve varsayımlar, amacı, kapsamı ve sınırları hakkında bilgi verilmiştir.

İkinci bölümde; imar uygulamaları hazırlanma süreci, uygulama araçları, hukuka aykırılık nedenleri, uygulama öncesi ve sonrasında karşılaşılan sorunlar ve yargılama süreci irdelenmiştir.

Üçüncü bölümde; arazi ve arsa düzenlemesinin tanımı kapsamı ve içeriği, amacı, uygulama nedenleri, düzenlemenin yararları, aşamaları ve düzenleme sırasında dikkat edilecek hususlara değinilmiştir.

Dördüncü bölümde; tezin kapsamını oluşturan Esenyurt ile ilgili genel bilgiler verilip Esenyurt Belediyesi tarafından yapılan İmar Uygulaması örnekleri doğrultusunda uygulamanın nasıl yapıldığı incelenmiş ve Esenyurt Belediyesine açılan imar davalarından örnekler verilip bilirkişi raporları da incelenerek kararlar bu doğrultuda irdelenmiştir.

Beşinci Bölümde; yapılan çalışma hakkında genel değerlendirme yapılmış ve sonuç'a yer verilmiştir.

2. İMAR PLANI UYGULAMALARI

2.1 İMAR PLANI UYGULAMALARI İLE İLGİLİ MEVZUATIN TARİHSEL GELİŞİMİ

Ülkemizde planlama anlayışının tarihsel gelişimine bakıldığında bu konudaki ilk uygulama 1848 yılında binaların yapı biçimine ve şehircilik ilkelerine dair çıkarılan Ebniye Nizamnamesi ile gerçekleşmiştir. Bu yasaya göre cadde ve sokakların genişletilmesi için yıkılması gereken binaların, sahiplerinden değer pahası ile satın alınması veya istimlak edilerek yıktırılması öngörülmüştür.

1856 yılında beldenin donatımı, temizliği ve yolların genişletilmesi işlemleri sebebiyle, belirli bir bedel karşılığında kamulaştırma yapılması esası kabul edilmiştir.

1864 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesi (Yol ve Yapılar Tüzüğü) uygulamaya konulmuştur. Bu tüzükte sokakaların genişletilmesi için alınacak yerlerin, sahipleri tarafından belediyeye parasız olarak terk edilmesi esası getirilmiştir.

1882 tarihli Ebniye Yasası ile; yollar, yangın yerleri ve binalar ile ilgili düzenlemeler yapılmış, bunun sonucunda yolların genişletilmesi için yeteri kadar kısmın eşit miktarda olmak üzere, sokağın iki tarafında ikamet eden sakinlerden karşılıksız olarak katılım alınabilmesi kuralı getirilmiştir.

Cumhuriyet döneminde ilk şehircilik düzenlemesi, 1928 tarihli 1351 Sayılı Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vezaifine Dair Kanun ile sağlanmış ve Ankara'nın imar planı hazırlanmıştır.

1930 yılında, tüm belediyelere imar planı hazırlama zorunluluğu getiren 1580 Sayılı Belediye Kanunu ile 1933 yılında kentlerin planlama çalışmalarını düzenleyen 2290 sayılı Belediye, Yapı ve Yollar Kanunu yürürlüğe konulmuş ve bu kanun ile dağıtımda yüzde onbeşe kadar kesintiye imkan verilmiştir.

2290 Sayılı Kanuna kadar geçen süre içinde yollar, meydan ve mesire yerleri maliklerinin her türlü hak ve tasarrufları sakıt alanlar olarak tanımlanırken, 2290 Sayılı Kanun yollar için bile kamulaştırma zorunluluğunu hükme bağlamıştır. Kanunda yer alan yüzde onbeşe (15) kadar kesinti, 6785 Sayılı Kanunun 42. Maddesi ile 3194 Sayılı Kanunun 18. Maddeleri ile oldukça paralellik göstermektedir. Bu kesintinin yalnızca ifraz ve tevhid işlemi sırasındaki zorunluluğa bağlanması, kamusal bir alan yaratmaktan

çok teknik sorunların çözümü için olduğunu ortaya koymaktadır. Çünkü kanunda yol ve yeşil alan gibi umumun menfaatine mahsus olarak gösterilmiş yerler için maliyeye ve devlete ait yerlerin parasız terk edileceği, bunun dışındaki alan taleplerinin istimlak yolu ile elde edileceği açık hükme bağlanmıştır.

Kanunda mali yetersizlik içindeki belediyelerin ellerindeki arsalarının özel mülkiyete açılması öngörülmüştür. Böylece kamunun elindeki her türlü arazinin satılarak kamusal arsa stokunun azalmasının önü açılmıştır. Günümüzde de kullanılmakta olan, planlama sırasında kamunun elindeki değerli kentsel topraklar yok olacak ve yakın çevresinin rantlarını arttıracaktır. Ayrıca, kamu arazilerinin park, yeşil alan vb. işlevlerle doldurma aracı bu hükümle ilk kez mevzuatımıza girmiştir.

2290 Sayılı Kanun, imar açısından kamu yararı kavramının içeriğini yol ve yeşillik gibi yerlerle sınırlamıştır.

Belediye, Yapı ve Yollar Kanunu ile sorunlar çözülmeye çalışılmış ancak tam anlamıyla başarıya ulaşamamıştır.

Kentsel sorunların artarak devam etmesi üzerine bu sorunların çözülmesi amacı ile bir kısım yenilikler getirilerek 1956 yılında 6785 Sayılı İmar Yasası ve 6830 Sayılı Kamulaştırma Yasası yürürlüğe girmiştir. Böylece planlama ve yapılaşma esasları belirlenmiştir. 6785 sayılı İmar Yasası incelendiğinde beraberinde bir takım yenilikler getirdiği görülmektedir. Yasada Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili esaslar 42. Maddede belirtilmiştir.

Yasanın getirdiği yenilikler arasında;

1. Bedelsiz terk oranı yüzde yirmibeşe çıkarılarak bu kesinti yalnızca kamusal hizmet alanları olarak tanımlanan yol, meydan, otopark ve yeşil alan dışında kullanılamayacaktır.
2. Taşınmaz sahipliğine toplum yararı için sınırlamalar getirmeye olanak sağlanmıştır.
3. Bölge planlaması konusunda yeni yaklaşımlar ortaya konulmuştur.

6785 Sayılı Kanunun Kamulaştırma konusunda 2290 Sayılı Kanundan farkı şöyle gözükmektedir; kamulaştırma programına alınan özel mülkiyete ait yerlerden imar programına alınan ve 4 yıl içinde kamulaştırılması yapılamayan yerler ve imar programında olmayan, ancak umumi hizmete ayrılan alanların maliklerinin

müracaatlarından itibaren 5 yıl sonunda kamulaştırılamamış yerlerin maliklerine döneceği hükmünün getirilmiş olmasıdır.

6785 Sayılı Kanunun imar uygulamalarını kamulaştırma yapmadan gerçekleştirme amacı 42. maddede düzenlenmiştir. İmar uygulaması yapılan alanlarda, plan ile kamusal hizmetlere ayrılan yerler için gereken alan ihtiyacının karşılanabilmesi için, uygulama alanının yüzde yirmibeş (25) kesintinin bedelsiz olarak alımını, yüzde yirmibeşi (25) geçen miktarların ise kamulaştırılması zorunluluğu 6785 Sayılı Kanunla düzenlenmiştir.

Anayasa Mahkemesi de, 09.07.1956 tarih ve 6785 sayılı İmar Yasası'nın 42. Maddesi ile planda öngörülen yol, meydan, otopark, yeşil alan gibi dört farklı kamusal hizmet alanının karşılanması amacıyla kesilen payın, ancak bu yerler için kullanılması kaydıyla, taşınmazların yüzde yirmi beş (25) eksiğiyle dağıtılması ilkesini, karşılık ödenmeden yapılan bir tür dolaylı (istisnai) kamulaştırma niteliğinde görerek 22.11.1963 tarih ve E. 1963/65, K. 1963/278 sayılı kararıyla iptal etmiştir (Resmi Gazete; 14.01.1964 - 11606). 1964 yılından 1972 yılına kadar, kentsel alanlarda imar planı uygulamaları bu yüzden aksamıştır.

Kamusal hizmet alanları için; belediyelerin mali olanaklarının kısıtlı olmasından dolayı kamulaştırma yapılamadığından gerekli arsalar kamu arsalarından sağlanmaya çalışılmıştır.

6785 sayılı yasa imar planlama ve yapı denetim yetkilerini belediyelere verirken İmar ve İskan Bakanlığı'na katı bir yönetsel vesayet yetkisi tanımıştır. Bakanlık, planları onama aşamasında kendi önceliklerini belediye meclisinin iradesinden üstün tutarak planı dilediği biçimde değiştirme yetkisine sahiptir.

Yasa ile kapsamlı ve bütüncül planlama anlayışı çerçevesinde kesin ve katı öngörülere göre hazırlanan imar planlarına uygun olarak gelişeceği varsayımı üzerine kurulan imar yaklaşımı, hızlı kentleşme sürecinde ortaya çıkan soru ve sorunları çözmekte yetersiz kalmıştır.

6785 sayılı yasanın kullanılmaya başlaması ile yasanın 42. maddesi gereği planda öngörülen yol, meydan, otopark, yeşil alan gibi dört farklı kamusal hizmet alanının karşılanması amacıyla kesilen payın, ancak bu yerler için kullanılması kaydıyla, taşınmazların yüzde yirmibeş (25) eksiğiyle dağıtılması ilkesininin 1964 yılında Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi ile kentsel alanlarda imar planlarının

uygulanmasını aksatmıştır. Bu yüzden mevcut durumdaki aksaklıkları ve özellikle Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde kamusal alan parselleri için kesilen yüzde yirmibeş (25) oranın yetersiz kalmaya başlaması yeni arayışları gündeme getirmiştir.

Buna bağlı olarak 1972 yılında 6785 sayılı imar yasasının bazı maddelerinin değiştirilmesine ilişkin olarak 1605 sayılı Yasa çıkmıştır. Bu yasa iki önemli konuyu gündeme getirmiştir. Bunlardan ilki, deniz, göl ve nehir kıyılarına ilişkin düzenlemeler diğeri de mücavir alan dışında kalan alanların imar düzenine tabi kılınmasıdır. Bunlara ek olarak kamusal hizmet alanlarına, park ve çocuk bahçesi eklenerek sayısının artırıldığı görülmektedir. Ancak alınan bu önlemler de hızlı kentleşme süreci karşısında sorunların çözümü için yetersiz kalmıştır. Sorunların temelde çözümü için İmar Yasasında, ihtiyaçlara cevap verebilecek köklü değişiklikler yapılması gündeme gelmiştir.

Ayrıca 1605 Sayılı yasa ile 6785 sayılı İmar Yasasına getirilen kapsam genişliği sonucunda, Bakanlar Kurulu Kararı ile imar düzenine alınan alanlarda Bakanlığın görev kapsamı genişletilmiştir.

Uygulamada görülen aksaklıklar ve yüzde yirmibeş (25) olan düzenleme ortaklık payı (DOP) oranının yetersiz kalması sebepleriyle yeni bir düzenlemeye ihtiyaç duyulmuştur. Bu nedenle 1985 yılında 3194 Sayılı İmar Kanunu yürürlüğe girmiştir. Bu kanun ile merkezi yönetimden yerel idarelere yetki devri gerçekleştirilmiştir. 6785 Sayılı İmar Kanunu ile birlikte 1605 Sayılı Kanun ve ekleri yürürlükten kaldırılmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunu; yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir (Amaç-Md.1). Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabidir. (Kapsam-Md.2).

Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz (Genel Esas- Md.3).

3194 Sayılı Kanunun 6785 Sayılı Kanuna göre imar sistemine getirdiği en önemli yenilikler;

a. Yeni planlama kademeleri tanımlanmıştır.

- b. İmar planlama süreçlerine ilişkin yetkilerin mücavir alan sınırları içerisinde Belediyelere, dışında ise Valiliklere devredilmiştir.
- c. Kamusal hizmet alanlarının sayısı arttırılmış, bu alanlar için kesinti miktarı da yüzde otuzbeş (35) olarak değiştirilmiştir.

Ancak bugün varılan noktada büyük kentlerin tamamen veya kısmen imar mevzuatına aykırı yapılardan oluştuğu ve kaçak yapılaşmanın konut dışı sektörlerde de (ticaret, sanayi, turizm, tarım, vb.) giderek yaygınlaştığı dikkate alındığında, ülkemizde imar sisteminin büyüyen kentleşme karşısında sorunlarını çözmekte yetersiz kaldığı görülmektedir.

3194 Sayılı Kanunun uygulama dönemi 20 yılı aşmış bulunmaktadır. Kanunun öngördüğü yaklaşımların artı ve eksileri ile irdelenmesi için bu dönem yeterli bir süredir. Ancak yaşananlar göstermiştir ki gerek planlama ve uygulama konusundaki yetki karmaşası, gerekse yerel yönetimlerin teknik donanımının yeterli olmayışı, yerel yönetimlerin planlama ve uygulama çalışmalarının denetlenmesindeki yasal boşluk, 3194 sayılı kanun ile amaçlanan demokratik, saydam, bürokratik engellerden arındırılmış, yerinde karar üretme ilkesinden uzaklaşılmasına neden olmuş; çarpık kentleşme ve karmaşık bürokrasilere yol açılmıştır. 3194 sayılı imar yasası uygulamasının getirdiği düş kırıklığı giderek yerel planlama yetkilerinin parçacı düzenlemelerle merkezi yönetime çekilmesine ve merkezi yönetim seviyesinde bir karmaşaya neden olmuştur (Eke 2001).

3194 sayılı yasa yerelleşmeyi getirmesine rağmen halkın katılımını karar verme ve plan hazırlama aşamalarını söz konusu etmemiş, halk katılımını planların halkın temsilcileri olarak seçilen belediye meclislerinde onaylanması ve planlara askı süresinde itiraz etme hakkı olarak kısıtlı biçimde tanımlanmıştır. Bu da 3194 sayılı yasanın hem kapsamlı planlama hem de yapısal planlama yaklaşımlarından az da olsa izler taşıdığı görülmektedir. Kapsamlı planlama anlayışı ile plan kademeleri saptanmakta ancak daha çok imar planları üretimine dönük ve yapı ölçeğinde detayları içermektedir (Eke 1998).

2.2 İMAR UYGULAMALARI

2.2.1 Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)

Düzenleme ortaklık payı (DOP), 18'inci Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c maddesinde şu şekildedir.

Düzenleme Ortaklık Payı: Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile MEB'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, ibadet yeri ve karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden yüzde kırka kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedeldir.

3194 Sayılı İmar Yasasının 18 inci madde 2 ve 3 üncü fıkraları 03.12.2003 tarihli ve 5006 Sayılı Yasa ile değiştirilmiştir. Yapılan değişiklik ile; Daha önce yüzde otuzbeş olan DOP oranı yüzde kırka çıkartılmıştır. Ayrıca daha önce DOP'tan oluşturulacak yerlerden olarak belirlenen cami yeri "ibadet yeri" olarak değiştirilmiş ve DOP'tan karşılanacak umumi hizmet sahasına "MEB'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları" da eklenmiştir.

DOP düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeye giren yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez. Bu miktar azami miktarı göstermektedir. Düzenleme ortaklık payı (DOP), kesin bir değeri ifade etmeyip, kamusal hizmet alanlarının planda öngörülen büyüklüklerine göre değişmektedir. Gerçekte bu oran, yüzde kırktan az olabileceği gibi daha fazla da çıkabilir.

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 tesisleri için kullanılır. Düzenleme alanında bu kullanımlara ayrılan yerlerin oranı yüzde kırkın altında ise DOP oranı buna göre belirlenir. Düzenleme alanı için gereksinim duyulan DOP oranı, yukarıda belirtilen umumi hizmetler için ayrılacak yüzde kırk 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 kalırsa yönetmeliğin 32. maddesindeki sıraya göre kamulaştırma yapılır.

DOP'un belirlenmesinde;

1. Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde DOP, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.
2. Herhangi bir parselden bir defadan fazla DOP alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden düzenleme yapılmasına engel değildir. Yeniden düzenlemede daha önceki kanunlara göre yüzde yirmibeş DOP alınan yerler, yüzde kırka tamamlanabilir.
3. Düzenlemeye giren arazi ve arsaların DOP alınanlardan, yeni düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.
4. Uygulama yönetmeliğinin 4. ve 10. maddesine göre DOP'un karşılığı para olarak da alınabilir. Parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliğinden dolayı DOP alınmadığı hallerde, hak sahibinin yazılı talebi ile DOP bedele dönüşümü 2942/4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre tespit edilerek yapılır.
5. Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyulandırma sadece zemine ait olup, şüyunun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.
6. Düzenlemede, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir.
7. 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 şüyü giderilmedikçe, bu yapıların eski sahiplerince kullanılmaya devam edilir.
8. Kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

9. Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parselin dağıtım sonrası belirlenen yeni sahiplerinin muvafakatleri olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esas tamir izni verilemez.
10. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaat elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.
11. Uygulamada, belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine, ilgililerin muvafakati halinde, kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler. Burada mülkiyet sahibinin onayı önemli yer tutmaktadır.

Düzenleme yapılan alan içindeki DOP oranı ile maliklerden düşülen DOP oranının aynı olması zorunludur. Düzenleme sahasında bulunan taşınmazın; Hazine, belediye ya da diğer kurumlara ait olması, DOP alınması konusunda herhangi bir ayrıcalığa sebep olmaz.

Bu konuda Danıştay 6. dairesinin almış olduğu karar mevcuttur. Buna göre; Danıştay 6. Dairesi 25.10.1993 tarih ve E. 1992/3949, K. 1993/4461 sayılı kararıyla, düzenlenen alan içinde düzenleme ortaklık payı oranının ortakların bir kısmından bu oranın üstünde, bir kısmından ise bu oranın altında alındığı bu şekilde tesis edilen parsellasyon işleminde mevzuata uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle, yapılan düzenlemeyi iptal etmiştir.

3194 sayılı imar yasası, DOP'un imar planında sadece MEB'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol sahaları için ayrılabilceğini, bu sahalarda dışında bir amaçla kullanılmayacağını, bu sahalarda dışındaki kamu hizmet ve tesis alanlarının DOP hesabına dahil edilemeyeceğini hükme bağlamıştır.

DOP olarak kesilen sahalardan belediye adına parsel üretilmesi de yasa gereği mümkün olmadığı gibi konu ile ilgili olarak yargı kararları da mevcuttur. Yasada DOP'ların hangi umumi tesisler için kullanılacağı sayılmış pazar yeri ve toplu taşıma yolları bunun içinde yer almamıştır. Ancak Danıştay kararları, pazar yeri ve toplu taşıma yollarının da DOP'lardan karşılanabileceğini ortaya koymuştur.

DOP Oranı Hesabı

DOP oranının hesabı, Uygulama Yönetmeliğinin 30'uncu maddesiyle belirlenmiştir. Buna göre;

1. 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) ile gösterilsin (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) ile gösterilsin. (D , düzenleme ile oluşan yapı adaları ve Uygulama Yönetmeliğinin 12 'nci maddesinde adı geçen okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer tesisler için ayrılan alanları ifade eder.)

Kamuya ayrılan alan ise (KAA) ile gösterilsin.

Kamuya Ayrılan Alan = Katılım kütlesi - Dağıtım Kütlesidir.

$$(KAA) = (K)-(D)$$

2. 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 nasıl hesaplanacağı Uygulama Yönetmeliğinin 31'inci maddesinde yer almıştır. Buna göre;

3. 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 kütlesi) yüzölçümü toplamına bölümü ile bulunur.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı = Kamuya Ayrılan Alan / Katılım Kütlesi

$$DOPO = (KAA) / (K)$$

4. 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 kütlesine olan oran DOP'dur.

2.2.1.1 Düzenleme Ortaklık Payının Eleştirisi

Arsa düzenlemelerinde, genel hizmetlere ayrılan alanların toprak ihtiyacının karşılanması hususu en önemli amaçlardan biridir. Ülkemizde İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılan arsa düzenlemelerinde, bu ihtiyaç düzenlemeye giren taşınmazlardan yüzde kırk'a (40) kadar eşit oranda kesilerek karşılanmaktadır. Bu oranın üst sınırının yüzde kırk (40) olarak belirlenmiş olmasının da bilimsel bir açıklaması yoktur (Yaman 2004)

İmar Kanununun 18. maddesinin 2. fıkrasında düzenleme ortaklık payı "düzenleme dolayısıyla oluşacak değer artışları" olarak gösterilmiştir.

Ancak, yürürlükteki uygulamalara göre, düzenlemeye giren parsellerin değerlerinde düzenleme dolayısıyla artış olup olmadığı ve değer artışı varsa bunun kesilen düzenleme ortaklık payını karşılayıp karşılamadığı araştırılmaktadır.

18. madde ile düzenlemeye alınan parsellerden, düzenleme nedeniyle artan değer karşılığı olarak yüzde kırk (40)'a kadar pay kesilebilmektedir.

Yürürlükteki uygulamaya göre, düzenlemeye giren taşınmazlarda meydana gelen değer

değişimine bakılmaksızın, düzenleme alanında tespit edilen belirli bir oran düzenleme ortaklık payı olarak bütün taşınmazlardan eşit olarak kesilmektedir.

Oysa, düzenleme sonucu her taşınmazda meydana gelen değer artışı eşit olmayabilir. Ya da taşınmazda meydana gelen değer artışı, düzenleme alanı için belirlenen düzenleme ortaklık payı oranının altında olabilir. Bu durumda, meydana gelen değer artışı ile düzenleme ortaklık payı oranı arasındaki fark, bedeli ödenmeksizin yani, üstü kapalı olarak kamulaştırma olmaktadır ki, bu da Anayasa'nın 46. maddesinde kamulaşımı düzenleyen hükmüne açık bir aykırılık teşkil etmektedir. Çünkü Anayasa'nın 46. maddesine göre bedel ödenmeksizin kamulaştırma yapmak mümkün değildir.

Mevcut uygulamadaki en büyük çelişki, düzenleme nedeniyle meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı alınabileceği kuralı konulmuş olmasına karşın, düzenleme nedeniyle değer artışının olup olmadığının varsa miktarının belirlenmesine yönelik herhangi bir çalışma yapılmıyor olmasıdır.

Hiçbir demokratik toplumda, bir hizmet nedeniyle kişilerin arazi ve arasında meydana getirildiği varsayılan değer artışı karşılığında onun mülkiyet hakkının ortadan kaldırılması kabul edilemez.

Mevcut uygulamaya göre, farklı düzenleme alanlarında farklı düzenleme ortaklık payı oranlarının uygulanması da adalet ve eşitlik anlayışına aykırıdır. Örneğin, birbirine hem sınır olan iki parselin farklı alanlarına alınması durumunda, bir taşınmazdan yüzde kırk (40) diğerinden yüzde on (10) oranında düzenleme ortaklık payı alınabilmektedir. Yani, bir taşınmazın düzenleme sonucunda alacağı durumu, düzenleme alanı içerisindeki genel hizmet alanlarının miktarları belirlenmektedir. Taşınmaz, az kayıplı bir düzenleme alanına alınırsa şanslı, çok kayıplı bir düzenleme alanına alınırsa şanssızdır. Yani, taşınmazın akibeti şansa bırakılmaktadır.

Bu sorunların ortadan kaldırılabilmesi için, düzenleme ortaklık payı alınmasının gerekçesi olarak gösterilen “düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışlarının” bilimsel yöntemlerle belirlenmeli ve bu değer artışı ya genel hizmet alanlarının oluşturulmasında (düzenleme ortaklık payında) kullanılmalı ya da bu değer artışıyla orantılı olarak taşınmaz maliklerinin düzenlemenin ihtiyacı olan genel hizmetlere katılımı sağlanmalıdır. Bu da değer eşitliği yöntemi ile sağlanabilmektedir.

Ancak, değer eşitliği yönteminin uygulanmasının zor ve karmaşık olması, arsa düzenlemelerinin uygulamacı idareler açısından cazibesini ortadan kaldırabilir. Bu nedenle, 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 belirlenmek suretiyle düzenleme ortaklık payının bu değer artışı oranında alınması sağlanabilir (Yaman 2004)

2.2.2 Kamu ortaklık payı (KOP)

1985 yılına kadar yasa ve yönetmeliklerde yer almayan, DOP dışında bir başka orana Kamu Tesisleri Ortaklık Payı Oranına (KOP) yer verilmiştir. 3194 sayılı yasanın 18. madde uygulama yönetmeliğinin 12. maddesi, "Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri düzenlemeye giren parsellerin alımları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir" şeklinde-dir. Kamuya ayrılan alan (KAA) ile gösterilsin. Düzenleme sahası (K) içerisinde, kamuya ayrılan alan (KAA) hesaplandıktan sonra, KAA'nın toplam Katılım kütlesine (K) oranı bize KOP'u verir.

$$KOP = KAA / K$$

Kamu kullanım alanları olan sağlık, spor ve oyun alanları, kültür - eğlence alanları, belediye hizmet alanları ve kamu yapılarının yapılacağı alanlar ise, düzenlemeye giren parsellerin alanları ile orantılı olarak Kamu Ortaklık Payı (KOP) kapsamına girer ve bu alanların kullanılması için kamulaştırılması gerekir. KOP'un alt ve üst limitleri yoktur. Planın içeriğine göre bu pay değişebilir.

Bu alanlar için kadastral parsellerin alanları ile orantılı olarak hisse verilir. Ancak bu yerlere verilen hisseler bedelsiz terk olmayıp parsel maliklerinin adlarına kaydedilecek yerlerdendir. Tesisini gerçekleştirecek kuruluş (Milli Eğitim, Sağlık, Kültür vs. Bakanlıklar) kamulaştırma yaparak, günün rayiç bedeline göre arsa bedeline göre arsa bedelini ödemek suretiyle bu yere sahip olabilirler.

Bu tesisler; ek kamulaştırma yükü getirmemesi için gereksinim ölçüsünde değil, daha başlangıçta düzenleme ortaklık payının izin verdiği ölçüde tutulmaktadır.

İmar planlarında kamu hizmetlerine ayrılan yerler, kamunun mülkiyetindeki arsalara rastlayabileceği gibi, özel mülkiyete konu arsalara da rastlayabilmektedir.

2.2.3 İmar Uygulamalarının Yasalarda DOP ve KOP Açısından Geçirdiği Değişiklik

İmar planı uygulamaları için Cumhuriyet dönemi yasaları incelendiğinde günümüze gelinceye kadar bir takım değişiklikler geçirdiği ve bazı önemli noktaların ön plana çıktığı görülmektedir.

Cumhuriyet dönemi imar yasalarına genel olarak bakıldığında arazi ve arsa düzenlemelerinin önemi iki noktada kendini göstermektedir (Özmüş 2007).

1. Düzenlemeye konu yerlerin gereksinmesi olan ve planda öngörülen kamusal hizmet alanlarının malik sorununun çözümü,
2. İmar mevzuatına uygun yapılaşmayı sağlamak üzere, üzerinde imar hakları belirlenmiş, kentin altyapı sistemlerine bağlanmış imar parsellerinin üretilmesi,

Bu iki önemli konu dikkate alınarak Cumhuriyet dönemi imar yasalarının geçirdiği değişiklik incelendiğinde;

1. 10.6.1933 tarih ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasası, her türlü arsanın plan gereklerine göre, belediyelerce birleştirilmesi, bölünmesi ve yüzde onbeş (15) eksiğiyle dağıtılmasını öngörmesine karşın (m. 6), yapılan kesintinin ne tür kamusal hizmet alanları için kullanılacağına değinmemiştir.
2. 9.7.1956 tarih ve 6785 sayılı imar Yasası, her türlü taşınmazların yüzde yirmi beş (25) eksiğiyle maliklerine dağıtılmasını ön görerek (m. 42), yapılan kesintinin yalnızca; yol, meydan, otopark ve yeşil alan için kullanılacağını belirtmiştir.
3. 6785 sayılı yasada değişiklik yapan, 11.7.1972 tarih ve 1605 sayılı yasa, belediyelerce yeteri kadar alanın, düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışları karşılığında, düzenleme ortaklık payı olarak düşülebileceğini belirtmiştir. Bu payın taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde yirmi beşini (25) geçemeyeceğini belirterek, düzenleme ortaklık payının, düzenlemeye konu yerlerin gereksinmesi olan; yol, meydan, otopark, yeşil alan, park ve çocuk bahçesi gibi kamusal hizmetler ve bunlarla ilgili tesislerden başka amaçlarla kullanılamayacağını belirtmiştir.
4. 3.5.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Yasası, 6785/1605 sayılı yasada yer alan kurala benzer amaçla düzenleme ortaklık payı alınabileceğini belirterek, bu oranı yüzde

otuz beşe (35) çıkarmıştır (m. 18). Yasaya göre düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye alınan yerlerin gereksinmesi olan; yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, cami ve karakol gibi kamusal hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka amaçlarla kullanılmayacağını belirtmiştir.

5. İmar Kanunu ile İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı yapılara Uygulanacak bazı işlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir maddesinin değiştirilmesi hakkında Kanunda değişiklik yapılmasına ilişkin 03.12.2003 tarihli 5006 sayılı Yasa ile düzenleme ortaklık payı yüzde kırk'a (40) çıkarılmıştır. Ayrıca 3194 sayılı yasanın 18. maddesinde yer alan cami yeri ibadet yeri olarak değiştirilmiştir (Köktürk 1997)

Tablo 2.1. Kamusal hizmet alanları kesinti oranı ve sayıları (Özmüş 2007)

KANUN ADI	DOPO(%)	KAMUSAL HİZMET ALANI	KOP
10.06.1933 - 2290 Sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu	15	Yok	Yok
09.07.1956 - 6785 Sayılı İmar Kanunu	25	Yol, meydan, otopark, yeşil alan	Yok
11.07.1972 - 1605 Sayılı Kanun	25	Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi,	Var
03.05.1985 - 3194 Sayılı İmar Kanunu	35	yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, cami, karakol	Var
03.12.2003 - 5006 Sayılı Kanun	40	yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, ibadet yeri, karakol, MEB'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları	Var

Bu değerlendirmeler ışığında Cumhuriyet dönemi İmar yasalarındaki değişimler kendini şu şekilde göstermektedir:

- a. Düzenleme ortaklık payı oranının giderek artırılması (Tablo 2.1)(yüzde onbeş'ten (15) yüzde yirmi beşe (25), yüzde otuz beşe (35) ve son olarak yüzde kırka 40),
- b. Düzenleme ortaklık paylarının, zorunlu olarak kullanılacağı kamusal hizmet alanlarının sayısının her yasa değişikliğinde artırılması (Tablo 2.1) (1956'da 4 adet, 1972'de 6 adet ve 1985'te 8 adet).

2.3 İMAR PLANI UYGULAMA ARAÇLARI

Türkiye’de oluşturulmaya çalışılan planlama bütünlüğü uygulamada tam olarak oluşturulamamış, yerel planlarla ulusal planlar arasında birlik sağlayacak bölge planlama anlayışı yerleştirilememiştir. Planlamanın amacı olan kamu yararı kavramına da geçen tarihsel süreçte farklı anlamlar yüklenebilmiştir. Kamu yararı ve toplum yararı kavramlarının örtüştüğü bölgeler belirlenerek planın amaçları ve planın uygulama araçları düzenlenebilir.

Yaşanan gelişmelere karşı insanların kamusal kent işlevlerine gereksinimlerinin artması, kentlerin devamlı gelişerek yenilenmesi karşısında kamu hizmetlerine daha çok alan ayrılması gerekmektedir.

Planlama sürecinde üst ölçekli planlar üzerinde oluşturulan kararların mekana yansımaları imar uygulama planları ile olmaktadır. Çünkü kent planlaması sürecinin son aşaması, imar planlarının uygulanmasıdır. Bu aşamada imar planlarının uygulanması için kullanılacak yöntem ve bu yöntemlerin özellikleri imar planlarının başarı yüzdesini arttıran bir etken olarak karşımıza çıkmaktadır.

İmar planı uygulama araçları şunlardır:

1. İmar Programları,
2. Kamulaştırma yolu ile yapılan uygulamalar,
3. İfraz ve Tevhid (3194, m.15-16),
4. Bedelsiz yola terk,
5. Yoldan ihdas,
6. Arazi ve arsa düzenlemeleri (3194, m.18).

2.3.1 İmar Programları

İmar uygulaması imar programı kavramı ile yakından ilişkilidir. İmar programı kent planlarını uygulayıcı makamların imar planlarını uygularken faydalandıkları önemli yetkilerden biri olarak görülmektedir. 3194 Sayılı İmar Kanununun 10. maddesinde, “Belediyeler, imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere, 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar” hükmü bulunmaktadır. Ayrıca İmar

Kanununun 18. Madde Uygulama Yönetmeliği'nin 5. maddesi de, "Belediyelerin ve valiliklerin, 5 yıllık imar programlarına öncelik tanımak, kentin gelişme ve gereksinmelerine göre yeterli miktarda arsayı konut yapımına hazır bulunduracak şekilde, uygulama imar planlarında düzenleme alanlarını saptamak, bu alanlarda imar planlarını uygulamak zorunda olduklarını" belirtmektedir.

İmar Programları hazırlanırken Kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine gerekli ödeneğin konulması amacı ile yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisince kabul edildikten sonra kesinleşir ve kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Bu alanlar kamu kuruluşları tarafından, imar programı süresi içinde kamulaştırılırlar.

5 yıllık İmar Programlarının hazırlanmasının şu şekilde faydaları olabilir;

- a. Belediyelerin bir program içinde çalışmalarını sağlar.
- b. İmar programlarının yerel yönetimleri bağlayıcı bir işleve sahip olması nedeniyle, belediyelerin istediklerini zamanında gerçekleştirmesini sağlar.
- c. İmar programı, zamanlama, maliyet, kaynak, teknik vb. unsurlar dikkate alındığında belediyeler için etkin bir uygulama ve hareket planı olabilmektedir.

Ancak İmar Kanununda Belediye İmar Programını yapmadığı takdirde cezai müeyyide ile ilgili net bir düzenleme yoktur (Sancaktar 1996).

2.3.2. Kamulaştırma Yolu İle Yapılan Uygulamalar

Cumhuriyet dönemi boyunca, imar, belediye ve yapıya ilişkin çıkarılan tüm yasalarda, imar planlarının uygulanmasındaki araçlardan biri kamulaştırma olarak öngörülmüştür.

Planda kamusal hizmet alanlarına rastlayan taşınmazların edinilmesinde tek yöntem olarak İmar Kanununun 10.13. ve 33. maddelerinde kamulaştırma önerilmektedir.

İmar planlarında kamu hizmetlerine ayrılan yerler, kamunun mülkiyetindeki arsalarla rastlayabileceği gibi, özel mülkiyete konu arsalarla da rastlayabilir.

İmar planında gösterilen, yol, park, çocuk bahçesi, okul, hastane, v.b. kamunun kullanacağı veya kamuya hizmet edecek tesislerin üzerine kurulacağı arazinin mülkiyeti özel kişilerin elinde olabilir. Bu gibi yerleri kullanabilmek için önce bunların

mülkiyetinin ilgili kamu kuruluşuna geçmesi gerekir. Mülkiyetin, sahiplerinin rızasını almaksızın, kamuya aktarılma işlemine kamulaştırma denir. Kamulaştırma, 04.11.1983 tarih ve 2942 Sayılı “Kamulaştırma Kanunu”nun (KK) hükümlerine göre uygulanır.

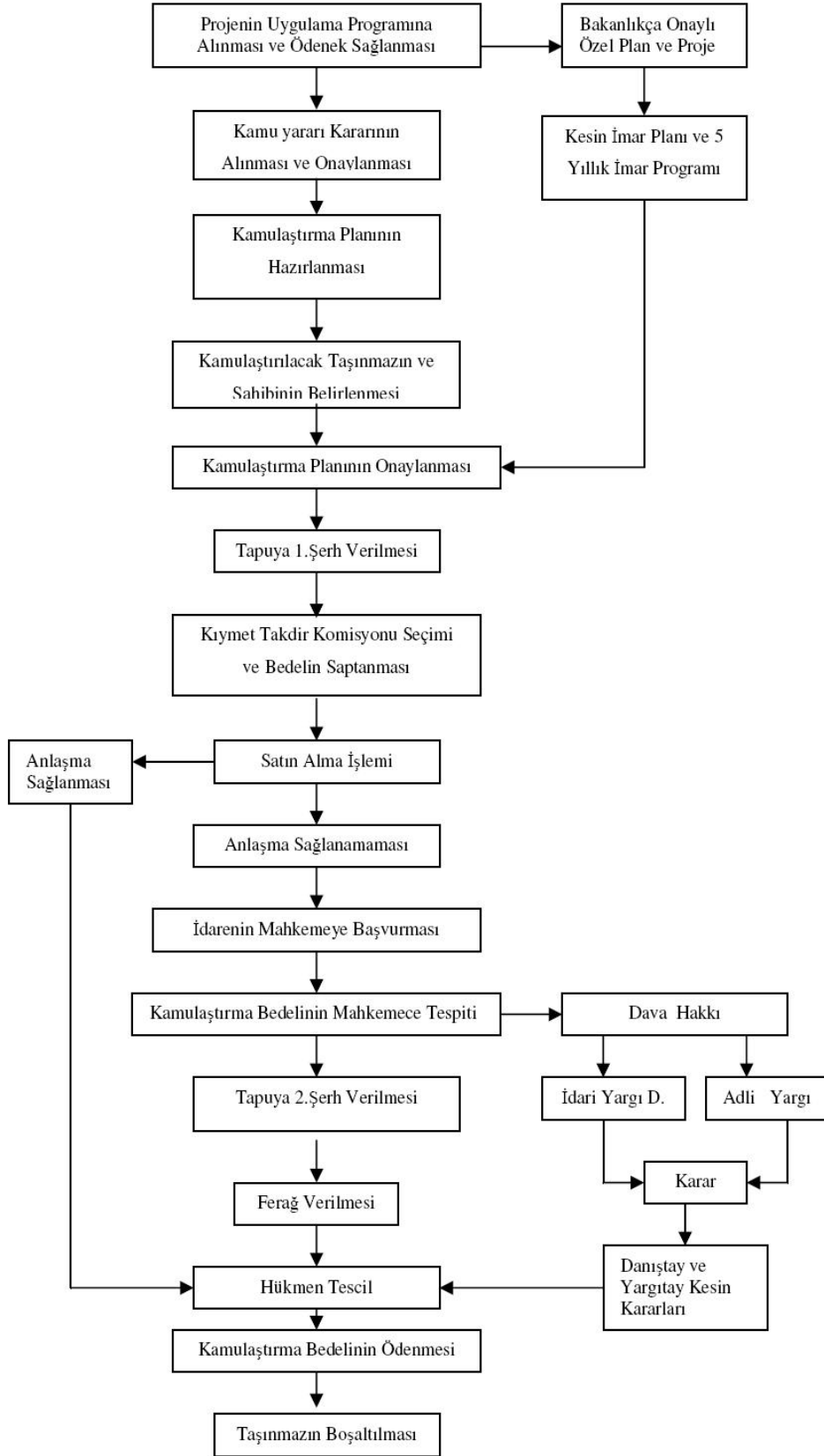
Kamulaştırma, yalnızca kamusal hizmet alanlarının edinilmesi için uygulanmaktadır. Genellikle de kamu açısından uzun, pahalı, zorluklar içeren ve bireyler arasında çoğunlukla eşitsizlikler oluşturan bir yöntemdir.

İmar planlarında taşınmazları; hastane, kreş, rekreasyon alanı, belediye hizmet alanı gibi umumi tesislere rastlayan taşınmaz sahipleri, kamulaştırma işlemi sonucunda mülksüz kalabilmekte; bu da bireyler arasında eşitsiz bir durum yaratmaktadır. Bu sorun, uygulamada, imar planlarında düzenleme sınırları içinde kalan alanlar için kısmen de olsa Kamu Tesisleri Ortaklık Payı (KOP) ile çözülmeye çalışılmaktadır. 18. madde Uygulama Yönetmeliği'nin 12. maddesine göre, düzenleme alanındaki tüm taşınmaz sahipleri, hisseleri oranında, söz konusu umumi tesislere ayrılan alanlarda hisse sahibi olmakta ve kamulaştırma yapıldığında kendilerine bedel ödenmektedir. Böylece, bu tesislerden yararlanacak olan tüm taşınmaz sahiplerinin kamulaştırma yapılacak alana eşit oranda katılması sağlanarak bireyler arasında eşitlik ve sosyal adalet ilkesi kısmen de olsa sağlanmaya çalışılmaktadır (PUB 2005).

Tablo 2.2. Kamulaştırmanın tarihsel gelişimi (Akçeşme 2006)

1848 Ebniye Nizamnamesi İstanbul İçin Kamulaştırma Hükümleri Getirdi
1856 İstimlak Nizamnamesi İstanbul ve Dışındaki Alanlar Kamulaştırma Kapsamına Alındı
1879 Menfaii Umumiye İçin İstimlâk Kararnamesi Kamulaştırma Bedelleri İle İlgili Kararlar Getirmiştir.
1913 Belediye İstimlâk Kanunu
1939 yılında 3710 sayılı Belediye İstimlak Kanunu Belde Sakinlerinin Sıhhi, Estetik İhtiyaçları Amacıyla Kamulaştırma
6781 Sayılı Kamulaştırma Kanunu Mevzuat Düzeltilmiş, Kamulaştırma Kapsamı Genişletilmiştir.
1961 Yılında Amme Hükmi Şahısları veya Müesseseleri Tarafından Fiilen Hizmetlerine İlişkin Tahsis Edilmiş Gayrimenkuller Hakkında Kanun
1983 yılında 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
2001 Yılında 4650 sayılı Kanun ile Değişiklik Kamulaştırmada Tarafların Öncelikli Olarak Anlaşmaları Kamulaştırma İçin Yeterli Ödenek Temini

Tablo 2.3 Kamulaştırma Yöntemi (Akçeşme 2006).



1982 Anayasası'nın 46. maddesi kamulaştırma ile ilgili hükümleri kapsamaktadır. Anayasanın ve kamulaştırma kanununun ilgili maddelerine göre kamulaştırmanın öğeleri şu şekilde sıralanmaktadır:

1. Kamu yararı bulunmalıdır.
2. Kamulaştırma kararı yetkili mercilerce verilmeli ve onaylanmalıdır (KK, md. 5-6).
3. Kamulaştırılan taşınmazın bedeli peşin ödenmelidir (md. 3).
4. Kamulaştırılan taşınmaz amacına uygun kullanılmalıdır (md.23).
5. Kamulaştırılan taşınmaz özel kişilere ait olmalıdır (md. 30).

Kamulaştırmalarda, her ne kadar temel amaç, kamu yararını gerçekleştirmek olsa da taşınmaz mal sahibine bir ödeme verilmesi genel kuraldır. Bununla birlikte ödemenin tespitinde iki ölçüt bulunmaktadır. Birincisi kamu yararına uygun ve kamunun ödeme gücünü zorlamayan nesnel ya da yasal bedel ölçütüdür. İkincisi ise öznel bedel ölçütü olup piyasada geçerli olan fiyatın tam olarak sahibine ödenmesi demektir.

Kamulaştırma işlemlerinde bedelin ödenmesi 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa göre gerçekleştirilir.

Kamulaştırma mülkiyet hakkının özüne dokunan ve bu hakkı ortadan kaldıran bir işlem olmasından dolayı kişilerin mülksüzleşmelerine yol açabilmektedir.

Kamulaştırma, belediyelerin mali kaynaklarının yetersizliği, uygulamada karşılaşılan sorunlar ve mülk sahipleri tarafından açılan davalar nedeniyle etkin bir araç olarak kullanılamamaktadır.

2.3.3. İfraz ve Tevhid Yolu İle Yapılan Uygulamalar

İmar planlarında kamusal hizmet alanlarına rastlayan yerlerin kamulaştırılması ve diğer bölgelerde ifraz ve tevhid (ayırma ve birleştirme) yöntemi ile parselasyon planının araziye uygulanmasıdır.

Şahısların kendi istekleri ile ilgili uygulama çalışmalarında ifraz-tevhid (ayırma birleştirme) en çok kullanılan şekildir. İmar Kanunu'nun 15. maddesi ifraz ve tevhid işleri ile ilgilidir. Buna göre;

- a. İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına ve tevhidine izin verilmez.
- b. İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.
- c. İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.
- d. İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.

İfraz ve Tevhid (ayırma ve birleştirme) işlemlerinin bazı olumsuz yanları şöyle sıralanabilir:

1. Planların uygulanması aşamasında belediyelerin kamulaştırmaları zamanında yapabilmeleri için mali yönden güçlü olmaları gerekmektedir.
2. Kentin gelişme yönü arazi sahipleri tarafından belirlenmektedir. Yola cephesi olup arazisi değerlendirilen kişiler, ayırma ve birleştirme ile kendi yer bölümüne sahip olabilirken, kamuya terk edilecek yerler kamulaştırılmadığı için plan uygulanamamaktadır.
3. Planlama-uygulama bütünlüğü bozulmakta, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin karşılanması güçleşmekte ve hizmet ederleri (maliyetleri) artmaktadır.
4. Maliklerin parsellerine, kamusal hizmet alanlarının miktar olarak farklı büyüklükte rastlaması imar hakları açısından, taşınmaz malikleri arasında eşitsizliklerin ve haksızlıkların doğmasına yol açmaktadır. İstek üzerine yapılan uygulamalar sonucunda, her bir parselden farklı bedelsiz terklerin yapılması, aynı bölgede, değişik oranlarda düzenleme ortaklık payı kesintilerine neden olmaktadır.

5. Parsel bazında uygulama yapılan yerlerde, tamamı ya da büyük bir kısmı kamusal hizmet alanlarına rastlayan taşınmazların, kaynak yetersizliği yüzünden kamulaştırılmamaları, bu yerlerin uzun süre boş durması yanı sıra çevre ve kentsel kirliliğin artmasına da neden olmaktadır.
6. Parsel bazında yapılan uygulamalarla, imara uygun olmayan, yapıya elverişsiz çok sayıda artık yerin ortaya çıkması, doğal kaynak olan toprağın, kentsel alanlarda, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı doğrultusunda, en verimli şekilde kullanılamaması ve değerlendirilememesine neden olmaktadır.

Ülkemizde ayırma ve birleştirme işlemleri, 3194 sayılı yasanın Tescil ve Şüyuun İzalesi başlıklı 16. maddesine dayandırılmaktadır. Yasa koyucu, bu madde ile tescil işlemlerinde ve hissedarlığın sona ermesinde (izale-i şüyu da) izlenecek kuralların yaptırımlara bağlandığını belirtmektedir.

2.3.4. Bedelsiz Yola Terk

İmar parselinin imar adası dışında kalan ve yola, yeşil alana, çocuk bahçesi gibi yerlere rastlayan kısımlarının bedelsiz olarak terk edilmesi işlemidir. Bu işlemin ilgili kanunlarda tam olarak karşılığı yoktur. Bedelsiz terk işlemi imar yönetmeliğinin 16.maddesinden faydalanılarak uygulanmaktadır. Bedelsiz yola terkin yüzde kırktan (40) fazla çıkması halinde, fazlalık kısım mal sahibinin uhdesinde kalacak şekilde belirlenmektedir. İfraz suretiyle meydana gelecek yol, otopark, yeşil alan gibi kamunun yararlanacağı yerler düzenleme ortaklık payı olarak ifraz edilen parsel alanlarının yüzde kırk'ını (40) geçmemek şartı ile Belediye adına bedelsiz olarak terk edilir.

2.3.5. Yoldan İhdas

İmar planı ile kadastro haritası karşılaştırıldığında mevcut yolların imar adası içine rastlayan kısımlarının sahibi, o yerin tüzel kişiliği, yani Belediye veya Köy'dür. Bu gibi yerlerin, Belediye veya Köy tüzel kişiliği adına tesciline yoldan ihdas denir. Uygulamada bazı durumlarda, vatandaşın imar durumu alabilmesi için yol artığını Belediye'den alıp, parseli ile tevhid etmesi gerekmektedir.

Yoldan ihdas işlemi üç aşamalıdır;

1. İmar adası içinde kalan yol fazlasının tüzel kişilik adına tapuya tescili,
2. Yeni parselin ilgili parsel sahibine satışı,

3. Aynı kişiye ait iki komşu parselin tevhididir.

2.3.6. Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD) ile Yapılan Uygulamalar

Arazi ve arsa düzenlemesi (AAD); bir kent ya da kasabanın imar planını uygulamak amacıyla özel ya da kamusal mülkiyette bulunan taşınmazların, mülkiyet durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve imar planının gerektirdiği kamusal hizmetlere yetecek ölçüde bir düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra, eski mülk sahiplerine yeniden dağıtılması olarak tanımlanmaktadır.

İmar planı yapıp kesinlik kazanan yerlerde plan uygulama araçlarından en önemlisi arazi ve arsa düzenlemesi uygulamasıdır. AAD yapma yetkisi; 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi ve bu maddenin uygulanmasını gösterir yönetmelik birlikte ele alındığında, belediyeler ve valilikler tarafından kullanılmaktadır.

AAD, ile ilgili 6785 Sayılı eski imar yasasının 42. maddesi ile yürürlükteki 3194 Sayılı İmar Yasasının 18. maddesi, planlanan alanlardaki mevcut durumu planın öngördüğü biçimde yeniden düzenlenmesi için yapılması gereken işlemlerden söz etmektedir. İmar sınırı içerisinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin imar planına uygun ada veya parseller haline getirilmesi işlemi 18. madde uygulamalarının teknik yönünü oluşturmaktadır. İşlemin ayrıntıları 02.11.1985 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan "İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" ve 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı "İmar Kanunu İle İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun" ile belirlenmektedir (Gürler 1995).

Arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin yapılan son değişiklik olan 03.12.2003 tarih ve 5006 Sayılı Kanunun 1 nci maddesi ile 03.05.1985 tarihli ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "otuz beşini" 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.

AAD ile yeni oluşan parsellerin gereksinimi olan yol, yeşil alan ve otopark gibi kamuya ayrılan alanları düzenlemeye giren her parselden belirli bir düzenleme ortaklık payı alınarak gerçekleştirilmektedir.

AAD yapılırken, taşınmazlarda düzenleme neticesinde oluşan değer artışları kamuya kazandırılmalıdır. İşlemlerin her safhasında halk bilgilendirilerek uygulamaya katılımları sağlanmalıdır. Düzenleme sahasına alınan arsa ve arazilerle, bunlar üzerindeki bina ve diğer hak sahiplerinin de haklarına zarar vermeden, düzenleme sonrasında yeni oluşan imar parsellerine aktarılmalı ve bu işlemler titizlikle ve ivedilikle sonuçlandırılmalıdır.

2.3.7 İmar Planlarının Uygulanması Zorunluluğu

İmar planları yapılmış olduğu halde, birçok belediyenin siyasi kaygılar nedeniyle imar uygulaması yapmadığı bilinmektedir. Bu durum plansız yapılaşmaya davetiye çıkarmakta ve şehirlerimiz yaşanılmaz hale gelmektedir.

Bu yüzden, arsa düzenlemesinin siyasi tercihlerin üzerinde tutulması ve belediyelerin bu uygulama için mecbur edilmesi şarttır. Aksi halde, siyasi endişeler dolayısıyla belediyeler imar uygulamasına almamaktadırlar. Çünkü uygulama yapmayan bir belediye yönetimi vatandaşlarca eleştirilmesine karşılık uygulama yapanlar daha çok tenkit edilebilmektedirler. Bu durum vatandaşlarımızın yeterli bilince sahip olmadıklarının da bir göstergesidir. Bu nedenle, imar uygulamaları zorunlu hale getirilirken bir yandan da vatandaşlarımızın eğitim kurumları, meslek odaları ve medya vasıtasıyla bilinçlendirilmesi sağlanmalıdır.

2.3.8 İmar Planı Uygulama Yöntemlerinin Eleştirisi

Ülkemizde, üç türlü imar uygulaması yapılabilmektedir. Bunlar kamulaştırma, talebe bağlı uygulamalar ve arsa düzenlemesidir (Yaman 2004).

Kamulaştırma yöntemi, imar planında, belediye binası, hastane, hükümet konağı gibi resmi yapı ve tesislere; okul, yol, meydan, park, otopark, yeşil alan, çocuk bahçesi, hal, mezbaha, Pazar yeri, toplu taşıma istasyonu, terminal gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların özel mülkiyete ait araziler üzerinde kalan kısımlarının uygulanması işlemidir. Resmi yapı ve tesislerin uygulanması için başka bir yöntem olmamakla birlikte umumi

hizmetlere ayrılan alanların kamulaştırma yöntemi ile uygulanması, uygulamacı idarelere büyük ekonomik külfet getirmektedir (Yaman 2004).

Kamulaştırma ile kişinin malı zorla elinden alınmakta ve kamu mülkiyetine geçirilmektedir. Kamu yararı amacı ile gerçek bedeli verilerek de olsa kamulaştırma bu özelliği ile mülkiyet hakkını zedeleyen, en azından onu kısıtlatan bir işlem olmakta ve mal sahiplerinin mülksüzleşmesine neden olmaktadır (Yaman 2004).

Bir beldede imar planının yürürlüğe girmesiyle beldedeki taşınmazların değeri birkaç kat artmaktadır. Bu durum kamulaştırma bedelinin de aynı oranda artması demektir. Kamulaştırma, rayiç bedel esas alınarak ve bedeli peşin ödenerek yapılmaktadır. Bu uygulama ile belediyeler hatta devlet, kamu hizmetinin gerektirdiği taşınmazları kamulaşturmada güçlük çekmektedir. Kamulaştırma bedelinin yüksekliği ve peşin ödenmesi şartı da bu zorluğu daha da artırmaktadır (Yaman 2004)

Kamulaştırma, eşitsizliklere de neden olmaktadır. Şöyle ki planın yürürlüğe girmesiyle birlikte hemen kamulaştırılan yerler henüz tam anlamıyla değer kazanmadığı için bu taşınmazların sahipleri imarın getirdiği değer artışından yeterince faydalanamamaktadır. Öte yandan, kamulaştırma dışında kalan taşınmazlar, yapılan bu kamulaştırmalar nedeni ile daha uygun konuma kavuşarak çok büyük değer kazanmaktadır.

Kamulaştırma ile plânda kamu tesis ve hizmetleri için ayrılan alanlar kamulaştırılmakta, adalar içinde kalan imar parsellerinin oluşmasına ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamaktadır. Halbu ki plan sadece kamu tesis ve hizmet alanlarından ibaret değildir. İmar adalarında öngörülen yapıların da plan dönemi içinde yapılması amaçlanmaktadır. Bu da kamulaştırma yönteminin en büyük sakıncalarından biridir. Bu özelliği ile kamulaştırma tam bir imar uygulaması yöntemi sayılmaz (Yaman 2004).

Ayrıca, kamulaştırma, sadece imar planında resmi yapı ve tesisler ile umumi hizmetlere ayrılan alanların uygulanmasını sağladığından tam anlamıyla bir imar uygulaması yöntemi değildir.

Talebe bağlı olarak kadastro parseli bazında münferit olarak yapılan imar uygulamaları ise mal sahibinin isteği üzerine gerçekleşmiş olduğundan, plan bir bütün olarak değil, bölük pörçük uygulanmakta, dolayısıyla plan uygulaması hedefine tam anlamıyla ulaşamamakta, böylece beldenin gelişme yönü kontrol altına alınamamaktadır. İmar adasının bir kısmı imar uygulamasına konu olmakta diğer kısımları ise taşınmaz

sahipleri uygulama yaptırmadığı için uygulama dışı kalmaktadır. Yine yol yeşil alan gibi umumi hizmet alanları kısmen olduğundan, bu alanlar kullanıma açılmamaktadır. Bu da bölgeye getirilecek altyapı hizmetlerinin gecikmesine veya pahalı bir çözümlerle vatandaşa yansıtılmasına sebep olmaktadır (Yaman 2004).

Bu tür talep sahiplerinden bazılarının daha plan yapım aşamasındayken faaliyete geçerek kendi taşınmazlarında en az kayıplı imar durumu yaratmaya çalıştıkları, bazen de bunda başarı kazandıkları bilinen bir gerçektir.

İmar planları yansız, objektif bir değerlendirmeyle hazırlanmış olsa bile bu uygulama ile planın getirmiş olduğu avantajlar ve külfetler eşit olarak taşınmazlara yansıtılmamaktadır. Şöyle ki, yan yana iki kadastro parselinden biri imar adasına rastlamışken diğeri yeşil alana veya resmi hizmet tesis alanlarına rastlayabilmektedir. Bu da talebe bağlı uygulamalarda eşitsizliğe yol açmaktadır. Üstelik umumi hizmet alanlarına veya resmi yapı ve tesis alanlarına rastlayan taşınmazlar, ilgili kuruluşlar tarafından kamulaştırılmadığında, ya da kamulaştırma geçtikğinde taşınmaz sahibinin bir anlamda mülkiyet hakkı kısıtlanmış olmaktadır (Yaman 2004).

Bir taraftan taşınmazının tamamı bir imar adasına tesadüf eden vatandaş imar piyngosu denebilecek şekilde plandan yararlanırken taşınmazı yola veya parka isabet eden vatandaş ise adeta imar afetine uğramış durumuna düşmektedir.

Ayrıca talebe bağlı uygulamalarda, imar adası bazında değil kadastro parseli esas alınarak uygulama yapıldığı için, uygulamaya giren taşınmazın tam bir imar parseli oluşturmayan kısımları artık panel olarak kalmakta, komşu parsel maliki uygulama yaptırmadığı sürece artık parseller problem yaratmaktadır.

Bu nedenlerden dolayı, talebe bağlı uygulamalar yarardan çok zarar getirmekte, imar planlarının bir bütün olarak uygulanmasını güçleştirmekte, uzun vadede imar planı tadilatlarına neden olmakta ve planlan bütünlüğünün bozulmasına yol açmaktadır.

Arsa düzenlemesi yönteminde ise imar planı, düzenleme alanını kapsayan bir bölgede uygulandığından, plan bir bütün olarak uygulanmaktadır. Dolayısıyla, bu bölgeye getirilecek altyapı hizmetleri de daha çabuk ve ekonomik olarak getirilmiş olacaktır. İmar planına uygun arsa üretimi de buna paralel olarak artmış olacaktır. En önemlisi, halkın ortak faydalanacağı yol, meydan, park, otopark, yeşil alan, çocuk bahçesi gibi umumi hizmet alanları kamuya yüzde kırka (40) kadar bedelsiz olarak mal

edilebilmektedir. Ayrıca imar planlarının getirmiş olduğu subjektif kararlarda bir ölçüde giderilebilmekte menfaat ve külfetler vatandaşlara eşit bir şekilde dağıtılmaktadır (Yaman 2004).

Sonuç olarak, kamulaştırma; parasal yükü ağır olduğundan tercih edilen bir yöntem değildir. Üstelik kamulaştırma, gerçek anlamda bir plan uygulaması değildir. Bu yöntemle, plandaki sadece resmi tesis ve umumi hizmet alanları uygulanabilmektedir.

İfraz ve tevhid yoluyla yapılan uygulamalarda ise plan bir bütün olarak değil parça parça uygulanmakta, sadece az kayıplı taşınmaz sahipleri uygulama yaptırdığından planın geri kalan kısımlarının, özellikle umumi hizmet alanlarının uygulanması imkansızlaşmakta, bu da uzun vadeli idareleri plan tadilatına zorlamaktadır. Plan tadilatı ise imar planının bütünlüğünü bozduğundan istenilen bir durum değildir. Ayrıca planın birbirinden kopuk olarak ve kadastro parseli esas alınarak uygulanması nedeniyle imar yolları faaliyete getirilememekte, altyapı hizmetleri de zamanında ve ekonomik olarak getirilememektedir.

Arsa düzenlemesi yoluyla yapılan uygulamalar ise bilimsel anlamda bir uygulama şeklidir. Düzenleme ile imar planı bir bütün olarak daha ekonomik bir şekilde uygulanabilmekte, menfaat ve külfetler vatandaşlara nispeten eşit olarak dağıtılabilmektedir.

Bu bakımdan imar planlarının münferit parseller bazında talebe bağlı olarak uygulanmasına izin verilmemeli, imar planları program dahilinde arsa düzenlemesi ile hayata geçirilmelidir (Yaman 2004).

2.4 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMALARI

Kentsel arazilerin ve bu yerlerdeki yapılaşmaların, plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunu sağlamak amacıyla, imar planıyla belirtilen kullanım biçimlerine uygun hale getirilmesi için yapılan imar uygulamalarını, genel olarak; arsa ve arazi düzenlemesi, ifraz, tevhid, kamulaştırma ve sınır düzeltmeleri olarak sayabiliriz. Bunlardan arsa ve arazi düzenlemeleri günümüz itibariyle dört değişik yasa maddesine dayalı olarak yapılmaktadır. Bunlar, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi, 18. Maddeye 3290 sayılı Yasayla eklenmiş Ek 1 Madde uygulaması, 2981 sayılı Yasanın 10/b Maddesi uygulaması ve 2981/3290 Sayılı Yasanın 10/c Maddesi uyarınca İslah İmar uygulamalarıdır. Belediye veya Valiliklerin imar uygulaması yapacakları zaman,

hangi uygulamayı yapacaklarına yönelik bir kural olmamakla birlikte, her uygulamanın yapılabilmesi için gerekli olan koşullar belirlidir. İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca arsa ve arazi düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli temel şart, ilgili uygulama alanının imar planının bulunması ve planda imar uygulaması yapılacak alanların konuta tahsis edilmiş olmasıdır. Ek Madde 1 uygulamasında ise buna ilaveten 9.5.1985 Tarih ve 3194 Sayılı İmar Kanunundan önce özel parselasyona dayalı ve hisse karşılığı satın alınan yerlerin yani fiili paylaşımın olması gerekir. Ek madde 1 uygulaması açısından ancak 1985 yılından önce kabul edilmiş özel parselasyon alanları üzerinde bu maddeye dayanılarak imar uygulaması yapmak mümkündür. 2981/3290 Sayılı Yasanın 10/c maddesi uyarınca imar uygulaması yapılabilmesi için 2981/3290 Sayılı Yasanın uygulama yönetmeliğinin 20. maddesine göre 10.11.1985 tarihinden önce ıslah imar planı sahasında, yapılaşmanın olması gerekmektedir. Yine 2981 Sayılı yasanın 10/b maddesine dayanılarak yapılacak imar uygulamalarında da ilgili alandaki mülkiyetin hisseli veya özel parselasyona konu olması gerekmektedir. 10/b ile ilgili bir diğer husus, son Yargıtay kararlarına göre kamuya bedelsiz aktarılan alanların DOP oranını geçmemesi gerektiği yönündedir.

Bahsedilen bu değişik yasal dayanakları olan uygulamalardan 18. Madde uyarınca yapılan imar uygulamaları asıl uygulama şeklidir ve her zaman uygulanma imkanı vardır. Diğer uygulamalar ise özel şartlara bağlanmış ve bir geçiş dönemi için hak sahiplerine kolaylık getirmek ve uygulamayı yapacak olana daha fazla yetki vermek suretiyle karmaşık, hisseli ve küçük miktarlarda olan arazi parçalarının mülkiyete ilişkin sorunlarının düzeltilmesi amacıyla kanun koyucu tarafından ortaya çıkarılmıştır.

2.4.1 18. Madde İmar Uygulamalarına Genel Bakış

18. Madde İmar Uygulamalarına başlanması idari bir kararla gerçekleşir. Bu kararda, düzenleme bölgesi belirlenir. Düzenleme alanı seçilirken konut yönünden gelişme alanları ve umumi hizmetlere ayrılan alanların herkese dengeli dağıtımını ilkelerine dikkat edilir. Bunun dışında düzenleme sınırının tespitine ilişkin varsa imar planı, yoksa yönetmelik kurallarına uyulur.

Bu aşamadan sonra birtakım ön çalışmalar yapılarak mülkiyete ilişkin bilgiler tespit edilir, hali hazır harita yenilenir, uygulamaya yönelik özet cetveli, tahsis cetveli, ada dağıtım cetveli, DOP hesabı cetveli ve kadastro ayırma çapı cetvelleri düzenlenir. Bu

aşamada kanunen muhafazası gereken yapılar korunur, DOP alınmayacak parseller tespit edilir ve kapanan yollarla yeşil alan gibi yerler DOP hesabına ilave edilir. DOP her parselden eşit oranda alınır. İmar uygulaması yapılacak alanda bulunan umumi hizmet alanları DOP ile kamuya kazandırılırken Yönetmeliğin 12. maddesi uyarınca diğer kamu alanlarına ileride kamulaştırılmak üzere hisselendirme yapılır. DOP ile umumi hizmet alanlarına yapılan aktarmalara ücret ödenmez. Bunlar imar uygulaması nedeniyle değer artışı karşılığı olarak alınır, 12. maddeye göre yapılan hisselendirmelerin ise ileride kamulaştırma sırasında bedelleri ödenecektir.

Bundan sonra mümkün mertebe aynı yerden imar parseli verilmesi ana ilkesi uygulanır. Zorunluluklar nedeniyle aynı yerden imar parseli verilmesinin mümkün olmadığı takdirde, en yakın yerden parsel verme ya da hisselendirme yapılır. Dağıtım ve tahsis müstakil, hisseli ve kat mülkiyeti esasına göre yapılabilir.

2.4.2 18. Madde Uygulamasında Temel İlkeler

18. Madde Uygulamasına ilişkin uygulamalardaki işleyiş kanun ve yönetmelikle belirlenmiş olmakla beraber uygulamalarda karşılaşılan farklılıklar göz önünde bulundurulduğunda uygulamalardaki temel ilkelerin aşağıda belirtilen şekillerde olması gerektiği söylenebilir.

1. İlgili alana ait 1/1000 veya 1/500 ölçekli uygulama imar planının olması gereklidir. Birebir arazi kullanımını göstermeyen küçük ölçekli nazım imar planları ya da mevzii imar planlarına göre imar uygulaması olanaklı değildir.
2. 18. Madde uygulaması mutlaka imar planına uygun olmalıdır. Çünkü imar planı hayata geçirilmektedir.
3. DOP en çok yüzde kırk'a (40) kadar olmalıdır. Bununla beraber her düzenlemede DOP' un yüzde kırk (40) olması imar uygulamasını konut alanı elde etme amacından uzaklaştırır.
4. Düzenleme sahasının sınırları içinde imar planına göre konut (iskan) alanı olması gerekir. İmar uygulaması 1/1000 ölçekli imar planında iskana ayrılmış alanlarda uygulanır. Bunun dışında tamamı sanayi alanı, tarımsal alan ve yapı yasağı getirilen alanlar gibi iskana açık olmayan yerlerde imar uygulaması yapılamaz.
5. Düzenleme sahası içinde yapı olup olmaması önemli değildir.

6. Uygulama alanı bir parsel olarak belirlenemez. Uygulama alanı en az ada bazında olmalıdır. Ancak adanın bir kısmı imar planına uygun şekilde yapılmış ise o zaman geriye kalan sahada 18. Madde uygulaması yapılabilir.
7. Uygulama sonuçlarının belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise İl İdare Kurulu kararı ile onanması gerekir.
8. Kural olarak belediye encümeni ya da İl İdare Kurulunca onaylanan imar uygulaması sonuçlarının tapu idaresince tescilinin yapılması gerekir. Tapu idaresinin çok açıkça kanuna aykırılık olmaması halinde karşı koyma yetkisi yoktur.
9. 18. Madde uyarınca yapılan imar uygulaması resen yapılır. Bu madde uyarınca yapılan uygulamalarda hak sahiplerinin rızasına ya da muvafakatine gerek yoktur.
10. Sadece bu madde dayanak alınarak yapılan uygulamalarda, dağıtım-tahsis aşamasında hisselerin ferdileştirilmesi yani düzenlemeye hisseli giren mülkiyetin tekil mülkiyete dönüştürülmesi yapılamaz.
11. İmar uygulamasına giren bütün parsellere karşılık olarak bir yer müstakil, hisseli yada kat mülkiyeti esasına göre verilir. Yani DOP kesintisinden sonra geriye kalan alanın bağımsız bir imar parseli oluşturumuyor diye bedele dönüştürülmesi mümkün değildir.

Bununla beraber 18. Maddenin amacı imara elverişli konut alanı elde etmek olmalıdır. Dolayısı ile tamamen imar planı ve yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapı adalarının bulunduğu yerlerde sadece imar planında öngörülen yol, yeşil alan vb. yerlerin açılması ve kamuya kazandırılması amacıyla imar uygulaması yapılamaz. Belediyelerce sadece hisselerin birleştirilmesi amacıyla imar uygulamaları yapmaları da 18. Maddenin amacına aykırıdır.

2.4.3 İmar Parsellerinin Oluşturulması Ve Dağıtımına İlişkin Esaslar

Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerde veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır. 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 3 grupta toplayabiliriz.

2.4.3.1 Hukuki Zorunluluklar

Eğer taşınmazın imar planına göre yol, yeşil alan gibi düzenleme ortaklık payı ile elde edebilecek sahalara rastlaması halinde bu alanlarda zaten imar parseli oluşturulamayacağından aynı yerden parsel verilmesi mümkün değildir. Yine imar planı uyarınca imar uygulaması sırasında AAD Yönetmeliğinin 12. Maddesi uyarınca ileride kamulaştırma yapılmak üzere pay verilen alanlarda da imar parseli oluşturulamayacağından aynı yerden parsel verilme ilkesi uygulanamaz. Taşınmaz imar planında başka alanlara da tahsis edilmiş olabilir. Bu tür durumlar hukuki zorunluluk olarak açıklanır.

2.4.3.2 Teknik Zorunluluklar

İmar uygulamasının dağıtım aşamasında aynı yerden imar parseli verilebilmesi için zorunlu kriter, bu alanın imar planıyla konuta tahsis edilmiş olmasıdır. Taşınmazın bulunduğu alan imar planıyla konut alanına ayrıldığı takdirde aynı yerden parsel verilmesini engelleyen sebepleri teknik zorunluluk olarak ifade edebiliriz. Teknik zorunluluk kadastro parselinin imar parseline isabet ettiği yer konut alanına rastladığı halde burada oluşturulacak imar parseline tahsis yapılması aşamasında aynı yerde bulunan diğer parsellerle birlikte değerlendirilmesinden doğmaktadır. Bununla birlikte aynı yerden parsel verilememesi halinde en yakın yerdeki parselden verilememesi hali de teknik zorunluluktan kaynaklanmaktadır. Bu da daha çok yukarıda bahsedilen umumi hizmet alanlarına ve kamu tesislerine isabet eden sahalarda bulunan taşınmazlar için geçerlidir.

2.4.3.3 Fiili Zorunluluklar

Fiili zorunluluk taşınmazın düzenleme ortaklık payı kesintisi sonrası geriye kalan alanının bağımsız parsel olamayacak büyüklükte olması halinde bu alana karşılık olarak uygulama öncesi taşınmazın bulunduğu yerin dışında yakınında veya başka bir yerden hisse verilmesidir. Bu halde önce taşınmazın isabet ettiği imar adasındaki diğer yerlerdeki parsellerle hisselendirilmesi bu da mümkün olmazsa en yakınındaki imar adasından verilmesi gerekmektedir. Diğer bir hususta imar planıyla konut alanlarına tahsis edilmekle birlikte taşınmazın bulunduğu yere yapı yapılmasının engelleyen, askeri yasak bölge, su havzası koruma bandında olması vb. gibi sebeplerin olmasıdır.

2.4.4. İmar Uygulamalarında Başlıca Hukuka Aykırılık Nedenleri

Danıştay'ın İmar uygulamaları ile alakalı verdiği iptal nedenleri incelendiğinde ve yukarıda anlatılanlar ışığında İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılan imar uygulamalarına karşı, mülk sahibi olan hazine, resmi kurum ve özel şahıslar tarafından ileri sürülebilecek hukuka aykırılık nedenleri genel olarak;

1. İmar planı bulunmayan yerlerde imar uygulaması yapılamayacağı ya da uygulama sahasının kısmen de olsa plansız sahayı kapsamaması,
2. Düzenleme sınırının imar planına ve AAD yönetmeliği hükümlerine aykırı tespit edilmesi,
3. DOP oranının hatalı hesaplanması,
4. Kapanan kadastral yolların DOP oranına dahil edilmesi gerekirken belediye adına parsel oluşturulması,
5. DOP oranının her parsele eşit oranda uygulanmayışı,
6. Hiçbir teknik, hukuk ve fiili zorunluluk yokken aynı yerden parsel verilmemesi,
7. Mevcut ruhsatlı yapıların muhafazası ve tek başına bağımsız parsel olarak tahsisi mümkün iken bu hususta imar mevzuatına uyulmaması,
8. Uygulama sonrası verilen parselin eşdeğer olmaması,
9. DOP sonrası imara tahsis edilecek alanın bağımsız parsele yeterli olduğu halde bu alanın bağımsız parsel olarak verilmemesi,
10. DOP sonrası geriye kalan alana karşılık boş bir parsel verilmesi mümkün iken, içinde 3. şahıslara ait yapının bulunduğu parselden yer verilmesi,
11. Taşınmazdan, önce, DOP kesilmesi sonra, geriye kalan sahadan AAD yönetmeliğinin 12. maddesine göre kamu hizmet alanına kamulaştırılmak üzere pay verilmesi,
12. Parselden yola terk edildiği halde DOP hesabının parsele uygulanmasında bu hususun dikkate alınmaması,
13. Daha önce yapılan uygulama sırasında DOP kesilmiş olması ve sonra yapılan uygulama tadilat planıyla yeniden DOP alınması durumu,

14. Uygulama sahasında taşınmazları olan belediye encümenlerinin parselasyon planının uygulanmasına ilişkin belediye encümen kararına katılması durumu,
15. Askı süresi içinde yapılan itirazların cevaplandırılmaması durumu,
16. Uygulama alanında DOP yüzde kırkı (40) aştığında önce belediye taşınmazlarının DOP' a dahil edilmesi gerekirken, doğrudan kamulaştırma yapılması hali,
17. Uygulama alanında DOP yüzde kırkı (40) aştığı halde kamulaştırma yapılırken, DOP'un taşınmazın önceki alanına uygulanması hali,
18. Uygulama sonrasında DOP'tan sonra kalan kısmın tamamının AAD Yönetmeliğinin 12. Maddesi uyarınca kamu hizmet alanına verilmesi durumu,
19. Uygulama sahasında imar planına göre yüzde kırkı (40) umumi hizmet alanı yok iken yüzde kırk (40) oranında DOP uygulanması durumu,
20. Uygulama sahasında imar planına göre konut alanının bulunmaması durumu,
21. Tamamen imar planına uygun olarak yapılmış bölgede hizmet alanlarının DOP ile elde edilmek istenmesi durumu, olarak sıralanabilir.

2.4.5 18. Madde Uygulamasının Eleştirisi

Ülkemizde, şehirlerimizin imar planlarının hazırlanmış olduğu, bu planların gereği gibi mekana yansıtılmadığı bir gerçektir. İmar planlarının hayata geçirilememesinde, sorunun sadece mevzuattan kaynaklanmadığını vurgulamak gerekir. Çünkü ülkemizde, planları uygulama, plana ve yasalara uyma alışkanlığı ve disiplini bir türlü yerleşmemiştir. Bu sorunun oluşmasında, ülkemizin ve bireylerin ekonomik durumu, eğitim kalitesi, vatandaşlarımızın bilinç seviyesi, siyasi kaygılar, yanlış tutumlar gibi makro sebeplerin etkisi büyüktür (Yaman 2004).

Bu sebepler ortadan kaldırılmadan, en modern yasal hükümler de yürürlüğe konulmuş olsa ve en geniş imkanlar da sağlansa sorun çözülmeyecektir. Bu nedenle, imar uygulamalarında karşılaşılan sorunlara gelişmiş bir perspektiften bakılarak bu sorunlar milli politika çerçevesinde çözümlenmeli ve öncelikle, uygulamacılara, planı yansız ve tekniğine uygun olarak uygulama alışkanlığı kazandırılmalıdır (Yaman 2004).

2.5 İMAR UYGULAMALARINDA KARŞILAŞILAN SORUNLAR

Arazi ve arsa düzenlemesinde temel veriler tapu-kadastro ve imar planı verileridir. 18. Madde uygulamasında, bu verilerle uygulamayı yaptıran belediye ve uygulamayı üstlenen yüklenici ile ilgili olarak uygulamanın öncesinde, sırasında ve sonrasında çeşitli sorunlarla karşılaşmaktadır.

2.5.1 Uygulama Öncesinde Karşılaşılan Sorunlar

Uygulama öncesinde karşılaşılan sorunlar genel olarak şöyle ifade edilebilir.

- 1- Tapu ve kadastro verilerinden kaynaklanan sorunlar
- 2- Uygulama imar planından kaynaklanan sorunlar.

2.5.1.1 Tapu ve kadastro verilerinden kaynaklanan sorunlar

Arazi ve arsa düzenlemesi için gerekli olan kadastro haritaları, başlangıçtan günümüze kadar çeşitli ölçü yöntemleri kullanılarak (grafik, tanımlanmış bir koordinat sistemine dayalı ortogonal (prizmatik), kutupsal (teknimetric) ve fotografomik) üretilmiştir. Bu kadastral haritalar çeşitli hatalarla yüküldür. Günümüzde haritacılık sektöründe kullanılan ölçme aletlerindeki gelişme ve bilgisayar kullanımı sayesinde yüksek doğruluk derecesinde harita üretmek mümkündür.

İmar planının dayandırıldığı hali hazır harita ile kadastro haritasında ölçek birliği olmadığı takdirde, kadastro haritasının ölçeği imar uygulama haritasının ölçeğine dönüştürülür. Belirtilen iki harita arasında koordinat birliği yoksa, koordinat sistemleri arasında dönüşüm yapılmak suretiyle ortak koordinat sistemler elde edilir (Dilaver ve Aşık 1992). Ancak her iki uygulama oldukça külfetli olup özel araç ve gereçler gerektirmektedir. Bunun için ölçek değiştirme ve koordinat transformasyonu yapmaya yarayan mekanik, optik ve elektronik aletlerden yararlanabilir.

18. madde uygulaması daha ziyade yapısız veya az yapılaşmış sahalarda yapılmaktadır. Eğer bunların kadastro su biraz eski ve tapulama ile yapılmışsa; ölçek ve koordinat farklılığı sorununa bir de hâlihazır mülkiyet durumu ile paftaların uyuşmaması eklenmektedir. Tapuda işlem görmemiş veya değişikliği paftalara işlenmemiş hisseli tasarruflar, ifraz ve tevhid uygulamaları, düzenleme işini oldukça zorlaştırmaktadır (Bıyık ve Uzun 1990).

Tapu ve kadastral verilerden kaynaklanan diğerk bir sorun, hisseli mülkiyette hisse payları toplamının paydaya eşit olmayışı yani açık hisse bulunması durumudur. Bu sorun, geçmişte emlakçılar tarafından hisseli olarak tasarlanan bir taşınmaz maldan, özel parselasyona göre oluşturulan bir parselin (daha doğrusu belirli bir hissenin) satışının tapu dışında noterlikte yapılması sonucunda, ilgili taşınmazın tapu kaydında bununla ilgili kaydın bulunmayışından kaynaklanmaktadır (Bıyık ve Uzun 1990).

Düzenleme çalışmalarında, seyrek rastlanan bir sorun da, kadastro tespitlerine yapılan itirazlardan dolayı, bazı kadastro parsellerinin halen yargı süreci içinde olmasıdır.

Arsa ve arazi düzenleme çalışmalarında eskiden üretilen kadastro haritaları kullanıldığında, aşağıda belirtilen sorunlar ortaya çıkmaktadır.

- 1- Grafik kadastro haritasından kaynaklanan sorunlar
- 2- Sayısal olmayan kadastro haritalarından kaynaklanan sorunlar

2.5.1.1.1 Grafik kadastro haritasından kaynaklanan sorunlar

Grafik kadastro haritaları, herhangi bir koordinat sistemine bağlı olmayan ve ölçü sistemi genellikle kutupsal(takeometrik) olan haritalardır. Yapılan ölçülerin haritaya tersimatı, yaklaşık kuzaye göre açı ve mesafe şeklinde grafik olarak yapılır. Çizim sırasında, çizimi yapan elemandan kaynaklanan, kontrol edilemeyen hatalar nedeniyle parsel sınırlarında önemli hatalar oluşturmaktadır. Bu hatalar, ilgili paftalar yan yana getirildiğinde, ilgili parsel sınırları arasında boşluk olarak ortaya çıkmaktadır (İnce 2001)

Düzenleme sahası grafik kadastro paftalarından oluşuyorsa, bu paftaların zemin kontrolleri de zor olmaktadır. Çalışma alanının bir bölümünün grafik, bir bölümünün koordinat sistemine dayalı olması durumunda paftalar arasında bütünlük sağlamak da ayrı bir sorundur (İnce 2001)

Grafik kadastro haritalarında karşılaşılan diğerk bir sorunda tapu yüzölçümü ile haritadan hesaplanan ya da sayısallaştırma suretiyle elde edilen koordinatlardan hesaplanan parsel yüzölçümleri arasındaki farklılıklardır.

Yukarıda belirtilen durumlarda, ülkemizde kadastronun yenilenmesi suretiyle haritalardan sağlıklı bir altlık elde edilir (Tüdeş ve Bıyık 1997).

2.5.1.1.2 Sayısal olmayan kadastro haritalarından kaynaklanan sorunlar

Kutupsal veya prizmatik ölçülerin çiziminden üretilen kadastro haritalarında, parsel köşe noktalarının koordinatlarının elde edilmesinde çeşitli sorunlarla karşılaşmaktadır. Sorun; parsel köşe noktaları koordinatlarının, ölçülerden mi yoksa harita üzerinden sayısallaştırıcı (Digitizer veya tarayıcı (Scanner)) ile mi belirleneceğidir. Bu konuda, bazı kadastro müdürlükleri, ölçüleri esas alırken; bazıları da paftayı esas almaktadır. Ayrıca ölçülerden koordinat hesaplama ile elde edilen parsel şekli ile harita üzerindeki parsel şekli arasında farklılıklar olduğu; harita üzerinden elde edilen koordinatlardan oluşturulan parsel şeklinin bazen araziye uymadığı, kullanılan her iki yöntemde harita, zemin ve parsel yüzölçümleri arasında hata sınırını aşan farklar görüldüğü uygulayıcılardan duyulmaktadır. Böyle durumlarda, düzenlemeye giren yüzölçümler ile arazideki yüzölçümler arasında önemli farklar olduğundan, kadastral parsellere tahsis edilen imar parsellerinde bir hak kaybı veya haksız bir kazanç meydana gelmektedir (İnce 2001)

2.5.1.2 Uygulama imar planlarından kaynaklanan sorunlar

Uygulama imar planlarının yapılmasından kaynaklanan hatalar aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

- 1- Plan müellifince arazinin iyi tanınmaması
- 2- İmar adalarının gereğinden fazla geniş olması
- 3- Ada şekillerinin düzgün olmayışı

2.5.1.2.1 Plan müellifinin araziyi iyi tanımaması

İmar planlarının yapımına esas olan hâlihazır haritalar kadastral olmadığı için planı yapan müellif, kadastro parsellerinin uygulamayı güçleştirecek şekilde parçalandığını görememektedir. Bu itibarla, planlar mutlaka kadastral nitelikli hâlihazır haritalar üzerinde yapılmalıdır. 3402 Sayılı Yeni Kadastro Kanunu ve Büyük Ölçekli Haritalar Yapım Yönetmeliğine göre kadastro haritalarının, topoğrafik olması şartının yerine getirilmesiyle kadastro haritalarında bu özellik mevcut olacaktır. (Bıyık, Uzun 1990)

İmar planlarının yapılmasında, gerek topoğrafik haritanın iyi okunamaması, gerekse arazinin iyi tanınmaması nedeniyle çizilen imar planlarının, uygulanma durumu azalmakta veya tamamen ortadan kalkmaktadır. Bunların yanında imar adalarının çok

mevilli alanlara oturtulması halinde kod farkından dolayı katlar kazanılmakta ve yoğunluk artmaktadır. Belirtilen problemlerin çıkmaması için, planın yapılacağı alanın, imar müellifince çok iyi tanınması ve kullanılacak olan halihazır haritaların, arazinin son durumunu göstermesi gerekir (Akyol 1992).

Ayrıca imar planlarına, Karayolları, DDY, DSİ ve diğer kamu kurumları tarafından yapılan tesislerle, TEK (TEDAŞ) tarafından planlanan trafo ve pilon yerleri de işaretlenmelidir. Özellikle pilon yerleri imar adalarının içerisine düşürülmemelidir. Çünkü bu hatlar, yapılacak binaların yüksekliklerini ve adadaki düzgün yapılaşmayı olumsuz olarak etkilemektedir (Bıyık, Uzun 1990).

2.5.1.2.2 İmar adalarının gereğinden fazla geniş olması

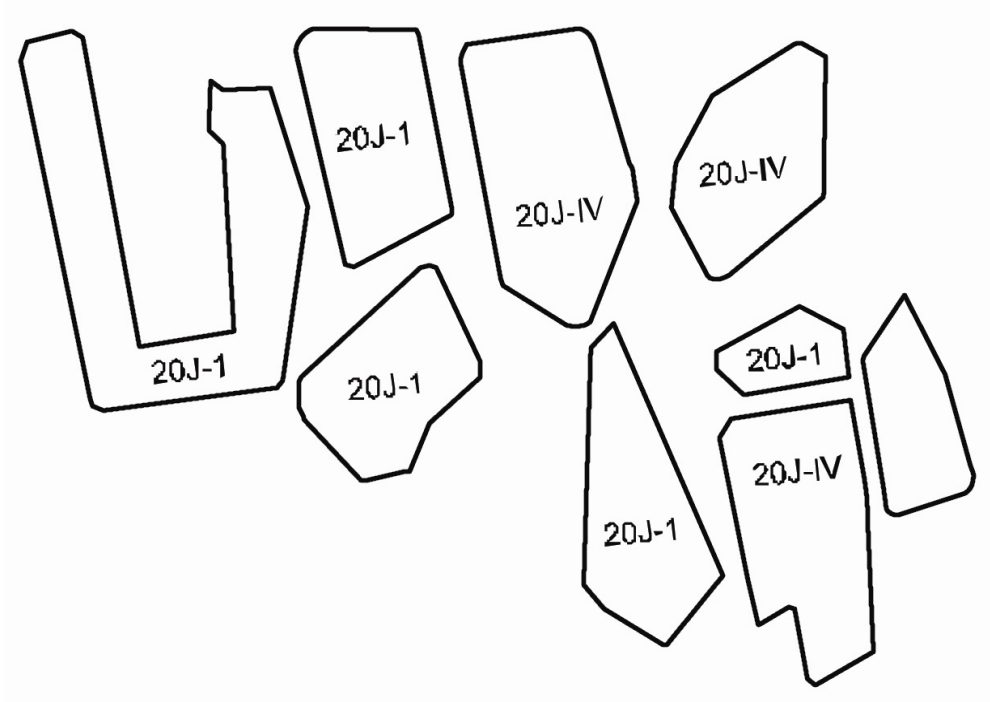
İmar adalarının genişliği yaklaşık 75 - 80 m civarında olabilmektedir. Böyle bir imar adası, ada ayırma çizgisiyle ikiye bölündüğünde ayrıık yapı nizamında köşebaşı parselinde cephe genişliği 16m, parsel derinliği 40 m ve alanı 840 m², i parselde ise minimum 560m² alanlı parsel üretilmesini gerektirecektir. Kadastro parsellerinin kk olduğu böyle imar adalarında, parselasyonda belirtilen büyüklükte müstakil imar parseli retilmeyeceğinden, beraberinde birçok zorlukları da getiren hisseli parselasyon gerekecektir (Akyol 1992).

Bu itibarla ayrıık düzende olan yapılaşmada, 80 - 100 m² alanlı bir bina için, (4 kata kadar) imar parseli derinliğinin, minimum imar parseli için gerekli olan veriler dikkate alındığında, 25 ila 28 m arasında olduğu; bu durumda imar adası genişliğinin 50 - 56 m arasında olması gerekmektedir.

2.5.1.2.3 Ada Şekillerinin düzgün olmayışı

Ada Şekillerinin düzgün olmaması, oluşturulan imar parsellerinin Şekillerini, dolayısıyla yapılacak olan binaların kullanışlarını olumsuz yönde etkileyecektir (Şekil 2.1).

Şekil 2.1: Düzgün Şekilde olmayan imar adaları (Akyol 1992).



2.5.2 Uygulama Sırasında Karşılaşılan Sorunlar

Uygulama sırasında karşılaşılan sorunlar, uygulama imar planının uygulanmasından, uygulamayı yaptıran belediyelerden, taşınmazların maliklerinden ve uygulamayı yürütenden kaynaklanmaktadır.

2.5.2.1 Uygulama imar planının uygulanmasından kaynaklanan sorunlar

Bu sorunlar aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

- 1- Aynı değerde ve kıymette olmayan kadastro parsellerinin düzenlemeye alınması
- 2- Farklı yapılaşma şartı olan İmar adalarında adaletli dağıtım yapılamaması
- 3- Kamu tesis alanlarına tahsis edilen parsel sahiplerinin mağduriyetinin önlenmesi
- 4- Düzenleme sahasında bulunan kapanan yollar ile yol fazlalarının durumu
- 5- Düzenleme öncesinde üzerine irtifak hakkı tesis edilen parsellerin durumu

2.5.2.1.1 Aynı değerde ve kıymette olmayan kadastro parsellerinin düzenlemeye alınması

Düzenlemeye alınan, kadastro parsellerine, buldukları konuma bakılmaksızın (kayalık, dere veya çok meyilli), yapılaşmaya uygun olmayan kadastro parsellerine de, uygulama gereği aynı DOPO değeriyle hesaplanan DOP kesintisinden sonra, kalan kısımları için imar parseli verilmektedir. Halbu ki topografik yapısı çok bozuk olduğu için, plancı, bu gibi yerleri genellikle yeşil saha olarak ayırmaktadır. Bu gibi kadastro parsellerini düzenlemeye alarak, karşılığında düzgün imar parseli vermek, diğer hak sahiplerine karşı bir haksızlık sayılabilir. Çok değerli olmayan bu gibi kadastro parsellerinin kamulaştırılması veya düzenleme dışı bırakılması daha iyi olur (Akyol 1992).

2.5.2.1.2 Farklı yapılaşma şartı olan imar adalarında adaletli dağıtım yapılamaması

Düzenleme sonucunda, eşit değerde varsayılan kadastro parsellerinden, gerçekte farklı değerlerde imar parselleri üretilmektedir. İmar parsellerinin, gerçekte farklı değerde olmasının nedeni, uygulama imar planındaki yapı adalarının değişik genişlikteki yollara cephesinin olmasından kaynaklanmakta, bu husus, dağıtımda uygulayıcıları g durumda bırakmaktadır. Böyle durumlarda yapı adaları arasında değer bakımından büyük farklılıklar ortaya çıkar. Bu gibi çarpıklıkları ortadan kaldırmak için üç çeőit çözüm nerisi getirilebilir (Uzun 1992).

- a. Düzenleme sahası seçilirken, aynı yapı yoğunluklarını ve düzenini kapsayan yapı adaları dikkate alınmalı, bu durumun mevcut imar planında sağlanmaması halinde; imar planı değişikliği ile belirtilen durum sağlanmalıdır.
- b. Bu gibi durumlarda, kadastro parsel sınırlarının kapladığı alanlar oranında, imar parselleri oluőturulmalı, zorunlu kalındığına ise, o yerdeki kadastro parsellerinin rastladığı alanların oranları dikkate alınarak hisseli parsel verme yoluna gidilmelidir (Akyol 1992).
- c. Arsa ve arazi düzenleme çalışmalarında gelişmiş batı ülkelerinde uygulanan, DOP kesintilerinin ve tahsis edilecek imar parselinin, parsel değerini etkileyen faktörlere göre yapılması halinde imar planından kaynaklanan sorunlar ortadan kalkar (Yıldız 1977 ve Yomralioğlu 1992).

2.5.2.1.3 Kamu tesis alanlarına tahsis edilen parsel sahiplerinin mağduriyetinin önlenmesi

Kadastral durumun hâlihazır paftaya işlenmesiyle, önemli büyüklükteki kamu tesis alanlarının sadece bir veya iki kadastro parselinin üzerine oturtulması dolayısıyla, ilgili parsel sahiplerinin, yeni parselasyonda başka yerlere dağıtılması gibi haksızlıkların önlenmesi gerekir. Ayrıca düzenleme yapılacak olan bölgelerin halka duyurulmasına önem verilmelidir. Çünkü kamu tesis alanlarına rastlayan kadastro parselleri çok düşük fiyatla satın alınabilmektedir (Akyol 1992).

2.5.2.1.4 Düzenleme sahasında bulunan kapanan yollar ile yol fazlalarının durumu

2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesi uyarınca, köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollar ile yol fazlaları köy veya belediye namına tescil edilecektir.

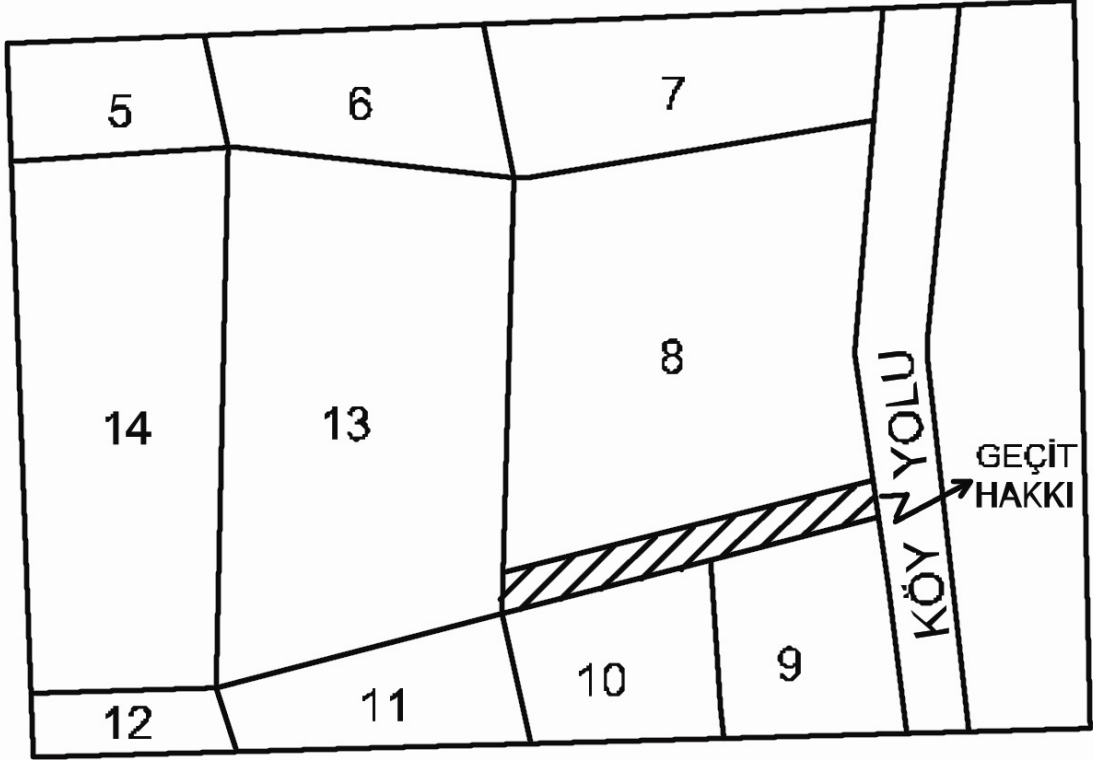
"Burada kapanmış yollarla yol fazlalarının, içinde bulunduğu kamu tüzel kişiliği adına tescil edilmesi keyfiyetinin belirleyici unsuru, mülki sınır itibarıyla içinde bulunduğu kamu tüzel kişisi adına tescilin yapılmasıdır. Yani belediye sınırları içerisinde bulunan ve plan gereği kapanan yollar ile yol fazlaları ilgili belediye tüzel kişiliği, köy sınırları içerisinde bulunan ve plan gereği kapanan yollar ile yol fazlaları ise köy tüzel kişiliği adına tescil edilecektir.

Yukarıda belirtilen ve mücavir alan olarak imar yetkisinin belediyelerde bulunduğu alanlarda, plan uygulaması gereği kapanan yollar ile yol fazlaları ise belediye tüzel kişiliği adına değil, mülki sınırları içerisinde bulundukları köy tüzel kişiliği adına tescil edilecektir (Aksay 1999).

2.5.2.1.5 Düzenleme öncesinde üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş parsellerin durumu

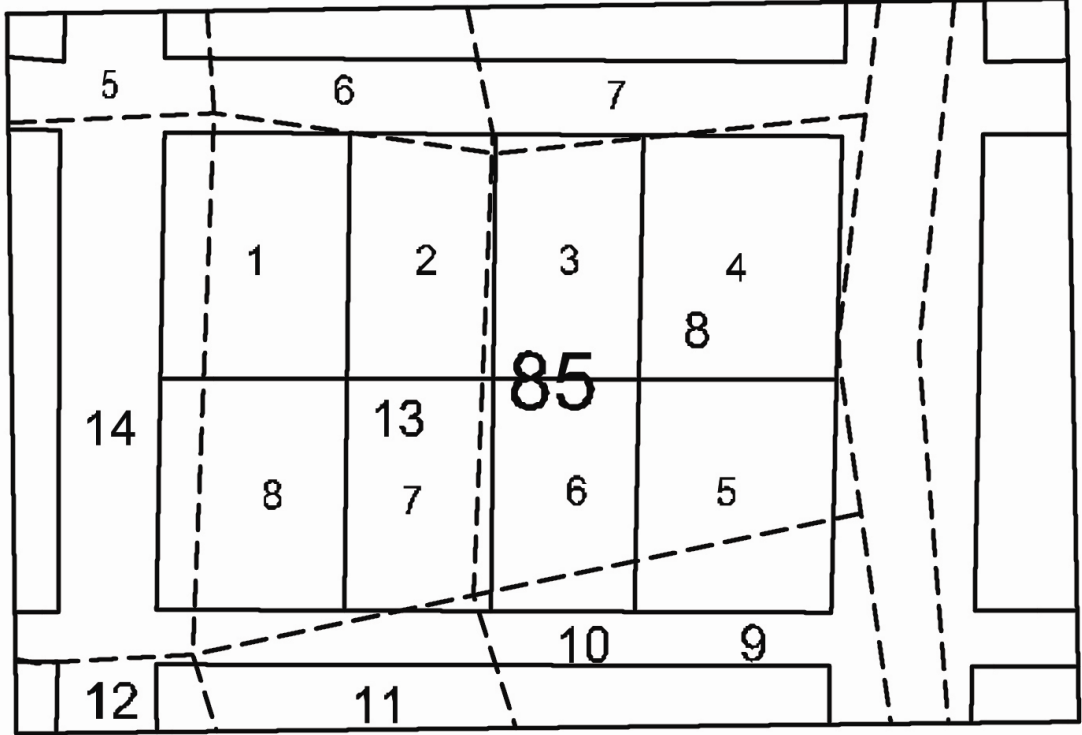
Kadastro parselleri ile ilgili irtifak hakkında (geçit hakkında), yola bağlantısı olmayan bir parsel, ilgili parselle komşu ve yola cephesi olan bir parselin belirlenen bir kısmı üzerinden, yoldan faydalanmasının sağlanmasıdır (Şekil 2.1).

Şekil 2.2 : Düzenleme öncesinde üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş parsellerin durumu (Uzun 1976)



18. madde uygulamasının temel amaçlarından biri de; düzenlemeye alınan bütün kadastral parsellerin, mevcut olanaklardan ve plan ile getirilecek sosyal ve teknik donatılardan (yol, su, kanal vb.) yararlanmasını sağlamaktır. Arazi ve arsa düzenlemesinin sonuç ürünü olan parselasyon haritasında, bütün kadastral parsellerin imar yollarına cephe alması gerekmektedir (Şekil 2.2). Bu sonuç, geçit hakkını doğrudan ilgilendirmektedir. Düzenleme sonucunda, irtifak hakkının konulmasındaki fayda, tamamen ortadan kalktığından veya başka bir ifade ile irtifak hakkı Tapu Sicili dışında sona erdiğinden, tescilin maddi varlığı kalmamaktadır. Bundan dolayı tescilin terkini ancak, yükümlü taşınmaz mal sahibinin rızası ile geçit hakkının terkini gerçekleştirilebilecektir (Uzun 1976).

Şekil 2.3 : Düzenleme öncesinde üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş parsellerin durumu (Uzun 1976).



2.5.2.2 Uygulamayı yapan idareden kaynaklanan sorunlar

İmar uygulamasını yaptıran belediyelerle ilgili olarak, idare mahkemelerinde açılan davalardan edinilen bilgiye göre, idareden kaynaklanan bazı sorunlar aşağıdaki şekilde sıralanabilir.

- Düzenleme sahasının alanının hesaplanmasında yapılan hatalar
- Müstakil olarak yapılan 18. Madde uygulamalarında yapılan hatalar
- Müşterek mülkiyetli bir arazinin paydaşlara parsellenmesinde yapılan hatalar
- Nazım plan hazırlanmadan uygulama imar planına göre 18. maddenin uygulanması
- Tahsis edilecek imar parselinin iki parça halinde verilmesi, küçük parçanın kamu hizmetlerine katılım payı olarak şuyulandırılması
- Mevziî imar planı yaptırırken arazinin yüzde elli'sinin (50) belediyeye terkini

- g. Düzenleme işinin ihale edilmesinden sonra yüklenici ile belediye arasındaki sorunlar

2.5.2.2.1 Düzenleme sahasının alanının hesaplanmasında yapılan hatalar

İmar planı uygulamasında düzenlemeye giren alan, düzenleme sınırının geçirilmesi ile belirlenir. Düzenleme sınırı ile belirlenen alan içerisinde kalan kadastro parselleri ile tescil dışı olmasına rağmen uygulama sırasında imar adaları içerisinde isabet ederek kapanan kadastral yol, meydan, dere boşluğu gibi alanların toplamı "düzenlemeye giren alanı" oluştururlar.

Buna karşı, yapılan bazı uygulamalarda, düzenleme çizgisinin sınırladığı alan, doğrudan düzenlemeye giren alan olarak alınmaktadır. Böylece düzenleme çizgisinin sınırladığı alana giren ancak; imar adalarına isabet etmediğinden kapanmayan tüm tescil dışı alanlar (yol, meydan, park vb gibi) kadastro parseli gibi değerlendirilmektedir (Uzun, 1990). Bu şekilde yapılan uygulama ile düzenlemeye giren alan, gerçekte olması gereken miktardan daha fazla artmakta, böylece uygulama bölgesi için hesaplanacak DSA, kamuya ayrılan, alan (KAA) ve DOPO olması gerekenden daha büyük bir değere ulaştırmaktadır. DOPO'nun, olması gerekenden daha büyük değerde elde edilmesiyle, yapılan fazla kesinti miktarı ilgili belediye adına haksız şekilde tescil edilmektedir.

2.5.2.2.2 Müstakil olarak yapılan 18. madde uygulamalarında yapılan hatalar

18. madde uygulaması, günümüzde artık arazi sahipleri tarafından da istenilmekte ve bu amaçla müstakil ve belirli arazileri kapsayacak şekilde uygulamalar yapılmaktadır.

İmar planlarında belirlenmiş olan yeşil sahalar, bölgedeki bütün vatandaşların yararlanması içindir. Ancak müstakil ada boyutlarında yapılan imar uygulamalarında yeşil sahalar, belediye encümenince düzenleme dışı bırakılmakta, sonuçta ilgili belediye, 18. Madde uygulamasının belediyelere sağladığı büyük nimetleri göz ardı ederek, yeşil sahaları kamulaştırma işine yönelmektedir (Uzun, 1990).

2.5.2.2.3 Müşterek mülkiyetli bir arazinin paydaşlara parsellenmesi

Müşterek mülkiyet halindeki (miras olarak intikal eden) bir arazide, paydaşlara tahsis edilecek alanın parsellenmesinde, paydaşlara ait hisselerin çözülerek müstakil parsel üretildiği görülmektedir. Bu şekilde yapılan uygulamada; eğer paydaşlar kendi aralarında rızai taksim yaparak paylarına düşen arazi üzerine yapı yapmışlarsa ve

paydaşların payına düşen parsel, minimum boyuttaki bir imar parselinden büyükse, yapılan işlem yasaya uygundur; 18. Madde uygulamasında bu durumda olan paydaşlara, binalarının bulunduğu parsel, müstakil parsel olarak tahsis edilir. Ancak minimum boyutta bir imar parseli tahsis edilemeyecek durumda olan bir paydaşa, müstakil bir parsel verilmesi, paydaşlar arasında büyük ayrıcalık ve haksızlıklara sebebiyet vermektedir. Çünkü her bir paydaşa tahsis edilen parseller, değeri itibariyle birbirinden çok farklılıklar gösterebilmektedir (Uzun 1990).

2.5.2.2.4 Nazım plan hazırlanmadan uygulama imar planına göre 18. maddenin uygulanması

Uygulama imar planının, tasdikli halihazır haritalar üzerine, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım planı esaslarına göre çizilmesi, özetle, imar yasasında tanım olarak belirtilmektedir. Ancak belediye teşkilatı yeni kurulmuş bazı beldelerde yapılan 18. madde uygulamalarında, nazım plan hazırlanmadan, uygulama imar planının keyfi bir şekilde yapıldığı görülmektedir (İnce 1999). Bu şekilde oluşturulan uygulama imar planlarında yapılacak değişikliklerle, belediyenin menfaat karşılığında bazı çevrelere rant sağlaması ve bazı vatandaşları da mağdur etmesi mümkün görülmektedir, ilerde olabilecek olumsuz durumları önlemek bakımından, düzenlemesi yapılacak bir belde önce nazım planının sonra da buna uygun olarak uygulama imar planının yapılması gerekmektedir.

2.5.2.2.5 Tahsis edilecek imar parselinin iki parça halinde verilmesi, küçük parçanın kamu hizmetlerine katılım payı olarak şuyulandırılması

Bazı belediyeler, seçilen bir bölge için yaptıkları 18. madde uygulamasında, belirlenen DOPO'na göre bir parselden DOP miktarı çıkarıldıktan sonra, kalan kısmın imar parseli olarak, mümkün olduğu kadar eski bulunduğu yerinden veya yakınından tek parça halinde verilmesi gerekirken; belediyenin bunu, imar planlarında belirlenmiş sosyal hizmet alanlarını genişletmek amacıyla, iki parçalı olarak dağıttığı; uygulamada büyük parçanın, ilgili parselin içinde bulunduğu imar adasında; küçük parçanın ise, diğer parsellerden bu şekilde alınan parçalarla birlikte, kamu hizmetlerine katılım payı olarak, belediyenin tasarladığı imar adasında belirlenen bir parsel, diğer parsel malikleriyle hisselendirilerek dağıtımını yaptığı görülmektedir (İnce 1999).

18. madde uygulama yönetmeliğinin 12. maddesine göre, bir düzenleme sahasında DOPO'nun haricinde parsellerden ayrıca kamu hizmetlerine katılım payı oranına göre, kamu hizmetlerine katılım payı alınır, alınan paylar belediyenin belirlediği bir parselde diğer parsel malikleriyle birlikte şuyulandırılır. Bu olayda belediyenin, bu metodu uygulaması gerekirdi.

Belediye bu uygulamayı yaparken; düzenlemede alınan DOP'ın haricinde, kamu hizmetlerine katılım payı olarak, düzenlemeye giren parsellerden ikinci bir kesinti yapmadıkları, bu şekilde yapılan uygulamanın vatandaşın menfaatine daha uygun olduğu belirtilerek, parsel maliklerinin hisselendirildiği parselin ilerde kamulaştırması durumunda, hissedarlara kamulaştırma bedellerinin ödeneceği, isteyen vatandaşların kamulaştırma bedelini almadan hisselerini ilgili kamu kurumuna hibe edebilecekleri belirtilerek, bu parçalı uygulamaya karşı itirazların azaltılmasını sağlamaktadırlar.

2.5.2.2.6 Mevzii imar planı yaptırırken arazinin %50' sinin belediyeye terkin

Bir belediye, imar sınırı yakınında gelişmekte olan bir bölge için, uygulama imar planı yapmadan, inşaat yapacak olan arsa sahiplerinden, nazım İmar planına göre mevzii imar planı yaptırmalarını ve mevzii imar planı yaptırırken, kamuya ait hizmetlerde kullanılmak üzere, arazinin, yasal sınırı yüzde otuz beşin (35) çok üstünde yüzde ellisini (50) terkin etmelerini istemektedir (İnce 1999).

18. Madde uygulamasına göre bir düzenleme sahası ve bu saha için DOPO belirlenmeden yapılan işlemin, hiçbir yasal dayanağının olmadığı, bir gerçektir. Mevzii imar planlarının genelde, imar sahasının bütününe sağlayan plan anlayışına ters düştüğü bilinmektedir, bu itibarla iyi bir çözüm değildir. Bu olayda belediyenin yapması gereken, gelişmekte olan ilgili bölgeyi içine alacak şekilde imar sınırını genişletmek ve bu saha için uygulama imar planı yaptırıp, 18. maddeye göre uygulama imar planını araziye apliance etmektir.

2.5.2.3 Taşınmaz mal sahiplerinden kaynaklanan sorunlar

18. madde uygulamalarında belediye veya valiliklerce, arazi ve arsa sahiplerine, çalışmaların mahiyeti ve önemi hakkında yeterince bilgi verilmediğinden dolayı, taşınmaz mal sahiplerinin, tedirginliği yansıtan çeşitli davranışlar gösterdiği ve bunun sonucu olarak ölçme çalışmalarını engellediği; bu gibi davranış gösteren taşınmaz mal sahiplerine konunun önemi açıklandığında, davranışlarının olumlu yönde değiştiği,

uygulayıcılardan duyulmaktadır. Bu nedenle, düzenlemeyi yaptıracak kurumun, taşınmaz mal sahiplerini, bu konuda aydınlatması faydalı olacaktır.

Bir düzenleme sahası için belediye encümenince veya il idare kurulunca onaylanan sınır, bazen bir kadastro parselini iki kısma böler. Parselin bir kısmı düzenlemeye konu olurken, diğer kısım düzenleme dışında kalır. Bu durum, yasaya ve uygulama yönetmeliğine uygun olmasına rağmen; taşınmaz mal sahipleri, düzenleme sınırının hatalı belirlendiği gerekçesi ile itiraz etmektedirler. Yapılan itirazlar, belediyeler veya valilikçe reddedilse bile, idari yargı bu konuda zaman zaman uygulamayı iptal etmektedir.

2.5.2.4 Düzenlemeyi üstlenen yükleniciden kaynaklanan sorunlar

Uygulama bölgelerindeki önemli ağaçlar için, plan yapımı ve uygulanması sırasında korunması için gerekli titizlik gösterilmelidir (Tokmanoğlu 1989). Ayrıca yüklenicinin düzenleme sahasında arazinin en son durumunu gösteren hâlihazır haritalar üzerindeki bilgileri; özellikle korunması gerekli görülen binaları, meyve veren ağaçları (zeytin, elma, ceviz vb ağaçlar gibi) uygulama haritasına işaretlemesi ve parselasyon planı hazırlanırken bu hususa çok dikkat etmesi gerekmektedir.

Düzenlemeyi üstlenen yüklenicinin, parsel dağıtımında dikkatsizlikten veya art niyetle yaptığı hatalar, düzenlemeden rahatsız olan arazi sahibi ile düzenlemeyi yaptıran belediyeyi karşı karşıya getirmektedir.

Uygulamada yüklenicinin parsel dağıtımıyla ilgili olarak yaptıkları yanlışlıklar, örnek olarak aşağıda belirtilmiştir.

- a. Dağıtım sırasında, tahsis edilen kadastro parselinin binasız veya meyve ağaçsız olduğu varsayılarak parselasyon planı hazırlandığı; üzerindeki binasının veya meyve ağaçlarının başkasına tahsis edilmesiyle taşınmaz mal sahiplerinin mağdur olduğu,
- b. Düzenlemeye giren bir parsel malikine, düzenleme sonucunda, mümkün olduğu kadar eski yerinden veya yakınından parsel tahsis etmesi gerektiği halde, tahsis edilecek alan miktarı, minimum imar parselinden büyük olduğunda; birini eski yerine yakın yerden diğerini farklı yapılaşma şartları olan, uzakta bulunan bir imar adasından tahsis ettiği;

- c. Düzenleme öncesinde bir taşınmaz mal, ana yoldan çok iç kısımda kaldığı halde, parselasyon yapılırken; ana yola cephesi olan parsel sahiplerine ana yolun çok gerisinden; ana yola cephesi olmayan parsel sahibine ise ana yola cephesi olacak şekilde parselasyon planı düzenlendiği, bu konularla ilgili olarak idare mahkemelerine açılan davalardan anlaşılmaktadır. Düzenlemeyi yaptıran belediye aleyhine açılan davalarda ve bu tür hatalar, ilgili düzenleme sahasında yapılan 18. madde uygulamasının iptaline neden olmaktadır.

Gerek yüklenicinin, gerekse yukarıda belirtilen hatalardan dolayı sorumlu olan belediyenin kamuoyuna karşı şeffaflığını göstermesi bakımından aşağıda belirtilen hususların uygulaması önerilebilir;

- 1- Düzenleme bölgesinde tahsis edilecek her yeni imar parseli için, neden o parselin tahsis edildiğini belirten bir rapor (veya tutanak) düzenlenmeli,
- 2- Yüklenicinin tamamlayıp belediyeye teslim ettiği düzenlemeyle ilgili askıya çıkacak- bütün cetveller ve parselasyon haritası, askı ilanından önce, bu konuda uzman olan üniversite hocalarına inceltilmelidir ve bu ön incelemeden sonra ortaya çıkabilecek hatalar, yükleniciye düzeltilirdikten sonra askıya çıkarılmalıdır.

2.5.2.5 Belediye ile düzenlemeyi üstlenen yüklenici arasındaki sorunlar

18. madde uygulamasını yürüten yüklenici ile düzenlemeyi yaptıran belediye arasındaki en önemli sorun, uygulama imar planında yapılan değişiklik sorunudur.

Düzenleme çalışmalarında DOPO'nun otuz beş'in (35) çok üstüne çıkması durumunda, yüzde otuz beş'ten (35) fazlasının kamulaştırma ile sağlanacağı kanunda ve yönetmelikte belirtilmektedir. Çoğu belediyelerin kamulaştırmayı yapacak yeterli kaynağı bulamadığından, kamulaştırma yerine DOPO'nı otuz beş'i (35) indirme yoluna gittikleri belediyelerde çalışan meslekdaşlardan duyulmaktadır. Böyle durumlarda kamuya tahsis edilen alanlar azaltılır. Bunun için belediye meclislerinden imar planı değişiklik kararını çıkartmak bazen zor olmakta ve zaman almaktadır.

2.5.3 Uygulama Sonrasındaki Sorunlar

Uygulama sonrasında oluşan sorunlar; genel olarak belediyeden, arazi sahiplerinden kaynaklanan sorunlar ile 3194 sayılı İmar Kanununun 19. Maddesine göre yapılan tescilde karşılaşılan sorunlardır.

2.5.3.1 Düzenlemeyi yaptıran belediyeden kaynaklanan sorunlar

18. madde uygulaması yapıldıktan sonra, imar planlarında görülen ada büyüklüğündeki yeşil alanlar, diğer kamu alanları bazı beldelerimizde, amaçları dışında yapı adasına dönüştürülmektedir. Yine başka bir durum da bazı beldelerde, belediye encümenince onaylanarak tescil edilen parselasyon haritasında, tescilden sonra parselasyon haritasında kamu tesis alanları ve imar adalannın dış hatlarının, oluşturan yol boyutlarının ihlal edildiği görülmüştür. Parselasyon planında yapılan değişiklikler ile yoldan ihdas veya yola terk oluşabilmektedir. Bu sonuç, uygulamanın temel ilkelerine aykırıdır (Uzun 1990).

18. madde uygulamasında, parselasyon planları belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni onayından sonra bir ay süreyle ilana çıkarılır. Bu süre içinde parsel sahipleri tarafından yapılan itirazlar, belediye encümenince karara bağlanır. İtirazların değerlendirilmesinde belediyeler, yöre halkı ile karşı karşıya gelmek istemediklerinden ve diğer birtakım nedenlerden dolayı, çoğu zaman tutarsız karar verirler (aynı konudaki itirazların bazılarında kabul, diğerlerine red gibi). Bu durum, yeni sorunların doğmasına neden olmaktadır.

2.5.3.2 Taşınmaz mal sahiplerinden kaynaklanan sorunlar

Düzenleme sahasında, imar parsellerinin dağıtımı konusunda uygulama yönetmeliğinde, "parsel sahiplerine mümkün olduğu kadar eski yerlerinden veya yakınından yer verilir" şeklinde bir hüküm varsa da; aynı verilerle birbirinden farklı sayıda çözüm bulmak ve imar parsellerini ona göre oluşturmak ve dağıtmak mümkündür. Taşınmaz mal sahiplerinin en fazla etkilendikleri konu, parselasyonda kendilerine tahsis edilen parselin, imar planındaki konumu ve bağımsız veya hisseli oluşudur.

2.5.3.3 Tahsis edilen imar parselinin yerine itiraz

Düzenleme çalışmalarının en zor aşaması, imar parsellerinin tahsis işlemidir. Uygulamaya ilişkin hükümler yönetmelikte yer almasına rağmen yine de zorluklar

yaşanmaktadır. Bunun nedeni, çözümün fazla olmasındandır. Yani, bir uygulayıcının önerdiği en uygun çözüm şekline, diğer bir uygulayıcı, başka bir öneri ile karşı çıkabilmektedir. Burada ortak bir çözüm yolu oluşturmak için, dağıtım sırasında her kadastro parseline aynı değerlerde ya da yakın değerlerde imar parseli tahsis etmek gerekir. Ayrıca taşınmaz mal sahiplerine tahsis edilen her parsel için, neden o parselin/parsellerin tahsis edildiğinin, kadastro parsellerinin düzenlenmesinde olduğu gibi, bir tutanağın veya gerekçeli raporun düzenlenmesi, imar parselinin yeri için yapılan itirazları en aza indirir, böylece parselasyon planını hazırlayan yüklenici ile bu planları onaylayan belediye encümen üyeleri de olumsuz şaibelerden kurtulur. Aksi halde, taşınmaz sahiplerinin itirazlarına cevap vermek mümkün olmaz.

2.5.3.4 İmar parselinin hisseli oluşuna itiraz

Düzenleme öncesinde müstakil mülkiyet durumunda olan taşınmaz mal, düzenleme sonrasında, düzenleme ortaklık payı alınmasından sonra, yüzölçümü itibariyle normal bir imar parselinden küçükse - imar yasası gereği olarak hisseli (çok hissedarlı) bir imar parseline dönüşmüş olur. Böyle durumlarda taşınmaz mal sahipleri, kendilerine hissedar edilen kişi veya kişileri sorgulamaya başlarlar ve hissedarlarını kendileri seçmek isterler.

2.6 İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ TATBİKATI NEDENİYLE DOĞAN HUKUKİ UYUŞMAZLIKLAR SONUCUNDA ORTAYA ÇIKAN HUKUKİ HİMAYE İHTİYACI VE YARGILAMA SÜRECİ

2.6.1 Uyuşmazlıklar

Bu başlık adı altında doğması muhtemel olan bazı uyuşmazlıklar ifade etmeye çalışılmıştır.

1. Kamu hizmet alanları ihtiyacını karşılamak üzere alınan düzenleme ortaklık payları bir mülkiyet gasbı mıdır?
2. İmar parselasyon planının düzenleme bölgesi için yürürlüğe konulmuş olan, nazım imar planı ve uygulama imar planına aykırılık teşkil edip etmemesi,
3. Belediyeler ile Valiliklerin, binalı ve binasız gayrimenkulleri plana uygun şekilde inşaata elverişli hale getirmek üzere şuyulu olarak da parsellere ayırma yetkisinin olup olmadığı.

4. Parselde geçici inşaat ruhsatı verilebilmesi için parselin, üzerinde inşaat yapılmasına müsait büyüklükte olmasının gerekip gerekmemesi,
5. Arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin yetkinin Belediye meclislerine mi yoksa Belediye Encümenlerine mi ait olduğu,
6. Belediyelerin gayrimenkulleri plana uygun ve inşaata elverişli hale getirmek için sahiplerinin rızasına bakmaksızın hamur kaidesini tatbika yetkili olup olmadıkları,
7. Belediyelerin 3194 sayılı Kanununun 18. maddesi gereğince yaptıkları düzenleme işlemindeki şekil eksikliklerini daha sonraki bir encümen kararı ile gidermeye yetkili olup olmadığı,
8. Kadastral adanın büyük bir bölümünde rusatlı yapılaşma gerçekleşmiş ve ilgiliye ait panel de imar yönetmeliğinde belirtilen ölçütlere uygun bulunmakta ise, henüz parselasyon planı yapılmayan bu yerde sayılı yasanın 18. maddesine göre ilgiliye inşaat yapması için imar durumu verilmesinin gerekip gerekmemesi,
9. Parselasyon işlemi sırasında genel hizmetlere ayrılan yerler için yüzde kırk'a (40) kadar DOP alınabileceği dikkate alındığında, genel hizmetlere ayrılan kısımlar hesaplanmadan mutlak olarak yüzde kırk (40) oranında pay alınmasının mümkün olup olmaması,
10. Parselasyon işleminin hibe şartına bağlanmasına imkan bulunup bulunmaması,
11. Hisseli ya da müstakil olarak hisse verilmesini gerektirecek şekilde büyük hisseye sahip olan ilgilinin hissesinin bütünüyle bedele dönüştürülmesinin mümkün olup olmadığı,
12. Özel parselasyon sonucunda malikin muvafakatı ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış olan yerlerde daha sonra imar planı değişikliği yapılarak bu yerlerin imara açılması halinde mülkiyet iddiasında bulunup bulunulmayacağı,
13. Parselasyon planına yapılan itirazın, bu planları yapmaya yetkili organ olan "belediye encümenince" karara bağlanmasının gerekip gerekmediğinin, ayrıca ilgililerce yapılan itirazı cevaplamaya "belediye başkanının" yetkili olup olmadığı,
14. Adanın çok büyük bir kısmı düzenlemeye tabi tutulmasına rağmen, yalnızca bir panelden ibaret küçük bir bölümü düzenleme dışı bırakılması, yasa ve yönetmelik

- hükümlerine ve külfetlerin eşit dağıtılması kurallarına uygun olup olmadığı,
15. Parselasyon işleminde fiili durumun dikkate alınmasının zorunlu olup olmadığı,
 16. İlk parselasyon nedeniyle yapılan terkin dikkate alınarak düzenlemeye tabi tutulan taşınmazdan terk oranını yüzde kırk'a (40) tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınması gerekirken, ilk parselasyondaki terk oranı dikkate alınmaksızın yeniden düzenleme ortaklık payı alınmasının mümkün olup olmaması.
 17. Düzenleme alanında uygulanacak düzenleme ortaklık payı hesabında; kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yolların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın kadastral parsellere bölünmesi sonucu bulunan oranın uygulanmasının gerekip gerekmediği,
 18. Pazar yerinin, toplu taşıma yerinin, umumi hizmet alanlarından olmadığı, umumi hizmet alanı ise bu alanın DOP ile karşılanmasına imkan olup olmadığı.
 19. Hisseli veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri ile ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe veya aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe yahut şüyun izalesi yoluna başvurulmasına imkan olup olmadığı.
 20. Düzenleme alanında uygulanacak düzenleme ortaklık payı hesabında kamu alanlarında ayrılan yerler toplamından kapanan kadastral yolların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın kadastral parsellere bölünmesi sonucu bulunan oranın uygulanmasının gerekip gerekmediği,
 21. Parselasyon masrafı tespit edilirken, parselasyon masrafı ile değer artışının ayrı ayrı değerlendirilerek beyan edilen değere göre oranın belirlenmesinin gerekip gerekmediği,
 22. Belediyelerin başka bir maksat olmaksızın, başka parsellerdeki hisselerini birleştirmek amacıyla arazi ve arsa düzenlemesi yapıp yapamayacakları,
 23. Daha önce yapılan düzenleme nedeniyle bedelsiz olarak yola terk edilen taşınmazın bu kısmının daha sonra yol fazlası haline gelmesi üzerine eski sahibine bedelsiz olarak geri verilip verilmeyeceği şeklindedir.

2.6.2 Yargılama Süreci

Bu itibarla, yukarıda sözü edilen hedeflerin gerçekleştirilmesi amacıyla; 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 re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya yetkili olan idarenin kendilerine tanınan bu yetkilerini kullandıkları aşamada tesis ettikleri işlemler nedeniyle düzenleme sahasındaki arazi ve arsa sahiplerinin menfaatlerini değişik şekilde etkilemeleri kaçınılmazdır.

Arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda subjektif hakkı ihlal edilen veya tehlikeye sokulan veya kendisinden haksız bir talepte bulunulan kimsenin ise hukuki himaye istemesi tabiidir.

Bilindiği üzere subjektif hakkına tecavüz edildiğini iddia eden kimse, meşru hak ve menfaatlerinin korunmasını mahkemeden dava yoluyla talep edebilir.

2.6.2.1 İdari yargı yolu

18. maddenin uygulanması çerçevesinde; düzenleyici işlem olan imar parselasyon planının yürürlüğe konulmasında, ve bu planın dayanağı olan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli plan dahilinde yapılan belirlemelerden, hisseli ve hissesiz arazi oluşturmaktan, düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası tahsis edilen taşınmazların niteliklerinden kaynaklanan, düzenleme sahasında kalan arazilerde bulunan yapıların kullanımına verilip verilmemesinden, arz üzerindeki yapının onarımına izin verilip verilmemesinden yeni bir inşaat hakkı tanınıp tanınmamasından, yıktırılıp yıktılmamasından, düzenleme sahasındaki umumi hizmet alanları ihtiyacı oranının belirlenmesinden ve bu alanlar için alınacak olan düzenleme ortaklık payları oranından, düzenleme ortaklık payına rağmen kamu hizmet alanları ihtiyacının karşılanmaması nedeniyle yapılacak kamulaştırmadan, özel parselasyon sonucunun kabul edilip edilmemesinden doğan idari uyuşmazlıklara karşı taşınmazın bulunduğu yer yargı çerçevesindeki idare mahkemesinden hukuki himaye talep edilebilecektir.

2.6.2.2 Görevli yetkili mahkeme

Taşınmaza yönelik idari işlemlerden kaynaklanan uyuşmazlıkların görüm ve çözümünde, görevli mahkeme idare mahkemesidir. Taşınmazı yukarıda sözü edilen imar düzenlemesine tabi kılınan taşınmaz malikleri ya da hak sahipleri menfaatlerinin

zedelendiği düşüncesinde iseler, dava yolu ile hukuki himaye talebinde bulunabilmeleri için başvuracakları yargı mercii idare mahkemesidir.

Görevli yargı mercii belirlendikten sonra bu kez uyuşmazlığın görüm ve çözümünde hangi idare mahkemesinin yetkili olduğunun bilinmesi gereklidir. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 34. maddesi uyarınca, imar, kamulaştırma gibi taşınmaz mallarla ilgili mevzuatın uygulanmasından ve bunlara bağlı her türlü haklardan kaynaklanan uyuşmazlıklarda yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yerdeki idare mahkemesi olduğundan, dava yolu ile hukuki himaye talep edecek olan malik ya da hak sahipleri taşınmazın bulunduğu yerin yargı çevresindeki yetkili olan idare mahkemesine başvurarak dava açacaklardır.

2.6.2.3 Dava açma süresi

Kural olarak idari dava açma süresi işlemin tebliğ edildiği ya da öğrenildiği tarihten itibaren altmış gündür. Ancak kamulaştırma işlemine karşı ise 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 14. maddesi uyarınca otuz gün içinde dava açılır.

Parselasyon planları, düzenleyici işlem olmakla birlikte, plana dayalı şuyulandırma tevhid ve ifraz işlemleri ya da diğer uygulama işlemleri, düzenleme sahasındaki maliklerin hukuki statüsünü doğrudan etkilemeleri sebebiyle, bütün uygulama işlemleri birer işlem niteliği taşır ve icrai nitelik taşıması için de ilgililere bilfiil tebliğ edilmesi gerekir. Ancak ne yazık ki iletişim imkanların da göreceli gelişmeye rağmen henüz istenilen maddi ve fiziki seviyeye ulaşamadığından idareler parselasyon planlarının, belediyelerin ve valiliklerin herkes tarafından görebilecek mekanlarda askıya çıkarmak suretiyle duyurmakta, bu arada yayın kuruluşlarında da ilan etmek suretiyle muhataplarını bilgilendirmeye çalışmaktadırlar.

Bu halde, askı ya da ilan suretiyle parselasyon planından haberdar olan, ilgililer, parselasyon planını ve uygulamayı, ayrıca, imar planındaki düzenlemeden menfâatinin etkilenmesi sebebiyle de imar planını öğrendikleri tarihten itibaren altmış gün içinde yetkili idare mahkemesinde dava konusu yapabilirler.

Ancak, herhangi bir suretle parselasyon planından haberdar olmayan malik ya da hak sahipleri, yetkili makama, imar durumu istemek, yapı ruhsatı verilmesini talep etmek üzere herhangi bir sebeple başvurmaları halinde, uygulamada, parselasyon planından ve imar planından haberdar olmuş iseler, öğrendikleri tarihten itibaren, altmış gün

içerisinde, uygulama ve parselasyon planının, ayrıca, mevcut durum, imar planının da iptalini gerektiriyorsa hepsini birlikte dava konusu yapmaları mümkündür. Ancak imar planı menfaati etkilemiyorsa dava konusu yapılmasında herhangi bir hukuki yarar olmadığı gözönünde bulundurulmalıdır. Ayrıca, daha önce imar planından haberdar olunmuş ve bu hal yetkili idari makamlarca ispatlanıyorsa, imar planına karşı açılacak davada süre defii ile karşılaşılabilen unutulmamalıdır. Fakat uygulamada, öyle bir durum ile karşılaşılabilir ki, imar planı ile hukuki menfâatin ihlal edilmesi yanında, arazi ve arsa düzenlemesinden dolayı da menfâatin ihlal edilmesi söz konusu olabilir. Böylesi durumlarda, imar planına karşı açılacak davada süre aşımı bulunmasına rağmen, parselasyon planı ve uygulamaya dair işlemler altmış günlük sürede dava konusu yapılabileceğinde kuşku yoktur.

Bu arada, yargı mercilerince imar planları ile parselasyon planları ve uygulama işlemlerinin birlikte dava konusu yapıp yapılamayacağı konusunda değişik kararlar verileceği görülmektedir.

2.6.3 Adli Dava Yolu

Arazi ve arsa düzenlemesinin idari uyuşmazlıklar yanında, düzenleme sahasında gerçekleştirilen şuyulandırma, şuyunun giderilmesi (izalesi) kat mülkiyeti, müdahalenin men-i ve kal (haksız inşaatın sökölüp kaldırılması) ve bedel tespiti, kamulaştırma gibi adli uyuşmazlıklara yol açması da mümkündür.

2.6.4 Kamulaştırma Davaları

Kamulaştırma işleminden kaynaklanan davalar, aslında idari dava niteliğinde bulunması nedeni ile idari yargı mercilerinin görevi arasında yer almalıdır. Ancak mevcut düzenlemeler adli yargı mercilerini görevli kılmaktadır. Kamulaştırma bedeline itiraz davaları, yani kamulaştırma bedelinin aktarılması veya azaltılması davaları ile maddi hatalardan dolayı açılan davalar asliye hukuk mahkemesinde görülür. (k.k.m.14)

Kamulaştırma işlemine karşı (kamulaştırma, yani umumi menfaat kararının iptali için) açılan davalar ise idari yargı mercilerince düzenlenir (k.k.m.14).

Buna göre yalnız kamulaştırma işleminin (kararının) iptali için açılan davalar idari yargı mercilerinde görülür. Bunun dışındaki davalar kamulaştırma bedeline itiraza müncer olacağından, idari yargının görevine girmez; hukuk mahkemelerinin görevine girer,

(mesela:) kamulaştırma işlemlerinden, yalnız (kamu yararı) kararlarının iptali hakkında açılan davalar idare mahkemelerinde idari dava konusu olur. Bunun dışında kalan hususlar kamulaştırma bedeline itirazına müncer olacağından idari yargı yetkisi dışında kalır (Yaman 2004).

2.7 GELİŞMİŞ ÜLKELERDEKİ İMAR UYGULAMALARI

Ülkemizde, imar planlarının uygulanması aşamasında karşılaşılan problemlerin çözümü sürecinde bu konularda ilerleme kaydetmiş, imar problemlerini, daha önce çözüme kavuşturmuş batılı ülkelerin, bilgi ve birikimlerinden yararlanılması önemli bir toplumsal kazanç olacaktır. Bu itibarla, bazı gelişmiş Avrupa ülkelerinde imar planlarının nasıl uygulandığı konusuna işaret edilecektir.

2.7.1 Almanya

Bugünkü anlamda arsa düzenlemesi, ilk olarak Frankfurt Belediyesi tarafından uygulandığından, Almanyanın arsa düzenlemesi konusunda tecrübeli bir ülke olduğunu söyleyebiliriz. Almanyada imar uygulamaları çok çeşitli yöntemlerle yapılabilmektedir.

Alman hukukunda, toprak düzenlemesi, bedelsiz geçici tasarruf sınırlandırılması olarak tanımlanmaktadır.

1971 Federal Alman Yasası, Yerel Yönetimlere Kamunun kentsel toprak üzerinde yarattığı artı değerleri kamuya aktarma yetkisi vermiş ve yerel yönetimlere taşınmaz alımlarında şufa hakkı tanımıştır.

Hamburg İmar Kanunu, Hamburg şehrine, uygulama imar planları yapılan alanlarda, sınır düzeltmeleri yapma, kamuya ayrılmış alanları mülkiyetine geçirme, binalı ve binasız arsaları birleştirme ve ayırma, bunları birleştirip hepsinin toplamından yollar ve diğer kamu kullanışları için gerekli alanları çıkardıktan sonra geri kalanı hak sahiplerine dağıtma, hisseli parseller oluşturma veya gerekli olanları kamulaştırma yetkisi vermiştir.

Federal İmar Kanununa göre arsa düzenlemesi, resmi ve gönüllü olmak üzere iki yöntemle yapılmaktadır.

Resmi arsa düzenlemesi, hızlı arsa üretimini sağlaması yanında genel hizmetlere ayrılan alanlar için yerleri bedelsiz olarak belediye mülkiyetine geçirmesini sağlamaktadır. Resmi arsa düzenlemesi, alan ölçütlü ve değer ölçütlü düzenleme şeklinde uygulanır. Her iki düzenleme şekli eşdeğerlilik ilkesine dayanır.

Alan ölçütü esas alınarak yapılan düzenleme, genelde ilk kez imara açılan alanlarda uygulanır. Bu yöntemde, düzenlemeye alınan taşınmazlardan yüzde otuz (30) oranına kadar bir alan, katkı payı olarak kesilebilir.

Değer ölçütü düzenleme, farklı katılım ve dağıtım değerlerini içeren parsellerin bulunduğu kentsel bölgelerde uygulanır. Bu düzenleme sırasında taşınmazların yüzde on'u (10) katkı payı olarak kesilebilmektedir. Bedel eşitliği esas alınarak yapılan düzenleme, sosyal adalet ve eşitlik ilkesi açısından dikkat çekicidir.

Gönüllü arsa düzenlemesi, kişilerin kendi istekleriyle bir araya gelerek yapılan arsa düzenlemesidir. Mal sahipleri bir cemiyet oluşturarak taşınmazlar birleştirilir ve uygulama imar planına göre parsellenerek ortaklara dağıtılır ya da arsa düzenlemesi işi bir altyapı ve imar firmasına yaptırılır.

Bunların yanında, düzenleme benzeri işlemlerde vardır. Bunlar özel hukuka ilişkin taşınmaz değiştirme yöntemleridir. Belediye, bir taşınmaz devir sözleşmesi şeklinde, planlama bölgesinde bulunan parseller üzerinde bir tasarruf hakkı elde eder, bunları düzenler, teknik altyapılarını yapar ve taşınmazları eski maliklerine devreder.

Arsa ve arazi düzenlemesi işlerinden sonuncusu ise bağlantılı arazi düzenlemesidir. Arazi toplulaştırmasının, arsa düzenlemesi önlemleri çerçevesinde yapılmasıdır. Bu özelliği nedeniyle bilhassa küçük belediyeler ve kırsal bölgelerde uygulanmaktadır.

Arsa düzenlemesi modellerinin yanında Almanyada uygulanan sınır düzeltmesi benzeri işlemler vardır. Bu işlem, taşınmazlarda bulunan imara aykırı durumları ortadan kaldırmak ve teknik altyapılarının tamamlanmasını sağlamak için yapılır. Sınır düzeltmesinde, komşu taşınmazlar ya da bunların parçaları karşılıklı olarak değiştirilir ya da tek taraflı olarak tahsis edilir. Taşınmazlar tek başına imar uygulamasını konu edilemezler.

2.7.2 İngiltere

İngiltere'de uzun yıllar imar hakkının "millileştirilmesi" için çalışmalar yapılmış, yasalar çıkarılmıştır. Ancak, imar ile gelen artı değerlerin tamamen topluma aktarılması başılamamıştır. Bugünkü uygulamada, toprağın önceki kullanma değeri ile imardan sonra oluşan değeri arasındaki fark, kamu ile mülk sahibi arasında yarı yarıya paylaşılmaktadır.

2.7.3 Fransa

Fransa'da Devlet, fiyat spekülasyonunu önlemek için toprak stoklarını arttırır. Yerel yönetimler, öncelikle satın alma hakkına sahiptir. Yerel yönetimler sahip oldukları toprakları satamazlar, ancak uzun vadeli olarak kiraya verebilirler. Yerel yönetimlerin yeteri kadar arsa stoku bulunduğu için genel hizmetlere ayrılan alanları oluşturulmasında sıkıntı yaşanmamaktadır.

Planlama nedeniyle arsalarda oluşan artı değerlerin bir bölümü dergiler aracılığıyla kamuya aktarılır. Kamu, altyapılarla ilgili harcamaların yüzde yetmiş'ini (70) geri alır.

2.7.4 İsviçre

İsviçre Medeni Kanununun 703. Maddesinde, tarımsal toprakların toplulaştırılması öngörülmekte ve gerektiğinde bu yöntemin yerleşme alanlarında arsa düzenlemesi amacıyla uygulanmasına imkan sağlanmaktadır.

İsviçre değişik kantonlardan oluştuğundan her kantonun kendine ait imar kanunu vardır. Zürih İmar Kanununa göre Belediyeler düzenleme yaparken arsa sınırlarını değiştirmeye, hepsini birleştirip yeniden ayırmaya ve bu işlem sırasında yollar için gerekli olan alanları çıkardıktan sonra geri kalan alanları, ilk sahiplerine ilk alanlar oranında dağıtmaya yetkilidirler.

Birleştirme ve ayırma sırasında taşınmaz maliklerinden birine arsa verilemiyorsa, diğer taşınmaz maliklerinden alınacak katılım payları ile para verilmek suretiyle eşitlik sağlanmaktadır. Ancak, üzerine inşaat yapılabilecek büyüklükteki arsalar için mal sahibinin rızası olmadan arsa yerine para verilememektedir.

Yol açılması, yol güzergahının değiştirilmesi veya yolların genişletilmesi gibi imar uygulamaları nedeniyle artı değerler kazanan mal sahiplerini imar masraflarına katılmalarını sağlamaya, belediyeler yetkilidir. Katılım payları, imar masraflarının kendi hisselerine düşen kısmından ve artan değer yarısından fazla olmaması gerekir. Bu pay kamulaştırma bedelinden de düşülebilmektedir. Hem imar harcamalarına hem de belediye tesislerine katılım payları, taşınmazlara borç kaydedilir ve bu borç dört yılda ödenir. Taşınmazın satılması veya üzerine inşaat yapılması durumlarında bu borç tamamen alınır.

2.7.5 Diğer Bazı Ülkeler

Diğer bazı Avrupa ülkelerinde, yerel yönetimlerin elinde büyük çapta arsa stoku bulunduğundan belediyeler genel hizmetlere toprak sağlamada zorlanmamaktadır. Bihassa hollanda'da toprakların çok büyük bir bölümü kamu elinde olduğundan planlama ile gelen artı değerlerin tekrar kamuya aktarılmasına gerek kalmamaktadır. Sosyalist ülkelerde de toprak mülkiyeti kamu elinde olduğundan arazi ve arsa düzenlemesi yapmaya gerek yoktur. Kentsel topraklar, planlanan hedefler ve plan amaçları doğrultusunda yerel yönetimler veya kamu yönetimi tarafından kullanılmaktadır. Bazı Arap ülkelerinde ise 1858 Osmanlı arazi kanunnamesi benzeri uygulamalar sürmektedir. Miri araziler, gibi toprakların kuru mülkiyeti devlete, kullanım hakkı özel ve tüzel kişilere aittir. Kentsel alanlarda ve yerleşmelerin yakın çevresinde ancak 500 m² den küçük araziler mülk olarak kabul edilmektedir. Toprakların büyük çoğunluğu kamu mülkiyetinde olduğundan, bu ülkelerde yerel yönetimlerin plan hedeflerini gerçekleştirilmeleri çok kolay olmaktadır.

3. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ

3.1 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNİN TANIMI, KAPSAMI VE İÇERİĞİ

Arazi ve Arsa düzenlemesi, arazinin son kullanma durumunu gösteren kadastro haritaları ve tapu kütüğü bilgilerinin, uygulama imar planında öngörülen arazi kullanım kararlarına uyarlanarak imar kanununa ve yönetmeliklere göre imar parsellerinin oluşturulması, sınırlarının gerek arazide ve gerekse haritada belirlenmesi ve tapu kütüğüne kaydedilmeleri için yapılan ayırma, birleştirme ve yeniden dağıtma işlemlerine denilmektedir. Arsa düzenlemesi, yapılı ya da yapısız olarak tapu kütüğünde kayıtlı taşınmazları küçültme ya da büyütme amacı gütmeyen, 1/1000 veya 1/5000 ölçekli uygulama imar planı verilerine göre konum, şekil ve alan bakımından amaca uygun parseller ortaya çıkacak şekilde yeniden düzenleme görevini yüklenmekte ve bu taşınmazların imar planı ile getirilen düzene uygun biçimde kullanılmasını sağlamaktadır. Yasal, ekonomik ve toplumsal özellikler göz önüne alınarak, mühendislik açısından, taşınmazların plana uygun yapısal kullanımlarını sağlamayı ve amaca uygunluk ölçütlerine göre biçimlendirmeyi olanaklı kılar. Arsa düzenlemesi, gerçek görünümüyle, topraktaki mülkiyet ve tasarruf koşullarını, uygun planlamalara uyarlamanı düzenleyici önlemler için birleştirici bir kavramdır.

Belediyeler veya valilikler tarafından taşınmaz üyelerinin oluru aranmaksızın yapılan ve re'sen tapu kütüğüne tescil edilen arsa düzenlemesi, idare hukuku tarafından kamu gücü kullanılarak yürütülen, sübjektif (öznel) ve kişisel nitelikte bir idari işlem olarak görülmektedir (Köktürk 2007).

Federal Alman Yargıtayı'nın bir içtihat kararında belirtildiği üzere, arsa düzenlemesi, "mülkiyetin, şeklini bazen de konumunu değiştirmiş bir taşınmazda kesiksiz sürmesidir." Böylece, bir taşınmaz, sınırları ve bazen yeri değiştirilerek eski sahibine verilmektedir. Düzenleme ile, imar planında etapları belirlenmiş olan bölgeler içindeki taşınmazların, tapu kütüğünde kayıtlı bilgileri ve kadastro paftasındaki sınırları; planlı, düzenli, çağdaş kentleşme amaçları doğrultusunda, imar planına, imar yasasına ve mevzuatına göre yeniden düzenlenmekte ve söz konusu alan imara kavuşmaktadır. Bu işlemle, kadastro parselleri, uygulama imar planındaki konumlarına, biçimlerine ve büyüklüklerine göre düzenlemeye bağlı tutularak imar parselleri durumuna getirilmektedirler (Köktürk 2007).

Düzenleme işlemi, hukuksal açıdan, mülkiyetle ilgili ve en yalın biçimiyle bir taşınmazlar trampası (takası) olarak da görülmektedir. Taşınmazlar trampasında eski sınırların yerine yenilerinin geçmesi ile düzenleme işleminin imar planı ile öngörülen amaca uygun hizmet ettiği kabul edilmektedir.(Köktürk 2007).

3.2 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNİN AMACI

Arsa düzenlemesinin amacı, imar planına, plan raporuna, plan notlarına, imar yasasına ve yönetmeliklere göre imar adasının biçimi ve boyutu, yapı düzeni, yapı yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, taşınmaz sınırları, var olan yapıların durumu göz önüne alınarak sorunsuz, düzgün, üzerinde bağımsız yapı yapmaya elverişli imar parselleri oluşturmaktır (Köktürk 2007).

Arsa düzenlemesi, kentlerin gereksinmesi olan yeteri kadar arsayı konut yapımına hazır duruma getirmeyi amaçlamaktadır. Arsa düzenlemesi, imar planlarının uygulanmasıyla planlı ve düzenli yerleşmenin oluşması ve yapılaşma alanı plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygunluğunun sağlanması açısından kamu yararını koruyan ve gözetilen bir işlemdir. Arazi ve Arsa düzenlemeleriyle, toplumun sağlayacağı yarar, kişilerin

uğrayacağı zarardan fazladır ve bu işlem, kamu düzeninin korunması ve sağlanması amacıyla yapılmaktadır.

Bir bölgede arazi ve arsa düzenlemesinin yapılabilmesi için öncelikle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması ve yürürlüğe konulması, düzenlemenin de bu plana dayanması gerekmektedir. Ayrıca, düzenlemenin yasada ve yönetmelikte öngörülen yönteme ve biçime uygun yapılması da zorunludur.

Belediyeler, valilikler veya diğer kurumlar ve kuruluşları, çeşitli yerlerdeki paylarını birleştirerek kendi adlarına imar parselleri oluşturmak amacıyla arsa düzenlemesi yapamazlar. Ayrıca, kamuya taşınmaz kazandırmak amacıyla da düzenleme yapılamaz. Düzenleme ile, hiçbir şekilde yapı yapılması olanaklı olmayan (mutlak koruma alanı, kıyı kenar çizgisinden başlayarak ilk 100 metrelik alan veya 1. derece sit alanı gibi) alanların konuta veya işyerine dönüştürülmesi olanaksızdır. Arkeolojik sit ilan edilmiş alanlarda her ne nedenle olursa olsun düzenleme yapılamayacağı gibi sit ilan edilen yerlerde de koruma kurallarınca belirlenen geçiş dönemi yapılanma koşullarına göre arsa düzenlemesi yapılamaz (Köktürk 2007).

3.3 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNDE YETKİ

Madde 18- İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı 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 dağıtım 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 (Değişik: 17.12.2003-5006/1) kırkını geçemez.

(Değişik: 17.12.2003-5006/1) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta-öğretim 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 fıkra söz konusu 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, şuyunun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dkkate alınır. Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahsur bulunmayan bir yapı, anca 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, bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

Bu madde de belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar belediye ve valilikçe kamulaştırılmadıkça yıtırılmaz. Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahsur 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 hisselendirilmeler ile cebri icra yolu ve satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz. (Karavelioğlu 2010)

Tablo 3.1: Arsa ve arazi düzenlemesinin tarihsel gelişimi (Akçeşme 2006)

1864 Turuk ve Ebniye Tüzüğü Düzenleme Yangınlardan Sonra Yapılmaktadır
1882 Ebniye Kanunu Yangın Sonucunda ve Yolların Genişletilmesi Amacıyla Yapılmaktadır.
1925 Yılında Çıkarılan 642 Sayılı Kanun Yangın Sonrası İçin Uygulama Kararları
1351/1663 Sayılı Kanun (2 Haziran 1930) Yangın Yerleri Dışında da Kullanma Yetkisi (Sadece Ankara Belediyesi İçin)
2290 Belediye Yapı ve Yollar Kanunu (1933) Tüm Belediyelere Kullanma Yetkisi %15 Oranında Toprak Kesintisi
6785 Sayılı İmar Kanunu 42. Madde (1957) %25 Oranında Toprak Kesintisi
1963 Yılında Anayasa Mahkemesi %25 Oranında Toprak Alma Yetkisini İptal Etmiştir.
1605 Sayılı Kanun (1972) %25 Oranında Toprak Kesintisi DOP Kavramı
3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde (1985) Düzenleme Oranı %35 Cami ve Karakol DOP Kapsamında
3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde (2003) Düzenleme Oranı %40 Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları DOP Kapsamında

3.4 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNİN UYGULAMA NEDENLERİ

İmar planlarının uygulanmasında isteğe bağlı uygulamalar yeterli olmamaktadır. Tevhid ve ifraz, parsel bazında yapılaşma sorunlarını çözerken, kamulaştırma büyük finansman gerektirmektedir. Düzenli kentler ve yapılaşma için imar planlarında hedeflenen fiziki ve sosyal kararların hayata geçirilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda 18. madde yerel yönetimlerce veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, cami 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 geçmesini sağlamaktadır. Okul, kreş, hastane, resmi kurum vb. kamu tesis alanları düzenlemeye giren tüm hak sahiplerinden uygulama sonucu çıkan oran kamu ortaklık payı (KOP) olarak hisseleri oranında kesilerek oluşturulmaktadır (Tekeli 1988).

18. maddenin diğer bir uygulama nedeni, alan eş değerliliği ilkesi ile planlama sınırı içinde ki hak sahiplerinin hisseleri oranında uygulamaya katılımını sağlamaktır. Alan eş değerliliği ilkesi ile plan sonucu kazanılan rantlara karşılık teknik ve sosyal altyapı tesisleri için ayrılan alanların kamuya geçmesinde düzenleme alanındaki hak sahiplerinin hisseleri oranında uygulamaya katılımını sağlayarak eşitlik ilkesini sağlamaktır (Tekeli 1988).

3.5 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNİN YARARLARI

AAD düzenlemesi ile yapılacak uygulamanın belediyeler ve arsa sahipleri açısından yararları incelendiğinde;

1- 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 sağlamaktır.
- 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 (İnam 1989).

2- 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 kullanılabilir 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 (İnam 1989).

3.6 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPILACAK ALANLARIN NİTELİKLERİ

Arazi ve arsa düzenlemesi uygulaması 1/1000 imar planları hazırlanarak onaylanmış arsa ve arazilerde uygulanmaktadır. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile dışında valilikler, il idare kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve yörenin gelişimi ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir. Ancak, imar

adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun olarak yapılaşması halinde, kalan diğer alanların ifraz ve tevhit yolu ile imar düzenlemesi yapılabilir.

3.7 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNİN AŞAMALARI

İmar kanununun 18. maddesine istinaden yapılacak arsa ve arazi düzenleme çalışmaları genel olarak üç aşamadan oluşmaktadır.

Hamur işlemi: İmar sınırları içinde özel ve tüzel kişilere ait bulunan binalı ve binasız arsa ve arazilerin birleştirilmesi yani tek parsel haline dönüştürülmesi,

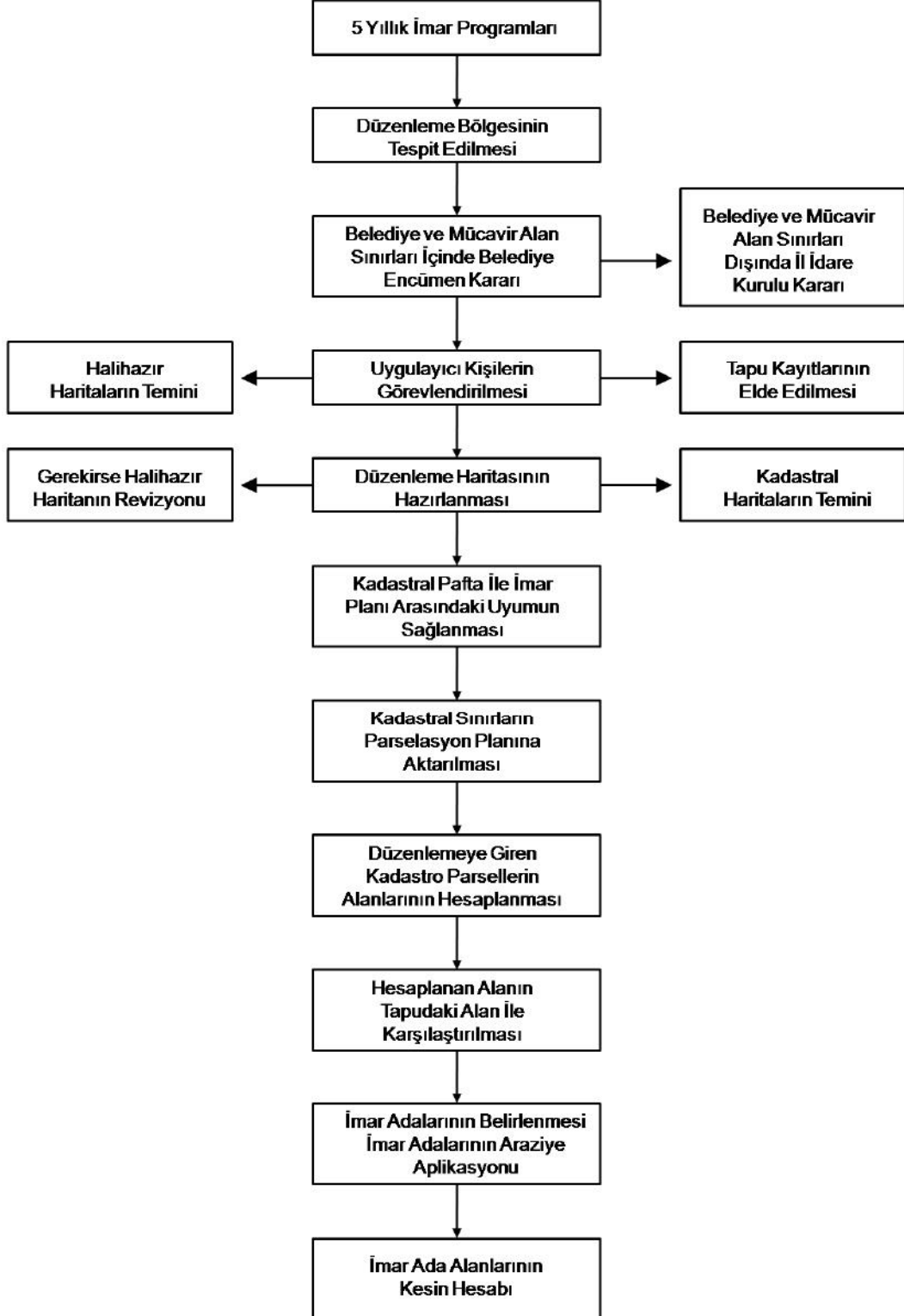
Yeni imar parsellerini oluşturma aşaması: Bir bölgeye ait imar planında düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlere ayrılan kısımlar çıkarıldıktan sonra kalan yerlerin plan verilerine uygun biçimde imar parsellerine ayrılması işlemi,

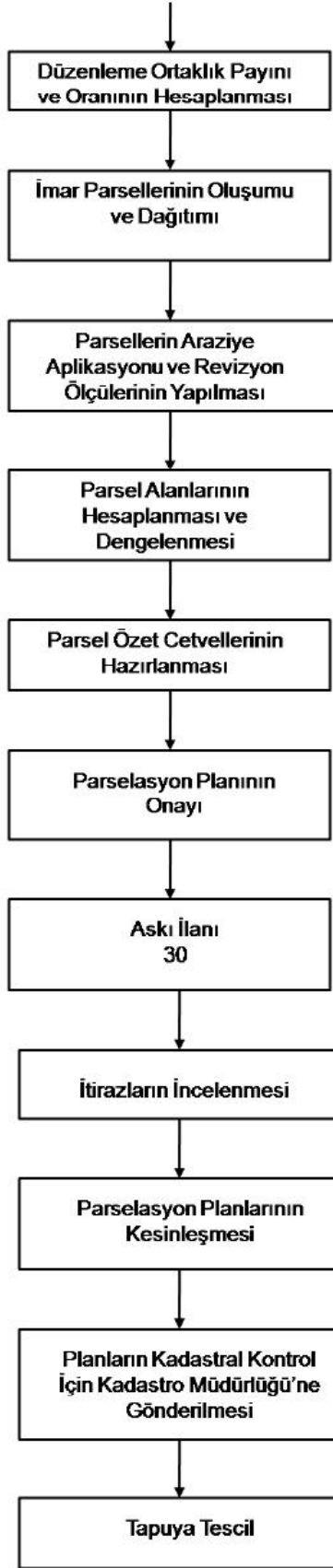
Dağıtım ve tescil aşaması: Oluşan imar parselleri eski sahiplerine bağımsız ya da paylı olarak dağıtılıp yeni durumun tescil edilmesidir.

3.8 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNDE SİSTEM İŞLEYİŞİ

3194 sayılı İmar Kanununun arsa ve arazi düzenlemesine esas 18. maddesi, Genel Düzenleyici İdari İşlem olan İmar planlarının bir unsuru niteliğindedir.

Tablo 3.2: Arazi ve arsa düzenlemesinde sistem işleyişi





3.9 UYGULAMA-HAZIRLIK VE DÜZENLEME SÜRECİ

3.9.1 Uygulama Süreci

1- Düzenleme sınırının geçirilmesi;

Uygulamaya geçmeden önce uygulamanın yapılacağı alanın belirlenmesi gereklidir. Bu da söz konusu alanı çevreleyecek olan düzenleme sınırının geçirilmesi ile olur. Geçirilen düzenleme sınırı için, düzenleme sınırı krokisi hazırlanır ve düzenleme sınırı, ilgili belediyenin encümeni veya il idare kurulunca karar altına alınır.

2- Düzenleme sınırı;

İskân Sahasının bittiği yerlerde iskan sınırından, iskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden, cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir. İmar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında bu sınırların tanımlanmamış olması önemli bir eksikliklerdir. Uygulama sınırları donatı etki alanları dikkate alınarak mutlaka Nazım İmar Planlarında gösterilmelidir.

3- Düzenleme sahasına alınacak genel hizmet alanlarının sağlanması;

Düzenleme sahasında bulunacak kamu hizmet alanları için gerekli miktar, düzenlemeye giren her kadastro parselinden düzenleme ortaklık payı oranında yapılacak kesintilerle karşılanabilecek şekilde olmalıdır.

4- Düzenleme sırasında korunacak yapılar;

Düzenleme sırasında plan veya mevzuat gereği korunmasında sakınca olmayan daha önce yapılmış yapılar bırakılabilir. Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitişiğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırma ile alınabilir.

5- Toplu inşaatlarda imar düzeni;

Değişik nedenlerle birbiriyle ilgili toplu yapı veya tesislerin kat mülkiyeti yasasına göre ve vaziyet planı esas alınarak, kullanım amaçlarına uygun hale gelebilmesi için imar ada

ve parsellerine ayırarak veya daha önce ayrılmış olanlarını da birleştirmek suretiyle imar parselasyon planları yapılır ve değiştirilebilir.

6- İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımındaki esaslar;

- a. Oluşturulan parseller mal sahibine mümkün olduğunca eski kadastro parselinin olduğu yerden veya yakınından hissesiz olarak verilmelidir.
- b. Korunması gereken yapılar tam ve hissesiz bir parsele düşmesi sağlanmalıdır.
- c. Eğer mal sahibine imar parselinden küçük bir miktar veya imar parselini hisseli verme mecburiyetinde kalınırsa, oluşan imar adalarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm sayısı belirli ise, o ada veya parsellerde hisselendirme yapılır. Yapılacak hisselendirme, imar ada veya parselin yüzölçümü payda kabul edilerek hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra, kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilip kat mülkiyetine göre uygulama yapılır.

7- Düzenleme ortaklık payına ait esaslar;

Düzenleme alanında belirlenen düzenleme ortaklık payı miktarının düzenlemeye giren parsellerin yüzölçümü toplamına bölümüyle elde edilen orandır. Bu oran yüzde kırk'tan (40) fazla olamaz. Daha önce yürürlükten kalkmış 6785-1605 sayılı yasanın 39. maddesine göre talebe bağlı olarak kamuya bedelsiz terk oranını yüzde otuzbeş'e (35) tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

8- Kamu tesisleri arsalarına tahsis;

Kamu tesislerine ayrılan yerlerin parselleri düzenlemeye giren alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir. (md. 12)

9- Uygulama giderlerinin karşılanması;

İmar planı ve beş yıllık imar uygulama programı içinde olan yerlerdeki mal sahiplerinden çoğunluktaki arsa payı sahiplerinin talebi ile yapılan düzenlemelerde oluşan parselasyon giderleri talep sahiplerinden alınır (md 13).

10- Hisseli arazi ve arsa satışlarının yasaklanması;

1985 tarihli 18. maddeyle ilgili yönetmeliğe göre ilgili yasal ve kazai hükümlerden doğan hisselendirmeler dışında imar planı olmayan yerlerde yapılaşmaya yönelik hisse

oluşturacak biçimde özel parselasyon planlarının yapımı ve satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz (md. 14).

3.9.2 Hazırlık Süreci

1. Tapu kayıtlarının ve haritaların elde edilmesi;

Düzenlemeye başlamak üzere düzenleme sınırı geçildikten sonra sınır içinde kalan tüm parsellerin tapu kayıt örnekleri çıkarılır (md.16). Daha önce kadastro veya tapulama yapılmamışsa tapu kayıtları ve tapu haritalarının alınmasıyla yetinilir.

2. Harita revizyonu;

Genellikle güncel haritanın yapıldığı tarih ile uygulamanın başladığı tarih arasında zaman farkı söz konusu olmaktadır. Bu zaman süreci içerisinde zeminde değişiklikler oluşabilmektedir. Uygulamadan önce zemindeki değişiklikler belirlenip, güncel haritaya işlenmesi gerekmektedir. Düzenleme alanının bulunduğu yerleri kapsayan güncel haritada gerekli revizyonlar yapılır. Yer kontrol noktalarından kaybolanları ihya edilir ve gerekiyorsa yenileri atılarak sıklaştırma yapılır. Güncel haritalar üzerinde düzenleme alanı bütün ayrıntılarıyla ilgili yönetmeliğine uygun şekilde işlenerek uygulama haritası ve bu haritalardan yararlanarak da uygulama krokileri hazırlanır (md. 17).

İmar mevzuatına göre muhafazası gereken yapıların korunabilmesi amacıyla, bunlar harita ve diğer gerekli belgeler üzerinde belirtilir (md.18).

3. Uygulama haritalarının hazırlanması;

Yapılan uygulama haritasında oluşan imar adaları kadastronun son ada numarasını takip eden numaradan başlamak üzere numaralandırılır. Uygulama krokilerine göre düzenlemenin imar adaları araziye aplike edilip zemin tesisleri dikilir. Düzenlemenin amacını ve imar düzenini bozmamak koşuluyla korunması gereken yapılar için imar hatları bir miktar kaydırılabilir. Ada köşelerinin aplikesi ve tesislerinin yapımı bittikten sonra röleve krokileri yapıp bu krokilere dayalı olarak parselasyon planları, güncel haritaların pafta sisteminde ve teknik yapı yönetmeliğine uygun olarak düzenlenir. Bu planlar 1/1000 veya daha büyük ölçekli olmalıdır.

4. Parselasyon planlarının kesin boyutunun tespiti;

Parselasyon planlarında eski kadastro sınırlarının usulüne uygun olarak kesik çizgilerle çizilir. Meydan, cadde, sokak isimleri veya sokak numaraları yazılır. Bu planların yapımındaki tüm ölçü, hesap ve çizimler yönetmeliklere uygun olmalıdır.

3.9.3 Düzenleme Süreci

1. Kadastro ayırma çapının düzenlenmesi;

Uygulamada kısmen düzenleme dışında kalan parseller için ayırma çapı düzenlenir. Ayırma çapında düzenlemeye giren ve girmeyen kısımların yüz ölçümleri gösterilir. Girmeyen kısma o yerdeki kadastronun son parsel numarasını takip eden numara verilir. Ayırma çapları parselasyon planı ile birlikte belediye encümeninin kararıyla onaylanır.

2. Tapu kayıtlarına şerh konulması;

18. madde uyarınca düzenleme sınırı geçirildikten sonra, düzenleme sınırını gösteren düzenleme krokisi ve düzenlemeye girecek taşınmazların ada ve parsel numaraları ile belediye encümen kararının birer örneği o yerin Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüğüne belediyece resmi bir yazıyla bildirilir. Bu yazı üzerine Tapu Sicil Müdürlüğüne söz konusu taşınmazların her birinin tapu kütüğü sayfasına düzenlemeye gireceği belirtmesi yapılır ve bundan sonra da bu parsellerde birleştirme ve ayırma işlemleri yaptırılmaz.

3. Düzenlemede umumi hizmetlere ayrılacak payın hesabı;

Düzenlemeye giren taşınmazların yüzölçümleri toplamından imar parselleri için ayrılan adaların yüzölçümleri toplamını çıkarmak suretiyle “umumi hizmetlere ayrılan miktar” bulunur. Bunun için bir hesap cetveli düzenlenir. Bağışlanan veya kamulaştırma karşılığı belediyenin taşınmazlarından verilen miktarların ilgili parsellerin yüzölçümlerinden düşüldükten sonra bulunan toplam umumi hizmetlere ayrılan miktarın hesaplanmasına esas olur.

4. Düzenleme ortaklık payı oranı ve kamulaştırılacak alan hesabı;

Düzenleme ortaklık payının, düzenlemeye giren tüm parsellerin eski yüzölçümleri toplamına bölünmesiyle düzenleme ortaklık payı bulunur, ancak bu işlemde düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alanlar düzenlemeye alınan parsellerin yüzölçümlerinden düşülmelidir. Düzenleme ortaklık payı oranı yüzde kırk ‘dan (40) fazla çıktığında, kamulaştırması gereken alan, umumi hizmetlere ayrılan alanlardan,

düzenlemeye giren parsel alanlarının toplamının yüzde kırkı'nın (40) çıkarılması ile bulunan değerin 100 ile çarpılıp altmış'a (60) bölünmesiyle bulunur.

5. Düzenleme ortaklık payından fazla çıkan miktarın sağlanması;

Eğer düzenleme ortaklık payı yüzde kırktan (40) fazla ise yüzde kırka (40) düşürebilmek için;

a) Önce belediyeye ait arsalar, bunlar yetmez ise belediyeye devredilebilecek hazine ve özel idare mülkiyetindeki parsellerden; imar planında kamunun yararlanmasına ayrılan yerlere isabet eden kısımlarının belediyeye devirleri yapılır ve sonra devredilmesine konu olan amaca tahsis edilirler.

b) Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, müstakil imar parselleri verildikten sonra geri kalan miktarları,

c) Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadarı,

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

6. Özet cetvelleri;

Düzenleme ortaklık payı düzenlemeye giren parsellerden yüzölçümleri oranında alınır. Düzenlemeye giren her parsel için alınan düzenleme ortaklık payını, varsa bağış veya kamulaştırma miktarı ile imar parseline verilen miktarları gösteren özet cetvelleri düzenlenir.

7. İmar parsellerinin teşkili;

Düzenleme sonucu oluşacak imar adalarını yüzölçümü ile bu adaların içine rastlayan eski parsellerin yeni yüzölçümü toplamları karşılaştırılarak yeni parsellerinin hangi imar adalarına verileceğini gösteren tahsis cetveli düzenlenir. Bütün bunlardan sonra da düzenlemede imar adaları içine yerleştirilen imar parseli sayısı, yüzölçümleri ve hangi eski parseli karşılık olarak verildiğini gösteren ada dağıtım cetvelleri düzenlenir.

8. İmar adalarının parsellenmesi;

İmar adaları teknik yönetmelik hükümlerine göre parsellerine ayrılır. Bu işlem yapılırken plan ve yönetmelik kurallarına uygun olarak müstakil parsel oluşturabilmek

için yeni imar sınırları kadastro parsel sınırına kaydırılıp kesinleştirilir. Her adadaki yeni imar parsellerine kadastro sistemine göre yeni parsel numarası verilir. Gerekğinde toplu konut vb. olanaklar sağlamak için imar adaları tek parsel olarak bırakılabilir.

9. Parselasyon planlarının onaylanması;

Parselasyon planları, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayı ile yürürlüğe girer. Daha sonra bu planlar, bir ay müddetle ilgili idarede asılırlar. Kesinleşen parselasyon planları, yerel kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Burada tasdik işlemi tamamlanır. Son olarak imar parselasyon planları tescil işleminden sonra MK ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde belirtilen plan yerine geçmektedir.

3.10 ARAZİ VE ARSA DÜZENLENMESİNDE DİKKAT EDİLECEK

HUSUSLAR

Düzenlemenin amacına uygun olarak yapılabilmesi için düzenleme sahasının çok iyi bir incelemeden sonra belirlenmesi gerekir. Aksi takdirde, uygulamada sorunlar çıkabilmektedir. Düzenleme bölgesi tespitinin, düzenlenecek sahanın belediye ve mücavir alan sınırları içinde olması halinde “Belediye Encümeni”; dışında olması halinde ise “İl İdare Kurulu” kararıyla yapılması gerekmektedir. Düzenlemeye yapılan itirazların da aynı birimlerde karara bağlanması gerekir (Karavelioglu 2002).

Düzenleme sahaları tespit edilirken aşağıdaki ana ilkeler göz önünde tutulmalıdır:

1. Düzenleme sahaları birkaç parsel ölçeğinde dar alanlar olarak değil, mümkün olduğunca bölgesel olarak belirlenmelidir.
2. Düzenleme ile iskâna açılacak alanda, gelecek nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve kamusal tesislerin yerleri hazırlanmalıdır.
3. Düzenleme sınırının yapılaşmış alanlarla irtibatlı ve bunun devamı olacak şekilde seçilmesi tercih edilmelidir. Aksi halde yapılaşmış alandan kopuk olarak iskâna açılacak bir sahanın, sonradan yapılaşmış alanla irtibatı problem oluşturmaktadır.
4. Kamulaştırma külfeti çıkarmaması için, düzenleme sınırının düzenleme ortaklık payı oranının yüzde kırk (40) veya altında kalacak şekilde tayin edilmesine özen gösterilmelidir.

5. Tarım alanlarının kaybedilmemesi ve yapılacak alt yapının atıl kalmaması için yakında yapılaşma ihtimali olmayan alanlarda düzenleme yapılmamalıdır.
6. Yol açmak veya belediye adına kamulaştırma külfetlerinden kaçmak gibi ana felsefesi arsa üretimi olmayan uygulamalar düzenleme yoluyla yapılmamalıdır.

3.11 GENEL OLARAK ARSA VE ARAZİ TOPLULAŞTIRMASI

Genel olarak “arsa ve arazi düzenlemesi” arsa ve arazi parçalarının, tarım alanlarında verimi arttırmak; imar alanlarında ise, imar planına uygun ada ve inşaata elverişli parsel oluşumunu sağlamak amacıyla yeniden ifraz edilmek üzere birleştirilmesidir.

Türk medeni Kanunu’nun 755 inci (öndeki Türk Medeni Kanunu’nun 678 inci) maddesinde su yollarının düzeltilmesi, sulama, bataklık yerlerinin kurutulması, yol açılması, orman yetiştirilmesi, arazilerin toplulaştırılması gibi iyileştirme işlerinin maliklerin ortak girişimiyle yapılacağı; ancak bunun için taşınmazların yarısından çoğuna sahip olan ve sayıca maliklerin üçte ikisini oluşturan kişilerin kararına gerek bulunacağı belirtilmektedir. Mu maddenin kaynağını İsviçre Medeni Kanununun 703 üncü maddesi oluşturmaktadır. Ancak İsviçre Medeni Kanununun 703 üncü maddesi bu hükmün “yerleşme bölgelerinin düzenlenmesi” halini de kapsamına karşın, Türk Medeni Kanununun 755 inci maddesi bu hususu kapsamaktadır (Karavelioğlu 2010)

25.06.1973 tarih ve 1757 sayılı “Toprak ve Tarım Reformu Kanunu”da arazi toplulaştırılmasına imkân verilmiştir. Bu kanunun 87 nci maddesinde, toprakların, üretim tekniğinin ekonomik olarak uygulanmasını, toprak muhafaza ve zirai sulama tedbirlerinin alınmasını güçlendirecek derecede parçalanmış, dağılmış ve şekillerinin bozulmuş olduğu hallerde, bir şahsa veya çiftçi ailesine ait arazi parçalarını imkan ölçüsünde az sayıda veya tek parça halinde birleştirmek ve şekildekini düzeltmek suretiyle parsellerde gerekli değişikliklerin yapılması amacıyla arazi toplulaştırılması yapılabileceği belirtildikten sonra, 88 inci maddesinde “isteğe bağlı toplulaştırma” 89 uncu maddesinde “zorunlu toplulaştırma” 90 ıncı maddesinde “özel durumlarda toplulaştırma” durumlarına ilişkin düzenlemeler yapılmış ve 91 inci maddesinde de, toplulaştırmanın köy, belde ve havza esas alınarak o yerin sınırları içinde gerçek ve küzel kişilere ait tarıma elverişli bütün topraklarda uygulanacağı hükmü yer almıştır. 22.11.1984 gün ve 3083 sayılı “Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu” ile de bu konuda düzenlemeler yapılmıştır (Karavelioğlu 2010)

Bu Kanunun “Amaç” başlıklı 1 inci maddesinin (c) fıkrasında, Bakanlar Kurulunca parçalanmış tarım topraklarının gerektiğinde genişletilmesi suretiyle toplulaştırılacağı belirtilmekte; 6 ncı maddesinde de, toplulaştırmanın “isteğe bağlı” olarak yapılabileceği gibi, “maliklerin muvafakatı aranmaksızın” da yapılabileceği hükme bağlanmaktadır.

Toplulaştırma yapılmasına imkan veren bir diğer Kanunun da 3155 sayılı “Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Kuruluş ve Görevleri Hakkında Kanun”dur. Bu Kanunun 2 inci maddesinin (b) fıkrası, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü’ne, ekonomik üretime imkan vermeyecek şekilde parçalanmış tarım arazisinin toplulaştırılmasını yapmak görevini vermektedir. Toplulaştırma kaidesi bizde en geniş biçimde İmar Kanunlarında yerini bulmuş ve bu kaide bir imar planı gerçekleştirme yöntemi olarak uygulanmıştır. Bugün de yürürlükte olan 394 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi, yönetimlere, imar hududu içinde ve dışında bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla ve kamu kurumlarına ait olan yerlerle birleştirmeye; bunları yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayırmaya; bağımsız, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve ayrıca bunların re’sen tescil işlemlerini yaptırmaya yetki vermek suretiyle, toplulaştırma yapılmasına imkan tanımaktadır (Karavelioğlu 2010).

Fransa, Almanya, İtalya, Beçika ve Hollanda hukuk sistemlerinde de yer alan arsa ve arazi toplulaştırması, ülkemizde ilk defa Medeni Kanunun 678 inci maddesi uygulaması olarak 1961-1962 yıllarında Konya’nın Çumra ilçesinde yapılmıştır. Şehir toprağındaki ilk uygulaması ise 1882 tarihli Ebniye Kanunu ile olmuştur. Bu Kanunun öngördüğü “Hamur Kuralı” çerçevesinde İstanbul’da arazi toplulaştırma çalışmaları yapılmıştır. (Karavelioğlu 2010)

3.12 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEME YÖNTEMİNİN ELEŞTİRİSİ

Arsa düzenleme modellerinin tümündeki amaç, arazi ve arsaların imar planına uygun hale getirilmesi, yeni oluşan imar parsellerinin eşitlik ilkesine göre dağıtılması, imar planında genel hizmetlere ayrılmış alanlar için gereken toprak ihtiyacının karşılanması ve bu umumi hizmet tesislerinden arsa ve arazilerin yararlanmasının sağlanmasıdır.

Yürürlükteki İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılan arsa düzenlemesinde, imar planına uygun yeni oluşan parsellerin dağıtımında, alan eşitliği yöntemi uygulanmaktadır.

Alan eşitliği yöntemi esas alınarak düzenlemeye tabi tutulan alanlarda tüm arsa arazilerin birim alanlarının eşdeğer olduğu kabul edilmektedir.

Buna göre, düzenlemeye giren tüm panellere, ilk alanları oranında imar parseli verilmekte ve bu uygulamanın adil bir uygulama olduğu kabul edilmektedir.

Oysa düzenlemeye giren arsa ve arazilerin birim alanları eşdeğerde olmadığı gibi, düzenlemeden sonrası oluşan imar parsellerinin birim alanları da eşdeğerde değildir. Yüzölçümü, taşınmaz değerini etkileyen en önemli unsurlardan biri olmasına rağmen, taşınmazın değeri her zaman yüzölçümüne bağlı olmayabilir. Çünkü taşınmaz değerlerini etkileyen yüzölçümünden başka birçok unsur bulunmaktadır. Düzenleme bu değer unsurları bakımından homojen olması durumunda alan eşitliği yöntemiyle eşitlik ilkesine uygun bir dağıtım yapılabilecektir.

Ancak, taşınmaz değerini etkileyen birçok unsurun, bir düzenleme alanı içerisinde her taşınmaz için ayrı değer etkisini yaratması, pratik olarak mümkün değildir. Bu da taşınmaz değerleri dikkate alınmadığı takdirde adil bir dağıtım yapılmasının zor olduğunu ortaya koymaktadır.

Alan eşitliği yönteminde, dağıtım objektif yapılmış olsa bile, taşınmazların değer durumu dikkate alınmadığından imar planının getirmiş olduğu menfaat ve külfetler taşınmazlara tam anlamıyla eşit olarak yansıtılamamaktadır. Taşınmaz alan olarak korunmuş olmakla birlikte değer olarak hak etmediği halde azalabilmekte veya çoğalabilmektedir.

Bu yöntemle, farklı düzenleme alanları arasında da adaletsizlikler ortaya çıkmaktadır. Bir düzenleme alanındaki taşınmazlar yerine göre olağanüstü değer kazandığı halde, diğer bir düzenleme alanında taşınmazlar cüzi bir değer kazanabilmektedir. Kamu hizmetinden, eşit durumdaki iki vatandaşın eşit olarak faydalanması gerektiği düşünüldüğünde, bunun alan eşitliği yöntemiyle sağlanmasının imkansız olduğu görülmektedir (Yaman 2004).

Bu nedenle, alan eşitliği yönteminin imar uygulamalarında sosyal adalete ve eşitlik ilkesine uygun bir dağıtım yöntemi olduğunu söylemek güçtür. Alan eşitliği yöntemine alternatif olarak değer eşitliği yönteminin uygulanması, dağıtımdan kaynaklanan haksızlıkları önleyecektir.

Çünkü değer eşitliği yönteminde, taşınmaz hangi düzenleme alanına alınırsa alınsın, düzenleme sonucunda yüzölçümü büyüse veya küçülse dahi kendi değerini koruyacaktır. Eğer, kendi değerinden daha az bir imar paneli tahsis edilirse aradaki fark parasal olarak ödenecektir. Bu uygulama, taşınmaz maliklerini mağdur etmediği gibi, uygulamacı idareleri umumi hizmet alanlarının düzenleme alanlarına dengeli dağıtımına zorlayacaktır. Bu da uygulamacı idareleri kamulaştırma külfetinden kurtaracağı gibi taşınmaz sahipleri açısından da adaletli bir uygulama olacaktır.

Değer eşitliği yönteminin en zor yanı ise taşınmazların gerçek değerlerinin belirlenmesidir. Taşınmaz değerlerini etkileyen faktörlerin fazla olması, bu faktörlerden bazılarının soyut kavramlar olması nedeniyle değer belirleme sanıldığı kadar kolay bir iş değildir. Arsa düzenlemesinden istenilen sonucun elde edilebilmesi taşınmaz değerlerinin objektif olarak belirlenmesine bağlıdır.

Bu değerlendirmelerden sonra, taşınmazların gerçek değerleri belirlenebildiği takdirde, değer eşitliği yönteminin gerek taşınmaz malikleri açısından gerekse uygulamacı idareler açısından teorik olarak en uygun arsa düzenlemesi yöntemi olduğunu söylemek mümkündür.

Ancak, arsa düzenlemelerinde, değer eşitliği yönteminin uygulanabilirliği açısından birtakım tereddütler vardır. Çünkü, değer eşitliği yöntemi, arsa düzenlemelerinde, uygulamacılara, taşınmazların değerlerinin iki defa belirlenmesi gibi ek bir külfet getirecektir. Ayrıca, halen harita ve kadastro mühendislerince yüklenilen arsa düzenlemelerine, bir de değer belirleme konusunda uzman olan kişilerin katılımı gerekecektir.

Bunun yanı sıra, taşınmazların değerlerini etkileyen faktörlerin çok olması, bunlardan bazılarının değer belirleme sırasında bilinmiyor olması ve bazı faktörlerin de somut kavramlar olmaması nedeniyle taşınmazların gerçek değerlerinin hiçbir zaman belirlenemeyeceği düşüncesinde olanlarda vardır.

Ancak, gelişmiş Avrupa Ülkelerinde, değer eşitliği yönteminin uygulanıyor olması, değer eşitliği yönteminin uygulanabilirliği konusundaki kaygıların yersiz olduğunu düşündürmekte ise de ülkemizin sosyo- ekonomik ve bürokratik şartları göz önüne alındığında, değer eşitliği yönteminin uygulanması, arsa düzenlemelerini zor ve karmaşık hale getirecektir.

Alan eşitliği yöntemi her ne kadar eşitlik ve sosyal adalet ilkelerine aykırı ise de bu aykırılık bilhassa bu yöntemin objektif olarak uygulanmasından kaynaklanmaktadır. Kaldı ki, ülkemizde imar uygulamaları konusunda yaşanan sıkıntılar alan eşitliği yönteminin uygulanmasından ileri gelmemektedir. Ülkemizde asıl sorun imar planlarına uygulanmayışıdır. Ülkemizde alan eşitliği gibi kolay ve basit bir yöntem yerine değer eşitliği yöntemi gibi imar planlarının uygulanmasını zorlaştırıcı düzenlemelerin yapılması şu aşamada yarardan çok zarar getirecektir.

Dolayısıyla, arsa düzenlemelerinde değer eşitliği yönteminin uygulanması teorik olarak gerekli ise de ülkemizde bu alanda yaşanan sorunların çözümünde imar planlarının uygulanmasını teşvik etmek gerektiği için alan eşitliği yönteminin uygulama kolaylığından yararlanılması ve bu yöntemin objektif olarak uygulanabilme yollarının araştırılması yerinde olacaktır.

3.13 ARSA DÜZENLEMESİNİN KONTROLÜ

Arsa düzenlemesinin taşınmaz maliklerini en çok ilgilendiren yönü kuşkusuz dağıtımdır. Buna paralel olarak dağıtım yargıya intikal ettirilen konuların başında gelmektedir. Uygulama yönetmeliğinde dağıtımın esasları belirlenmiş olmasına rağmen dağıtımda matematik problemi gibi elde edilecek tek bir sonuç yoktur. Bunun anlamı şudur ; tüm veriler aynı olduğu halde arsa düzenlemesi farklı yükleniciler tarafından yapıldığında hatta değişik zamanlarda aynı yüklenici tarafından yapılsa bile, aynı mülkiyet dağılımının elde edilmesi mümkün değildir. Oysa girdiler ve çıktılar nicelik olarak aynıdır, ama çıktılar nitelik olarak aynı olmayacaktır. Bu sorunun ortaya çıkmasında, arsa düzenlemesinde alan eşitliği modelinin uygulanmasının payı büyüktür. Ancak gerekli hassasiyet gösterildiği takdirde bu modelin uygulanması ile de nispeten adil dağıtım yapılması mümkündür.

Bunun için dağıtımda amaç optimum çözümü bulmak olmalıdır. Maalesef uygulamada dağıtım konusunda gerekli hassasiyetinin gösterildiğini söylemek mümkün değildir. Bunun başlıca sebeplerinden biri arsa düzenlemesinde yargı denetimi dışında bir oto kontrol sisteminin bulunmayışıdır.

Tapu ve kadastro idaresince yapılan kontroller, harita yapım standartları ile sınırlı olduğu için ve uygulamaların kesinleşmesinden sonra yapıldığı için belediyelerin gerek tecrübesizliklerinden gerekse yanlış uygulamalarından kaynaklanan birtakım problemler

kontrol aşamasında düzeltilememekte böylece yanlış ve yanlış uygulamalar hayata geçerek vatandaşların hak kayıplarına neden olmaktadır. Vatandaşların yeterli bilince sahip olmamaları nedeniyle çoğu kez yargı denetimi de işletilmemektedir.

Yargıya başvurulduğu takdirde ise haksız uygulamalar birkaç yıl sonra iptal edilmekte, o zamana kadar yapılan yatırımlar boşa gittiği gibi uygulamaya harcanan emek ve masraf da milli servet kaybına neden olmaktadır. Bunun yanı sıra, iptal edilen uygulamalar birçok hukuki probleme neden olmakta, bazen geriye dönüş de mümkün olmamaktadır.

Sadece mevcut mülkiyet durumunu belirlemeyi amaçlayan kadaströ çalışmalarında bile, yasal kontrol zorunluluğu bulunmasına rağmen mülkiyet hakkı üzerinde bu denli geniş yetki kullanımına sahne olan imar uygulamalarında, yasal bir kontrol zorunluluğunun olmayışı büyük bir eksikliktir.

Bu nedenle, imar uygulamalarının, encümen veya il idare onayına sunulmadan önce bağımsız bir heyet tarafından tüm yönleriyle kontrol edilmesinde ve uygulamaların bu heyetin görüş ve önerileri doğrultusunda düzeltilmesinde, yine bu heyet tarafından imar uygulamaları hususunda belediyelere danışmanlık hizmeti verilmesinde büyük yarar görülmektedir.

İmar uygulamalarının kesinleşmesinden önce yapılacak bu kontrol sayesinde, yanlış ve yanlış uygulamalar en aza indirilecek, dağıtımın sosyal adalete uygun olarak yapılması sağlanacak, birçok hatalı uygulama yargıya intikal etmeden düzeltilecek, uygulamaların iptal edilmesi nedeniyle ortaya çıkması muhtemel hukuki problemler azalacak ve milli servet israfı önlenecektir (Yaman 2004)

4. ESENYURT 'TA ARSA VE ARAZİ DÜZENLEME UYGULAMASINA BAKIŞ

4.1 ESENYURT İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1.1 Esenyurt'un Tarihçesi

19. yüzyılın başlarında Ekrem Ömer Paşa'ya ait çiftlik toprağında kurulan yerleşme, buranın hissedarlarından olan Eşkinozgillerden "Eşkinoz" adını almıştır. 1967'de de yerleşimin adı "Esenyurt" olarak değiştirilmiştir. Eşkinoz Çiftliği'nde çalışanların oluşturduğu yerli halka 1920-1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan'dan göçenlerin

katılımı ve son yıllarda iç ve dış göçlerle (Bulgaristan, Almanya, Kars, Ardahan, Bayburt v.s.) gelen nüfus, etnik yapının bugünkü halini almasını sağlamıştır.

Esenyurt 1989 yılında Belediye ünvanını almış ve Belde Belediyesi olarak İmar ve şehircilik uygulamalarına başlamış ve hizmet dönemi başlamıştır.

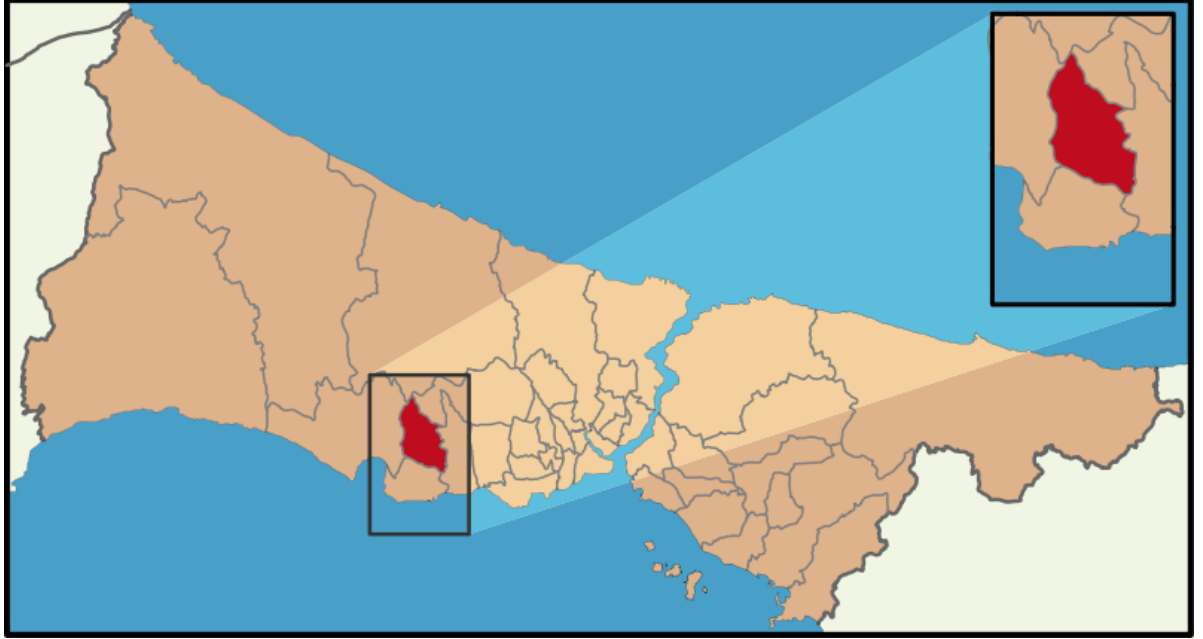
İlk yerleşim, Merkez ve Fatih Mahallesi'nde Köyiçi Mevkiinde oluşmuştur. Bugün hala bu alanda bulunan Romen Vatandaşların yaşadığı ve yerleşmenin en yoğun özelliklerini taşıyan Romen Mahallesi ilk yerleşmenin çekirdek alanlarından biridir. 1920-1938 yıllarında bölgeye gelen Romanya ve Bulgaristan göçmenlerinin ikamet ettiği Merkez Mahallesi'nin kuzey kesiminde bulunan göçmen mahallesi de yerleşmenin en eski bölgesidir (Esenyurt Belediyesi Stratejik Plan 2007-2011).

Esenyurt İstanbul'un 39 ilçesinden biridir. 2008 yılında Kıraç Beldesinin büyük bir bölümü, Yakuplu Beldesinin E-5 Kenarı yanında bulunan Güzelyurt Mahallesi ve Esenyurt'un diğer mahallelerinin birleşimi ile ilçe vasfını almıştır. Günümüzde ise Esenyurt 2004 yılında yapılan yerel seçimlerin ardından yapılan toplu konut projeleri ile büyük bir kentsel değişim başlamış olup, bunun neticesinde Kentsel Peyzaj alanları artışı yaşamıştır. Esenyurt'ta bu değişim devam etmekte olup Anadolu'dan ve İstanbul'un diğer ilçelerinden yoğun nüfus nakli yaşamaktadır.

Tarihine bakıldığında İstanbul'un kıyı kesiminde olmaması ve merkezine uzaklığı sebebi ile geçmişte içerisinde çiftlik alanı ve tarla arazileri olarak kullanıldığını görmekteyiz.

Esenyurt'un yüzölçümü 4.386 hektardır. Şekilde Esenyurt ilçesinin 06.03.2008 tarihinde TBMM de kabul edilen 22.03.2008 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 5747 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla belirlenmiş olan İstanbul sınırları içerisindeki konumu görülmektedir (Şekil 4.1).

Şekil 4.1. Esenyurt İlçesi İstanbul İli içerisindeki konumu



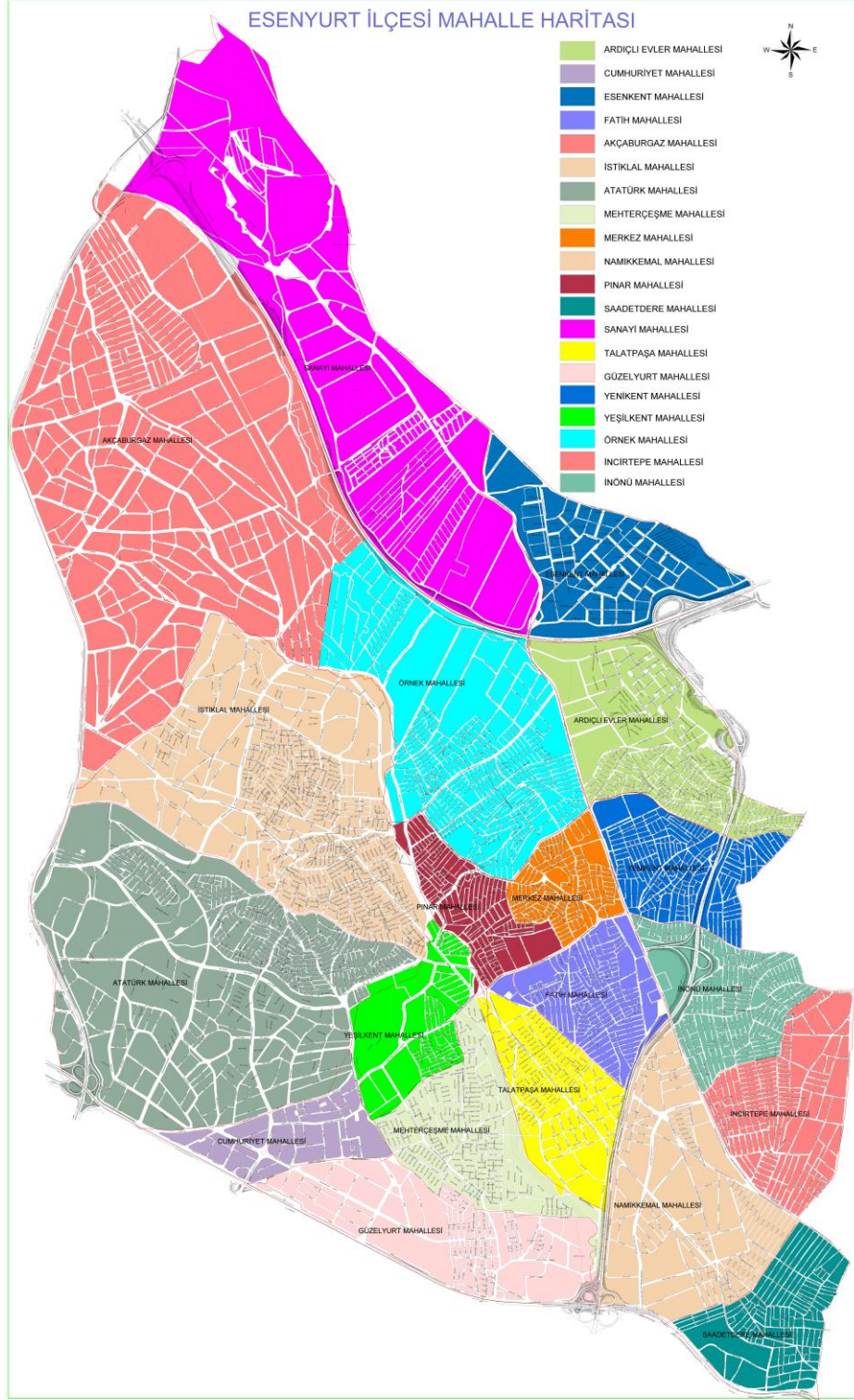
Kaynak: <http://tr.wikipedia.org>, Ekim 2011.

4.1.2 Coğrafi Konum

Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara bölgesinin Trakya alt bölgesinde, $41^{\circ} 00'$ - $41^{\circ} 05'$ kuzey enlemi ile, $28^{\circ} 37'$ - $28^{\circ} 42'$ doğu boylamında İstanbul Büyükşehir alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Avcılar İlçesi (Tokat Mahallesi ve Firuzköy Mahallesi), Kuzey doğusunda Bahçeşehir, Kuzeyinde E80 TEM Otoyolu ve Arnavutköy, Batısında Büyükçekmece, güneyinde Beylikdüzü İlçesi ve E5 (D-100) Karayolu, bulunmaktadır.

26 Mart 1989 seçim döneminde bağımsız belediye olan Esenyurt ilk olarak 6 adet mahalleden oluşmakta iken hızla beldenin dışardan nüfus alması ve gelişmesi sonucu dönem dönem yeni yerleşim yerleri açılarak ve 2008 yılında diğer beldelere ait mahallelerinde birleştirilmesi ile yirmi mahalleye ulaşarak geniş bir ağa ulaşmıştır. Esenyurt İlçesi Mahalle haritası resimde görülmektedir (Harita 4.2)

4.2 Esenyurt İlçesi Mahalle Haritası



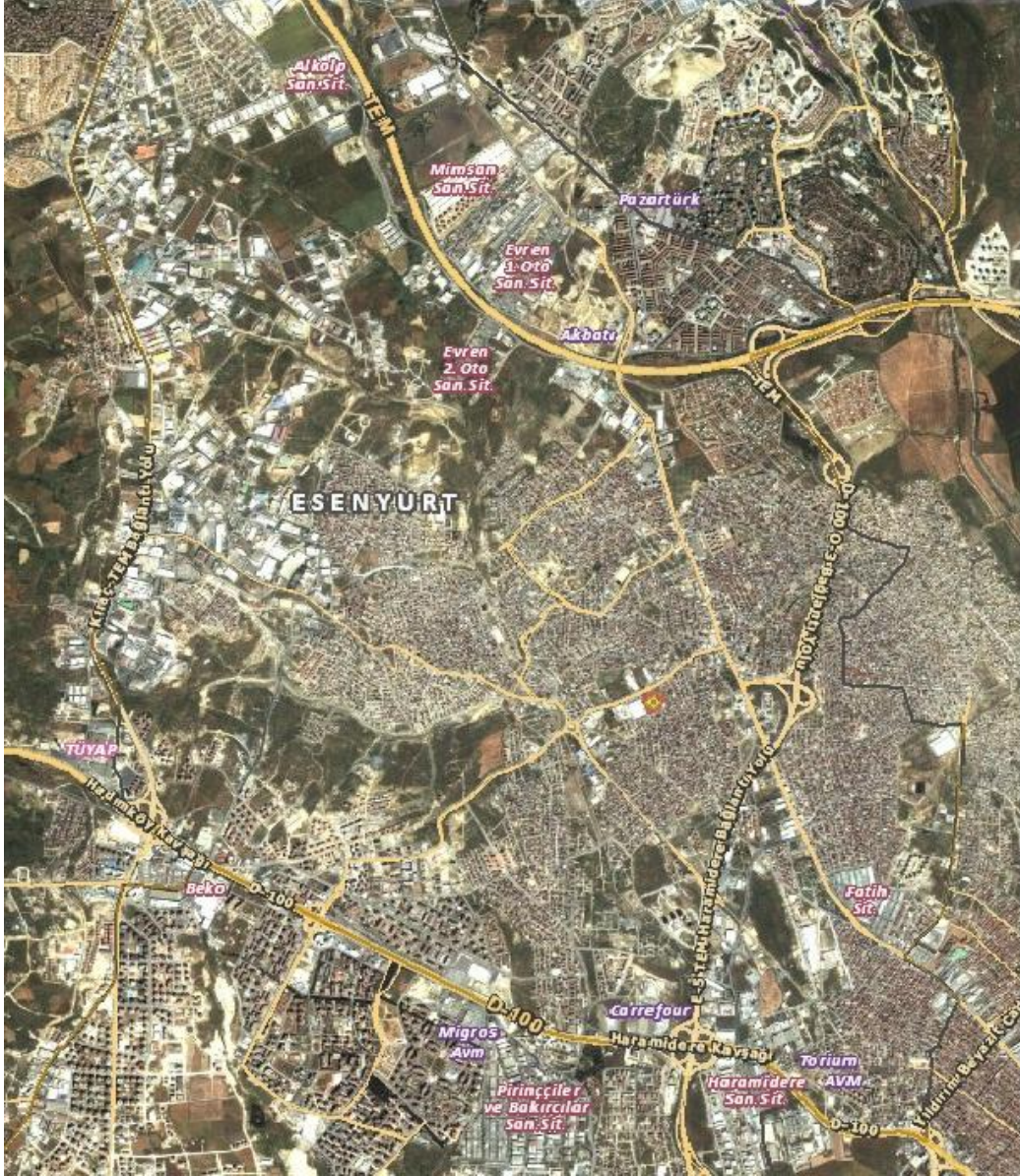
Kaynak: Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2011

4.1.3 Doğal Yapısı

İlçenin topoğrafik ve jeolojik yapısı yerleşim karakterini etkilemektedir.

Esenyurt yerleşik alanında ortalama eğim yüzde beş- yirmi (5-20) arasında değişim göstermektedir. Kıraç mevkiine doğru arazideki eğim yüzde yirmi- otuzbir (20-31) arasına ulaşmakta ve arazide yükselmektedir. Arazinin yerleşme noktalarında düz veya engebeli oluşu nedeni ile yolların geçirilmesi, toplanma mekanlarının yerleri ve yapıların zemine oturtma tekniklerini ve şekillerini değiştirmektedir. Şekilde Esenyurt ilçesine ait uydu fotoğraf görünümü görölmektedir (Şekil 4.3)

Şekil 4.3. Esenyurt İlçesi uydu görünümü



Kaynak: <http://sehirrehberi.ibb.gov.tr/map>, 2011

Esenyurt'un jeolojik yapısına bakıldığında en altta Gürpınar Formasyonu olarak adlandırılan yer kil taşı-silt taşı-çamur taşı ardından killi silt ve siltli killerde oluşan üst oligosen yaşlı birimi olduğu görülür. Bu litolojik birimin üzerinden sırasıyla kaba çakıl ve kumdan oluşan Çukurçeşme formasyonu, yeşil renkli killerden oluşan Güngören formasyonu ve en üstte genel olarak topoğrafyanın düz olduğu yüksek kesimlerde bol mactra fosil kavkı izli, kil ara seviyeli killi kireç taşlarından oluşan Bakırköy formasyonu bulunmaktadır. Ayrıca dere yataklarında alüvyon yayılımı, değişik bölgelerde güncel dolgu malzemeleri ve heyelan karmaşığı izlenmektedir.

T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü, Deprem Araştırma Dairesi Başkanlığı tarafından bölge 1999 deprem sonrası 1. Derece deprem kuşağında değerlendirilmeye başlanmıştır.

4.1.4 İklim

Batı Marmara kara ikliminin egemen olduğu Esenyurt'ta hakim rüzgar yönü kuzey ve kuzeybatı doğrultusundadır. III. Derece kuvvetli rüzgar güney, güneybatı yönlü rüzgardır. Yaz aylarında kurak, kış aylarında yağışlı iklim özellikleri etkindir. Yağışlar daha çok yağmur ve kar şeklindedir. Ancak son yıllarda küresel ısınmanın da etkisi ile kar yağışları daha seyrek ve kısa süreli olduğu gözlemlenmektedir. Bölgede yıllık ortalama sıcaklık 15,9 C°'dir. Ortalama en yüksek sıcaklık Ağustos ayında 27,2 C°, En düşük sıcaklık Ocak ayında 5,5 C° olarak görülmüştür. Topla yıllık yağışın, yaklaşık yüzde yetmiş altı'sı (76) Ekim-Nisan aylarında, yuzdeyirmi dört'ü (24) ise diğer aylarda olmaktadır.

4.1.5 Bitki Örtüsü

Esenyurt yerleşim alanı 1980'li yıllarda kuru tarımın yapıldığı açık alanlara sahipken günümüzde bu alanlar büyük oranda kentleşmiş ve arsaya dönüşmüştür. Bitki örtüsü olarak da özellikle bir alana sahip olmayan ilçe İmar Planlamalarında yeşil alan olarak düzenlenen park ve rekreasyon alanları ile yol kenarı ve orta refüj yeşil alanlarında yapılan düzenlemeler sonucunda oluşmuş bitki örtüsüne sahiptir.

4.1.6 Akarsu ve Taşkın Alanlar

Esenyurt ilçesinde özellikle eğimli kesimlerde oldukça fazla vadi ve dereler mevcuttur. Bunlardan en önemlisi yerleşim alanının orta hattından geçen (Kuzey-Güney) Haramidere'dir. Haramidere Esenyurt içerisindeki diğer küçük derelerinde birleşmesi ile Avcılar ilçesinden geçerek Marmara Bölgesine ulaşmaktadır. Haramidere ve çevresinde özellikle yağışlı mevsimlerde yüksek oranda sel ve taşkın riski oluşmaktadır. Esenyurt Belediyesi Haramidere boyunca yapmış olduğu planlamalarda bunu dikkate alarak yeni çalışmalar yapmakta ve bu alanları yeşil alan olarak ilçeye kazandırmaktadır.

4.1.7 Nüfus

Esenyurt nüfusu 2012 yılı sonu TÜİK verilerine göre 553.369 kişidir. Bu sayının büyük çoğunluğunu genç nüfus oluşturmaktadır. TÜİK verilerinden alınan bilgilerde ilçenin 2004 yılı nüfusunun yaklaşık 300.000 olduğu görülmektedir. Bu bölgenin nüfusunun artmasının ve yoğunluğun fazla olması İstanbul'un birçok sanayi kuruluşlarının bu bölgede olması ve Kentsel değişim politikalarıyla yeni toplu konutlar yapılması önemli yer tutmaktadır. Kentsel değişim planları ve toplu konut alanları ile ilçe nüfusunun yakın bir gelecekte 650.000-700.000 civarında nüfusa ulaşması beklenmektedir.

4.1.8 Sosyo-Ekonomik Yapı

Esenyurt ilçesinde yaşayan halkın büyük bölümü bu alandaki sanayi kuruluşlarında ve hizmet sektöründe çalışmaktadır. İnşaat sektöründeki hızlı büyüme bu alanda ve yan dallarında birçok kişiye istihdam sağlamaktadır. Sanayi E5 karayolu, E80 TEM otoyolu, Ambarlı limanına yakınlık gibi nedenlerden dolayı gelişmiş ve bu alanlarda bir çok çalışanı bulunmaktadır. Bu ilçe ve çevresinde büyük AVM'lerin yapılması da bölgede iş olanaklarını artıran temel nedenlerden biridir. Ayrıca Esenyurt Belediyesinin bir çok yeni proje uygulaması müteahhit firmalarını buraya çekerek bir başka iş kapısı olmuştur.

İlçe yeni yapılan büyük Park Alanları, AVM'ler, Kültür Merkezleri, Devlet Hastanesi ve Sağlık ocakları, Eğitim alanları ile diğer ilçelerden de ziyaretçi çekmekte ve bu bölgede yoğunluk sağlamakta olup büyük bir cazibe merkezi olmuştur.

4.1.9 Ulaşım

Doğu Marmara ve Trakya bölgesi bir bütün olarak düşünüldüğünde Esenyurt İlçesi ulusal ve uluslararası ulaşım sistemlerinin içinde kalmaktadır. Ana ulaşım sistemleri karayolları ile dir. Esenyurt'un güneyinde E5 (D-100) karayolu, kuzey kısmında yerleşme alanının içerisinden geçen E80 İstanbul-Edirne TEM otoyolu bulunmaktadır. İlçe içerisinde ana ulaşım yolu olarak Doğan Araslı Bulvarı devamında Avcılar ilçesinde ulaşmaktadır. Diğer ana yoları ise Beylikdüzü İlçesi aksına ulaşım Birlik Caddesi- N. Hikmet Bulvarı, Batı kısmında otobana bağlanan Hadımköy yolu, Kıraç mevkiinde Atatük Caddesi ile sağlanmaktadır. Esenyurt ilçesine ait ulaşım yolları resimde görülmektedir (Harita 4.4)

Şekil 4.4. Esenyurt İlçesi Ulaşım aksları haritası



Kaynak: Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, 2011

4.2. ESENYURT PLANLAMA SÜRECİ

İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 18.03.2005 tarih ve 651 sayılı meclis kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Esenkent Nazım İmar Planı ve 16.05.2005 tarih ve 1180 sayılı meclis kararında 1/1000 Ölçekli Esenkent Revizyon Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Ancak planın 30 (otuz) günlük askı süresi içerisinde Sait ÖZTÜRK, Nüzhet BOZAT ve Tasfiye Halinde SS Esenyurt Esenevler Konut yapı kooperler Birliği

tarafından 6. İdare Mahkemesine başvurularak İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisince 18.03.2005 tarihinde kabul edilen 1/5000 ölçekli Esenkent Nazım İmar Planı ile 05.05.2005 günlü 1/1000 ölçekli Esenkent Revizyon Uygulama Planının ve bu planlara dayalı olarak verilen inşaat ruhsatlarının; hukuka aykırı olduğu, yapılan plan değişikliği ile yeşil alanların azaltıldığı, inşaat yoğunluğunun ise arttırıldığı, bu konumda alt ve üst yapıların yetersiz hale geldiği, mevzuata aykırı plan ile verilen ruhsatlardan dolayı Esenkent toplu yapı alanının zarar gördüğü ileri sürülerek iptali istemiyle dava açılmıştır.

Mahkemenin yaptığı inceleme sonucu; 1/5000 ölçekli Nazım Planının bir Revizyon planı olduğu, plan sınırları içinde 38 adet plan yapıldığı, bu parçacıl planların bütünleştirilmesine yönelik olarak hazırlanan planın Revizyon Nazım İmar Planı kavramıyla örtüşmediği, bu bakımdan bölgenin öncelikle Revizyon Nazım İmar Plana değil yeni bir imar planına ihtiyacı olduğu, dava konusu planda, kurum ve kuruluşlardan tam olarak görüş alınmadığının alınan görüşlerinde plana yansıtılmadığının gözlemlendiği, planda belirlenen yoğunluk artışına karşılık bu yoğunluğun ihtiyacı olan donatı alan standartlarının karşılanmadığı, planların ilgili yasalarda tanımlandığı üzere onaylı halihazır haritalar üzerine çizilmesi gerektiği halde dava konusu olan planın çizildiği haritaların bu tanıma uymadığı sonucu olarak; planın tanımının Revizyon plan tanımı ile örtüşmediği, bu bağlamda planın Revizyon plan olarak değil, imar planı olarak üst ölçekten alt ölçeğe doğru, yasada tanımlanan hiyerarşik düzen içinde Nazım İmar Planının İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından, uygulama imar planının ise 1. kademe Belediye tarafından onaylanması gerektiği, ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin özellikle bağlayıcılığı olan kararlarının ilgili yönetmenlikler bağlamında, plan bütünlüğü içinde planlara yansıtılması gerekirken bunların dikkate alınması , planda önerilen kullanım ve yoğunluklarının ihtiyacı olan donatı alanlarının yasa ve yönetmenliklerde tanımlanan ölçütlerin oldukça aşağıda kalması, yönetmenliklerde planın yasa ve yönetmenliklerde tanımlanan mühürsüz halihazır haritalar üzerine çizilmesi, planda koruma kuşakları gibi çok önemli olan sınırların ve eşitlerin gösterilmemesi planlama tekniği ve şehircilik ilkeleri ile kamu yararına aykırı olduğu belirtilmektedir. Buna göre 1/5000 ölçekli Esenkent Nazım İmar Planı ile bu plana uygun olarak hazırlanan 05.05.2005 günlü 1/1000 Esenkent Revizyon Uygulama Planında hukuka, kamu yararına, şehircilik ve planlama ilkelerine uyarlık görülmediği

bu nedenle İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 18.03.2005 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile bu plana uygun olarak hazırlanan 05.05.2005 günlü 1/1000 ölçekli Esenkent Revizyon Uygulama Planlarına yönelik açılan davanın iptaline karar verildiği görülmektedir (İstanbul Belediyesi İdare Mahkemesi Esas No.2005/2551).

2005 yılında yapılan planın iptal edilmesi sebebiyle yeni bir plan yapılmasına gerek duyulmuş ve Esenyurt Belediyesi tarafından hazırlanmış olan 1/ 1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve Esenyurt genelinde yürütülmekte olan imar planı Revizyonuna ilişkin çalışmalarla ilgili olarak Esenyurt 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım Uygulama Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 16.05.2008 tarih ve 1073 sayılı meclis kararıyla kabul edilmiş ve 18.07.2008 tarih ve 1754 sayılı İ.B.B Meclisince plan aynen onaylanmıştır (İ.B.B Meclis kararı).

Ancak Esenyurt Belediyesince yapılan ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmış olan plana Nüzhet BOZAT adlı vatandaş tarafından Esenyurt Toplu Konut Alanı içinde 151 ada 1 parsel sayılı taşınmazda C-11 Blok, D-13 numaralı bağımsız bölüm maliki olan, bölgenin donatı alanı ihtiyacına yönelik ayrılmış alanların yoğunluk arttırıcı fonksiyonlara çevrilmek suretiyle donatı alanlarının ortadan kaldırıldığı donatı ihtiyacını karşılamak amacıyla birçok sitenin içinde bulunan ortak yeşil alanların çocuk bahçesi lekesi konulmak suretiyle donatı alanına ayrıldığı gerekçesiyle 16.05.2008 gün ve 1073 sayılı Meclis kararıyla kabul edilen Esenyurt 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının tümü ile 18.07.2008 tarih ve 1754 sayılı Büyükşehir Meclis kararıyla kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının tümünün ve planlara karşı yapılan itirazların reddine ilişkin işlemlerin iptali istemiyle dava açılmıştır.

Mahkemenin yapmış olduğu inceleme sonucu planlama tekniklerinin yanıltıcı ve aldatıcı yönde kullanıldığı, imar yönetmeliğinde belirtilen standartlara uyulmadığı, plan ile elde edilmiş olan mülkiyet hakkına müdahale edildiği ve hakların suni planlama teknikleri ile azaltıldığı, dava konusu ve önceki planlar ile planla ayrılmış olan donatı alanlarının azaltılarak yaşam kalitesinin düşüşüne neden olduğu gerekçeleriyle dava konusu planların, şehircilik ilkelerine, kamu yararına ve İmar Mevzuatına uygun olmadığı görüş ve kanaatine varıldığı ifade edilmiştir.

Açıklanan nedenlerle davanın Büyükşehir Meclisininin 16.05.2008 gün ve 1073 sayılı

kararıyla kabul edilerek aynı gün onaylanan 1/5000 ölçekli Esenyurt Nazım İmar Planı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.07.2008 gün ve 1754 sayılı kararıyla kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Planlara karşı yapılan itirazların reddine ve meclis kararlarına ilişkin kısmının İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2009/76 Esas Nolu ve 2010/349 sayılı kararıyla iptaline karar verildiği anlaşılmaktadır.

2008 yılında yapılan planında iptal edilmesi sebebiyle tekrar plan yapılması gereği duyulduğundan Esenyurt Belediyesi tarafından yeni bir plan yapılarak 19.08.2010 tarih ve 295 sayılı Esenyurt Belediye Meclis kararıyla kabul edilmiş ve 15.10.2010 tarih ve 2365 sayılı İstanbul Büyükşehir belediye meclis kararıyla onaylanmıştır. Yapılan bu uygulamanın da Esenyurt 1. Etap 1/1000 ölçekte Revizyon Uygulama İmar Planının iptali istemiyle T.H.S.S Esenyurt Esenevler Konut Yapı Kooperatifleri Yönetim Kurulu ve Tasfiye Memurluğu tarafından İstanbul 8. İdare mahkemesine dava açılmış ve dava sonucunda Esenyurt 1. Etap 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının iptaline karar verilmiştir.

Ayrıca TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi tarafından 1/5000 ölçekli Esenyurt Nazım İmar Planı konut alanları için öngörülen 500 kişi/ha yoğunluk değerinin üzerinde olacak şekilde 600 kişi/ha olarak belirlendiğini, dolayısıyla dava konusu planda daha önceki planda öngörülen yoğunluk değerinin arttırıldığını buna karşılık planlanan nüfusa gerekli donatı alanlarının oluşturulmadığı iddia edilerek iptali istemiyle dava açılmıştır.

İstanbul 3. İdare Mahkemesince dava dosyasının incelendiği ve bunun sonucunda; dava konusu plandan önce geçerli olan Nazım İmar Planı sınırlarının korunmadığı, parçacıl bir anlayışla daha küçük bir bölgenin baz alınarak planlama çalışmasının yapıldığı ve dava konusu planda, daha önceki planda öngörülen yoğunluk değerinin arttırıldığı, buna karşılık artan yapılaşma yoğunluğu ile birlikte ortaya çıkacak nüfus artışını dengeleyecek yeni donatı alanlarının oluşturulmadığı, dolayısıyla dava konusu planın bütünü gözetildiğinde şehircilik ilkeleri ve planlama esalarına ve kamu yararına uygun olmadığı bu durumda dava konusu 08.11.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Esenyurt 1. Etap Nazım İmar Planının, tamamının planlama ve şehircilik ilkelerine, kamu yararına uygun olmadığı sonucuna ulaşılmış ve işlemin İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 2011/587 Esas nolu ve 2012/1375 sayılı kararıyla iptal edilmesine karar verilmiştir.

Ayrıca 08.11.2010 tarihinde tasdik edilen 1/5000 ölçekli Esenyurt 2. Etap, 3. Etap ve 4. Etap Nazım İmar Planının iptali istemiyle davalar açılmış ve dava sonucunda işlemin açıkça hukuka aykırı olduğu ve uygulaması halinde telafisi güç veya olanaksız zararlar doğuracağı sonucuna varılmış ve söz konusu işlemlerin iptal edilmesine karar verildiği anlaşılmıştır.

	PLAN ADI	ESENYURT MECLİS TARİH/SAYI	İBB MECLİS TARİH/SAYI	PLAN TASDİK TARİHİ	PLAN İPTALİ TARİH/SAYI	
2005	ESENYURT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI (13 PAFTA)		18.03.2005/651		6. İDARE MAHKEMESİ 2005/2551 ESAS, 2008/682 KARAR VE 14.04.2008 TARİHLİ KARARI	
	ESENYURT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (97 PAFTA)	05.05.2005/39	16.05.2005/1180	23.06.2005	6. İDARE MAHKEMESİ 2005/2551 ESAS, 2008/682 KARAR VE 14.04.2008 TARİHLİ KARARI	
2008	ESENYURT 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZİM İMAR PLANI (15 PAFTA)		16.05.2008/1073		1. İDARE MAHKEMESİ 2009/76 ESAS 2010/349 KARAR VE 17.03.2010 TARİHLİ KARARI	
	ESENYURT 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI (97 PAFTA)	06.06.2008/31	18.07.2008/1754	28.08.2008	1. İDARE MAHKEMESİ 2009/76 ESAS 2010/349 KARAR VE 17.03.2010 TARİHLİ KARARI	
2010	1/5000 NİP	1/5000 ÖLÇEKLİ ESENYURT 1. ETAP NAZİM İMAR PLANI (2 PAFTA)		12.08.2010/1726	08.11.2010	3. İDARE MAHKEMESİ 2011/587 ESAS. 2012/1375 KARAR VE 27.06.2012 TARİHLİ KARARI
		1/5000 ÖLÇEKLİ ESENYURT 2. ETAP NAZİM İMAR PLANI (5 PAFTA)		12.08.2010/1727	08.11.2010	2. İDARE MAHKEMESİ 2011/991 ESAS, 2013/85 KARAR VE 25.01.2013 TARİHLİ KARARI
		1/5000 ÖLÇEKLİ ESENYURT 3. ETAP NAZİM İMAR PLANI (5 PAFTA)		12.08.2010/1728	08.11.2010	10. İDARE MAHKEMESİ 2011/847 ESAS, 2012/2227 KARAR VE 27.11.2012 TARİHLİ KARARI
		1/5000 ÖLÇEKLİ ESENYURT 4. ETAP NAZİM İMAR PLANI (5 PAFTA)		12.08.2010/1729	08.11.2010	5. İDARE MAHKEMESİ 2011/596 ESAS, 2013/159 KARAR VE 21.01.2013 TARİHLİ KARARI
	1/1000 UJP	1/1000 ÖLÇEKLİ ESENYURT 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (15 PAFTA)	19.08.2010/295	15.10.2010/2365		
		1/1000 ÖLÇEKLİ ESENYURT 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (36 PAFTA)	19.08.2010/296	15.10.2010/2366		
		1/1000 ÖLÇEKLİ ESENYURT 3. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (43 PAFTA)	19.08.2010/297	15.10.2010/2367		
		1/1000 ÖLÇEKLİ ESENYURT 4. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (33 PAFTA)	19.08.2010/298	15.10.2010/2368		
	PLAN NOTU TADİLATI	1/1000 ÖLÇEKLİ ESENYURT 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (16 PAFTA)		12.11.2010/2572	22.02.2011	8. İDARE MAHKEMESİ 2011/54 ESAS 2012/2789 KARAR VE 24.12.2012 TARİHLİ KARARI
		1/1000 ÖLÇEKLİ ESENYURT 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (36 PAFTA)		12.11.2010/2573	22.02.2011	
		1/1000 ÖLÇEKLİ ESENYURT 3. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (44 PAFTA)		12.11.2010/2574	14.02.2011	

	1/1000 ÖLÇEKLİ ESENYURT 4. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (33 PAFTA)		12.11.2010/2575	15.02.2011	
KIRAÇ	KIRAÇ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI (9 PAFTA)		16.10.2009/1984	20.11.2009	
	KIRAÇ 1/1000 ÖLÇEKLİ 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (9 PAFTA)	05.11.2009/188	11.02.2010/491	05.04.2010	
	KIRAÇ 1/1000 ÖLÇEKLİ 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (40 PAFTA)	05.11.2009/189	11.02.2010/498	05.04.2010	
	KIRAÇ 1/1000 ÖLÇEKLİ 3. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (24 PAFTA)	05.11.2009/190	11.02.2010/499	05.04.2010	
	KIRAÇ 1/1000 ÖLÇEKLİ 4. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (24 PAFTA)	05.11.2009/191	11.02.2010/500	05.04.2010	
	1/1000 ÖLÇEKLİ YAKUPLU GENEL UYGULAMA İMAR PLANI (11 PAFTA)		16.02.2004/11		
	BAHÇEŞEHİR HOŞDERE 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP		21.06.2003/15		
	1/1000 ÖLÇEKLİ BAHÇEŞEHİR KAPADIK MEVKİİ REVİZYON UİP		16.02.2001/37		

Tablo 4.1 Esenyurt Planlama Süreçleri (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü verilerinden Kaynaklarından yararlanılarak H.Nükhet DOĞAN tarafından oluşturulmuştur).

4.3 ESENYURT'TA YAPILAN ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ ÖRNEKLERİ

4.3.1 Esenyurt Yeşilkent Mahallesi Arazi Ve Arsa Düzenlemesi Örneği

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Esenyurt Devetepe Mevkii 6 pafta,1044 parsel sayılı adreste konumlu taşınmaz örnek alan çalışması olarak belirlenmiştir. Konu taşınmaz imar planı kapsamında uygulama görmüştür. Uygulamanın plan kararları ve kamu yarına uygun olup olmadığının incelenmesine yönelik bir çalışma yürütülmüştür.

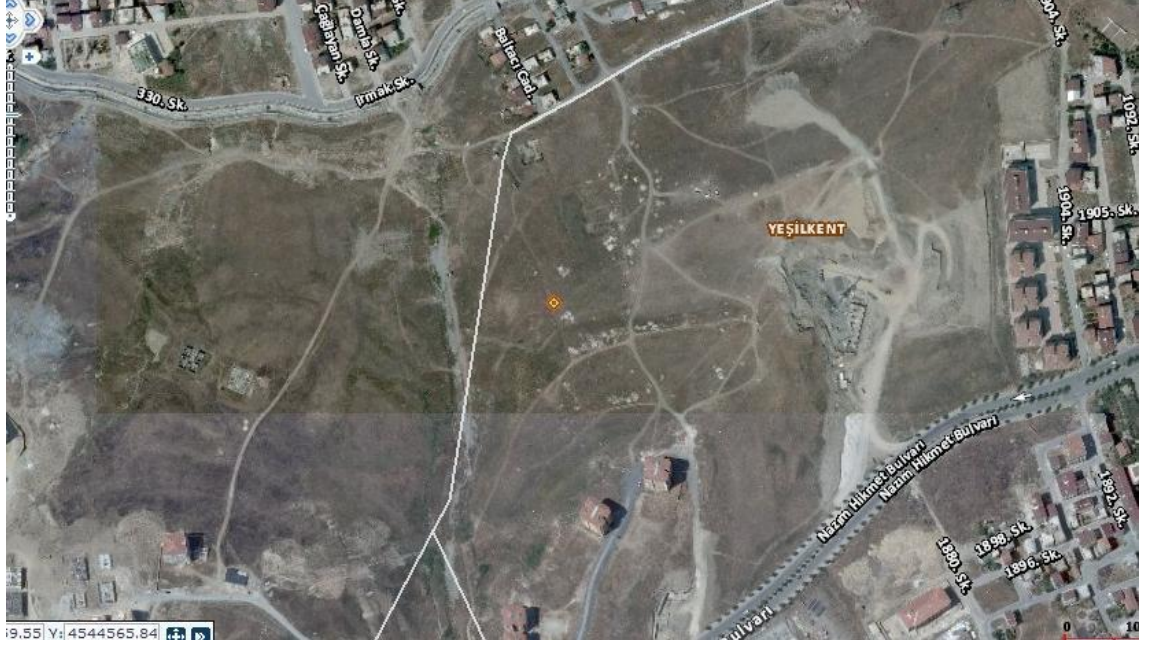
İnceleme ve Değerlendirme Süreci:

İmar uygulamasının hangi mevzuat hükümleri dikkate alınarak yapıldığı:

Konu taşınmazı; imar uygulamasından önceki konumunda, Esenyurt İlçesi, Devetepe Mevkiinde, 6 pafta, 1044 parsel adresindedir. Taşınmazının 209 m² yüzölçümlü olduğu dosyadaki tapu belgesinden anlaşılmaktadır.

Taşınmaz, 1/1000 ölçekli İstanbul F21d24d1a harita paftasında 1044 parselde kalmaktadır.

Şekil 4.5 Konu Taşınmazının İmar Uygulaması Öncesindeki Hava Fotoğrafında Görülen Yaklaşık Konumu (Esenyurt)



Kaynak:

Bölgenin küçük yüzölçümlü parsellerden meydana geldiği kadastral işlenmiş 1/5000 ölçekli harita üzerine görülmektedir (Şekil 4.7).

Şekil 4.6 Konu Taşınmazının Kadastral Paftadaki Konumu



Şekil 4.7 19.03.2005 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Esenyurt Revizyon Nazım İmar Planı'nda Konu Taşınmazın Konumu



19.03.2005 t.t.'li 1/5000 ölçekli revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Esenyurt Belediyesi'nce karara bağlanmış ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile uygun görülmüştür.

Uygulama imar planına yapılan itirazlara ilişkin olarak bazı parsellerin yeniden değerlendirilmesi istenmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile imar planında konu taşınmazında bulunduğu çeşitli taşınmazların bulunduğu alanda "Esenyurt'daki 6 pafta 952-1052" plan değişikliği yapılmıştır. BMK ile plandaki revizyonların, kurum görüşleri de dikkate alınarak Esenyurt Belediyesi'nden imar tüzesi kapsamında çalışma yapılması istenmiştir.

Daha sonra Esenyurt 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı sonuçlarının, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile imar komisyonunca değerlendirilmesi ve gereğinin yapılması kabul edilmiştir. Plan hiyerarşisi açısından, 1/5000 planın revizyonu gerektirdiğinden, öngörülen plan revizyonu Büyükşehir BMK ile değişikliğine uygun

görülmüştür. 1/5000 ölçekli plan kabul edilmiş, 23.06.2008 tarihinde onanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ise 28.08.2008 tarihinde onanmıştır.

Esenyurt Belediye Encümeni'nin 19.01.2006 tarih ve 2006/8 sayılı kararı ile Esenyurt 1/1000 ölçekli imar planına uygun olarak söz konusu parsellerde 3194 sayılı imar yasası 18. Maddesi ve 2981 sayılı yasanın 3290-3366 sayılı yasa ile değişik ek-1 maddesine istinaden uygulama yapıldığı, uygulama sonucunda düzenleme ortaklık payının 0.2353221 olarak kesilmesine karar verilmiştir.

209 m² yüzölçümlü 1044 kadastro parselindeki konu taşınmaz, imar uygulaması sonucu oluşturulan 281083,74 m² alanlı 2945 ada 2 parsel sayılı imar adası içinde 0,2229225 DOP kesintisi ile 46.59 m² alanın DOP kesintisi olarak düşürüldüğü ve kendisine 162,41 m² alanlı yerin hisseli olarak verildiği anlaşılmaktadır. Büyükçekmece İlçesi tapu senedinde 2945 ada 2 parsel olarak adreslenen yapı adası içinde söz konusu taşınmazının 16241/28118374 hisse olarak gösterildiği ve yüzölçümü tapu senedine 162,41 m² olarak ifade edilmiştir.

İmar uygulaması sonucu gerçekleşen DOP kesintisi yüzde yirmi iki (22) oranında olup imar yasasında öngörülen DOP kesinti oranını aşmamaktadır.

Uygulamanın 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına göre yapıldığı anlaşılmaktadır. Söz konusu taşınmaz büyükçe bir konut alanı içinde bulunmakta ve çevredeki yapılaşmamış özel parselasyon adasının tümünün bu büyük konut alanı içinde uygulama kapsamında olduğu görülmektedir.

Taşınmaz büyük bir konut alanı içinde hisseli olarak uygulama alanı içinde kalmaktadır.

Yapılan uygulamanın dayanağı imar planına uygun olup olmadığı:

1/1000 ölçekli 28.08.2008 onanlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu taşınmazın konumu görülmektedir. Özel parselasyon olarak düzenlenmiş bir bölgede, yerinde yapılan incelemede, konu taşınmazının üzerinde yapı veya yapılanma bulunmadığı görülmüştür. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 15.09.2006 tarih ve 1705 sayılı kararı ile bölge için yeni bir düzenlemenin yapıldığı ve kent çeperlerinde görülen yapılaşma biçimine uygun olarak küçük parsellerdeki müstakil yapılaşma yerine büyük bir parsel üzerinde yüksek katlı bir yapılaşma biçiminin 1/5000 ölçekli nazım imar planı

kararları ile uygun görüldüğü ve uygulama imar planının bu esas üzerine hazırlandığı anlaşılmaktadır.

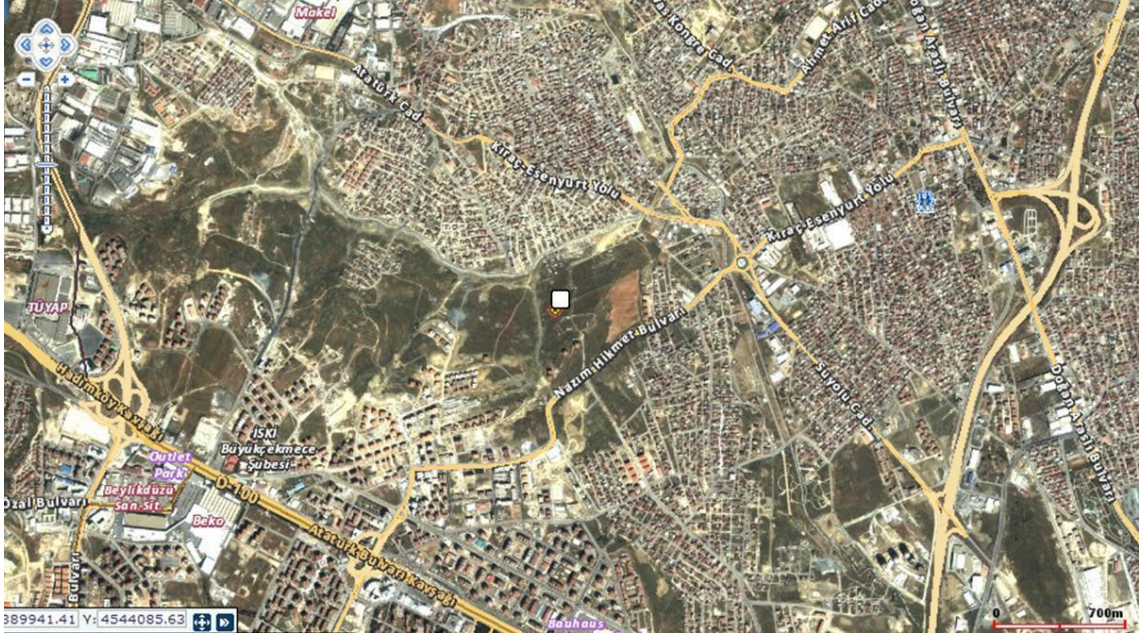
Konu taşınmazının bulunduğu alan büyükçe bir konut bölgesi olarak belirtilmiş olup bu alan üzerinde yapılacak yapılaşmada konu taşınmaz sahibi mevcut konut alanı içindeki yapılarda bir pay sahibi olacaktır.

Söz konusu taşınmazın konumlu bulunduğu bölge küçük parsellerde müstakil yapılaşmalar yerine toplu halde yüksek yapı içeren bir bölgede konu taşınmaz sahibinin yüksek yapı içinde hisselendirilmiş olup söz konusu düzenleme imar planlarına, planlama ilke ve tekniklerine uygun olduğu görülmektedir.

Çevresindeki küçük parselasyon ile büyük kısmı yapılaşmış alanların oluşturduğu bölgede kalan özel parselasyona göre bölünmüş ancak yapılaşmamış bulunan, konu parselin de bulunduğu alanın, imar planı ve uygulaması ile yapılaşmaya açıldığı ve imar uygulamasının yapıldığı bu çevrede özel müstakil parsellerin imar uygulaması kapsamında hisseli hale getirilmişlerdir. Bu yeni plan düzeni ile konutların kent çeperlerinde genelde gözlenen yapı düzeninden farklı olarak, tek yapı yerine, yüksek yapıya dönüştürüldüğü ve çevre için yeni bir imar planlama düzeni getirildiği yerinde yapılan incelemede gözlenmiştir.

Eylül 2006 tarihinde çekilen hava fotoğraflarından üretilen haritalar üzerine konu taşınmazının yeri belirtilmiştir. Arsa ve çevresinin yapılaşmamış genişçe bir alan olduğu bu harita verilerinde görülmektedir.

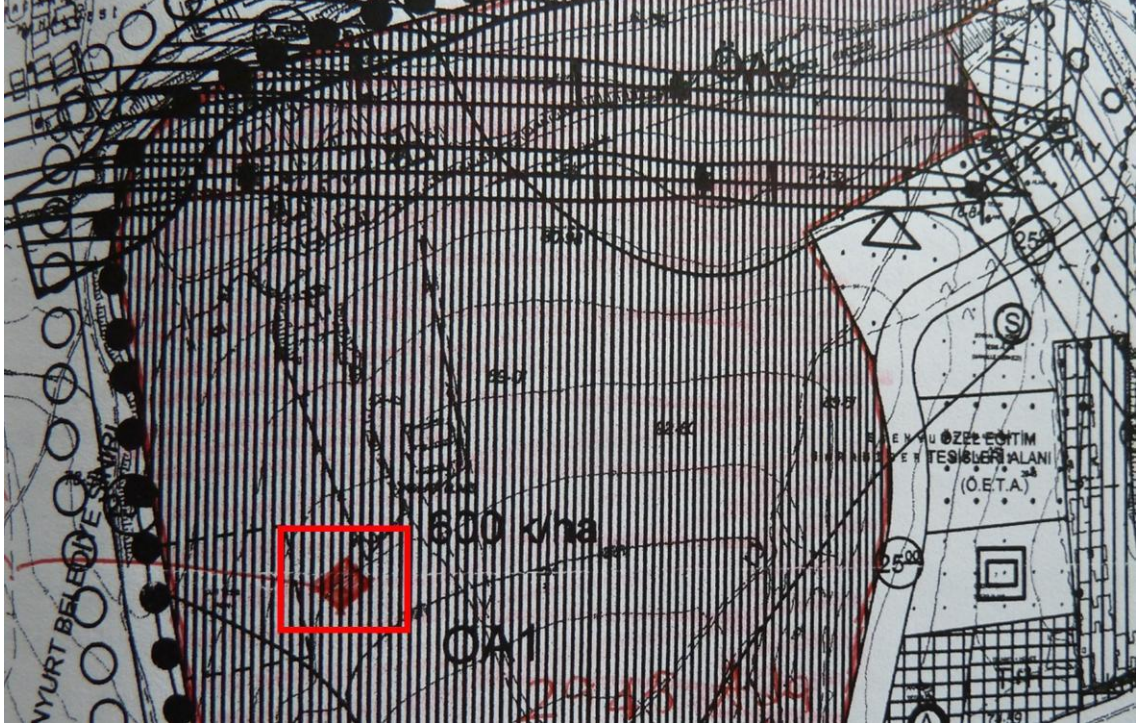
Şekil 4.8 Konu Taşınmazın Yakın Çevresindeki Yapılaşma (Google Earth)



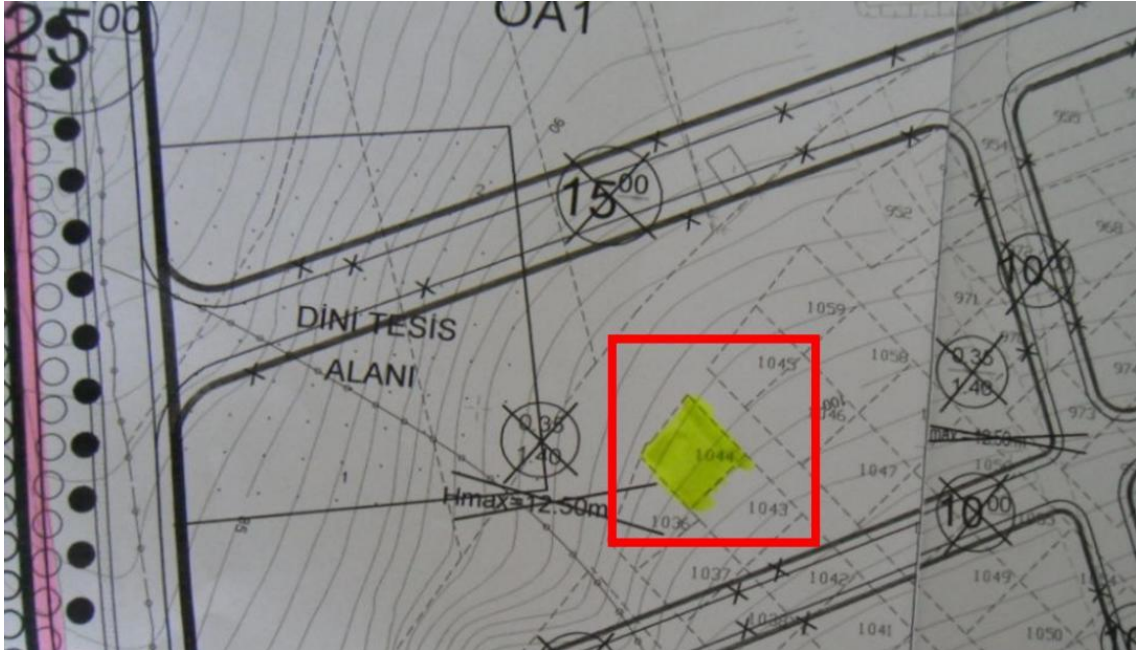
1/100.000 ölçekli, İstanbul Çevre Düzeni Planında, söz konusu alan, kısmen kentsel ve kırsal yerleşme alanları başlığı altında, meskûn alan, kısmen kentsel bölgesel yeşil, spor alanı olarak düzenlendiği, bölgenin hemen güney kesiminde “M2” düzeyinde bir merkez oluşturulduğu anlaşılmaktadır. Bu haliyle söz konusu taşınmazın da içinde yer aldığı bölge içinde konut alanı işlevli bir yapılaşma düzeninin üst ölçekli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ile uyumlu olduğu anlaşılmaktadır.

Bölgeye ilişkin 18.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Esenyurt Revizyon Nazım İmar Planı ile 23.06.2005 onanlı 1/1000 ölçekli Esenyurt Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Esenyurt Beldesi tarafından getirilen değişikliklere ilişkin olarak, hazırlanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.05.2008 gün ve 1073 sayılı kararı ile değişikliklerle uygun görülmüştür.

Şekil 4.9 Konu taşınmazın 1/5000 Ölçekli 2008 Onanlı Plandaki Konumu (Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)



Şekil 4.10 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planında Taşınmazın Konumu (Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)



4.3.1.1 Sonuç ve öneriler

Sonuç olarak söz konusu taşınmaz; eski 6 pafta 1044 parsel, yeni 2945 ada 56 parselin işlenmiş olduğu 23.06.2008 onanlı 1/5000 ölçekli Esenyurt Belediyesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 28.08.2008 onanlı 1/1000 ölçekli Esenyurt Revizyon Uygulama İmar Planına ait bilgiler ile birlikte değerlendirildiğinde, yeni oluşturulan alan içinde söz konusu taşınmaza ilişkin olarak verilen hisseli mülkiyetin, bölgeye getirilen konut kullanımlı yeni imar düzeni ile uyumlu olduğu görülmüştür.

“Esenyurt Yeşilkent” örneği, yapılaşmamış bir çevrede gerçekleşen planlama sürecinin uygulama aşamasında mevzuatımızda bulunan uygulama araçları ile kentin yeni gelişme eğilimine uygun bir süreç değerlendirmesini kapsamaktadır.

Uygulama kapsamında dağıtım kentin gelişme eğilimi ve dinamikleri doğrultusunda alan kullanımı gözetilerek yapılmıştır. Arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda oluşan büyük alanda arazi sahiplerine, kesinti miktarı çıkarıldıktan sonra kalan miktar oranında alanda hisse verilmiştir.

İmar uygulaması ile yeni bir düzenlemenin yapıldığı ve kent çeperlerinde görülen yapılaşma biçimine uygun olarak küçük parsellerdeki müstakil yapılaşma yerine büyük bir parsel üzerinde yüksek katlı bir yapılaşma biçimi öngörülmüştür. İmar uygulaması ile oluşan değer artışı ve dağılımı yüksek yapı içinde hisselendirilmesi şeklinde gerçekleşmiştir.

Tek tapulu müstakil yapılaşmaların öngörülmesi durumunda söz konusu taşınmaz sahibi, imar planı doğrultusunda belirlenen yapılaşma şartlarında taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı yapamayabilir veya yapılan yapının değeri yeni uygulama ile öngörülen değerden daha düşük olabilirdi. Bu kapsamda değerlendirildiğinde oluşan rantın dağılımında müstakil yapılaşma şartlarının belirlenmiş olması durumunda taşınmaz sahipleri bu dağılımdan bir hak elde edemeyebilirdi. Ancak alan kullanımı öngörülerek yapılan düzenleme kapsamında dağıtımda, taşınmaz sahipleri uygulama kapsamında kalan alan içerisinde yapılacak yüksek konutlarda hisselendirilerek oluşan değerlerin bölüşümü sağlanmıştır.

4.3.2 Esenyurt İlçesi İstiklal Mahallesi Örneği

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi İstiklal Mahaltesinde bulunan 547 ada 2 ila 8 parseller, 556 ada 1 parsel, 559 ada 2 parsel, 908 ada 1 ila 11 parseller, 922 ada 1 ila 8 parsel, 1000 ila 1026, 1028 ila 1071, 1074,1078 ila 1083, 1088 ila 1091,1093 ila 1151, 1403 kadastral parseller örnek alan çalışması olarak belirlenmiştir.

İnceleme ve Değerlendirme Süreci:

05.11.2009 tarih ve 190 sayılı kararı ile onaylanmış olup, onaylanan imar planına uygun olarak söz konusu parsellerde 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ile 3290-3366 sayılı yasa ile değişik Ek.1. Maddesi ve 2981 sayılı yasanın 10/b-c maddesine istinaden imar uygulaması yapılmıştır.

Esenyurt Belediye Başkanlığı Emlak İstimlak Müdürlüğünün 16.06.2010 tarih ve M.34.6.ESB.0.15.2010/599 sayılı Başkanlık teklifi gereği Esenyurt Belediye Başkanlığının 17.06.2010 tarih ve 1137 sayılı encümen kararı alınmış ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 11.02.2010 tarih ve 499 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aynen onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında kısmen dini tesis alanı, kısmen Pazar alanı, kısmen konut alanı, kısmen park alanı, kısmen ilköğretim alanı, kısmen kapalı otopark alanı ve kısmen yol alanında kalmaktadır.

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ile 3290-3366 sayılı yasa ile değişik Ek.1. Maddesi ve 2981 sayılı yasanın 10/b-c maddesi ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda, yüzölçüm olarak taşınmazları küçülen arazi sahipleri, istedikleri zaman satabilecekleri veya düzenli bir yapılaşmaya olanak sağlayacak imar parsellerine sahip olurken 584604,08 m² lik toplam uygulama alanı üzerinde yüzde 35,96237 oranında DOP kesintisi yapılmıştır.

Yapılan 1/1000 ölçekli İmar Uygulaması İstanbul Büyükşehir Belediye Encümenininin 11.02.2010 tarih ve 499 sayılı kararıyla aynen onaylanmıştır.

Tablo: 4.2 Esenyurt İstiklal Mahallesi Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Esenyurt Belediyesi kaynaklarından yararlanılarak H.Nükhet DOĞAN tarafından oluşturulmuştur.)

Esenyurt – İstiklal Mahallesi Arazi ve Arsa Düzenlemesi	
Düzenlemeye Giren Toplam Alan	58460.08 m ²
İlk Defa Düzenlemeye Giren Toplam Alan	44480.36 m ²
DOP Alınmayacak Parseller Toplam Alanı	13620.69 m ²
Kamu Hizmetine Ayrılan Alan	15996,19
Tahsis Edilen Alan	42104,86
DOP Oranı	% 35,96237
Düzenlemeye Giren Kadastro Parseli Sayısı	170
Düzenleme DOP Alınmayan Parsel Sayısı	28
Düzenlemede DOP Alınan Parsel Sayısı	142
Üretilen İmar Adası Sayısı	10
Üretilen İmar Parseli Sayısı	36

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Uygulamasında toplam 58460,08 m² alan girmiştir. Uygulamada ihdas edilen miktarlar ile ilk defa uygulamaya giren kadastral parsellerin toplam alanı 444803,36 m²'dir.

Yapılan uygulamada düzenlemeye giren 28 adet parselden DOP alınmamış olup, 142 adet parselden yüzde 35,96237 oranında DOP alınmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gereği düzenlemeye giripte daha önce uygulamalardan dolayı DOP payı alınan 547 ada 2 ile 8 parseller, 556 ada 1 parsel, 559 ada 2 parsel, 908 ada 1 ile 11 parseller, 922 ada 1 ile 8 parseller toplam alanı 13620,69 m²'dir. Söz konusu parsellerde 3194 sayılı İmar Kanununda, uygulamada birden fazla DOP alınmaz ilkesi gereği 28 adet parselden DOP alınmamıştır. Toplam tahsis alanı 42104,86 m²'dir.

1000 ila 1026, 1028 ila 1071, 1074,1078 ila 1083, 1088 ila 1091,1093 ila 1151, 1403 kadastral parsellerden ise ilk defa uygulamaya girdiğinden yüzde 35,96237 oranında DOP alınmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gereği yapılan uygulamada 1038, 1056, 1057 ve 1065 parseller Köy Orta Malı Sicil kayıtlı olduklarından uygulama sınırları itibari ile uygulama içerisinde kaldıklarından hiçbir işleme tabi tutulmadan folyesinde görsel olarak gösterilmesine, 1026 parselin ise Kıraç Köy Tüzel kişiliğine ait olduğu görülmektedir. Fakat üzerinde Tabiat varlıklarını koruma kurulunun şerhi olduğundan parsellere herhangi bir işlem yapılmayıp parsel sınırları ve alanı korunarak uygulamadan girdiği gibi çıkmasına Esenyurt Belediye Encümeni tarafından karar verilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gereği alması gerekenden daha fazla yer kullananlar ile hissesine isabet edenden daha az yer kullananların paylarına düşen miktarlarının m² birim fiyatı 100.00 TL olarak Esenyurt Belediye Başkanlığının Takdir Komisyonunun belirlemiş olup 100.00 TL / m² olarak kıymetlendirilmiştir.

Şekil 4.11 Konu taşınmazının Uygulamadan önceki hali (H.Nükhet DOĞAN tarafından Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur.)



Şekil 4.12 Konu taşınmazının Uygulamadan önceki binalı halı (H.Nükhet DOĞAN tarafından Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur.)



Şekil 4.13 Konu taşınmazının Uygulamadan önceki binasız (H.Nükhet DOĞAN tarafından Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur.)



Şekil 4.14 Konu taşınmazının Uygulama sonrası hali (H.Nükhet DOĞAN tarafından Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü verilerinden yararlanılarak oluşturulmuştur.)



4.3.2.1 Bölüm Değerlendirmesi ve Sonuç

İmar Planlarının uygulanmasında ve kentsel rantın topluma geri kazandırılmasında, ülkemizde sık kullanılan uygulama aracı olan 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ile 3290-3366 sayılı yasanın 10/b-c maddesi ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin Esenyurt İlçesi İstiklal Mahallesi Esenyurt Belediyesi tarafından yapılan uygulama, yaratılan kentsel rantın ne kadar büyük olduğunu göstermesi ve yaratılan kentsel rantın gerçek hak sahibi olan topluma kazandırılması aşamaları irdelenmiştir. Uygulamada yüzde 35,96237 oranında DOP kesintisi yapılmış olup yüzde kırk (40) DOP oranı aşılmadığından dolayı Belediye külfet altında kalmamıştır.

Esenyurt İlçesi İstiklal Mahallesi 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ile 3290-3366 sayılı yasanın 10/b-c maddesi ve ilgili yönetmelik hükümleri uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda, kadastro parsellerinden yapılan yüzde 35,96237 DOP kesintisi toplamı kazandırılma anlamında incelendiğinde, kadastro parseller uygulama sonrasında m² sinin 100,00 TL olarak kıymetlendirildiği görülmektedir.

Arazi ve arsa düzenlemesinde temel ilke bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadastro parsellerin 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. Düzenleme sonrasında uygulama mantığına göre, taşınmazların değerlerinde bir farklılığın olmaması gerekmektedir.

Halen uygulamalarda kullanılan alan eşitliği yöntemi adil olmayıp, değer eşitliği yönteminin kullanılması daha sağlıklı olacaktır.

1/1000 ölçekli İmar Planında yapılan yüzde 35,96237 DOP kesintisi kentsel rantın topluma kazandırılması için kısmen yeterli olmuştur.

Düzenleme sonrası taşınmaz değerlerine bakıldığında m² si 100,00 TL olarak kıymetlendirilen taşınmazların yalnız arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin tüm uygulamalarda, taşınmazların bu oranda değer kazanmayacağı, kentin ve uygulama sahasının özelliklerine göre değer artışının farklılık gösterebileceği unutulmamalıdır.

Arazi ve arsa düzenlemesinde yapılan DOP kesintilerinde belirlenen oranlar ülkenin tümünde kullanıldığından, belirlenecek oranların tüm ülkeye hitap etmesi güçtür. Bu açıdan uygulama yapılacak kentin ve uygulama sahasının kentsel, ekonomik, sosyal vb. özellikleri dikkate alınmak suretiyle düzenleme yapacak idarenin üst ve alt sınırları içerisinde DOP kesintisi oranını belirleme ve + yüzde 5 oranında ilave yapabilme yetkisinin verilmesi uygun olabilir. Bu hakkın verilmesi durumunda da, uygulayıcıların bu hakkı kötüye kullanmalarının önlenmesi içinde gerekli hukuki tedbirler alınmalıdır.

Taşınmazların arazi ve arsa düzenlemesi uygulaması incelendiğinde;

1000 ila 1026, 1028 ila 1071, 1074,1078 ila 1083, 1088 ila 1091,1093 ila 1151, 1403 kadastral parseller, 547 ada 2 ila 8 parseller, 556 ada 1 parsel, 559 ada 2 parsel, 908 ada 1 ila 11 parseller, 922 ada 1 ila 8 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonucunda, 547 ada 9 ila 14 parseller, 908 ada 3 ila 15 parseller, 922 ada 1 ila 11 parseller, 1073 ada 1 parsel, 1074 ada 1 parsel, 1075 ada 1 parsel, 1076 ada 1 parsel, 1077 ada 1 parsel, 1078 ada 1 parsel, 1079 ada 1 parsel oluşmasına ve kadastral parsellerden yüzde 35,96237 oranında DOP' yı alınmasına Esenyurt Belediye Encümeninin 17.06.2010 tarihli toplantısında karar verilmiştir. Oluşturulan bu parsellerin bir kısmında hisseli ve hissesiz (müstakil) mülkiyet kurulmuştur.

Uygulama alanında oluşan tüm parsellerin yola cepheleri olup, kapanmış yol mevcut değildir. Oluşan imar parsellerinin birbirleriyle ve çevredeki yerleşimlerle olan bağlantıları da yapıldığından uygulama alanının ulaşım sorunu bulunmamaktadır.

Uygulama neticesinde kamu hizmetleri için ihtiyaç duyulan 15996,19 m² lik alan için yapılan yüzde 35,96237 DOP kesintisi yaratılan kentsel rantın topluma geri kazandırılması için kısmen yeterli olmakla birlikte, yapılan DOP kesintisinin yüzde kırk'ın (40) üzerinde olması durumunda yapılması gereken kamulaştırma külfetine girilmemiştir.

Örneğimizdeki uygulama alanında yapılaşma olduğundan dolayı uygulama sırasında mevcut yapıların müstakil parsellere verilmesi, kat irtifaklı taşınmazlar üzerinde yaşanan mülkiyet sorunları ve taşınmazlar üzerinde kayıtlı bulunan takdiyatların, yeni oluşan parsellere nakli gibi sorunlar uygulamaları zorlaştırmakta ve geciktirmektedir. Yapılacak uygulamalardan önce belediyeler halkı, uygulamalar konusunda seminerler, dağıtılacak broşürler ve yapılacak görüşmeler neticesinde bilgilendirip uygulamaya

dahil ederlerse, uygulama daha sıhhatli yapılacak ve uygulama sonrasında idare mahkemelerinde açılacak davalar nedeniyle uygulamanın kısmen ya da tamamen iptali ya da yeni bir düzenleme yapılması gibi sorunlar da yaşanmayacaktır.

Sonuç olarak; Esenyurt Belediyesinin İstiklal Mahallesi'nde yapmış olduğu uygulama 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ile 3290-3366 sayılı yasalarla değişik Ek-1 maddesi ve 2981 sayılı yasanın 10/b-c maddesi ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun bir şekilde bitirilmiş olup, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 11.02.2010 tarih ve 499 sayılı kararıyla aynen onaylanmıştır.

Yapılan uygulama arazi ve arsa düzenlemesinde uygulamadan ve içerikten kaynaklanan sorunların çözülmesi ve uygulama mantığının iyi anlaşılması durumunda kentsel rantların topluma geri kazandırılması için, arazi ve arsa düzenlemesi ne kadar önemli bir uygulama aracı olduğunu bize bir kez daha göstermiştir.

(Örnek olarak seçmiş olduğum Esenyurt-İstiklal Mahallesi İmar Uygulaması örneği ile ilgili olarak, açılmış dava örnekleri olarak incelenmiş istenmiş, fakat Esenyurt Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğünden istenilen evraklara ulaşılamadığından farklı dava örnekleri incelenmiştir (H.Nükhet DOĞAN))

4.4 ESENYURT BELEDİYESİNE AÇILAN İMAR UYGULAMASI DAVA ÖRNEKLERİ VE BİLİRKİŞİ RAPORU

Bu bölümde Esenyurt Belediyesine açılmış olan davalardan örnekler resim şekline getirilerek, davaların hangi sebeplerden dolayı açıldığı, sonuçları ve bilirkişi raporları incelenmiştir.

4.4.1 İmar Uygulamasının İptali İstemiyle Açılan Dava Örneği

Dava Özeti: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yenikent Mahallesi sınırları içinde bulunan ve davacıların müştereken malik oldukları 2175 parselin bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca imar uygulamasına yapılmasına ilişkin Esenyurt Belediye Encümenininin 15/04/2010 tarih ve 666 sayılı kararının; kanuna ve hakkaniyete aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

T.C.
İSTANBUL
9. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2010/1041
KARAR NO : 2011/2001

DAVACILAR : 1- ÖZLEM ÇAĞLI
2- FERİT GÜNEŞ
3- METE KOÇLU

VEKİLİ : AV. SEVGİ BARUTÇU
İstanbul Cd.Güven İşhanı Kat:4 No:41/80-81
Bakırköy/İSTANBUL

DAVALI : ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLLERİ : AV. GÜLHIZAR KURTBAY- AV. ZÜHAL İLİCELİ
(Aynı adreste)

DAVANIN ÖZETİ : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yenikent Mahallesi sınırları içinde bulunan ve davacıların müştereken malik oldukları 2175 parselin bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmasına ilişkin Esenyurt Belediye Encümeni'nin 15/04/2010 tarih ve 666 sayılı kararının; kanuna ve hakkaniyete aykırı olduğu ileri sürerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davada öncelikle süreaşımı bulunduğu, uygulamanın yürürlükteki 1/1000 ölçekli plan ve mevzuata uygun yapıldığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

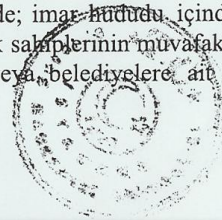
TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nce, 03.11.2011 tarihinde yapılan duruşmaya davacılar vekili Av. Sevgi Barutçu'nun, davalı idareyi temsilen Av. Gülhizar Kurtbay'ın geldiği görüldü. Taraflara usulüne uygun söz verilip dinlendikten sonra duruşmaya son verildi. Dosya incelenerek işin gereği görüldü:

Davalı idarenin usule yönelik itirazı yerinde görülmeyerek işin esasına geçildi.

Dava, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yenikent Mahallesi sınırları içinde bulunan ve davacıların müştereken malik oldukları 2175 parselin bulunduğu alanda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmasına ilişkin Esenyurt Belediye Encümeni'nin 15/04/2010 tarih ve 666 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde; imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin müvafakati aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle



T.C.
İSTANBUL
9. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2010/1041
KARAR NO : 2011/2001

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, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağılımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeterli kadar sahanın arsaların düzenlenmeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçmemek üzere düzenleme ortaklık payı olarak düşülebileceği, düzenleme ortaklık paylarının düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerce ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılmayacağı, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınamayacağı, ancak bu hükmün o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmeyeceği, üzerinde bina bulunan hisseli parsellerin şuylandırmanın sadece zemine ait olup, şuyunun giderilmesinde bina bedelinin ayrıca dikkate alınacağı düzenleme sırasında plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapının ancak bir imar parseli içinde bırakılabileceği, bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapıların kamulaştırılmadıkça yıktırılamayacağı, 19. maddesinde de; kesinleşen parselasyon planlarının tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderileceği hükmüne yer verilmiştir.

2981/3290 sayılı İmar Affı Kanunu'nun 10/c maddesinde; "İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerle imar adası ve 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 ödemek veya parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek tapu sicilinden terkin ettirmeye belediye veya valilikler re'sen yetkilidir. Belediye veya valiliklerin talebi halinde bu yetkiler Kadastro Müdürlüklerince de kullanılır..." hükmüne yer verilmiş, sözü edilen Kanun'un 10. maddesinde, 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesine paralel hükümler getirilmiştir.

Anılan Kanun'un Ek 1. maddesinde ise; "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 gözönünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir." kuralına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden, davacıların maliki olduğu Esenyurt İlçesi, Yenikent Mahallesi, 2175 sayılı parselde dava konusu encümen kararıyla imar uygulaması işlemi yapıldığı, 568 ada 18 parsel sayılı yerden %19.50172 DOP kesintisi yapıldıktan sonra her bir davacıya 40.19 m2 yer verildiği, geri kalan alanların bedele dönüştürüldüğü, anılan uygulamanın iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.



T.C.
İSTANBUL
9. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2010/1041
KARAR NO : 2011/2001

Davacılar, yapılan uygulama sonucu her bir hissedara yaklaşık 40 m2 yer verildiğini, kalan kısımların bedele dönüştürüldüğünü, bu durumun kazanılmış hakları ve mülkiyete ilişkin hakları ortadan kaldırdığını ileri sürmüşlerdir.

Tarafların iddia ve savunmaları dikkate alınarak mahkememizce de gerekli görülmesi üzerine mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmiştir.

Mahkememizin 06/08/2010 tarihli ara kararı uyarınca yapılan keşif sonrası düzenlenen bilirkişi raporunda özetle; 2175 parsel sayılı yerde tapu kaydının 1990 yılında açılan kadastro davası sonucunda 2006 yılında olduğu ve bölgede daha önce yapılan keşiflerde de elde edilen verilere göre bölgede özel parselasyona dayalı hisseli satış veya hisseli satış işlemlerinin 1990'lı yıllarda gerçekleştiği ve yapılanmanın da bu yıllardan sonra olduğunun saptandığı, bu nedenle uyumsuzluğa konu 2175 no'lu parselin gerek 2981-3290 sayılı Yasanın gerekse Ek-1 maddenin kapsamında kalmadığı; öte yandan Mahkeme kararı öncesinde özel parselasyona dayalı hisseli satış işlemi olmuş olsa bile parselin alanının yaklaşık %40 oranında azalması nedeniyle özel parselasyonun da hiçbir anlamının kalmadığı ve bu davaya konu encümen kararıyla (ilk encümen kararında olduğu gibi) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve 2981 sayılı Kanun'un 10/b-c maddesi hükümlerinin bir arada uygulandığı görülmüş ise de söz konusu yasaların uygulama teknikleri ve hitap ettikleri mülkiyet durumları farklı olduğundan aynı anda aynı işlem içerisinde uygulanmasının mümkün olmadığı kanaatine varıldığı belirtilmiştir.

Aynı raporda bilirkişiler, son encümen kararında sadece 2981 sayılı Kanun'un 10/b-c maddelerinin dayanak gösterildiğini oysa dava konusu saha mülkiyet dokusunun oluşumu ve parselin 2006 yılında verilen Kadastro Mahkemesi kararı ile tescil edilmesi ve bölgedeki hisseli satışların ve imara aykırı yapılaşmanın 1990'lı yıllardan sonra oluşması nedeniyle 2981 sayılı Kanun ile daha sonra eklenen EK-1 maddesi kapsamında kalan alanlardan olmadığı için uygulama imar planı kapsamında kalan alanlarda 2981 sayılı Kanun'un 10/c maddesinin uygulanmasının mümkün olmadığı, bu plan alanında salt 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesinin uygulanması imkanı bulunduğu, bu madde uygulamasında da incelenen uygulamada olduğu gibi bedele dönüştürme imkanının bulunmadığı, dolayısıyla 2010/666 sayılı karar ile yapılan uygulama işleminin, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ve plan kararlarına uygun olmadığı gibi 3194 sayılı Kanun hükümlerine de uygun olmadığı, keza dağıtım ilke ve esaslarına uygun tahsis yapılmadığı, bu nedenlerle dava konusu uygulama işleminin, uygulama tekniklerine, imar mevzuatına, bu konudaki yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı kanaatine varıldığı hususlarına yer verilmiştir.

Taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna karşı itirazda bulunulmadığı görülmüştür.

Hemen belirtmek gerekir ki 3194 sayılı Kanun'un 18. maddesine göre yapılan imar uygulamasının amaç ve yöntemleri ile 2981 sayılı Kanun'un 10. maddesine göre yapılan düzenleme ve parselasyon işlemlerinin amaç ve yöntemleri farklıdır. Kanun'da sayılan istisna hali hariç olmak üzere zorunluluk olmadıkça bu iki madde birlikte uygulanamaz. 18. madde



T.C.
İSTANBUL
9. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2010/1041
KARAR NO : 2011/2001

uygulanması kadastral parseli esas aldığından mülkiyet tablosuna müdahale edilmemesi bu uygulamanın esasını oluşturur. Uygulamacılara ifraz ve/veya taksim yetkisi verilmediği gibi bu uygulamalarda bedele dönüştürme yetkisi de bulunmamaktadır. 2981 sayılı Kanun ise kadastral parselde oluşmuş hissedarlık durumu, hisse, kişisel mülkiyeti ve fiili yapılaşmayı esas almakta ve gerektiği takdirde ifraz taksim yetkisi vermektedir.

Bilirkişi raporlarındaki tespitler ve dosyadaki belge ve bilgilerin birlikte incelenmesi sonucunda davacılara ait taşınmazın bulunduğu alanda 2981-3290 sayılı Kanun uyarınca düzenleme parselasyon yapılmasını gerektiren koşulların bulunmadığı ve (yasada öngörülen zorunluluk halleri hariç olmak kaydıyla) imar uygulamasının ve düzenleme parselasyon işleminin aynı alanda birlikte uygulanmasına imkan bulunmadığından ve kaldı ki dağıtım ilke ve esasları ve uygulama tekniklerine uygun davranılmadığından dava konusu imar uygulaması yapılmasına ilişkin 15/04/2010 tarih ve 2010/666 sayılı encümen kararında hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 1.235,20-TL yargılama gideri ile davacı vekili için Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.100,00-TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacılara verilmesine, artan keşif ve posta ücretinin isteği halinde davacılara iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, 14/11/2011 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
MUSTAFA CERAN
33803

Üye
NİDAİ DEMİRTAŞ
94904

Üye
RAMAZAN AKCAN
101681

YARGILAMA GİDERLERİ		:
Başvurma Harcı :	17,15 TL	
Karar Harcı :	17,15 TL	
Y.D. Harcı :	28,15 TL	
Vekalet Harcı :	2,75 TL	
Keşif Gideri :	1.099,00 TL	
Posta Gideri :	71,00 TL	
TOPLAM :	1.235,20 TL	



**İSTANBUL 9. İDARE MAHKEMESİ
SAYIN BAŞKANLIĞI'NA**

(Bilirkişi Raporu)

DOSYA NO : 2010/1041
DAVACI : Mete KOÇLU – Ferit GÜNEŞ – Özlem ÇAĞLI
Vekili : Av. Sevgi BARUTÇU
Davalı : Esenyurt Belediye Başkanlığı
Vekili : Av. Zühal İLİCELİ


Dava Konusu: Esenyurt Belediye Başkanlığı Encümenininin 15.04.2010 tarih ve 666 sayılı kararı ile yapılan 18. Madde imar uygulamasına yönelik idari işlemin iptali ve yürütmesinin durdurulması talep edilmektedir.

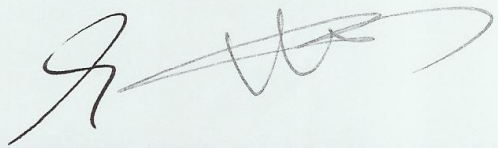
Mahkemenizce bilirkişi olarak seçilen heyetimiz; Sayın Naip üye Ramazan BOYRAZ Başkanlığındaki Mahkeme heyetiyle birlikte dava konusu taşınmazın bulunduğu yere gidildi. Taşınmaz ve çevresi gezilip görüldü. Gerekli incelemeler yapıldı. Keşif öncesinde Mahkeme tarafından yazılı olarak ve keşif esnasında sözlü olarak uygulamaya ilişkin tüm belge ve bilgilerin dosyaya sunulması istenmiştir. Bu güne kadar sunulmamıştır. Dava dilekçesi ekinde sunulan ve keşif sonrasında davacı vekili tarafından sunulan ilgili kısmın parselasyon planı ve iki sahifelik şuyulandırma cetveli ile dosyada bulunan belge ve bilgilere göre yapılan incelemeler sonucunda oluşan kanaatimiz aşağıda sunulmuştur.

Yazılı Sorular :

Mete KOÇLU, Ferit GÜNEŞ, Özlem ÇAĞLI vekili Av. Sevgi BARUTÇU tarafından, İstanbul, Esenyurt İlçesi, Yenikent Mahallesi sınırları dahilinde bulunan 2175 sayılı parselde yer alan taşınmaza ilişkin, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi gereğince yeniden imar uygulamasına tabi tutulmasına ilişkin olarak kabul edilen 15.04.2010 tarih ve 666 sayılı davalı belediye Encümeni kararının iptali istemiyle Esenyurt Belediye Başkanlığı'na karşı açılan davada davanın karara bağlanabilmesi için; Bilirkişilerden;

- 1- Dava konusu imar uygulamasının hangi plan esas alınarak yapıldığının ve davacıya ait parselin bu uygulama kapsamında kalıp kalmadığının sorulmasına,
- 2- İmar uygulamasının yürürlükteki plan kararlarına ve plan notlarına uygun olarak yapılıp yapılmadığının sorulmasına,
- 3- İmar uygulaması sırasında düzenleme ortaklık payı alınmış ise bunun kanunda izin verilen usul ve oranlarda alınıp alınmadığının ve amacına uygun olarak kullanılıp-kullanılmadığının sorulmasına,
- 4- İmar uygulaması sonucunda fiili durumun dikkate alınıp alınmadığının ve dağıtım ilke ve esaslarına uyulup uyulmadığının incelenmesi suretiyle davacıya başka yerden tahsis yapılmış ise bunu zorunlu kılan nedenler bulunup bulunmadığının başka bir ifadeyle aynı yerden müstakil parsel verilme imkanının bulunup bulunmadığının incelenmesi,
- 5- Keza yol veya yeşil alandan ihdas edilen ve belediye adına tescil edilen parsel bulunup bulunmadığının sorulmasına,
- 6- Bir imar adasından küçük alanda düzenleme yapılma koşullarının fiili ve teknik bakımdan uygun olup olmadığı,
- 7- Tarafınızdan re'sen tespit olunacak hususlarda dikkate alınarak yapılan işlemin teknik yönden imar mevzuatına ve bu konudaki yönetmelik hükümlerine uygun olup olmadığını inceleyerek varılan kanaati (3) nüsha rapor halinde Mahkemeye sunulması istenmektedir.





İNCELEMELERİMİZ: Keşif mahallinde ve Dava dosyasında bulunan belge ve bilgilere göre yapılan incelemede aşağıdaki hususlar saptanmıştır.

- 1- 28.05.2010 tarih havaleli dava dilekçesinde özetle; Esenyurt 2175 parselin 43.666,00 m² olan alanı öncelikle 26.250,00 m² ye düşürüldüğünü, daha sonra ise Esenyurt Belediyesinin 15.04.2010 tarih ve 666 sayılı encümen kararı ile imar uygulamasına karar verildiğini, uygulamada % 19,50 DOP kesintisi uygulandığını, bu uygulama sonucunda; Müvekkilleri ve bir diğer 4. Hissedara, yeni oluşturulan 568 ada 18 parselin tahsis edildiğini. Ancak her bir hissedarın hisse oranı 40,19 m² ye düşürüldüğünü ve toplam 160,76 m² miktarlı bir alan ayrıldığını, bunun dışındaki jhiselerinin ise bedele dönüştürüldüğünü. Ancak bir başka hissedar gurubu olan Mustafa Özdemir, Hüseyin Alkan, Erhan Tuğral ve Aysun Yıldırım'a ise dahil oldukları 488,00 m² 568 ada 9 no.lu parselde tam olarak verilmiş bulunmasına rağmen bundan ayrı olarak artık hiçbir hisseleri kalmadığı haldde borçlandırma işlemi uygulanarak aynı adada 10 no.lu 245,50 m² miktarlı ikinci bir parsel tahsis edildiğini ve esenyurt belediyesi lehine ipotek tesis edildiğini. Müvekkillerine hisseleri karşılığında daha çok yer verilmesi gerekirken, bedele dönüştürülmesi, hiç alacağı kalmayan kişilerin borçlandırılarak yer tahsis edilmesi bir nevi hakkın gaspı olduğunu, hukuka, kanuna, hak ve nefaset kurallarına aykırı olduğunu ve yapılan işlemle müvekkillerinin bir kısım arsalarının hiç haberleri yok iken 3. Şahıslara bir nevi satıldığını. 29.04.2010 tarihinde haksız olarak tapuların verildiğini belirterek konu ile ilgili ihtiyati tedbir kararı verilmesini, söz konusu encümen kararının iptalini, yürütmenin durdurulmasının talep etmektedir.
- 2- Esenyurt Belediye Başkanlığı Vekilinin 05.07.2010 tarih havaleli savunma yazılarında özetle. İdarelerinin davacıların 2175 sayılı parselini de kapsayan alanda 15.04.2010 tarih ve 666 sayılı Belediye Encümen kararı ile imar kanununun ilgili maddeleri doğrultusunda imar uygulaması yaptığını. Davacıların dava açma süresi geçtikten sonra dava açtıklarını bu nedenle davanın reddinin gerektiğini. İmar uygulamasının dayanağının 06.06.2008 tarih ve 31 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı olduğunu ve kesinleşen bu plan doğrultusunda İmar Kanununun ilgili maddeleri doğrultusunda uygulama işleminin yapıldığı belirtmektedir. Esenyurt genelinde 05.05.2005 tarih ve 39 sayılı karar ile onaylanan eski 1/5000 lik imar planında muhtelif zamanlarda plan tadillerinin yapıldığını, plan bütünlüğünün bozulduğunu, uygulamalar sonucu açılan davalar sonucunda verilen iptal kararları nedeniyle uygulama kabiliyetini kaybettiğini tüm bu nedenlerle de planda revizyona gidilmesi gerektiği belirtilmektedir. Bu nedenle de Esenyurt genelinde 1/5000 lik ve 1/1000 lik Revizyon İmar Planlarının yapıldığını. 1/5000 ölçekli Esenyurt Nazım İmar Planının İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.07.2008 tarih ve 1754 sayılı kararı ile kabul edildiğini ve 04.09.2008 – 04.10.2008 tarihleri arası askıya çıkarıldığını belirtmektedir. İmar uygulamasının şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygun olarak yapılan planlar doğrultusunda gerçekleştirildiğini, 2175 parselde davacılarından Ferit GÜNEŞ'in 132,25 m² sinden %19,50 oranında 25,80 m² DOP kesildikten sonra 106,45 m² yer verilmesi gerekirken 160,76 m² alanlı 568 ada 18 parselde 40,19 m² yer verildiğini, geriye kalan yerin bedele dönüştürmek zorunda kalındığını. Mete KOÇLU'nun 225,43 m² hissesinden 43,97 m² DOP kesildikten sora geriye kalan 181,46 m² yer verilmesi gerekirken 160,76 m² alanlı 568 ada 18 parselde 40,19 m² yer verildiğini, geriye kalan yerin bedele dönüştürmek zorunda kalındığını. Özlem ÇAĞLI'nın 67,93 m² hissesinden 13,25 m² DOP kesildikten sora geriye kalan 54,68 m² yer verilmesi gerekirken 160,76 m² alanlı 568 ada 18 parselde 40,19 m² yer verildiğini, geriye kalan yerin bedele dönüştürmek zorunda kalındığı belirtilmektedir. Uygulama yapılırken kamu yararı gözetildiğini. Davacının dava, dilekçelerindeileri sürdüğü iddialarının tümünün haksız ve yersiz olduğunu, uygulamada mevcut durumu ve kamu yararının dikkate alındığını. Davacıların dava dilekçesinde söz

2

ettiği şekilde herhangi bir mağduriyetinin söz konusu olmadığını ileri sürerek yürütmenin durdurulması talebinin ve davanın reddini talep etmektedir.

- 3- Dava dosyasında bulunan Esenyurt Belediye Başkanlığı Emlak İstimlak Müdürlüğünün 26.05.2010 tarih ve 11127 sayılı yazıları ve şuyulandırma cetvelinde bulunan bilgilere göre; Esenyurt Köyünde bulunan 2175 parsel sayılı kadaastro öncesi zabıt kaydına göre düzenlenmiş tapu kaydı olduğu anlaşılmaktadır. Söz konusu tapu Medeni Kanunun öngördüğü kadaastro tamamlanmış, kadastral paftalara dayanmayan ve mülkiyet hudutları kadastral plana dayalı tanımlanmamış bir tapu kayıdır. Kayıt bu haliyle iken satış işlemi ile davacı tarafından satın alındığı anlaşılmaktadır. Davacının dava dilekçesinde parselin yüzölçümünün 43.666,00 m² olduğunu belirtmekte ise de; Kadaastro esnasında parselle ilişkin uyumsuzluklar nedeniyle davalı hale geldiği ve kadaastro öncesine ilişkin hak ve vecibeler yargı denetimi sonunda oluşacaktır. Bu nedenle Büyükçekmece Kadaastro Mahkemesinin **1990/25 Esas** 2006/4 Karar no.lu hükmü gereğince parsel alanının hükmen **26.250,00 m²** ye indiği ve parselde 110/21833 hisse karşılığı bürüt 132,25 m² nin Ferit GÜNEŞ, 375/43666 hisse karşılığı bürüt 225,43 m² nin Mete KOÇLU, 113/43666 hisse karşılığı bürüt 67,93 m² nin Özlem ÇAĞLI adlarına **2006/4** kararla tescil edildiği anlaşılmaktadır. Bu bilgilere göre davacıların iddia ettiği gibi uygulama öncesinde parsellerinin alanı 43.666,00 m² değildir.
- 4- Yukarıda da açıklandığı gibi Medeni kanunun öngördüğü tapu kaydı 1990 yılında açılan kadaastro davası sonucunda 2006 yılında oluştuğu ve bölgede daha önce yaptığımız keşiflerde de elde ettiğimiz verilere göre bölgede özel parselasyona dayalı hisseli satış veya hisseli satış işlemlerinin 1990 lı yıllarda gerçekleştiği ve yapılanmanın da bu yıllardan sonra oluştuğu saptanmaktadır. Bu nedenle dava konusu 2175 no.lu parselin 2981-3290 sayılı yaslar kapsamında kalmadığı ve Ek-1 maddesi kapsamında da kalmadığı sonucuna varılmaktadır. Ayrıca Mahkeme kararı öncesinde özel parselasyona dayalı hisseli satış işlemi olmuş olsa bile parselin alanının yaklaşık % 40 oranında azalması nedeniyle özel parselasyonun da hiçbir anlamının kalmadığı da aşikardır.
- 5- Esenyurt Belediye Encümeninin **12.01.2010** tarih ve **2010/68** sayılı kararı incelendiğinde; "Esenyurt Yenikent Mahallesi, 2175 ve 2176 kadastral parseller ile 2224 ada 1 parsel, 3069 ada 1 ila 3 parseller, 3075 ada 1 ila 9 parseller, 3076 ada 1,2,5 ila 9 parseller ve 11 ila 22 parseller, 3080 ada 1 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli İmar Planı Belediye Meclisinin 06.06.2008 tarih ve 31 sayılı kararı ile onaylanmış olup, onaylana imar planına uygun olarak söz konusu parsellerde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile 2981 sayılı Yasanın 10/b-c maddesine göre imar uygulaması yapılmıştır. İmar uygulaması sahasında yapılaşan yerler korunarak ve boş kalan parseller ise özel parselasyon çapı olanlardan hisselerinde DOP kesildikten sonra kalan miktarı imar parseli büyüklüğünde ise müstakil, değilse diğer maliklerle hisselendirilmiştir. ...Uygulamaya giren 2175 ve 2176 parsellerdeki maliklerden % 19,35427 oranında DOP alınmıştır. Daha önce imar uygulaması görüp de plan gereği uygulamaya alınan 2224 da 1 parsel, 3069 ada 1 ila 3 parseller, 3075 ada 1 ila 9 parseller, 3076 ada 1, 2, 5 ila 9 parseller ve 11 ila 22 parseller, 3080 ada 1 parsellerde DOP alınmamıştır... DOP kesildikten sonra alması gerekenden fazla yer kullananlar ile hissesine isabet eden miktardan daha az yer verilmek zorunda kalanların paylarına düşen miktarların m² birim fiyatı Belediyemiz Kıymet Takdim Komisyonunun belirlemiş olduğu 100 TL/m² olarak kıymetlendirilmiştir... Uygulama sonucunda 560 ada 1 ila 21 parseller, 561 ada, 1 ila 33 parseller, 562 ada 1 ila 31 parseller, 563 ada 1 ila 35 parseller, 564 ada 1 ila 4 parseller, 565 ada 1 ila 12 parseller, 566 ada 1 ila 23 parseller, 567 ada, 1 ila 34 parseller, 568 ada, 1 ila 20 parseller, 569 ada 1 ila 11 parseller, 570 ada 1 ila 20 parseller, 571 ada, 1 ila 16 parseller, 3069 ada 4 ila 26 parseller, 3075 ada 10 ila 33 parseller, 3076 ada 23 ila 46 parseller, 3080 ada 2 ila 6 parseller

3

oluşmasına, İmar Kanununun ilgili maddeleri gereği şuyulandırma cetveli ve parselasyon planı hazırlanmıştır. Yapılan İmar Uygulamasına ilişkin D.O.P'nın 2175 ve 2176 parsellerden % 19.35427 oranında kesilmesine, diğer parsellerden sıfır(0) olarak alınmasına, şuyulandırma cetveline göre malikleri adına tapuda tescil edilmesine" karar verildiği görülmektedir.

- 6- **15.04.2010** tarih ve **2010/666** sayılı encümen kararı incelendiğinde; " İlgi; Belediye Encümeninin 12.01.2010 tarih ve 68 sayılı Kararına istinaden; Esenyurt Yenikent Mahallesi, 2175 ve 2176 kadastral parseller ile 2224 ada 1 parsel, 3069 ada 1 ila 3 parseller, 3075 ada 1 ila 9 parseller, 3076 ada 1,2,5 ila 9 parseller ve 11 ila 22 parseller, 3080 ada 1 parsel ile 1/1000 ölçekli İmar Planı Belediye Meclisinin 06.06.2008 tarih ve 31 sayılı kararı ile onaylanmış olup, onaylanan imar planına uygun olarak söz konusu parsellerde 2981 sayılı Yasanın 10/b-c maddesine göre imar uygulaması yapılmıştır." denilmektedir. Ayrıca; bir önceki kararda uygulamaya 80.766,94 m² yer girdiği, bu kararda ise 80.999,20 m² olarak arttığı, DOP alınan alanının önceki kararda 72.203,87 m² iken bu kararla 72.336,13 m² ye çıktığı, DOP alınmayan alanların aynı kaldığı, ihdas alanlarının aynı kaldığı ve DOP a tahsis edildiği, bir önceki kararda 2175 ve 2176 parsellerdeki maliklerden % 19,35427 oranında DOP alındığı halde, bu kararda 2175 ve 2176 no.lu parsellerdeki maliklerden % 19,50172 oranında DOP payı alındığı toplam tahsis alanının aynı kaldığı. Görülmektedir. Mahkeme tarafından keşif öncesinde yazılı olarak ve keşif esnasında tarafımızdan sözlü olarak uygulamaya ilişkin belgelerin tümü istendiği halde Belediye tarafından dosyaya 06.06.2008 tarihli Meclis Kararı, 15.04.2010 tarih 2010/666 sayılı Encümen kararı, Askı tutanakları, tek sahifelik şuyulandırma cetveli dışında belge sunulmadığı. Keşif sonrasında davacı tarafından ilgili kısmın iki adet A4 boyutunda parselasyon planı ve iki sahifelik şuyulandırma cetveli teslim alınarak inceleme yapılmıştır. Bu nedenle uygulamaya giren alan artışı ile DOP alınan alan artışının nedeni anlaşılammıştır. Ancak parseller değişmediğinden kanımızca bir alan hatasından kaynaklanmaktadır. Birde ilk kararda 3194 sayılı yasanın 18. maddesi ve 2981 sayılı yasanın 10/b-c maddesinin birlikte uygulandığı belirtilmekte ise de son kararda sadece 2981 sayılı yasanın 10/b-c maddesine göre işlem yapıldığı ifade edilmektedir.
- 7- Uygulamaya ait şuyulandırma cetvelinin tamamı dava dosyasına gönderilmemiştir. Tek sahifelik ve davacı tarafından keşif sonrasında sunulan iki sahifelik şuyulandırma cetvelinden belirlenen duruma göre; 2175 no.lu ve 26.250,00 m² yüzölçümlü parselde; davacılar Ferit GÜNEŞ adına kayıtlı 110/21833 hissesine isabet eden 132,55 m² den % 19,50172 oranında **25,80 m²** DOP kesilerek geriye kalan **106,45 m²** alacağı karşılığında uygulama sonucu oluşan; 160,76 m² yüzölçümlü 568 ada 18 no.lu parselde 40,19 m² karşılığı ¼ hisse tahsis edilmiş ve gerikalan 66,26 m² ise bedele dönüştürülmüştür. Bedele dönüştürme miktarı tahsis edilen alanın yaklaşık 1,64 katıdır. Tahsis edilen alandan daha fazla alan bedele dönüştürülmüştür. Davacılar Mete KOÇLU adına kayıtlı 375/43666 hissesine isabet eden 225,43 m² den % 19,50172 oranında **43,97 m²** DOP kesilerek geriye kalan **181,46 m²** alacağı karşılığında uygulama sonucu oluşan; 160,76 m² yüzölçümlü 568 ada 18 no.lu parselde 40,19 m² karşılığı ¼ hisse tahsis edilmiş ve gerikalan 141,27 m² ise bedele dönüştürülmüştür. Bedele dönüştürme miktarı tahsis edilen alanın yaklaşık 3,52 katıdır. Tahsis edilen alandan daha fazla ve uygulamada oluşturulan parsellere bakıldığında bir parsel büyüklüğünde alan bedele dönüştürülmüştür. Davacılar Özlem ÇAĞIL adına kayıtlı 113/43666 hissesine isabet eden 67,93 m² den % 19,50172 oranında **13,25 m²** DOP kesilerek geriye kalan **54,68 m²** alacağı karşılığında uygulama sonucu oluşan; 160,76 m² yüzölçümlü 568 ada 18 no.lu parselde 40,19 m² karşılığı ¼ hisse tahsis edilmiş ve geri kalan 14,49 m² ise bedele dönüştürülmüştür. Bedele dönüştürme miktarı yaklaşık DOP kesintisi kadardır. Parselin geri kalan 40,19 m² karşılığı ¼ hissesi ise yine 2175 parsel hissedarlarından 255/43666 hisse sahibi Erol DURUL adına tahsis edilmiş ve

4

gerikalan 83,20 m² ise bedele dönüştürülmüştür. Bedele dönüştürme miktarı tahsis edilen alanın yaklaşık 2,07 katıdır. Tahsis edilen alandan daha fazla alan bedele dönüştürülmüştür.

- 8- Davacıların dava dilekçesinde konu ettikleri gündeme getirdiği; Mustafa ÖZDEMİR, Aysun YILDIRIM, Hüseyin ALKAN, Erhan TURAL daha önce uygulama alanının komşuluğunda bulunan sahada yapılan uygulamada DOP kesildikten sonra kendilerine tahsis edilen 488 m² yüzölçümlü 2224 ada 1 no.lu parselin bu uygulamaya da dahil edilerek DOP kesilmeksizin 488 m² üzerinden uygulamaya dahil edildiği ve uygulama sonucunda yine parsellerinin yerinde oluşturulan 488,00 m² yüzölçümlü 568 ada 9 no.lu parselin tamamı eski hisseleri oranında tahsis edildiği. Ancak DOP kesilen ve uygulamanın ana parsellerini oluşturan 2175 ve 2176 no.lu parsellerle bir ilgisinin olmadığı halde ve bu uygulamada DOP kesilmediği halde, uygulamaya katılımsız girip çıktığı halde bu uygulama kapsamında; yine eski 488,00 m² yüzölçümlü 2224 ada 1 parsel kaynak gösterilerek (bu parsel karşılığı yer tahsis edildiği halde); 245,50 m² yüzölçümlü 68 ada 10 parsel aynı hisselerle tahsis edilmiştir. Diğer bir deyişle uygulama kapsamında bulunmayan şahıslara uygulamada yer tahsisi söz konusudur. Uygulama ile söz konusu şahıslara bir nevi haksız kazanç temin edilmiştir. Buna karşılık davacılarından da toptan 222,02 m² payları bedele dönüştürülerek uygulama işleminde dağıtım ilke ve esaslarına uygun hareket edilmemiştir.
- 9- İlk encümen kararlarında olduğu gibi 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi, 2981 sayılı yasanın 10/b-c maddesi hükümlerinin bir arada uygulandığı belirtilmektedir. Söz konusu yasaların uygulama teknikleri ve hitap ettikleri mülkiyet durumları farklı olduğundan aynı anda aynı işlem içerisinde uygulanması mümkün değildir. Son encümen kararında ise sadece 2981 sayılı yasanın 10/b-c maddeleri dayanak gösterilmiştir. Kaldı ki 3194 sayılı yasa kapsamında onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama Planı kapsamında kalan sahada 2981 sayılı yasanın 10/c maddesinin uygulanmasından ibaret bir işlem tesis edilmiştir. Dava konusu saha mülkiyet dokusunun oluşumu ve parselin 2006 yılında verilen Kadastro Mahkemesi kararı ile tescil edilmesi bölgedeki hisseli satışların ve imara aykırı yapılaşmanın 1990 lı yıllardan sonra oluşması nedeniyle de 2981 sayılı yasa ile daha sonra eklenen EK-1 maddesi kapsamında kalan alanlardan olmadığı için uygulama imar planı kapsamında kalan alanlarda 2981 sayılı yasanın 10/c maddesinin uygulanması mümkün değildir. Bu plan alanında salt 3194 sayılı yasanın 18. maddesinin uygulanması imkanı bulunmaktadır. Bu madde uygulamasında da incelediğimiz uygulamada olduğu gibi bedele dönüştürme imkanı bulunmamaktadır. Ayrıca yasanın yürürlük tarihi ve yasa ile getirilen zaman sınırlamaları ve yasanın bir nevi mevcut çarpıklıkların tasfiyesi amacı gütmesi ve belirli bir zaman dilimi ile sınırlı olması durumu dikkate alındığında; (sadece 18. madde uygulama alanları içerisinde kalan özel koşullara uygun hisseli veya özel parsellasyona dayalı alanlarda, bu alanla sınırlı olmak üzere EK-1 maddesinin uygulanma imkanı dışında) uygulama alanında 2981 sayılı yasanın 10/c maddesinin uygulanması imkanı bulunmamakta olduğu saptanmıştır. Yasanın yürürlük tarihinden ve kapsamındaki zaman diliminden yaklaşık 25 yıl sonra af yasası hükümlerinin uygulanması imar mevzuatına ve hükümlerine aykırı düşmektedir. Bölgenin imar koşullarının 3194 sayılı yasa kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Süreklilik arz eden, zamana bağımlı olmayan af yasası sonuçları ortaya konmaktadır.
- 10- Dosyada bulunan şuyulandırma cetveli ve A4 boyutundaki parsellasyon planında saptana duruma göre; 138,80 m² lik 568 ada 14 parsel, 47,84 m² lik 568 ada 15 parsel, 109,01 m² lik 568 ada 16 no.lu v.b. bir çok planı yapılanma koşullarına ve minimum parsel boyutlarına uygun olmayan parseller üretilmiştir. Plan kararları çığnenmiştir.

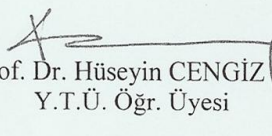
11-3194 sayılı yasanın 18. Maddesi uygulama amaç ve yöntemleri ile 2981 sayılı yasanın uygulama amaç ve yöntemlerinin farklılığı nedeniyle iki yasa maddesinin birlikte kullanılması mümkün olmamaktadır. 18. Madde uygulaması kadastral parseli esas almakta ve mülkiyet tablosuna müdahale edilmemesini gerektirmektedir. Uygulamacılara da ifraz taksim yetkisi vermemektedir. Bu uygulamalarda uygulandığı şekilde bedele dönüştürme yetkisi bulunmamaktadır. 2981 sayılı yasa ise kadastral parselde oluşmuş hissedarlık durumu, hisse, kişisel mülkiyeti ve fiili yapılaşmayı esas almakta ve gerektiği takdirde ifraz taksim yetkisi vermektedir. 22.05.1986 tarihli 3290 sayılı yasa ile 2981 sayılı yasaya getirilen Ek-1 maddesinde ***“İmar planı olan yerlerde, 09.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde; binalı veya binasız arsa ve araziler 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 re’sen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.”***denilmektedir. Beldede 3194 sayılı yasa kapsamında planlama sürecinin 1990 yılında başladığı 05.05.2005 tarih ve 2005/39 sayılı Meclis kararında belirtilmektedir.

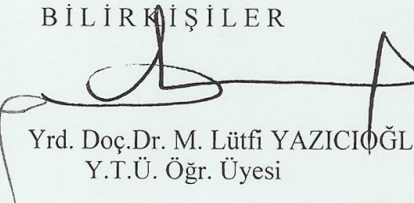
SONUÇ:

Uygulama işlemine davacılar açısından bakıldığında; Esenyurt Belediye Encümeninin **12.01.2010** tarih ve **2010/68** sayılı kararı ve daha sonra bu kararı yok eden **15.04.2010** tarih ve **2010/666** sayılı kararı ile yapılan uygulama işlemi, dayanağı olan ve Belediye Meclisinin 06.06.2008 tarih ve 31 sayılı kararı ile onaylanmış 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ve plan kararlarına uygun olmadığı, 3194 sayılı yasa hükümlerine uygun olmadığı, 2981 sayılı yasa kapsamında kalmadığı halde 2981 sayılı yasanın 10/c maddesi kapsamında uygulama yapıldığı, uygulama kapsamında dağıtım ilke ve esaslarına uygun dağıtım yapılmadığı, parsel boyutlarına yakın büyüklükteki payların bedele dönüştürüldüğü, uygulama kapsamında bazı katılımcıların uygulama sahasına katalizör durumunda katıldığı halde edinimleri üzeri haksız yer tahsisi yapıldığı saptanmıştır. Açıklanan nedenlerden dolayı dava konusu uygulama işlemi; uygulama tekniklerine, imar mevzuatına, bu konudaki yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

Takdirlerinize arz olunur. 25.05.2011

BİLİR KİŞİLER


Prof. Dr. Hüseyin CENGİZ
Y.T.Ü. Öğr. Üyesi


Yrd. Doç.Dr. M. Lütfi YAZICIOĞLU
Y.T.Ü. Öğr. Üyesi


Mehmet BALLI
Harita ve Kadastro Müh.

KARAR: Bilirkişi raporlarındaki tespitler ve dosyadaki belge ve bilgileri birlikte incelenmesi sonucunda davacılara ait taşınmazın bulunduğu alanda 2981-3290 sayılı kanun uyarınca düzenleme parselasyon yapılmasını gerektiren koşulların bulunmadığı ve (yasada öngörülen zorunluluk halleri hariç olmak kaydıyla) imar uygulamasının ve düzenleme parselasyon işleminin aynı alanda birlikte uygulanmasına imkan bulunmadığından ve kaldı ki dağıtım ilke ve esasları ve uygulama tekniklerine uygun davranılmadığından dava konusu imar uygulaması yapılmasına ilişkin 15/04/2010 tarih ve 2010/666 sayılı encümen kararında hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin iptaline, 1.235,20-TL yargılama gideri ile davacı vekili için Avukatlık Asgari Ücret tarifesi uyarınca belirlenen 1.100,00-TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacılarar verilmesine, artan keşif ve posta ücretinin isteği halinde davacılara iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, 14/11/2011 tarihinde oybirliğiyle karar verilmiştir.

(Örnek olarak seçmiş olduğum Esenyurt-Yeşilkent Mahallesi ve İstiklal Mahallesi İmar Uygulaması örnekleri ile ilgili olarak, açılmış davalar örnek dava konusu olarak incelenmiş istenmiş, fakat Esenyurt Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğünden istenilen evraklara ulaşılamadığından farklı dava örnekleri incelenmiştir (H.Nükhet DOĞAN)).

SONUÇ:

Esenyurt Belediyesi İmar Uygulaması yaparken 3194 sayılı kanununun 18. Maddesi ve 2981 sayılı yasanın 10/b-c ile madde hükümlerine göre yapılaşmaya uygun parselasyon yapılabilmesi için bu kanunları bir arada kullanmaktadır. Fakat dava incelendiğinde 2981 sayılı sayılı kanununun 10/b-c maddelerinin dayanak gösterildiğini oysa dava konusu saha mülkiyet dokusunun oluşumu ve parselin 2006 yılında verilen kadastro mahkemesi kararı ile tescil edilmesi ve bölgedeki hisseli satışların imara aykırı yapılaşmanın 1990'lı yıllardan sonra oluşması nedeniyle 2981 Salı kanun ile daha sonra eklenen Ek-1 maddesi kapsamında kalan alanlardan olmadığı için uygulama imar planı kapsamında kalan alanlarda 2981 sayılı kanununun 10/c maddesinin uygulanmasının mümkün olmadığı, bu plan alanında 3194 sayılı kanununun 18. Maddesi uygulanması imkanı bulunduğu, bu madde uygulamasında da bedele dönüştürme imkanının bulunmadığı

dolayısıyla 2010/666 sayılı karar ile yapılan uygulama işleminin, 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planına ve plan kararlarına uygun olmadığı gibi 3194 sayılı kanun hükümlerine de uygun olmadığı kanaatine varılmıştır.

4.4.2 1/1000 Ölçekli İmar Uygulama İmar Planının Hukuka Aykırı Olduğu İleri Sürülerek İptali Ve Yürütmenin Durdurulması Talebi İle Açılan Dava Örneği

DAVA ÖZETİ: Davacıya ait İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi Esenyurt Köyü, 1684 parselde 500/49200 hisseye tekabül eden 159 ve 160 özel parseller için Esenyurt Belediye Başkanlığı tarafından yapılmış bulunan 20.01.2009 tarih ve 2009/26 sayılı uygulama işlemine ilişkin encümen kararı şuyulandırma cetvelinin ve tescile esas dağıtım cetvelinin iptali ile taşınmazı düzenleyen İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılan 23.06.2008 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Esenyurt Belediye Başkanlığı tarafından yapılan 18.07.2008 onanlı 1/1000 ölçekli imar uygulama planının davacı parselini düzenleyen kısımlarının; hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali ve yürütmenin durdurulması istenmektedir.

T.C.
İSTANBUL
6. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2009/679

YÜRÜTMENİN DURDURULMASINI

İSTEYEN (DAVACI) : GÜLDANE GÖKSEL

VEKİLİ : AV. MEHMET HİSAR

Ihlamurdere Cd. Çelebioğlu Sk. N.5 K.1
Beşiktaş/İSTANBUL

KARŞI TARAFLAR (DAVALI) : 1- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : Av.Fatma AKKAYA (Aynı Yerde)

2- ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI

VEKİLİ : Av.Zühal İliceli (Aynı Yerde)

İSTEMİN ÖZETİ : Davacıya ait İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi Esenyurt Köyü, 1684 parselde 500/49200 hisseye tekabül eden 159 ve 160 özel parseller için Esenyurt Belediye Başkanlığı tarafından yapılmış bulunan 20.01.2009 tarih ve 2009/26 sayılı Uygulama İşlemine ilişkin encümen kararı, şuyulanadırma cetvelinin ve tescile esas dağıtım cetvelinin iptali ile taşınmazı düzenleyen İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılan 23.06.2008 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Esenyurt Belediye Başkanlığı tarafından yapılan 18.07. 2008 onanlı 1/1000 ölçekli İmar Uygulama İmar Planının davacı parselini düzenleyen kısımlarının; hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali ve yürütmenin durdurulması istenmektedir.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN

SAVUNMASININ ÖZETİ: Davanın öncelikle süre aşımı nedeniyle esasında ise, davacıya ait parselin dava konusu planda kısmen 400 kişi/ha. yoğunluklu "Konut Alanları", kısmen "Parklar ve Yeşil Alanlar", kısmen 10.00 ve 12.00 m'lik "yol", kısmen "Dini Tesisler", kısmen de "Çocuk Bahçesi" lejanında kaldığı, işlemin hukuka uygun olduğu davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN

SAVUNMASININ ÖZETİ: Davanın öncelikle süre aşımı nedeniyle esasında ise, 1/1000 ölçekli imar planının üst planlara uygun olduğu, imar uygulamasının ise dayanağı planlara uygun olarak yapıldığı, işlemlerin hukuka uygun olduğu davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nce süre itirazları yerinde görülmeyle işin gereği görüldü:

Dava, davacıya ait İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi Esenyurt Köyü, 1684 parselde 500/49200 hisseye tekabül eden 159 ve 160 özel parseller için Esenyurt Belediye Başkanlığı tarafından yapılmış bulunan 20.01.2009 tarih ve 2009/26 sayılı Uygulama İşlemine ilişkin encümen kararı, şuyulanadırma cetvelinin ve tescile esas dağıtım cetvelinin iptali ile taşınmazı düzenleyen İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılan 23.06.2008 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Esenyurt Belediye Başkanlığı tarafından yapılan 18.07. 2008 onanlı 1/1000 ölçekli İmar Uygulama İmar Planının davacı parselini düzenleyen kısımlarının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde; "Nazım İmar Planı varsa bölge veya Çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen 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 sistemleri ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve

T.C.
İSTANBUL
6. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2009/679

uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır” şeklinde tanım yapılarak, “Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması” başlıklı 8. maddesinin b fıkrasında ise; “İmar planlarının nazım imar planı ve uygulama imar planlarından meydana gelir. Mevcut ise bölge ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilir. Belediye Başkanlığınca belediye meclisince gönderilen itirazlar ve planlara belediye meclisi on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.” kuralı yer almıştır.

Öte yandan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde; “İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle 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 yetkili olduğu, sözü edilen yerlerin belediye ve mücavir alan dışında olması halinde bu yetkilerin valilikçe kullanılacağı belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımını sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebileceği, ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemeyeceği, 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 kullanılamayacağı” hükmü yer almaktadır.

Dava dosyasındaki bilgi ve belgelerin incelenmesinden; davacıya ait İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi Esenyurt Köyü, 1684 parselde 500/49200 hisseye tekabül eden 159 ve 160 özel parsellerinin 1684 kadastral parsel, 23.06.2008 onanlı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında, kısmen 400 k/ha yoğunlukta konut alanında, kısmen çocuk oyun alanında, kısmen park alanında, kısmen ibadet tesisi alanı kısmen de yol alanında; 159 ve 160 numaralı özel parseller ise park alanında, 18.07. 2008 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 1684 parsel, kısmen c/B-4/3 yapılaşma koşullarında konut alanında, kısmen çocuk bahçesi alanında, kısmen park alanında, kısmen ibadet tesisi alanında, kısmen de yol alanında; 159 ve 160 numaralı özel parsellerin ise park alanında fonksiyonlandırıldığı, davacının hissedarı olduğu parselin imar uygulamasına tabi edildiği, bu işlemler nedeniyle davacının mağdur olduğunu ileri sürerek bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlık konusu imar planı ile imar uygulamasının imar mevzuatına, şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olarak yapılıp yapılmadığının teknik açıdan incelenmesi için Mahkememizce mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen ve mahkememizce de uygun görülen raporda özetle; “ dava konusu edilen uygulama işlemi Esenyurt Belediye Başkanlığı Encümeni'nin 20/01/2009 tarih ve 2009/26 sayılı kararında da belirtildiği üzere, 2981 sayılı Yasanın 10 b-c maddesine dayandırılarak yapıldığı, uygulamanın dayanağının ise 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı olduğu, 2981 sayılı Yasanın 10 b-c maddesi bağlamında yapılan uygulamaların dayanağının İslah İmar Planları olması gerektiği, İslah İmar Planlarının bir defaya mahsus yapılan ve yasa dışı yapılaşmaları yasada tanımlanan koşullar doğrultusunda yasallaştırmaya yönelik planlar olduğu, bu bağlamda değerlendirildiğinde, 2981 sayılı Yasanın 10 b-c maddeleri kapsamında uygulamanın dayanağının 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama, revizyon ya da tadilat imar planı olmasının mümkün olmadığı, Özel parselasyona tabi olan yerler, ancak gerekli koşulların sağlanması ile birlikte 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hazırlanan İmar

T.C.
İSTANBUL
6. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2009/679

Planları ile birlikte 3290 sayılı Yasanın Ek 1. Maddesi kapsamında değerlendirilebileceği, gerek 2981 sayılı Yasanın 10 b-c, gerekse 3290 sayılı Yasanın Ek 1. Maddesi kapsamında yapılan uygulamalarda amacın yasanın tanımlanan koşullara uygun olarak hisselerin çözülerek bağımsız parseller oluşturulmasının olduğu, bu bağlamda değerlendirildiğinde, dava konusu uygulamanın dayanağının 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hazırlanan revizyon uygulama imar planı olması ve uygulamanın 3194 sayılı yasanın 18.maddesi kapsamında yapılması gerekirken, 2981 sayılı Yasanın 10 b-c maddesi kapsamında yapılması ve hisselerin çözülmesi ilgili yasa ve yönetmeliklere aykırı olduğunun görüldüğü, İmar Uygulamaları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı karar ve istikametlerine uygun olarak yapılması gerektiği, uygulama doğrultusunda oluşturulan parsel büyüklükleri ve biçimlerinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı karar ve istikametlerinin esas alınması gerektiği, 1/5000 ölçekli plan kararlarının ise 1/1000 ölçekli plan kararlarını etkilediği, bu bağlamda değerlendirildiğinde dava konusu imar uygulamasının dayanağı olan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı karar ve istikametlerine uygun olarak hazırlandığı, ancak dava konusu uygulamanın dayanağı olan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kararları ile üst ölçekli plan ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararlarının 1684 parsel özelinde uyumsuzluklar bulunduğu, Örneğin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında 1684 parsel sınırları içinde yer alan bir çocuk parkının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak gösterildiğinin görüldüğü, Sonuç olarak bakıldığında dava konusu uygulama dayanağı olan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı karar ve istikametlerine uygun olduğu, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kararlarının ise 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına arazi kullanımı kararları bağlamında 1684 parsel özelinde uygun olmadığı görüldüğü, yapılan düzenlemeye giren davacıya ait parsel ile ilişkili tahsis edilen yerin eski parsel ile ilişkisi gözetilerek fiili duruma uygun olup olmadığı açısından, yapılan dava konusu düzenlemede, davacının 44.72 m büyüklüğündeki hissesi 1684 kadastral parsel sınırları içinde oluşturulan 539 ada, 1 parselde verilmiş, 308.77 m bir parsel büyüklüğüne eşit olan hissesi ise bedele dönüştürüldüğü, davacının dosyada yer alan belgelerde tanımlanan 159 ve 160 özel parseller bulunduğu boş alan, uygulamanın dayanağı olan planda park alanı olarak tanımlandığı ve bu nedenle de davacıya 159 ve 160 özel parsellerin bulunduğu alanda imar parseli tahsis edilmesinin mümkün olmadığı, ancak dava konusu uygulamada davacının bir imar parseli büyüklüğüne denk gelen yaklaşık 309 m hissesinin bedele dönüştürülmesi, gerek dayanağının 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hazırlanan bir revizyon uygulama planı olduğu ve buna aykırı bir biçimde hazırlanan 2981 sayılı yasanın 10 b-c maddeleri kapsamında, gerekse 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hazırlanan 18. Maddeye dayalı olarak hazırlanan imar uygulamasında mümkün olmadığı, dava konusu 1684 kadastral parsel ile bu parsel sınırları içinde davacıya tahsis edildiği dosyada yer alan özel parsellasyon planından anlaşılacak 159 ve 160 numaralı özel parseller, uyumsuzluğa konu olan 23.062008 onanlı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile 18.07. 2008 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı ve 1684 kadastral parsel, 23.06.2008 onanlı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında, kısmen 400 k/ha yoğunlukta konut alanında, kısmen çocuk oyun alanında, kısmen park alanında, kısmen ibadet tesisi alan kısmen de yoi alanında; 159 ve 160 numaralı özel parseller ise park alanında kaldığı, 18.07. 2008 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 1684 parsel, kısmen c/B-4/3 yapılaşma koşullarında konut alanında, kısmen çocuk bahçesi alanında, kısmen park alanında, kısmen ibadet tesisi alanında, kısmen de yol alanında; 159 ve 160 numaralı özel parsellerin ise park alanında kaldığının görüldüğü, Sonuç Olarak a) Dava konusu edilen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının bölgenin özellik, nitelik, kapasite ve potansiyelini değerlendirmeksizin olması ve yasalarda tanımlanan planlama süreci olmaksızın salt yasadışı ve sağlıksız bir yapılaşmayı yasallaştırmak için "önerge nazım imar planı gibi tanımsız bir sürece dayalı olarak verilmiş bir planın tadili sonucu hazırlanmasını, b) 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı karar ve istikametlerinin, davacı parseli özelinde (1684 panel) üst

T.C.
İSTANBUL
6. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2009/679

ölçekli plan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına aykırılıklar taşımamasını, c) Dava konusu edilen imar uygulamasının, dayanağı olan planın İslah imar Planı almamasına rağmen, uygulamanın 2981 sayılı yasanın 10 b-c maddeleri kapsamında yapılmasını, d) Davacının dop kesildikten sonra bir parsel büyüklüğüne eşit olan yaklaşık 308 m hissesinin bedele dönüştürülmesini, e) özel parsellere tabi olan bir parselin 2981 sayılı Yasanın 10 b-c maddeleri kapsamında uygulamaya sokulmasını, Şehircilik ilkeleri, planlama teknikleri, kamu yararı ile ilgili yasa ve yönetmeliklere aykırı olduğu görüş ve kanaatine varıldığı belirtilmektedir.

Dosyadaki belge ve bilgilerin bilirkişi raporu ile birlikte incelenmesi sonucunda, dava konusu uygulama işlemi, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının davacı parseline ilişkin kısmında Şehircilik ilkeleri, planlama teknikleri, kamu yararı ve hukuka uygunluk bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemlerin davacı parseli açısından; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanunun 27.maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, kararın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde Bölge İdare Mahkemesi'ne itiraz yolu açık olmak üzere, 27/09/2010 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

BAŞKAN
SEVTAP ÖZBİLGİN
27751

Üye
EKREM RIZA ÖZÇAL
101616

Üye
ARZU ULUSOY
101164



A.U.02.11.2010

İSTANBUL 6. İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI'NA

BİLİRKİŞİ RAPORU

DOSYA NO : 2009/679
DAVACI : Güldane Göksel
VEKİLİ : Av. Mehmet Hisar
DAVALI : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Esenyurt Belediye Başkanlığı
VEKİL : Av. Fatma Akkaya, Av. Zühal İliceli
NAİP ÜYE : Arzu ULUSOY (101164)

Dava Konusu : Davacının taşınmazını düzenleyen imar uygulama işlemi ile şuyulandırma cetvellerinin ve taşınmazı düzenleyen 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların iptali istemi.

BİLİRKİŞİ HEYETİNDEN TESPİTİ İSTENEN HUSUSLAR

Davacının taşınmazını düzenleyen imar uygulama işlemi ile şuyulandırma cetvellerinin ve taşınmazı düzenleyen 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planların iptali istemiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Esenyurt Belediye Başkanlığı'na karşı açılan davada Bilirkişi Heyetimizden;

1. *Dava konusu imar uygulamasının, İmar Kanununun 18. maddesinde öngörülen şartları taşıyıp taşımadığı, amaçların gerçekleştirilmesine yönelik olup olmadığı,*
2. *Dava konusu imar uygulamasının, üst ölçekli imar planlarına (1/1000, 1/5000,) İmar Kanununa, kamu yararına ve yönetmelikte öngörülen yöntem ve ilkelere uygun olup olmadığı,*
3. *Yapılan düzenlemeye giren davacıya ait parselle ilişkin olarak tahsis edilen yerin eski parsel ile ilişkisi gözetilerek fiili duruma uygun olup olmadığı,*
4. *Dava konusu parselin uyumsuzluğa konu 1/1000 uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında olup olmadığıının, şayet plan onama sınırları içinde kalıyorsa hangi fonksiyona ayrıldığıının irdelenmesi,*
5. *Taşınmazın mevcut haliyle fiilen hangi amaçla kullanıldığıının,*
6. *Söz konusu parselin bulunduğu alan ile ilgili (1/1000 ve 1/5000 ölçekli) planlama sürecinin irdelenmesi,*
7. *Buna göre bir önceki 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planda parsellerin hangi fonksiyonda kaldığıının irdelenmesi, fonksiyon değişikliği varsa mahiyetinin irdelenmesi,*
8. *Plan raporlarındaki gerekçelerde göz önünde bulundurularak alanda revizyon yapılmasını zorunlu kılan nedenlerin bulunup bulunmadığıının gerek parsel gerekse plan bütünlüğü açısından değerlendirilmesi varsa bu nedenlerin açıklanması,*
9. *Keza dava konusu planın (varsa) üst ölçekli plan kararlarına uygun olup olmadığıının irdelenmesi,*
10. *Revizyon planı ile getirilen fonksiyonun, yoğunluk, ulaşım, çevresel etkiler, yapılaşma, sosyal donatı gibi unsurlar açısından etkilerinin irdelenmesi,*
11. *Nihayet dava konusu planın şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve teknikleri ile kamu yararı açısından irdelenmesi*

istenmektedir.

İNCELEMELER

Dava konusu edilen parseli de içeren bölgede yapılan incelemeler ile birlikte, dosyada yer alan bilgi ve belgeler de değerlendirilerek aşağıdaki veriler elde edilmiştir.

- a) Dava konusu parsel, 49200 m² büyüklüğünde bir parsel olup, özel parsellere tabi tutulmuştur. Parsel üzerinde kısmi yapılaşma olup, bu yapılar farklı kat yüksekliklerine sahiptir. Dosyada yer alan belgelerden davacının özel parsellere tabi olan 1684 parselde 159 ve 160 numaralı özel parsellere sahip olduğu izlenmektedir. Yerinde yapılan keşifte, 159 ve 160 numaralı özel parsellere karşılık gelen alanın boş olduğu belirlenmiştir.
- b) Planlama sürecine bakıldığında, dava konusu edilen parseli de içeren bölgede, 19.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Esenkent Nazım İmar Planı ile, 05.05.2005 tarihli 1/1000 ölçekli Esenkent Revizyon Uygulama İmar Planının İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2005/2551 esas sayılı ve 2008/682 karar nolu kararı ile hukuka, kamu yararına, şehircilik ve planlama ilkelerine uyarlık görülmediğinden iptal edildiği, iptal edilen nazım ve uygulama imar planlarının yerine de dava konusu edilen 23.06.2008 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 18.07.2008 tarih ve 1754 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlandığı izlenmektedir.
- c) Dava dosyasında Mahkeme tarafından iptal edilen nazım ve uygulama imar planlarına ilişkin bir belge bulunmamaktadır. Dava konusu edilen 23.06.2008 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında davacının hissesinin bulunduğu 1684 parsel, kısmen 400 k/ha yoğunlukta konut alanında, kısmen çocuk oyun alanında, kısmen park alanında, kısmen ibadet tesisi alanında, kısmen de yol alanında kaldığı izlenmektedir.
18.07. 2008 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 1684 parsel, kısmen C/B-4/3 yapılaşma koşullarında konut alanında, kısmen çocuk bahçesi alanında, kısmen park alanında, kısmen ibadet tesisi alanında, kısmen de yol alanında kaldığı izlenmektedir.
Davacının özel parsellere tabi 159 ve 160 parseller olarak tanımlanan iki parselin bulunduğu alan ise 23.06.2008 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 18.07. 2008 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında park alanı olarak tanımlanmıştır.
- d) Dava konusu edilen İmar Uygulaması sonucunda davacının 1684 parselde bulunan 5/492 hissesinden (508.13 m²) 154.64 m² (%30.4) DOP kesildikten sonra kalan 353.49 m² hissesinin 44.72 m² sinin 539 ada, 1 parselde verildiği geri kalan 308.77 m² sinin ise 100 TL/m² değer ile toplam 30807 TL olarak bedele dönüştürüldüğü görülmektedir.
- e) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2008 tarih ve 1073 sayılı kararında İBB Meclis üyeleri Emin Batmazoğlu, Asım Karabacak, İlhan Bölükbaşı, Hüseyin Özdemir ve Temur Akçiçek tarafından verilen Esenyurt 1/5000 ölçekli Önerge Nazım İmar Planı Revizyon teklifinin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu doğrultusunda aynen kabul edildiği izlenmektedir.
- f) Esenyurt Belediye Meclisinin 06.06.2008 tarih ve 2008/31 sayılı kararında Esenyurt 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Notlarının oyçokluğu ile kabul edildiği görülmektedir.
- g) Esenyurt Belediye Başkanlığı Encümeninin 20.01.2009 tarih ve 2009/26 sayılı kararında, **2981 sayılı Yasanın 10 b-c maddesine** göre imar uygulaması yapıldığı, imar uygulama sahasında yapılaşan yerler korunarak ve boş kalan parseller ise özel parsellere tabi olanların DOP

kesildikten sonra kalan miktarının **imar parseli büyüklüğünde ise müstakil**, değilse hisselendirildiği, 1850.64 m² alanın ihdas edilerek uygulamaya bağış olarak katıldığı, uygulamaya yeni giren 1676 ve 1684 parsellerdeki maliklerden %30.43 oranında DOP alındığı, daha önce imar uygulaması görüp, plan gereği uygulamaya giren parsellerden DOP alınmadığı belirtilmiştir.

h) Davalı İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin İstanbul 6. İdare Mahkemesine yazdığı 2009-3296 (531) sayılı yazıda;

- 19.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Esenkent Nazım İmar Planı ile bu plana uygun olarak hazırlanan 05.05.2005 onanlı 1/1000 ölçekli Esenkent Revizyon Uygulama İmar Planına yönelik kısmın yürütülmesinin durdurulduğu, Mahkeme kararı ve bilirkişi raporu da gözönüne alınarak yeni plan çalışmalarına başlanıldığı,
- Büyükşehir Belediye Meclis üyeleri tarafından verilen önerge ile 1/5000 ölçekli planda revizyon teklif edildiği, önerge teklif plan ile İBB Başkanlığınca ihale kapsamında hazırlanan Esenyurt İlk Kademe Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tasarısının Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği, önerge plan ile İBB Başkanlığınca ihale kapsamında hazırlanan planların karşılaştırıldığı ve plan kararlarında ve notlarında değişiklik yapılarak önerge planın tadilen uygun görüldüğü,
- Konuya ilişkin olarak 16.05.2008 gün ve 1073 sayılı Meclis kararı alınarak söz konusu planın 23.06.2008 tarihinde İBB Başkanınca aynen onandığı, 11.07.2008 - 11.08.2008 tarihleri arasında ilan edilerek yürürlüğe girdiği,
- 1/5000 Nizam İmar Planı ve Plan Notlarına uygun olarak hazırlanan Esenyurt 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Esenyurt Belediye Meclisinin 06.06.2008 gün ve 2008/31 sayılı kararı ile onanarak İBB'sine iletildiği, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin olduğu,
- Dava konusu 1684 parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında kısmen, 400 K/Ha yoğunluklu konut alanında, kesmeyen parklar ve yeşil alanlar, kısmen yol alanı, kısmen dini tesisler, kısmen de çocuk bahçesi lejantlarında, 28.08.2008 onanlı 1/1000 ölçekli Esenyurt Revizyon Uygulama İmar Planında, kısmen C/B-4/3 yapılaşma koşullarında konut alanında, kısmen parklar ve yeşil alanlar, kısmen yol alanı, kısmen dini tesis alanı, kısmen de çocuk bahçesi lejnadında kaldığı,
- Esenyurt Belediye Başkanlığı'nın yazısından davacının 159 ve 160 sayılı özel parsellerinin B-4 konut alanında kaldığı ve parsellere verilen fonksiyonun birbiri ile uyumlu olduğu, bu nedenle planların iptalinin yerinde olmadığı,
- Dava konusu plan ile getirilen kararların, çevre düzenine, yapılaşma yoğunluğuna ve bölgenin ihtiyaçlarına, planlama esas ve yöntemlerine, şehircilik ilkelerine, kentsel yerleşmenin mevcut durumuna ve kamu yararına uygun olduğu, ifade edilmiştir.

i) Davalı Esenyurt Belediyesi'nin İstanbul 6. İdare Mahkemesi Başkanlığı'na verdiği dilekçede;

- İmar Kanununun ilgili maddesi doğrultusunda yapılan imar uygulamasının dayanağının 06.06.2008 tarih ve 39 sayılı Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı olduğu, idarenin kesinleşen bu imar planı doğrultusunda uygulama yaptığı, 1676 ve 1684 kadastral parseller de tahsisi kararı alındığı, 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planının 04.09.2008 tarihinde askıya çıkarıldığı ve 04.10.2008 tarihinde askıdan indirildiği,

- Bölgede çok sayıda parsel ölçeğinde plan tadilatının yapıldığı, geçmiş tarihlerde plan ve uygulamalar nedeniyle çok sayıda davalar açıldığı ve iptaller yaşandığı bu nedenle planın uygulama kabiliyetinin kalmamasından dolayı revizyon planların yapılmasının zorunlu hale geldiği,
 - Davacının 1684 parseldeki 508.13 m² hissesinden 154.64 m² DOP kesintisi yapıldıktan sonra, 353.49 m² yer verilmesi gerekirken, 539 ada, 1 parselde 223.63 m² alanda 44.72 m² yer verildiği, geriye kalan kısmının ise bedele dönüştürülmek zorunda kalındığı,
 - Davacının dava dilekçesinde ileri sürdüğü tüm iddiaların haksız ve hukuki mesnetten yoksun olduğu, kamu yararı gözetilerek yasa ve yönetmelikler doğrultusunda işlemin tesis edildiği,
 - İdarenin işlemleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları doğrultusunda 2981 sayılı Yasanın 10 b-c maddesi kapsamında yaptığı ifade edilmiştir.
- j) Davacı vekilinin İstanbul 6. İdare Mahkemesi Başkanlığı'na verdiği dilekçede;
- Müvekkilinin 1684 parselde 500/49200 hisseye tekabül eden 159 ve 160 numaralı parseller üzerine Esenyurt Belediyesi tarafından 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine istinaden uygulama imar uygulaması yapıldığı,
 - Parsel üzerinde park yapmak gibi amaçlarının duyum alınması üzerine Esenyurt Belediyesi'ne müracaat ettiği, belediye tarafından dilekçeye cevap verilmeyince durumun araştırıldığı, ilgili belgelerin kendilerine verilmediği,
 - Müvekkile ait parselde 3194 sayılı Kanunun 18. maddesine göre uygulama yapıldığı, müvekkilin 1684 parseldeki 500 m² alanlı ve dava ikame edildiği tarihte 300.000 TL değerindeki özel parselasyonlu taşınmazına karşılık DOP kesildikten sonra 44 m² civarında bir hisseli arsa ile 30.000 TL civarında bedel verildiği, bugün için taşınmazın m² değerinin 600 TL olduğu,
 - Müvekkiline verilen arsanın değerinin 2.200 TL, bedele dönüştürülen miktarla birlikte toplam bedelin 33.000 TL olduğu,
 - 1684 parselin 49200 m² olduğu, %30 civarında DOP kesildikten sonra kamu hizmetlerini gerçekleştirecek 15.000 m² alan kaldığı, yapılan işlemin dürüstlük kurallarına aykırı olduğu, yasalar ile belediyelere tanınan hakların kötü amaçla kullanıldığı,
 - Yapılan imar planı işleminin amacının hukuka aykırı tasarrufları gerçekleştirmek ve müvekkilinin zarar etmesine yönelik tasarruflar olduğu,
 - Şuylandırmaya esas alınarak yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu,
 - Kişisel menfaatler gözetilerek 1/1000 ölçekli imar uygulama planı yapıldığı, imar planı değişikliği ile müvekkilinin tasarruf haklarının kısıtlandığı ve aşırı derecede zarara uğradığı,
 - Verilen yerin eski parselin konumunda ve değerinde olmadığı, verilen 44 m² parselin büyüklüğünün yapı yapmaya müsait olmadığı, ifade edilmiştir.

DEĞERLENDİRME

1. *Dava konusu imar uygulamasının, İmar Kanununun 18. maddesinde öngörülen şartları taşıyıp taşımadığı, amaçların gerçekleştirilmesine yönelik olup olmadığı,*

Dava konusu edilen uygulama işlemi Esenyurt Belediye Başkanlığı Encümeninin 20.01.2009 tarih ve 2009/26 sayılı kararında da belirtildiği üzere, **2981 sayılı Yasanın 10 b-c maddesine** dayandırılarak yapılmıştır. Uygulamanın dayanağı ise 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planıdır. 2981 sayılı Yasanın 10 b-c maddesi bağlamında yapılan uygulamaların dayanağı İslah İmar Planlarıdır. İslah İmar Planları bir defaya mahsus yapılan ve yasadışı yapılaşmaları yasada tanımlanan koşullar doğrultusunda yasallaştırmaya yönelik planlardır. Bu bağlamda değerlendirildiğinde 2981 sayılı Yasanın 10 b-c maddeleri kapsamında uygulamanın dayanağının 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama, revizyon yada tadilat imar planı olması mümkün değildir.

Özel parselasyona tabi olan yerler, ancak gerekli koşulların sağlanması ile birlikte 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hazırlanan İmar Planları ile birlikte 3290 sayılı Yasanın EK. 1. maddesi kapsamında değerlendirilebilir. Gerek 2981 sayılı yasanın 10 b-c, gerekse 3290 sayılı Yasanın EK.1. maddesi kapsamında yapılan uygulamalarda amaç yasada tanımlanan koşullara uygun olarak hisselerin çözülerek bağımsız parseller oluşturulmasıdır.

Bu bağlamda değerlendirildiğinde, dava konusu uygulamanın dayanağının 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hazırlanan revizyon uygulama imar planı olması ve uygulamanın 3194 sayılı yasanın 18. maddesi kapsamında yapılması gerekirken, 2981 sayılı Yasanın 10 b-c maddesi kapsamında yapılması ve hisselerin çözülmesi ilgili yasa ve yönetmeliklere aykırı olduğu görülmektedir.

2. *Dava konusu imar uygulamasının, üst ölçekli imar planlarına (1/1000, 1/5000,) İmar Kanununa, kamu yararına ve yönetmelikte öngörülen yöntem ve ilkelere uygun olup olmadığı,*

İmar uygulamaları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı karar ve istikametlerine uygun olarak yapılırlar. Uygulama doğrultusunda oluşturulan parsel büyüklükleri ve biçimlerinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı karar ve istikametleri esas alınır. 1/5000 ölçekli plan kararları ise 1/1000 ölçekli plan kararlarını etkiler. Bu bağlamda değerlendirildiğinde dava konusu imar uygulaması dayanağı olan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı karar ve istikametlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Ancak dava konusu uygulamanın dayanağı olan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kararları ile üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararlarının 1684 parsel özelinde uyumsuzluklar bulunmaktadır. Örneğin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında 1684 parsel sınırları içinde yer alan bir çocuk parkının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak gösterildiği görülmektedir.

Sonuç olarak bakıldığında dava konusu uygulama dayanağı olan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı karar ve istikametlerine uygun olduğu, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kararlarının ise 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına arazi kullanımı kararları bağlamında 1684 parsel özelinde uygun olmadığı görülmektedir.

3. *Yapılan düzenlemeye giren davacıya ait parselle ilişkin olarak tahsis edilen yerin eski parsel ile ilişkisi gözetilerek fiili duruma uygun olup olmadığı,*

Yapılan dava konusu düzenlemede, davacının 44.72 m² büyüklüğündeki hissesi 1684 kadastral parsel sınırları içinde oluşturulan 539 ada, 1 parselde verilmiş, 308.77 m² bir parsel büyüklüğüne eşit olan hissesi ise bedele dönüştürülmüştür.

Davacının dosyada yer alan belgelerde tanımlanan 159 ve 160 özel parsellerin bulunduğu boş alan, uygulamanın dayanağı olan planda park alanı olarak tanımlanmıştır ve bu nedenle de davacıya 159 ve 160 özel parsellerin bulunduğu alanda imar parseli tahsis edilmesi mümkün değildir.

Ancak dava konusu uygulamada davacının bir imar parseli büyüklüğüne denk gelen yaklaşık 309 m² hissesinin bedele dönüştürülmesi, gerek dayanağının 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hazırlanan bir revizyon uygulama planı olduğu ve buna aykırı bir biçimde hazırlanan 2981 sayılı yasanının 10 b-c maddeleri kapsamında, gerekse 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hazırlanan 18. Maddeye dayalı olarak hazırlanan imar uygulamasında mümkün değildir.

4. *Dava konusu parselin uyumsuzluğa konu 1/1000 uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında olup olmadığına, şayet plan onama sınırları içinde kalıyorsa hangi fonksiyona ayrıldığına irdelenmesi,*

Dava konusu 1684 kadastral parsel ile bu parsel sınırları içinde davacıya tahsis edildiği dosyada yer alan özel parselasyon planından anlaşılan 159 ve 160 numaralı özel parseller, uyumsuzluğa konu olan 23.06.2008 onanlı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile 18.07. 2008 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1684 kadastral parsel, 23.06.2008 onanlı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında, kısmen 400 k/ha yoğunlukta konut alanında, kısmen çocuk oyun alanında, kısmen park alanında, kısmen ibadet tesisi alanında, kısmen de yol alanında; 159 ve 160 numaralı özel parseller ise park alanında kalmaktadır.

18.07. 2008 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise 1684 parsel, kısmen C/B-4/3 yapılaşma koşullarında konut alanında, kısmen çocuk bahçesi alanında, kısmen park alanında, kısmen ibadet tesisi alanında, kısmen de yol alanında; 159 ve 160 numaralı özel parsellerin ise park alanında kaldığı görülmektedir.

5. *Taşınmazın mevcut haliyle fiilen hangi amaçla kullanıldığına belirlenmesi,*

Davacının hissesinin bulunduğu 1684 parsel üzerinde kısmen, üzerinde farklı katlarda yapılar bulunmaktadır. 159 ve 160 numaralı özel parseller ise boş parsellerdir.

6. *Söz konusu parselin bulunduğu alan ile ilgili (1/1000 ve 1/5000 ölçekli) planlama sürecinin irdelenmesi,*

Dava konusu 1684 kadastral parseli de içeren bölgeyi kapsayan alanda planlama sürecine bakıldığında; dava konusu edilen parseli de içeren bölgede, 19.03.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Esenkent Nazım İmar Planı ile, 05.05.2005 tarihli 1/1000 ölçekli Esenkent Revizyon Uygulama İmar Planının İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2005/2551 esas sayılı ve 2008/682 karar nolu kararı ile hukuka, kamu yararına, şehircilik ve planlama ilkelerine uyarlık görülmediğinden iptal edildiği, iptal edilen nazım ve uygulama imar planlarının yerine de dava konusu edilen

23.06.2008 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 18.07.2008 tarih ve 1754 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlandığı izlenmektedir.

7. Buna göre bir önceki 1/1000 ve 1/5000 ölçekli planda parsellerin hangi fonksiyonda kaldığının irdelenmesi, fonksiyon değişikliği varsa mahiyetinin irdelenmesi,

Dava dosyasında yer alan belgeler arasında bir önceki plan olan ve Mahkeme kararı ile iptal edilen 2005 onanlı planlara ilişkin bir belge yer almadığından dava konusu parselin önceki kullanımına ilişkin bir değerlendirme yapılamamıştır.

8. Plan raporlarındaki gerekçelerde göz önünde bulundurularak alanda revizyon yapılmasını zorunlu kılan nedenlerin bulunup bulunmadığının gerek parsel gerekse plan bütünlüğü açısından değerlendirilmesi varsa bu nedenlerin açıklanması,

Dava dosyasında plan raporu yer almamaktadır. Ancak 2005 onanlı planların Mahkeme kararı ile iptal edilmesinden sonra bölgenin plansız kalmasından dolayı yeni bir plana ihtiyaç duyduğu muhakkaktır. Ancak bu planın Mahkemenin iptal gerekçelerini karşılayıp karşılamadığı ilgili belgeler dosyada bulunmadığından saptanamamıştır. Bununla birlikte davacı hisselerinin bulunduğu parselin de içinde bulunduğu bölge yasadışı gelişmelerin yoğun olduğu bir bölgedir. Bu bağlamda son derece sağlıklı bir gelişme ve altyapı bulunmaktadır. Bu bağlamda planlardan sağlıklı gelişmenin önüne geçmesi ve altyapıyı geliştirmesi beklenir. Ancak maalesef planlar yasalarda tanımlanmış planlama kademelenmesi sürecinin dışında, plan bütünlüğünden yoksun mevcut gelişmeyi yasalastırmanın ötesine geçememektedir. Dava konusu edilen planlarda da farklı bir yaklaşım görülmemektedir. Bölgenin sağlıklı yapılaşmasının önüne geçecek altyapısını geliştirecek bütüncül bir plana ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak bu plan, sağlıklı ve yasadışı yapılaşmayı yasallaştıran, bunun için bölgenin kapasitesinin üzerinde bir yoğunluk tanımlayan, buna karşılık bu yoğunluğun karşılığı olan altyapı ve donatı alanlarını karşılayamayan, bununla birlikte donatı alanlarını donatı oluşturma kriterlerinin dışında sadece boş parsellerde tanımlayarak, yasalara saygılı olan vatandaşları cezalandıran, buna karşılık yasaları tanımayanları ise ödüllendiren bir revizyon planlama anlayışı dışında, üst ölçekli plan kararları ile uyumlu, hazırlanan üst ölçekli planlardan sonra bu plan karar ve yaklaşımlarını dikkate alan, bu planlar ile uyumlu bütüncül bir Yeni İmar Planına bölgenin ihtiyacı bulunmaktadır.

9. Keza dava konusu planın (varsa) üst ölçekli plan kararlarına uygun olup olmadığının irdelenmesi,

Dava konusu edilen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının üst ölçekli planları 1/25.000 ölçekli planlar ile 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Nazım İmar Planıdır. Ancak gerek 1/100.000 ölçekli planlarda, gerekse 1/25.000 ölçekli planlarda ölçeği ve içeriği itibarıyla parsel ölçeğinde değerlendirme yapılması mümkün değildir. Ancak plan bütünü bazında 1/5000 ölçekli planın davacı parselinin de içinde bulunduğu bölgeye ilişkin arazi kullanım ve yoğunluk tanımlamaları üst ölçekli plan olan 1/25.000 ölçekli plan kararları bağlamında sorgulanabilir. Ancak yasalar 1/25.000 ölçekli planları zorunlu kılmamaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içinde bütüncül bir üst ölçekli plan (1/100.000 ölçekli İl Çevre Düzeni Nazım İmar Planı) mevcuttur ve bu plan kararları doğrultusunda da 1/25.000 ölçekli planların tamamlanma aşamasında olduğu Büyükşehir Belediyesi'nin Planlama Müdürlüğü tarafından ifade edilmektedir. Böyle bir süreçte 1/25.000 planların onanmasını

beklemeden revizyon nazım imar planı ile sorunları çözmek mümkün değildir. Bu yaklaşım yukarıda da açık olarak ifade edildiği gibi sorun çözmek yerine sorun yaratacak bir yaklaşımdır. Bu nedenle de 1/25.000 ölçekli planların tamamlanması sürecinde, bu planlar tamamlandıktan sonra, Revizyon İmar Planları yerine bu plan ilke ve kararları ile uyumlu bir gerçek bir "İmar Planlaması"nın yapılması gerekmektedir.

Bununla birlikte dava konusu edilen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları ile alt ölçekli plan olan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kararları arasında da ulaşım ve donatı alanları bağlamında uyumsuzluklar tespit edilmiştir. Örneğin davacının hisselerinin de bulunduğu 1684 kadastral parsel sınırları içinde 1/5000 ölçekli planda önerilen yol kesitleri ile 1/1000 ölçekli planda önerilen yol kesitleri farklıdır. 1/5000 ölçekli planda 10 m. genişliğinde önerilen bir araç yolu, 1/1000 ölçekli planda 8 m. genişliğinde bir yaya yolu olarak tanımlanmıştır. Yine 1/5000 ölçekli Nazım Planda park alanı olarak tanımlanan üzerinde yapı bulunmayan bir bölgenin 1/1000 ölçekli planda konut alanı olarak tanımlandığı görülmektedir. Bu durum çok açık olarak dava konusu edilen planların, bölgenin özellikleri, potansiyeli ve kapasitesi dikkate alınmadan sadece yasadışı ve sağlıksız bir gelişmeyi yasallaştırmaya yönelik bir araç olarak ele alındığını göstermektedir.

10. Revizyon planı ile getirilen fonksiyonun, yoğunluk, ulaşım, çevresel etkiler, yapılaşma, sosyal donatı gibi unsurlar açısından etkilerinin irdelenmesi,

Plan bütünü bazında bakıldığında, dava konusu edilen plan kararları ile getirilen yoğunluğun karşılığı olan donatı ve altyapı alanları sağlanamamıştır ve mevcut yapılaşmayı yasallaştırmaya yönelik bu planlama yaklaşımı ile de sağlanması mümkün değildir. Gerçi önerge nazım planda önerilen yoğunluklar İBB tarafından bir parça revize edilse de bölgenin kapasitesinin ve olanaklarının çok ötesindedir. Planda önerilen yoğunlukların karşılığı olan altyapı ve donatı alanları ise çok büyük oranda davacı parselinde de olduğu bölgedeki yapılaşmamış alanlardan ibarettir. Bu durum bölgenin planda önerilen nüfusun gereksinim duyduğu donatı alanlarının oldukça yetersiz olmasını getirmesinin yanında, donatı alanlarının dağılımında, diğer donatı alanları ve kullanımlarla kurduğu ilişkilerin sınırlanmasında, donatı alanlarının sürekliliğinde büyük sorunlara yol açmakta, bununla birlikte planları yukarıda da açıklandığı gibi yasalara saygılı vatandaşları cezalandıran, yasaları ve otoriteyi hiçe sayanları ise ödüllendiren, eşitliğe aykırı bir araç haline dönüştürmektedir.

Davacının 159 ve 160 nolu özel parselasyonun bulunduğu boş alan park alanı olarak tanımlanmıştır. Yukarıda açıklandığı üzere parsellerin içinde bulunmuş bölge yeterli donatı alanına sahip değildir. Bu bağlamda planın önerdiği yoğunluk değerleri ve nüfus dikkate alındığında bölgenin yeni donatı alanlarına ihtiyaç gösterdiği muhakkaktır. Bu nedenle davacıya ait 159 ve 160 numaralı özel parsellerin de içinde bulunduğu bölgenin park alanı olmasının kamu yararına olduğunu söylemek mümkündür. Ancak yukarıda da çok açık olarak ifade edildiği üzere planlama alanında plan olmadığından yada başka nedenlerle yapılaşmamış alanları donatı potansiyeli olarak değerlendirerek plansız, sağlıksız ve yasadışı gelişen alanları konut yada başka kullanımların olabileceği imar parseli olarak düşünmenin ve bu yönde planlama kararı oluşturmanın planlama tekniği, şehircilik ilkeleri ve kamu yararı ile örtüşür bir tarafı bulunmamaktadır.

Bu bağlamda değerlendirildiğinde, dava konusu planların getirdiği kullanım ve yoğunluk değerlerinin karşılığı olan donatı ve altyapı planlarda mevcut değildir. Bu durum mevcudu iyileştirmek bir yana, altyapı ve donatı anlamında daha sağlıksız ve sorunlu bir kent parçasının oluşmasına neden olacaktır. Davacı özel parsellerinin donatı alanına ayrılması, bölgenin

ihtiyacı düşünülürken gerekli ve kamu yararına olduğu görülmekle birlikte, planın donatı alanlarının konum, özellik, bütünlük, diğer kullanımlarla ilişkileri ve dağılımı gibi temel planlama kriterlerini bir kenara bırakıp, sadece bölgedeki boş parselleri donatı alanı olarak tanımlaması gibi planlama ilkeleri ve tekniği ile örtüşmeyen yaklaşımı düşünülürken plan bütünü bazında sağlıklı bir kent parçası için yukarıda tanımlanan ilkeler bağlamında donatı alanlarının konum, büyüklük ve yeterlilik bağlamında ilişkilerinin plan bütünü bazında yeniden değerlendirilmesi gerektiği ortaya çıkmaktadır.

11. Nihayet dava konusu planın şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve teknikleri ile kamu yararı açısından irdelenmesi,

Dava dosyasında yer alan belge ve bilgelere bakıldığında, birkaç meclis üyesinin yerleşmenin özellikleri, potansiyeli ve kapasitesi bilinmeden sadece yasadışı ve plansız bir gelişmeyi yasallaştırıcı bir biçimde 1000 k/ha gibi bölgenin kapasitesini aşan, altyapı ve donatı olarak karşılığı olmayan ve bölge içinde parseller tanımlanarak önerilen arazi kullanım değişikliklerini içeren bir "önerge nazım ve uygulama imar planı" teklifinin, sadece yoğunluk değerlerinde küçük düzenlemelerle tadil edilerek ortaya çıkan birbirleriyle uyumsuz plan kararlarını içeren bir revizyon nazım ve uygulama imar planı kararlarının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve teknikleri, kamu yararı ve ilgili yasa ve yönetmeliklere uygun olması mümkün değildir. Bu nedenle dava konusu edilen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının davacı kadastral parseli özelinde plan kararları ve istikametleri bağlamında birbirleriyle uyumsuz olması, yoğunluk – donatı ilişkisi bağlamında yetersiz olması, donatı alanlarının yer seçiminde büyük oranda boş parsellerin seçilerek, donatı konum, denge, bütünlük, ilişki, süreklilik gibi temel donatı kavramlarını dikkate almaması, bu durumun davacı özel parselinin de etkilemesi dolayısıyla şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve tekniği, kamu yararı ile ilgili yasa ve yönetmeliklere aykırı olduğu görülmektedir.

Sonuç Olarak Bilirkişi Heyetimiz;

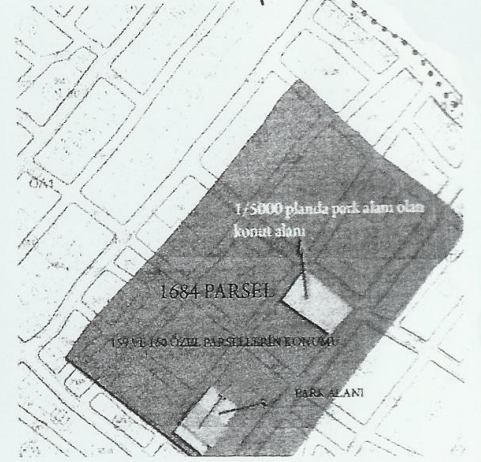
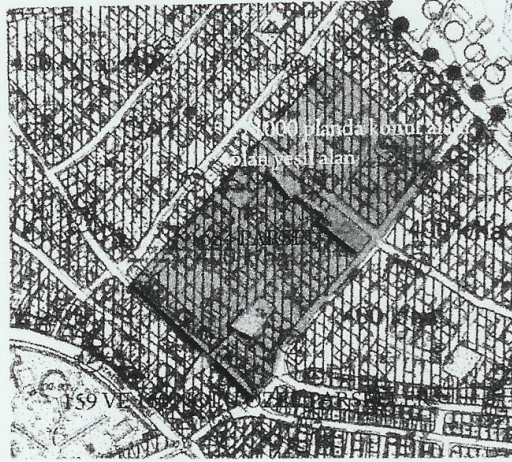
- a) Dava konusu edilen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının bölgenin özellik, nitelik, kapasite ve potansiyelini değerlendirmeksizin olması ve yasalarda tanımlanan planlama süreci olmaksızın salt yasadışı ve sağlıksız bir yapılaşmayı yasallaştırmak için "önerge nazım imar planı" gibi tanımsız bir sürece dayalı olarak verilmiş bir planın tadili sonucu hazırlanmasını,
- b) 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı karar ve istikametlerinin, davacı parseli özelinde (1684 parsel) üst ölçekli plan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına aykırılıklar taşımasını,
- c) Dava konusu edilen İmar uygulamasının, dayanağı olan planın İslah İmar Planı olmamasına rağmen, uygulamanın 2981 sayılı yasanın 10 b-c maddeleri kapsamında yapılmasını,
- d) Davacının dop kesildikten sonra bir parsel büyüklüğüne eşit olan yaklaşık 308 m² hissesinin bedele dönüştürülmesini,
- e) Özel parselasyona tabi olan bir parselin 2981 sayılı Yasanın 10 b-c maddeleri kapsamında uygulamaya sokulmasını

Şehircilik ilkeleri, planlama teknikleri, kamu yararı ile ilgili yasa ve yönetmeliklere aykırı bulmuştur. Saygılarımızla.

Yrd. Doç. Dr.
Ali KILIÇ

Yrd. Doç. Dr.
Oya AKIN

Yrd. Doç. Dr.
Ercan KOÇ



Şekil 1-2: Dava konusu edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 1684 parsel ile 159 ve 160 nolu özel parsellerin konumu ve kullanımı ile iki plan arasındaki uyumsuzluklar.

KARAR: Dosyadaki bilgi ve belgelerin bilirkişi raporu ile birlikte incelenmesi sonucunda, dava konusu uygulama işlemi, 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planının davacı parseline ilişkin kısımda şehircilik ilkeleri, planlama teknikleri, kamu yararı ve hukuka uygunluk bulunmaktadır.

Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemlerin davalı parseli açısından; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 sayılı kanunun 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütülmesinin durdurulmasına, kararın tebliğinden itibaren 7 gün içerisinde Bölge İdare Mahkemesi'ne itiraz yolu açık olmak üzere, 27/09/2010 tarihinde oybirliğiyle karar verilmiştir.

(Örnek olarak seçmiş olduğum Esenyurt-Yeşilkent Mahallesi ve İstiklal Mahallesi İmar Uygulaması örnekleri ile ilgili olarak, açılmış davalar örnek dava konusu olarak incelenmiş istenmiş, fakat Esenyurt Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğünden istenilen evraklara ulaşılamadığından farklı dava örnekleri incelenmiştir (H.Nükhet DOĞAN)).

SONUÇ: Dava incelendiğinde ; dava konusu edinilen uygulama işlemi Esenyurt Belediye Başkanlığı Encümeninin 20.01.2009 tarih ve 2009/26 sayılı kararında da belirtildiği gibi, 2981 sayılı Yasanın 10/b-c maddesine dayandırılarak yapılmıştır. Uygulamanın dayanağı ise 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planıdır. 2981 sayılı yasanın 10/b-c maddesi bağlamında yapılan uygulamaların dayanağı ıslah imar planlarıdır.

Dava konusu uygulamanın dayanağının 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hazırlanan revizyon uygulama imar planı olması ve uygulamanın 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi kapsamında yapılması gerekirken, 2981 sayılı Yasanın 10/b-c maddesi kapsamında yapılması ve hisselerin çözülmesi, ilgili yasa ve yönetmeliklere aykırı olduğu uygulama dayanağı olan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı karar ve istikametlerine uygun olduğu, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kararlarının ise 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına arazi kullanımı kararları bağlamında 1684 parsel üzerinde uygun olmadığı; uygulamada davacının bir imar parseli büyüklüğüne denk gelen yaklaşık 309 m² hissesinin bedele dönüştürülmesi, gerek dayanağının 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hazırlanan 2981 sayılı yasanın 10/b-c maddeleri kapsamında, gerekse 3194 sayılı imar kanunu kapsamında hazırlanan 18. Maddeye dayalı olarak hazırlanan imar uygulamasında mümkün olmadığı; dava

konusu edinilen 1/5000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kararları ile alt ölçekli plan olan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kararları arasında da ulaşım ve donatı alanları bağlamında uyumsuzluklar tespit edilmiştir. Örneğin ; davacının hisselerinin de bulunduğu 1684 kadastral parsel sınırları içinde 1/5000 ölçekli planda önerilen yol kesitleri ile 1/1000 ölçekli planda önerilen yol kesitleri farklıdır. 1/5000 ölçekli planda 10 m genişliğinde önerilen bir araç yolu, 1/1000 ölçekli planda 8 m genişliğinde bir yaya olarak tanımlanmıştır. Yine 1/5000 ölçekli planda konut alanı olarak tanımlandığı görülmektedir. Bu durum çok açık olarak dava konusu edilen planların, bölgenin özellikleri, potansiyeli ve kapasitesi dikkate alınmadan sadece yasadışı ve sağlıksız bir gelişmeyi yasallaştırmaya yönelik bir araç olarak ele alındığı kanaatine varılmıştır.

5. SONUÇ

Planlama Süreci

Esenyurt planlama sürecine bakıldığında 1/5000 ölçekli Nazım imar planı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisince 18.03.2005 tarih ve 651 sayılı meclis kararıyla ve Esenyurt 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 05.05.2005 tarih ve 39 sayılı Esenyurt Belediye meclisince kabul edilip, 16.05.2005 tarih ve 1180 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisince kabul ediliyor ve 23.06.2005 tarihinde plan tastik edilerek onaylanıyor.

Ancak Esenyurt Belediyesi tarafından yapılp İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanan bu plan açılan dava ve tespit edilen uyumsuzluklar sebebiyle 6. İdare Mahkemesi tarafından 14.04.2008 tarih ve 2005/ 2551 Esas, 2008/682 kararıyla plan iptal ediliyor.

Planın iptal edilmesiyle yeni bir plan yapılması gerekli görülüyor ve 2008 yılında 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı 16.05.2008 tarih ve 1073 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanıyor ve Esenyurt 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Esenyurt Belediyesi tarafından yapılıyor. 06.06.2008 tarih ve 31 sayılı meclis kararıyla kabul edilen plan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 18.07.2008 tarih ve 1754 sayılı meclis kararıyla onaylanıyor ve 28.08.2008 tarihinde plan tasdik ediliyor.

Ancak 2008 yılında yapılmış olan planın iptal edilmesi talebi ile açılan davaya istinaden, mahkemenin yapmış olduğu inceleme sonucu planlama tekniklerinin yanıltıcı ve aldatıcı yönde kullanıldığı, imar yönetmenliğinde belirtilen standartlara uyulmadığı, planların şehircilik ilkelerine, kamu yararına ve imar mevzuatına uygun olmadığı kanaatine varılmış ve bu nedenle 1/5000 ölçekli Esenyurt Nazım İmar Planı ile Büyükşehir Meclisininin 18.07.2008 tarih ve 1754 sayılı kararıyla kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve planlara karşı yapılan itirazların reddine ilişkin meclis kararlarının iptaline İstanbul 1. İdare Mahkemesi tarafından 2009/76 Esas Nolu ve 2010/349 sayılı karar ile 17.03.2010 tarihinde karar veriliyor.

2008 yılında da yapılan planın söz konusu nedenlerden dolayı iptal edilmesiyle tekrar plan yapılması gerekli görülmüş ve 2010 yılında Esenyurt Belediyesi tarafından yapılan plan 19.08.2010 tarih ve 295 sayılı meclis kararıyla kabul edilip 15.10.2010 tarih ve

2365 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanıyor ve 08.11.2010 tarihinde plan tasdik ediliyor. Fakat İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 12.08.2010 tarih ve 1726 sayılı meclis kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli 1. Etap Nazım İmar Planı 3. idare mahkemesinin 27.06.2012 tarih ve 2011/587 sayılı kararıyla, 1/5000 ölçekli Esenyurt 2. Etap Nazım İmar Planı 2. İdare Mahkemesinin 25.01.2013 tarih ve 2011/991 Esas, 2013/85 sayılı kararıyla, 1/5000 ölçekli Esenyurt 3.Etap Nazım İmar Planı 10. İdare Mahkemesinin 27.11.2012 tarih ve 2011/847 Esas, 2012/2227 kararıyla, 1/5000 ölçekli 4.Etap Nazım İmar Planı 5 idare mahkemesinin 21.01.2013 tarih ve 2011/596 Esas, 2013/159 sayılı kararıyla ve 1/1000 ölçekli Esenyurt 1. Etap Uygulama İmar Planı 8. İdare mahkemesinin 24.12.2012 tarih ve 2011/54 Esas 2012/2789 sayılı kararıyla iptal edilmiştir.

Esenyurt Belediyesi halen 2010 yılında yapmış olduğu ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan planı kullanmaktadır.

Ancak bu arada 2008 yılında iptal edilen karar bir üst mahkeme olan Danıştay tarafından bozuluyor ve Danıştayın bozduğu karar mahkemeye iade adılıyor. Şuan mahkeme devam ettiğinden süreç iki türlü işleyebilir.

1- Makleme tekrar iptal kararı verebilir

2- Mahkeme kararı değiştirebilir.

İlk olarak aynı mahkeme kararında ısrarcı davranıp tekrar iptal kararı verebilir. Bu iptal kararı Danıştayın üstündeki bir kurula gidebilir. O kurul hüküm verir ve verdiği hüküm geçerli olur.

İkinci olarak mahkeme kararını değiştirip idarenin lehine karar verebilir. O zaman plan onaylanmış olur. Bu durumda 2008 planı mahkeme kararı ile iptal edilmezse iki plan yürürlükteymiş gibi bir durum ortaya çıkıyor. Tez aşamasında bana yardımcı olan hocalarımla da yapmış olduğum görüşmeler neticesinde böyle bir durumda 2008 planının geçerli olabileceği yönündedir.

Davaların İptal Edilme Sebepleri ve Sonuçları

Esenyurt Belediyesine açılmış olan davalar incelendiğinde büyük çoğunluğunun 3194 Sayılı Yasanın 18. Maddesi ve 2981 Sayılı Yasanın 10/b-c maddesi ile birlikte kullanıldığı için iptal kararları verildiği görülmektedir.

Tez içeriğinde irdelemiş olduğum Esenyurt Belediyesine Açılan Davalarda, her iki davanın iptal edilme sebebi, 3194 Sayılı Yasanın 18. Maddesi Uygulama Amaç ve Yöntemleri ile 2981 Sayılı Yasanın uygulama amaç ve yöntemlerinin farklılığı nedeniyle birlikte kullanılması mümkün olmadığı halde birlikte uygulanmış olmasıdır.

18. Madde uygulaması kadastral parseli esas almakta ve mülkiyet tablosuna müdahale edilmemesini gerektirmektedir. Bu uygulamalarda uygulandığı şekilde bedele dönüştürme yetkisi bulunmamaktadır. 2981 Sayılı Yasa ise kadastral parselde oluşmuş hissedarlık durumu, hisse, kişisel mülkiyeti ve fiili yapılaşmayı esas almakta ve gerektiği takdirde ifraz taksim yetkisi vermektedir.

2981 sayılı yasanın 10/b-c maddesinde bedele dönüştürme söz konusu iken Esenyurt Belediyesine bedel artırım davaları çok fazla sayıda gelmektedir.

3290-3366 sayılı Kanuna göre Esenyurt Belediyesi tarafından imar uygulaması yapılmış olup, yapılan uygulamada bedele dönüştürme yerine hisselendirme yapılmıştır. Ancak maliklerin hem şahsi hem de medyayı kullanarak yapmış olduğu itirazlar neticesinde tez içerisinde irdelemiş olduğum İstiklal Mahallesi Örneğinden de anlaşılacağı gibi Belediye yapmış olduğu imar uygulamasını iptal etmiştir. 3290-3366 sayılı yasa bedele dönüştürmeyi ortadan kaldırırken vatandaşlarla Belediyeyi karşı karşıya getirmektedir. Bu ve buna benzer durumlarda Belediyeler siyasi olarak düşünüp siyasi çıkar elde etmek amacı düşüncesiyle karar verebilirler. Bu nedenle böyle bir durumla karşılaşılmasını için uygulamanın siyasi tercihlerin üzerinde tutulması ve belediyelerin bu uygulama için mecbur edilmesi şarttır. Aksi halde, siyasi endişeler dolayısıyla belediyeler imar uygulamasına almamaktadırlar. Çünkü uygulama yapmayan bir belediye yönetimi vatandaşlarca eleştirilmesine karşılık uygulama yapanlar daha çok tenkit edilebilmektedirler. Bu durum vatandaşlarımızın yeterli bilince sahip olmadıklarının da bir göstergesidir. Bu nedenle, imar uygulamaları zorunlu hale getirilirken bir yandan da vatandaşlarımızın eğitim kurumları, meslek odaları ve medya vasıtasıyla bilinçlendirilmesi sağlanmalıdır.

Belediyelerin Teknik Eleman Eksikliği

İmar Kanunu, imar planlarının yapılması ve uygulaması konusunda belediyelere geniş yetkiler vermiştir. Bu yetkilerinin amacına uygun olarak kullanılabilmesi, ancak yetki veren kişilerin yeterli bilgi birikimi ve deneyime sahip olmaları ile mümkündür.

İmar uygulaması, içerisinde teknik ve hukuki konuları barındıran ve uzmanlık isteyen bir iştir. Mühendis veya diğer teknik elemanların böylesi bir bilgi birikimi edinmeleri zaman almaktadır.

İmar planı uygulaması, teknik ve hukuki yönleri bir hayli yoğun bir bilgi birikimi gerektirdiğine göre bu işin uzmanlaşmış teknik eleman olmadan, hele hiç teknik eleman olmadan yürütülmesi mümkün olmadığı gibi, bu yetkilerin ehliyetsiz kişilerce kullanılması da birçok haksız ve yanlış uygulamalara neden olacaktır.

İmar uygulaması yapılabilmesi için yetki verilmeden önce, yetki verilecek kurumların, bu yetkiyi amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmayacakları değerlendirilmelidir. Ülkemizde, şehirleşme ve imar faaliyetleri konusunda yaşanan sorunlar gözönüne alındığında, belediyelere verilen imara ilişkin yetkilerin pek de amacına uygun kullanıldığını söylemek mümkün değildir.

Bu nedenle, imar uygulaması yapılabilmesi için gereken asgari teknik kadronun belirlenmesi ve belediyelerin bu teknik kadroyu oluşturulmalarının zorunlu tutulması, bünyesinde asgari teknik kadro bulunmayan belediyelerin tespit edilerek bu belediyelerin imar uygulaması yapma yetkileri alınmak suretiyle bayındırlık il müdürlüklerine verilmesi gibi bir yaptırımın uygulanmasında yarar görülmektedir.

Bu şekilde, ehliyetsiz kişilerin imar uygulaması yapması önlenilebilir.

Düzenleme Alanlarının Seçimi

Düzenleme alanının seçimi arsa düzenlemesinin en önemli safhalarından biridir. Arsa düzenlemesinden beklenen sonuçların alınabilmesi için düzenleme alanlarının seçiminde bazı hususlara dikkat edilmelidir.

Düzenleme alanının belirlenmesinde, şehrin gelişme yönü de dikkate alınarak yoğun yapılaşma isteklerinin olduğu bölgelere öncelik verilmelidir.

Düzenleme alanının yapılaşmış alanla irtibatlı ve bu alanın devamı olacak şekilde

belirlenmesi gerekir. Aksi halde yapılaşmış alandan kopuk olarak iskana açılacak bir alanın, yapılaşmış alanla irtibatlandırılması özellikle altyapı hizmetleri açısından sorun olacaktır.

Bunun yanı sıra, tarım arazilerinin elden çıkarılmaması, yapılacak altyapı yatırımlarının atıl kalmaması için yakın zaman içerisinde yapılaşma ihtimali olmayan alanlar, düzenleme sınırı dışında bırakılmalıdır.

Ayrıca, düzenleme sınırının imar planında korunan mevcut ana yollara dayandırılmasında fayda vardır. Böylelikle düzenleme alanları arasında oluşması muhtemel, boşluklar ve binmeler önlenmiş olacaktır.

Düzenleme sınırının geçirilmesinde, umumi hizmetlere ayrılan alanların, düzenlemeye giren parsel alanlarına göre uygun dağılımda olmasına dikkat edilmelidir. Yani, bir düzenleme alanında DOPO yüzde kırk (40)'dan büyük iken diğer bir düzenleme alanında yüzde onbe-yirmi (15-20) civarında ise bu sosyal adalete aykırı olduğu gibi belediyelere de kamulaştırma külfeti çıkaracaktır.

Bu nedenle düzenleme alanları belirlenirken kaba bir hesap yapılarak düzenleme ortaklık payı oranının yüzde kırk'tan (40) fazla çıkması önlenmeli ve umumi hizmetlere ayrılan alanlar düzenleme alanları arasında dengeli bir şekilde dağıtılarak düzenleme ortaklık payı oranında çok fazla farklılık olmamasına özen gösterilmelidir.

Düzenleme alanlarının çok küçük veya çok büyük olmasından kaçınılmalıdır. Düzenleme alanlarının çok küçük olması, altyapı hizmetlerinin gecikmesine neden olacağı gibi ekonomik olarak da külfetli olacaktır. Düzenleme alanlarının çok büyük olması durumunda ise uygulamacının arazi düzenlemesine hakimiyeti güçleşecek ve hata yapma olasılığı artacaktır. Ayrıca uygulamanın sadece bir bölümünde yapılmış hatalar yüzünden tüm uygulamanın iptal edilmesi söz konusu olabilecektir (Yaman,2004)

Belediye Karar Organlarının Teknik Bilgi Eksikliği

Uygulamaya yönelik olarak çeşitli kararlar üreten karar organlarının teknik bilgi düzeyi yönünden zayıf kaldıkları bilinen bir gerçektir. Yerel yönetimlerin büyük çoğunluğunda, bu tür konularda üst düzeyde görüş oluşturulup yöneticilere ışık tutacak yeter sayı ve nitelikte teknik eleman da bulunmamaktadır.

Kişiler bazında, yerel yönetim karar organlarında görev alanların uzun vadeli bilgi birikimi edinmeleri de mümkün görülmemektedir. Bu nedenle kentlerimizin geleceğine karar vermek durumunda olan kişilerin bilgilendirilmelerini sağlamanın yolunu bulmak zorundayız. Örneğin bu amaçla uzman danışmanlık kurumları oluşturulabilir.

KAYNAKÇA

Kitaplar

- Aksay, B., 1999, *Hukuki Açıdan Arazi Ve Arsa Düzenlemesi* (3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması Danıştay ve Yargıtay Kararları), Mahalli İdareler Derneği Yayını, Ankara
- Karavelioglu., C. 2002. *İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması*, Arazi ve arsa Düzenlemeleri
- Karavelioglu., C. 2010. *İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması*, Arazi ve arsa Düzenlemeleri Parselasyon, Hukuk Yayınevi
- Yaman., Y. 2004 *Açıklamalı İçtihatlı ve Uygulamalı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat*
- Yıldız, N., 1977, *Arsa Düzenlemesi*, İ.D.M.M.A (Y.T.Ü), Harita Kadastro Böl. Yayını, İstanbul

Sürelî Yayınlar

- Akyol, N.,(1) 1992, *18. Madde Uygulamalarında Düzenleme Bölgesinin Seçimi Ve Ön Hazırlıklar*, İmar Planlarını Uygulanması Semineri Bildiriler, KTÜ Müh. Mim Fak. Yayını S. 29-32, Trabzon
- Akyol, N., (2) 1992, *Türkiyede Yapılan İmar Uygulamalarındaki Karşılaşılan Sorunlar, İmar Planının Uygulanması Semineri Bildiriler*, KTÜ Müh. Mim Fak. Yayını s. 33-36, Trabzon
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı., 2003. *3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinin İrdelenmesi Konulu Toplantı Raporu*
- Bıyık , C., & Uzun, B., 1990. *Mevzuat ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılaşılan Problemler*, 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları Semineri. Ankara
- Bıyık, C., Atasoy, M., ve Demir, O., 1999. *Yüksek Yargıya İntikal Eden İmar Uygulamalarına İlişkin Davaların Sonuçlarının Değerlendirilmesi*, 7. Harita Kurultayı, TMMOB Harita Ve Kadatro Mühendisleri Odası
- Gürler, M., 1995. *İmar Planları Uygulama Yöntemleri*, Mülkiyet Dergisi
- Halil, A.,1988. *İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar*, 18. Madde Uygulaması, Ankara
- İnce, H., 1999, *Trakya Bölgesinde İmar Uygulamalarında Yapılan Hatalar, Doğu Karadeniz Bölgesinde Kadaastro ve Mülkiyet Sorunları Sempozyumu*, KTÜ Yayını, Trabzon
- Mustafa, A., 1977. *İmar Uygulamalarına İlişkin Hukuki Kararların İrdelenmesi*
- Özmüş, L., *Yeni Kentsel Alanlarda Kamusal Alan Parsellerinin Oluşturulmasında Uygulama Sorunları*. Ankara
- Tekeli, İ., *Mülkiyet Kanunu, Kamu Yararı Kavramı ve İmar Planları*, Üzerine Planlama Dergisi,
- Uzun, B., 1976, *İmar Uygulamaları İle İrtifak Hakları Arasında İlişkiler Sorunlar (Geçit Hakları)*, HKMO Dergisi, Ankara
- Yomralioğlu, T.,1992, *Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Yöntem*, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Jefod Yayını

Diğer Yayınlar

- Esenyurt Belediyesi, 2008. *Esenyurt Belediye Başkanlığı Meclis Kararı*, Esenyurt Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü
- Esenyurt Belediyesi, 2008. *İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Meclis Kararı*, Esenyurt Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü
- Esenyurt Belediyesi, 2008. *İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Meclis Kararı*, Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
- Esenyurt Belediyesi, 2011. *5. İdare Mahkemesi Kararı*, Esenyurt Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü (595 Esas Nolu)
- Esenyurt Belediyesi, 2011. *10. İdare Mahkemesi Kararı*, Esenyurt Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü (847 Esas Nolu)
- Esenyurt Belediyesi, 2011. *5. İdare Mahkemesi Kararı*, Esenyurt Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü (596 Esas Nolu)
- Esenyurt Belediyesi, 2005. *6. İdare Mahkemesi Kararı*, Esenyurt Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü (2551 Esas Nolu)
- Esenyurt Belediyesi, 2011. *Esenyurt İlçesi ulaşım ve yerleşim haritaları*. E.B. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü.
- Esenyurt Belediyesi, 2011. *Esenyurt İlçesi nazım imar plan raporu 1/5000* E.B. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü.
- Esenyurt Belediyesi, 2006. *Esenyurt Belediyesi 2007-2011 Stratejik plan*. Aralık. Esenyurt Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğü.
- T.C PUB (Proje Uygulama Birimi), 2005, *Nihai Raporlar Başbakanlık*, Ankara
- Uzun, B., (1992), *Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Parseli Üretme Yöntemleri*, Yüksek Lisans Tezi, FBE, KTÜ, Trabzon
- 3194 Sayılı İmar Kanunu
- 2981 Sayılı Yasa

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı: H.Nükhet DOĞAN

Sürekli Adresi: Ataköy 9.Kısım B/28 D:30 Bakırköy / İSTANBUL

Doğum Yeri ve Yılı: Trabzon/15.12.1979

Yabancı Dili: İngilizce

İlk Öğretim: Babaeski Atatürk İlköğretim Okulu

Orta Öğretim: Kayseri Özel Ufuk Lisesi/ Kayseri Melikgazi Lisesi

Lisans: Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Yüksek Lisans: Bahçeşehir Üniversitesi

Enstitü Adı: Fen Bilimleri Enstitüsü

Program Adı: Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi

Çalışma Hayatı: Esenyurt Belediyesi 2005- Halen Çalışıyorum,