

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

ARSA DÜZENLEME YÖNETMELİĞİNİN İRDELENMESİ
VE YENİDEN DÜZENLENMESİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Harita Müh. Ömer ÖZDEMİR

OCAK 2014

TRABZON

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

ARSA DÜZENLEME YÖNETMELİĞİNİN İRDELENMESİ
VE YENİDEN DÜZENLENMESİ

Harita Müh. Ömer ÖZDEMİR

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünde
"HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ"
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 03/01/2014
Tezin Savunma Tarihi : 28/01/2014

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Bayram UZUN

Trabzon 2014

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü

Harita Mühendisliği Anabilim Dalında

Ömer ÖZDEMİR tarafından hazırlanan

ARSA DÜZENLEME YÖNETMELİĞİNİN İRDELENMESİ

VE YENİDEN DÜZENLENMESİ

**başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 07 / 01 / 2014 gün ve 1536 sayılı
kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan : Doç.Dr.Bayram UZUN

Üye : Doç.Dr.Recep NİŞANCI

Üye : Doç.Dr.Cenap SANCAR

Prof. Dr. Sadettin KORKMAZ

Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

Bu tez çalışmasının her aşamasında desteklerini esirgeyemeyen, bilgi birikimlerini paylaşmaktan kaçınmayan ve yapıcı eleştirileriyle bana sürekli yol gösteren ve değerli zamanını harcayan çok değerli bilim insanı ve saygıdeğer hocam Doç. Dr. Bayram UZUN'a şükranlarımı sunarım.

Tez çalışmam boyunca sürekli yanımda olan, elinden gelen desteği fazlasıyla gösteren nişanlım Kübra DOLAY'a teşekkürü borç bilirim.

Çalışmam süresince bilgi ve tecrübelerinden istifade ettiğim mesai arkadaşım Arş. Gör. Nida ÇELİK'e teşekkür ederim.

Ayrıca yaşamım ve öğrenim hayatım boyunca benden yardımlarını esirgemeyen, devamlı üzerime titreyen aileme teşekkürlerimi sunarım.

Ömer ÖZDEMİR

Trabzon 2014

TEZ BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Arsa Düzenleme Yönetmeliğinin İrdelenmesi ve Yeniden Düzenlenmesi” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Doç.Dr.Bayram UZUN ‘un sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim.

07/02/2014

Ömer ÖZDEMİR

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa No</u>
ÖNSÖZ.....	III
TEZ BEYANANMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ÖZET.....	VIII
SUMMARY.....	IX
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	X
TABLolar DİZİNİ.....	XI
SEMBOLLER DİZİNİ.....	XII
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş.....	1
1.1.1. Problemin Tanımı.....	2
1.1.2. Çalışmanın Amacı.....	2
1.2. Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Tanımı.....	2
1.3. Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Yasal Dayanakları.....	3
1.3.1. 6785 Sayılı Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanununun Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönünden Karşılaştırılması.....	7
1.4. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Tarihsel Gelişimi.....	8
1.4.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Dünya'da Gelişim Süreci.....	8
1.4.2. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Türkiye'de Gelişim Süreci.....	10
1.5. Arsa ve Arazi Düzenlemesi İşlem Aşamaları ve İş Akış Diyagramı.....	13
1.6. Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yapılmasına Engel Olmayan Durumlar.....	16
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR.....	17

2.1.	Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Sorunların Tespiti ve Çözüm Önerilerinin Belirlenmesi.....	17
2.1.1.	Mevzuat Açısından Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri.....	17
2.1.1.1.	Arsa ve Arazi Düzenlemesi Sonuçlarının İlgililere Tebliği.....	17
2.1.1.2.	DOP ve KOP Donatılarının Sınıflandırılması.....	18
2.1	Yapılan Uygulamayı Açıklayıcı Dağıtım-Tahsis Raporları.....	24
2.1.1.4.	3290 Sayılı Kanunun Ek-1 Maddesi Uygulamaları.....	25
2.1.1.5.	DOPO Oranından Fazla Kısmın Kamulaştırılmasındaki Miktar Belirsizliği...	26
2.1.1.6.	İptal ve Geriye Dönüş.....	26
2.1.1.6.1.	Geri Dönüş Klişelerinin Oluşturulması.....	28
2.1.1.6.2.	İkinci Uygulama Klişelerinin Hazırlanması.....	35
2.1.1.7.	Uygulamada Belediye ve Hazine Arazilerinin Değerlendirilmesi.....	38
2.1.1.8.	Kontrol Mekanizması Eksikliği.....	38
2.1.1.9.	Hisselerin Bedele Dönüştürülmesi.....	40
2.1.1.10.	Dağıtım ve Tahsis Stratejisi ve Uygulamadan Sonra Verilen Parselin Eşdeğer Olmaması.....	41
2.1.1.11.	Uygulamada Esas Alınması Gerekli Planlar.....	43
2.1.1.12.	Taşınmazlar Üzerindeki Muhdesatlar ve Korunması Gereken Yapılar.....	44
2.1.1.13.	DOP Kesilmemesi Gereken Parseller.....	44
2.1.1.14.	Düzenleme Sınırının Tespiti ve Uygulanması Gereken Kurallar.....	45
2.1.1.15.	Uygulama ve Onama Kararı Alabilecek Merciler.....	46
2.1.1.16.	Uygulama Yapılabilmesi İçin Planda Bulunması Gereken Donatılar.....	47
2.1.2.	Teknik Açısından Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri.....	47
2.1.2.1.	İhdas Edilen Alanların DOPO Hesabında Değerlendirilmesi.....	47
2.1.2.2.	Uygulama Sonrası Oluşturulan Parsellerde Hisse Oranı.....	48
2.1.2.3.	Uygulama Alanında Halihazır Harita Güncellemesi.....	49
2.1.2.4.	Uygulama Formlarının Güncellenmesi.....	50

2.1.2.4.1.	DOPO-KOPO Hesap Çizelgesi.....	50
2.1.2.4.2.	Özet Denge Cetveli.....	52
2.1.2.4.3.	Tahsis Cetvelleri.....	52
2.1.2.4.4.	Dağıtım Cetveli.....	52
2.1.2.4.5.	2981/3290 Sayılı Yasanın EK1 Maddesine Göre Yapılan Düzenlemelerde Hisse Hesap Cetveli.....	52
2.1.2.4.6.	2981/3290 Sayılı Yasanın EK1 Maddesine Göre Kadastro Sıralı Dağıtım ve Tahsis Cetveli.....	52
2.1.2.4.7.	Tescile Esas Dağıtım Cetveli.....	53
2.1.2.4.8.	İmar Parseli Malik İlişkilendirme (GD1) Cetveli.....	53
2.1.2.4.9.	Geri Dönüş (GD2) Cetveli.....	53
2.1.2.4.10.	Kadastral Parsel Malik İlişkilendirme (GD3) Cetveli.....	53
2.1.2.5.	DOPO ve KOPO Oranının Formüle Edilmesi.....	63
2.1.2.6.	Önceki Terk Miktarlarının Değerlendirilmesi.....	65
2.1.2.7.	Düzenlemeye Giren Kadastral Parsellerde Alan Düzeltmeleri.....	66
3.	BULGULAR VE İRDELEME.....	68
3.1.	Mevcut Yönetmelikten Çıkarılması Öngörülen Maddeler.....	68
3.2.	Mevcut Yönetmeliğe Eklenmesi Öngörülen Konu Başlıkları.....	70
3.3.	Mevcut Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönetmeliğinde Revize Edilmesi Öngörülen Maddeler.....	72
3.4.	Öngörülen Yeni Yönetmelik.....	73
4.	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	95
5.	KAYNAKLAR.....	98
6.	EKLER.....	100

ÖZGEÇMİŞ

ÖZET

ARSA DÜZENLEME YÖNETMELİĞİNİN İRDELENMESİ VE YENİDEN DÜZENLENMESİ

Ömer ÖZDEMİR

Karadeniz Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı
Danışman: Doç. Dr. Bayram UZUN
2014, 99 Sayfa, 14 Ek Sayfa

Kırsal alanlardaki yaşam standartlarının düşüklüğü, istihdam olanaklarının azlığı ve kentsel alanların çekiciliği insanları kentsel alanlara göçe itmiştir. Bunun sonucunda da artan kentsel nüfusa bağlı olarak artan konut ihtiyacı ve bu nüfusun gereksinimlerini karşılayacak sosyal ve teknik altyapı gereksinimi ortaya çıkmıştır. İmar planları hazırlanarak bu gereksinimler modern şehirleşmenin gerektirdiği ilkeler doğrultusunda planlı bir şehirleşme ile sağlanmaya çalışılmaktadır. İmar planı uygulama yöntemlerinden arsa ve arazi düzenlemesi, planın uygulanmasındaki en etkili yöntemlerden biridir. Arsa ve arazi düzenlemesi planın bütüncül bir yaklaşımda uygulanabilecek bir uygulama aracı olmasına rağmen ilgili kanun ve yönetmeliklerin yeterince açık ve güncel olmaması, yasal boşlukların yer alması, idarelerin arsa ve arazi düzenlemesini kendi lehlerine yorumlayarak kendi çıkarları doğrultusunda uygulamaları bir takım sıkıntıları beraberinde getirmiş ve yapılan uygulamaların iptal edilmesine ve daha sancılı süreçlerin başlamasına sebep olmuştur. “İmar Kanunu’nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arsa ve Arazi Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelik” 02.11.1985 yılında 18916 sayı ile Mükerrer Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir ve geçen yirmi sekiz yıllık süreçte herhangi bir güncelleme yapılmadan uygulanmaya devam etmektedir. Bu çalışmada arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili yürürlükte olan yönetmeliğin eksikleri, uygulama da karşılan sorunlar incelenmiş ve çözüm önerileri üretilmeye çalışılmıştır. Bu çözüm önerileri ışığında yeni bir arsa ve arazi düzenlemesi yönetmeliğinin yapılması öngörülmüştür.

Anahtar Kelimeler: Arsa ve arazi düzenlemesi, Uygulamada karşılaşılan sorunlar, Çözüm Önerileri, Yeni yönetmelik

Master Thesis

SUMMARY

ANALYSING THE REGULATION OF LAND READJUSTMENT AND
PROPOSING A NEW LAND READJUSTMENT REGULATION

Ömer ÖZDEMİR

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Geomatics Engineering Graduate Program
Supervisor: Assoc. Prof. Bayram UZUN
2014, 99 Pages, 14 Pages Appendix

For years, people has immigrated to urban areas from rural areas due to the low standard of living and low employment opportunity on the rural areas, and also the attraction of urban areas. As a result of this, built-up areas requirement depending on the outcome of increasing urban population and, social and technical infrastructure requirements ensued. Development plans are designed on the purpose of fulfilling these requirements in line with the principles of modern urbanization. But, these requirements are fulfilled only if these development plans are applied properly. Land readjustment (LR) is one of the most effective methods in application of development plans and an application tool can be applied as an integrated approach. But problems like unclear and outdated regulations/laws, legal holes, producing solutions based on personal view (out of regulations/laws), manipulative comments made by administrations to profit from LR applications brought a set of problems in its wake, and caused cancellation of many previous applications and starting of a more painful period. LR are applied depend on the regulation which came in to force in 1985 by publishing on official gazette. But up to now, any update of this regulation hasn't been made. In this thesis study, the deficiencies of the current regulation and problems of the LR are analysed and solution suggestions are generated. Consequently ,a new LR regulation is proposed using these solutions.

Key Words: Land Readjusment,Problems of the LR Applications,
Solution suggestions, New regulation

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Arsa ve Arazi Düzenlemesi İş Akış Diyagramı	15
Şekil 2. Danışma ve Denetleme Kurulu İşlevi.....	40
Şekil 3. Düzenleme Sınır Krokisi.....	81
Şekil 4. Kadastro Ayırma Çapı.....	83

TABLULAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. Eğitim Tesis Alanlarının Sınıflandırılması.....	20
Tablo 2. Ticaret ve Hizmet Alanlarının Sınıflandırılması.....	20
Tablo 3. İbadet Yerlerinin Sınıflandırılması.....	20
Tablo 4. Kamusal Açık/Yeşil Alanların Sınıflandırılması.....	21
Tablo 5. Otoparkların Sınıflandırılması.....	22
Tablo 6. Sağlık Tesis Alanlarının Sınıflandırılması.....	22
Tablo 7. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarının Sınıflandırılması	22
Tablo 8. İdari Tesisler ve Çalışma Alanlarının Sınıflandırılması.....	23
Tablo 9. Bayındırlık, Ulaşım, Teknik Altyapı Alanlarının Sınıflandırılması.....	23
Tablo 10. Yolların Sınıflandırılması.....	23
Tablo 11. İmar Parseli Malik İlişkilendirme Tablosu.....	29
Tablo 12. Geri Dönüş Tablosu.....	32
Tablo 13. Kadastral Parsel Malik İlişkilendirme Tablosu.....	34
Tablo 14. İkinci Uygulama Özet Denge Cetveli.....	37
Tablo 15. DOPO-KOPO Hesap Çizelgesi.....	51
Tablo 16. Özet Denge Cetveli.....	54
Tablo 17. Tahsis Cetveli.....	55
Tablo 18. Dağıtım Cetveli.....	56
Tablo 19. Hisse Hesap Cetveli.....	57
Tablo 20. Kadastro Sıralı Dağıtım Cetveli.....	58
Tablo 21. Tescile Esas Dağıtım Cetveli.....	59
Tablo 22. İmar Parseli Malik İlişkilendirme Tablosu	60
Tablo 23. Geri Dönüş Cetveli.....	61
Tablo 24. Kadastral Parsel Malik İlişkilendirme Tablosu	62

SEMBOLLER DİZİNİ

AAD	Arsa ve Arazi Düzenlemesi
AADY	Arsa ve Arazi Düzenleme Yönetmeliği
BÖHHBÜY	Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
DGA	Düzenlemeye Giren Alan
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
DOPO	Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
KAA	Kamuya Ayrılan Alan
KOP	Kamu Ortaklık Payı
KOPO	Kamu Ortaklık Payı Oranı

1.GENEL BİLGİLER

1.1.Giriş

Türkiye'de özellikle 1950 yılından itibaren ortaya çıkan hızlı kentleşme, önemini yitirmeden günümüze kadar devam etmektedir. Kaynağını kırsal alanın itici faktörlerinden ve kentlerin çekim özelliklerinden alan hızlı kentleşme süreci ile kentsel nüfus da büyük bir artış görülmüştür (Işık, 2005).

Artan bu kentsel nüfusun ihtiyacı olan konut alanları ve sosyal donatılar, yerel yönetimler tarafından hazırlatılan imar planları ile modern kentleşmenin gerektirdiği planlı bir şehirleşme ile karşılanmaya çalışılmaktadır.

Fakat hazırlanan bu planların etkili bir şekilde kadastral dokuya uygulanmadığı, imara uygun parseller üretilmediği takdirde hazırlanan planlar sadece çizgisel değerlerden başka bir şey ifade etmeyecektir. Artan nüfus ihtiyacının taleplerinin karşılanması ancak hazırlanan bu planların etkili, bütüncül bir yaklaşımla uygulanması halinde sağlanacaktır.

İmar planı uygulama yöntemlerinden olan kamulaştırma ve isteğe bağlı uygulamalar genellikle parsel bazında uygulamalar olup parçacı bir yaklaşımdır. Buna karşın arsa ve arazi düzenlemeleri ise tekniğine uygun şekilde yapıldığında planın getirdiği nimet ve külfeti dengeli şekilde dağıtan, etkili, bütüncül bir imar planı uygulama aracıdır.

İmar planı uygulama yöntemlerinden biri olan arsa ve arazi düzenlemesi planın bütüncül bir yaklaşımda uygulanabilecek bir uygulama aracı olmasına rağmen ilgili kanun ve yönetmeliklerin yeterince açık ve güncel olmaması, yasal boşlukların yer alması, uygulayıcıların karşılaştıkları sorunlarda şahsi görüşleri doğrultusunda çözüm üretmeleri, idarelerin arsa ve arazi düzenlemesini kendi lehlerine yorumlayarak kendi çıkarları doğrultusunda uygulamaları bir takım sıkıntıları beraberinde getirmiş ve yapılan uygulamaların iptal edilmesine ve daha sancılı süreçlerin başlamasına sebep olmuştur.

Bu çalışmada arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili yürürlükte olan yönetmeliğin eksikleri, uygulama da karşılan sorunlar incelenmiş ve çözüm önerileri üretilmeye çalışılmıştır. Bu çözüm önerileri ışığında yeni bir arsa ve arazi düzenlemesi yönetmeliğinin yapılması öngörülmüştür.

1.1.1.Problemin Tanımı

“İmar Kanunu’nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arsa ve Arazi Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelik” 02.11.1985 yılında 18916 sayı ile Mükerrer Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir ve geçen yirmi sekiz yıllık süreçte herhangi bir güncelleme yapılmadan uygulanmaya devam etmektedir. Fakat uygulamada karşılaşılan sorunlar, yargı kararları, artan ihtiyaçlar ve teknolojik gelişmeler eşliğinde söz konusu yönetmeliğin güncellenme ihtiyacı doğmuştur.

1.1.2.Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın amacı arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili uygulamada karşılaşılan sorunların tespitini ve çözüm önerilerini belirleyerek güncel gelişmeler ışığında arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili yeni bir yönetmelik oluşturmaktır.

1.2.Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Tanımı

İmar planı yapıлып kesinlik kazanan yerlerde, plan uygulama araçlarından en önemlisi arazi ve arsa düzenlemesi (AAD) denilen hamur kuralı uygulamasıdır. 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 (3194 sayılı İmar Kanunu 18. Mad). AAD şehir planlaması açısından kullanışsız yapıya sahip kadastro parsellerinin daha ekonomik kullanılabilir bir yapıya dönüşümünü sağlayan bir planlama aracıdır. AAD' de temel ilke, bir düzenleme bölgesindeki mevcut kadastro parsellerinin tek bir kütle haline getirildikten sonra imar planı verilerine uygun olarak yeni imar parselleri şeklinde düzenlenip yeniden mal sahiplerine geri verilmesini aynı zamanda da kamuya ait alanların kamu hizmetine sunulmasını sağlamaktır (Yomralıoğlu, 1992).

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre; “İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.”

Görüldüğü gibi kanun planlanan bölgelerdeki mevcut mülkiyet durumunu, imar planlarına uygun parseller haline getirmeyi amaçlamaktadır (Uzun, 1992).

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

Arsa ve arazi düzenlemesi imar planlarının uygulamasında özellikle, seyrek yapıli gelişme alanlarında çok etkin olarak kullanılan ve kamu özel sektör ortak girişim modeli olarak nitelenen çağdaş bir uygulama aracıdır. Her ne kadar 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18'nci maddesinde yöntemin uygulanacağı alanlar; "(...)imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve araziler (...)" olarak tanımlanmış bulunsa da, bu yöntemin tamamen yapılaşmış alanlarda uygulanması halinde, imar planı uygulaması ile yol, yeşil alan, otopark gibi kamusal alanlar bedelsiz kamu eline geçmiş olmasına karşın tüm parsellerin hisseli olarak oluşturulması sorun olarak ortaya çıkmaktadır.

Tamamen yapıli bir alanda yapılan parselasyon sonucu, imar planında kamuya ait alanlarda kalan ve bu nedenle eski yerinden taşınmaz tahsis edilmesi olanağı bulunmayan parsellere, parselasyon alanında yapılaşmamış yerler bulunmadığı için, yapılaşabileceği bir imar parseli veya parselden hisse verilmesi yerine kaçınılmaz olarak üzerinde yapı bulunan bir parselden hisse verilmesi gerekecektir. Bu durumda üzerinde yapı bulunan parselin, yapı malikine tahsis edilememesi halinde de, hem eski, hem de yeni malik bakımından sorunlu bir birliktelik kurulmuş bulunmaktadır (Uzun, 2012).

1.3.Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Yasal Dayanakları

Arsa ve arazi düzenlemesi temelde üç yasal dayanak üzerine yapılmaktadır. Bunlardan;

1. 03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Yasasının 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Yasa ile değiştirilen 18inci maddesi ile 19 uncu maddeleri;

Arazi ve arsa düzenlemesi:

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 dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez. (Bu fıkroda yer alan "otuzbeşini" ibaresi, 3/12/2003 tarihli ve 5006 sayılı Kanunun 1 inci maddesiyle metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.)

(Değişik üçüncü fıkra: 3/12/2003-5006/1 md.) 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. (Bu maddede geçen "cami" ibaresi, 15/7/2003 tarihli ve 4928 sayılı Kanunun 9 uncu maddesiyle, "ibadet yeri" olarak değiştirilmiş ve metne işlenmiştir.)

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

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

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

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

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

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar

parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.

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

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

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

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

Parselasyon planlarının hazırlanması ve tescili:

Madde 19 – İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutata vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

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

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

2. 22/5/1986 tarih ve 3290 sayılı Yasa ile değişik 24/2/1984 tarih ve 2981 sayılı ve halk arasında kısaca İmar Affı Yasası olarak bilinen “İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Yasa”nın 10/c maddesi;

“Tapu verme”

Madde 10-c) İmar mevzuatına aykırı bina yapılmış, hisseli arsa ve araziler veya özel parselasyona dayalı arazilerde, imar adası veya parseli olabilecek büyüklükteki alanlarda, binalı veya binasız arsa ve arazileri birbirleriyle, yol fazlalarıyla veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye bunları yeniden ada ve parsellere ayırmaya, yapılara 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 resen yetkilidir. Belediye veya valiliklerin talebi halinde bu yetkiler kadastro müdürlüklerince de kullanılır.

Bu gibi arazilerde hisse sahiplerinin malik olduğu hisse üzerindeki temlik tasarruflar ve bunlarla ilgili takyitler 11/6/1945 tarih ve 4753, 19/7/1943 tarih ve 4486 sayılı Kanunlar, 775 sayılı Gecekondu Kanunundaki hükümler dahil, uygulamayı durdurmaz. Bu gibi işlemlerde takyitler hisse sahibine isabet edecek müstakil parsel aynen nakledilir ve yapılan işlem Medeni Kanunun 927 inci maddesine göre hak sahibine bildirilir. İslah imar planı ile düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin yeni sahiplerine verilmesinde valilik veya belediyelerce arsa ve arazilerin durumuna göre düzenleme ortaklık payı alınabilir.

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

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

Islah imar planı yapılmış ve yapılacak bölgelerde bu Kanun kapsamına giren ve tapu tahsis belgesi verilen hazine arsa ve arazileri, iktisap tarihine bakılmaksızın aynı amaçta kullanılmak üzere ilgili belediyelere devredilir.”

3. Bazı şartların oluştuğunda İmar Yasası ile birlikte uygulanan ve 2981 sayılı Yasaya 22/5/1986 tarih ve 3290 sayılı Yasa ile ilave edilen Ek 1inci maddesi:

“ Ek Madde 1 – İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerin de, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.”

Yukarıda açıklanan yasa maddeleri birlikte değerlendirildiğinde; 2981 sayılı yasanın 3290 sayılı yasayla değişik Ek-1 maddesinin 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi uyarınca yapılacak parselasyon işlemlerini tamamlayıcı nitelikte uygulama yapılmasına imkan sağlandığı, bu maddenin amacının 3194 sayılı yasa uyarınca yapılan parselasyon işlemlerinin uygulanmasında problemlere neden olan özel parselasyona dayalı olarak veya hisse karşılığı satın alınan yerlere bir çözüm getirmek için olduğu bilinmektedir. 2981 sayılı yasanın Ek-1 maddesinin 3194 sayılı yasanın 18. Maddesinden farklı olarak özel parselasyona dayalı satın alınan yerlerin, müstakil olarak tahsis edilmesi imkanını sağlamakta ve anılan maddenin uygulanabilmesi için de düzenlemenin de ıslah imar planına dayanmasına gerek bulunmamaktadır. Bu uygulamanın gerçekleşmesi için imar planı yeterli olmaktadır.

1.3.1.6785 Sayılı Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanununun Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönünden Karşılaştırılması

1957 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Yasasının 42.maddesinde arsa ve arazi düzenlemesine yer verilmiştir. 1972 yılında 1605 sayılı yasa ile 42. madde yeniden düzenlenerek yapılan kesinti “Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)” olarak nitelendirilmiş ve %25 oranı korunmuştur. 1985 yılında kabul edilen 3194 sayılı İmar Yasasının 18. maddesi ile arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin kimi yeni hükümler eklenmiş ve düzenleme ortaklık payı %35' e çıkarılmıştır. 03.05.1985 Tarihli 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinin 2. Fıkrasındaki “otuz beşini” ibaresi belediyelerin düzenleme alanlarında yapacakları kamusal hizmet alanlarının tesisinde yetersiz kalması nedeniyle 03.12.2003

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

6785/1605 sayılı yasa ile 3194/5006 sayılı yürürlükteki imar yasasının düzenlemeye ilişkin maddeleri oldukça büyük benzerlikler göstermekte ise de iki yasa arasında ayrımlar da vardır. Bunlar şöyle özetlenebilir:

1. Yeni yasa ile düzenleme ortaklık payı %25 den %40'e çıkartılmıştır.
2. İbadet yeri, karakol, açık pazar alanı, semt spor alanı, ağaçlandırılacak alanlar, karayolları sorumluluğundaki yollar –otoyollar hariç-'umumi hizmetler' kapsamına alınmıştır.
3. Uygulama kapsamı genişletilerek belediye ve mücavir alanlar dışında da arazi ve arsa düzenlemesi yapılabilmesi olanaklı hale gelmiştir ve valilikler yetkili kılınmıştır.
4. Uygulama sırasında düzenleme ortaklık payının alınması olanaksız olan durumlarda bu payın bedele dönüştürülmesi sağlanmıştır.
5. Yeni yasada düzenleme alanı içinde yer alan taşınmazların, yüzölçümleri oranında, yine bu alanda kalan okul, sağlık ocağı, hükümet konağı gibi kamu hizmet alanlarına ortak edilmeleri hükme bağlanmıştır.
6. Düzenleme öncesinde bu alanlardaki taşınmazların yola terk edilen miktarları düzenleme ortaklık payı hesaplanmasında değerlendirmeye sokulmaktadır.
7. Özel parselasyon planlarının yapımı ve hisse satışları bazı durumlar dışında kesinlikle yasaklanmıştır.

1.4.Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Tarihsel Gelişimi

1.4.1.Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Dünya'da Gelişim Süreci

Hamur kuralının kentsel uygulamadan önce tarımsal kesime uygulandığı görölmektedir. Feodalitenin çözümlenmesi ile arazinin özel mülkiyete geçişi ve el değiştirmesi sonucu tarımsal araziler giderek küçölmüştür. Tarımsal üretime uygun olmayan küçük parçaların birleştirilmesi amacıyla da 16. yüzyılda ilk uygulamalarına rastlanmaktadır. Kırsal topraklarda yazılı kurallara göre düzenleme ise yaklaşık 280 yıldan beri uygulanmaktadır. Büyük Britanya Kralı I. George döneminde 27.06.1718 tarihinde arazilerin toplanması amacıyla tüzel düzenleme getirilir. Göröldüğü gibi arazi düzenlemesinin anavatanı gerçekte İngiltere'dir.

1860-1863 döneminde Kuzey Almanya'da yapılan uygulamalarda, kamu iyeliğindeki taşınmazların çiftçilere dağıtımı amaçlanmış olmakla birlikte yeni tesisler için gerekli kaynağı yaratmak amacıyla araziden belirli bir oranda kesinti gerekmiştir. Arsa düzenlemesi konusunda başlangıçta ayrı bir tüzel düzenleme olmadığı için çoğunlukla araziler için yapılan düzenlemeler arsalara da uygulanıyordu. Kentsel çevrede yapılan uygulamalar özellikle bir toplumsal kullanıma özgülenmemiş arazilerin birleştirilmesi biçiminde 1821'den sonra yaygınlaşmıştır (Dieterich, 1996).

Temel olarak tarımsal kaygılarla başlayan hamur kuralının ikinci kaynağı, yanmış ya da yıkılmış yerleşim yerlerinin tekrar yapılaşmasının sağlanmasıdır. Londra'da 1666 yılındaki büyük yangından sonra Christopher Wren, kentin yeniden inşası için o günkü koşullara göre olağanüstü bir plan önerir. Plan kentin yapısını tamamen değiştirmeye yönelik olup, taşınmaz iyelerinin bir kaybı olmaması için ayrıntılı olarak incelenir. Ancak, yurttaşların büyük kısmı mülklerini değiştirmek istemez ve eski arsa ve temellerini yeniden inşa etmek isteyerek öneriye şiddetle karşı çıkarlar. Arazi sahiplerinin güven eksikliğinden kaynaklanan direncin kırılmasına olanak bulunamadığı için öneri hayata geçirilemez.

İlk defa 19. yüzyılda arsa düzenlemesi için hamur kuralından bir araç olarak yararlanıldığı görülmekte olup, 1875 tarihli Mainz'in kamulaştırma yoluyla kentsel gelişmeyi sağlayan yasası bu uygulamaya örnek gösterilmektedir. Frankfurt Belediye Başkanı Adickes, 19. yüzyılın son on yıllarında her olay için uygulanabilecek bir Arazi ve Arsa Düzenleme Yasası oluşturmaya çalışır. Bu arada Baden 06.07.1896 tarihinde bütün eyalet için geçerli bir tüzel yapı oluşturur. 1908'de yapılan bir değişiklikle de düzenleme ile ilgili cadde ve sokak gereksiniminin karşılanması için arazilerin 1/3'ünün belediyeye bırakılması kabul edilir.

Diğer taraftan Frankfurt'da 1902 yılında eyalet ölçeğinde uygulamayı sağlayacak düzenleme yapılır. Başlangıçta %30 oranında olan bedelsiz terk oranının az gelmesi üzerine kesinti oranı, düzenleme yönetim tarafından zorunlu yapılırsa %35, arazi sahiplerinin isteği ile olursa %40 değerine yükseltilmiştir (Sele, 1994).

1918 tarihli Prusya Yerleşme Yasası (Wohnungsgesetz), Frankfurt için hazırlanan arazi ve arsa düzenlemesi kuralının tüm belediyelerde uygulama olanağı getirir. Diğer taraftan Köln'de bedelsiz terk oranının %50'ye kadar çıktığı, cadde ve yeşil alanlar yanında köprü çalışmalarının da (Brückenverlegungsarbeiten) katılım payından karşılandığı görülmektedir. Uygulamalar sonunda hem komünal düzeyde hem de federal düzeyde arazi

ve arsa düzenlemesi, kent bilimin kentsel planlama ve yapılaşma boyutuna olağanüstü hizmet ettiği kabul edilmiştir (Dieterich, 1996).

1.4.2.Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Türkiye'de Gelişim Süreci

Arazi ve arsa düzenlemesi, Osmanlı döneminde doğrudan bir kent planı uygulama aracı olarak kullanılsa da 19. yüzyılın sonlarına doğru kimi özelliklerini taşıyan düzenlemelere rastlanmaktadır. 1848 yılında çıkarılan “Ebniye Nizamnamesi” ne göre, cadde ve sokak genişletmesi için yıkılması gereken binaların değeri karşılığı satın alınması ya da kamulaştırılması öngörülmektedir. 1864 yılında “Turuk ve Ebniye Nizamnamesi” ile yol genişletmesi için bedelsiz arazi alımının uygulandığı, ancak ikinci defa sokak açılması durumunda değerinin ödeneceği kabul edilmiştir. 1882 yılında çıkarılan Ebniye Kanunu (Yapı Yasası) ile bedelsiz kesinti oranına %25 gibi bir sınırlama getirildiği görülmektedir. Günümüzde artan özel otomobil kullanımı göz önüne alınırsa 1882 yılına oranla sadece yol genişletmek için bile daha yüksek oranlarda kesinti gerektiği söylenebilir.

1864 tüzüğü ile isteğe bağlı arazi ve arsa düzenlemesinin oluşmaya başladığı söylenebilir. Tüzüğe göre, bağ ve bostan üzerinde yapılaşmak amacıyla toprağını yer bölümleyerek satmak isteyenler karakol ve okul yerini bedelsiz terk edeceklerdir. Ayrıca, bölge sınırının sonuna kadar lağım döşeyip kaldırım masrafı ödemeleri gerekmektedir. Yol İstikamet Planı anlayışını kurumsallaştıran Yapı Yasası, zorunlu arazi ve arsa düzenlemesi ve bedelsiz terk özelliklerini yerleştirmesiyle 18. Madde uygulamasının tarihsel kökenlerini oluşturduğu kabul edilmektedir. Bununla birlikte, sözü edilen ilkeler yangın alanları için geçerli olup diğer alanlarda sadece gönüllü uygulama yapılabilmekteydi.

Ebniye Kanunu (Yapı Yasası)'nun arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili tüm hükümleri 1925 yılında değişikliğe uğramıştır. Sadece yangın yerleri ile sınırlı da olsa belediyeler uygulamalarında ilk kez bono kullanmışlardır. Arsalar, düzenleme sonucunda açık artırmayla satıldığı ve arazi sahiplerine verilen bonolar eski değeri yansıttığı için aradaki fark belediyeye kalmaktadır. Böylece kamunun düzenleme ile yarattığı değer tekrar kamuya dönmektedir. 1925 yılında 642 sayılı yasa ile getirilen ve 1957 'ye kadar yürürlükte kalan bu uygulamanın, değere göre dağıtım ilkesine benzediği söylenebilir. Kentsel gelişme, yenileme ve koruma amaçlı plan uygulamalarında kaynak yaratmak için rantın bölüşümü yerine bu yöntemin uygulanması toplumsal eşitliği sağlayıcı yönde olup, rant beklentilerini de azaltacaktır.

İstanbul'da 1908-1918 yılları arasındaki büyük yangınların, halkın konutsuz kalmasına yol açtığı, ekonomik kriz sonucu çaresiz kalan kimselerin yanan evlerini ya da arsalarını yok pahasına satmak zorunda kaldığı bilinmektedir. Oysa bu bölgelerin arazi ve arsa düzenlemesi ile düzenlenmesi, bölgenin hem değerini hem de kentsel yaşam ölçününü tekrar yükselterek iyelerin zarara uğramasını önleyebilirdi.

Ankara Şehri İmar Müdürlüğünün kuruluş ve görevlerine ilişkin 1351 sayılı yasa da 2 Haziran 1930 tarihinde 1663 sayılı yasa ile yapılan değişiklikle arazi ve arsa düzenlemesi yangın yerleri dışında da uygulanabilmesi sağlanmış ve bedelsiz kesinti oranı %15 olarak belirlenmiştir. 1933 yılında yürürlüğe giren 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasası ile arazi ve arsa düzenleme yetkisi tüm belediyelere yayılmıştır.

1957 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Yasası ile belediyeler imar ve yol istikamet planları içinde arazi ve arsa düzenlemesini uygulamaya ve gayrimenkulleri %25 eksigi ile dağıtmaya yetkilendirilmişlerdir. Adalet Partisi TBMM Grubunun başvurusu sonucu Anayasa Mahkemesi Esas No: 1963/65, Karar No: 1963/278 sayı ve 22.11.1963 tarihli kararı ile yasanın bu maddesini iptal etmiştir.

Anayasa Mahkemesi, 6785 sayılı Yasanın 42. maddesine göre arazilerin arazi ve arsa düzenlemesinden sonra eski sahiplerine %25'e kadar eksigiyle dağıtılması durumunu "dolayısıyla kamulaştırma" olarak değerlendirmiştir. Taşınmazlarda, düzenleme sonucu her zaman %25 değer artışı olmayabileceği belirtilen kararda; İmar İskân Bakanlığı'na yayınlanan ve bir yüksek mühendis tarafından (kararda isim belirtilmemiş) hazırlanan broşürdeki, "...zayıf miktarları için her yerde ve her türlü taşınmaz mala aynı yükümün yükletilmiş olmasından haksızlıklar doğdu..." düşüncesi aktarılmaktadır. Ayrıca kararda; "Her ne kadar belediyelere bu yetkinin tanınmasının sebebi şehir ve kasabalarımızın hemen hepsinin modern şehircilik şartlarına haiz olmaması..." olduğu kabul edilse de %25'e kadar olan bedelsiz kesinti Anayasa'nın kamulaştırma ile ilgili 38. maddesine aykırı bulunarak 42. madde iptal edilmiştir.

Kararda Selim Başol'un karşı oyunda da belirttiği gibi ; "...yüzde yirmi beşe kadar eksik dağıtma sonucu belediyenin uhdesinde tapuya tescil edilmiş bir taşınmaz mal husule gelmiş olmuyor." Diğer taraftan, kesinti doğrudan o bölge için gereken kamusal işgörülerine yer sağlamaya özgülennmekte ve arazi ve arsa düzenlemesi için yönetim ek harcamalarda bulunmaktadır (Akdeniz, 2001).

Kararda belirtilen "kesinti payının her yerde aynı olmasının haksızlık yarattığı" savında gerçek payı bulunmaktadır. Ancak bu durum sadece bir uygulama tekniği olup,

yasa maddesinin iptali için yeterli gerekçe oluşturulmaması gerekirdi. Günümüzde de süren alan esasına göre dağıtım yerine değer esasına göre dağıtımın uygulanması katılımcı bireyler arasındaki haksızlığı önleyebilecek bir yöntem olarak değerlendirilmektedir.

Anayasa Mahkemesi'nin iptal kararı üzerine 1972 yılında 1605 sayılı yasa ile 42. madde yeniden düzenlenerek yapılan kesinti “Düzenleme Ortaklık Payı” olarak nitelendirilmiş ve %25 oranı korunmuştur. Arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin ilkeleri ve uygulanmasını açıklayan yönetmelik 23 Mart 1973 tarih ve 14485 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanmıştır. Yasa, düzenleme ortaklık payı olarak belirlenen alanın, düzenlenen yerlerde gereksinme duyulan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi kamusal hizmetler ve bunlarla ilgili kuruluşlardan baksa amaçlarla kullanılmasını yasaklamıştır.

1985 yılında kabul edilen 3194 sayılı İmar Yasasının 18. maddesi ile arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin kimi yeni hükümler eklenmiş ve düzenleme ortaklık payı %35'e çıkarılmıştır. Karabük Belediyesi aleyhine açılan bir dava sonucu Zonguldak İdare Mahkemesi, davacının anayasaya aykırılık iddiasını ciddi bularak Anayasa Mahkemesi'ne başvurmuştur. Anayasa Mahkemesi, itiraz konusu düzenleme ortaklık payının düzenleme sonucu oluşan değer artışlarının karşılığı olduğunu kabul eder. Ayrıca “...içeriği bakımından mülkiyet hakkının özüne dokunmadığının, Anayasa'nın özüne ve sözüne uygun türde kamulaştırma dışında kendine özgü bir sınırlama getirdiğinin kabulü gerekir.” diyerek düzenlemenin Anayasa'ya aykırı olmadığına karar vermiştir.

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

5006 sayılı kanunun kabulü aşamasında TBMM'nin 23 ncü Birleşimindeki tutanaklar incelendiğinde, muhalefet ve iktidar partileri gruplarının ve milletvekillerinin, DOP'nın % 35'den % 40'a çıkarılmasını ve düzenleme ortaklık payından karşılanacak yerler arasına Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumlarının katılmasını son derece iyi karşıladıkları görülmüş olup, DOP oranı dışında, AAD sonrasında müstakil parseller oluşturulması, imar planlarının yapılması, hukuksal sorunlar ve uygulamada yaşanan eksikliklere ilgili düzenlemeler yapılması gerektiğine ilişkin görüşler bildirilmiştir.

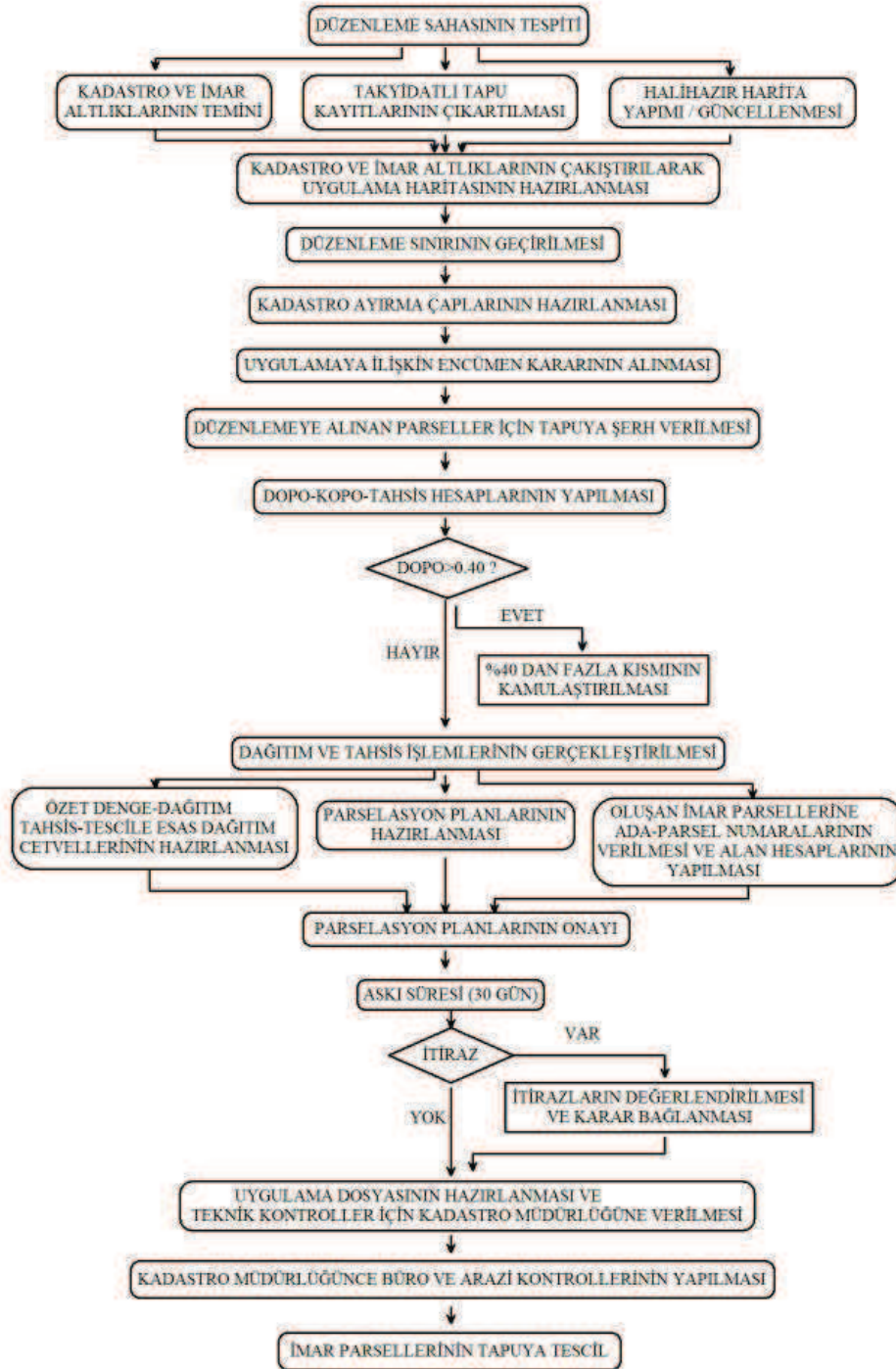
Bayındırlık ve İskân Bakanlığında 25.12.2003 tarihinde yapılan 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinin İrdelenmesi Konulu Toplantıda ise; DOP oranının %40 çıkartılmasının yatırımcılar aleyhine olduğu, kentlerin ihtiyaçlarının artması gibi sanayicilerinde ihtiyaçlarının arttığı bu yüzden %40 DOP oranının çok yüksek olduğu, %40'luk payın sadece okul alanları için getirildiği, belediyelerin keyfi muamelelerde buldukları ve yasaları istedikleri şekilde yorumladıkları, esas sorunun bir ülke planının olmamasından kaynaklandığı, neresinin sanayi alanı, neresinin turizm alanı olduğunun belli olmadığından düzenlemeye ilişkin hukuki düzenlemeler yapılması gerektiğine ilişkin değerlendirmeler yapılmıştır (Akçeşme, 2006).

1.5.Arsa ve Arazi Düzenlemesi İşlem Aşamaları ve İş Akış Diyagramı

Arsa ve arazi düzenlemesi belli bir işlem sırasında gerçekleştirilir. Öncelikli olarak beldenin ya da kentin gelişme eğilimleri ve konut yapımına esas arsa ihtiyacı doğrultusunda düzenleme sahası belirlenir. Düzenleme sahası içerisinde kalan kadastro ve imar altlıkları temin edilir. Düzenleme sahası içerisindeki parsellere ait ilgili tapu sicil müdürlüğüne takyidatlı tapu kayıtları çıkartılır. Takyidatlı tapu kayıtlarının çıkartılmasındaki amaç parsel üzerindeki her türlü kısıtlamaları görerek dağıtımda göz önünde bulundurmaktır. Düzenleme sahasının yoksa halihazır haritası oluşturulur. Daha önceden hazırlanmış halihazır haritası var ise, güncellenmesi sağlanır. Taşınmazlar üzerindeki muhdesatlar ve varsa korunması gereken yapılar bu haritalarda gösterilir. Kadastro ve imar altlıkları birleştirilerek uygulama haritası oluşturulur. Bu harita üzerinden düzenleme sınırı geçirilir. Bir kısmı düzenlemeye giren kadastral parseller için kadastro ayırma çapı hazırlanır. Ayırma çapında parselin düzenlemeye giren ve girmeyen kısımları belirlenerek alan hesapları yapılır. Düzenlemeye tamamen ya da kısmen giren parseller tek tek belirlenir ve uygulamaya dair encümen kararı alınır. Encümen kararı ile birlikte tapu sicil müdürlüğünde düzenlemeye giren parsellere düzenleme şerhi konulur. Bu şerhin konulmasındaki amaç üçüncü kişileri bilgilendirmek ve parsel geometrisine dayalı bir değişiklik işlemi yapılmasını engellemektir. Bürokratik işlemler halledildikten sonra uygulamanın teknik boyutuna geçilir. İlk olarak düzenleme ortalık payı oranı (DOPO) ve kamu ortaklık payı oranı (KOPO) hesapları yapılır. Bu hesaplar uygulamanın tümünü etkileyeceği için titizlikle yapılması gerekir. DOPO oranı düzenleme bölgesindeki umumi alanların sağlanması için düzenlemeye giren parsellerden kesilen oran olup kanunda üst

sınırı %40tır. KOPO oranı ise düzenlemeye giren parsellerden DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan ilk tahsis alanları üzerinden düzenleme bölgesi içindeki kamusal tesis donatılarının sağlanması için kesilen oran olup bir üst sınırı yoktur.

Düzenlemeye giren parsellerden DOP kesintisi yapıp ilk tahsis alanları, ilk tahsis alanlarından da kamu ortaklık payı (KOP) kesintisi yapılarak dağıtım esas son tahsis alanları hesaplanır. Son tahsis alanlarının hesabı yapıldıktan sonra dağıtım ve tahsis işlemine geçilir. Dağıtımda mümkün olduğunca kadastral parselde yakın, eş değerinde ve hissesiz parsel verilmeye çalışılır. Dağıtım ve tahsis işlemine dair özet denge, tahsis, dağıtım, kadastro sıralı dağıtım ve tescile esas dağıtım cetvelleri hazırlanır. Kadastral parsellerin imar parsellerine dönüştüğü parselasyon planları oluşturulup, oluşan ada ve parsellere numaralar verilerek alan hesapları yapılır. Hazırlanan parselasyon planları belediye encümenince onaylanır ve 1 ay süre ile askıya çıkartılır. Askı süresi sonunda varsa yapılan itirazlar encümenince gerekçeleri ile karara bağlanır ve parselasyon planları teknik kontrollerinin yapılması için üst yazı ile beraber ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilir. Oluşan imar parselleri araziye aplike edilir. Kadastro müdürlüğünden görevlendirilen kontrol mühendisi ile beraber arazi kontrolleri yapılır. Büro ve arazi kontrolleri yapıldıktan sonra değişiklik işlemi paftasına işlenir ve tescil işlemi için tapu sicil müdürlüğüne gönderilir. Tapu sicil müdürlüğünce oluşan imar parsellerinin tescile esas dağıtım cetveline göre tescili yapıp tapuları çıkartılır.



Şekil 1. Arsa ve arazi düzenlemesinde iş akış diyagramı

1.6.Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yapılmasına Engel Olmayan Durumlar

Düzenlemeye giren parsellerin aşağıda belirtilen aynî veya kişisel haklar, yasaklayıcı veya kısıtlayıcı şerhler bulunması imar uygulaması önünde engel değildir. Ancak düzenleme kapsamına giren taşınmaza yönelik gerçek ve/veya tüzel kişilerce sınır yönüyle yargıya intikal ettirilmiş ve halen devam eden bir dava bulunması halinde bu parsel, taşınmaz sahiplerine tahsis edilecek tahsis miktarını etkileyeceği için, düzenleme kapsamına alınmamalıdır. Bu özel durum dışında;

- Taşınmaz mallar üzerinde kamu veya kişi alacağı nedeniyle siciline haciz ve ihtiyati haciz konulmuş olması,

- İhtiyati tedbir konulmuş olması veya iflas veya konkordato ile verilen mühlet şerhinin bulunması,

- Kısmen veya tamamen kamulaştırılmasına karar verilmiş olması,

- Özel yasalarla takyitli olması,

- Taşınmaz malların rehinli bulunması,

- Taşınmaz mallar üzerinde kat irtifakı bulunması veya kat mülkiyetine çevrilmiş olması,

yukarıda belirtilen durumdaki takyidatlı parsellerin arsa düzenlemesi kapsamına alınmasına engel değildir.

2.YAPILAN ÇALIŞMALAR

2.1.Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Sorunların Tespiti ve Çözüm Önerilerinin Belirlenmesi

2.1.1.Mevzuat Açısından Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

2.1.1.1.Arsa ve Arazi Düzenlemesi Sonuçlarının İlgililere Tebliği

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'nci maddesi uyarınca yapılan imar uygulamaları Belediye Encümeni, İl İdare Kurulu veya Büyükşehir Belediye Encümeni kararı ile kesinleşir ve otuz gün süre ile askı ilanına çıkar. Bu süre içinde yapılan itirazlar değerlendirilir ve karara bağlanır. Maliklerce iptal davaları; askı süresini izleyen tarihten itibaren, askı süresinde yapılan itirazın reddine ilişkin tarihten veya öğrenme üzerine altmış gün içinde bulunulan yerin İdare Mahkemesinde açılır. Bilindiği üzere, parselasyon işlemi subjektif bir işlem olduğu için ilgisine tebliğ edilmelidir. Ancak uygulamada bu tebliğ yapılmamakta sadece ilan ile yetinilmektedir (Ergen, 2009). Bunun sonucunda da uygulamanın üstünden yıllar geçse dahi iptal davaları açılabilmekte ve uygulama iptal edilebilmektedir.

Danıştay parselasyon planlarını, imar planlarında olduğu gibi “genel düzenleyici işlem “ olarak görmemiş ‘Parselasyon Planları Bizzat Muhatabına Tebliği Gerekli Subjektif ve Kişisel İşlemdir” olarak kabul etmiştir. (Örnek karar: Danıştay Altıncı Dairesinin 24.10.1994 tarih ve esas:1994/2996, karar:1994/3721 sayılı)Bu duruma göre parselasyon planları ilan edilmekle birlikte Danıştay kararı doğrultusunda 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre bizzat tebliğ edilmedir (İşleyici, 2010).

Özellikle aradan geçen yıllar sonra yapılaşmanın başlaması, bazen de yapılaşmanın büyük bölümünün plana göre tamamlanıp cins değişikliği yaptırılarak kat mülkiyetine geçilmiş olması, el değiştirmelerin yapılmış olması, adli yargı yerinde ortaklığın giderilmesi davalarının sonuçlanmış olması, İdari Yargı tarafından verilen iptal kararlarının yerine getirilmesinde belediye ve mücavir alan sınırları içinde Belediyeler, bu sınırlar dışında İl Özel İdareleri, Kadastro Müdürlükleri ve Tapu Sicil Müdürlükleri zorluk çekmekte bazı durumlarda ise karar uygulanamamaktadır (İşleyici, 2010).

Böyle bir durum da uygulamanın iptal edilmesi ve ikinci uygulamanın yapılması hem maddi hem de manevi sıkıntılar meydana getirmektedir. Bu nedenle AAD sonuçlarının

İlgililere gelişen teknolojik imkanlar dahilinde tebliğ edilmesi ve uygulamanın anlatılması ile bu tür sıkıntıların önüne geçilmesi gereklidir. Bunun için askı ilanlarının yanı sıra;

- AAD sonuçlarının yazılı ve görsel olarak 7201 sayılı Tebligat Yasası gereğince ilgililere tebliğ edilmesi zorunlu hale getirilmelidir. 2006 yılında kurulan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sayesinde vatandaşların T.C kimlik numaraları ile adres bilgilerine kolaylıkla ulaşılabilir. Uygulama bölgesindeki mal sahiplerinin T.C kimlik numaralarına ulaşılması durumunda tebliğ işlemi daha kolay hale gelecektir. T.C kimlik numaralarının edinimi vatandaşların belediye ve valiliklerde gerçekleştireceği bürokratik işlemlerde sunacağı belge ve dilekçeler de toplanması ve kayıt altına alınması ile sağlanabilir.

- AAD düzenlemesi teknik bir işlem olduğu için mal sahipleri tarafından kolayca anlaşılabilir. Bu nedenle uygulamayı gerçekleştiren kurumlar dahilinde bir danışma kurumu kurulup düzenleme ile ilgili mal sahipleri ile toplantılar düzenlenmeli, görsel sunumlar yapılmalı, mal sahipleri yapılan uygulama hakkında bilgilendirilmeli ve akıllarındaki soru işaretleri giderilmeye çalışılmalıdır.

- Askı ilanları ayrıca düzenlemeyi gerçekleştiren kurumun WEB sayfalarında da duyurulmalıdır.

2.1.1.2.DOP ve KOP Donatılarının Sınıflandırılması

İmar kanununda “ 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 umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.” denmektedir. Yasa koyucu arsa ve arazi düzenlemesinde DOP donatılarını;

- Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları
- Yol
- Meydan
- Park
- Otopark
- Çocuk bahçesi
- Yeşil saha
- İbadet yeri

- Karakol

olarak örneklemiş ve Danıştay 6. Dairesinin bazı içtihadi kural kararları kapsamında; açık pazar alanları, semt spor alanları ve ağaçlandırılacak alanlar (yapı izni olmayan) da DOP donatısı kapsamına alınmıştır. Öte yandan 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanununun 19. maddesinin 6. fıkrasıyla Karayolları kurumu sorumluluğundaki yollar – otoyollar hariç- DOP kapsamına alınmıştır. Fakat “... gibi umumi hizmetlerden...” diyerek herhangi bir sınırlama işlemine gidilmemiştir, yoruma açık bırakılmıştır (Uzun, 2012).

Bu nedenle uygulayıcılar tarafından DOP ve KOP donatılarının yanlış yorumlanması ve buna bağlı uygulama yapılması İdare Mahkemeleri ve Danıştay Altıncı Dairesi tarafından bozma nedeni sayılmaktadır.

Ülkemizde uygulanan AAD sisteminde DOP yalnızca düzenleme yapılan alanın ihtiyacı için alınmaktadır. Bir başka deyişle DOP alınarak gerçekleştirilecek kamu hizmet alanları düzenleme bölgesindeki parsellerin ihtiyacı değilse DOP alınması da mümkün olmamaktadır. Çünkü yasada geçen genel hizmetler deyimi içinde sayılan ve sınırlanan donatı örnekleri yerel hizmet donatısıdır. Burada sayılan donatıların AAD yetkisi verilen belediyelerin görevleri ile uyum içinde olmasına dikkat edildiği anlaşılmaktadır. Oysa merkezi yönetim kurumlarının yapmakla yükümlü oldukları donatılardan sadece karakol DOP kapsamına alınmıştır (Uzun, 2000).

Sonuç olarak bir donatının DOP kapsamında elde edilebilmesi için, o donatın yerel ölçekte hizmet vermesi gerekmektedir. Geriye kalan donatılar ise KOP donatıları olup düzenlemeye giren parsellerden pay atılması yoluyla edinilmesi gerekir. Bu nedenle plandaki donatının DOP ya da KOP donatısı olup olmadığına karar verebilmemiz için ölçütlerimiz;

- Donatının hizmet ölçğine bakmak
 - Anılan alanda yapı hakkı olup olmadığını belirlemek
- olmalıdır.

Bundan yola çıkarak belli başlı donatı grupları için aşağıda tablolar halinde verilecek ayrımlara gidebiliriz.

Tablo 1.Eğitim Tesis Alanlarının Sınıflandırılması

EĞİTİM TESİSLERİ	DOP KAPSAMINDAKİ DONATI	KOP KAPAMINDAKİ DONATI
Ana Okullar	*	
İlköğretim Okulları	*	
Ortaöğretim Okulları	*	
Kreşler		*
Fen Liseleri		*
Anadolu Liseleri		*
Güzel Sanatlar Liseleri		*
Öğretmen Liseleri		*
İmam Hatip Liseleri		*
Teknik Liseler		*
Mesleki Liseler		*
Sağlık Meslek Liseleri		*
Otelcilik ve Turizm Meslek Liseleri		*
Endüstri Meslek Liseleri		*
Üniversiteler		*
Halk Eğitim Merkezleri		*
Ar-Ge Merkez veya Enstitüleri		*
Özel Okullar		*

Tablo 2.Ticaret ve Hizmet Alanlarının Sınıflandırılması

TİCARET ve HİZMET ALANLARI	DOP KAPSAMINDAKİ DONATI	KOP KAPSAMINDAKİ DONATI
Açık Pazar Alanları (Mahalle Ölçeğinde)	*	
Açık Semt Pazarları		*
Toptancı Halleri		*
Merkez Halleri		*
Mezbahalar		*

Tablo 3.İbadet Yerlerinin Sınıflandırılması

İBADET YERLERİ	DOP KAPSAMINDAKİ DONATI	KOP KAPSAMINDAKİ DONATI
Mescitler	*	
Küçük Camiler		*
Semt Camileri		*
Büyük Merkez Camiler		*
Kiliseler		*
Sinagoglar		*

Tablo 4.Kamusal Açık/Yeşil Alanların Sınıflandırılması

KAMUSAL AÇIK/YEŞİL ALANLAR	DOP KAPSAMINDAKİ DONATI	KOP KAPSAMINDAKİ DONATI
Parklar	*	
Mezarlıklar	*	
Ağaçlandırılacak Alanlar	*	
Oyun Alanları	*	
Semt Spor Alanları	*	
Meydanlar	*	
Çocuk Bahçeleri	*	
Bölgesel Spor Alanları		*
Kent Ormanları		*
Kent Koruları		*
Mesire Yerleri		*
Fuar Alanları		*
Festival Alanları		*
Kent Parkları		*
Hayvanat Bahçeleri		*
Yöre Parkları		*
Botanik Parklar		*
Kamp Alanları		*
Bölge Parkları		*
Kent Meydanı		*
Stadyumlar		*
Hipodromlar		*
Kapalı Spor Alanları		*
Kampüsler		*
Rekreasyon Alanları		*
Kent Mezarlıkları		*
Kür Parkı		*
Bakı ve Seyir Terası		*
Ağaçlık Karakteri Korunacak Alan		*
Özel Orman Alanı		*
Doğa Sporları Başlangıç ve Bitiş Noktaları		*
Milli Parklar		*

Tablo 5.Otoparkların Sınıflandırılması

OTOPARKLAR	DOP KAPSAMINDAKİ DONATI	KOP KASAMINDAKİ DONATI
Otoparklar(Mahalle Ölçeğinde)	*	
Bölge Otoparkları		*
Genel Otoparklar		*
Katlı Otoparklar		*
Yer Altı Otoparkları		*

Tablo 6.Sağlık Tesislerinin Sınıflandırılması

SAĞLIK TESİSLERİ	DOP KAPSAMINDAKİ DONATI	KOP KAPSAMINDAKİ DONATI
Sağlık Ocakları		*
Dispanserler		*
Doğum Evleri		*
Hastaneler		*
Verem Savaş Merkezleri		*
Kan Bankaları		*
Ambulans Servisleri		*

Tablo 7.Sosyal ve Kültürel Tesislerin Sınıflandırılması

SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER	DOP KAPSAMINDAKİ DONATI	KOP KAPSAMINDAKİ DONATI
Kütüphaneler		*
Tiyatrolar		*
Açık Hava Tiyatroları		*
Sanat Galerileri		*
Huzur Evleri		*
Yurtlar		*
Rehabilitasyon Merkezleri		*
Çocuk ve Gençlik Merkezleri		*
Sosyal Hizmetler ve Çocuk Esirgeme Kurumları		*
Müzeler		*
Kadın Konuk/Sığınma Evleri		*

Tablo 8.İdari Tesisler ve Çalışma Alanlarının Sınıflandırılması

İDARİ TESİSLER ve ÇALIŞMA ALANLARI	DOP KAPSAMINDAKİ DONATI	KOP KAPSAMINDAKİ DONATI
Karakollar		*
Postaneler		*
Belediye Birimleri		*
Yerel ve Merkezi Resmi Tesis Alanları		*
İtfaiyeler		*
Adliyeler		*
Muhtarlıklar		*
Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluşları		*
Lojistik Tesis Alanları		*
Gümrük Alanı		*
Serbest Bölge Alanı		*
Sivil Toplum Kuruluları		*

Tablo 9.Bayındırlık-Ulaşım-Teknik Altyapıları İle İlgili Tesislerin Sınıflandırılması

BAYINDIRLIK-ULAŞIM-TEKNİK ALTYAPILARI İLE İLGİLİ TESİSLER	DOP KAPSAMINDAKİ DONATI	KOP KAPSAMINDAKİ DONATI
Su Arıtma ve Dağıtma Tesisleri		*
Umumi Su Depoları		*
Atık Su Toplama ve Arıtma Tesisleri		*
Katı Atık Toplama ve Arıtma Tesisleri		*
Yangın Tesisleri		*
Çöp Tesisleri		*
Merkezi Arıtma Tesisleri		*
Su Ürünleri Üretim ve İhtisas Alanları		*
Elektrik Dağıtma Tesisleri		*

Tablo 10.Yolların Sınıflandırılması

YOLLAR	DOP KAPSAMINDAKİ DONATI	KOP KAPSAMINDAKİ DONATI
Otoyollar		*
Çok Şeritli Yollar	*	
İki Şeritli Yollar	*	
Çevre Yolları	*	
Kent İçinden Geçen Yollar	*	
Toplayıcı Yollar	*	

Düzenleme sahasında yukarıda tablolar halinde sınıflandırılan donatıların dışında bir donatı olması halinde ise kurulmasını önerdiğimiz “Danışma ve Denetleme Kurulları” belirlenen ölçütler doğrultusunda donatının DOP mu yoksa KOP mu olduğuna karar vermeleri ve gerekçeli bir rapor tanzim ederek uygulama dosyasında bulundurmaları uygulamanın daha sağlıklı yapılmasına imkân sağlayacaktır.

2.1.1.3.Yapılan Uygulamayı Açıklayıcı Dağıtım-Tahsis Raporları

Arsa ve Arazi Düzenlemesi teknik bir uygulamadır. Uygulama dosyasını inceleyip anlamak isteyen kişinin de az da olsa teknik bilgiye sahip olması gerekmektedir. Uygulama dosyaları genelde ;

- Encümen kararı alınması ve onaylanması
- Kadastroda teknik kontrollerinin yapılması
- Tapuda tescili
- Uygulamaya itiraz olması durumunda ilgili mahkemelerce değerlendirilmesi
- Taşınmaz sahiplerinin talep etmesi

durumlarında incelemeye tabi olmaktadır. Bu aşamaların ilk üçünde kurum bünyesinde uygulamayı anlayacak ya da anlatabilecek teknik personel bulunmaktadır. Fakat gerek mahkemede gerekse taşınmaz sahipleri arasında uygulamayı anlayacak teknik bilgiye sahip kişiler olmayabilir. Bu nedenle uygulama dosyalarında yapılan uygulamayı daha şeffaf, açık ve anlaşılır hale getirmek için dağıtım-tahsis raporlarına yer verilmesi gerekir. Hazırlanan bu raporda;

- Kesilen DOPO ve KOPO oranları ve miktarları
- Dağıtım stratejisi
- Tahsis edilen imar ada ve parselleri
- Uygulamanın yasal dayanağı

her bir kadastral parsel için ayrı ayrı yer almalıdır. Örneğin;

“ 31 nolu kadastral parsel 1075.71m² iken 0.37539 oranında DOP uygulanmış ve 403.81 m² kesinti yapıldıktan sonra 671.90 m² imara tahsis edilmiştir. İmar planında bu parsel sosyal tesis adasına isabet etmiştir. Dağıtım stratejimize uygun olarak bu parsele 103

nolu imar adasında 3 (671.90 m2) nolu imar parseli ferdi olarak tahsis edilmiştir.” biçiminde düzenlenebilir.

2.1.1.4.3290 Sayılı Kanunun Ek-1 Maddesi Uygulamaları

Arsa ve arazi düzenlemelerinde bazı özel şartların sağlanması durumunda düzenlemeye giren hisseli parsellerde dağıtım sonrası mülkiyette ferdileştirme işlemi yapılabilmektedir. Bunun yasal dayanağı İmar Yasası ile birlikte uygulanan ve 2981 sayılı Yasaya 22/5/1986 tarih ve 3290 sayılı Yasa ile ilave edilen Ek 1 maddesidir. Söz konusu kanun metninde “ İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerin de, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir.” denmektedir. Buna göre mülkiyette ferdileşme işlemi yapılabilmesi için zeminde 9/5/1985 tarihinden önce özel paylaşım dayalı parselasyon planının olması gereklidir.

Yani eski dilde “ kayden şayi, mahallen müstakil “ diye ifade edilen zeminde fiili bir bölünme yoksa EK1 maddesi ile mülkiyette ferdileştirme işlemi yapılamaz (Ersoy, Keskinok, 2000)

Arsa ve arazi düzenlemesinde ki amaç mümkün olduğunca müstakil parseller oluşturmak olduğu halde EK1 maddesinde böylesine bir şart koyulması bir çelişki ifade etmektedir. Yeni bir düzenleme yapılarak bu çelişkinin ortadan kaldırılması gereklidir. Özel bir şart olmadan uygulamanın gerçekleştirilmesi uygulamanın daha sağlıklı şekilde yapılmasına imkan sağlayacaktır. Bu nedenle dağıtım sonra hisseli parsellerde hisselerin çözülmesi, aynı taşınmaz sahiplerinin düzenleme bölgesindeki hisselerinin bir araya toplanması ve mümkün olduğunca mülkiyette ferdileştirme işleminin yapılabilmesi için öncelikle 3194 sayılı İmar Kanununun 18.maddesinde yasal bir düzenleme yapılması ve ilgili arsa ve arazi düzenlemesi yönetmeliğinde açıklama yapılması gereklidir. Ayrıca bu ferdileştirme işlemine ilişkin ihtiyaç duyulabilecek formlar için bir standart sağlanması gerekmektedir.

2.1.1.5.DOPO Oranından Fazla Kısımın Kamulaştırılmasındaki Miktar Belirsizliği

Arsa ve arazi düzenlemesinde kesilebilecek maksimum DOPO oranı %40 olarak belirlenmiştir. Eğer umumi hizmetler için ayrılan alan düzenlemeye giren kadastral parsellerden kesilen %40 orana karşılık gelen alandan fazla olması durumunda artan kısım kamulaştırma ile sağlanır. Kamulaştırılacak alan miktarı;

KAA: Kamuya Ayrılan Alan;

DGA:Düzenlemeye Giren Alan;

olmak üzere;

Kamulaştırılacak Alan=(KAA-0.40*DGA)*(100/60) ile bulunur.

Hesabın kontrolü yapılacak olursa;

DOPO=(KAA-Kamulaştırılacak Alan) / (DGA-Kamulaştırılacak Alan)=0.40

olmalıdır.

İlgili kanunda kamulaştırılacak alan miktarının üst limiti ile ilgili bir sınırlama getirilmemiştir. Bu yasal bir boşluktur. İlgili kanunda ve yönetmelikte düzenleme yapılarak bir üst sınır koyulması gerekmektedir. Aksi takdirde art niyetli yapılan uygulamalarda taşınmaz sahiplerini mağdur edilebilir. Bunun için yasal bir düzenlemeyle DOPO kesintisi ile kamulaştırılacak alan toplamının, düzenlemeye giren alan toplamının %50 sinden fazla olamayacağı belirlenmelidir. Düzenleme bölgesi seçiminde bu husus dikkate alınmalıdır. Toplamda kesilen alanın %50 den fazla olması, taşınmaz sahipleri açısından, arsa ve arazi düzenlemesinin taşınmazlarının yarısından fazlasının resen ellerinden alındığı bir uygulama olarak görülmesine sebep olabilir.

2.1.1.6.İptal ve Geriye Dönüş

İmar uygulamaları genelde; idarenin yaptığı usul yanlışlıkları, DOPO'un hatalı hesabı, parselyonda eşdeğerlik ilkesinin ihlali ve düzenleme sınırının hatalı geçirilmesi nedenleriyle iptal edilmektedir. Mahkemece iptal edilmiş bu tür işlemlere dayanılarak tesis edilmiş olan imar uygulaması kendiliğinden ortadan kalkmaktadır. Bu sebeple iptal hükmü idareye, bu işlem hiç tesis edilmemiş gibi eski durumu tamamen tesis ve iade etmek geriye dönüş görevini yüklemektedir (Ergen, 2009).

Ayrıca Anayasamızın “Mahkemelerin Bağımsızlığı” başlıklı 138. Maddesinde “....Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez.”denilmektedir.Bunun yanında 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun Kararların sonuçları başlıklı 28 inci maddesinin 1.fıkrasında; “Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının icaplarına göre idare, gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecburdur.Bu süre hiçbir şekilde kararın idareye tebliğinden başlayarak otuz günü geçemez. Ancak, haciz veya ihtiyati haciz uygulamaları ile ilgili davalarda verilen kararlar hakkında, bu kararların kesinleşmesinden sonra idarece işlem tesis edilir.”hükmü yer almaktadır.

Fakat buna rağmen arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.maddesinde ve yönetmelikte iptal ve geriye dönüşle ilgili maddeler yer almamaktadır. Bu nedenle idareler ve uygulayıcılar kendilerince hazırladıkları klişelerle geriye dönüş ve ikinci uygulamayı gerçekleştirmektedirler. Bu nedenle bir standart yakalanamamakta ve farklı farklı çözümler üretilmektedir.

Günümüzde imar uygulamalarının çoğunu geri dönüş amaçlı düzenlemeler oluşturmasına rağmen; yasal kuralların yokluğu karşısında uygulamada geliştirilen çözüm yaklaşımları beraberinde birçok sorunları beraberinde getirmektedir. Bu bağlamda; standart bir klişenin olmayışı uygulayıcıların farklı ve birbiriyle uyuşmayan geri dönüş cetvelleri hazırlamalarına neden olmaktadır. Kök parsel dönüş yapılsa bile bunların hangi maliklere hangi oranlarda dönüş yaptığı ise klişede açık değildir. Uygulamanın iptalinin yıllar sonra bile olabileceğinden hareketle zeminde oluşan yapılaşmalar, malik değişimleri, hisselilik durumları ve alım-satım gibi taşınmazın mahiyetini etkileyen işlemler olabilmektedir. Bu da hem geri dönüşün başında geri dönecek parsellerin kimlere döneceği hem de yeni uygulamanın yapılarak dağıtımın nasıl yapılacağı noktasında soru işaretleri bırakmaktadır. Kısaca, günümüzde uygulanan geri dönüş işlemi kendi içinde kapalı ve çözümsüz kalmıştır. İptal sonrası oluşan mülkiyet karmaşasının hızlı ve daha az sorunla giderilmesi için geri dönüş cetvellerine daha açık ve anlaşılır olması ve yasal düzenlemelerin yanı sıra daha farklı yöntemlerin bu işe dahil edilmesi gerekmektedir. Bunun için yeni klişelerin oluşturulmalı ve zemindeki güncel durumun yani müktesep hakların büyük oranda korunması da sağlanmalıdır.

Geriye dönüş işlemi için başlıca esaslar şu şekilde olmalıdır (Çelik, 2013);

- Geriye dönüş ve ikinci uygulama yapılmasına dair encümen kararlarının alınmalıdır.
- Hangi imar parselleri başlangıçta hangi kadastral parselden elde edilmiş ise bunlara DOP eklenerek eski parsele dönülür.
- Eğer Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönetmeliğinin 12'nci madde kapsamında kamu ortaklık payı varsa, buradaki alanda geri dönülen parsellere ilave edilir.
- Yoldan ihdas edilmiş alanlar varsa, müstakil veya hisseli biçimde tahsis edildikleri imar parsel alanlarından alınarak/koparılarak; ilk ihdas konumuna geri dönülür. Sonra bu alanlar yeni uygulamada DOP hesabında yer alan kamuya ayrılan alanlar toplamından düşülür.
- Hazırlanan cetveller ve planlar 30 gün süre ile askı ilanına çıkarılır.

2.1.1.6.1. Geri Dönüş Klişelerinin Oluşturulması

İdari yargı tarafından verilen iptal ve/veya kök parsele dönüş kararının yerine getirilebilmesinin temel adımı geri dönüş cetvellerinin oluşturulmasıdır. Bununla beraber iptal edilen uygulamadan önceki kadastral parsellere ve hukuki duruma dönüş sağlanmaktadır. Bunun yanı sıra bu cetveller yapılacak yeni uygulamaya da veri sağlamakta ve bir altlık niteliğinde olmaktadır.

Geri dönüş formu-1 (GDform-1): İmar parseli malik ilişkilendirme tablosu olarak da adlandırılan bu formun oluşturulması için tapudan bazı verilerin alınması gerekmektedir. Bunlar; iptal edilen uygulamadaki imar parsellerine ait alan, hisse ve malik verileridir. Tablo 11'den de görüleceği gibi kadastral parseller numaralarına göre sıralandırılır. Uygulama tarihinde bu parsellerden oluşan imar parsellerinin; alanları, hisse ve malik bilgileri karşılıklarına yazılır. Ardından iptal tarihindeki güncel malik ve hisse durumları da karşılıklarına yazılır. Bu formdan geri dönüş cetvelinde kullanılmak üzere, kadastral parsel numaraları ve uygulama ve iptal tarihindeki malik bilgileri alınır ve ikinci formun oluşturulmasına geçilir. Bu formu oluşturmaktaki amaç; imar parsellerinin uygulama tarihinden iptal tarihine kadar geçen süredeki, eğer varsa, hukuki durumlarındaki değişimlerin saptanması ve değerlendirmeye alınmasıdır (Çelik, 2013).

Tablo 11. İmar Parseli Malik İlişkilendirme Tablosu (Çelik, 2013)

Kadastro Parselinin			Uygulama Tarihindeki İmar Parselinin						İptal Tarihindeki İmar Parselinin					
Pafta Ada No	Parsel No	Alan	Pafta/Ada	Parsel No	İmar Alanı	Hisse	Hisse Alanı	Malik	Pafta/Ada	Parsel No	İmar Alanı	Hisse	Hisse Alanı	Malik
11	15	7985,35	20LIII/101	1	1813,25		4263,93	Ali Al	20LIII/101	1	1813,25		4263,93	Cemal Gürel
				2	1813,25	tam				2	1813,25	tam		
				4	637,43					4	637,43			
11	16	2623,78	20LIII/102	10	1401,02	tam	1401,02	Can Ünal	20LIII/102	10	1401,02	tam	1401,02	Can Ünal
11	17	11866,0	20LIII/102	9	2924,15	1/2	1462,08	Mehmet Gül	20LIII/102	9	2924,15	tam	2924,15	Kemal San
						1/2	1462,08	Erkan Ak		11	2162,53	1/2	1081,27	Mehmet Gül
				11	2162,53	1/2	1081,27	Mehmet Gül				1/2	1081,27	Erkan Ak
				12	1249,4	1/2	1081,27	Erkan Ak		12	1249,4	1/2	624,7	Mehmet Gül
						1/2	624,7	Erkan Ak				1/2	624,7	Erkan Ak
11	18	9380,62	20LIII/101	3	2989,07	tam	2989,07	Ayşe Çelik	20LIII/101	3	2989,07	tam	2989,07	Zafer Kara
			20LIII/104	5	2019,89	tam	2019,89	Ayşe Çelik	20LIII/104	5	2019,89	tam	2019,89	Ayşe Çelik

Geri dönüş formu-2 (GDform-2): Geri dönüş cetveli olarak adlandırılan bu formun oluşturulması için GDform-1'in yanı sıra iptal edilen uygulamanın özet ve denge cetveli de gereklidir. Bu cetvelin oluşturulmasındaki temel amaç; kadastral parselden yapılan DOP ve KOP kesintilerinin oluşturulan imar parseline iade edilerek kök (kadastral) parselde yeniden geri dönülerek bu parsellerin tekrardan oluşturulmasıdır. Burada dikkat edilmesi gereken iki önemli husus vardır. Birincisi, iptal edilen uygulama öncesinde yapılan terklerin ve bağışların uygulamada hesaba ne şekilde katılacağıdır. İkincisi ise DOP, KOP ve imar parseli iadelerinin hangi maliğe, hangi oranlarda verileceğidir.

Bağış ve Terklerin Değerlendirilme Biçimi: Bilindiği gibi AADY'nin 11. maddesinin 3. fıkrasında; taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, ifraz edilerek (ilk parselleme) tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin ilk parsellemeye alınan terk oranını, bölge için belirlenen düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar DOP alınabileceği hükme bağlanmıştır. Buna göre yapılan terk miktarları tabloda ilgili sütuna yazılır ve DOP iadesi yapılırken, DOP miktarından yapılan terk miktarı düşülür ve elde edilen alan, imar parseline ve KOP parseline alanları oranında iade edilir. Uygulama öncesinde yapılan bağışlar için de bir sütun açılır ve bu alanlar hesaba dahil edilmezler yani düzenlemeye giren senet alanından çıkarılırlar ve son senet alanını oluştururlar ve aynı zamanda herhangi bir maliğe de iade edilmezler (Çelik, 2013).

DOP, KOP ve İmar Parseli İadelerinin Değerlendirilme Biçimi: Bir geri dönüş cetvelinde, üç farklı iadede söz etmek mümkündür. Bunlar; DOP, KOP ve imar parseli iadeleridir. Bu yapılan iadelerin sonucunda toplamda iki farklı kadastral parsel oluşur. Birinci parsel, DOP ve imar parseli iadelerinden oluşurken, ikinci parsel, DOP ve KOP iadelerinden oluşur (Tablo 12). Her iki parsel toplandığında kadastral parselin düzenlemeye giren son senet alanını verir. Bu şekilde yargının söz ettiği kök parsellere dönülmüş olur. Burada iki farklı iade parseli oluşturulmasındaki amaç bu parsellerin iki farklı maliğinin olmasıdır. Zira DOP ve imar parseli iadeleri iptal tarihindeki maliğe ait iken, diğer DOP ve KOP iadeleri de uygulama tarihindeki maliğe aittir. Çünkü kamu tesis alanına yapılan kesintiler uygulama tarihindeki malikten yapılmıştır ve aynı maliğe ait olmalıdır ve hesap cetvelinde bu alan için de DOP oranında bir kesinti yapıldığından, bu şekilde geri dönerken de DOP iadesini alarak geri dönmelidir.

Aslında temelde oluşan tek bir parseldir ancak farklı hissedarlara sahiptir. Başka bir deyişle, uygulama tarihinde müstakil olan bir parsel, uygulama iptal edilip geri

dönüldüğünde hisseli hale dönüşmektedir. Bu durum ancak iptale kadar geçen süreçte alım-satım olmuşsa geçerli olmaktadır. Aksi takdirde iade ile oluşan KOP parseli ile imar parselinin tek bir maliki olur (Çelik, 2013).

Tablo 12. Geri Dönüş Tablosu (Çelik, 2013)

Pafta-Ada No	K. Parsel No	D. Giren Senet Alanı	Bağış	Terk	Son Senet Alanı	DOP	Tahsis Alanı	KOP	İmar Tahsisi	DOP İadesi (1)	KOP İadesi (2)	İmar Parseli İadesi (3)	Toplam İade (1+2+3)	Maliğin	
														Adı-Soyadı	
	15	7985,35			7985,35	3172,88	4812,47	548,54	4263,93	2811,23		4263,93	7075,16	Cemal Gürel	
										361,65	548,54		910,19	Ali Al	
Toplam													7985,35		
	16	2623,78			2623,78	1042,53	1581,26	180,24	1401,02	923,70			2324,72	Can Ünal	
										118,83	180,24		299,07	Can Ünal	
	17	11866,00			11866,00	4714,81	7151,19	815,11	6336,08					Mehmet Gül, Erkan Ak ve Kemal Sarı	
										4177,4		6336,08	10513,5	Mehmet Gül ve Erkan Ak	
										537,41	815,11		1352,52		
	18	9380,62			9380,62	3727,28	5653,34	644,38	5008,96					Zafer Kara ve Ayşe Çelik	
										3302,44		5008,96	8311,4		
										424,84	644,38		1069,22	Ayşe Çelik	
Toplam		31855,75											31855,78		

Geri dönüş formu-3 (GDform-3): Kadastral parsel malik ilişkilendirme tablosu olarak adlandırdığımız bu form için gerekli olan veri GDform-1 ve GDform-2'den alınır. GDform-2'den alınan kadastral parsel numaraları ve alanları ilgili sütuna yazılır. Sonra uygulama ve iptal tarihindeki malikler GDform-1'den çekilir ve ilgili sütunlara Tablo 13'daki gibi yazılır. Geri dönüş cetvelinde (GDform-2) yapılan iadeler sonucu oluşan KOP ve imar parselleri ilgili maliklerin karşlarına yazılır. Parsel malik ilişkilendirme tablosunda görüldüğü üzere 15 nolu kadastral parselin 7075,16 m²lik alanı iptal tarihindeki maliğe (Cemal Gürel'e) ait iken 910,19 m² alanlı KOP parseli, uygulama tarihindeki maliğe (Ali Al'a) aittir. Bundan sonra hisselendirme sütununa geçilir. Hisse miktarları ve hesabı GDform-1'den alınarak yapılır ve hisseye düşen alanlar ilgili sütuna yazılır.

Sonuç olarak, tescile esas kısımdan da görüleceği üzere, toplam iade alanı kök parsele eşit olmaktadır. Ancak iptale kadar geçen süreçteki hukuki değişimler müstakil parselleri hisseli hale de getirebilmektedir.

Bu form ile beraber askı ilanı yapıldıktan sonra, klişeler tapu sicil müdürlüğüne gönderilir ve imar parselleri tapudan terkin edilirken yeni oluşan kadastral parsellerin (geri döndürülen kök parsellerin) tescili yapılır ve yeni alınan kadastral parsel numaraları ile ikinci uygulamaya geçilir (Çelik, 2013).

2.1.1.6.2.İkinci Uygulama Klişelerinin Hazırlanması

Esasen bu klişeler, 18'nci madde uygulamalarında kullanılan klişelerden çok da farklı değildir. İptal edilen uygulamanın iptal nedenine bağlı olarak düzenleme sınırı yeniden ele alınmalıdır. Örneğin düzenleme sınırının yanlış geçirilmesi durumu var ise düzenlemeye giren parseller de tekrar değerlendirilir ve kadastro ayırma çapları düzenlenir. Bundan sonra, yeni kadastro parsel numaraları alan kök parsellerin tamamı ya da idarenin belirttiği kısımları düzenlemeye dahil edilirler. Yeniden bir DOP hesabı yapılır, DOP miktarları her bir parselden eşit oranda kesilir ve ilk tahsis alanları hesaplanır. Ardından düzenleme bölgesinde kamu tesis alanı var ise tekrardan bir KOP hesabı yapılır ve ilk tahsis alanlarından kamu tesis alanları için yapılan kesintiler çıkarılır (Çelik, 2013).

Bu noktada uygulamaya farklı bir yaklaşım getirilerek KOP kesintileri sadece iptal tarihindeki malikten yapılır. Yani ilk uygulamada KOP'a giden alan ikinci uygulamaya alındıktan sonra da KOP'a tahsis edilir. Bu şekilde diğer hak sahiplerinin alanlarından KOP kesintisi yapılmaz ve bu alanlarda önemli miktarlarda azalma meydana gelmez. Sadece DOP'un az ya da fazla hesaplanması nedeniyle alansal olarak artma ya da azalmalar meydana gelebilir.

Daha anlaşılır olması açısından özet denge cetveline malik ve hisse sütunları açılmıştır. Burada hisse ile ilgili veriler GDform-3'den yararlanılarak oluşturulmuştur. İmar adası dağıtım cetveli, tahsis cetveli ve tescile esas yeni mülkiyet listesi ise ilgili idare tarafından daha önceki uygulamalara benzer şekilde hazırlanır ve imar parselleri gerekli askı-ilan işlemlerinden sonra kesinleşerek tescil edilirler.

KOP parselinin değerlendirilme biçimi: Tablo 14'de görüldüğü üzere; 123 nolu parselde DOP kesintisi yapıldıktan sonra tahsis alanları oluşturulmuştur. 123 nolu parselden kesilmesi gereken KOP miktarı ise sadece Ali Al'a ait hisseden kesilmiştir. Çünkü birinci uygulama tarihinde, 123 nolu parselin sahibi olan Ali Al'dan 546,94m² lik bir KOP kesintisi yapılmıştır. İptal tarihinde ise malik değişmiş ve Cemal Gürel imar parselinin yeni sahibi olmuştur. Geri dönüş yapıldığında hisseli olarak oluşan kadastral parsel ikinci uygulamaya alındığında daha önce kendisinden KOP kesintisi yapılan malikten tekrar aynı miktarda KOP kesintisi yapılmıştır. Bu şekilde daha önce KOP'a giden alan ikinci uygulamada da KOP için tahsis edilmiştir. KOP parsellerinin bu şekilde değerlendirilmesi sonucunda, birinci uygulamada parselinin tamamını satan malik ikinci

uygulama ile tekrar yeni bir imar parseline sahip olamayacaktır. Bu şekilde taşınmazı satın alan malîğin müktesep hakkı olabildiğince koruncak ve imar tahsisinin aynı yerden yapılmasına olanak sağlanacaktır (Çelik, 2013).

Tablo 14. İkinci Uygulama Özet Denge Cetveli (Çelik, 2013)

Kadastral Parsel No	Düzenlemeye Giren Alan	DOP (0,399097)	Tahsis	Hisse	Hisse Alanı	KOP (0,113983)	Son Tahsis	Malik
123	7985,35	3186,93	4798,42	2126,44/2400	4251,48	0,00	4251,48	Cemal Gürel
				273,56/2400	546,94	546,94	0,00	Ali Ali
124	2623,79	1047,15	1576,64	Tam	1576,64	179,71	1396,93	Can Ünal
125	11866,00	4735,69	7130,31	981,38/2400	2915,64	0,00	2915,64	Kemal Sarı
				709,31/2400	2107,33	812,73	1700,97	Mehmet Gül
				709,31/2400	2107,33		1700,97	Erkan Ak
126	9380,62	3743,78	5636,84	1268,94/2400	2980,34	0,00	2980,34	Zafer Kara
				1131,05/2400	2656,48	642,50	2013,98	Ayşe Çelik
127	5568,78	2222,48	3346,30	909,68/2400	1268,36	0,00	1268,36	Süleyman Mahir
				1216,77/2400	1696,53	0,00	1696,53	Levent Öz
				91,18/2400	127,13		0,00	Elif Güven
				91,18/2400	127,13	381,42	0,00	Ahmet Yılmaz
				91,18/2400	127,13		0,00	Emre Can
128	10906,43	4352,72	6553,71	606,98/2400	1657,49	747,01	910,48	Demet Güneş
				1212,29/2400	3310,42	0,00	3310,42	Nalan Turan
				580,73/2400	1585,81	0,00	1585,81	Ece Gün
201	141,51	56,48	85,03	Tam	85,03	9,69	75,34	Demet Güneş
TOPLAM	48472,48	19345,22	29127,26		29127,22	3320,01	25807,26	

2.1.1.7.Uygulamada Belediye ve Hazine Arazilerinin Değerlendirilmesi

Arsa ve arazi düzenlemesinde düzenleme bölgesi içerisinde belediye ve T.C Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazların olması durumunda öncelikli olarak bu taşınmazlar KOP donatılarının elde edilmesine kullanılmalıdır. Belediyeler adına kayıtlı taşınmazlar yerel yönetimler tarafından sağlanması gereken donatılarda, hazine adına kayıtlı taşınmazlarda merkezi yönetim tarafından sağlanması gereken donatılarda kullanılması hem kamulaştırma maliyetinin düşürülmesi hem de edinim sürecinin kısaltılması açısından faydalı olacaktır.

Ayrıca DOPO oranının %40 dan fazla çıkması durumunda fazla çıkan kısmın kamulaştırma ile edinimi gerekmektedir. Bu edinimde ilk öncelikli olarak belediye ve hazine adına kayıtlı taşınmazların kullanılması, bunların yetmediği durumlarda diğer düzenlemeye giren parsellerden kamulaştırma yapılması düzenlemenin uygulanabilirliğini daha etkin kılacaktır.

Bunların yanı sıra söz konusu bu taşınmazların, düzenlemeye giren fakat son tahsis alanları minimum imar parsel alanını sağlamayacak büyüklükte olan taşınmazlarla hisseli olarak imar parseli oluşturmada kullanılması uygulama da yaşanan bir takım sıkıntıların da önüne geçilmesine yardımcı olacaktır.

2.1.1.8.Kontrol Mekanizması Eksikliği

Arsa ve arazi düzenlemesi idareler tarafından resen yapılan uygulamalardır. Uygulama yapılması için taşınmaz sahiplerinin rızasının alınmasına gerek yoktur. Fakat uygulamanın resen yapılması, taşınmaz sahiplerinin bir nevi uygulamada söz sahibi kılınmaması bir takım sıkıntıları da beraberinde getirmiştir.

Arsa ve arazi düzenlemesi taşınmaz sahiplerinin gözünde kendilerinin saf dışı bırakıldığı, idarelerin tekelinde yapılan ve taşınmazlarının %40 a kadarlık kısmının zorla alındığı bir uygulama olarak görünmektedir. Böylesi bir sonuç olunca da taşınmaz sahipleri kendilerinin söz sahibi olabileceği yerler olarak mahkemeleri görmekte ve yapılan uygulamayı iptali için mahkemelere taşımaktadır. İlgili mahkemelerce değerlendirilen itirazlar bazen iptalle sonuçlanabilmektedir. Bunun sonucunda da hem idareler hem de

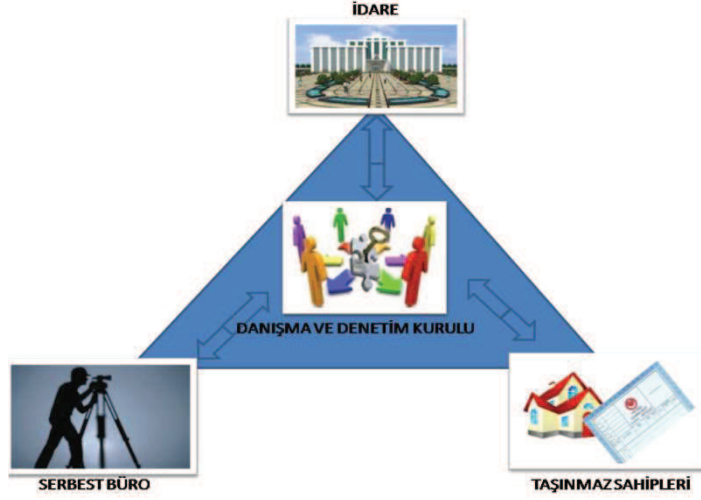
taşınmaz sahipleri sıkıntılı bir süreç olan geriye dönüş ve ikinci uygulamanın gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Tüm bu sıkıntıların bir nebze de olsa önüne geçebilmek için taşınmaz sahipleri de uygulama sürecine katılmalı ve onların da görüşleri alınmalıdır. Bunun için uygulamaya başlanmadan önce idareler bünyesinde danışma ve denetleme kurulları kurulmalıdır. Bu danışma kurulları hem yapılan uygulamayı denetleyecek hem de taşınmaz sahipleri ile idareler arasında bir köprü inşa edecek nitelikte olmalıdır. Bu kurulda yer alacak kişiler uygulamaya teknik ve mevzuat açısından hakim kişilerden oluşmalıdır. Kurulda en az birer tane;

- Uygulamanın hukuki boyutunda söz sahibi olacak hukukçu,
- Teknik kısmının denetimini yapacak ve dağıtım stratejisini belirleyecek, bu alanda uzmanlaşmış ve tercihen üniversite bünyesinden gelecek bir harita mühendisi,
- Planla ilgili sorunların çözümünde yer alacak şehir plancısı,

yer almalıdır.

Bu kurul uygulamanın her aşamasında görev almalı, itirazları minimuma indirecek şekilde çalışmalıdır. Bunun yanı sıra yapılan uygulamayı taşınmaz sahiplerine belli aralıklarla düzenleyecekleri toplantılarla anlatmalı, onların taleplerini dinlemeli, onlarla mülakat formları doldurmalı ve mümkün olduğunda onların talepleri doğrultusunda düzenleme yapmalıdırlar. Bu kurul taşınmaz sahipleri, idareler ve uygulamayı gerçekleştiren serbest bürolar arasına sürekli bilgi alışverişi içinde olmalıdır.



Şekil 2.Danışma ve Denetleme Kurulu İşlevi

Bu kurulun başlıca görevlerini sıralayacak olursak;

- Uygulamanın her safhasında görev almak ve uygulamanın kadastro kontrolü ve tapuda tescilinden önce gerekli ön kontrollerini yapmak,
- Uygulamayı belli aralıklarla hazırlayacakları toplantılarla taşınmaz sahiplerine anlatmak ve sorularını yanıtlamak,
- Taşınmaz sahiplerinin uygulama hakkında görüşlerini almak, mülakat formları hazırlamak,
- İdareler, taşınmaz sahipleri ve uygulamayı gerçekleştiren serbest bürolar arasında koordineli bir çalışma yürütmek,
- Yapılan itirazları değerlendirmek ve sonucu itiraz sahibine gerekçeleri ile anlatmak,

olmalıdır.

Bu sayede taşınmaz sahipleri de kendilerini uygulamanın bir parçası olarak görecektir, uygulamanın daha sağlıklı ve şeffaf bir şekilde yerine getirilmesi sağlanacak ve iptallerin minimuma inmesi sağlanacaktır.

2.1.1.9.Hisselerin Bedele Dönüştürülmesi

Düzenleme bölgesine bulunan parsellerin alanların küçük olması ya da maliklerinin çok sayıda hissedardan oluşması durumunda son tahsis alanları çok küçük hisseler

karşılık gelebilmektedir. Bunun sonucunda da mevcut hisse ile müstakil imar parseli tahsis edilemediğinden uygulamada çok sayıda hisseden oluşan imar parselleri üretilmektedir.

Bu şekilde oluşturulan hisseli parsellerde uygulama sonrasında ciddi ölçüde sıkıntılar yaşanmaktadır. Taşınmaz sahiplerinin hiç tanımadığı kişilerle hissedar olması, taşınmaz sahiplerinin ortak bir çözüme yanaşmamaları sonucu bu parsellerde yapılaşma süreci uzun zaman almaktadır. Ayrıca bunun yanı sıra bu parseller fazla hissedar sayısı yüzünden hem değer kaybetmekte hem de müteahhitler tarafından tercih edilmemektedirler.

Bu nedenlerden dolayı müstakil imar parseli tahsis edilemeyecek durumda olan küçük hisselerin bedele dönüştürülmesi, değer artışından faydalanabilmesi için bedele dönüştürülecek alanın DOP kesintisi yapıldıktan sonraki alan alınması ve bedelinin düzenleme yapılan tarihteki rayiç bedel üzerinden uygulamayı gerçekleştiren idare tarafından peşin olarak ödenmek suretiyle idare üzerine geçirilmesi yaşanan bu sıkıntıların önüne geçilmesine yardımcı olacaktır.

2.1.1.10. Dağıtım ve Tahsis Stratejisi ve Uygulamadan Sonra Verilen Parselin Eşdeğer Olmaması,

Arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarında, bütün kadastral parseller eşit değerde kabul edilmekte, düzenleme işleminde parsellerin sadece yüzölçümleri esas alınmaktadır. Uygulama imar planındaki yapı adaları arasındaki büyük farklılıklar nedeniyle, eşit değerde varsayılan kadastro parsellerinden düzenleme sonucunda çok farklı değerlerde imar parselleri üretilmektedir. Bu nedenle düzenleme sahaları seçilirken, aynı yapı yoğunluklarını ve düzenini içeren yapı adaları dikkate alınmalıdır (Uzun, 1997).

Eşdeğerlik ilkesi; uygulama imar planlarının rahatlıkla hayata geçirilebilmesi için katılımcı mal sahiplerinin taşınmazları arsa düzenlemesinden önce ve imar parseli olarak da düzenlemeden sonra aynı değerde (fiyatta) olmalıdır. Bunun için de arsa düzenlemesine karar verildiği tarihte katılım parsellerinin belirlenen katılım rayiç değeri ile imar parselleri oluşturulup tapuya tescil edilmeden önceki dağıtım rayiç değerleri arasında eşitlik olmaz.

Eşitliği sağlamak için aradaki fark para ile giderilir. Böylece katılım ve dağıtım parselleri değerleri eşitlenir. İmar hukukunda bu duruma eşdeğerlik ilkesi denir (Ülger vd., 2006).

Yönetmelikte belirlenen parselleme ve tahsis ilkelerine göre, düzenleme sonucunda oluşacak imar parsellerinin mümkün olduğu kadar aynı yerdeki veya yakınındaki eski

parsel sahibine tahsisi (AADY, md.:10/a), buna imkan olmadığı veya mal sahibine teknik nedenlerle bağımsız parsel verilememesi durumunda bu parsel yerine mümkün olduğu kadar aynı şart ve değerde hisseli parsel verilmesi gerekmektedir (AADY, md.:10/c). Özellikle ıslah imar planı uygulamasında, paylı parsellerde payların mümkün olduğunca azaltılması ve ferdi parseller oluşturulması amaçlanmalıdır. Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parselinin içine alınması suretiyle kullanım devamlılığı sağlanır (AADY, md.:10/b). Ancak yönetmeliğin (a) bendi ile düzenlenen hükmü, mutlak uygulanması gerekli bir kural içermemekte, mümkün olması halinde düzenleme ile oluşacak imar parsellerinin aynı yerdeki ve yakınındaki eski parsel tahsisinin sağlanmasını öngörmektedir. Bu bağlamda, dağıtımda eş değerlilik sağlamak üzere;

- Her kadastral parselde bulunduğu yapı adasından imar parseli tahsis edilmelidir. Ancak, bu teknik olarak mümkün değilse, aynı imar hakkına sahip başka bir adadan tahsis yapılmalıdır.

- Eğer kadastral parsel imar planı gereği (bir kamu tesisi veya alanına isabet ettiği için) eski yerinde korunamıyorsa, bu parselin konumunun değiştirilmesi kaçınılmazdır. Bu durumda, mümkün olduğunca kadastral konumuna yakın ve bu konum çevresindeki imar haklarından (en azından) en düşük olana eşit bir imar hakkı bulunan yapı adasından paylı veya ferdi, özellikle yapılı olmayan, parsel tahsis yapılmalıdır. Tahsis yapılırken, tahsis edilen yeni parsel ile eski parselin uzaklık ve ekonomik değerler doğrultusunda hakkaniyet gözetilerek yapılması gerekmektedir.

Ayrıca arsa ve arazi düzenlemesinde DOP-değer ilişkisinin irdelemesi de gereklidir. Düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların alanlarından %40'a kadar alan, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında DOP olarak düşülebilir. Değer artışı ile DOP oranı arasında ilişkiyi ortaya koyan aşağıda verilen formüle göre yüzde 40 kesinti yapılan bir kadastral parselde, düzenleme sonrası metre kare birim değerinin artması gereken miktarı hesaplamak mümkündür. Buna göre;

dA: Birim alan için değer artışı

Fö: Düzenlemeden önceki birim metrekare fiyatı

Fs: Düzenlemeden sonraki birim metrekare fiyatı

P: Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

$$dA / F\ddot{o} > p / 100-p$$

formülü kullanılmalıdır. Bu eşitliğin anlama şudur: Bir parselden %p (örneğin %25) alan kesintisi yapılabilmesi için parselin değerinde düzenleme nedeniyle en az $p / 100-p$ (yani %33) artış olması gerekmektedir.

Örnek: $p = \%40$ ise değer artışı ne olmalıdır?

$$dA / F\ddot{o} > p / 100-p = dA / F\ddot{o} > 40/100-40 = dA / F\ddot{o} > \%66.6666 \text{ bulunur.}$$

Kentlerin gelişme bölgelerinde, henüz hiçbir altyapının bulunmadığı ve hala kırsal nitelik taşıyan seyrek yapıli alanlarında yapılan imar uygulamalarında gerçekleşen değer artışının, örneğin yüzde 40 DOP kesintisi yapılmış olsa bile, düzenleme sonrası kadastral parsellerde yüzde 66,67 oranından çok daha fazla değer artışı olduğu söylenebilir. Ancak kentlerin yerleşik alanlarında, her türlü sosyal ve teknik altyapısı tamamlanmış alanlarda, düzenleme sonrası değer artışının beklenen düzeyde gerçekleşemeyeceği durumlar sözkonusu olabilmektedir. Özellikle tamamı yapılaşmış yapı adalarının bulunduğu düzenleme bölgelerinde imar parselleri, üzerinde yapı bulunan adalarda üretileceği için kaçınılmaz olarak hisseli parseller oluşturulmak zorundadır.

2.1.1.11.Uygulamada Esas Alınması Gerekli Planlar

İmar planları, planı yapılan yörenin mevcut durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın biçimde saptanabilmesi için, coğrafi veriler, beldenin donatımı, mali,sosyal,kültürel ve ticari yönden kullanışı gibi konularda yapılacak anket, araştırma ve incelemeler sonucu elde edilecek bilgiler esas alınarak hazırlanır.

İmar planları nazım ve uygulama imar planından meydana gelir. Nazım imar planı, varsa bölge ve 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 sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

Uygulama imar planı, tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulanma programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren, 1/1000 ölçekte düzenlenen ve raporuyla bir bütün olan plandır. Uygulama imar planı, üzerinde bütün plan kademelerinin kurallarını en son araziye yansıtan yada arazi kullanımını gösteren plandır.

İmar uygulamaları bire bir arazi kullanımını gösteren 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre yapılmaktadır. Çünkü diğer planlar arazi kullanımını genel olarak göstermektedir. Ayrıntılar uygulama planında yer almaktadır (Ergen, 2004).

2.1.1.12. Taşınmazlar Üzerindeki Muhdesatlar ve Korunması Gereken Yapılar

Arsa ve arazi düzenlemesi zemine ait bir uygulamadır, parsel üzerindeki muhdesatı kapsamaz. Dağıtım sonucu hisseli parsel oluşması durumunda oluşan hissedarlık sadece zemindeki toprak parçasına olan hissedarlıktır. Parsel üzerinde kuyu, ağaç, sera vb. muhdesatlar olması durumunda bedelleri ilgisine ödenmedikçe bu muhdesatlara hissedarlık gerçekleşmez. Bu muhdesatların gerçek bedellerinin tam belirlenememesi, hissedarların ekonomik gücünün düşük olması gibi durumlarda muhdesatların değerlendirilmesi sıkıntılara yol açmaktadır. Bu sıkıntıların mümkün mertebe önüne geçilmesi için, uygulamaya başlanmadan önce hazırlanan halihazır haritalarda söz konusu muhdesatlar ölçülmeli ve dağıtımda göz önünde bulundurularak mümkün olduğunda sahibine ve hissesiz olarak verilmesi sağlanmalıdır.

Ayrıca tarihi, mimari, jeolojik vb. amaçlarla muhafazası gereken yapılar uygulamada göz önünde bulundurulması gerekir. Halihazır haritalarda belirtilen bu yapılar dağıtım sonrası mümkün olduğunca hissesiz ve tek parselde bırakılması gerekir.

2.1.1.13. DOP Kesilmemesi Gereken Parseller

Düzenleme sınırı içerisinde kalmasına rağmen tüm parsellerden DOP kesilmesi mümkün olmamaktadır. Uygulamada DOP kesilmemesi gereken parsellerden DOP kesilmesi idari yargı tarafından uygulamayı bozma sebebi sayılmaktadır. Bu nedenle bu konuya açıklık getirilmesi ve DOP kesilmemesi gereken parsellerin detaylıca anlatılması gereklidir. Buna göre ;

- Düzenleme sonrası değer artışından yararlanamayacak, bir kamusal amaç için düzenlemeden önce ilgili kamu kurumlarınca kamulaştırılmış ve bu amaç düzenlemeye esas imar planı ile devam eden su deposu, pilon yeri, trafo yeri vb. gibi ve DOP kesintisi içinde belirtilen tüm donatılar(cami, karakol, ilköğretim okulları vb. gibi) düzenlemeye alınmış olmasına rağmen (kamu adına tescilli) bu tür parsellerden,

- İkinci kez düzenlemeye alınan parsellerden,

- 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16.maddeleri uyarınca isteğe bağlı terkli düzenleme yapılan ve terk miktarı uygulamadaki DOPO oranından gelecek kesintiden fazla olan parsellerden;

- Düzenleme kapsamında yer alsa bile, kullanım ve toprak yapıları itibariyle bir başka yerden tahsis yapılması mümkün olmayan orman ve mezarlık vasıflı alanlardan,

- Vakıflar genel müdürlüğü adına veya her türlü tasarrufu Vakıflar Genel Müdürlüğü'nde olmakla birlikte mazbut vakıflar adına kayıtlı toplum hizmetine sunulmuş (okul, hastane, cami, hamam, çeşme gibi) hayrat niteliğinde olan vakıf mallarından (kamusal amaç göttükleri için)

DOP kesintisi yapılamaz (Uzun, 2012).

2.1.1.14.Düzenleme Sınırının Tespiti ve Uyulması Gereken Kurallar

Arsa ve arazi düzenlemesinde uygulama bir düzenleme sahası ve bu saha içerisinde belirlenen düzenleme sınırı içinde gerçekleştirilir. Düzenleme sahası; sınırı tespit edilerek düzenlenmesine karar verilen alanı ifade eder. İdareler tarafından bölgenin gelişme faktörleri göz önünde bulundurularak belirlenir.

Her düzenleme sahasında mümkün olduğunca düzenleme ortaklık payı (DOP) %40'a yakın olacak şekilde seçilmeli, kadastral parsellere tahsis edilecek imar parsellerinin bulunduğu alandan uzakta verilmemesi için, düzenleme alanlarında bölgeleme yapılmalıdır. Düzenleme sınırı, düzenleme ile iskana açılacak alanın ihtiyaç duyduğu sosyal ve teknik altyapıyı sağlayacak şekilde tayin edilmeli, iskan sahasının bittiği yerlerde iskan sahasından ve iskan sahası içinde yollarda yol ekseninden geçirilmelidir (Uzun, Demir, vd., 1999).

Düzenleme sınırları düzenleme sahası baz alınarak belirlenir. Düzenlemeye giren parsellerin geometrik şekilleri, yol genişlikleri, korunacak yapılar vb. değerler göz önünde

bulundurulmuş olarak geçirilir. Düzenleme sınırı DOPO oranının hesabında önemli bir etken olduğu için titizlikle geçirilmesi gerekir.

Düzenleme sınırının geçirilmesinde aşağıdaki kurallara uyulması gerekir.

- Düzenlemeye alınan parseller mümkün olduğunca aynı topografyaya, yaklaşık olarak eşit değere ve imar hakkına sahip olmalıdır.

- Yapı alanları kendi içinde, sanayi alanları kendi içinde düzenlemeye alınmalıdır.

- Doğal ve yapay eşikler düzenleme sınırının geçirilmesinde göz önünde bulundurulmalıdır (Uzun, 2012).

- İmar adasının büyük bir kısmı teşekkül etmiş olması, imar adası içerisinde imar mevzuatına göre yapılaşmış parsellerin yeniden düzenlenmesine ihtiyaç bulunmaması, birkaç taşınmaz malın tevhid ve ifrazı yoluyla imar planı ve imar mevzuatına uygun, imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olması durumunda düzenleme sınırı adanın bir kısmından geçirilebilir.

- İskan sahasının ittiği yerlerde iskan sınırından geçirilir. Fakat iskan sınırının yapı adasına bitişik olması durumunda oluşacak parsellerin yola cephesi olmayacağından iskan sahasının dışından geçirilebilir.

- İskan sahası içerisindeki yollarda yol orta ekseninden geçirilir.

-Tescilli yapılan DOP kapsamındaki adaların dış sınırından, diğer DOP kapsamındaki adaların parsel sınırına göre uygun görülecek alanından geçirilmelidir.

- İmar planlarında belirlenmiş bir düzenleme sınırı olması durumunda ona uyulur.

2.1.1.15.Uygulama ve Onama Kararı Alabilecek Merciler

Arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili uygulama ve onama kararı alabilecek merciler belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye encümeni (büyükşehir belediyelerinde ilçe belediye encümeni) , belediye ve mücavir alan sınırları dışında il özel idaresidir. Aynı şekilde uygulamaya karşı yapılan itirazların değerlendirilme ve karara bağlanma mercileri de belediye encümeni ile il özel idaresidir. Fakat uygulamada bazen uygulama ve onama kararı belediye meclisince alınmakta ve yapılan itirazlar belediye başkan ya da yardımcıları tarafından karara bağlanmaktadır. Buda ilgili mahkemelerce bozma sebebi sayılmaktadır.

Mahkemelerce uygulamanın iptal edilmesi ve geriye dönüş işleminin gerçekleştirilmesine karar verilmesi durumunda da geri dönüş ve ikinci uygulama kararı alabilecek merciler yine belediye encümeni ile il özel idaresidir.

Fakat düzenlemeye giren parseller arasında encümen de yer alan kişilere ya da alt ve üst soyundan olan kişilere ait taşınmaz bulunması halinde uygulamanın güvenilirliği ve sıhhati açısından o kişiler söz konusu kararın alınmasında yer alamazlar.

2.1.1.16.Uygulama Yapılabilmesi İçin Planda Bulunması Gereken Donatılar

Arsa ve Arazi Düzenlemelerindeki asıl amaç kadastral parsellerden kamuya ait alanlar için belli oranda kesinti yaptıktan sonra imar planına uygun, yapı yapmaya elverişli düzgün ada ve parseller oluşturmaktır.3194 sayılı İmar Kanununun 18.Maddesinde “ Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir “ denmektedir. Bu değer artışının sağlanması için düzenleme yapılan bölgede taşınmaz sahipleri adına dağıtımı yapıp tescil edilecek yapı (konut) adalarının bulunması gerekir. Ancak bu takdirde bir değer artışından söz edilebilir. Aksi takdirde yapılan uygulama ile sadece uygulama bölgesinde bulunun DOP ve KOP donatılarının edinimi sağlanırsa bir değer artışından söz etmek mümkün olmayacaktır. Bununla ilgili İdare Mahkemeleri ve Danıştay Altıncı Dairede görülen davalarda bu nedenden dolayı uygulamanın bozulmasına yönelik kararlar verilmiştir. Bu nedenle uygulama yapılacak düzenleme sahasında mutlaka yapı adalarının bulunması gerektiği hakkında bir yasal mevzuat ilgili yönetmelikte yer almalıdır.

2.1.2.Teknik Açıdan Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

2.1.2.1.İhdas Edilen Alanların DOPO Hesabında Değerlendirilmesi

Üzerinde karar bulanıklığı yaşanan konulardan biri de yoldan ihdasların durumudur. Uygulama alanında kapanan kadastral yolların DOP kapsamına dahil edilip edilmeyeceği ve uygulama sonrası oluşan parselin tescilinin ne şekilde yapılacağı konusunda yıllar içinde karar değişimlerinin yaşandığı görülmektedir. Kamu hukuku kurallarına göre ihdasen oluşan alanlar yol ise; belediye veya köz tüzel kişiliği adına tescil edilir. Ark, dere, boşluk, kayalık, tepeler vb. alanlar ise maliye hazinesi adına tescil edilirler (Uzun vd.,

1999). Ancak Danıştay konuya ilişkin farklı bir içtihat geliştirmiştir. Buna göre; “uygulama alanında kapanan kadastral yollar ve yeşil sahalara var ise bu alanlar önce umumi hizmetlere aktarılır ve geriye kalan ihtiyaç için DOP oranı belirlenir (Danıştay 6’ncı Dairesinin 19,2,1997 günlü ve E:1996/959, K:2002,2337 sayılı kararı)” denilmektedir. Buna göre, eğer bir uygulama alanında kapanan kadastral yollardan belediye adına parsel oluşturulmuşsa bu bozulma nedeni sayılmıştır (Danıştay 6’ncı Dairesinin E: 2001/4035 kararı).

Ancak 12.01.2012 tarihli Anayasa Mahkemesi kararında; “...kapanan ya da açığa çıkan yol veya yol parçaları kamu malı niteliğini kaybederek idarenin özel malı haline geleceğinden kamu mallarına ilişkin koruma ortadan kalkar. Bu nedenle itiraz konusu kural böylece açığa çıkan taşınmazların tapu sicilinin sağladığı güvenceden yararlanabilmesi için tapu siciline tescilini öngörmektedir. İdare yeni bir kararla bu taşınmazları kamu yararına tahsis ederek kamu malına da dönüştürebilir. Aynı şekilde İmar Kanunu’nun 18’nci maddesi gereği parsellerin yeniden düzenlenmesinde eski yol parçalarını özel kişilerin arsaları ile birleştirebilir. Eğer yeniden kamu yararına tahsis edilmezse, idare özel hukuk rejimi çerçevesinde bu mallara tasarruf eder, gerekirse satabilir...” denilmektedir.

Görülen o ki, arsa ve arazi düzenlemesinde yoldan ihdasların değerlendirilmesi konusunda Danıştay ve Anayasa Mahkemesi fikir ayrılığına düşmektedir. Bu fikir ayrılığının önüne geçmek için bu konuda net bir ifadenin yönetmelikte belirtilmesi gereklidir. Bunun için en makul çözüm yoldan ihdasların öncelikle kamuya ayrılan alanlara verilmesi, eğer geriye artan kısım kalırsa idare adına tescil edilip düzenleme alınması olacaktır. Bu şekilde DOPO oranı daha düşük çıkacaktır. Kamuya ayrılan alanların tamamı ihdas edilen alanlardan sağlanamadığı durumlarda ihdas edilen alan kamuya ayrılan alandan düşüldükten sonra geriye kalan alan için düzenlemeye giren parsellerden kesinti yapılmalıdır.

2.1.2.2.Uygulama Sonrası Oluşturulan Parsellerde Hisse Oranı

İmar Kanununun 18.Maddesi Uyarınca Yapılacak Arsa ve Arazi Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 42.maddesinde hisse hesabından bahsedilmiş ve şöyle denilmiştir: ”Muhtelif parsellerden hisselendirme suretiyle teşekkül eden imar parselinin tescili yapılırken, hisselerin umumi paydasında en çok 2400 rakamı esas alınır. Paydanın paya tam bölünemediği durumlarda bölümden elde edilen rakamda, virgülden sonra gelen

ilk üç basamak esas alınır. Bilahare yapılan hesaplamalarda çıkan fark hissedarlar arasında hisseleri oranında dağıtılır.”

Fakat tapu kayıtlarında, hisseli parsellerde hisselerin ortak bir paydada toplanması amacıyla yapılan hisse hesaplarında payda en çok 2400 rakamı esas alınsa bile hisse oranına karşılık gelen m² si ile dağıtım sonrası tahsis edilen m² birbirine eşit çıkmamaktadır. Buda uygulama sonrası parsellerin tekrar bir başka uygulamaya dahil edilmeleri durumunda alan düzeltilmesi yapılarak işlem görmesine sebep olmaktadır.

Örneğin uygulama sonucu bir ada bir parselden oluşan 5300.00 m² parselde 102.77 m² lik hisseyi paydasında en çok 2400 rakamı esas alınarak yapılan hisse hesabında değerlendirecek olursak karşımıza iki alternatif çıkmaktadır;

- Hisse oranı 46/2400 alınması durumunda hisseye tekabül eden alan 101.58 m² olacaktır ve olması gereken alanla fark 1.19 m² eksik çıkacaktır.
- Hisse oranı 47/2400 alınması durumunda hisseye tekabül eden alan 103.79 m² olacaktır ve olması gereken alanla fark 1.02 m² fazla çıkacaktır.

Bu sıkıntının önüne geçmek için hisse hesabında paydada alınacak rakamdaki en çok 2400 sınırlaması kaldırılmalı, gerçek değeri verecek şekilde oran hesabı yapılmalı ve ayrıca takyidatlı tapu kayıtlarında olduğu gibi hisse oranının yanında m² si de belirtilmelidir.

2.1.2.3.Uygulama Alanında Halihazır Harita Güncellemesi

Arsa ve arazi düzenlemesi zemine ait bir uygulamadır, parsel üzerindeki muhdesatı kapsamaz. Dağıtım sonucu hisseli oluşan parsellerde parsel üzerinde muhdesat bulunması halinde bedeli sahibine ödenmediği ya da bir anlaşma yoluna gidilmediği takdirde muhdesatın sahibi o muhdesatı kullanmaya devam eder. Muhdesatların hem dağıtım sırasında göz önünde bulundurulması hem de dağıtım sonrasında değerlendirilmesi amacıyla uygulamaya başlanmadan önce düzenleme bölgesinin güncel halihazır haritası yapılmalı ve söz konusu muhdesatlar halihazır haritalar üzerine işlenmelidir. Ayrıca kanunda yer alan korunması gereken yapılarda ölçülüp haritada belirtilmelidir. Hazırlanan halihazır haritalar uygulama dosyasında da yer almalıdır.

2.1.2.4.Uygulama Formlarının Güncellenmesi

Uygulamada bir standartın yakalanabilmesi için klişe güncellemesine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu sayede bir standart yakalanmış olacak ve uygulayıcıdan uygulayıcıya fark eden klişe kullanımının önüne geçilecektir.

2.1.2.4.1.DOPO-KOPO Hesap Çizelgesi

- DOP alınacak (DOP_{al}) kadastral parseller; düzenlemeye kısmen yada tamamen olarak ilk kez giren kadastral parselleri

- DOP alınacak (DOP_{al}) isteğe bağlı olarak İmar Kanununun 15. ve 16.maddesi uyarınca terkli işlem görmüş kadastral parseller; daha önce terkli işlem yapılmış fakat yapılan terk miktarı DOP kesintisinden daha düşük gelen parselleri

- DOP alınmayacak (DOP_{alma}) kadastral parseller; daha önce düzenlemeye girmiş, DOP kesilmiş yada daha önce terkli işlem görmüş parselleri

- DOP alınması mümkün olmayan parseller (DOP_{alma}); Bir kamusal amaç için düzenlemeden önce ilgili kamu kurumlarınca kamulaştırılmış ve bu amaç düzenlemeye esas imar planı ile devam eden su deposu, pilon yeri, trafo yeri vb. gibi ve DOP kesintisi içinde belirtilen tüm donatılar ile düzenleme kapsamında yer alsa bile, kullanım ve toprak yapıları itibariyle bir başka yerden tahsis yapılması mümkün olmayan orman ve mezarlık vasıflı parselleri

- Yoldan ihdas edilen alanlar; düzenleme bölgesinde yapı yada kamusal tesis adalarına rastlayan kapanan kadastral yollardan kazanılan alanları;

- Hazine adına tescil edilen ihdaslar; tescilleri T.C Maliye Hazinesi adına gerçekleştirilen düzenleme bölgesinde yapı yada kamusal tesis adalarına rastlayan dere, taşlık, çalılık gibi devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlardan kazanılan taşınmazları

ifade etmek üzere aşağıdaki çizelge yardımıyla DOPO ve KOPO hesapları yapılabilir.

Tablo 15. DOPO-KOPO Hesap Çizelgesi

T.C. BELEDİYESİ		
DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI (DOPO)		
KAMU TESİS ALANLARI ORTAKLIK PAYI ORANI (KOPO)		
HESAP ÇİZELGESİ		
		Alan (m2)
DOP alınacak (DOP al) kadastral parseller [a]		
DOP alınacak (DOP al) isteğe bağlı terklı işlem görmüş kadastral parseller [b]		
DOP alınmayacak (DOP alma) kadastral parseller [c]		
DOP alınması mümkün olmayan parseller (DOP alma)[d]		
Yoldan ihdas edilen alanlar[e]		
Hazine adına tescil edilen ihdaslar[f]		
\sum Düzenlemeye Giren Alan (DGA) =[a]+[b]+[c]+[d]+[e]+[f]		
\sum Konut Adası Alanı=[r]		
\sum Kamu Tesis Adası Alanı=[t]		
\sum İmar Ada Alanı (İAA)=[r+t]		
Kamuya Ayrılan Alan (KAA)=(DGA)-(İAA)-[e]		
\sum DOP alma=[c]+ [d]+ [e]		
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)=KAA / (\sumDGA-\sum DOP alma)		
\sum İlk Tahsis Alanı= \sum DGA - \sum DOP =[r]+[t]		
KOPO= [t] / \sum İlk Tahsis Alanı		
	HESABI YAPAN	KONTROL EDEN
ADI-SOYADI		
ÜNVANI		
TARİH		
İMZA		

2.1.2.4.2.Özet Denge Cetveli

Özet denge cetvelleri; düzenlemeye giren parsellerin düzenlemeye giren ve girmeyen kısımlarının gösterildiği, kamulaştırma işlemi yapılmışsa kamulaştırma miktarlarının belirtildiği, daha önceki terk miktarlarının hesaba katıldığı, kesilen düzenleme ortaklık paylarının ve tahsis alanlarının gösterildiği cetvellerdir.

2.1.2.4.3.Tahsis Cetvelleri

Düzenleme sonucu oluşan imar adalarının hangi kadastral parsellerden ne kadar pay atılarak oluşturulduğunu gösteren cetvellerdir.

2.1.2.4.4.Dağıtım Cetveli

Düzenleme sonucu oluşan imar adaları bazında düzenlenen bir cetveldir. Bu cetvelde oluşan imar parsellerinin hangi kadastral parsellerden pay atılmak suretiyle oluştuğunu gösterir. Ayrıca tablonun alt kısmında kadastral parselin diğer ada ve parsellerdeki payları da belirtilerek hesap kontrolü sağlanır.

2.1.2.4.5.2981/3290 Sayılı Yasanın EK1 Maddesine Göre Yapılan Düzenlemelerde Hisse Hesap Cetveli

Düzenlemelerde 2981/3290 sayılı yasanın EK1 maddesi uygulanması halinde hisse çözümü yapılabilmektedir. Fakat bu hisse çözümüne dair taşınmaz sahiplerinin hangi kadastral parsellerden ne kadar hissesinin geldiği ve hangi imar parsellerine ne kadar hisse dağıtıldığı her hangi bir cetvel mevcut değildir. Oluşturacağımız bu cetvel ile kişilere ait kadastral parsellerden gelen hisseleri ve toplamlarını, dağıtım sonucu oluşturulacak imar parsellerine giden hisselerini ve toplarını kayıt altına alarak hisse çözümüne ait bir kolaylık getirilmesi amaçlanmıştır. Ayrıca yeni bir yaklaşımla taşınmaz sahiplerine ait TC kimlik numarası sütunu açılarak uygulamanın ilgililere tebliğinde kolaylık sağlanması gerçekleştirilmiştir.

2.1.2.4.6. 2981/3290 Sayılı Yasanın EK1 Maddesine Göre Kadastro Sıralı Dağıtım ve Tahsis Cetveli

Düzenlemeye giren kadastral parsel bazında hazırlanan bir cetveldir. Kadastral parsellerin malikleri, hisseleri, kesilen DOP oranları, tahsis alanları, hangi imar parseline tahsis edildiklerini gösteren cetvellerdir.

2.1.2.4.7.Tescile Esas Dağıtım Cetveli

Uygulama dosyasının kadastro müdürlüğünce teknik kontrolleri yapıldıktan sonra tapu sicil müdürlüklerinin tescil aşamasında kullanacakları cetvellerdir. İmar parseli bazında düzenlenen bu cetvellerde oluşan imar parsellerinin alanları, malikleri ve hisse oranları yer alır. İsteğe bağlı uygulamalarda hazırlanan beyannamelerle aynı işleve sahiptirler. Açıklama sütununa pay atılmak suretiyle oluştukları kadastral parseller üzerindeki takyidatlar varsa aynen geçirilir.

2.1.2.4.8. İmar Parseli Malik İlişkilendirme (GD1) Cetveli

Uygulamanın mahkemelerce iptali halinde kök parsellere geri dönüş için hazırlanacak olan bu cetvellerde imar parsellerinin uygulama tarihindeki ve iptal tarihindeki malik ve hisseleri yer alır. Ayrıca imar parselinin hangi kadastral parsellerden oluştuğuda belirtilir.

2.1.2.4.9.Geri Dönüş (GD2) Cetveli

Kesilen DOP ve KOP miktarlarının imar parseline iade edilerek kadastral parsellere dönüşünün gösterildiği cetvellerdir.

2.1.2.4.10.Kadastral Parsel Malik İlişkilendirme (GD3) Cetveli

Geri dönülen kadastral (kök) parselin maliklerinin ve hisselerinin gösterildiği cetvellerdir.

2.1.2.5.DOPO ve KOPO Oranının Formüle Edilmesi

DOPO Oranının Hesaplanması;

Arsa ve arazi düzenlemeleri ile ilgili idare mahkemelerine açılan davaların konusunun büyük bir kısmı DOPO oranının hatalı hesaplanması oluşturmaktadır. DOPO hesabı uygulamanın tümünü etkileyen bir hesap olduğu için bu hesabın titiz bir şekilde yapılması gerekir.

DOPO hesabının yapılmasına başlanmadan önce düzenlemeye giren parsellere ait titiz bir mülkiyet araştırması yapılmalıdır. Düzenlemeye giren parseller;

- DOP alınacak (DOP_{al}) kadastral parseller [a]
- DOP alınacak (DOP_{al}) isteğe bağlı olarak İmar Kanununun 15. ve 16.maddesi uyarınca terkli işlem görmüş kadastral parseller [b]
- DOP alınmayacak (DOP_{alma}) kadastral parseller [c]
- DOP alınması mümkün olmayan parseller (DOP_{alma})[d]
- Yoldan ihdas edilen alanlar[e]
- Hazine adına tescil edilen ihdaslar[f]

olarak sınıflandırılabilir. Burada sözü geçen;

-DOP alınacak (DOP_{al}) kadastral parseller; düzenlemeye kısmen yada tamamen olmak üzere ilk kez giren kadastral parselleri,

-DOP alınacak (DOP_{al}) isteğe bağlı olarak İmar Kanununun 15. ve 16.maddesi uyarınca terkli işlem görmüş kadastral parseller; daha önce terkli işlem yapılmış fakat yapılan terk miktarı DOP kesintisinden daha düşük gelen parselleri,

-DOP alınmayacak (DOP_{alma}) kadastral parseller; daha önce düzenlemeye girmiş, DOP kesilmiş yada daha önce terkli işlem görmüş parselleri,

-DOP alınması mümkün olmayan parseller (DOP_{alma}); Bir kamusal amaç için düzenlemeden önce ilgili kamu kurumlarınca kamulaştırılmış ve bu amaç düzenlemeye esas imar planı ile devam eden su deposu, pilon yeri, trafo yeri vb. gibi ve DOP kesintisi içinde belirtilen tüm donatılar ile düzenleme kapsamında yer alsa bile, kullanım ve toprak

yapıları itibariyle bir başka yerden tahsis yapılması mümkün olmayan orman ve mezarlık vasıflı parselleri,

-Yoldan ihdas edilen alanlar; düzenleme bölgesinde yapı yada kamusal tesis adalarına rastlayan kapanan kadastral yollardan kazanılan alanları,

-Hazine adına tescil edilen ihdaslar; tescilleri T.C Maliye Hazinesi adına gerçekleştirilen düzenleme bölgesinde yapı yada kamusal tesis adalarına rastlayan dere, taşlık, çalılık gibi devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlardan kazanılan taşınmazları,

ifade etmektedir. Bu şekilde yapılan bir mülkiyet sınıflandırmasından sonra DOPO hesabı formüle edilecek olursa;

$$\sum \text{Düzenlemeye Giren Alan (DGA)} = [a] + [b] + [c] + [d] + [e] + [f]$$

$$\sum \text{Konut Adası Alanı} = [r]$$

$$\sum \text{Kamu Tesis Adası Alanı} = [t]$$

$$\sum \text{İmar Ada Alanı (İAA)} = [r + t]$$

$$\text{Kamuya Ayrılan Alan (KAA)} = (\text{DGA}) - (\text{İAA}) - [e]$$

$$\sum \text{DOP}_{\text{alma}} = [c] + [d] + [e]$$

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)} = \text{KAA} / (\sum \text{DGA} - \sum \text{DOP}_{\text{alma}})$$

şeklinde hesaplanabilir.

KOPO Oranının Hesaplanması;

DOP donatıları düzenleme ortaklık payı olarak kesilen alanlardan elde edilirken, KOP (Kamusal Tesis) donatıları düzenlemeye giren parsellerden DOP kesildikten sonra kalan ilk tahsis alanlarından pay verilmek suretiyle elde edilir. Elde edilen bu donatılar düzenlemeye giren taşınmaz sahipleri adına tahsis alanları oranında tescil edilir. Daha sonra bu kamusal tesis alanı bedeli taşınmaz sahiplerine ödenerek ilgili kurum tarafından devralınır. Uygulamaya giren parseller arasında belediye ya da T.C Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazlar var ise öncelikli olarak belediye sorumluluğunda edinilecek kamusal tesis donatılarında belediye taşınmazları, merkezi yönetim sorumluluğunda edinilecek kamusal tesis donatılarında ise hazine taşınmazlarının kullanılması hem kamulaştırma

maliyeti hem de işlem süreci açısından fayda sağlayacaktır. Buna göre KOPO oranını formüle edecek olursak;

$$\sum \text{Konut Adası Alanı}=[r]$$

$$\sum \text{Kamu Tesis Adası Alanı}=[t]$$

$$\sum \text{İlk Tahsis Alanı} = \sum \text{DGA} - \sum \text{DOP} = [r] + [t]$$

$$[g] = \sum \text{İlk tahsis alanı içerisindeki belediye taşınmazları}$$

$$[h] = \sum \text{İlk tahsis alanı içerisindeki hazine taşınmazları}$$

olmak üzere;

- Belediye sorumluluğunda edinilecek kamusal tesis donatısı için;

$$\text{KOPO} = ([t] - [g]) / (\sum \text{İlk Tahsis Alanı} - [g])$$
- Merkezi yönetim sorumluluğunda edinilecek kamusal tesis donatısı için;

$$\text{KOPO} = ([t] - [h]) / (\sum \text{İlk Tahsis Alanı} - [h])$$

şeklinde hesaplanabilir.

2.1.2.6.Önceki Terk Miktarlarının Değerlendirilmesi

Düzenleme bölgesinde daha önce İmar Kanununun 15. ve 16. Maddeleri uyarınca taşınmaz sahiplerinin kendi istekleri doğrultusunda yapılmış terkler varsa düzenlemede göz önünde bulundurulması gerekir. Düzenlemeye başlanmadan önce düzenlemeye giren parsellerde titiz bir mülkiyet araştırması yapılmalı ve taşınmazların geldisi dikkatlice incelenmelidir. Daha önce uygulama görmüş parsellerde terk işlemi yapılmışsa DOPO hesabı bu terkler dikkate alınarak yapılmalıdır. Daha önce yapılan terklerin değerlendirilmesi şu iki kritere göre yapılmalıdır;

- Daha önce yapılan terk miktarı uygulamadaki DOPO oranından gelen kesinti miktarından fazla ise DOP kesintisi yapılamadan uygulamaya girer ve girdiği alan tahsis alanı olarak çıkar.

- Daha önce yapılan terk miktarı uygulamadaki DOPO oranından gelen kesinti miktarından az ise aradaki farkı sağlayacak şekilde söz konusu parselden DOP kesintisi yapılır.

Yukarıda anlatılanları formüle edecek olursak;

$Fark = (Terk \text{ Öncesi Alan} * DOPO - İlk Terk)$ olarak hesaplanır. Eğer; ilk terk > fark olursa DOP kesintisi yapılmaz. Fakat ilk terk < fark ise formülden çıkan sonuç kadar DOP kesintisi yapılır.

Örneğin; daha önce isteğe bağlı uygulama sonucu 2331 m² lik taşınmazdan 331 m² terk yapılmış ve geriye 2000 m² kalmış olsun. Uygulama bölgesi için belirlenen DOPO oranını da 0.35493932 kabul edersek, buna göre;

$Fark = (2331 * 0.35493932 - 331) = 496.36 \text{ m}^2$ olacaktır. Yani bu parselden çıkan fark kadar DOP kesintisi yapılmalıdır.

2.1.2.7. Düzenlemeye Giren Kadastral Parsellerde Alan Düzeltmeleri

Kadastroda teknik hataların düzeltilmesiyle ilgili temel dayanak 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 41. maddesidir. Kadastro Kanunu'nun 41. maddesi "Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar, ilgilinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce resen düzeltilir. Düzeltme, taşınmaz malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ olunur. Tebliğ tarihinden başlayan otuz gün içinde düzeltmenin kaldırılması yolunda sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde, yapılan düzeltme kesinleşir.

Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle kesinleşmiş olan taşınmazlarda, değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçümü farklılıklarından, kadastro dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların resen düzeltilmesine kadastro müdürlükleri yetkilidir.

Bu maddenin uygulanmasında, 12 nci maddede belirtilen hak düşürücü süre aranmaz." hükmündedir.

Yüzölçüm düzeltmesi, ilgisinin muvafakati ile 1458 sayılı genelge ile, aksi halde 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41'inci madde uygulamasıyla mümkündür.

Arsa ve arazi düzenlemelerinde düzenlemeye giren parsellerin alanlarının doğruluğu DOPO hesabı ve sonrasında işlemlerin doğruluğu için oldukça önemlidir. Arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili yönetmelikte ve Danıştay Altıncı Dairesinin 17.04.2003 tarih ve E2002/330, K.2003/2297 sayılı kararında "Parselasyon işlemi sırasında tapu sicil

kayıtlarındaki yüzölçümün esas alınacağı” yönünde ifadeler yer almaktadır. Fakat tapu sicilindeki alanlarla sayısallaştırma sonucu oluşan hesap alanları arasında farklar meydana gelmektedir. Uygulamanın doğruluğu açısından uygulamada hesap alanının kullanılması daha sağlıklı olacaktır. Arsa arazi düzenlemesi resen yapılan bir uygulama olduğu için yüzölçüm düzeltmesinde ilgililerin muvafakatının aranması kaldırılmalıdır.

3.BULGULAR VE İRDELEME

3.1.Mevcut Yönetmelikten Çıkarılması Öngörülen Maddeler

- Haritaların Revizyon ve Müktesep Hakların Tespiti

Madde 17 - Düzenleme sahasına ait haritalar yapılırken veya revize edilirken Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bilgi verilir. Revize işleminde harita sabit tesisleri ihya edilir ve gereği kadar çoğaltılır. Ölçü ve hesapları yapılarak kanavasına ve haritasına işlenir. Haritada bulunmayan bütün yapı ve tesislerle parselasyon işlemi sırasında dikkate alınması gereken diğer unsurlar da ölçülerek haritaya tersim edilir. Haritada bulunup da, zeminde bulunmayan tesis ve yapılar haritadan iptal edilir.

Gerekçe;

Arsa ve arazi düzenlemesine başlanmadan önce hazırlanacak ya da mevcut ise güncellenecek olan halihazır haritalar bu maddede belirtilen kıstasları kapsayacağından bu maddenin kaldırılması gereklidir.

-Yapı Adalarının Kesin Boyutlarının Tespiti

Madde 24 - Ada aplikasyonu işleminden sonra, bütün ada kırık noktaları ve cephe uzunlukları Teknik Yönetmelik esaslarına göre arazide yeniden ölçülür. Bu ölçüler (röleve ölçüleri), gerektiğinde ada kırık noktalarının koordinatlarının hesaplanmasını sağlayacak tarz ve nitelikte olmalıdır.

-Hata Sınırı

Madde 25 - Uzunluk ölçüleri gidiş-dönüş olarak yapılır. Ölçü hassasiyeti aşağıdaki formüllerin verdiği hata sınırı içinde kalacaktır.

Gidiş-dönüş, iki ölçü arasındaki fark için $ds=0.008$ fark için dik ayak ve boyları yardımıyla hesaplanan uzunluk ile arazide ölçülen uzunluk arasındaki fark için $ds=0,015$ s (s metre cinsinden ölçülen uzunluğu, ds hata sınırını göstermektedir.)

-Parselasyon Planlarının Düzenlenmesi

Madde 26 - Parselasyon plânı, uygulama haritasına göre araziye uygulanan imar adalarının röleve ölçülerine dayanılarak yapılır. Parselasyon plân paftaları, halihazır haritaların pafta anahtarına göre açılır ve her türlü tersim ve mürekkepleme işlemi Teknik Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılır.

Bu plânlar 1/1000 veya daha büyük ölçeklerde hazırlanır ve o paftaya isabet eden bütün mevcut nirengi noktaları, kullanılan eski ve yeni tesis edilmiş poligon noktaları

koordinat değerlerine göre ayrıca kadastro durumu da usulüne uygun olarak kesik hatlarla tersim edilir.

Kadastro haritasının ölçeği parselasyon plân ölçeğine uygun ve kadastro paftası da boyut değiştirmeyen cinsten ise, tersimat kopya usulü ile; ölçeklerin değişik olması veya kadastro paftasının boyut değiştiren bir kâğıda çizilmiş bulunması halinde, tersimat kadastro ölçü krokilerindeki değerlere göre yapılır.

Kadastro haritası ölçeği, parselasyon plân ölçeğinden büyük ise, kadastro haritaları hassas pantoğraf veya fotomekanik usullerle küçültülebilir.

Küçük ölçekli kadastro haritalarından büyütülerek istifade edilemez. Bu durumda kadastro sınırları, parselasyon plânına ve ölçü krokilerine göre yeniden tersim edilir.

Kadastro haritası ile parselasyon plânı arasında koordinat birliği yoksa arazide gerekli ölçü yapılarak kadastro koordinatı parselasyon plânı koordinatına dönüştürülür. Parselasyon plânlarına, varsa sokak ve cadde isim ve numaraları veya meydan isimleri yazılır.

Düzenleme sahasına giren kadastro paftalarının, koordine veya ölçü değerlerine göre, halihazır haritalara aktarılmaması halinde; 2859 sayılı Tapu ve Kadastro Paftalarını Yenileme Kanunu ile Tapu ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliğinin 22 - 27 inci maddelerine göre işlem yapılır.

Gerekçe;

Gelişen teknolojiye paralel olarak ölçü aletleri, ölçü yöntemleri ve çizim teknikleri gelişmiş olup, gerek yersel gerekse uydu ölçüm teknikleri ile ölçü hassasiyeti mm mertebesine kadar yükselmiştir. Uygulamada bilgisayar teknolojisi kullanımı ile oluşan imar parsellerinin köşe noktalarının koordinat hesabı daha kolay ve hassas bir şekilde hesaplanabilmektedir. Buna bağlı olarak aplikasyon işleminden sonra tekrar röleve ölçüleri yapılarak koordinat hesabına gerek kalmamıştır. Bilgisayar programları sayesinde ölçek büyütme ve küçültme işlemleri de kolaylıkla yapılabilmektedir. Ayrıca Teknik Yönetmeliğin yerini Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği almıştır. Bu nedenle yönetmelikten bu maddelerin kaldırılması gerekir.

-Kadaastro Yapılmayan Yerlerdeki Düzenleme İşleri

Madde 38 - Kadastronu yapılmayan yerlerde arazi ve arsa düzenleme işleri:

a) Halihazır haritanın yapımı veya revizyonunda, mülkiyet sınırları da beraber ölçülerek imar parselasyon plânına işlenir. Hâlihazır haritalar kadastro haritası teknik niteliğini taşır.

b) Tapu kaydına dayalı mülkiyet sınırlarında anlaşmazlık ve bu sınırların çevrelediği alan ile tapu kaydı arasında yanılma sınırını aşan farklar yoksa mal sahiplerinin kabulü halinde, mevcut sınırlar kadastro durumu gibi kabul edilerek tapu haritası yapılabilir ve bu haritalar imar uygulaması için kullanılır.

c) İmar plânında belirtilen adaların ve umuma ayrılan yerlerin içinde kalan taşınmaz malların yüzölçümünün tapu sicilinde (zabıt defteri) yazılı miktara kadar veya daha az çıkması halinde (miktarı yazılı olmayanlar dâhil) sınırlarda anlaşmazlık yoksa, 2644 sayılı Tapu Kanununun 31 ve 32 nci maddeleri gereğince, bu yere ait halihazır haritalardan da yararlanılarak ve mahalli kadastro müdürlüklerince öncelikle bu taşınmaz mallar tapu haritasına bağlanarak arazi ve arsa düzenlemesi yapılabilir.

Bu yer içindeki hazine, belediye ve diğer kamu kuruluşlarına ait taşınmaz mallar tapuda kayıtlı olsun veya olmasın, talep halinde, yukarıdaki esaslara göre tapu haritasına bağlanabilir.

d) Mahkeme ilâmı ile yapılan tesciller haritaya bağlanmış ise, bu haritalardan yararlanılabilir.

Gerekçe;

Ülkemizde tesis kadastrosu yapılmamış alan kalmadığından yönetmelikten söz konusu maddenin kaldırılması gerekir.

3.2. Mevcut Yönetmeliğe Eklenmesi Öngörülen Konu Başlıkları

Uygulamada kullanılan mevcut yönetmelikte olmayıp, uygulama sırasında karşılaşılan ve uygulayıcılar tarafından yapılan yorumlarla çözüm üretilmeye çalışılan bazı konu başlıklarının mevcut yönetmeliğe eklenmesi gerekmektedir. Bu konu başlıkları şunlardır.

- a) Uygulama yapma yetkisi olan müellifler
- b) Danışma ve denetleme kurullarının oluşturulması
- c) Hisse çözümü ve ferdileştirme
- d) DOP kesilmeyecek olan parseller
- e) DOP donatılarının sınıflandırılması
- f) İhdas edilen alanların uygulamada değerlendirilmesi
- g) DOPO ve KOPO oranının formüle edilmesi
- h) Parselasyon raporları

i) İptal ve geriye (kök parsele) dönüş

Yukarıda sayılan konu başlıkları uygulama karşılaşılan ve yönetmelikte yasal boşluğu olan başlıklardır. Yönetmelikte;

- Uygulama yapma yetkisi olan müellifler belirtilerek arsa ve arazi düzenlemesi yapımına dair disiplinler arası çatışmaların önüne geçilmesi,

- Danışma ve denetleme kurulları kurularak uygulamada taşınmaz sahipleri, idare ve uygulayıcılar arasında koordineli bir çalışmanın gerçekleştirilmesi, uygulamanın kadastro müdürlüğünce teknik kontrollerinden önce ön kontrollerinin yapılmaması ve uygulama sırasında karşılaşılan sorunlara çözüm üretilmesi,

- Hisse çözümü ve ferdileştirme yapılarak 3290/2981 sayılı kanunun EK1 maddesinin yönetmelikte yer alması,

- DOP kesilmeyecek parselleri belirleyerek hesaplanacak DOPO oranının hatalı hesaplanmasının önüne geçilmesi,

- DOP donatılarının sınıflandırılarak bir standart yakalanması,

- İhdas edilen alanların nasıl değerlendirilmesi gerektiği belirlenerek DOPO oranının daha adil belirlenmesi,

- DOPO ve KOPO oranı formüle edilerek hem bu oranların daha sağlıklı hesaplanması hem de uygulamanın sıhhatinin iyileştirilmesi,

- Parselasyon raporları hazırlanarak uygulama katılımcılarının her kesiminin uygulamayı daha kolay anlaması, uygulamanın daha açık ve şeffaf hale getirilmesi,

-İptal ve geriye dönüş ile ilgili hükümler belirtilerek mahkemelerce verilen iptal kararlarının sağlıklı ve bir standart içinde uygulanması,

amaçlanmıştır. Sözü edilen konu başlıkları “Öngörülen Yeni Yönetmelik” kısmında maddeler halinde detaylandırılmıştır.

3.3.Mevcut Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönetmeliğinde Revize Edilmesi Öngörülen Maddeler

Mevcut yönetmelikte yer alan;

- Tanımlar
- Düzenleme Sahalarının Tesbiti Esasları
- Düzenleme Sınırının Geçirilmesi
- Düzenleme Sahasına Alınacak Umumi Hizmet Alanlarının Sağlanması
- Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar
- Toplu İnşaatlarda İmar Düzeni
- İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar
- Düzenleme Ortaklık Payı Oranına Ait Esaslar
- Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis
- Uygulama Masrafinin Tahsili
- İfraz ve Tevhid İşlemleri
- Tapu Kayıtlarının ve Haritalarının Elde Edilmesi
- Korunması Gereken Yapılar
- Uygulama Haritalarının Hazırlanması
- İmar Adalarının Numaralandırılması
- Adaların Araziye Aplikasyonu
- Ada Köşelerinin Arazide Belirtilmesi
- Yapı ve Tesislerin Korunması
- Parsel Alanında Farkın Giderilmesi
- Kadastro Ayırma Çapı
- Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması
- Düzenlemede Umumi Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı
- Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ve Kamulaştırılacak Alanın Hesabı
- Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın Sağlanması
- Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
- Özet Cetvelleri
- İmar Adalarının Parsellenmesi
- Parsel Numarası Verilmesi
- Parselasyon Plânlarının Onayı

- Parselasyon Plânlarının Kontrolü
- Tapu Siciline Beyan ve Tescil
- Hisse Hesabı
- Yürütme

başlıkları güncel gelişmeler, mahkeme kararları, karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri ışığında güncellenmesine gerek görülmüş ve öngörülen yeni yönetmelikte başlıklar ve maddeler halinde tamamen ya da kısmen düzenlenmeye çalışılmıştır.

3.4.Öngörülen Yeni Yönetmelik

Yönetmelikler kanunları açıklayan düzenlemelerdir. Bir konuda yönetmelikte açıklama yapılması için kanunda ilgili maddesinde o konunun bahsedilmesi gerekir. Bu nedenle yeni bir yönetmelik öngörüsü yapılmadan önce 3194 sayılı İmar Kanununun 18 ve 19. Maddelerine aşağıda belirtilen fıkraların eklenmesi gerekir.

- Arsa ve arazi düzenlemesine başlanmadan önce danışma ve denetleme kurulları kurulur. Bu kurullar uygulamanın sıhhatli bir şekilde yapılabilmesi için uygulamada görev alırlar.

- Düzenlemeye giren parsellerde hisse çözümü yapıp, dağıtım sonrası müstakil ya da hisseli parseller verilebilir.

- Arsa ve arazi düzenlemesi sonuçları 7201 sayılı Tebligat Yasası hükümlerince tebliğ edilir.

- Parselasyon planları ile beraber parselasyon raporları da hazırlanır. Parselasyon planları raporları ile bir bütündür.

- Son tahsis alanları minimum imar parseli alanından çok küçük olan hisseler bedele dönüştürülebilir.

- Düzenleme sınırı içerisinde kamusal tesis donatıları bulunması halinde düzenlemeye giren parsellerden DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan ilk tahsis alanları üzerinden kamusal tesis donatıları ile KOP kesintisi yapılır. Son tahsis alanları, ilk tahsis alanlarından KOP kesintileri düşülerek hesaplanır.

- Uygulamanın ilgili mahkemelerce iptal edilmesi halinde kök parsel dönüş işlemi yapıp ardından ikinci uygulama yapılır.

Söz konusu kanun maddelerinde gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra öngörülen yeni yönetmelik aşağıda hazırlanmıştır.

Amaç

Madde 1 - Yönetmeliğin amacı; 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre yapılacak arsa ve arazi düzenlemesinin nerelerde ve ne şekilde tatbik edileceği ve bununla ilgili diğer hususlara açıklık getirmektir.

Kapsam

Madde 2 - Bu yönetmelik, belediye ve mücavir alan sınırları ile bu sınırlar dışında düzenlenmiş uygulama imar planı alanları içindeki binalı veya binasız arazi ve arsa düzenlemelerini kapsar.

Kanuni Dayanak

Madde 3 - Bu Yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanununun 44/I-c maddesi hükmü gereğince düzenlenmiştir.

Tanımlar

Madde 4 – Bu yönetmelikte sözü geçen tanımlar aşağıda açıklanmıştır.

- a) Düzenleme Bölgesi: Düzenleme bölgesi öncelikle şehrin gelişme yönü ve yakın zamanda yapılaşmaya uygun bölgeler göz önünde bulundurularak düzenlenmesine karar verilen bölgedir.
- b) Düzenleme Sınırı: Kadastro ve imar altlıkları karşılaştırılarak hazırlanan uygulama haritaları üzerinden çizilen, düzenlemeye alınan yapı, kamusal tesis ve tescile tabi düzenleme ortaklık payı donatılarının dış sınırından, geriye kalan donatıların ise uygun kısımlarından geçirilen, düzenlemeye alınan parsellerin düzenlemeye alınacak kısımlarını da kapsayan sınırdır.
- c) Düzenleme Ortaklık Payı: Düzenlemeye alınan parsellerden düzenleme sonucu oluşan değer artışına karşılık kesilen paydır.
- d) Kamuya Ayrılan Alan: Düzenleme bölgesinde yerel ölçekte kamunun ihtiyacı için ayrılan ve düzenleme ortaklık payı kesintisi ile elde edilen alandır.
- e) Kamusal Hizmet Alanı: Kamusal hizmet verme amaçlı, düzenlemeye giren parsellerden kamusal alan ortaklık payı oranında kesilen paylardan oluşan ve ilgili idarelerce düzenlemeden sonra kamulaştırma ile edinilen alanlardır.

- f) Danışma ve Denetleme Kurulu: Uygulamada uygulamayı gerçekleştiren idare, taşınmaz sahipleri ve uygulayıcılar arası koordineli bir çalışma yapılması, uygulamanın gerekli ön kontrollerinin yapılması ve uygulamada karşılaşılan sorunlar da fikirlerine başvurmak amacıyla alanında uzmanlaşmış (öncelikli olarak akademisyen) kişilerden meydana gelen kuruldur.
- g) Uygulama Haritası: Kadastro ve imar altlıkları çakıştırılarak elde edilen düzenleme sınırının geçirilmesine yardımcı olan haritalardır.
- h) Düzenleme Sınır Krokisi: Uygulama haritası üzerinden çizilen, düzenlemeye alınan parsellerin düzenlemeye giren ve girmeyen kısımlarının gösterildikleri krokilerdir.
- i) Kadastro Ayırma Çapı: Kısmen düzenlemeye giren parsellerin düzenlemeye giren ve girmeyen kısımlarını, koordinat ve alan değerlerini gösteren krokilerdir.
- j) Parselasyon Planı: Uygulamanın sonuç ürünü olan imar ada ve parsellerinin gösterildikleri 1/1000 ölçekli hazırlanan planlardır.
- k) Parselasyon Raporu: Parselasyon planları ile bir bütün olan, uygulama hakkında açıklayıcı bilgilerin verildikleri raporlardır.
- l) İptal ve Geriye (Kök Parsele) Dönüş: Uygulamanın tescilinden sonra güncel menfaati bulunanlar tarafından yapılan itirazlar ve ilgili mahkemelerce verilen kararlar sonucu uygulamanın bozulması ve düzenleme sonucu oluşan imar parsellerinin meydana geldikleri kök kadastral parsellere geri dönüştürme işlemidir.
- m) Özet Denge Cetveli: Düzenlemeye giren parsellerin düzenlemeye giren ve girmeyen kısımlarının gösterildiği, kamulaştırma işlemi yapılmışsa kamulaştırma miktarlarının belirtildiği, daha önceki terk miktarlarının hesaba katıldığı, kesilen düzenleme ortaklık paylarının ve tahsis alanlarının gösterildiği cetvellerdir.
- n) Tahsis Cetveli: Düzenleme sonucu oluşan imar adalarının hangi kadastral parsellerden ne kadar pay atılarak oluşturulduğunu gösteren cetvellerdir.
- o) Dağıtım Cetveli: Oluşan imar parsellerinin hangi kadastral parsellerden pay atılmak suretiyle oluştuğunu gösteren cetvellerdir.
- p) Hisse Hesap Cetveli: Düzenleme bölgesindeki malikler bazında hazırlanan, düzenlemeye giren kadastral parsellerinden gelen hisselerinin ve toplamalarının ve düzenleme sonucu oluşan imar parsellerindeki hisselerinin ve toplamalarının gösterildiği cetvellerdir.

- r) Kadastro Sıralı Dağıtım Cetveli: Kadastral parsellerin malikleri, hisseleri, kesilen DOP oranları, tahsis alanları, hangi imar parseline tahsis edildiklerini gösteren cetvellerdir.
- s) Tescile Esas Dağıtım Cetveli: Oluşan imar parselleri bazında hazırlanan, imar parsellerinin maliklerini, hisselerini, hisse oranlarını ve varsa üzerindeki takyidatları gösteren, ilgili tapu sicil müdürlüklerinin tescil aşamasında kullanacakları cetvellerdir.
- t) İmar Parseli Malik İlişkilendirme (GD1) Cetveli: İmar parsellerinin uygulama tarihindeki ve iptal tarihindeki malik ve hisselerinin ve ayrıca imar parselinin hangi kadastral parsellerden oluştuğunun da belirtildiği cetvellerdir.
- u) Geri Dönüş (GD2) Cetveli: Kesilen DOP ve KOP miktarlarının imar parseline iade edilerek kadastral parsellere dönüşünün gösterildiği cetvellerdir.
- v) Kadastral Parsel Malik İlişkilendirme (GD3) Cetveli: Geri dönülen kadastral (kök) parselin maliklerinin ve hisselerinin gösterildiği cetvellerdir.

Düzenleme Bölgesinin Tespiti Esasları

Madde 5 – Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il özel idaresi kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir.

Düzenleme bölgesi öncelikle şehrin gelişme yönü ve yakın zamanda yapılaşmaya uygun bölgeler göz önünde bulundurularak tespit edilmelidir.

Düzenleme bölgesinin belirlenmesinde benzer imar koşulları içeren bölgeler seçilmeli ve arazi kullanım türü birbirine yakın olan bölgeler olmasına dikkat edilmelidir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planları genelde konut, turizm, sanayi, ticaret vb. gibi sektörel kullanımları kapsadığından, anılan bölgelerde kamuya ayrılan sosyal donatı alanları ihtiyaçları da farklı olacağından, yapılacak imar uygulamalarında düzenleme alanının ve sınırının tespit edilmesi işleminde, plan kararlarının uyumluluğunun göz önünde bulundurulması ve kendi içerisinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Her düzenleme sahasında mümkün olduğunca düzenleme ortaklık payı (DOP) %40'a yakın olacak şekilde seçilmeli, kadastral parsellere tahsis edilecek imar parsellerinin

bulunduğu alandan uzakta verilmemesi için, düzenleme alanlarında bölgeleme yapılmalıdır.

Düzenleme bölgesinde yapı adaları bulunmaması halinde, düzenleme sonu bir değer artışı söz konusu olamayacağından, düzenleme yapılmasına izin verilmez.

Hisseli Arazi ve Arsa Satışının Yasaklanması

Madde 6 - Veraset yolu ile intikal eden, İmar Kanunu hükümlerine göre şuyulandırılan, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselenmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç, imar plânı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

Uygulama Yapma Yetkisi Olan Müellifler

Madde 7 – Arsa ve arazi düzenlemesi yapmaya üniversitelerin Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği, Harita Mühendisliği veya Geomatik Mühendisliği mezunu kişiler yetkilidir.

Uygulama Öncesi İmar, Kadastro, Tapu ve Halihazır Harita Verilerinin Temini

Madde 8 – Düzenleme için gerekli imar altlıkları ilgili belediye ya da valiliklerden temin edilir. Uygulamada esas alınacak planlar onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarıdır.

Düzenlemeye giren parsellerin takyidatlı tapu kayıtları ilgili tapu sicil müdürlüğünden temin edilir. Tapu kayıtlarında maliklere ait hisse oranları, hisse miktarları ve varsa parsel üzerindeki her türlü takyidatlar belirtilmelidir.

Düzenlemeye giren parsellere ait kadastral veriler ilgili kadastro müdürlüğünden temin edilir. Kadastral verilerden elde edilen hesap alanları ile tapu kayıtlarındaki alanlar arasında ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamalardan doğan hatalar dolayı fark olması durumunda alan düzeltmeleri resen yapılır, taşınmaz sahiplerinin muvafakatı aranmaz. Uygulamaya hesap alanları üzerinden devam edilir.

Uygulamaya başlamadan önce düzenlemeye giren parseller üzerindeki muhdesat ve korunması gereken yapılarında gösterildiği halihazır haritalar hazırlanır. Bölgenin daha önce hazırlanmış halihazır haritasının mevcut olması durumunda güncellenmesi yapılır. Hazırlanan halihazır haritalar parselasyon planları ile beraber onaylanır ve uygulama dosyasında yer alır.

Danışma ve Denetleme Kurullarının Kurulması

Madde 9 – Arsa ve arazi düzenlemesine başlanmadan önce uygulamayı gerçekleştiren idare bünyesinde danışma ve denetleme kurulu kurulur. Bu kurul hem yapılan uygulamayı denetleyecek hem de taşınmaz sahipleri ile idareler arasında iletişim sağlayabilecek nitelikte olmalıdır. Bu kurulda yer alacak kişiler uygulamaya teknik ve mevzuat açısından hakim kişilerden oluşmalıdır. Kurulda en az birer tane;

- Uygulamanın hukuki boyutunda söz sahibi olacak hukukçu,
 - Teknik kısmının denetimini yapacak ve dağıtım stratejisini belirleyecek, bu alanda uzmanlaşmış ve tercihen üniversite bünyesinden gelecek bir harita mühendisi,
 - Planla ilgili sorunların çözümünde yer alacak şehir plancısı,
- yer almalıdır.

Bu kurulun başlıca görevleri ;

- Uygulamanın her safhasında görev almak ve uygulamanın kadastro kontrolü ve tapuda tescilinden önce gerekli ön kontrollerini yapmak,
- Uygulamayı belli aralıklarla hazırlayacakları toplantılarla taşınmaz sahiplerine anlatmak ve sorularını yanıtlamak,
- Taşınmaz sahiplerinin uygulama hakkında görüşlerini almak,
- İdareler, taşınmaz sahipleri ve uygulamayı gerçekleştiren serbest bürolar arasında koordineli bir çalışma yürütmek,
- Yapılan itirazları değerlendirmek ve hazırlayacakları raporlar doğrultusunda uygulamayı gerçekleştirecek idareleri bilgilendirmektir.

Uygulama Masraflarının Tahsili

Madde 10 – Arsa ve arazi düzenlemeleri belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye encümenince, dışında ise il özel idaresince resen yapılan uygulamalardır. Taşınmaz sahiplerinin muvafakatı aranmaz. Uygulamanın resen yapılması durumunda uygulama masrafları uygulamayı gerçekleştiren idarece karşılanır.

Taşınmaz sahiplerinin isteği doğrultusunda AAD yapılması durumunda, AAD yapılmasını isteyen taşınmaz sahiplerinin parsel alanları toplamı düzenlemeye giren parsel alanları toplamının %50 sinden fazla olması gerekir. Bu durumda uygulama masrafları uygulamayı isteyen taşınmaz sahiplerince karşılanır.

Uygulama Haritasının Oluşturulması

Madde 11 – Düzenleme bölgesindeki imar altlığı ile kadaströ altlığı çakıştırılarak uygulama haritası elde edilir. Koordinat birliği sağlanmaması halinde imar altlığı Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğince belirlenen dönüşüm yöntemleri ile kadaströ altlığına dönüştürülür. Düzenleme sınırı uygulama haritası üzerinden geçirilir.

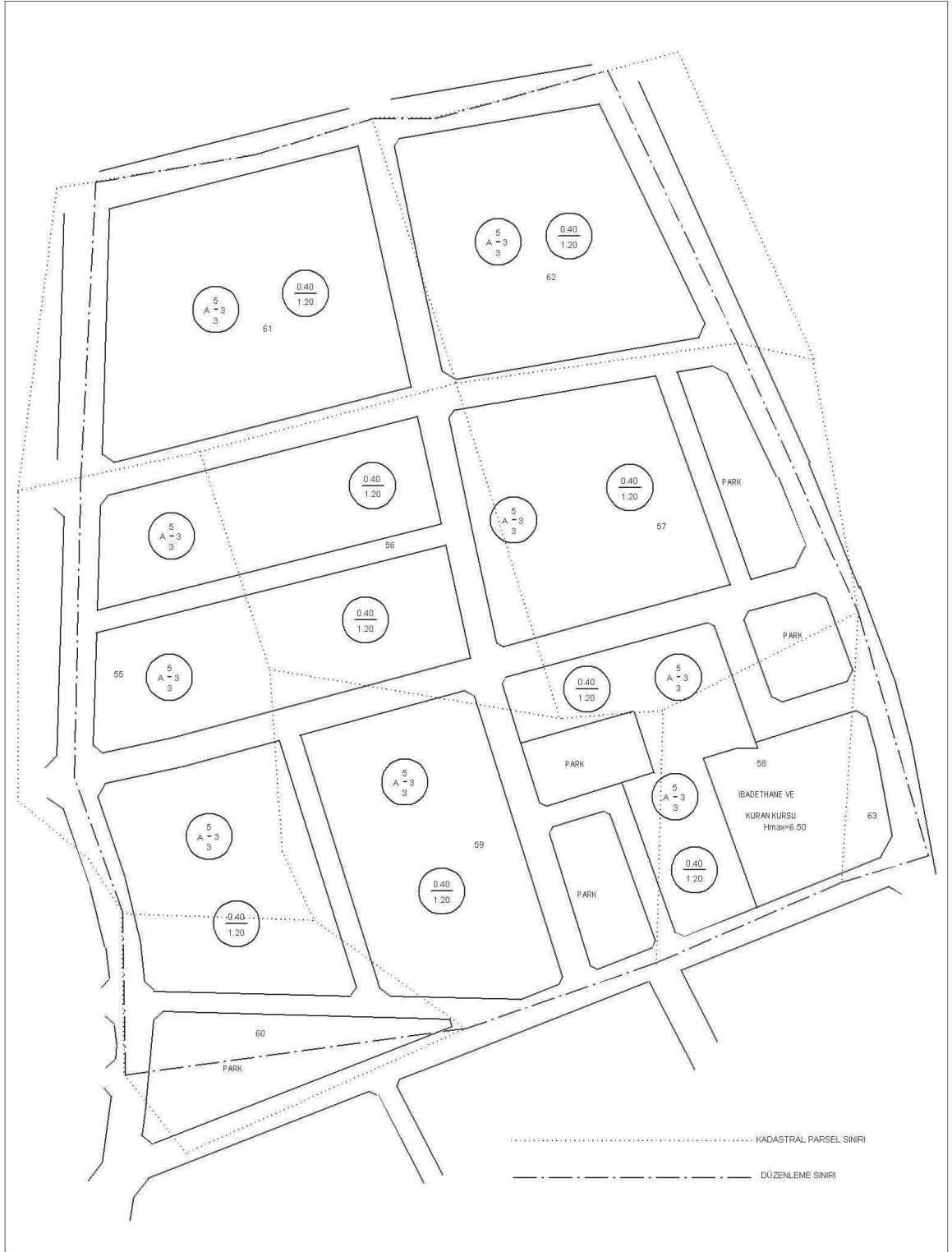
Düzenleme Sınırının Geçirilmesi ve İlgili Esaslar

Madde 12 - Düzenleme sınırları düzenleme bölgesi baz alınarak belirlenir. Düzenlemeye giren parsellerin geometrik şekilleri, yol genişlikleri, korunacak yapılar vb. değerler göz önünde bulundurularak geçirilir. Düzenleme sınır krokileri hazırlanır.

Düzenleme sınırının geçirilmesinde aşağıdaki kurallara uyulur;

- a) Düzenlemeye alınan parseller mümkün olduğunca aynı topografyaya, yaklaşık olarak eşit değere ve imar hakkına sahip olmalıdır.
- b) Yapı alanları kendi içinde, sanayi alanları kendi içinde düzenlemeye alınır.
- c) Doğal ve yapay eşikler düzenleme sınırının geçirilmesinde göz önünde bulundurulur.
- d) İmar adasının büyük bir kısmı teşekkül etmiş olması, imar adası içerisinde imar mevzuatına göre yapılaşmış parsellerin yeniden düzenlenmesine ihtiyaç bulunmaması, birkaç taşınmaz malın tevhid ve ifrazı yoluyla imar planı ve imar mevzuatına uygun, imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olması durumunda düzenleme sınırı adanın bir kısmından geçirilebilir.
- e) İskan sahasının bittiği yerlerde iskan sınırından geçirilir. Fakat iskan sınırının yapı adasına bitişik olması durumunda oluşacak parsellerin yola cephesi olmayacağından iskan sahasının dışından geçirilebilir.
- f) İskan sahası içerisindeki yollarda yol orta ekseninden geçirilir.
- g) Tescile tabi olan DOP kapsamındaki adaların dış sınırından, diğer DOP kapsamındaki adaların parsel sınırına göre uygun görülecek alanından geçirilir
- h) İmar planlarında belirlenmiş bir düzenleme sınırı olması durumunda ona uyulur.
- i) Düzenleme sınırının düzenlemeye giren parselleri iki ya da daha çok parsel bölmesi durumunda, düzenleme sınırı dışında kalan kadastral parsel parçaları başka bir yapı adasına girmiyorsa düzenleme sınırı kadastral parselin dış

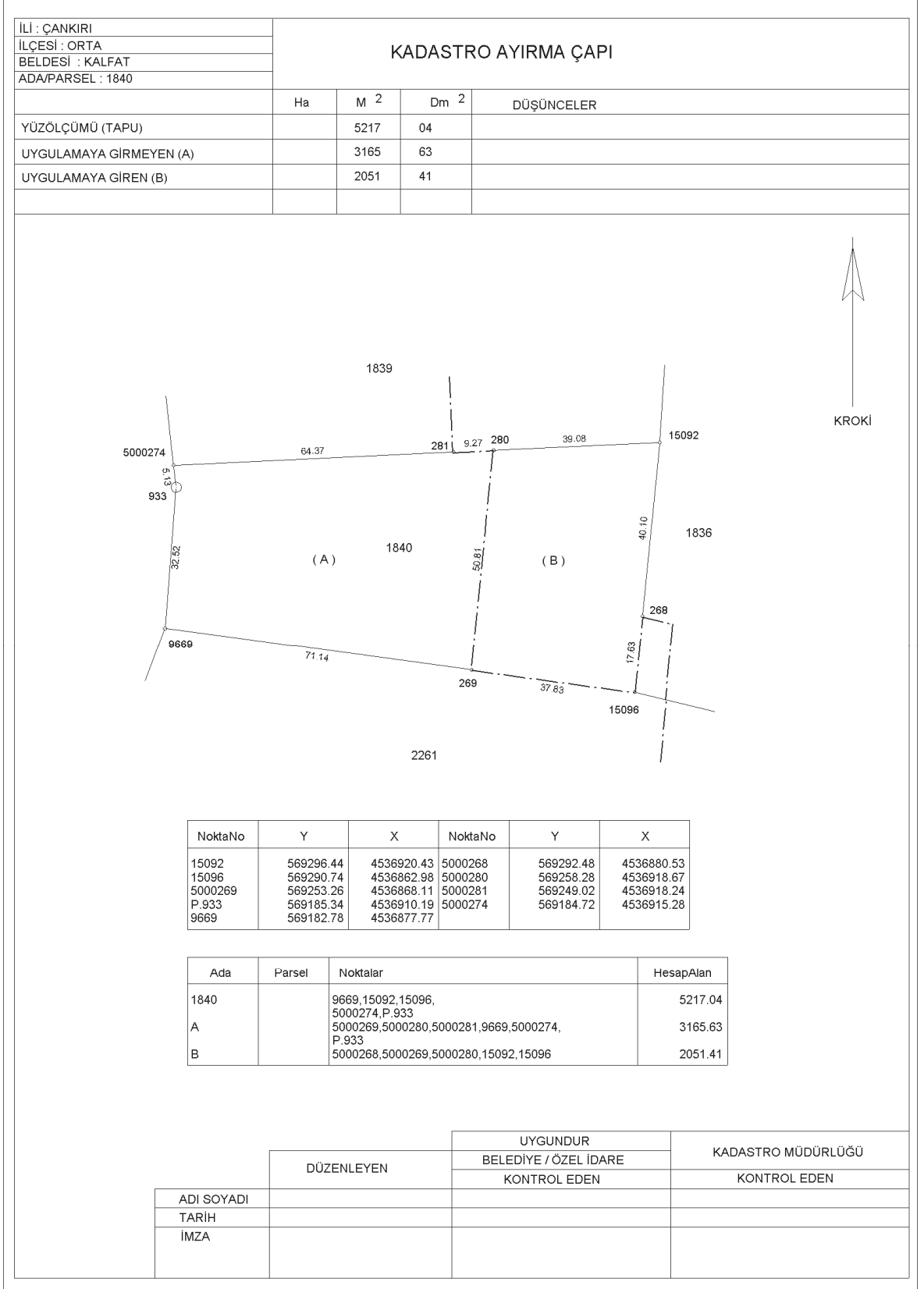
sınırından geçirilir. Aksi takdirde kadastral parselin düzenlemeye girmeyen kısımları için kadastro ayırma çapları hazırlanır.



Şekil 3. Düzenleme Sınır Krokisi

Kadastro Ayırma aplarının Hazırlanması

Madde 13 - Düzenleme sınırının düzenlemeye giren parselleri iki yada daha çok parsele bölmesi durumunda, düzenleme sınırı dışında kalan kadastral parsel parçaları başka bir yapı adasına giriyorsa, bu parçalar için kadastro ayırma çapları hazırlanır. Kadastro ayırma çaplarında kadastral parselin düzenlemeye giren ve girmeyen kısımları belirtilir ve alan hesapları yapılır. Düzenleme dışında kalan kısım bir parça ise parsel numarası korunur, birden fazla parça ise girmeyen kısımları için ada içerisindeki son parsel numarasından itibaren parsel numarası verilir. Tescil bildirimini hazırlanarak tescili kadastral parseldeki malikler adına hisseleri oranında yapılır. Uygulamaya düzenlemeye giren kısım üzerinden devam edilir.



Şekil 4. Kadastro Ayırma Çapı

Hisse Çözümü ve Ferdileştirme

Madde 14 – Düzenlemeye giren kadastral parsellerde ihtiyaç duyulması halinde hisse çözümü yapılabilir. Hisseli parsellere dağıtım sonucu minimum imar parseli alanını sağlamaları halinde müstakil parseller verilebilir ya da başka hissedarlarla hisselendirilebilir. Hisselerin hangi kadastral parsellerden gelip, hangi imar parsellerine gittiği hisse hesap cetvellerinde gösterilir.

Uygulama Kararının Alınması

Madde 15 – Uygulama kararının alınmasında belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise il özel idaresi yetkilidir.

Uygulama kararlarında düzenlemeye alınan parseller tek tek sayılmalı ve uygulama yöntemi (hisse çözümü yapıp yapılmadığı) belirtilmelidir.

Tapuya Şerh Verilmesi

Madde 16 – Düzenlemeye alınan parsellere ilgili tapu müdürlüğünce uygulama kararına istinaden “Arsa ve arazi düzenlemesi” şerhi konulur. Şerh düşülmesi taşınmazların alım satımını engellemez. Fakat alım satım olması durumunda uygulamayı gerçekleştiren idare bilgilendirilir. Arsa ve arazi düzenlemesi yapılan parsellerde parsel geometrisine dayalı değişiklik işlemlerinin yapılmasına izin verilmez.

Düzenleme Ortaklık Payı

Madde 17 – Belediyeler ve valiliklerce düzenlemeye giren parsel alanlarından, dağıtım sırasında kamuya ayrılan alanlar için yeteri kadar miktar, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışı karşılığında “Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)” olarak düşülebilir. Ancak bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan parsellerin düzenlemeden önceki alanlarının yüzde kırkını geçemez. Düzenleme ortaklık payı parsellerin düzenlemeye giren kısımları üzerinden kesilir.

Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle düzenleme ortaklık payının alınmadığı hallerde, ilgisinin muvafakatı ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir. Bu bedel uygulama kapsamındaki giderler dışında kullanılamaz.

Düzenleme Ortaklık Payı Kesilmeyecek Parseller

Madde 18 – Düzenleme sınırı içerisinde yer alması rağmen DOP kesilmesi mümkün olmayan parseller vardır. Buna göre;

- a) Düzenleme sonrası değer artışından yararlanamayacak, bir kamusal amaç için düzenlemeden önce ilgili kamu kurumlarınca kamulaştırılmış ve bu amaç düzenlemeye esas imar planı ile devam eden su deposu, pilon yeri, trafo yeri vb. gibi ve DOP kesintisi içinde belirtilen tüm donatılar (ibadet, ilköğretim okulları vb. gibi) düzenlemeye alınmış olmasına rağmen (kamu adına tescilli) bu tür parsellerden,
- b) İkinci kez düzenlemeye alınan parsellerden,
- c) 3194 sayılı İmar Kanununun 15. ve 16.maddeleri uyarınca isteğe bağlı terkli düzenleme yapılan ve terk miktarı uygulamadaki DOPO oranından gelecek kesintiden fazla olan parsellerden,
- d) Düzenleme kapsamında yer alsa bile, kullanım ve toprak yapıları itibariyle bir başka yerden tahsis yapılması mümkün olmayan orman ve mezarlık vasıflı alanlardan,
- e) Vakıflar genel müdürlüğü adına veya her türlü tasarrufu Vakıflar Genel Müdürlüğü'nde olmakla birlikte mazbut vakıflar adına kayıtlı toplum hizmetine sunulmuş (okul, hastane, cami, hamam, çeşme gibi) hayrat niteliğinde olan vakıf mallarından (kamusal amaç göttükleri için),

DOP kesintisi yapılmaz. Fakat ikinci kez düzenlemeye alınan parsellerden taşınmaz sahiplerinin rızası alınarak ilk uygulamadaki kesinti miktarını, uygulamadaki “Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)” na tamamlayacak fark kadar kesinti yapılabilir.

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Kesintisi İle Edinilecek Plan Donatıları

Madde 19 – Düzenleme ortaklık payı kesintisi ile edinilecek plan donatıları düzenlemeye giren parsellerin ihtiyacı olan yerel hizmet ölçeğindeki ve üzerinde yapı hakkı olmayan kamusal hizmet donatılarıdır.

- a) Eğitim tesis alanları için; ana okullar, Milli Eğitim Bakanlığına ilköğretim ve ortaöğretim okulları,
- b) Kamusal açık/yeşil alanlar için; parklar, mezarlıklar, ağaçlandırılacak alanlar, oyun alanları, semt spor alanları, meydanlar ve çocuk bahçeleri,
- c) Ticaret ve hizmet alanları için; açık pazar alanları (mahalle ölçeğinde),
- d) İbadet yerleri için; mescitler ve küçük camiler (mahalle ölçeğinde),
- e) Otoparklar için; mahalle ölçeğindeki otoparklar,

f) Yollar için; çok şeritli yollar, iki şeritli yollar, çevre yolları, kent içinden geçen toplayıcı yollar,

DOP kesintisi ile edinilecek kamusal hizmet donatılarıdır. Ayrıca planlarda yukarıda sayılan donatılar dışında kamusal hizmet donatıları ile karşılaşılması durumunda, donatının DOP kesintisi ile sağlanıp sağlanamayacağına karar vermede düzenleme öncesi kurulan danışma ve denetleme kurullarının görüşü alınır. Bu kurullar karar verirken donatının hizmet ölçeği ve üzerinde yapılaşma hakkı olup olmadığı kıstaslarını göz önünde bulunduracaklardır. Kararları ile ilgili tanzim edecekleri raporlar uygulama dosyasında bulunacaktır.

İhdas Edilen Alanların Değerlendirilmesi

Madde 20 – Düzenleme bölgesinde yapı ya da kamusal tesis adalarına rastlayan kapanan kadastral yollardan elde edilen ihdaslar öncelikli olarak kamuya ayrılan alanlardan düşülür. Geriye kalan kamuya ayrılan alan için düzenlemeye giren parsellerden kesinti yapılır. İhdas edilen alan toplamının kamuya ayrılan alandan fazla olması durumunda ise fazlalık kısım belediye adına tescil edilir.

Düzenleme bölgesinde yapı yada kamusal tesis adalarına rastlayan dere, taşlık, çalılık gibi devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlardan elde edilen ihdas edilen alanlar T.C Maliye Hazinesi adına tescil edilip düzenlemeye alınırlar.

Daha Önce İsteğe Bağlı Uygulamalarda Yapılan Değişiklik İşlemlerinde Yapılan Terklerin Değerlendirilmesi

Madde 21 – Düzenlemeye giren parsellerden daha önce yapılan terk miktarı uygulamadaki DOPO oranından gelen kesinti miktarından fazla ise, söz konusu parseller DOP kesintisi yapılamadan uygulamaya girer ve girdiği alan tahsis alanı olarak çıkar.

Daha önce yapılan terk miktarı uygulamadaki DOPO oranından gelen kesinti miktarından az ise aradaki farkı sağlayacak şekilde söz konusu parselden DOP kesintisi yapılır.

$Fark = (Terk \ Öncesi \ Alan * DOPO - İlk \ Terk)$ olarak hesaplanır. Eğer; ilk terk > fark olursa DOP kesintisi yapılmaz. Fakat ilk terk < fark ise formülden çıkan sonuç kadar DOP kesintisi yapılır.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranının (DOPO) Hesabı

Madde 22 – Düzenlemeye giren parseller;

- a) DOP alınacak (DOP_{al}) kadastral parseller; düzenlemeye kısmen yada tamamen olarak ilk kez giren kadastral parselleri [a],
- b) DOP alınacak (DOP_{al}) isteğe bağlı olarak İmar Kanununun 15. ve 16.maddesi uyarınca terkli işlem görmüş kadastral parseller; daha önce terkli işlem yapılmış fakat yapılan terk miktarı DOP kesintisinden daha düşük gelen parselleri [b],
- c) DOP alınmayacak (DOP_{alma}) kadastral parseller; daha önce düzenlemeye girmiş, DOP kesilmiş yada daha önce terkli işlem görmüş parselleri [c]
- d) DOP alınması mümkün olmayan parseller (DOP_{alma}); Bir kamusal amaç için düzenlemeden önce ilgili kamu kurumlarınca kamulaştırılmış ve bu amaç düzenlemeye esas imar planı ile devam eden su deposu, pilon yeri, trafo yeri vb. gibi ve DOP kesintisi içinde belirtilen tüm donatılar ile düzenleme kapsamında yer alsa bile, kullanım ve toprak yapıları itibariyle bir başka yerden tahsis yapılması mümkün olmayan orman ve mezarlık vasıflı parselleri [d],
- e) Yoldan ihdas edilen alanlar; düzenleme bölgesinde yapı yada kamusal tesis adalarına rastlayan kapanan kadastral yollardan kazanılan alanları [e],
- f) Hazine adına tescil edilen ihdaslar; tescilleri T.C Maliye Hazinesi adına gerçekleştirilen düzenleme bölgesinde yapı yada kamusal tesis adalarına rastlayan dere, taşlık, çalılık gibi devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlardan kazanılan taşınmazları [f],

ifade etmek üzere;

$$\sum \text{Düzenlemeye Giren Alan (DGA)} = [a] + [b] + [c] + [d] + [e] + [f]$$

$$\sum \text{Konut Adası Alanı} = [r]$$

$$\sum \text{Kamu Tesis Adası Alanı} = [t]$$

$$\sum \text{İmar Ada Alanı (İAA)} = [r + t]$$

$$\text{Kamuya Ayrılan Alan (KAA)} = (\text{DGA}) - (\text{İAA}) - [e]$$

$$\sum DOP_{alma} = [c] + [d] + [e]$$

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)} = \text{KAA} / (\sum \text{DGA} - \sum DOP_{alma})$$

şeklinde hesaplanır.

Kamusal Tesis Donatıları Oranı (KOPO) ve Hesabı

Madde 23 – Kamusal tesis donatıları, yapı adaları ve DOP donatıları dışında kalan kamusal hizmet için tasarlanmış donatılardır. DOP donatıları düzenleme ortaklık payı olarak kesilen alanlardan elde edilirken, KOP (Kamusal Tesis) donatıları düzenlemeye giren parsellerden DOP kesildikten sonra kalan ilk tahsis alanlarından pay verilmek suretiyle elde edilir. Elde edilen bu donatılar düzenlemeye giren taşınmaz sahipleri adına tahsis alanları oranında tescil edilir. Daha sonra bu kamusal tesis alanı bedeli taşınmaz sahiplerine ödenerek ilgili kurum tarafından devralınır. Uygulamaya giren parseller arasında belediye ya da T.C Maliye Hazinesi adına kayıtlı taşınmazlar var ise öncelikli olarak belediye sorumluluğunda edinilecek kamusal tesis donatılarının ediniminde belediye taşınmazları, merkezi yönetim sorumluluğunda edinilecek kamusal tesis donatılarının ediniminde ise hazine taşınmazları kullanılır. Buna göre;

$$\sum \text{Konut Adası Alanı}=[r]$$

$$\sum \text{Kamu Tesis Adası Alanı}=[t]$$

$$\sum \text{İlk Tahsis Alanı} = \sum \text{DGA} - \sum \text{DOP} = [r] + [t]$$

$$[g] = \sum \text{İlk tahsis alanı içerisindeki belediye taşınmazları}$$

$$[h] = \sum \text{İlk tahsis alanı içerisindeki hazine taşınmazları}$$

olmak üzere;

- a) Belediye sorumluluğunda edinilecek kamusal tesis donatısı için;
- b) Merkezi yönetim sorumluluğunda edinilecek kamusal tesis donatısı için;

$$\text{KOPO} = ([t] - [g]) / (\sum \text{İlk Tahsis Alanı} - [g])$$

$$\text{KOPO} = ([t] - [h]) / (\sum \text{İlk Tahsis Alanı} - [h])$$

şeklinde hesaplanır.

Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Kısımın Sağlanması

Madde 24 - Düzenleme sahasında kamuya ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının % 40'ın dan daha fazla çıkması halinde, bu miktarın %40'a düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediye ve hazine ait taşınmazlar bu işe tahsis edilir.

Bunlar da yetmediği takdirde, aşağıdaki sıraya göre kamulaştırma yapılır.

- a) Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, müstakil imar parselleri verildikten sonra arta kalan miktarları,
- b) Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadarı,
- c) Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, cami, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı, kamulaştırılır.

KAA: Kamuya Ayrılan Alan;

DGA:Düzenlemeye Giren Alan;

olmak üzere;

Kamulaştırılacak Alan=(KAA-0.40*DGA)*(100/60) ile bulunur.

Hesabın kontrolü yapılacak olursa;

$DOPO = \frac{(KAA - \text{Kamulaştırılacak Alan})}{(DGA - \text{Kamulaştırılacak Alan})} = 0.40$ olmalıdır.

Ancak düzenlemeye giren parsellerden yapılacak DOPO kesintisi ile kamulaştırılacak alan toplamı, düzenlemeye giren alan toplamının %50 sinden fazla olamaz.

Kamulaştırma işlemi 4650 sayılı yasa ile değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılır.

Tahsis Alanlarının Hesabı

Madde 25 – Düzenlemeye giren parsellerin düzenlemeye giren kısımlarından DOP kesintisi düşülerek ilk tahsis alanları hesaplanır. İlk tahsis alanlarından da KOP kesintileri düşülerek son tahsis alanları hesaplanır. İmar parsellerine dağıtım işlemi son tahsis alanları üzerinden yapılır. Yapılan hesaplar “ Özet Denge Cetvelleri” nde gösterilir.

Dağıtım ve Tahsis İlkeleri

Madde 26 – Son tahsis alanları üzerinden yapılacak dağıtım ve tahsis işlemlerinde aşağıdaki esaslara uyulur.

- a) Mümkün olduğunca hissesiz, müstakil parsel oluşumu sağlanır.

- b) Her kadastral parselde bulunduğu yapı adasından imar parseli tahsis edilir. Ancak, bu teknik olarak mümkün değilse, aynı imar hakkına sahip başka bir adadan tahsis yapılır.
- c) Eğer kadastral parsel imar planı gereği (bir kamu tesisi veya alanına isabet ettiği için) eski yerinde korunamıyorsa; mümkün olduğunca kadastral konumuna yakın ve bu konum çevresindeki imar haklarından (en azından) en düşük olana eşit bir imar hakkı bulunan yapı adasından paylı veya ferdi, özellikle yapılı olmayan, parsel tahsis yapılır. Tahsis yapılırken, tahsis edilen yeni parsel ile eski parselin uzaklık ve ekonomik değerler doğrultusunda hakkaniyet gözetilerek yapılması gerekir.
- d) Plan ve mevzuat gereği korunması gereken yapıların tam ve hissesiz imar parsellerine tahsisi sağlanır.
- e) Minimum imar parseli alanından daha küçük alana sahip hisseler, düzenlemeye giren aynı durumdaki hisseler ile hisseli parseller şeklinde tahsis edilir.

Ayrıca müstakil imar parseli tahsis edilemeyecek durumda olan küçük hisselerin bedele dönüştürülmesi, değer artışından faydalanabilmesi için bedele dönüştürülecek alanın DOP kesintisi yapıldıktan sonraki alan alınması ve bedelinin düzenleme yapılan tarihteki rayiç bedel üzerinden uygulamayı gerçekleştiren idare tarafından peşin olarak ödenmek suretiyle yapılabilir.

Taşınmazlar Üzerindeki Muhdesatların Değerlendirilmesi

Madde 27 – Arsa ve arazi düzenlemesi zemine ait bir uygulamadır. Parseller üzerindeki muhdesatı kapsamaz. Yapılan tahsis ve hisselendirmeler zemine aittir. Parsel üzerindeki muhdesatların bedelleri sahiplerine ödenmedikçe muhdesatlar üzerinde hissedarlık kurulamaz.

Ayrıca DOP donatılarına rastlayan muhdesatlarda idarelerce bedelleri ödenmeden ortadan kaldırılamaz.

Parselasyon planları ve cetvellerin hazırlanması

Madde 28 – Parselasyon planları ve düzenleme cetvelleri Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığı'nın 2010/22 sayılı 1715 numaralı genelgesi uyarınca hazırlanır.

Parselasyon Raporlarının Hazırlanması

Madde 29 – Parselasyon planları, raporları ile bir bütündür. Parselasyon planları ile beraber düzenlemeye giren kadastral parsel bazında, kesilen DOP ve KOP miktarlarını, dağıtım stratejisini, tahsis edilen imar parsellerini ve uygulamanın yasal dayanağını açıkça ifade eden parselasyon raporları hazırlanır.

Hisse Oranı

Madde 30 – Düzenleme sonucu oluşan hisseli parsellerde hisse oranı hissenin parsel alanına oranlanması ile bulunur. Oluşan pay ve payda mümkün olduğunca sadeleştirilir. Ayrıca hazırlanan tapu senetlerinde hisse oranı yanında hisseye tekabül eden ve tahsis miktarlarını belirten m² de belirtilir.

Parselasyon Planlarının, Raporlarının ve Cetvellerinin Onayı, İlan ve Tebliğ Edilmesi

Madde 31 – Hazırlanan parselasyon planları, raporları ve cetveller belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümenince, dışında ise il özel idaresi tarafından onaylanır ve 30 gün süre ile uygulamayı gerçekleştiren idare panosunda ve WEB sayfasında ilan edilir.

Ayrıca 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerince ilgili taşınmaz sahiplerinin adreslerine parselasyon planları, raporları ve cetvelleri tebliğ edilir.

Düzenleme askıya çıkartılırken ve indirilirken tutanak tutulur. Askıya çıkartıldığı ve indirildiği tarihler tutanaklarda belirtilir.

İtirazların Değerlendirilmesi

Madde 32 – 30 günlük askı süresi sonucu yapılan itirazlar belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye encümenince, dışında il özel idaresince danışma ve denetleme kurulunun görüşleri doğrultusunda karara bağlanır.

Uygulama Dosyasında Bulunması Gereken Evraklar

Madde 33 – Uygulama dosyası; yazışmalar, hesap cetvelleri, haritalar, krokiler ve hesaplardan oluşur.

Yazışmalar; düzenleme yapılmasına dair encümen kararı, ilgili tapu müdürlüğünce düzenlemeye giren parsellere dair şerh yazısı, takyidatlı tapu kayıtları, düzenlemenin askıya çıkartıldığı ve indirildiğine dair tutanaklar, düzenlemenin onaylandığına dair encümen kararı, ilgili kadastro müdürlüğünce uygulama dosyasının teknik kontrollerin yapılması için uygulamayı yapan idarece yazılmış üst yazı, ilgili tapu müdürlüğünce uygulama dosyasının tescil edilmesine dair uygulamayı yapan idarece yazılmış üst yazı,

düzenlemeye giren parsellere dair mülkiyet listesi ve uygulama hakkında danışma ve denetleme kurulunun raporlarından,

Hesap cetvelleri; DOPO-KOPO hesap cetveli, özet denge cetveli, dağıtım cetveli, tahsis cetveli, kadastro sıralı dağıtım cetveli, tescile esas dağıtım cetveli ve hisse hesap cetvellerinden,

Haritalar; halihazır haritalar, imar planları, kadastral durum haritaları, uygulama haritasından,

Krokiler; düzenleme sınır krokileri, kadastro ayırma çapları, yoldan ihdas folyeleri ve parselasyon ölçü krokilerinden,

Hesaplar; kadastral parsel alanları, imar parsel köşe koordinatları, imar ada ve parsel alanlarından oluşur.

Parselasyon Planlarının Araziye Aplikasyonu

Madde 34 – Parselasyon planlarının araziye aplikasyonu Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği esaslarınca yapılır.

Uygulama Dosyasının Kontrolü

Madde 35 – Uygulama dosyasının büro ve arazi kontrolleri ilgili kadastro müdürlüğünce Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Fen Dairesi Başkanlığı'nın 2010/22 sayılı 1715 numaralı genelgesi uyarınca yapılır. Değişiklik işlemi paftasına işlenir. Oluşan imar parsellerine en son ada numarasından itibaren ada ve parsel numaraları verilir. Kontrolü tamamlanan uygulama dosyası tescil işlemi için ilgili tapu sicil müdürlüğüne gönderilir.

Tescil İşlemi

Madde 36 – Kadastro müdürlüğünce teknik kontrolleri yapılan parselasyon planları ve cetvellerin tescili ilgili tapu sicil müdürlüğünce yapılır. Tescil işlemi resen, tescile esas dağıtım cetveli uyarınca yapılır.

Parselasyon Planlarının Hukuki Geçerliliği

Madde 36 - İmar parselasyon planları, tescilden sonra Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğünde belirtilen plan yerine geçer ve mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemleri kadastro müdürlüğünce bu planlara göre yapılır.

İptal ve Geriye (Kök Parsele) Dönüş

Madde 37 – Düzenleme ile ilgili güncel menfaati olanlar tarafından yapılan itirazlar ve ilgili mahkemelerce yapılan değerlendirmeler sonucu uygulamanın bozulması halinde belediye encümeni/il özel idaresi tarafından iptal ve geriye dönüş kararı alınarak kök parsele dönülür. Uygulama aşağıda belirtilen aşamalarla yapılır.

a) İmar parseli malik ilişkilendirme (GD1) cetvelleri hazırlanır. Bu cetvellerde imar parsellerine ait uygulama ve iptal tarihindeki malik ve hisse bilgileri ile meydana geldikleri kadastral parseller belirtilir. Bu cetvelle imar parsellerinin uygulama tarihinden iptal tarihine kadarki hukuki durumlarındaki değişimler saptanır.

b) Geri dönüş (GD2) cetvelleri hazırlanır. Bu cetvel hazırlanırken uygulama tarihindeki özet denge cetvellerinden faydalanılır. Uygulama tarihindeki kadastral parselden yapılan DOP ve KOP kesintileri imar parseline iade edilerek kök parsele dönülür.

c) Kadastral parsel malik ilişkilendirme (GD3) cetvelleri hazırlanır. Yapılan iadeler sonucu iki farklı parsel oluşur. Birincisi DOP ve imar parseli iadelerinden, ikincisi DOP ve KOP iadelerinden oluşan parseldir. Bu iki parselin toplamı son senet alanını verir. Bu şekilde kök parsele dönüş sağlanır.

DOP iadeleri oluşan imar ve KOP parseli alanları oranında yapılır.

İmar parseli ve DOP iadeleri iptal tarihindeki malikler adına, KOP ve DOP iadeleri uygulama tarihindeki malikler adına yapılır. Oluşan kök parsel malikleri uygulama ve iptal tarihindeki maliklerden oluşur.

d) Hazırlanan geri dönüş cetvelleri onayı, askı ilanı, kontrol ve tescili bu yönetmelik hükümlerince yapılır.

İkinci Uygulama Yapılması

Madde 38 – Kök parsele dönüş işlemi yapıldıktan sonra ikinci uygulama yapılır. Uygulama bu yönetmelik hükümlerince gerçekleştirilir. Uygulama yapılmasına dair alınan kararlarda hisse çözümü yapılacağı belirtilir. KOP kesintisi varsa öncelikle ilk uygulama tarihindeki maliklere yapılan KOP iadelerinden sağlanıp geri kalan kısım iptal tarihindeki maliklerden kesilir.

Yürürlük

Madde 39 – Bu yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 40 – Bu yönetmeliği Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

4.SONUÇ VE ÖNERİLER

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arsa ve Arazi Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmelik 02/11/1985 yılında 18916 sayı ile Mükerrer Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Fakat günümüze kadar geçen 28 yıllık süreçte söz konusu yönetmelikte herhangi bir güncelleme yapılmamıştır. Oysaki geçen 28 yıllık süreçte gerek mevzuat alanında gerekse teknik alanda birçok gelişme yaşanmıştır. Bunun sonucunda arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili yasal mevzuatta karşılığı ve nasıl yapılacağına dair açıklamaların bulunmadığı boşluklar oluşmuştur. Bu çalışmada bu yasal boşluklar giderilmeye çalışılmış ve uygulamada karşılaşılan sorunları en aza indirgeyecek şekilde söz konusu yönetmelikte güncelleme yapılmıştır.

Bu çalışma ile ilgili aşağıdaki temel sonuçlara ulaşılmış ve çözüm önerileri sunulmuştur.

- Arsa ve arazi düzenlemesi sonuçları sadece 30 günlük askı ilanları ile duyurulmaktadır. Bunun dışında ilgililere herhangi bir tebliğ yapılmamaktadır. Fakat arsa ve arazi düzenlemeleri subjektif işlemler olup ilgililere tebliği gerekir. Aksi takdirde uygulamanın üstünden yıllar geçse bile taşınmaz sahipleri uygulamaya itiraz edip, olayı mahkemelere taşıyıp uygulamayı iptal ettirebilmektedirler. Bunun sonucunda da daha sıkıntılı bir süreç olan geri dönüş ve ikinci uygulama yapılması gerekir. Bunun için arsa ve arazi düzenlemesi sonuçlarını 7201 sayılı Tebligat Yasası hükümleri gereğinde ilgililere tebliğ edilmelidir. Taşınmaz sahiplerinin T.C kimlik numaralarının bilinmesi halinde Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sayesinde adres verilerine ulaşılabilir. Ayrıca arsa ve arazi düzenlemesi sonuçları uygulamayı gerçekleştiren idarelerin WEB sayfalarından da ilan edilmelidir.

- Arsa ve arazi düzenlemesi ile ilgili kanun metninde DOP donatıları yol, meydan park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, M.E.B bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, açık Pazar alanları, semt spor alanları, ağaçlanacak alanlar, karayolları kurumu sorumluluğundaki yollar – otoyollar hariç- olarak belirlenmiş ve "... gibi umumi hizmetlerden.." denilerek herhangi bir sınırlama getirilmemiş, yoruma açık bırakılmıştır. Uygulayıcılar tarafından DOP ve KOP donatılarının yanlış belirlenmesi sonucu uygulamalar bozulabilmektedir. Bu nedenle söz konusu DOP ve KOP donatıları ile ilgili

bir sınıflandırma yapılması gereklidir. Plandaki bir donatının DOP donatısı olup olmadığına karar vermek için yerel ölçekte hizmet verip vermediğine ve donatı üzerinde yapı hakkı olup olmadığına bakılmalıdır. Ayrıca DOP kapsamında belirtilen karakol alanı bu kapsamdan çıkartılmalıdır. Çünkü artık sabit karakolların yerini gezici devriye ekipleri almaktadır.

- 3290/2981 sayılı yasanın EK 1 maddesindeki şartlar sağlanması halinde hisse çözümü mümkün olabilmektedir. Yeni bir yasal düzenleme yapılarak şart aranmadan hisse çözümüne izin verilmelidir. Ayrıca hisse hesap cetveli hazırlanarak hisselerin hangi kadastral parsellerden geldiği ve hangi imar parsellerine tahsis edildiği bu cetvelleren takip edilmelidir.

- Uygulamada kamuya ayrılan alan, düzenlemeye giren alanlardan yapılan maksimum %40 lık kesintiye rağmen sağlanamıyorsa fazla kısım kamulaştırma ile sağlanmaktadır. İlgili kanun ve yönetmelikte düzenleme ortaklık payı oranına bir üst limit getirilmesi rağmen kamulaştırılacak miktarla ilgili bir üst limitten bahsedilmemiştir. Yapılacak bir yasal düzenleme ile kamulaştırma ile elde edilebilecek üst limit belirlenmelidir.

- Düzenlemenin mahkemelerce iptal edilmesi durumunda geriye dönüş ve ikinci uygulamanın yapılması uygulayıcıların kendi yorumlarınca ve geliştirdikleri formlarla yapılmaktadır. Bir standardın yakalanması için iptal ve geri dönüş klişeleri hazırlanıp, iptal ve geri dönüşle ilgili hükümlere yasal mevzuatta yer verilmelidir.

- Uygulamada belediye ve hazine adına kayıtlı taşınmazlar düzenlemeye giren diğer parsellerle aynı şekilde değerlendirilmektedir. Yasal düzenlemelerle bu taşınmazların öncelikle kamulaştırma işlemi varsa orda değerlendirilmesi daha sonra varsa KOP donatılarının ediniminde kullanılması ve sonrasında kalan kısımlarının olması halinde diğer taşınmazlarla tahsis edilmesi sağlanmalıdır.

- Arsa ve arazi düzenlemesine başlamadan önce uygulamayı gerçekleştirecek idare bünyesinde danışma ve denetleme kurulları kurulmalıdır. Bu kurullar; idare, taşınmaz sahipleri ve uygulayıcılar arası koordineli bir çalışma gerçekleştirecek, uygulamada karşılaşılan sorunların çözümünde görev alacak, uygulamanın gerekli ön kontrollerini yapabilecek şekilde alanında uzmanlaşmış tercihen akademisyen harita mühendisi, şehir plancısı ve hukukçulardan oluşmalıdır.

- Düzenlemeye giren parsellerin DOP ve KOP kesintileri yapıldıktan sonra kalan son tahsis alanları çok küçük hisseler olması durumunda bu hisseler müstakil imar parseli tahsis edilememekte mecburen bu gibi hisselerle hisseli parseller tahsis edilmektedir. Bu durumda oluşan parseller çok sayıda hissedardan meydana gelmekte bu da taşınmazın değerine olumsuz etki yapmaktadır. Böylesi bir durumda da bu parseller üzerinde arsa ve arazi düzenlemesinin amacına uygun yapı üretimi yıllar boyunca yapılamamaktadır. Bu nedenle yasal bir düzenleme ile küçük hisselerin bedele dönüştürülmesi sağlanmalıdır. Bu şekilde yaşanan olumsuzluklar en aza indirilebilir.

- Taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı düzenleme sonucu oluşan değer artışı karşılığında kesilmektedir. Fakat bazı parsellerde düzenleme sonucu değer artışı mümkün olmayabilir. Bu nedenle bu parsellerden DOP kesilmemesi gerekir. Yasal düzenlemelerle uygulamada bu nitelikteki parseller belirtilerek DOP kesilmesi engellenmelidir.

- Düzenleme bölgesinde yoldan ihdaslar bulunması durumunda Danıştay kararlarına istinaden yollan ihdasların öncelikli olarak kamuya ayrılan alanlardan düşülmesi gerekmektedir.

- Mevcut yönetmelikte dağıtım sonucu oluşan parsellerde hisse oranı hesabında payda da maksimum 2400 rakamı esas alınacağı belirtilmiştir. Fakat oluşan imar parsellerinde küçük hisseler olması durumunda payda da maksimum 2400 rakamı olsa dahi hesaplanan hisse oranından gelen alanla hissesi birbirini tutmayabilmektedir. Bu nedenle paydadaki maksimum rakam kaldırılmalı, hisseye en yakın oranı verecek hisse oranı hesaplanmalıdır. Bu oranının pay ve paydası mümkün olduğunca sadeleştirilmelidir. Ayrıca tapu senetlerinde hisse oranının yanında m² de belirtilmelidir.

- DOPO ve KOPO hesap cetvelleri hazırlanıp, düzenlemeye giren parseller DOP alınacak ve DOP alınmayacak olarak kategorize edilerek yeniden formüle edilmelidir.

- Düzenlemeye giren kadastral parsel alanlarında yapılan miktar düzeltmelerindeki taşınmaz sahiplerinin muvafakatının alınması kaldırılmalıdır.

- Yukarıda maddeler halinde sayılan öneriler ve çalışma kapsamında öngördüğümüz yeni yönetmelik rehberliğinde mevcut arsa ve arazi düzenlemesi hakkındaki yönetmelik revize edilmeli ve acilen yeni bir yönetmelik hazırlanmalıdır.

5.KAYNAKLAR

- Akçeşme, H., 2006. İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar-18.Madde Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, G.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Akdeniz, H., 2001.Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Teknik Yayınevi, Ankara, 109-115, 145-158.
- Çelik, N., 2013. İptale Konu İmar Planı Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi ve Çözüm Önerileri Yaklaşımı, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Dieterich, H.,1996. Baulandumlegung, CH. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München, 9,16.
- Ergen, C., 2004.Arsa ve Arazi Düzenlemesi, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Ergen, C., 2009. İmar Davaları Rehberi, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Ersoy, M.ve Keskinok, H.Ç.,2000.Mekan Planlama ve Yargı Denetimi, Yargı Yayınevi.
- Işık, Ş., 2005. Türkiye'de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri, Ege Coğrafya Dergisi, 14, 1-2 , 57-72.
- İşleyici, C., 2010. (Yeni Gelişmeler Işığında) 3194 Sayılı İmar Yasasının 18inci Maddesi Uygulamaları ve Sonuçları, Mahalli İdarelere Hizmet Dergisi.
- Sele, W.,1994. İmar Sorunları ve Arazi Kullanım Üzerine Konferanslar-Panel, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, İstanbul, 103.
- T.C. Resmi Gazete, 1985. 3194 sayılı İmar Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 18749, 09.05.1985.
- T.C. Resmi Gazete, 1985. İmar Kanununun 18'nci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, Başbakanlık Basımevi, 18916 mükerrer, 02.11.1985.
- T.C. Resmi Gazete, 1959. 7201 Tebligat Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 10139, 19.02.1959.
- Uzun, B.,2010. Basılmamış Kentsel Alan Düzenlemesi Ders Notları, K.T.Ü.

- Uzun, B., Demir, O., Nişancı, R. ve Çelik, K., 1999. Kentsel Arazilerde İkinci İmar Uygulamasını Gerektiren Nedenler, Doğu Karadeniz Bölgesinde Kadastro ve Mülkiyet Sorunları Sempozyumu, Ekim, Trabzon, Bildiriler Kitabı:107-121.
- Uzun, B., 1992. Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Parseli Üretme Yöntemleri ve Sonuçlarının İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Uzun, B., 1997. İmar Parseli Üretiminde Dikkat Edilecek Hususlar, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri.
- Uzun, B., 2000. Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Uzun, B.,2012. İmar Kanunu 18.Madde Uygulamaları ve Sorunlar Paneli, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Kocaeli.
- Ülger, N.E., Yıldız, N., Baz, İ., Ülger, B.C. ve Yürekduymaz, F., 2006. Alan Düzenleme ve Ana Uygulama Esaslarını Belirleme Projesi, Mattek Yayınevi, Ankara.
- Yomralıoğlu,T., 1992. Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Uygulama Şekli, Harita - Kadastro Mühendisleri Odası Dergisi.

6.EKLER

EK 1. İMAR KANUNUNUN 18 İNCİ MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLENMESİ İLE İLGİLİ ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Amaç

Madde 1 - Yönetmeliğin amacı; 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin nerelerde ve ne şekilde tatbik edileceği ve bununla ilgili diğer hususlara açıklık getirmektir.

Kapsam

Madde 2 - Bu Yönetmelik, belediye ve mücavir alan sınırları ile bu sınırlar dışında düzenlenmiş uygulama imar plânı alanları içindeki binalı veya binasız arazi ve arsa düzenlemelerini kapsar.

Kanuni Dayanak

Madde 3 - Bu Yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanununun 44/I-c maddesi hükmü gereğince düzenlenmiştir.

Tanımlar

Madde 4 - Bu Yönetmelikte sözü geçen ve Kanunda yer almayan tanımlar aşağıda açıklanmıştır.

a) Düzenleme Sahası: Sınırı tesbit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

b) Düzeleme Sınırı: Düzenlenecek imar adalarının imar plânına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır.

c) Düzenleme Ortaklık Payı: Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 35'e kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakatı ile tesbit edilen karşılığı bedeldir. d)

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı: Bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık

payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçüm miktarına oranıdır.

e) Özet Cetveli: Düzenleme sahasına giren kadastro, varsa imar parsellerinin tapu senedi miktarı, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımları ile düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir.

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

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

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

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

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

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

3) Uygulama Krokisi: Ada veya parsellerin zeminde belirtilmesi amacıyla paftası üzerinden alınan ölçüleri yazılarak düzenlenen krokidir. j) Parsel Numarası: Bir ada içindeki parsellere, her ada için (1) den başlayarak verilen numaradır. k) Parselasyon Plânı: İmar plânının araziye uygulanmasından sonra yapılacak rövele ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerinde çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plândır. l) Hata Sınırı: Ölçü değerleri ile plân değerleri arasındaki kabul edilebilir en büyük farktır. m) Teknik Yönetmelik: 1/2500 ve daha büyük ölçekli harita ve planların yapılmasına ait yönetmelik.

İKİNCİ BÖLÜM

Uygulama Esasları

Düzenleme Sahalarının Tesbiti Esasları

Madde 5 - Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tesbit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir.

Konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az olmamasına dikkat edilir.

Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.

Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması ve diğer kısmında birkaç taşınmaz malın tevhid ve ifraz yoluyla imar plânı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir.

Düzenlemeye tâbi tutulması gerektiği halde İmar Kanununun 18 inci maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine plâna göre inşaat ruhsatı verilir.

Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

Madde 6 - Düzenleme Sınırı; a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından, b) İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden, c) 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.

Ancak, imar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde geçirilir. Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçilir.

Düzenleme Sahasına Alınacak Umumi Hizmet Alanlarının Sağlanması

Madde 7 - Düzenleme sahasının tesbitinde; düzenleme ile iskâna açılacak sahanın imar plânı ile getirilmiş park, otopark, yeşil saha ve umumi hizmet alanlarının sağlanması için bu alanların, düzenlemeye giren parsellerden dengeli olarak alınacak düzenleme ortaklık payı ile karşılanmasına dikkat edilir.

Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar

Madde 8 - İmar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı bir mimar parseli içinde bırakılabilir.

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

Toplu İnşaatlarda İmar Düzeni

Madde 9 - Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi birbirleri ile ilgili birden fazla binanın veya tesisin: a) İfraz gerektirmeksizin Kat Mülkiyeti Kanununa göre vaziyet plânına esas olmak üzere imar adalarına veya imar parsellerine ayrılarak, b) Evvelce parsellere veya adalara ayrılmış alanların, amaçlarına uygun hale getirmek üzere, vaziyet plânları dikkate alınarak tevhid edilmek suretiyle, İmar parselasyon plânları yeniden yapılır veya değiştirilir.

İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar

Madde 10 - İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır: a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır, b) Plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır, c) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde, İmar parselasyon plânları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.

Hisselendirme, imar ada veya parselin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.

Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları veya bağımsız bölüm adetleri ile orantılı olarak hesaplanır.

Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları veya bağımsız bölüm adetleri ile orantılı olarak hesaplanır.

Hisselendirilmiş parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine "İmar Kanununun 18 inci maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır" ibaresi yazılır.

Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle düzenleme ortaklık payının alınmadığı hallerde, ilgisinin muvafakatı ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir.

Düzenlemeye tâbi tutulması gerektiği halde İmar Kanununun 18 inci maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine plâna göre inşaat ruhsatı verilirken de yukarıdaki hüküm uygulanır.

Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tâbidir.

Bu bedel, düzenlemenin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranına Ait Esaslar

Madde 11 - Düzenleme ortaklık payı oranı: Bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranıdır.

Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi veya arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz.

Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis

Madde 12 - Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir.

Uygulama Masrafinın Tahsili

Madde 13 - İmar planına ve beş yıllık imar uygulama programına dahil olmak şartıyla düzenleme sahaları, mal sahiplerinin arsa payı oranı itibariyle çoğunluğun talebi üzerine de tespit edilir. Bu takdirde, parsellasyon masrafları, talepte bulunan mal sahipleri tarafından karşılanır.

Hisseli Arazi ve Arsa Satışının Yasaklanması

Madde 14 - Veraset yolu ile intikal eden, İmar Kanunu hükümlerine göre şuyulandırılan, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselenmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç, imar plânı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parsellasyon plânları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Hazırlık Çalışmaları

İfraz ve Tevhid İşlemleri

Madde 15 - Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış imar adalarındaki bir veya birkaç parselde, mesken alanlardaki kadastro parsellerinde, maliklerin müracaatı üzerine imar plânı ve mevzuatına uygun olmak şartıyla ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilir.

Tapu Kayıtlarının ve Haritalarının Elde Edilmesi

Madde 16 - Düzenleme sahasına giren kadastro ve imar parsellerinin tapu sicil kayıtlarındaki ada ve parsel numaraları, yüzölçümleri, cinsleri, malikleri, hisse oranları ve mülkiyetten gayri ayni haklara ait bilgiler, mahalli tapu kadastro elemanları gözetiminde belediye veya valiliklerce görevlendirilen personel tarafından çıkartılır. Pafta örnekleri mahalli tapu kadastro teşkilatından istenir.

Haritaların Revizyon ve Müktesep Hakların Tespiti

Madde 17 - Düzenleme sahasına ait haritalar yapılırken veya revize edilirken Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bilgi verilir. Revize işleminde harita sabit tesisleri ihya edilir ve gereği kadar çoğaltılır. Ölçü ve hesapları yapılarak kanavasına ve haritasına işlenir. Haritada bulunmayan bütün yapı ve tesislerle parsellasyon işlemi sırasında dikkate alınması gereken diğer unsurlar da ölçülerek haritaya tersim edilir. Haritada bulunup da, zeminde bulunmayan tesis ve yapılar haritadan iptal edilir.

Korunması Gereken Yapılar

Madde 18 - İmar mevzuatına göre muhafazası gereken yapıların korunabilmesi amacıyla, bunlar harita ve diğer gerekli belgeler üzerinde belirtilir.

Uygulama Haritalarının Hazırlanması

Madde 19 - Boyut değiştirmeyen şeffaf veya yarı şeffaf altlıklı bütünlemesi yapılmış halihazır haritalar veya yeni açılacak paftalar üzerine düzenleme alanındaki bütün detaylar cephe hataları, yol genişlikleri ve korunması gereken yapılar - Teknik Yönetmelikte belirtilen harita çizim tekniğine uygun şekilde geçirilerek, düzenleme sahasına ait uygulama haritası düzenlenir.

İmar Adalarının Numaralandırılması

Madde 20 - Hazırlanan uygulama haritasındaki imar adalarına, mahalli tapu ve kadastro teşkilatınca verilen ada numarasından başlanarak birbirini izliyen ada numarası verilir. Ancak, daha önceden imar uygulaması yapılmış ve imar ada numaraları verilmiş mahallerde bu numaralar, son imar adasına verilen numaradan başlatılır.

Numara verilen adalardan herhangi biri tescile tâbi olmasa bile aynı numara bir başka adaya verilemez.

Ada numaraları, sadece sayıdan ibaret olup, harfli, romen rakamlı ve taksimli olamaz. Adaların yerlerini ve numaralarını gösteren bir ada anahtarı ve bir ada fihristi düzenlenir.

Adaların Araziye Aplikasyonu

Madde 21 - Düzenleme alanına giren bütün adalar ve umumi hizmetlere ayrılan alanlar araziye applike edilir. Aplikasyon, nirengi ve poligon noktalarına dayanılarak ve uygulama haritasından alınan uygulama ölçülerinin kapsayan uygulama krokileri yardımı ile yapılır.

Ada Köşelerinin Arazide Belirtilmesi

Madde 22 - Aplikasyon sonucu yerleri belirtilen bütün ada kırık noktaları, 75 metreyi aşan düz hatlarda her 50 metrede bir ve üst yüzü 15x15, alt yüzü 25x25 ve yüksekliği 50 cm. olan ve üst ortasında 10 cm. uzunluğunda ve 1 cm. çapında demir çubuk yerleştirilmiş bulunan 400 dozlu beton bloklarla işaretlenir. 10 cm. lik demir çubuğun tamamı beton içine gömülür. Sert zeminlerde sağlam röperlere bağlanabilecek yerlerde, beton yerine Teknik Yönetmelikte belirtilen diğer işaretler kullanılabilir.

Yapı ve Tesislerin Korunması

Madde 23 - İmar plânının bütünlüğüne aykırı düşmemek, yol genişliklerini değiştirmemek ve komşu parsellere herhangi bir zarar vermemek şartı ile, plânda kesinlikle belirtilmemiş, imar mevzuatına göre korunması mümkün görülen yapı ve tesislerin korunabilmesini sağlamak amacı ile, aplikasyon sırasında yeni teşekkül edecek hatlar az miktarda kaydırılabilir.

Yapı Adalarının Kesin Boyutlarının Tesbiti

Madde 24 - Ada aplikasyonu işleminden sonra, bütün ada kırık noktaları ve cephe uzunlukları Teknik Yönetmelik esaslarına göre arazide yeniden ölçülür. Bu ölçüler (rölöve ölçüleri), gerektiğinde ada kırık noktalarının koordinatlarının hesaplanmasını sağlayacak tarz ve nitelikte olmalıdır.

Hata Sınırı

Madde 25 - Uzunluk ölçüleri gidiş-dönüş olarak yapılır. Ölçü hassasiyeti aşağıdaki formüllerin verdiği hata sınırı içinde kalacaktır.

Gidiş-dönüş, iki ölçü arasındaki fark için $ds=0.008$ fark için Dik ayak ve boyları yardımıyla hesaplanan uzunluk ile arazide ölçülen uzunluk arasındaki fark için $ds=0,015 s$ (s metre cinsinden ölçülen uzunluğu, ds hata sınırını göstermektedir.)

Parselasyon Planlarının Düzenlenmesi

Madde 26 - Parselasyon plânu, uygulama haritasına göre araziye uygulanan imar adalarının rövöle ölçülerine dayanılarak yapılır. Parselasyon plân paftaları, halihazır haritaların pafta anahtarına göre açılır ve her türlü tersim ve mürekkepleme işlemi Teknik Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılır.

Bu plânlar 1/1000 veya daha büyük ölçeklerde hazırlanır ve o paftaya isabet eden bütün mevcut nirengi noktaları, kullanılan eski ve yeni tesis edilmiş poligon noktaları koodinat değerlerine göre ayrıca kadastro durumu da usulüne uygun olarak kesik hatlarla tersim edilir.

Kadaastro haritasının ölçeği parselasyon plân ölçeğine uygun ve kadastro paftası da boyut değiştirmeyen cinsten ise, tersimat kopya usulü ile; ölçeklerin değişik olması veya kadastro paftasının boyut değiştiren bir kâğıda çizilmiş bulunması halinde, tersimat kadastro ölçü krokilerindeki değerlere göre yapılır.

Kadaastro haritası ölçeği, parselasyon plân ölçeğinden büyük ise, kadastro haritaları hassas pantoğraf veya fotomekanik usullerle küçültülebilir.

Küçük ölçekli kadastro haritalarından büyütülerek istifade edilemez. Bu durumda kadastro sınırları, parselasyon plânına ve ölçü krokilerine göre yeniden tersim edilir.

Kadastro haritası ile parselasyon plânı arasında koordinat birliği yoksa, arazide gerekli ölçü yapılarak kadastro koordinatı parselasyon plânı koordinatına dönüştürülür. Parselasyon plânlarına, varsa sokak ve cadde isim ve numaraları veya meydan isimleri yazılır.

Düzenleme sahasına giren kadastro paftalarının, koordine veya ölçü değerlerine göre, halihazır haritalara aktarılmaması halinde; 2859 sayılı Tapu ve Kadastro Paftalarını Yenileme Kanunu ile Tapu ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliğinin 22 - 27 inci maddelerine göre işlem yapılır.

Parsel Alanında Farkın Giderilmesi

Madde 27 - Parselasyon plânına aktarılan bütün kadastro parsellerinin yüzölçümleri bulunarak, senet yüzölçümleri ile karşılaştırılır.

İki yüzölçüm arasındaki fark, aşağıdaki formülün verdiği farktan az ise tapu miktarı esas alınır; fazla fark bulunması halinde, mahalli tapu ve kadastro teşkilatı ile iş birliği yapılarak parsel alanındaki farkın giderilmesi sağlanır. $df = 0.00042 M$ $df =$ Hata sınırı (M2 cinsinden)

$M =$ Parselasyon plânı ölçeğinin paydası

$F =$ Yüzölçümü (M2 cinsinden) dir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Düzenleme İşleri

Kadaastro Ayırma Çapı

Madde 28 - Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için "Kadaastro Ayırma Çapı" düzenlenir.

Çap üzerinde, parselin tapu senet yüzölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü gösterilir.

Düzenleme sınırı içinde kalan kısım için parsel numarası verilmeyip, imar plânı numarası belirtilmekle yetinilir. Düzenleme sınırı dışında kalan kısım veya kısımlara, o kadastro adasının son parsel numarasını izleyen numaralar verilir.

Parselin sınır dışında kalan parçaları birden fazla ise, her bir parça için ayrı bir ayırma çapına gerek olmayıp, bütün parçalar aynı ayırma çapında gösterilir.

Düzenleme kadastro ayırma çapları, parselasyon plânıyla beraber belediye encümenince onaylanır.

Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması

Madde 29 - Düzenlemeye alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ve belediye encümen kararı örneği bir yazı ile birlikte mahalli tapu ve kadasro idaresine gönderilerek, kayıtlarında "İmar Düzenlenmesine" alındığının belirtilmesi istenir.

Tapu sicil müdürlüğünce, düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicillerinde, bunların düzenlemeye tâbi olduğuna dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra, ilgili idarece her türlü ifraz ve tevhitlerine izin verilmez.

Umumi hizmete yönelik düzenlemeler öncelikle ve acilen sonuçlandırılır.

Düzenlemede Umumi Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı

Madde 30 - Düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak "umumi hizmetlere ayrılan miktar" bulunarak bir hesap cetveli düzenlenir.

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.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ve Kamulaştırılacak Alanın Hesabı

Madde 31 - Düzenleme ortaklık payı oranı ve kamulaştırılacak alan tutarı şu şekilde hesaplanır;

Düzenleme ortaklık payı oranı, umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünmek suretiyle bulunur. Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin tapu senedi alanında düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alanların çıkarılması ile bulunur.

Bu oran % 35`ten fazla çıktığı takdirde; kamulaştırılması gereken alan, umumi hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının % 35`inin çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp 65`e bölünmesiyle bulunur.

Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın Sağlanması

Madde 32 - Düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının % 35`inden daha fazla çıkması halinde, bu miktarın % 35`e düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar, bu işe tahsis

edilir. Bunlar yetmediği takdirde, bu sahada, belediyeye devri mümkün hazine veya özel idare mülkiyetindeki parsellerden; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devirleri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilirler.

Bunlar da yetmediği takdirde, aşağıdaki sıraya göre kamulaştırma yapılır. a) Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, müstakil imar parselleri verildikten sonra arta kalan miktarları, b) Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadar, c) Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, cami, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı, kamulaştırılır.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

Madde 33 - Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin % 40'ını geçemez.

Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeye giren kısımlarının yüzölçümleri ile orantılı olarak alınır.

Düzenleme ortaklık payı oranı ile, düzenlemeye giren her bir kadastro parselinin veya evvelce bir pay alınmamış bir imar parseli varsa, bunların bağış veya düzenleme sebebiyle bulunacak yüzölçümü ile çarpılıp esas yüzölçümünden çıkarılmak suretiyle maliklerin düzenlemeden sonra sahip olması gereken parsel yüzölçümleri elde edilir.

Özet Cetvelleri

Madde 34 - Düzenleme sahasına giren beher parsel için düzenleme ortaklık payının yapının, varsa kamulaştırma veya bağış miktarı ile imar parseli olarak tahsisi gereken miktarı göstermek üzere özet cetvelleri düzenlenir.

İmar Parsellerinin Teşkili

Madde 35 - İmar adaları, imar plânı ve yönetmeliğindeki yapı nizamı ile diğer ilgili hükümler dikkate alınmak suretiyle önce geçici parsellere ayrılır.

Düzenlenen imar adalarının parsellere ayrılan kısmının yüzölçümü ile her ada içerisine rastlayan kadastro ve varsa imar parsellerinin yeni yüzölçümleri toplamı karşılaştırılarak, kadastro ve varsa imar parselleri karşılığı olarak hangi imar adası içinde imar parselleri tahsis edilebileceği tesbit edilir ve bu amaçla bir "Tahsis Cetveli" düzenlenir.

İmar adaları içerisinde yerleştirilen parsel sayısı ve her parselin yüzölçümü ile hangi kadastro ve varsa imar parselleri karşılık olarak verildiği, düzenlenecek "Ada Dağıtma Cetvelleri" üzerinde gösterilir.

İmar Adalarının Parsellenmesi

Madde 36 - İmar adaları, imar plânı ve yönetmeliği hükümlerindeki şartlara uygun olarak parsellere ayrılır.

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

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

Parsel Numarası Verilmesi

Madde 37 - Düzenlenen imar parsellerine, her ada için birden ve kuzey batıdan başlanarak, parsel numarası verilir.

Gerektiğinde birden fazla binanın ve tesisin yapılmasını sağlamak amacı ile bir imar adası bir parsel olarak düzenlenebilir.

Kadaastro Yapılmayan Yerlerdeki Düzenleme İşleri

Madde 38 - Kadastrosu yapılmayan yerlerde arazi ve arsa düzenleme işleri: a) Halihazır haritanın yapımı veya revizyonunda, mülkiyet sınırları da beraber ölçülerek imar parsellasyon plânına işlenir. Halihazır haritalar kadastro haritası teknik niteliğini taşır. b) Tapu kaydına dayalı mülkiyet sınırlarında anlaşmazlık ve bu sınırların çevrelediği alan ile tapu kaydı arasında yanılma sınırını aşan farklar yoksa, mal sahiplerinin kabulü halinde, mevcut sınırlar kadastro durumu gibi kabul edilerek tapu haritası yapılabilir ve bu haritalar imar uygulaması için kullanılır. c) İmar plânında belirtilen adaların ve umuma ayrılan yerlerin içinde kalan taşınmaz malların yüzölçümünün tapu sicilinde (zabıt defteri) yazılı miktara kadar veya daha az çıkması halinde (miktarı yazılı olmayanlar dahil) sınırlarda anlaşmazlık yoksa, 2644 sayılı Tapu Kanununun 31 ve 32 nci maddeleri gereğince, bu yere ait halihazır haritalardan da yararlanılarak ve mahalli kadastro müdürlüklerince öncelikle bu taşınmaz mallar tapu haritasına bağlanarak arazi ve arsa düzenlemesi yapılabilir.

Bu yer içindeki hazine, belediye ve diğer kamu kuruluşlarına ait taşınmaz mallar tapuda kayıtlı olsun veya olmasın, talep halinde, yukarıdaki esaslara göre tapu haritasına

bağlanabilir. d) Mahkeme ilâmı ile yapılan tesciller haritaya bağlanmış ise, bu haritalardan yararlanılabilir.

Parselasyon Plânlarının Onayı

Madde 39 - Parselasyon plânları, düzenleme işlerine ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu plânlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca, mutata vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda plânlar kesinleşir. Kesinleşen parselasyon plânlarının tescili için, mahalli tapu ve kadaströ teşkilatına aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir: a) Parselasyon plânının onaylandığı ve ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı, b) Parselasyonun dayandığı (ilgili idarece onaylı) ve halen yürürlükteki imar plânının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları, c) Parselasyon plânının onaylandığına dair belediye encümeni veya il idare kurulu kararı örneği, d) Kadaströ standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon plânının boyut değiştirmeyen şeffaf altlığa çizilmiş aslı ile üç kopyası, e) Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper krokileri, ölçü krokileri, dağıtım ve yüzölçüm hesapları ile cetvellerden ikişer onaylı örnek.

Parselasyon Plânlarının Kontrolü

Madde 40 - İmar parselasyon plânları ve eklerinin kadaströ tekniğine uygunluğu, bu konudaki yönetmelik ve izahnamelere göre mahalli kadaströ müdürlüklerince kontrol edildikten sonra, mahalli tapu sicil müdürlüklerine gönderilir.

Tapu Siciline Beyan ve Tescil

Madde 41 - Tescil işlemi için tapu sicil müdürlüklerine gönderilen dağıtım cetvelleri, kadaströ veya imar parsellerinin bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir ve sonra sırayla imar parsellerinin tescili yapılır.

Hisse Hesabı

Madde 42 - Muhtelif parsellerden hisselendirme suretiyle teşekkül eden imar parselinin tescili yapılırken, hissenin umumi paydasında en çok 2400 rakamı esas alınır. Paydanın paya tam bölünemediği durumlarda bölümden elde edilen rakamda, virgülden sonra gelen ilk üç basamak esas alınır. Bilahare yapılan hesaplamalarda çıkan fark hissedarlar arasında hisseleri oranında dağıtılır.

İmar Parselasyon Plânlarının Hukuki Geçerliliği

Madde 43 - İmar parselasyon plânları, tescilden sonra Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğünde belirtilen plân yerine geçer ve mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemleri mahalli tapu ve kadastro teşkilatınca bu plânlara göre yapılır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yürürlük ve Yürütme

Yürürlük

Madde 44 - Bu Yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte yürürlüğe girer,

Yürütme

Madde 45 - Bu Yönetmeliği Bayındırlık ve İskân Bakanı yürütür.

ÖZGEÇMİŞ

Ömer ÖZDEMİR 1988 yılında Çankırı'nın Orta ilçesinde dünyaya geldi. İlk ve orta öğretim eğitimini Özlü ve Dr. Refik Saydam İlköğretim Okullarında, lise eğitimini ise Çankırı Anadolu Lisesinde tamamladı. 2006 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği bölümünde lisans eğitimine başladı. 2011 yılında Harita Mühendisliğini bölüm birincisi olarak bitirdi. Aynı yıl içerisinde çift anadal programı ile İnşaat Mühendisliği bölümünden de mezun oldu. 2011 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği anabilim dalında yüksek lisans eğitimine başladı. İki yıl özel sektörde çalıştıktan sonra 2013 yılı Eylül ayında ÖYP kapsamında Gümüşhane Üniversitesine araştırma görevlisi olarak atandı. Yabancı dil olarak orta seviyede İngilizce bilmektedir.