KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

İPTALE KONU İMAR PLANI UYGULAMALARINDA GERİ DÖNÜŞ İŞLEMİNİN İRDELENMESİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ YAKLAŞIMI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Harita Mühendisi Nida ÇELİK

OCAK 2013
TRABZON

KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

İPTALE KONU İMAR PLANI UYGULAMALARINDA GERİ DÖNÜŞ İŞLEMİNİN İRDELENMESİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ YAKLAŞIMI

Harita Müh. Nida ÇELİK

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünce
"HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ"
Ünvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 17.12.2012
Tezin Savunma Tarihi : 03.01.2013

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Bayram UZUN

Trabzon 2013

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalında
Nida ÇELİK tarafından hazırlanan

İPTALE KONU İMAR PLANI UYGULAMALARINDA GERİ DÖNÜŞ İŞLEMİNİN İRDELENMESİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ YAKLAŞIMI

başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 18 / 12 / 2012 gün 1486 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda
YÜKSEK LİSANS TEZİ
olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan	**: Doç. Dr. Bayram UZUN**	**.....**
Üye	**: Doç. Dr. Cenap SANCAR**	**.....**
Üye	**: Doç. Dr. Recep NİŞANCI**	**.....**

Prof.Dr. Sadettin KORKMAZ
Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

Bu tez çalışmasının her aşamasında desteklerini esirgeyemeyen, yılların süzgecinden geçirdiği 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.

Çalışmam boyunca hoşgörüleriyle ve destekleriyle yanımda olan mesai arkadaşlarıma ve bölüm çalışanlarına teşekkürlerimi sunarım.

Bilime katkı sağlamak ve güncel bir sorunsala dokunarak çözüm önerileri getirmek amacıyla yazılmış olan bu tezin amacına ulaşacağını umarak,

Tez çalışması boyunca ihmal ettiğim ve zaman ayıramadığım buna rağmen her türlü desteklerini benden esirgemeyen ve yanımda olan aileme ve dostlarıma sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Nida ÇELİK
Trabzon 2013

TEZ BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum "İptale Konu İmar Planı Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi ve Çözüm Önerileri Yaklaşımı" başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Doç. Dr. Bayram UZUN'un sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuarlarda 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. 17/12/2012

Nida ÇELİK

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

ÖNSÖZ……III
TEZ BEYANNAMESİ……....IV
İÇİNDEKİLER……. V
ÖZET…….……VII
SUMMARY…….....VIII
ŞEKİLLER DİZİNİ……IX
TABLOLAR DİZİNİ……....X
SEMBOLLER DİZİNİ……....XI
1. GENEL BİLGİLER 1
1.1. Giriş 1
1.1.1. Problemin Tanımı 3
1.1.2. Çalışmanın Amacı 4
1.1.3. Metodoloji 4
1.2. Temel Tanım ve Kavramlar 5
1.2.1. Türkiye'deki İmar Planı Uygulamaları 8
1.2.1.1. İsteğe Bağlı Uygulamalar 8
1.2.1.2. Re'sen Yapılan Uygulamalar 9
1.2.1.3. Diğer Uygulamalar 17
1.3. İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar 19
1.4. İmar Uygulamalarının İptali ve Hukuki Süreci 20
1.4.1. Dava Dosyalarının İncelenmesi 21
1.4.2. İmar Uygulamalarının Hukuka Aykırılık Nedenleri 24
1.4.2.1. Düzenleme Bölgesinin Seçimi ve Sınırının Belirlenmesi 25
1.4.2.2. İmar Uygulamalarının Amacı Dışına Çıkma ve Yöntem Seçimi 26
1.4.2.3. İdarelerin Yaptıkları Usul Yanlışlıkları 26
1.4.2.4. İmar Planlarıyla İlgili Yapılan Yanlışlıklar 28
1.4.2.5. DOP'un ve KOP'un Yanlış Hesaplanması ile Hatalı Kesinti Yapılması 28

1.4.2.6. Parselasyon, Dağıtım, Tahsis İlkelerine Aykırı Davranılması 30
1.5. İptale Konu İmar Uygulamalarında Geriye Dönüş İşlemi 32
1.5.1. Türkiye'de Yapılan Geri Dönüş Uygulamaları 33
1.5.2. Geri Dönüş Cetvellerinin İncelenmesi 36
2. YAPILAN ÇALIŞMALAR 40
2.1. Geri Dönüş İşlemi İş Akış Şemasının Oluşturulması 40
2.2. Geri Dönüş Klişelerinin Oluşturulması 45
2.3. İkinci Uygulama Klişelerinin Hazırlanması 54
3. BULGULAR VE İRDELEME 57
3.1. Düzenleme Sınırının Yanlış Geçirilmesi Nedeniyle Uygulamanın İptal Edilmesi Durumu 57
3.1.1. Geri Dönüş Klişelerinin Hazırlanması 59
3.1.2. İkinci Uygulamanın Yapılması 69
3.1.3. Örnek Uygulama-1'in Analizi 71
3.1.4. DOP Oranının Artması Nedeniyle Oluşan Alan Farkının İrdelenmesi 72
3.2. İptal Sonrası Oluşan Alan Farkının Tazmininde Farklı Yaklaşımlar Kullanımı……...…73
3.2.1. Örnek Uygulama-2'nin Tescile Esas Olmayan Geri Dönüş Cetvellerinin Hazırlanması……...76
3.2.2. Örnek Uygulama-2'nin Tescile Esas Olmayan Özet Denge Cetvelinin Hazırlanması……...76
3.2.3. Örnek Uygulama-2'nin Analizi 77
4. SONUÇ VE ÖNERİLER 78
5. KAYNAKLAR 83
ÖZGEÇMİŞ

Yüksek Lisans Tezi

ÖZET

İPTALE KONU İMAR PLANI UYGULAMALARINDA GERİ DÖNÜŞ İŞLEMİNİN İRDELENMESİ VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ YAKLAŞIMI

Nida ÇELİK

Karadeniz Teknik Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı
Danışman: Doç. Dr. Bayram UZUN
2013, 84 Sayfa

Ülkemizde en çok uygulama alanı bulan ve mülkiyeti alan ve mülkiyet yapısı yönünden yeniden düzenleyen 18'nci madde uygulamaları, hızla artan nüfusun konut ihtiyacını karşılayan en etkin yöntem olarak bilinmektedir. Buna rağmen uygulama etapları her durumda kusursuz bir şekilde işletilememektedir. Bunun sonucunda, yasa ve yönetmeliklere aykırı şekilde yapılan işlemler güncel menfeati olan taşınmaz sahipleri tarafından idari yargıya taşınmaktadır. İdare Mahkemeleri ve Danıştay tarafından hukuka aykırı şekilde yapıldığı tespit edilen uygulamalar ise iptal edilmekte ve geri dönüş kararları alınmaktadır. Geri dönüş işlemine ilişkin yasal mevzuatın yetersiz oluşu hatta uygulama yönetmeliğinin olmayışı, uygulayıcıları zor durumda bırakmakta ve işlemin usulüne göre yapılması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı birimlerin görüşleri alınarak soruna çözüm aranmaktadır. Ancak bildirilen görüşlerin, geri dönüş sonrası meydana gelen mülkiyete ilişkin sorunları çözmede yetersiz kaldığı görülmektedir. Bu tez çalışmasında, geri dönüş işlemi tüm yasal dayanaklarıyla ele alınmakta, iptal kararından ikinci uygulama yapılıncaya kadar kök parsele dönüş işlemi irdelenmekte ve oluşan müktesep hakların korunması için farklı çözüm önerileri geliştirilmektedir. Buna göre iptal edilen uygulamalarda geri dönüş işleminin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için geri dönüş klişeleri yeniden ele alınarak oluşturulmuştur, iptal sonrası oluşan alan farklarının tazmini için farklı tazmin yöntemleri kullanılmış ve müktesep hakların korunması için ise, 18'nci maddenin ve ek-1'in iptali durumlarında, ikinci uygulamanın, 2981-3290 sayılı yasanın ek-1 maddesi esas alınarak yapılması gerektiği sonucuna varılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Geri dönüş, İmar uygulamasının iptali, 18'nci madde uygulaması, Kök parsel, Tazmin yöntemi

Master Thesis

SUMMARY

ANALYSIS OF RECOVERY PROCESS IN ZONING PLAN PRACTICES SUBJECT TO ANNULMENT AND APPROACH OF SOLUTION OFFERS

Nida ÇELİK

Karadeniz Technical University
The Graduate School of Natural and Applied Sciences
Geomatics Engineering Graduate Program
Supervisor: Assoc. Prof. Bayram UZUN
2013, 84 Pages

Implementation of 18th article which is mostly implemented in our country and regulate property entirely is known to be the most effective method which fulfills residence requirement of increasing population. In spite of this, implementation stages are not always perfectly run. As a result of this, implementations conducted against laws and regulations are brought to the administrative justice by property owners who have current interest. Implementations which are determined to be done against the law by administrative courts and State Council are cancelled and recovery decisions are taken. Insufficient legal regulation about recovery process even non-existing regulation leave implementers in a difficult position and solution is sought by taking the views of units affiliated to TKGM (General Directorate of Land Registers) in order to make suitable implementation. However it is seen that these views are ineffective in solving problems about property which occur following recovery. In this thesis study, recovery process is discussed on all the legal bases, process of recovery to basic lot from annulment decision to second implementation is discussed and different solution offers are made in order to preserve vested rights. According to this, in order to implement recovery process healthily in annulment implementations, recovery cliché are discussed and composed again, different compensation methods were used for the compensation of field differences which occur with the second implementation and in order to protect vested rights, in case of annulment of 18th article and Ek-1, it was concluded that second implementation should be done based on Ek-1 of law no 2981-3290.

Keywords: Recovery, Annulment of Zoning implementation, Implementation of 18th article, basic lot, compensation method

ŞEKİLLER DİZİNİ

Sayfa No

Şekil 1. AAD mekanizması (Yomralıoğlu, 1993) 11
Şekil 2. AAD iş akış şeması (Bıyık ve Uzun, 1990) 15
Şekil 3. İmar uygulamaları iptal davalarının konulara göre dağılımı 25
Şekil 4. İptal edilen imar uygulamasına ait örnek geri dönüş cetveli-1 37
Şekil 5. İptal edilen imar uygulamasına ait örnek geri dönüş cetveli-2 38
Şekil 6. İptal edilen imar uygulamasına ait örnek geri dönüş cetveli-3 38
Şekil 7. Geri dönüş işlemi iş akış şeması 41
Şekil 8. Örnek uygulama-1'in iptal öncesi uygulama haritası (2001) 57
Şekil 9. Örnek uygulama-2'nin iptal öncesi uygulama haritası (2000) 74

TABLOLAR DİZİNİ

Sayfa No

Tablo 1a. İptal davalarının Danıştay karar özetleri 22

Tablo 1b. Uygulamanın kısmen veya tamamen sakatlanmasına neden olan hatalı uygulamalar……..32

Tablo 2. Kök parsele dönüşe ilişkin Danıştay karar özeti ……..32

Tablo 3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı birimlerin geri dönüş ile ilgili genel görüşleri……..…..34

Tablo 4. İmar parseli malik ilişkilendirme tablosu 47

Tablo 5. Geri dönüş cetveli..... 50

Tablo 6. Kadastral parsel malik ilişkilendirme tablosu 52

Tablo 7. İkinci uygulama özet denge cetveli 56

Tablo 8. Uygulama bölgesi özet denge cetveli (2001) 58

Tablo 9. İmar parseli malik ilişkilendirme tablosu 60

Tablo 10. Geri dönüş cetveli 64

Tablo 11. Kadastral parsel malik ilişkilendirme tablosu..... 67

Tablo 12. İkinci uygulama özet denge cetveli..... 70

Tablo 13. İptal öncesinde ve ikinci uygulama sonrasında oluşan imar parseli alanları…….……....71

Tablo 14. Örnek uygulama-2'nin özet denge cetveli (2000)…….74

Tablo 15. Örnek uygulama-2'nin özet denge cetveli (2003)…….77

Tablo 16. Örnek uygulama-2'de iptal öncesinde ve ikinci uygulama sonrasında oluşan imar parseli alanları……77

SEMBOLLER DİZİNİ

AAD	Arsa Arazi Düzenlemesi
AADY	Arsa Arazi Düzenlemesi Yönetmeliği
BHA	Belediye Hizmet Alanı
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KAA	Kamuya Ayrılan Alan
KOP	Kamu Ortaklık Payı
ÖDB	Özelleştirme Dairesi Başkanlığı
TAUGM	Teknik Araştırma Genel Müdürlüğü
TİDB	Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı
TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TOKİ	Toplu Konut İdaresi

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 göstermektedir (Işık, 2005).

Ancak, Türkiye'de kentleşme sadece bir nüfus değişimi ya da kentlerin nüfusunun artması olarak algılanmamalıdır. Kentleşme aynı zamanda sosyal ve ekonomik bir dönüşümdür. Bu dönüşümü gerçekleştirmek, artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak, insanların yaşadığı fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve bunun yanı sıra toprağın korunma-kullanma dengesini belirlemek için imar planları gibi genel düzenyici işlemler yürürlüğe konulmaktadır. Bu planlar artan nüfusun sosyal, kültürel, ekonomik ihtiyaçlarını karşılamakla birlikte insanların barınmaları için de uygun alanlar sunmaktadırlar.

Hızlı şehirleşmenin gerektirdiği kentsel alan kullanımının ve imara uygun arsa üretiminin karşılanması ancak hazırlanan bu planların teknik ve hukuki yönden uygulanabilirliği ile mümkündür (Uzun, 1992).

Türkiye'deki yerel otoriteler, bu planları hayata geçirmek ve plan kararlarında öngörülen fonksiyonları uygulayabilmek için parçacıl ve bütüncül yaklaşımlar kullanmaktadırlar. Genel olarak planların uygulanması; isteğe bağlı uygulamalar, kamulaştırma ve arsa ve arazi düzenlemeleri (AAD) şeklinde gerçekleşmektedir (Uzun, 1992).

Zaman içerisinde artan kent nüfusunun barınma ihtiyaçlarına yeterli derecede cevap verilememesi nedeniyle oluşan mülkiyet karmaşasını çözmek için ise imar yasalarına farklı yaklaşımlar getirilmiştir. Bunlardan biri, artık doğrudan uygulanmayan, 2981/3290 sayılı yasanın 10-c maddesidir. Bu yasaya göre; mevzuata aykırı şekilde bina yapılmış hisseli araziler ıslah imar planı ile uygun hale getirilir ve bu şekilde mülkiyetin durumu açığa kavuşturulur.

Yine 2981/3290 sayılı yasanın ek-1 maddesi uyarınca da, imar planına uygun olarak zeminde eylemli paylaşımı olan hissedarların hisse çözümü yapılır.

İmar planının hayata geçirilmesi aşamasında süregelen bu uygulamalar her zaman kusursuz şekilde yapılamamaktadır. Uygulama kademeleri kendi içinde hukuki, fiili ve teknik olarak birtakım zorluklar içermektedir. Ancak bu zorlukları en az seviyede aşmak da belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyerin, dışında ise valiliklerin görevidir. Bu görevin yasal mevzuata göre gerçekleşmesi hem uygulamadan etkilenen taşınmaz sahipleri hem de uygulamayı yapan idare açısından çok önemlidir. Öyleki uygulama sırasında yapılan küçük bir hata yıllar sonra bile ortaya çıkabilmekte ve ilgilisi tarafından idari yargıda açılan davalar uygulamanın iptali ile sonuçlanabilmektedir.
Özellikle AAD gibi subjektif bir işleme karşı ilgilisi tarafından açılan davalar sonucunda yıllar geçtikten sonra bile iptal ve yürütmeyi durdurma kararları verilebilmektedir.

İmar uygulamaları genelde; idarenin yaptığı usul yanlışlıkları, DOP'un hatalı hesabı, parselasyonda 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).

Mahkemenin iptal kararı hukuki bir sonuç iken; geriye dönüş amaçlı teknik bir yöntem geliştirilmesini de zorunlu kılmaktadır. Bu bağlamda temel soru şudur; ilgili idare (belediye, valilik vb.) eski durumu nasıl tesis edecektir? Bu sorunun cevabı imar mevzuatında açık bir şekilde bulunmamakla birlikte bugüne değin Teknik Araştırma Uygulama (TAU) Genel Müdürlüğü , Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı (TİDB) ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nün (TKGM) Bölge Müdürlükleri gibi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı birimler tarafından görüş geliştirilmek suretiyle bu soruna bir çözüm getirilmeye çalışılmaktadır. En yaygın olarak kullanılan görüş, '…iptal edilen uygulamada öncelikle geri dönüşüm cetvelleri hazırlanması ve bunun üzerinden iptal gerekçeleri de dikkate alınarak ikinci uygulama yapılmasıdır…'. Bugüne kadar idareler bu görüşleri esas alarak geri dönüşüm işlerini gerçekleştirmektedirler. Ancak hiç bir standart klişenin olmayışı ve yasal boşluklar zaten zor ve karmaşık olan kök parsele dönüş sürecini daha da zorlaştırmaktadır. Kök parsele dönülse bile yıllar içinde değişen mülkiyet durumu, hisselilik, yapılaşma, kat mülkiyetlerinin kurulması ve buna benzer birçok değişim, ikinci uygulamada yapılacak dağıtımın daha da karmaşık bir hal almasına neden olmaktadır. Bu

çalışmanın amacı, iptal edilen imar uygulamalarının yeniden tesisi için ilk adım kabul edilen geriye dönüş sürecini iş akış diyagramı biçiminde tanımlamak ve yasal mevzuatta yer almayan yeni geriye dönüş çizelgeleri üretmektir. Bunun yanısıra iptale konu yargı kararlarının yerine getirilmesinde; uygulamadan kadastral parsellere dönüş yerine farklı tazmin yöntemleri de önerilmiştir. Oluşan zararın bedele dönüştürülmesi, ilave imar hakkı verilmesi, ve trampa gibi yöntemler zemindeki güncel durumun, mülkiyet yapısının ve imar parseli alanlarının büyük oranda korunmasını sağlayacaktır. Bu şekilde idari yargı kararları yerine getirilerek hem taşınmaz sahiplerinin mağduriyetleri giderilmiş olacak hem de ilgili idareler geri dönüşü standart bir prosedürle yapma olanağı bulabileceklerdir.

1.1.1. Problemin Tanımı

Arsa ve arazi düzenleme yönteminin nasıl uygulanacağına ilişkin süreçler hem imar yasasında hem de yönteme dair yönetmelikte açıklanmıştır. Sözü edilen mevzuat düzenlenirken, bir idari işlem olan imar uygulamasının idari yargı yerlerinde iptali halinde nasıl bir teknik süreç ile yargı kararının yerine getirilebileceği ve yeniden imar uygulamasının nasıl yapılacağı sorunsallarına bir çözüm tanımlaması yapılmamıştır.

Bu yasal boşluğun giderilmesine yönelik olarak kurumlar, bazı belediyelerin sorunlarına karşılık olarak görüş geliştirmeye çalışmışlardır. Ancak çoğu zaman uygulayıcılar (yerel yönetimler ve harita mühendisleri) çözüm üretmeye çalışmaktadırlar. Genel olarak geri dönüş; kök parsele dönüş için cetvellerin hazırlanması ve buna bağlı olarak yeniden arsa ve arazi düzenlemesi yapılması biçiminde uygulanmaktadır.

Günümüzde imar uygulamalarının çoğunu geri dönüş amaçlı düzenlemeler oluşturmasına rağmen; yasal kuralların yokluğu karşısında uygulamada geliştirilen çözüm yaklaşımları beraberinde birçok sorunları beraberinde getirmektedir. oluşturmaktadır. Bu bağlamda; standart bir klişenin olmayışı uygulayıcıların farklı ve birbiriyle uyuşmayan geri dönüş cetvelleri hazırlamalarına neden olmaktadır. Kök parsele 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.

1.1.2. Çalışmanın Amacı

Bu çalışmanın temel amacı; iptal edilen imar uygulamalarında geri dönüş işleminin tüm uygulayıcılar tarafından aynı standartlarda yapılmasını sağlamak ve tesis edilecek ikinci uygulamada zemindeki mevcut durumu ve mülkiyet dokusunu koruyan farklı tazmin yöntemleri geliştirmektir. Bu bağlamda mevcut geri dönüş cetvellerini analiz ederek yeni klişeler oluşturmaktır. Bunun yanısıra günümüzde sıkça kullanılan bazı taşınmaz edinim yöntemleri bu sistem içinde kullanılarak güncel mülkiyet dokusunun olabildiğince aynı kalması ve oluşabilecek mülkiyet hakkı ihlallerinin en aza indirgenmesi sağlanabilecektir. Bu şekilde imar mevzuatında özellikle yönetmeliklerde, geri dönüş başlığı altında standart bir sürecin geliştirilmesi sağlanabilecek ve sadece görüş alınarak yapılan uygulamalar hukuki zemine kavuşmuş olacaktır.

1.1.3. Metodoloji

Bu tez çalışması kapsamında izlenecek temel işlem adımları kısaca aşağıdaki şekildedir:

Türkiye'deki imar uygulamalarının iptal nedenlerinin belirlenmesi için geniş bir dava dosya taraması yapılacaktır. Danıştay ve İdare Mahkemelerinin imar uygulamalarının iptalleriyle ilgili kararları incelenecektir. Özellikle 3194 sayılı yasanın 18'nci madde uygulaması ve 2981/3290 sayılı yasanın ek-1 madde uygulaması gibi idarelerin sıkça kullandığı imar uygulamalarının iptal nedenleri araştırılacaktır.

Bazı belediyelerin verilen iptal kararları karşısında izledikleri yöntemler araştırılacak ve geri dönüş işlemine ilişkin klişeleri incelenecek ve eksiklikleri belirlenecektir.

İptal edilen imar uygulamalarında geri dönüşe ilişkin TKGM ve Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün (eski adıyla TAU) bildirdikleri görüşler araştırılacak ve çalışmada bu görüşlerden de yararlanılacaktır.

Toplanan bu bilgi ve belgeler ışığında belirlenen eksiklikler ile birlikte geri dönüşün ilk adımı olan geri dönüş klişeleri yeniden ele alınacaktır. Farklı tablolar yoluyla ilgilisine daha açık ve anlaşılır hale getirilecektir. Bunun yanı sıra iptal sonrası oluşan alan farklarının tazmini ve zemindeki mevcut kazanılmış hakların korunması için farklı edinim yöntemleri kullanılacaktır. Bu şekilde geri dönüş, belirli bir standarda kavuşmuş olacak ve bütün uygulayıcılar için daha açık ve anlaşılır bir sistem haline getirilerek geri dönüşün imar mevzuatında yer alması gerekliliği vurgulanacaktır.

1.2. Temel Tanım ve Kavramlar

Mülkiyet hakkı; belirli bir zamanda devletin izin verdiği ölçüde, taşınmazdan olabildiğince yararlanma hakkıdır. Mülkiyet hakkı, çağdaş ülkelerde genellikle anayasalarında yer alan temel kişisel ve sosyal haklardan sayılmıştır. Bu hakkın evrensel bir niteliği olmakla birlikte, her ülkenin yapısı, koşulları ve rejimine göre şekillenmektedir. 1982 anayasasında mülkiyet hakkı; bir kimsenin başkasının hakkına vermemek ve yasaların koyduğu sınırlamalara da uymak koşulu ile bir şey üzerinde dilediği biçimde kullanma, yararlanma, fiili veya hukuki tasarruf etme yetkilerini anlatır. Görülüyor ki bu nitelikteki mülkiyet hakkı kavramında, başkasına zarar vermemek ve özellikle yasaların koyduğu sınırlamalara uymak zorunluluğu vardır (Uzun, 2000).

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

Geri dönüş; mevzuat uyarınca İdare Mahkemelerince iptal edilen imar uygulamalarında geri dönüş cetvellerinin hazırlanarak kadastral parsele dönülmesi işlemidir.

Kök parsel; imar uygulamalarının iptali sonucu yapılan geriye dönüş işleminde imar

parsellerinden yapılan düzenleme ortaklık payı (DOP), kamu ortaklık payı (KOP) gibi kesintilerin iade edilerek oluşturulan kadastral parseldir.

Geri dönüş cetveli; mevzuat uyarınca İdare Mahkemelerince iptal edilen imar uygulamalarında kök parsele dönmek için yapılan tablodur. Bu tabloda; düzenlemeye giren parsellerin imara tahsis alanları, yapılan kesintiler ve malik bilgileri yer alır ve iptale konu uygulamada yapılan kesintilerin iadeleri gösterilir.

Uygulayıcılar; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valiliktir. Bunların yanı sıra yasalarla kendilerine imar uygulaması yapma yetkisi verilen diğer idareler.

Takas (Trampa); kamulaştırma bedeli peşin olarak ödenemeyen ancak kullanım hakkı kısıtlanan taşınmazların hazineye ait taşınmaz mallar ile değiştirilmesidir. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 74 üncü maddesine dayanılarak çıkarılan Devlete Ait Taşınmaz Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesisi, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği uyarınca değer takdir edilir.

İmar hakkı*;* bir arazi veya arsada yada bina üzerinde, kat mülkiyeti kanunu, imar kanunu, imar planı veya imar yönetmelikleriyle izin verilen yapılaşma ve fiziki geliştirme ile bu işlemlerin yasalarla belirlenmiş sonuçlarının doğurduğu hakların tümüdür.

Özel parselasyon; hisseli taşınmaz malın malikleri taşınmaz malı kendi aralarında rızaen hisseleri oranında bölmeleri ve bu bölümleri bağımsız bir bölünmüş gibi kullanmalarıdır.

Özel parselasyon planı; imar kararlarına uymadığı için tapuya ferdi olarak işlenemeyen ancak bu arazi üzerinden arsa alan kişiler için bir bağımsız parselin değil, fakat parsellenen arazinin bir payının sahibi olmasını sağlayan resmi olmayan bir planlama türüdür.

Eylemli paylaşım; hissedarların paylı mülkiyet üzerinde yapı yapmak suretiyle oluşturdukları paylaşım şekli.

Paralellik ilkesi; bir işlemin tesisinde uygulanan usul ve esasların aynı işlemin geri alınmasında veya kaldırılmasında da uygulanması gerektiğinin kabulüdür (URL-1).

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

Müktesep (kazanılmış) hak; geçerli bir hukuki işleme dayanarak kazanılmış olan ve bu suretle kişisel, öznel sonuçlar doğurarak subjektif ve öznel bir hak halini alan, daha sonra meydana gelebilecek hukuki düzenleme değişikliklerinden etkilenmeyen, hukuk güvenliği ilkesi nazarında korunması gereken ve nihayet hukuk düzeni içerisinde yasalar ve üçüncü kişiler nazarında herkese karşı yönetilebilen haktır (URL-2).

Subjektif işlem; imar planı uygulama yöntemi olan arsa arazi düzenlemesine göre, parselasyon planlarında ve dağıtım cetvellerinde kapsadıkları alan içindeki her taşınmaz mala karşılık sahiplerine verilecek bağımsız ve şuyulu imar parsellerinin, parsel büyüklükleri, konumları gibi husular ayrı ayrı gösterildiğinden parselasyon işlemleri taşınmaz sahipleri açısından kişisel işlemler niteliğindedir (Kalabalık, 2002). Buna göre idareler tarafından yapılan bu tür işlemlere subjektif (öznel) işlem denir ve bu nedenle parselasyon işlemleri gibi uygulayıcıların tasarrufları dahilinde yapılan uygulamaların bizzat muhatabına tebliğ edilmesi gerekmektedir.

Düzenleme ortaklık payı (DOP); düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yarleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 40'a kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakatı ile tesbit edilen karşılığı bedeldir.

Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO); bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır.

Kamu ortaklık payı (KOP); Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanlar için kullanılmak üzere, düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin DOP kesintisi sonrası oluşan alanlarından düşülen miktardır.

Kadastral parsel; kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

İmar parseli; yapı adaları içerisindeki kadastro parsellerinin, üzerine bir veya birden fazla yapı yapılacak şekilde, imar kanunu; imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş arazi parçasıdır (Uzun, 1992).

1.2.1. Türkiye'deki İmar Planı Uygulamaları

Türkiye'de hızlı kentleşme ile birlikte konut talebine karşı bir artış meydana gelmektedir. Yerel idarelerin asli görevlerinden biri de artan nüfusa karşı oluşan imar parseli ihtiyacını karşılamaktır. Bu sürecin ilk adımı, develetin kentsel gelişim sürecindeki kontrolü için sürdürülebilir bir gelişim ve mekanizma sağlayan imar planlarının hazırlanmasıdır (Hui vd., 2006; Lee ve Chan 2008). Hazırlanan bu planların uygulanması ülkemizde gelen talebe göre iki şekilde yapılmaktadır. Bunlar; isteğe bağlı uygulamalar ve re'sen yapılan uygulamalardır.

1.2.1.1. İsteğe Bağlı Uygulamalar

Bu uygulamalar ilgilisinin isteği üzerine 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15'nci ve 16'ncı maddeleri esas alınarak yapılmaktadır. Bu şekilde taşınmaz sahipleri arazilerini imara uygun bir şekilde kullanma olanağı bulmaktadırlar. Bunlar;

Sınır Düzeltmesi: İki parselin sınırlarının kırıklı bir yapıda olması imara uygun arsa üretilmesini etkileyebileceğinden her iki taşınmaz sahibinin de rızası ile aradaki geometrik bozukluk düzeltilebilmektedir. Bu değişim sırasında iki parselin alanında değişme olmamakta ve bu şekilde imara uygun arsa üretilmektedir.

İfraz ve Tevhid: Şahısların kendi istekleri ile ilgili uygulama çalışmalarında ifraz-tevhid (ayırma-birleştirme) en çok kullanılan şekildir (Yomralıoğlu, 1997). İfraz, mevcut kadastral parsel yeterince büyükse, imar planı kararları doğrultusunda iki ya da daha fazla kısıma ayrılabilmesidir. Tevhid ise yapılaşmaya yeterli alana sahip olmayan küçük kadastral parsel sahiplerinin imara uygun parsel oluşturmak için aralarında bir anlaşma yaparak parsellerini birleştirmesi işlemidir. Her iki durumda da imara uygun arsa üretilmektedir. İmar kanunun 15'nci ve 16'ncı maddeleri ifraz ve tevhid ile ilgili hükümleri içermektedir. Buna göre; imar planına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifraz ve tevhidine izin verilmemektedir. Parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır. İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilmektedir. İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmemektedir.

Terk: Taşınmazın imar planına uygun hale getirilmesi için imar planlarında yol, otopark, yeşil alan gibi kamusal hizmetlere rastlayan kısımların, taşınmaz sahiplerinin isteğine göre ya da re'sen plandaki fonksiyonda kullanılmak üzere bedelsiz olarak kamuya bırakılması işlemidir.

1.2.1.2. Re'sen Yapılan Uygulamalar

Ülkemizde imar planlarının diğer uygulamaları, kadastral parselleri imar planına uygun hale getirmek ve artan nüfusun imar parseli ihtiyacına cevap vermek için idareler tarafından, tarafların muvafakatları alınmaksızın yapılmaktadır. Bunun en temel nedeni sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamusal hizmetlerin bir an önce vatandaşların kullanımına sunulması gerekliliğidir. Nitekim, belediye veya valilikler 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 10'ncu maddesine göre planın yürürlüğe girmesinden en geç üç ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere beş yıllık imar programlarını hazırlamaktadırlar. Ancak kentin belli bölümlerinin ve taşınmaz malların, imar programlarına alımış olmasının birtakım hukuki etkileri oluşur. Kişilerin taşınmaz malları üzerindeki haklarına imar program süresince kısıtlamalar getirilmektedir. (Kalabalık, 2002). Ülkemizde daha çok, mülkiyet hakkına getirilen kısıtlamaların önüne geçmek, taşınmaz sahiplerinin kullanıma elverişli olmayan kadastral parsellerini daha da etkin bir şekilde kullanmalarını sağlamak ve özellikle yapılaşması tamamlanmış alanlarda kamunun ihtiyacı olan parseleri elde etmek için kamulaştırma ve arsa düzenlemesi uygulamaları kullanılmaktadır. Arsa düzenlemesi yaklaşımı ise imar planı uygulamalarında diğer yöntemlere göre daha kullanışlı bir araçtır (Uzun, 2009).

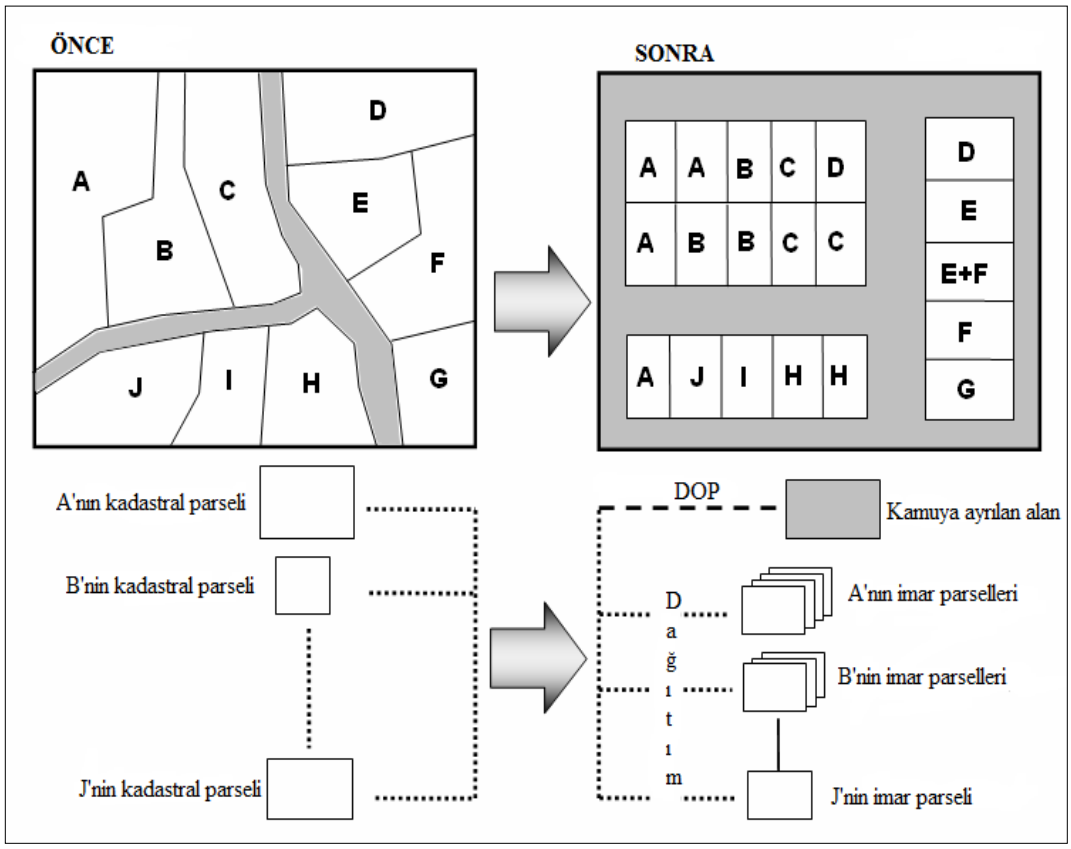
Kamulaştırma: Kamulaştırmanın terimsel olarak anlamı Türk mevzuatında yer almamamakla birlikte şu şekilde yapılabilir; kamulaştırma, devletin veya diğer idare tüzel kişilerin, normal kamu hizmetlerini yürütebilmek için ihtiyacı olan özel mülkiyete dahil taşınmaz mallara el koymasıdır (Azrak, 1976). Kamulaştırmayı yapan bu idareler kamu gücünden kaynaklanan bir yetki kullanarak özel mülkiyete el atmaktadırlar. Bu nedenle kamulaştırma işlemi, idare hukuku esalarına göre, bir kanununa dayanılarak, idarenin tek yanlı iradesi ile yapılan bir işlemdir (Özyörük, 1948). Ülkemizde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda belirtilen esaslara göre yapılmaktadır. Bu kanun, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılmasında yapılacak

işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenlemektedir. Kamulaştırmanın en temel ilkesi kamu yararı gerekçesiyle yapılacak olmasıdır. Bu ilke örneğin imar planı olan yerlerde kendiliğinden sağlanmakta, bunun dışında yapılacak işlemler için kamu yararı kararının alınması gerekmektedir. Ülkemizde kamulaştırma, mülkiyetinden yoksun bırakılan hak sahipleri için mutsuzluğun adıdır çünkü kamulaştırma ile malikler mülklerinden tamamen uzaklaştırılmış olmaktadırlar. Kamu özel ve tüzel hukuk kişileri açısından ise, arazi edinimi hızlı bir şekilde sağlanmakta ve küçük ölçekli projeler için etkili bir yöntem olmaktadır (Uzun, 2009).

Arsa Arazi Düzenlemesi (AAD (3194/18)): İmar Kanunu'nun 18'nci maddesi arsa arazi düzenlemesiyle ilgili hükümleri içermektedir. Bu düzenleme ayrıca uygulama yönetmeliği ile detaylandırılmıştır. 18'nci maddeye göre; imar planı 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 yetkili kılınmıştır. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bu işlemi valilikler yürütmektedir.Yetkili idareler düzenleme kararını verdikten sonra işin teknik yönü ya idare tarafından ya da özel bir mühendislik bürosu tarafından yürütülmektedir. AAD'ye ilişkin işlemesi gereken süreç iş akış şeması şeklinde Şekil 2'de gösterilmektedir.

AAD, temelinde imar planı ile oluşan nimet-külfet olgusundan dayanağını alan imar değerlerinin tüm kadastral parsellere olabildiğince eşit olarak yansıtılmasıdır. Buna göre imar yasasının 18'nci maddesi ve uygulama yönetmeliğine göre usul ve esaslar belirlenmektedir. Yani eşit oranlı toprak kesintisi tüm parsellerden yapılmakta ve düzenleme ortaklık payı (DOP) en fazla %40 oranında uygulanmaktadır. Bu şekilde kamunun ihtiyacı olan yol, park, yeşil alan, cami, karakol gibi donatılar sağlanmaktadır. Bunun yanısıra bölgede mevcut ise kamu tesis alanları, ilk tahsisden sonra her bir taşınmazdan aynı oranda pay alınmak suretiyle oluşturulmaktadır. Şekil 1'de AAD mekanizması görülmektedir. Buna göre, düzensiz geometrik yapılara sahip ve yapılaşmaya uygun olmayan kadastral parseller, imar planları ile düzgün geometrik yapılara

kavuşmakta ve bu parseller imara uygun hale gelmektedir: Bu işlem yapılırken bölgenin ihtiyacı olan DOP donatıları her bir kadastral parselden alanları oranında en fazla yüzde kırka kadar yapılan kesintilerle karşılanmaktadır. Bunun yanı sıra düzenleme kapsamında bulunan KOP donatıları da her bir kadastral parselin DOP kesintisinden sonra kalan alanları oranında pay verilerek tesis edilmektedir.



Şekil 1. AAD Mekanizması (Yomralıoğlu, 1993)

DOP kesintisi yapılırken dikkate alınması gereken bazı hususlar bulunmaktadır. Bunlar;

1) Daha önce DOP kesintisi yapılan parsellerden, 3194 sayılı yasanın 18'nci maddesinin 6. fıkrasındaki hüküm nedeniyle, yeniden/ilave kesinti yapılmamalıdır.

2) Taşınmaz sahiplerinin istemi üzerine yapılan ilk parsellemede alınan terk oranını, DOP oranına tamamlayacak kadar ilave kesinti yapılabilmesi için; ilk terk miktarının parsele ilavesi ile DOP hesabı gerçeklenmelidir. Terk oranı DOP oranını aşıyorsa, o parselden DOP kesilmez, düzenlemeye giren alan doğrudan tahsis alanı olarak alınır.

3) Bir kamusal amaç için düzenlemeden önce ilgili kamu kurumlarınca

kamulaştırılmış ve bu amaç düzenlemeye esas imar planı ile devam ediyorsa; 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 parseller DOP hesabına katılmamalıdır.

4) Düzenleme kapsamında yer alsa bile, kullanım ve toprak yapıları itibariyle bir başka yerden tahsis yapılması mümkün olmayan orman ve mezarlık vasıflı alanlardan hiçbir şekilde DOP kesintisi yapılmamalıdır.

5) Düzenleme ortaklık payı hesabı ve özet ve denge cetveli düzenlenirken hesap tekniği ve Büyük

Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğine göre; hesapların desimetre kare (yani virgülden sonra iki basamak) mertebesinde yapılmalıdır. Aksine metre kare duyarlılığında hesap yapılması halinde hesaplamalar tutmayacaktır.

DOPO Hesabında Yoldan İhdas Alanlarının Değerlendirilmesi: Yoldan ihdas edilen alanlar arsa düzenleme işleminde şöyle değerlendirilmelidir: Danıştay'ın "yoldan ihdas" hakkındaki yerleşik içtihatlarına göre; eski kadastral yolların imar adasına isabet ederek kapanmasıyla oluşan yoldan ihdas olarak nitelenen alanlardan Tapu Yasasının 21'nci maddesi ve İmar Yasasının 17'nci maddesi gereğince ilgili belediye adına parseller oluşturulmasına olanak yoktur. Öte yandan bu yerleşik kararlarda yoldan ihdas alanlarının düzenleme işleminde nasıl değerlendirileceği de şöyle belirtilmektedir: Düzenlemeye giren kadastral alanlar toplamından, imar adaları toplamının çıkarılmasıyla elde edilen "Kamuya Ayrılan Alanlar" toplamından, yoldan ihdas edilen alanların miktarı düşüldükten sonra kalan miktarın parsel maliklerinden (DOP olarak) alınması gerekir. Bunun sonucunda DOP oranı daha düşük hesaplanmış olacaktır.

Daha Önce Yapılan Terklerin Düzenleme Aşamasında Dikkate Alınması: Taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, ifraz edilerek (ilk parselleme) tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin ilk parsellemede alınan terk oranını, bölge için belirlenen Düzenleme Ortaklık Payına tamamlayan fark kadar DOP alınabileceği, 3194 sayılı yasanın 18'nci maddesinin uygulanması esaslarına ilişkin yönetmeliğin 11'nci maddesinin 3'ncü fıkrasında hükme bağlanmıştır.

Eğer ilk parsellemede alınan terk oranı, o bölge için belirlenen DOP oranından daha fazla ise; düzenlemeye giren o parselden, DOP alınmaz ve düzenlemeye giren alanı tahsis alanı olarak alınır.

İmar Parselinin Oluşturulması ve Tahsisindeki Esaslar: Bu bağlamda öncelikle AADY'nin 10'ncu maddesinde düzenlenen aşağıdaki kurallar irdelenmelidir. Yönetmelikte belirlenen parselleme-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 müstakil parsel verilememesi halinde 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 parseline intibak ettirilmesi 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 parsele tahsisinin sağlanmasını öngörmektedir. Bu bağlamda, dağıtımda eş değerlilik sağlamak üzere;

- Her kadastral parsele 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 üzerine imar planı ile bir kamu tesisi veya alanı isabet

etmiş ise, bu parselin konumunun değiştirilmesi kaçınılmazdır. Bu durumda, kadastral parselin bulunduğu çevresindeki imar haklarından (en azından) en düşük olana eşit bir imar hakkı bulunan yapı adasından paylı veya ferdi parsel tahsis yapılmalıdır.

Arsa Düzenlemesi Yapılmış Bir Bölgede Yeniden Düzenleme Yapılabilirlik Koşullarının İrdelenmesi: Düzenlemeye ikinci kez alınan imar parsellerinden yeniden DOP kesilmemesi gerekmektedir. Nitekim, 3194 sayılı yasanın 18. Maddesinin 6. fıkrasında : "... herhangi bir parselden bir defadan fazla DOP alınmaz. Ancak bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına engel teşkil etmez." denilerek;

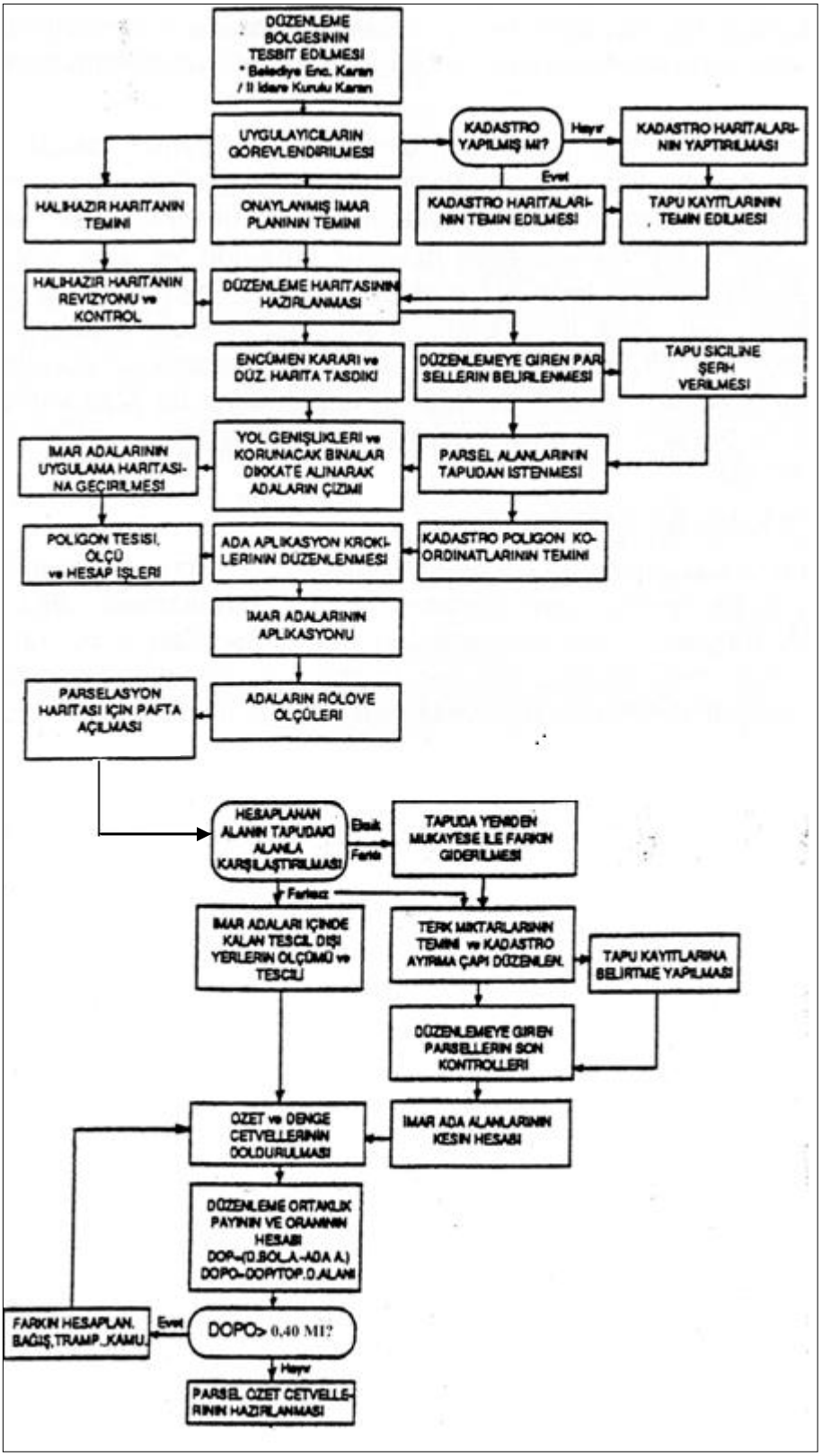
a) Düzenleme ortaklık payının yeniden alınmasına engel getirildiği,

b) Düzenlemenin yeniden yapılmasına engel bir hüküm getirilmediği

anlaşılmaktadır. Yani parsellerin geometrik yapı elemanları(alan, cephe, derinlik) ve malik yapısında yeniden değişim yapmak mümkün kılınmıştır. Öte yandan yeni bir imar düzenlemesini gerektiren ön koşullar birinci imar uygulaması sonucu teşekkül eden imar parsellerinde;

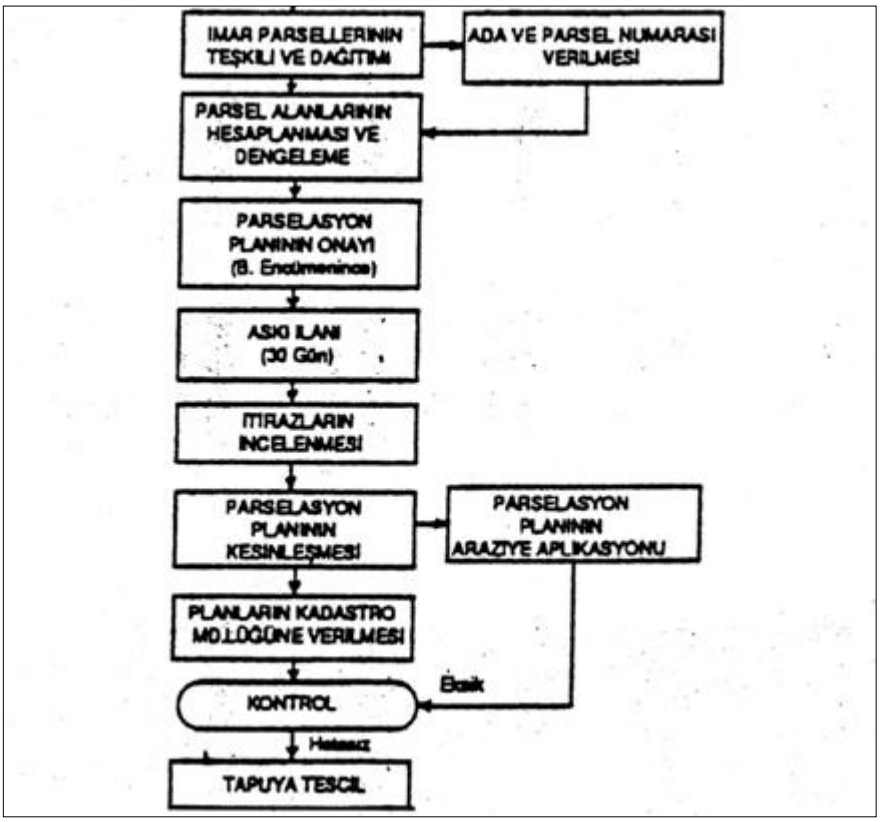
- İdari Yargıca verilmiş bir iptal kararı bulunmadıkça,
- İmar planında usulüne uygun bir değişiklik olmadıkça,

Bir kez yapıldıktan sonra yeniden imar uygulamasının yapılması mümkün değildir.



Şekil 2. AAD iş akış şeması (Bıyık ve Uzun, 1990)

Şekil 2'nin devamı



AAD bu haliyle hem uygulayıcılara hem de taşınmaz sahiplerine çeşitli avantajlar sunmaktadır. Uygulayıcılar imar planlarını etkin ve hızlı bir şekilde uygulama imkanı bulmaktadırlar. Artan nüfusun konut-barınma ihtiyaçları için yapılşamaya elverişli parseller üretilmektedir. Bu bağlamda AAD, belediyeler ve valilikler açısından kentsel gelişim için arazi sağlayan mükemmel bir araçtır (Archer, 1988). Taşınmaz sahiplerinin ise, imara ve yapılaşmaya uygun olmayan kadastral parselleri imar parsellerine dönüşmektedir. Sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları karşılanarak daha sağlıklı yaşam alanlarına sahip olmaktadırlar. AAD projesinden sonra ise mülkiyet sahiplerine önemli derecede finansal bir kazanım sağlayan arazi değerleri hızla artmaktadır (Uzun, 2009).

Ancak bu yöntem her zaman her iki tarafa da avantaj sağlamamaktadır. Yöntemin doğası gereği alan esaslı olarak yapılmakta ve bu da taşınmaz sahipleri açısından bir dezavantaj olmaktadır. Taşınmaz sahiplerinin muvafakatı alınmamakla birlikte sürece de katkıları olmamaktadır. Nitekim, bölgedeki tüm alanlar aynı değerde olmadıkları halde nimet ve külfetlerden aynı derecede etkilenmektedirler. Örneğin taşınmazın değerini etkileyen önemli faktörler; topoğrafya yani arazinin eğimi, manzara ve zemin yapısıdır.

Özellikle eğimi az olan araziler eğimi fazla olanlara göre daha değerlidir ve taşınmaz değerleme işlemlerinde daima önemli faktör olarak dikkate alınmaktadır (Nişancı, 2005). Aynı zamanda yeterli bütçeye, teknik olanaklara ve teknik personele sahip olamayan belediyeler, imar programına aldıkları planları uygulamakta zorluk çekmektedirler.

1.2.1.3. Diğer Uygulamalar

3194/18 ila 3290/Ek-1: 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18'nci maddesinin 1. fıkrasında "... imar 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 yetkili olduğu...", 2981 sayılı yasanın 3290 sayılı yasayla değişik Ek-1 maddesinde de imar planı olan yerlerde, 09.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'nci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak, müstakil, hisseli parsellere veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına re'sen tescil ettirmeye, valilik veya belediyelerin yetkili olduğu hükme bağlanmıştır.

Yukarıda açıklanan yasa maddeleri birlikte değerlendirildiğinde; 2981 sayılı yasanın 3290 sayılı yasayla değişik Ek-1 maddesinin 3194 sayılı yasanın 18'nci 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'nci maddesinden farklı olarak özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı 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.

Ayrıca bu yasada uygulamada uyulması gereken temel kurallar da düzenlenmiştir. Buna göre;

- Düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların alanlarından yüzde kırka kadar alan (bu fıkrada yer alan otuzbeşini ibaresi, 03.12.2003 tarihli ve 5006 sayılı kanun ile değiştirilmiştir), düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında DOP olarak düşülebilir.
- Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri (bu maddede geçen cami ibaresi, 15.07.2003 tarihli ve 4928 sayılı kanunun 9. maddesi ile ibadet yeri olarak değiştirilmiştir) ve karakol alanları ile düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları (Değişik üçüncü fıkra: 03.12.2003 – 5006/1. madde) için DOP alınabilir.

Danıştay 6. Dairesinin bazı içtihadi kural kararları kapsamında; Açık Pazar alanları, Semt spor alanları ve Ağaçlanacak alanlar da DOP donatısı kapsamına alınmıştır. Öte yandan 6001 sayılı Karayolları Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanunun 19. maddesinin 6. fıkrasıyla Karayolları kurumu sorumluluğundaki yollar – otoyollar hariç- DOP kapsamına alınmıştır.

2981/3290/10-c: Mevcut imar planlarının uygulamalarındaki gecikmeler ve hızlı kentleşme karşısında şehirlerde imara uygun arsalar üretilememiş ve sonucunda kaçak ve çarpık yapılaşmalar meydana gelmiştir. Bunun karşısında yasa koyucu oluşan bu imar mevzutına aykırı bu yapılaşmayı ve hisseli durumları plan dahilinde düzenlemeye almak suretiyle imara uygun hale getirmeye ve müstakil imar parselleri üretmeye çalışmışlardır. Bu da 2981 sayılı kanunun 3290 sayılı kanun ile değişik 10/c maddesi hukuki zemine oturtmuşlardır. Bu uygulamanın temel özellikleri aşağıdaki gibidir;

- Düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların alanlarından yüzde kırka kadar alan, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında DOP olarak düşülebilir.
- Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri (bu maddede geçen cami ibaresi, 15.07.2003 tarihli ve 4928 sayılı kanunun 9. maddesi ile ibadet yeri olarak değiştirilmiştir) ve karakol alanları ile düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları (Değişik üçüncü fıkra: 03.12.2003 – 5006/1. madde) için DOP alınabilir.
- 10/c uygulması için ıslah imar planının olması gerekir.
- Düzenleme bölgesinde imar mevzuataına aykırı yapı bulunan arsa ve arazilerin oması gerekir.

- 10/c maddesi uyarınca islah imar planı yapıldıktan sonra mülkiyet durumunun açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Çünkü, parsellerin ferdileştirilmesi temelinde ıslah imar planının bulunması halinde mümkündür. Bu işlemleri yapmaya ve yaptırmaya ise valilikler veya belediyeler re'sen yetkili kılınmıştır.

1.3. İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar

Kanunların uygulanmasında yasa hükümleri kadar insan faktörü de büyük rol oynamaktadır. İmar uygulamalarında idareler, günümüze kadar birçok sorunla karşılaşmışlardır. Yasadaki hükümlerin uygulama aşamasında karşılaşılan problemlere cevap verememesi, Danıştay içtihatlarıyla konuya farklı yaklaşımlar getirilmesi ve bu nedenle uygulayıcıların kendi yaklaşımlarıyla konuyu çözüme kavuşturmaları ve teknik elemanların yetersiz bilgi birikimi, bu sorunsalı daha da ileri getirmektedir ve çoğu zaman uygulamalar idari yargı tarafından iptal edilmekte ve yeniden tesis edilme aşamasına gelinmektedir.

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 sahalar var ise bu alanlar önce umumi hizmetlere aktarılır ve geriye kalan ihtiyaç için DOP oranı belirlenir (Danıştay 6'ıncı 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'ıncı 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.

Görülüyor ki, belirli bir zaman diliminde iptal nedeni sayılabilecek bir uygulama işlemi bir süre sonra mahkeme kararı ile mevzuata uyarlı hale gelebilmekte ve yasa ve yönetmeliklerde yoruma açık bırakılan kısımlar uygulayıcılar tarafından mevzuata aykırı şekilde yorumlanabilmektedir. Yani imar uygulamalarında kesinliğe kavuşmayan her nokta uygulamanın kısmen veya tamamen sakatlanması için olası bir neden olarak karşımıza çıkmaktadır.

İdari yargıya intikal eden davalarda iptal kararlarının alınması durumlarında ise büyük oranda maddi kayıplar ve zaman kayıpları yaşanmakta ve önemli problemlerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Uygulamaya olan güvenin sarsılmasının yanı sıra mülkiyetin geri dönüşünde de problemlerin ortaya çıkmasına neden olmaktadır (Atasoy vd., 2002).

1.4. İmar Uygulamalarının İptali ve Hukuki Süreci

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 ilgilisine tebliğ edilmelidir. Ancak uygulamada bu tebliğ yapılmamakta sadece ilan ile yetinilmektedir (Ergen, 2009). Bu durumda uygulamanın üzerinden yıllar geçtikten sonra bile iptal davaları açılabilmekte ve uygulamalar iptal edilebilmektedir.

Düzenleme bölgesinde taşınmazı bulunan veya güncel menfeati olan taşınmaz sahipleri, taşınmazı ile ilgili düzenleme ortaklık payı, tahsis, dağıtım, usul yanlışlığı, kamu tesis alanına yapılan kesintiler vb. konular yönünden hukuka aykırılık olduğu yönünde iddialar bulunması veya düzenleme dışında kaldığından düzenlemeye dahil edilmesi gerektiği yönünde iddia ile İdari Yargıda iptal davası açabilmektedirler. Bu davayı açabilmeleri için

kişilerin subjektif ehliyetlerinin oluşması gerekmektedir. Örneğin, parselasyon işlemine karşı ancak işlem tarihinde mülkiyet hakkı olanlar dava açabilir (Danıştay 6'ncı D. E:2001/697).

İlgililer haklarını ihlal eden bir idari işlem dolayısıyla Danıştay'a veya İdare Mahkemesi'ne doğrudan doğruya tam yargı davası, önce iptal davası ardından da tam yargı davası veya iptal ve tam yargı davası açabilmektedirler. Bu şekilde hakları ihlal edilenler karşı idareye tazminat davası açabilmektedirler.

İdari yargı tarafından verilen iptal kararları otuz gün içinde yerine getirilmeli en azından imar uygulması için yeni bir düzenleme yapılacağına ilişkin bir karar alınmalıdır. Bilindiği gibi idare hukukunda yerleşmiş ilkelerden biri de paralellik ilkesidir. Bu ilke ile bir işlemin tesisinde uygulanan usul ve esasların aynı işlemin geri alınmasında veya kaldırılmasında da uygulanması gerektiği kabul edilmiştir. Buna göre 18'nci madde uygulaması için ilk olarak belediye encümeni uygulama kararı almaktadır. Aynı şekilde işlem iptal edildiğinde yine belediye encümeninin iptal kararı alması ve geri dönüş işlemlerini başlatması gerekmektedir. Burada otuz günlük süre içinde encümen tarafından uygulamanın iptal kararının alınması yeterli olmaktadır.

Danıştay veya İdare Mahkemesince verilen iptal kararı ile idari işlem tamamen ortadan kalkmış sayılmakta ve idareler iptal gerekçelerine uygun olarak işlemi yeniden tesis etmekle yükümlü olmaktadırlar. İptal hükmü idareye, bu işlemi hiç yapmamış gibi eski durumu yeniden tesis ve iade etmek görevini yüklemektedir (Ergen, 2009)

Ancak unutulmamalıdır ki 18'nci madde uygulamalarının iptalinde, malik değişimi olmuşsa, kök parsele geri dönüş yalnızca kağıt üzerinde sağlanabilmekte, yıllar içinde oluşan yapılaşmalara, malik değişimlerine, hisselilik durumlarına hiçbir müdahale yapılamamaktadır. Dolayısıyla işlemin yok hükmünde sayılması ile bölgedeki bütün mülkiyet hakları ve yapı nesneleri de yok hükmünde sayılamamaktadır. İptal tarihine kadar oluşan hukuki durumların ve edinilmiş hakların da aynı zamanda korunması gerekmektedir.

1.4.1. Dava Dosyalarının İncelenmesi

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'nci maddesi uyarınca yapılan uygulamalara karşı güncelmenfeaati ve subjektif ehliyeti bulunan kamu özel ve tüzel hukuk tüzel kişileri veya özel mülkiyet sahiplerinin açtığı iptal davalarının konuları, Danıştay Altıncı Dairesinin ve

İdare Mahkemeleri'nin dava dosyalarının incelenmesi ile elde edilmiştir. Konu kapsamında yaklaşık olarak yüz adet dava dosyası incelenmiştir. Açılan davaların bir kısmı iptal kararı ile sonuçlanmıştır. Aşağıdaki Tablo 1'de bazı seçilmiş davaların karar özetleri yer almaktadır. Buna göre; düzenleme sınırının hatalı geçirilmesi, imar uygulamasında amacın dışına çıkma, KOP kesintilerinde yapılan hatalar, DOP hesabındaki hatalar, parselasyon ve tahsisin yanlış yapılması, ferdileştirme-hisselilik durumlarındaki eksik bilgiler ve dağıtım cetvellerinin esaslarına uyulmayışı gibi mevzuata aykırı yapılan işlemler nedeniyle davalar iptalle sonuçlanmaktadır. Aşağıdaki Tablo1'de Danıştay Altıncı Dairesinin konuyla ilgili vermiş olduğu bazı kararların özetleri yer almaktadır.

Tablo 1a. İptal davalarının Danıştay karar özetleri

Dava Konusu	**Karar Özeti**
Düzenleme Sınırının Hata Geçirilmesi	kısmi düzenleme koşulları oluşmadan tespit edilen düzenleme sınırı ile parselasyon yapılması ve bu şekilde yapılan parselasyon işleminin eşitlik kurallarına aykırı düşmesi
	davacıya ait taşınmazın bir bölümünün karayoluna isabet etmesi nedeniyle düzenleme dışında bırakılarak sınırın geçirilmesi.
İmar Uygulamasında Amacın Dışına Çıkma	kamuya taşınmaz kazandırılması amacıyla parselasyon işlemi yapılması
KOP Kesintilerinde Yapılan Hatalar	,planda tamamı ilkokul, park, yol ve otopark olarak ayrılan taşınmazdan % 35 oranında düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan kısmının kamu hizmet alanında bırakılması
	hisselerle oluşturulması gereken kamu alanlarının düzenleme ortaklık payı hesabına dahil edilmesi
	hisselerle oluşturulması gereken kamu alanlarının düzenleme ortaklık payı hesabına dahil edilmesi
	kamu ortaklık payı kapsamında alanların olmasına rağmen kamu ortaklık payı oranının hesaplanmamasında ve davacıya kamu ortaklık payı ile oluşturulması gereken alandan hisse verilmesi
DOP Hesabı	imar planına göre toplu taşım yolu olan yerin parselasyon işlemi sonucu düzenleme ortaklık payı ile oluşturulması gerekirken, idarece bu yerin parselasyona dahil tüm parsellerden alınan paylarla oluşturulması.

Tablo 1a’nın devamı

	rekreasyon alanında yeşil alan yanında lokanta gazino gibi tesisler yapılabileceğinden, bu alanın düzenleme ortaklık payından karşılanacak alan olarak kabul edilmesi ve hazine arazilerinin bir kısmının rekreasyon alanında değerlendirilmesi
	evvelce ifraz işlemine tabi tutulan taşınmazın yeniden parselasyon işlemine konu olması halinde önceden alınan düzenleme ortaklık payının bu defa ancak % 35'e tamamlanabileceği nedeniyle mahkemece yeniden tamamlayıcı düzenleme ortaklık payının parselin ifraz sonucu kalan kısmı üzerinden hesaplanması
	herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınması
	hibe adıyla yeşil alan için yapılan terkin kamu alanı için yapılan bedelsiz terkden ayrı düşünülemeyeceği ve bu miktarın düzenleme ortaklık payından düşülmemesi
	DOP’un eşit alınmaması, DOP alanlarına tahsisi gereken yoldan ihdasların belediye adına tescil edilmesi,uygulama yönetmeliğinin 12.maddesine göre kamu ortaklık payının eşit alınmaması
	belediyece bir hesaplama yapılmaksızın %35 pay alınmak suretiyle belediye adına imar parselleri oluşturulması
	1984 yılında meri imar planına göre parselasyon işlemine tabi tutulan ve % 21 oranında düzenleme ortaklık payı alınan taşınmazın daha sonra yeniden parselasyona tabi tutulması halinde bu taşınmazın hesaba katılması ve düzenleme ortaklık payı alınması
Parselasyon ve Tahsis	parselasyon işleminin müstakil inşaat yapmaya elverişli düzgün imar parselleri oluşturma amacı ile tesis edilmemesi
	davacıya ait taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması sonucunda davacıya parselinin bulunduğu yerin uzağında daha az katlı imar nizamına tabi yerden parsel verilmesi
	yerinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda dava konusu parselasyon planı ile davacıya taşınmazının bulunduğu yerin dışında daha düşük değerde bir yer verilmesi
	davacıya evinin bulunduğu yerde oluşturulan parselin yerine üzerinde başkasının evi bulunan bir parselden pay verilmesi
	3194 sayılı yasanın 18.maddesi uyarınca yapılan perselasyonda bedele dönüştürme yapılması

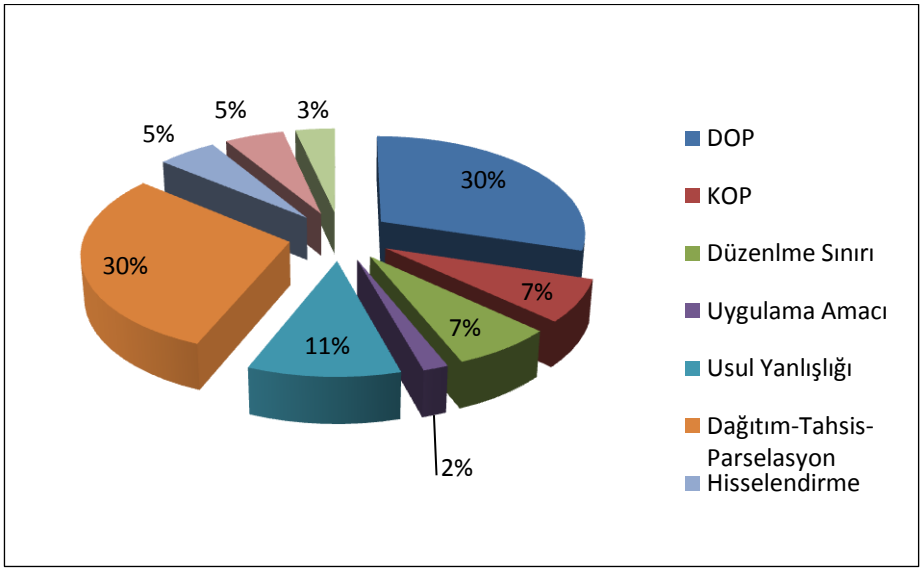
Tablo 1a'nın devamı

	davacının payının, kadastral parselinin bulunduğu yerde oluşturulan imar parselinde değerlendirilmesi gerekirken herhangi bir hukuki ve teknik bir zorunluluk bulunmadığı halde başka bir adada oluşturulan parsellerden pay verilmesi
Ferdileştirme-Hisselilik	3194 sayılı yasanın 18.maddesi uyarınca tesis edilen parselasyon işlemlerinde mülkiyetin ferdileştirilmesinin mümkün olmaması nedeniyle yeni oluşturulan imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmemesi
Dağıtım Cetvelleri	ada dağıtım cetvelleri ve diğer kayıtların dağıtıma ilişkin bilgileri sağlıklı bir şekilde içermesi zorunlu olduğundan, bu kayıtların hatalı ve belirsiz olması durumu
	bilirkişi raporunda düzenleme ortaklık payının hesaplanmasını gösteren belgelerle dağıtım cetvelinin bulunmaması
İdarelerin Usul Yanlışlıkları	beldiye encümenince yapılan parselasyon işleminde daha sonradan yapılacak düzeltmenin yine belediye encümeni kararı ile yapılmaması, bu düzeltme kararı uyarınca yeniden dağıtım cetvelinin düzenlenerek askıya çıkarılmaması
	parselasyon işlemlerini yapma yetkisi bulunan belediye encümenine tesis edilen işleme yapılan itirazın yine belediye encümeninde görüşülerek karara bağlanması gerekirken belediye başkanlığı işlemiyle reddedilmesinin hukuka uygun olmaması
	ıslah imar planı belediye meclisi tarafından onaylanmadığından kesinleşmeyen bu plana göre yapılan parselasyon planında mevzuata uygun olmaması
	düzenleme sahasında belediye başkanının taşınmazı da bulunduğu anlaşıldığından, onun katılmasıyla parselasyon planının onaylanması

1.4.2. İmar Uygulamalarının Hukuka Aykırılık Nedenleri

Yargıya taşınmış uygulamalara ilişkin yaklaşık yüz adet dava dosyası incelenmiştir. Bunlardan elli yedi adetinde uygulamaların iptal edildiği görülmüştür. Danıştay ve İdare Mahkemelerinin kararlarından, imar uygulamalarında genel olarak dokuz farklı konuda uyuşmazlık yaşandığı ve sonucunda iptal davalarının açıldığı belirlenmiştir. Dava konusu işlemler; DOP ve KOP hesabında yapılan yanlışlıklar, düzenleme sınırının hatalı

belirlenmesi, uygulama amacının dışına çıkma, idarelerin yaptıkları usul yanlışlıkları, dağıtım-parselasyon-tahsis aşamasında yapılan hatalar, uygulama yöntemine göre ferdileştirme ve/veya hisselendirmelerin hatalı yapılması, yoldan ihdasların değerlendirilmesinde yapılan hatalar ve uygulama klişelerinin açık olmayışı olarak sıralanabilir.



Şekil 3. İmar uygulamaları iptal davalarının konulara göre dağılımı

Bunların içerisinde üzerinde en çok uyuşmazlık yaşanan konular ise; DOP'un hesaplanma biçimi ve uygulamanın son ve en önemli aşaması olan dağıtım-tahsis-parselasyon olduğu Şekil 3'den açıkça görülmektedir. Buna göre toplamda elli yedi adet davanın yaklaşık %30'u DOP ve parselasyon ile ilgili olduğu görülmüştür.

1.4.2.1. Düzenleme Bölgesinin Seçimi ve Sınırının Belirlenmesi

Düzenleme sınırının geçirilme koşulları, imar kanunun 18'nci maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliğin altıncı maddesinde açıkça belirtilmiştir. Bu ilkelere aykırı şekilde belirlenen düzenleme bölgesi için hukuka aykırı olduğu gerekçesiyle davalar açılabilmektedir. Sınırın hatalı geçirilmesine ilişkin durumlar aşağıdaki şekillerde oluşmaktadır:

- Düzenleme sınırının okul, karakol ve okul alanlarını bölerek geçirilmesi,

- Düzenleme sınırının hatalı geçirilmesiyle artık parsellerin oluşması,
- Orman arazilerinin düzenleme bölgesine alınması,
- Düzenleme sınırı ile bölünen parselin bir kısmının uygulama alanı dışına bırakılmasının AAD yönetmeliğinin 5'nci. ve 6'ncı maddelerine aykırı şekilde yapılması.

1.4.2.2. İmar Uygulamalarının Amacı Dışına Çıkma ve Yöntem Seçimi

AAD ile amaçlanan imar parselleri üretmek ve bunu yaparken de sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını bölgedeki kadastral parsellerden eşit oranda kesinti yaparak sağlamaktır. Örneğin, imar adasının olmadığı ve sadece kamu ihtiyaçlarının karşılandığı bir uygulama yasalara aykırı şekilde yapılmış olmaktadır.

18'nci madde ve Ek-1 madde uygulamaları ancak uygun koşulların varlığında işleme konulabilir. Örneğin, 3194 sayılı İmar Kanunu'na dayalı olarak yapılan Ek-1 madde uygulamaları için bazı koşulların oluşması gerekmektedir. Bunlar; zeminde eylemli bir paylaşımın olması ve işlemin imar planına dayandırılmasıdır. Bu koşullar oluşmadan yapılan imar uygulanması işlemin iptaliyle sonuçlanmaktadır. İdari yargıya konu olmuş ve iptal nedeni sayılmış uygulama yanlışlıkları aşağıdaki gibidir:

- Kamuya taşınmaz kazandırmak amacıyla uygulama (3194-18 veya 3290-Ek1) yapılması,
- Uygulama alanında hiç yapı adasının bulunmaması,
- DOP adı altında alınan yerlerin kamu hizmetinde kullanılmak üzere satışa sunulması,
- 18'nci madde uygulamasının özel amaçlı olarak mali istisnalardan yararlanılması amacıyla yapılması,
- 18'nci madde uygulması ile hisse çözümü yapılması,
- Ek-1 madde koşulları oluşmadan işlemin uygulamaya konulması.

1.4.2.3. İdarelerin Yaptıkları Usul Yanlışlıkları

İmar uygulaması yapma görevi belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerin ve bunların dışında valiliklerin görevidir. Ayrıca kendisine uygulama yapma yetkisi verilen Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve Özelleştirme Dairesi Başkanlığı (ÖDB) gibi kurumlar da bu idareler arasında yer almaktadır. Bu uygulamaları bazı usul ve esaslar

dahilinde yapmak ve hukuki açıdan aykırılığa sebebiyet vermemek idarelerin yetki ve sorumluluğundadır. Ancak kimi zaman idari usulde yapılan hatalar uygulamanın iptali gerektirecek boyutlarda olabilmektedir. İmar uygulamasının iptal edilmesine neden olan bazı usul yanlışlıkları aşağıdaki gibidir:

- Encümen kararındaki belirsiz ifadeler,
- Uygulamanın hangi mevzuata göre yapılacağının belirtilmemesi,
- İmar uygulama yönteminin ortaya konulmaması,
- İmar uygulamasın dayanağı olarak bütün maddelerin yazılması,
- Özelleştirme kapsamındaki alanlarda (buna benzer diğer alanlar), belediyelerin imar uygulama yetkisi bulunmamasına rağmen, belediyelerce imar uygulaması yapılması,
- İsteğe bağlı düzenlemelerde, istemcilerin taşınmaz alanları toplamının düzenlemeye giren parsel alanları toplamından yüzde 50'den fazla olması kuralının dikkate alınmaması (md.13 AADY),
- Uygulama alanında taşınmazları olan belediye başkan ve encümen üyelerinin, parselasyon planının onanmasına ilişkin belediye encümen toplantı ve kararına katılması,
- Encümen kararında düzenleme kapsamında yer alacak kimi parsellerin belirtilmemesi,
- Askı süresi içinde yapılan itirazın dikkate alınmaması,
- Askı süresi içinde yapılan itirazın belediye encümeni yerine belediye başkanlığınca cevaplandırılması,
- Belediye Encümeni tarafından birinci düzenleme işlemi kesinleşip tapu tescilleri oluştuktan sonra, ikinci kez düzenleme yapılabilmesi koşulları oluşmadan tescile esas idari kararın iptal edilmesi,
- Encümen tarafından hukuk düzenine değişiklik getiren ve yasal dayanağı bulunmayan bir şekilde ikinci kez imar uygulaması yapılması,
- Düzenleme bölgesinin seçiminin Belediye Encümeni yerine Belediye Meclisi tarafından yapılması,
- Birinci uygulamanın yargı kararı ile iptalinden sonra yapılan ikinci uygulamanın geri dönüşüm cetvelleri hazırlanmadan yapılması (Ordu İdare Mahkemesi, Tarih:14.12.2009 E:2009/1498),
- Tapu alanlarının dikkate alınmayıp paftadan elde edilen değerin dikkate alınması ve tecvizin dikkate alınmaması,

- Parselasyon planlarının muhatabına tebliğ edilmemesi,
- 18 uygulamasına yapılan itirazın idare tarafından değerlendirilmesi sonucunda itiraz sahibine tebliğ edilmemesi ve işlemin idarece geri alındığı veya iptal edildiği yolunda belediye encümenince alınmış bir kararın olmaması.
- Daha önce yapılan uygulamanın iptal edilmesi ile yapılan ikinci uygulama ile birinci uygulamanın iptal gerekçesinin yerine getirilmemesi, örneğin; birinci uygulamada belediye parselinden DOP kesilmemiş ve bu nedenle iptal edilmişse ikinci uygulamada bu parselden DOP kesilmesi gerekmektedir.

1.4.2.4. İmar Planlarıyla İlgili Yapılan Yanlışlıklar

Mevzuata ve hukuka uygun bir şekilde yapılması gereken imar uygulamaları için en önemli altık çeşitli ölçüt ve kriterlere dayalı olarak yapılan imar planlarıdır. İmar planlarında daha sonradan ortaya çıkan bir eksiklik, imar planını geçersiz sayacağı gibi ona bağlı olarak yapılan uygulamaların da sakatlanmasına neden olmaktadır. İmar planı ile ilgili yapılan hatalar, uygulamaları aşağıdaki şekillerde etkileyebilmekte ve işlemin iptaline neden olabilmektedir.

- İmar planları altlık teşkil ettiğinden iptal olması durumunda uygulamanın da iptal olması,
- İmar planı olmayan yerlerde 18nci madde uygulaması yapılması,
- İmar planının; şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına uygun olmaması nedeniyle hukuka ugun olmaması ve buna bağlı olarak yapılan uygulamanın da geçersiz olması,
- Uygulamayı yüklenen Harita mühendisinin yetkisi olmamasına rağmen imar planına müdahale etmesi ve imar adasını yol ile bölmesi.

1.4.2.5. DOP'un ve KOP'un Yanlış Hesaplanması ile Hatalı Kesinti Yapılması

Düzenleme ortaklık payı; yol, yeşil alan, otopark vb. kamu alanlarının planda öngörüldüğü şekilde tesis edilebilmesi için düzenlemeye giren kadastral parsellerin alanlarıyla orantılı olarak maksimum %40 oranında yapılan kesintidir. Bu oranın hesaplanması yetkili idare tarafından titizlikle yapılmalıdır. Zira hesap işlemi sırasında yapılan en küçük hata uygulamanın tamamen sakatlanmasına neden olacaktır.

Planda öngörülen diğer fonksiyonlar ise kamu tesis alanlarıdır. Bu alanlar için her bir parselin ilk tahsis alanlarından, hesaplanan oranda KOP kesintisi yapılır ve bu şekilde kamunun ihtiyacı olan alanlar karşılanır. Kesinti yapılan miktarlar ilgili kamu idaresince kamulaştırılır.

Uygulama sırasında yapılan yanlışlıklar ise doğrudan uygulamanın sakatlanmasına neden olmaktadır. Çünkü DOP veya KOP kesintileri doğrudan imara tahsis alanlarını etkilemektedir, Yapılan hatanın giderilip tahsis alanlarının tekrar hesaplanması gerekmektedir. Konuya ilişkin yargıya intikal etmiş iptal nedenleri aşağıdaki gibidir:

- Daha önce yapılan terk oranlarının hesaba katılmaması,
- DOP hesabında, bağışlanan alanların kamuya ayrılan alanlardan düşülmemesi,
- DOP kesilmeyecek parselden DOP kesilmesi (düzenleme sonrası değer artışı sağlamayan parseller; trafo, pilon yeri, su deposu gibi),
- Daha önce DOP kesilmiş parsellerden tekrar DOP kesilmesi,
- Yoldan ihdasların kamuya ayrılan alandan düşürülmeyerek hesap yapılması,
- DOP kesilemeyecek parseller için bedele dönüştürmenin yapılmaması,
- Yoldan ihdasların bağış olarak gösterilerek kamuya ayrılan alandan düşürülmemesi,
- Kapanan kadastral yolların belediye adına tescil edilmesi ile DOP oranının hatalı hesaplanması,
- DOP un düzenlemeye giren kadastral parsellerden farklı oranlarda alınması,
- Bazı parseller için hiç DOP kesilmemesi,
- DOP oranının sondan yedi hanesinin alınması gerekirken yuvarlatılma yapılması (Örnek: DOP=0,3367832=0,34 alınması),
- Kamu tesis alanlarının DOP ile sağlanması,
- Yer altı otoparkı gibi yeraltı tesislerinin oluşturulması için parsellerden pay Atılması,
- Hesap yapılmaksızın maksimum %40 DOP kesintisi yapılması ve fazla kesinti ile belediyeye parsel oluşturulması,
- Semt ölçekli kent donatılarının yerine kent ölçekli donatılar için DOP kesilmesi,
- Daha önce yapılan hibenin DOP oranından düşürülmemesi (Danıştay, E:493/2003),
- Yerel donatılar dışındaki, uygulama sahasında yer alan üniversite, otoyol ve

hipodrom gibi kent/bölge ölçeğindeki donatıların DOP ile karşılanması,

- Kamu tesis alanlarının düzenlemeye giren tüm parsellerden pay verilmek suretiyle oluşturulmaması.

1.4.2.6. Parselasyon, Dağıtım, Tahsis İlkelerine Aykırı Davranılması

Yönetmelikte belirlenen parselleme-tahsis ilkelerine göre düzenleme sonucunda oluşacak imar parsellerinin mümkün olduğu kadar aynı yerdeki eski parsel sahibine tahsisi (AADY madde 10/a), buna imkan olmadığı veya mal sahibine teknik nedenlerle müstakil parsel verilememesi halinde bu parsel yerine mümkün olduğu kadar aynı şart ve değerde hisseli parsel verilmesi gerekmektedir (AADY madde 10/c). Plan ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır (AADY madde 10/b). Hukuki, teknik ve fiili zorunluluk durumları dışında yapılan parselasyon işlemi idari yargıya taşınmakta ve bu davalar iptal ile sonuçlanmaktadır. Aşağıda konuya ilişkin iptal nedenleri sıralanmıştır:

- Fiilen kullanılan araziye isabet eden imar adasından parsel tahsisi yapılmaması,
- Tahsis edilen yerlerin orman gibi kullanım hakkı kısıtlanmış yerler ile sınırlandırılması,
- Paylı ve müstakil tahsislerin orantısız olarak yapılması ile davacı aleyhine bir durumun oluşması (teknik olarak ferdi tahsis mümkün iken örneğin: Ek-1 ile % 86 paylı, %14 ferdi tahsis yapılması),
- Yapılaşmaya uygun olmayan imar parsellerinin üretilmesi,
- 18. madde ile hisse çözümü yapılması (3290-Ek1 koşullarının yokluğunda mülkiyetin ferdileştirilmesi),
- Hiçbir teknik, hukuki ve fiili zorunluluk yok iken, parselin bulunduğu imar adasından yeni parsel verilmemesi,
- Uygulama sonrası verilen parselin eşdeğer olmaması (manzara ve geniş yola cephe bu durumu etkiler) ,
- Mevcut ruhsatlı yapının muhafazası ve tek başına bağımsız parsel olarak tahsisi mümkün iken bu hususta imar mevzuatına uyulmaması,
- DOP sonrası imara tahsisi edilecek alanın bağımsız parsele yeterli olduğu halde bu alanın bağımsız parsel olarak verilmemesi, parça parça dağıtılması,
- DOP sonrası geriye kalan alana karşılık olarak boş bir parsel verilmesi mümkün

iken üzerinde tamamlanmış ve üçüncü şahsa ait yapı bulunan parsele verilerek fiilen yapı yapılmasının ortadan kaldırılması,

- İmar planı notları ve TİP İmar Yönetmeliğine aykırı parsellerin oluşturulması,
- İmara tahsis edilecek alanın tamamının ya da bir kısmının, DOP ile oluşturulması gereken DOP donatılarına ait alanlara tahsis edilmesi,
- Uygulama sonrasında DOP'tan sonra kalan kısmın tamamının AAD Yönetmeliğinin 12. maddesi uyarınca kamu hizmet alanına verilmesi,
- 18 uygulaması sonucu oluşan parsellerin paylı mülkiyet esaslarına göre tüm paydaşlara tahsis edilmemesi,
- Dağıtımda fiilen kullanılan alanın tamamen dışına çıkılarak sirkülasyon yapılması,
- Parsel üzerindeki muhdesatların (bina, duvar, sera, kuyu vb.) dikkate alınmayarak dağıtım yapılması,
- Daha fazla parsel üretilmesi mümkün iken daha az parsel üretilmesi,
- Eski ve yeni parsel konumları arasında önemli değer farklarının bulunması,
- İmar planı ile kazanılan imar hakkının 18 uygulamasıyla kısıtlanması,
- Bağımsız bir imar parseli olacak iken bağımsız bir parsel olarak verilmemesi,
- Tahsis edilen parsellerin parça parça dağıtılması,
- Hissedarlara verilen parseller arasında aşırı değer farkı olması.

İdari yargı tarafından iptal edilen AAD uygulamalarının iptal nedenleri yukarıda sıralanmıştır. Ancak her durumda tesis edilen işlemin tamamının iptal edilmesi gerekmemektedir. Genellikle düzenlemeye alınan kadastral parsellerin alanları ile ilgili hatalı hesaplamalar ve DOP oranının yanlış hesaplanması gibi alansal olarak yapılan hatalar uygulamanın tamamının iptal edilmesine neden olmaktadır. İdarelerin yaptığı usul yanlışlıkları ve parselasyon kurallarına aykırı davranma gibi hatalar ise uygulamanın kısmen iptalini gerektirmektedir. Örneğinyapılaşmaya uygun olmayan imar parselleri üretilmiş ise bu bir iptal nedenidir fakat işlemin tamamen iptalini gerektirmemektedir. İptalden doğrudan etkilenen parseller için geri dönüş işlemi yapılmakta ve ikinci uygulama ile beraber parselasyon yapılarak, iptal kararının gerekçesi yerine getirilmektedir. Uygulamanın kısmen veya tamamen sakatlanmasına neden olan hatalı uygulamalar Tablo 1b'de özetlenmiştir.

Tablo 1b. Uygulamanın kısmen veya tamamen sakatlanmasına neden olan hatalı uygulamalar

Kısmen İptal	Tamamen İptal
İdarelerin yaptığı usul yanlışlıkları	Düzenleme sınırının yanlış geçirilmesi
Dağıtım, parselasyon ve tahsis ilkelerine aykırı davranılması	DOP hesabında yapılan hatalar
DOP donatılarının amacı dışında kullanılması	KOP hesabında yapılan yanlışlıklar
	İmar uygulamasının amacı dışına çıkma
	İmar uygulama yönteminin hatalı seçimi
	İmar planlarında yapılan hatalı uygulamalar

1.5. İptale Konu İmar Uygulamalarında Geriye Dönüş İşlemi

Geri dönüş, bir bölgede yapılan imar uygulamasının yargı kararı ile iptali sonucunda iptal kararının yerine getirilmesi için uygulama öncesi hukuki duruma yani kök parsellere yeniden gelinmesi işlemidir. Geri dönüşün yapılabilmesi için Danıştay ve İdare Mahkemeleri tarafından imar uygulamaları için iptal kararının verilmesi gerekmektedir. Ancak iptal kararının yanı sıra Tablo 2'den de görüldüğü üzere doğrudan kök parsele dönülmesi gerektiğine ilişkin kararlar da verilebilmektedir. Sonuç olarak, bu iptal ve/veya geri dönüş kararları yetkili idareye yeni uygulama yapma sorumluluğu yüklemektedir.

Tablo 2. Kök parsele dönüşe ilişkin Danıştay karar özeti

Dairesi	Karar Yılı	Karar No	Esas Yılı	Esas No	Karar Tarihi
Altıncı Daire	2006	953	2004	1082	08/03/2006
Karar Özeti					
parselasyon işleminin yargı kararıyla iptal edilmesi üzerine kök parsele dönülerek yargı kararının dikkate alınması suretiyle yeni parselasyon işleminin yapılması gerektiği hk.					

Kadastral mülkiyete geri dönüş işleminin irdelenmesi: İmar uygulamalarında en zor ve karışık süreç, bu işlemdir. Geriye dönüş için temel işlem adımları şunlardır:

- 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.

Burada en büyük sorunsal, iptal edilen ilk imar uygulamasında parselleme ve tahsis sonucu kadastral parsel sahibi veya sonradan satın alarak edindiği parseli geçen uzun süreç sonucu benimseyen taşınmaz sahiplerine yönelik yeni uygulamada nasıl bir tahsis stratejisi izleneceğidir. Çünkü istikrar ve tapuya güven demokratik ülkelerde işleyen bir taşınmaz piyasasının vazgeçilmez ilkeleridir. Bunun pratik anlamı; üçüncü kişilerin müktesep haklarının korunmasına yönelik bir strateji geliştirilmelidir. Bu bağlamda, iptal kararına konu olmadığı halde ikinci uygulama ile birinci uygulama sonucu oluşturulan ve ilgili taşınmaz sahiplerince benimsenen imar parsellerinin mülkiyet (kişi, paydaş, alan) yapısında teknik gerekçeler dışında değişiklikler yapmaktan kaçınmak gerekmektedir. Diğer parsellere yönelik, kadastral parsele geri dönüldüğü için, artık yeni parsellemede kadastral mülkiyet sınırları ile örtüşen yapı adaları arasındaki geometrik ilişkiler ve ilgili yönetmelikteki parselleme ve tahsis kuralları dikkate alınmalıdır.

1.5.1. Türkiye'de Yapılan Geri Dönüş Uygulamaları

Ülkemizde geri dönüş işlemi, üzerinde birçok karar bulanıklığı yaşanan konulardan biridir. Çünkü yasa ve yönetmeliklerde tanımı yapılmayan, işlem adımları belirtilmeyen bu sorunsala, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı birimler tarafından çıkarılan talimatlar ve geliştirilen görüşlerle çözüm getirilmeye çalışılmaktadır. Ancak yerleşmiş kesin hükümlerin olmayışı, bu işlemin ülkenin farklı bölgelerinde, farklı klişlerle ve farklı yorumlarla yapılmasına neden olmaktadır. Tablo 3'de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı birimlerin konuyla ilgili görüşleri yer almaktadır.

Tablo 3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı birimlerin geri dönüş ile ilgili genel görüşleri

Teknik Araştırma Uygulama Genel Müdürlüğü (TAUGM)	**Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı (TİDB)**	**TKGM Bölge Müdürlükleri**
Geriye dönüşte ikinci uygulamada hesaplanan **DOP oranı bir öncekinden az** ise, fazla kesinti yapılan eski malikin zararının belediyesince telafisi gerekir (2010).	Yeni DOP oranının önceki **DOP oranından az olması** durumunda aradaki farkın eski malike dönerek, bu miktar üzerinden eski malikin yeni yapılacak düzenlemeye dahi edilmesi gerekir (2008).	İmar uygulaması sonrası birçok parselde trampa ya da satış şeklinde malik değişikliklerinin olduğu ve aynı zamanda kat irtifaklarının da kurulduğu durumlarda, **DOP ve kamu parsellerine giden hisselerin** uygulama tarihindeki malikler adına tescil edilmesinin gerektiği ancak yeniden hissedar olacak eski maliklere kat irtifakına konu yerlerde ne şekilde hisse verileceği konusunda tereddüde düşülmüştür (VI. Bölge Müd., 2003).
Geriye dönüşte ikinci uygulamada hesaplanan **DOP oranı bir öncekinden fazla i**se, fazla kesinti yapılan, taşınmazı imar parseli olarak edinen maliğin mülkiyet hakkının korunması açısından farkın belediyesince temini gerekir (2010).	Yeni DOP oranının önceki **DOP oranından fazla olması** durumunda, DOP oranındaki artıştan doğacak farkın belediyenin kendi mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan karşılanması, yeterli gelmemesi durumunda ise kamulaştırma ile sağlanmalıdır (2008).	İdare Mahkemesince iptal edilen uygulamalarda öncelikle geri dönüşüm cetvelleri hazırlanarak **kadastral parsellere dönüşüm** sağlanmalı ve bunun üzerinden iptal gerekçeleri de dikkate alınarak **ikinci uygulamanın** yapılması gerekir (IX. Bölge Müd. ,2010)
Kadastral durum dikkate alınmak suretiyle yapılması gereken düzenlemenin, iptal edilerek yok hükmünde sayılan imar parselleri üzerinden yapılması mümkün değildir (2010).	İmar görmüş ve son hallerine göre bedelini ödeyerek satın aldıklarından dolayı, iptal sonrası yeniden verilen parsellerin **yüzölçümlerinde artma ya da azalma** olmaması gerekir (2006).	Tapu kayıtlarının iptali ile kararın infazının sadece geri dönüş yapılarak sağlanması uygun değildir. **Tapu kayıtlarının beyanlar hanesine mahkeme kararının varlığı yönünde belirtme** yapıldıktan sonra iptal kararı uyarınca yeni bir imar uygulaması yapılması gerekir.
İlk uygulamada belediye adına tescil edilen ve sonra vatandaşlara satılan **yoldan ihdasların** iptal sonrası yapılan ikinci uygulamada yeniden hesaplanacak DOP miktarından düşülmesi suretiyle eski kadastral parsellerin imara giren miktarlarının artması ile yeni imar parselleri oluşabilecektir (2010).	Hem geri dönüş cetvelleri hem de yeni imar uygulamasının birlikte ilan edilerek kesinleştirilmesinden sonra **tescillerinin** yapılması mümkündür (2003).	
	Bedelsiz terk miktarlarının terki yapan malike dönmesi, ayrıca iptal öncesindeki imar uygulamasına ait dağıtım cetvellerinde **bağış** adı altında yapılan kesintiler kesinti yapılan malike geri döner(2008).	

Buna göre yıllar içinde bildirilen görüşler birbirini tekrar etmekle birlikte kimi zaman da aynı konuya farklı birimlerin farklı yorumlar getirdiği görülmektedir. Bu görüşler aşağıdaki gibidir:

Yeni DOP oranının önceki DOP oranından az olması durumu; 2008 yılında TİDB, DOP'un daha az olmasından dolayı ortaya çıkacak alan fazlalığının uygulama tarihindeki maliğe geri dönmesi gerektiğini söylemekle birlikte, bu maliğin de uygulamaya katılması gerektiğini bildirmektedir. Burada şu soru akla gelmektedir; fazladan yapılan 20 m^2lik kesinti uygulamaya dahil edildiğinde ne şekilde değerlendirilecektir? Bu soruya 2010 yılında TAUGM tarafından bildirilen bir başka görüş yanıt niteliğinde olmuştur. Bu görüşde de, ‘’DOP oranı bir öncekinden az ise, fazla kesinti yapılan eski malikin zararının belediyesince telafisi gerekir ‘’ denilmektedir. Yani zararın ne şekilde tazmin edileceği, hangi yöntemlerin kullanılacağı yetkili idareye bırakılmıştır. Bu yaklaşımın diğerine göre daha doğru olduğu görülmektedir. Zira oluşabilecek küçük miktardaki alan fazlalıklarının uygulamaya dahil edilmesinin, süreci daha zor ve karmaşık bir hale getireceği açıktır.

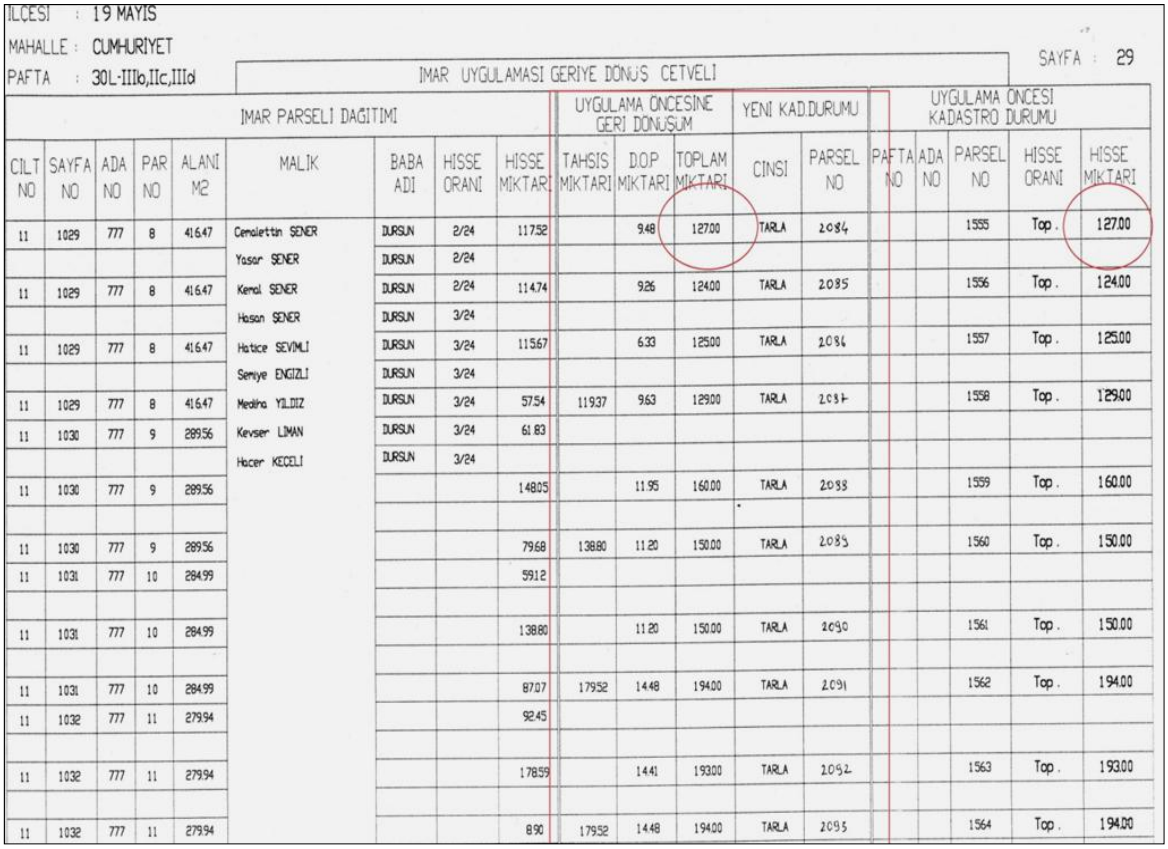
Yeni DOP oranının önceki DOP oranından fazla olması durumu; 2008 yılında TİDB, konuyla ilgili şu şekilde bir görüş bildirmektedir; ‘’DOP oranındaki artıştan doğacak farkın belediyenin kendi mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan karşılanmalı, yeterli gelmemesi durumunda ise kamulaştırma ile sağlanmalıdır’’. Buna göre düzenleme bölgesinde imar alanı azalan iptal tarihindeki malik, kamulaştırma yoluyla ya da varsa idareye ait taşınmazlardan azalan miktar kadar parsele ilave edilerek tazmin edilmesi gerektiği vurgulanmaktadır. 2010 yılında da TAUGM tarafından konuyla ilgili çok da farklı olmayan bir görüş bildirilmiş ve aradaki farkın tazmin yöntemi idareye bırakılmıştır.

İptal sonrası yeniden verilen parsellerin yüzölçümlerinde artma ya da azalma olmaması durumu; 2006 yılında TİDB, iptal tarihinde ve öncesinde imar parsellerini son hallerine göre, bedelini ödeyerek satın almış taşınmaz sahiplerinin mülkiyet haklarının korunması için bir görüş bildirmiştir. Ancak DOP'taki azalma ya da artış bütün imara tahsis alanları azaltıp ya da artıracağı gibi alanlarının mutlaka değişmesine yol açacaktır. Ancak iptal tarihindeki imar parselinin, alanının korunması gerektiği vurgulanmaktadır ama bunun nasıl yapılacağı ile ilgili herhangi veri sunmamaktadır. Kaldı ki 2008 yılında TİDB yeni DOP'un bir öncekinden fazla olduğu durumlarda imar parselinde meydana gelecek azalışın kamulaştırma yoluyla tazmin edilmesi gerektiğini vurgulamıştır. Yani örneğin ilk uygulamada 510m^2lik imar tahsisi, ikinici uygulamda 500m^2ye düşmüşse aradaki 10 m^2lik farkın tazmin edilmesi gerektiği vurgulanmaktadır.

Bedelsiz terk ve bağışların durumu; TİDB 2008 yılında, yapılan bedelsiz terklerin ve bağış adı altında yapılan kesintilerin kesinti tarihindeki maliğe geri dönmesi gerektiğini bildirmektedir. Ancak, yapılan terk ya da bağışlar iptal edilen imar uygulaması öncesinde tesis edilen işlemlerdir. Bu nedenle iptal edilen uygulama ile ilişkilendirilmemelidirler. Zira terkler nasıl ki uygulamanın en başında DOP hesabı yapılırken dikkate alınmışlarsa yeni yapılacak uygulamada da aynı şekilde dikkate alınmalıdırlar. Sonuç olarak yapılan terk yine aynı işlevi görmüş olacaktır. Bu alanların tekrar düzenlemeye dahil edilip hatta ilk maliklerine geri döndürülmesi gibi hatalı işlemler uygulanabilir olmaktan uzak görülmektedir.

1.5.2. Geri Dönüş Cetvellerinin İncelenmesi

İdari bir işlem olan imar uygulamasının yargısal bir kararla iptali halinde, işlemin tesis edildiği tarihten önceki hukuki durumun geçerliliğini sağladığı idare hukukunun bilinen ilkelerinden biridir. İdari yargı tarafından verilen iptal ya da geri dönüş kararlarının yerine getirilebilmesi için uygulama öncesi hukuki duruma dönülmesi gerekmektedir. Bunu sağlamak için ise kullanılan en temel veri geri dönüş cetvelleridir. Bu cetvellerde imar parselleri ve kadastral parsellere ilişkin veriler yer almaktadır. İmar parsellerinin; alanları, DOP kesintileri, hisse oranları ve malik bilgileri, geri dönülecek kadastral parselin ise; alan, malik ve hisse oranı bilgileri tabloya yazılmaktadır. Ülkemizde oluşturulan geri dönüş cetvellerinin içeriği genelde bu şekildedir. Şekil 4'de ülkemizde yapılan ve onaylanan bir imar uygulamasının geri dönüş cetveli yer almaktadır.



İLÇESİ : 19 MAYIS
MAHALLE : CUMHURİYET
PAFTA : 30L-IIIb,IIc,IIId

İMAR UYGULAMASI GERİYE DÖNÜŞ CETVELİ

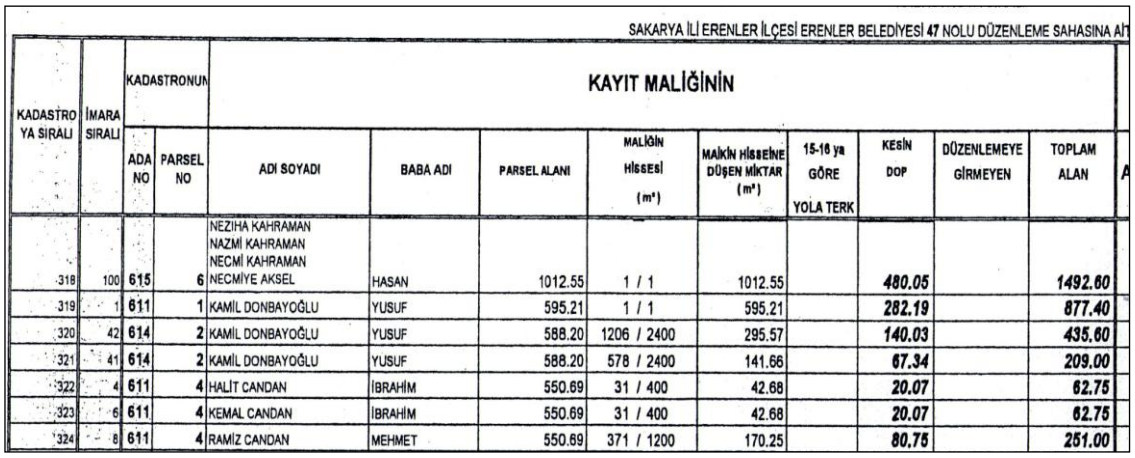
SAYFA : 29

İMAR PARSELİ DAĞITIMI									UYGULAMA ÖNCESİNE GERİ DÖNÜŞÜM			YENİ KAD.DURUMU		UYGULAMA ÖNCESİ KADASTRO DURUMU				
CİLT NO	SAYFA NO	ADA NO	PAR NO	ALANI M2	MALİK	BABA ADI	HİSSE ORANI	HİSSE MİKTARI	TAHSİS MİKTARI	DOP MİKTARI	TOPLAM MİKTARI	CİNSİ	PARSEL NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	HİSSE ORANI	HİSSE MİKTARI
11	1029	777	8	416.47	Cemalettin SENER	DURSUN	2/24	117.52		9.48	127.00	TARLA	2084			1555	Top.	127.00
					Yaşar SENER	DURSUN	2/24											
11	1029	777	8	416.47	Kemal SENER	DURSUN	2/24	114.74		9.26	124.00	TARLA	2085			1556	Top.	124.00
					Hasan SENER	DURSUN	3/24											
11	1029	777	8	416.47	Hatice SEVİMLİ	DURSUN	3/24	115.67		6.33	125.00	TARLA	2086			1557	Top.	125.00
					Semiye ENGİZLİ	DURSUN	3/24											
11	1029	777	8	416.47	Medine YILDIZ	DURSUN	3/24	57.54	119.37	9.63	129.00	TARLA	2087			1558	Top.	129.00
11	1030	777	9	289.56	Kevser LİMAN	DURSUN	3/24	61.83										
					Hacer KEÇELİ	DURSUN	3/24											
11	1030	777	9	289.56				148.05		11.95	160.00	TARLA	2088			1559	Top.	160.00
11	1030	777	9	289.56				79.68	138.80	11.20	150.00	TARLA	2089			1560	Top.	150.00
11	1031	777	10	284.99				59.12										
11	1031	777	10	284.99				138.80		11.20	150.00	TARLA	2090			1561	Top.	150.00
11	1031	777	10	284.99				87.07	179.52	14.48	194.00	TARLA	2091			1562	Top.	194.00
11	1032	777	11	279.94				92.45										
11	1032	777	11	279.94				178.59		14.41	193.00	TARLA	2092			1563	Top.	193.00
11	1032	777	11	279.94				8.90	179.52	14.48	194.00	TARLA	2093			1564	Top.	194.00

Şekil 4. İptal edilen imar uygulamasına ait örnek geri dönüş cetveli-1

Yukarıdaki örnek cetvelin, geri dönüş için yeterli olmadığı her haliyle açıktır. Zira sütunlarda yer alan bilgiler eksiktir. Yapılsa da yapılmasa da terk sütunu ve KOP iade sütunu mutlaka olmalıdır. Ayrıca malik sütunu bu tabloda daha farklı bir şekilde yer almalıdır. Çünkü DOP iadesinin bir kısmı uygulama tarihindeki maliğe, bir kısmı da iptal tarihindeki maliğe gitmesi gerekirken, KOP iadesinin de uygulama yapılan tarihteki maliğe geri dönmesi gerekir. Bundan başka, DOP iadelerinin birinci uygulama sonrası oluşturulan imar parsellerine alanları oranında ve parça parça verildiği görülmektedir.

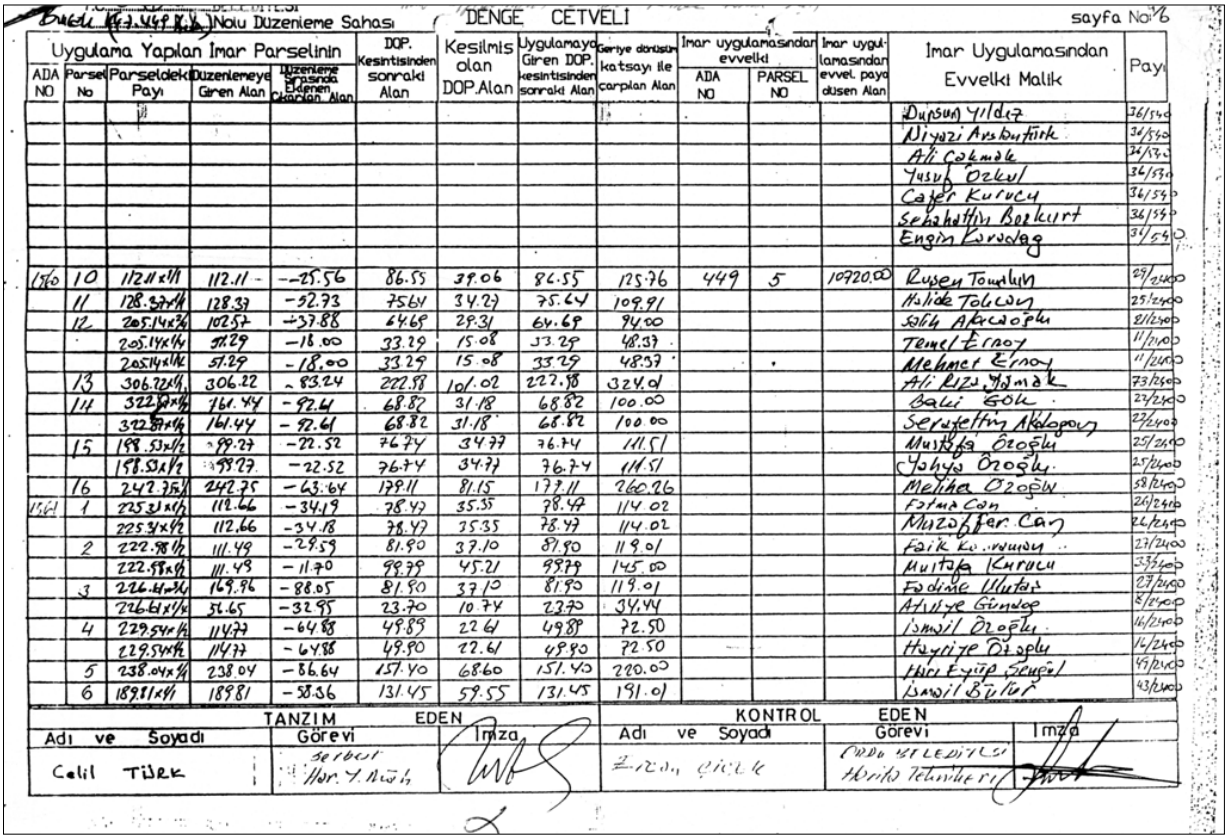
İptal edilen başka bir uygulamanın geri dönüş cetveline baktığımızda; iade olarak sadece DOP'un var olduğu görülmektedir. İadeler ise her bir maliğin imar parsellerine ayrı ayrı yapılmıştır. Şekil 5'de Kamil Donbayoğlu'na ait üç farklı imar parseline yapılan iadenin, alanları oranında paylaştırılarak yapıldığı anlaşılmaktadır. Bunun yerine DOP iadesinin parsellere değil de kişilere yapılması daha doğru bir yaklaşım olacaktır. Zaten kök parsellere dönüldüğünde Kamil Donbayoğlu'na ait tek bir kadastral parsel meydana gelecektir. Aynı zamanda küçük paylara bölünen iade alanları ileriki aşamalarda hesap konusunda birtakım sıkıntıların ortaya çıkmasına neden olacaktır.



SAKARYA İLİ ERENLER İLÇESİ ERENLER BELEDİYESİ 47 NOLU DÜZENLEME SAHASINA AİT

KADASTRO YA SIRALI	İMARA SIRALI	KADASTRONUN		KAYIT MALİĞİNİN								
		ADA NO	PARSEL NO	ADI SOYADI	BABA ADI	PARSEL ALANI	MALİĞİN HİSSESİ (m²)	MALİKİN HİSSESİNE DÜŞEN MİKTAR (m²)	15-16 ya GÖRE YOLA TERK	KESİN DOP	DÜZENLEMEYE GİRMEYEN	TOPLAM ALAN
318	100	615	6	NEZİHA KAHRAMAN NAZMİ KAHRAMAN NECMİ KAHRAMAN NECMİYE AKSEL	HASAN	1012.55	1 / 1	1012.55		480.05		1492.60
319	1	611	1	KAMİL DONBAYOĞLU	YUSUF	595.21	1 / 1	595.21		282.19		877.40
320	42	614	2	KAMİL DONBAYOĞLU	YUSUF	588.20	1206 / 2400	295.57		140.03		435.60
321	41	614	2	KAMİL DONBAYOĞLU	YUSUF	588.20	578 / 2400	141.66		67.34		209.00
322	4	611	4	HALİT CANDAN	İBRAHİM	550.69	31 / 400	42.68		20.07		62.75
323	6	611	4	KEMAL CANDAN	İBRAHİM	550.69	31 / 400	42.68		20.07		62.75
324	8	611	4	RAMİZ CANDAN	MEHMET	550.69	371 / 1200	170.25		80.75		251.00

Şekil 5. İptal edilen imar uygulamasına ait örnek geri dönüş cetveli-2



DENGE CETVELİ — sayfa No: 6

Uygulama Yapılan İmar Parselinin ADA NO	Parsel No	Parseldeki Payı	Düzenlemeye Giren Alan	Düzenleme Sırasında Ekonomik Değerden Alan	DOP. Kesintisinden sonraki Alan	Kesilmiş olan DOP.Alan	Uygulamaya Giren DOP. kesintisinden sonraki Alan	Geriye dönüşte katsayı ile çarpılan Alan	İmar uygulamasından evvelki ADA NO	İmar uygulamasından evvelki PARSEL NO	İmar uygulamasından evvel. payı düşen Alan	İmar Uygulamasından Evvelki Malik	Payı
												Duysun Yıldız	36/540
												Niyazi Arıbuğdük	36/540
												Ali Çakmak	36/540
												Yusuf Özkul	36/540
												Cafer Kuruca	36/540
												Serhatttin Bozkurt	36/540
												Engin Karadağ	36/540
1560	10	1124×1/1	112.11	-25.56	86.55	39.06	82.55	125.76	449	5	10720.00	Ruşen Tomluk	29/2400
	11	128.37×1/1	128.37	-32.73	75.64	34.27	75.64	109.91				Hatice Tolcan	25/2400
	12	205.14×3/4	102.57	-37.88	64.69	29.31	64.69	94.00				Sabit Akcaoğlu	8/2400
		205.14×1/4	51.29	-18.00	33.29	15.08	33.29	48.37				Temel Ernoy	11/2400
		205.14×1/4	51.29	-18.00	33.29	15.08	33.29	48.37				Mehmet Ernoy	11/2400
	13	306.72×1/1	306.22	-83.24	222.98	101.02	222.98	324.01				Ali Rıza Yılmak	73/2400
	14	322.58×1/1	161.44	-92.64	68.82	31.18	68.82	100.00				Bali Gök	23/2400
		322.58×1/1	161.44	-92.64	68.82	31.18	68.82	100.00				Serafettin Akdoğan	23/2400
	15	188.53×1/1	99.27	-22.52	76.74	34.77	76.74	111.51				Mustafa Özoğlu	25/2400
		188.53×1/1	99.27	-22.52	76.74	34.77	76.74	111.51				Yahya Özoğlu	25/2400
	16	242.75×1/1	242.75	-63.64	179.11	81.15	179.11	260.26				Mefiha Özoğlu	58/2400
1561	1	225.3×1/1	112.66	-34.19	78.47	35.55	78.47	114.02				Fatma Can	26/2400
		225.3×1/1	112.66	-34.18	78.47	35.35	78.47	114.02				Mazaffer Can	26/2400
	2	222.98×1/2	111.49	-29.59	81.90	37.10	81.90	119.01				Faik Ku...uoğlu	27/2400
		222.98×1/2	111.49	-11.70	98.79	45.21	98.79	145.00				Mustafa Kuruca	33/2400
	3	226.41×3/4	169.96	-88.05	81.90	37.10	81.90	119.01				Fadime Uluatar	27/2400
		226.41×1/4	56.65	-32.95	23.70	10.74	23.70	34.44				Ayşiye Gündağ	8/2400
	4	229.54×1/2	114.77	-64.88	49.89	22.61	49.89	72.50				İsmail Özoğlu	16/2400
		229.54×1/2	114.77	-64.88	49.90	22.61	49.90	72.50				Hayriye Özoğlu	16/2400
	5	238.04×1/1	238.04	-86.64	151.40	68.60	151.40	220.00				Hacı Eyüp Sevgel	49/2400
	6	189.81×1/1	189.81	-58.36	131.45	59.55	131.45	191.01				İsmail Büyük	43/2400

TANZIM EDEN			KONTROL EDEN		
Adı ve Soyadı	Görevi	İmza	Adı ve Soyadı	Görevi	İmza
Celil TÜRK	Şef Hür. Y. Müh.		Ziraat Çiçek	Orman ve Su İşleri Bakanlığı Orman İşletme Şefliği	

Şekil 6. İptal edilen imar uygulamasına ait örnek geri dönüş cetveli-3

Yukarıdaki geri dönüş cetvelinde ise, daha farklı bir yaklaşımla kök parsele geri dönüldüğü görülmektedir (Şekil 6). Yine uygulama sonrası oluşan imar parselleri alt alta sıralanmış ve bu parsellerden yapılan DOP kesintileri alanları oranında hesaplanarak her bir imar parseline eklenmiştir. Dahası hisseli imar parsellerinde hisseye düşen miktarlar da

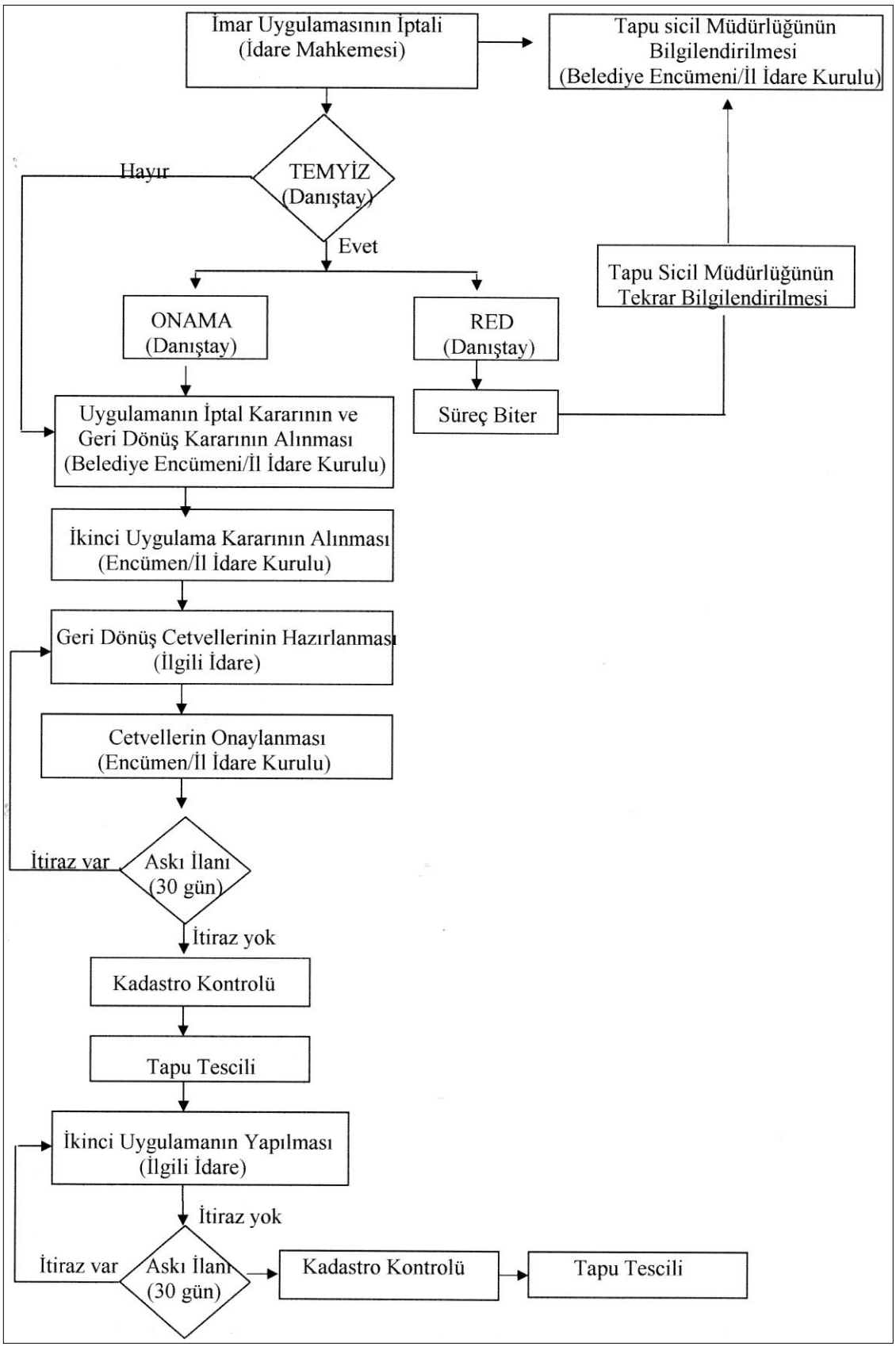
ayrılarak, bu alanlardan yapılan DOP kesintileri de ayrı ayrı hesaplanmış ve hisseli imar parsellerine eklenmiştir. Dokuzuncu sütunda ise iade alanları, geriye dönüşüm katsayısı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Ancak bu katsayının nasıl hesaplandığı ya da hangi değere sahip olduğu cetvelde belirtilmemiştir. Bunun yanı sıra iadeler imar uygulaması öncesindeki maliklere yapılmıştır. Ancak uygulama sonrasından iptale kadar geçen süreçte oluşmuş ya da oluşabilecek yeni malikler için herhangi bir belirtme yapılmamıştır.

Yukarıdaki, üç farklı geri dönüş cetveli incelendiğinde, ülkemizde yapılan geri dönüş işlemine ilişkin hiçbir standartın bulunmadığı görülmüştür. Dahası klişeler sayısal ortamın yanı sıra el yazısıyla da hazırlanmaktadır. Herbirinin ortak noktası ise, DOP iadelerinin uygulama sonrası oluşan imar parsellerine ayrı ayrı alanları oranında yapılması şeklindedir. Son örnekte ise (Şekil 6) klişedeki sütunların içerikleri anlaşılır olmaktan uzaktır ve cetvelin ekinde açıklama gerektiren ayrı bir raporun da bulunması gerekmektedir.

2. YAPILAN ÇALIŞMALAR

2.1. Geri Dönüş İşlemi İş Akış Şemasının Oluşturulması

Bir idari işleminin tesisinde uygulanan usul ve esasların aynı işlemin geri alınmasında veya kaldırılmasında da uygulanması gerektiği idare hukukunda yerleşmiş ilkelerden biridir. Buna göre birinci uygulamanın yapım aşamasında uygulanan usul ve esaslar, işlemin geri alınmasında ve yeniden uygulama yapılmasında geçerli olmaktadır. Zira idarelerin yapmış oldukları usul yanlışlıkları nedeniyle bile uygulamalar iptale konu olabilmektedir. Bu yüzden iptalden itibaren ikinci uygulamanın yapılıp tapu tescillerinin oluşturulmasına kadar geçen sürecin idareler tarafından dikkatli bir şekilde tamamlanması gerekmektedir. Geri dönüşte uygulanacak işlem adımları Şekil 7'de akış şeması şeklinde detaylı bir biçimde gösterilmiştir.



Şekil 7. Geri dönüş işlemi iş akış şeması

İdari Yargı Tarafından İptal Kararı Verilmesi: İdare Mahkemeleri'ne, imar uygulmasının hukuka aykırı şekilde yapıldığı iddiasıyla güncel menfaati olan taşınmaz sahipleri tarafından iptal davası açılabilmektedir. Mahkemeler de iptal kararından başka yürütmeyi durdurma veya kök parsele dönüş kararları verebilmektedirler. Ancak yürütmeyi durdurma kararı nihai bir karar değildir. Bu kararlar tedbir niteliğinde ve işlemin uygulanmasını durduran geçici ara kararlardır (Ergen, 2009). Bu aşamadan sonra davalı taraflar iptal kararını otuz gün içinde temyiz etme hakkına sahiptirler. Temyiz davalarına Danıştay Altıncı Dairesi bakmakta ve bu mahkeme tarafından iptal kararının hukuka uyarlı görülmemesi halinde idare mahkemesinin bu kararı reddedilmekte ve süreç burada bitmekte ve iptal kararı uygulanmamaktadır. Ancak iptal kararının Danıştay tarafından onanması durumunda davalı idareler için otuz günlük karar uygulama süreci başlamaktadır. Bu süre içinde idare tarafından hiçbir eylemde bulunulmadığı tespit edilirse, süre bitiminden altmış gün içinde davacı tarafların maddi ve manaevi tazminat davası ile birlikte Asliye Hukuk Mahkemesi'ne tapu iptal davası açabilme haklarına sahip olmaktadırlar.

Tapu Sicil Müdürlüğü'nün Bilgilendirilmesi: Uygulamayı yapan idare tarafından Tapu Sicil Müdürlüğü'ne bilgilendirme yapılması önemlidir. Çünkü yeni uygulama yapılıncaya kadar geçen süreçte parseller üzerinde sağlanması muhtemel tasarruflar açısından üçüncü kişilerin bilgilendirilmesi gerekmektedir. Mahkemenin iptal kararına göre tapu sicilinin beyanlar hanesine iptal ya da yürütmeyi durdurma şerhi konulur. Bu tür bir şerhin idari yargı tarafından iptal kararının verilmesinden hemen sonra konulması gerekmektedir. Zira iptal kararı, davalı idare tarafından temyiz edilirse, temyiz sonuçlanana kadar geçen süreçte gerçekleşebilecek alım-satım gibi işlemlere karşı üçüncü şahısların da bilgilendirilmesi gerekmektedir. Danıştay tarafından red kararı verilirse yani uygulama iptal edilmez ise, Tapu Sicil Müdürlüğü, tekrardan bilgilendirilerek şerhin kaldırılması sağlanmalıdır.

İmar Uygulamasının İptal ve Geri Dönüş Kararının Alınması: Bir idari işleminin tesisinde uygulanan usul ve esasların aynı işlemin geri alınmasında veya kaldırılmasında da uygulanması gerektiği idare hukukunda yerleşmiş ilkelerden biridir. Buradan hareketle imar uygulması da idari bir işlem olduğundan ilk uygulama yapılırken verilen uygulama kararına benzer şekilde, uygulamanın iptali halinde de uygulamanın iptal edildiğine ve geri dönüş yapılacağına dair karar alınmalıdır. Bu kararın otuz gün içinde verilmesi, iptalin

gereğinin yerine getirilmesi için de gerekli ve yeterli olmaktadır. Belediye Encümenin verdiği iptal ve geri dönüş kararı örneği aşağıdaki gibidir:

‘’…..Mahallesi….ada……parselde kayıtlı bulunan taşınmaz üzerinde 3194 sayılı yasanın 18nci maddesi gereği yapılan arsa ve arazi düzenlemesi işi Belediye Encümeninin……..tarih ve…sayılı kararı ile onaylanmış ve tescili yapılmıştır. Söz konusu parsel için İdare Mahkemesi iptal kararı vermiştir. İdare Mahkemesinin vermiş olduğu iptal kararına uyarak parselde yapılan arsa arazi düzenlemesine dayalı olarak yapılan parselasyon planı onay kararı iptal edilerek, Tapu Sicil Müdürlüğü’ne bildirilmesine ve geri dönüşüm cetvelleri hazırlanarak uygulama öncesi kadastral parsellere geri dönülmesine Belediye Encümeninin …..….günlü toplantısında oy birliği ile karar verilmiştir’’.

İkinci Uygulama Kararının Alınması: İptal kararı hükümlerine göre yeni bir uygulama yapılmadıkça tapu tescil tekniği ve hukuk açısından imar parsellerinin kadastro parsellerine dönüştürülmesi mümkün değildir. Buna göre geri dönüş cetvellerini hazırlamadan önce, yapılacak olan yeni uygulamanın uygulama yönteminin belirlenmesi gerekir. Bu yöntemin belirlenmesinde uygulamanın bozulma sebepleri ve eğer yapılmışsa imar planı revizyonları da dikkate alınmalıdır ve bu şekilde düzenleme sahası yeniden ele alınarak en uygun yöntem belirlenmelidir. İptal sonrası yapılacak yeni düzenlemenin yönteminin belirlenmesi, iptalden önce bu düzenleme bölgesinde oluşan imar parsellerini satın alan üçüncü kişilerin haklarının korunması açısından önemlidir. Çünkü uygulama tarihinden iptale kadar geçen süreçte oluşacak müktesep haklar nedeniyle, taşınmaz sahiplerinin satın aldıkları parsellerin yeniden kendilerine tahsisi gerekmektedir. Bu yüzden ikinci uygulama yöntemi olarak 3194/ 18’nci madde ve 2981/3290 sayılı yasanın ek-1 madde uygulama yönteminin seçilmesi doğru olacaktır.

Belediye Encümeni/İl İdare kurulu tarafından alınan ikinci uygulama karar örneği aşağıdaki gibidir:

‘’……sayılı karar ile arsa ve arazi düzenlemesi işi İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. İptal kararına istinaden Belediye Encümeni tarafından…….tarih ve ……sayılı kararla uygulamanın iptal kararı alınmıştır. Yukarıda belirtilen İdare mahkemesinin kararları ışığında yeniden bir arsa arazi düzenlemesi yapmak ve mahkemenin kararını uygulamak amacıyla; …….Mahallesi, ……ada ve……..parselde kayıtlı taşınmazlar üzerinde 3194 sayılı yasanın 18’nci maddesi gereğince arsa ve arazi

düzenlemesi yaptırılmasına Belediye Encümeninin……..günlü toplantısında oy birliğiyle karar verilmiştir.’’

Geri Dönüş Cetvellerinin Hazırlanması: Geri dönüş cetvelleri, kök parsellere dönüş için kullanılan tablolardır. Bu tablolarda, kadastral parsellerin düzenlemeye giren senet alanlarının yanı sıra iptal edilen uygulamada yapılan DOP ve KOP kesintileri ve bunların iade miktarları yer almaktadır. İkinci uygulamaya altlık teşkil eden bu klişeler ne kadar açık ve anlaşılır olursa yapılan uygulama ve kontrol aşamaları da o kadar sağlıklı olmaktadır.

Geri Dönüş Cetvellerinin Onaylanması*:* Hazırlanan geri dönüş cetveli ve diğer klişeler Belediye Encümeni/İl İdare Kurulu tarafından kontrol edilir ve onaylanır.

Askı İlanıYapılması: Nasıl ki parselasyon planı otuz gün süreyle askıya çıkarılıp ilgililerine tebliğ ediliyorsa, iptal edilen uygulamada oluşturulan imar parsellerinin de kök parsellere dönüştürüldüğü mutat vasıtalarla duyurulmalıdır. Oluşturulan geri dönüş cetvelleri de otuz gün süreyle askı ilanına çıkarılmalıdır.

Kadastro Kontrolü*:* Hazırlanan geri dönüş dosyası ilgili Kadastro Müdürlüğünce teknik yönden kontrol edilir.

Tapu Tescili: Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından her bir parsel, en son haldeki malikleri esas alınarak, ilk kadastral vasıflarıyla tescil edilir.

İkinci Uygulamanın Yapılması: Daha önce alınan ikinci uygulama kararına istinaden belirlenen uygulama yöntemine göre uygulama yapılır. Uygulama, idare mahkemesinin verdiği iptal kararının niteliğine göre hukuka aykırı yapılan işlemin düzeltilmesi esasına dayanır. Örneğin DOP hesabının yanlış yapılması nedeniyle iptal edilen 18’nci madde uygulaması için yeniden bir DOP hesabı yapılır ve işleme bu doğru DOP ile devam edilir. Yeni uygulamanın ne şekilde yapılacağı idarelere bırakılmıştır. İdareler, yalnızca iptal kararından etkilenen parseller için yeni uygulama yapabilmekle birlikte iptalden etkilenmeyen diğer parselleri de uygulamaya dahil edebilmektedirler. Bunun yanı sıra daha önceki uygulamada yer almayan parseller de ikinci uygulamaya dahil edilebilmektedir.

Parselasyon Planının Onayı*:* Parselasyon planı Belediye Encümeni/İl İdare Kurulu tarafından kontrol edilir ve onaylanır.

Askı İlanı*:* Belediye Encümeni/İl İdare Kurulu tarafından kontrol edilen geri dönüşüm cetvelleri ve parselasyon planları otuz gün süre ile askıya çıkarılır ve çeşitli vasıtalarla ilan ve ilgililerine tebliğ edilirler. Otuz gün içinde gelen itirazlar Belediye Encümeni/İl İdare Kurulu tarafından değerlendirilir ve tespit edilen eksiklikler düzeltilir.

Tebligat sürecinde idarelerin yaşadıkları adres bulma, kişiye ulaşma gibi sıkıntıların önüne geçebilmek için Uzun (2012) tarafından yenilikçi bir yaklaşım sunulmuştur. Buna göre; tebligatın yapılabilmesi için taşınmaz sahiplerinin Türkiye Cumhuriyeti (TC) kimlik numaralarının bilinmesi yeterlidir. TC kimlik numaraları yardımı ile adres ve nüfus kayıt sistemine ulaşılır, buradan da adres bilgilerine erişilir ve tebligatlar ilgililerine yapılır. Bunun yanında kişinin o adreste bulunup bulunmaması önemli değildir. Bunun yasal dayanağı ise, 7201 Tebligat Kanunu'nun 10'ncu maddesidir. Buna göre; ''bilinen en son adresin tebligata elverişli olmadığının anlaşılması veya tebligat yapılamaması halinde, muhatabın adres kayıt sisteminde bulunan yerleşim yeri adresi, bilinen en son adresi olarak kabul edilir ve tebligat buraya yapılır''. Bu şekilde askı-ilan- kesinleşme aynı anda sağlanır ve ileride tebliğden kaynaklanabilecek itirazlar önlenmiş olur.

Kadastro Kontrolü: Hazırlanan geri dönüş dosyası ilgili Kadastro Müdürlüğünce teknik yönden kontrol edilir. Kadastro Müdürlüğü tarafından onaylanan dosya tescil edilmek üzere iligili Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir.

Tescil İşlemi: Kadastro Müdürlüğü tarafından onaylanan dosya (parselasyon planı) Tapu Sicil Müdürlüğünde tescil edilir. Cins değişiklikleri, malik, hisse, alan, ipotek, kat mülkiyeti vb. değişiklikleri sicile işlenir.

2.2. 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 edilen uygulamadaki imar parsellerine ait alan, hisse ve malik verileridir. Tablo 4'den de görüleceği gibi kadastral parseller numralarına göre sıralandırılır. Uygulama tarihinde bu parsellerden oluşan imar parsellerinin; alanları, hisse ve malik bilgileri karşılarına yazılır. Ardından iptal tarihindeki güncel malik ve hisse durumları da karşılarına 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.

Tablo 4. İmar parseli malik ilişkilendirme tablosu

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	tam	4263,93	Ali Al	20LIII/101	1	1813,25	tam	4263,93	Cemal Gürel
				2	1813,25					2	1813,25			
				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 Sarı
						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
						1/2	1081,27	Erkan Ak		12	1249,4	1/2	624,7	Mehmet Gül
				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) parsele 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 parsellemede 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.

DOP, KOP ve İmar Parseli İadelerinin Değerlendirilme Biçimi: Bir geri dönüş cetvelinde, üç farklı iadeden 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 5). 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 oaranında 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 tarhinde 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.

Tablo 5. Geri dönüş cetveli

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		1401,02	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					
										4177,4		6336,08	10513,5	Mehmet Gül, Erkan Ak ve Kemal Sarı
										537,41	815,11		1352,52	Mehmet Gül ve Erkan Ak
	18	9380,62			9380,62	3727,28	5653,34	644,38	5008,96					
										3302,44		5008,96	8311.4	Zafer Kara ve Ayşe Çelik
										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 6'daki gibi yazılır. Geri dönüş cetvelinde (GDform-2) yapılan iadeler sonucu oluşan KOP ve imar parselleri ilgili maliklerin karşılarına yazılır. Parsel malik ilişkilendirme tablosunda görüldüğü üzere 15 nolu kadastral parselin 7075,16 m^2lik alanı iptal tarihindeki maliğe (Cemal Gürel'e) ait iken 910,19 m^2 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 hissseli 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.

Tablo 6. Kadastral parsel malik ilişkilendirme tablosu

K.Parsel No	K.Parsel Alanı (m^2)	Uygulama Tarihindeki Malik	İptal Tarihindeki Malik	İade Alanı (m^2)	Hisse	Tescile Esas Kısım				
						Toplam İade Alanı (m^2)	Hisse	Hisseye Düşen Alan (m^2)	Maliğin	
									Adı-Soyadı	Baba Adı
15	7985,35		Cemal Gürel	7075,16	2126,44/2400	7985,35	2126,44/2400	7075,16	Cemal Gürel	Ahmet
		Ali AL		910,19	273,56/2400		273,56/2400	910,19	Ali AL	Hüseyin
16	2623,79		Can Ünal	2324,72	tam	2623,79	tam		Can Ünal	Cemal
		Can Ünal		299,07				2623,79		
17	11866		Kemal Sarı	10513,48	2126,44/2400	11866	981,38/2400	4852,06	Kemal Sarı	Gürkan
			Mehmet Gül				709,31/2400	3506,93	Mehmet Gül	Sami
			Erkan Ak				709,31/2400	3506,93	Erkan Ak	Deniz
		Mehmet Gül		1352,52	273,56/2400					
		Erkan Ak								

Tablo 6’nın devamı

18	9380,62		Zafer Kara			9380,62	1268,94/2400	4959,79	Zafer Kara	Kadir
			Ayşe Çelik	8311.4	2126,44/2400		1131,05/2400	4420,83	Ayşe Çelik	Temel
		Ayşe Çelik		1069.22	273,56/2400					
Toplam	**31855,76**			**31855,76**				**31855,68**		

2.3. 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 belirdiği 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.

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 7'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 nou parselin sahibi olan Ali Al'dan 546,94m^2 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 maliğin müktesep hakkı olabildiğince koruncak ve imar tahsisinin aynı yerden yapılmasına olanak sağlanacaktır.

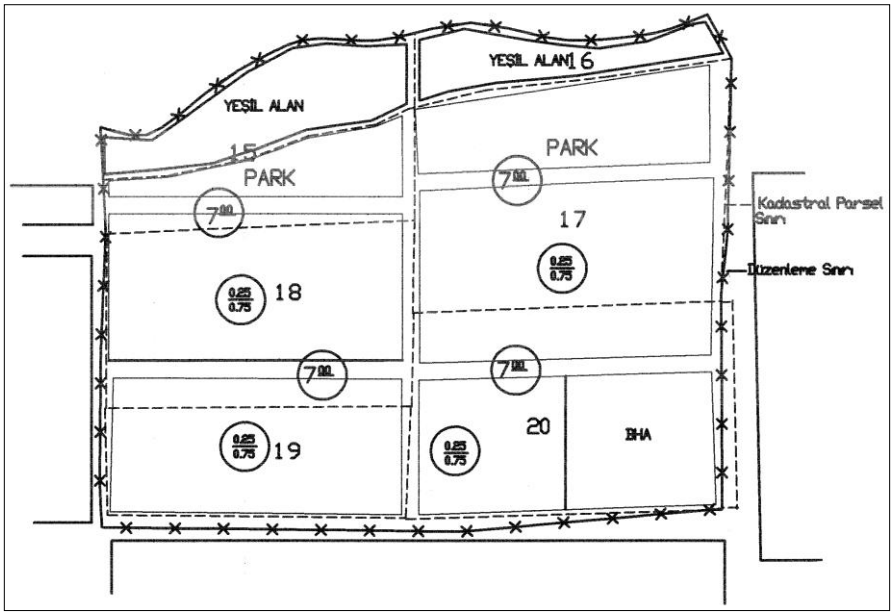
Tablo 7. İkinci uygulama özet denge cetveli

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 Al
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	381,42	0,00	Elif Güven
				91,18/2400	127,13		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**	

3. BULGULAR VE İRDELEME

3.1. Düzenleme Sınırının Yanlış Geçirilmesi Nedeniyle Uygulamanın İptal Edilmesi Durumu

Uygulama Bölgesi: Uygulama bölgesi, Şekil 8'de görüldüğü üzere altı adet kadastro parselinden oluşmaktadır. İmar planı ile beraber benzer yapı yoğunluklarında dört adet yapı adası vardır. DOP donatısı olarak da; yol, park ve yeşil alan içermektedir. Kamu tesis alanı olarak ise sadece belediye hizmet alanı (BHA) içermektedir. 2001 yılında 18'nci madde uygulamasına tabi olan bu bölgenin özet denge cetveli Tablo 8'de görüldüğü şekilde oluşturulmuştur. DOP ve KOP kesintileri yapıldıktan sonra oluşturulan son tahsis alanları, dağıtım-parselasyon ilkeleri doğrultusunda parselasyona tabi tutulmuştur ve parselasyon haritası da Belediye Encümeni tarafından onaylanarak, askı ilanı yapıldıktan sonra kesinleşmiştir ve tapu tescilleri ile işlem sonlandırılmıştır. Ancak bu uygulama, tescilinden üç yıl geçtikten sonra, 20 nolu kadastral parsel sahibi tarafından idari yargıya taşınmıştır.



Şekil 8. Örnek uygulama-1'in iptal öncesi uygulama haritası (2001)

Tablo 8. Uygulama bölgesi özet denge cetveli (2001)

K.Parsel No	**D.Giren**	**DOP(0,397338)**	**Tahsis**	**KOP(0,113983)**	**Son Tahsis**
15	7985,348	3172,88	4812,47	548,54	4263,93
16	2623,785	1042,53	1581,26	180,24	1401,02
17	11866,003	4714,81	7151,19	815,11	6336,08
18	9380,617	3727,28	5653,34	644,38	5008,96
19	5568,781	2212,69	3356,09	382,54	2973,56
20	10906,431	4333,54	6572,89	749,20	5823,69
Toplam	48330,965	19203,72897	29127,23603	3320,010	25807,226

Uygulamanın İptal Nedeni: AADY'nin 6'ncı maddesine göre belirlenmesi gereken düzenleme sınırının hatalı geçirilmesi. Yani düzenleme sınırının, 20 nolu kadastral parselin, düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyen bölümünü de içine alacak şekilde geçirilmemesidir.

Verilen Karar: İdari yargı tarafından 'düzenleme sınırının yanlış tespit edildiği' gerekçesiyle uygulama iptal edilmiştir ve parselasyon öncesi hukuki duruma geri dönüş kararı verilmiştir.

İptal Sonrası Yapılacak İşlem: İmar uygulamasının iptaline ilişkin mahkeme kararı idareye bildirildikten sonra tapuya bilgilendirme yapılır ve tapuda iptal ve/veya yürütmeyi durdurma şerhi konulur. Bu şekilde yeni uygulama yapılıncaya kadar geçen süreçte oluşacak alım satımlar için üçüncü kişilerin bilgilendirilmesi sağlanır. Ardından encümen/il idare kurulu tarafında uygulamanın iptal kararı ve geri dönüş kararı alınır. Bundan sonra uygulamanın iptal nedeni göz önünde bulundurularak ikinci uygulamanın ne şekilde yapılacağına ilişkin yeni bir karar daha alınır. Bu işlemlerden sonra ise geri dönüş cetvellerinin hazırlanmasına geçilir. Cetveller encümen/il idare kurulu tarafından onaylandıktan sonra askı ilanına çıkarılır ve tapu tescilleri yapılır. Tescilden sonra oluşan yeni kadastral parsel numaraları ile ikinici uygulama yapılır, onaylanır ve askı-ilan işlemlerinden sonra tapu tescilleri yapılarak işlem sonlandırılır.

3.1.1. Geri Dönüş Klişelerinin Hazırlanması

Geri dönüş formu-1 (GDform-1): Bu tablodaki veriler geri dönüş cetvelinde kullanılacağı için önem arz etmektedir. Bu yüzden tablonun hazırlanması için gerekli bilgiler tapudan alınır. Bunlar; iptal edilen edilen uygulamadaki imar parsellerine ait alan, hisse ve malik verileridir. Tablo 9'dan da görüleceği gibi kadastral parsel ilgili sütuna yazılır. Uygulama tarihinde bu parselden oluşturulan imar parsellerinin; alanları, hisse ve malik bilgileri karşılarına yazılır. Ardından iptal tarihindeki güncel malik ve hisse durumları da karşılarına yazılır. Bu formdan geri dönüş cetvelinde kullanılmak üzere, kadastral parsel numarası ve uygulama ve iptal tarihindeki malik bilgileri alınır ve ikinci formun oluşturulmasına geçilir.

Bu tabloda, görüldüğü üzere malik ve hisse durumlarında alım satımlar nedeniyle bazı değişiklikler olmuştur. Bu yüzden bu klişe GDform-2 ve GDform-3'de kullanılacak hisse ve malik durumlarının belirlenebilmesi açısından gerekli görülmektedir.

Tablo 9. İmar parseli malik ilişkilendirme tablosu (örnek uygulama-1)

Kadastro Parselinin		**Uygulama Tarihindeki İmar Parselinin**						**İptal Tarihindeki İmar Parselinin**			
Pafta/Ada	**Parsel No**	**Pafta/Ada**	**Parsel No**	**İmar Alanı**	**Hisse**	**Hisse Alanı**	**Malik**	**İmar Alanı**	**Hisse**	**Hisse Alanı**	**Malik**
11	15	20LIII/101	1	1813,25	tam	4263,93	Ali Al	1813,25	tam	4263,93	Cemal GÜREL
			2	1813,25				1813,25			
			4	637,43				637,43			
11	16	20LIII/102	10	1401,02	tam	1401,02	Can Ünal	1401,02	tam	1401,02	Can Ünal
11	17	20LIII/102	9	2924,15	1/2	1462,08	Mehmet Gül	2924,15	tam	2924,15	Kemal Sarı
					1/2	1462,08	Erkan Ak	2162,53	1/2	1081,27	Mehmet Gül
			11	2162,53	1/2	1081,27	Mehmet Gül		1/2	1081,27	Erkan Ak
					1/2	1081,27	Erkan Ak	1249,4	1/2	624,7	Mehmet Gül
			12	1249,4	1/2	624,7	Mehmet Gül		1/2	624,7	Erkan Ak
					1/2	624,7	Erkan Ak				
11	18	20LIII/101	3	2989,07	tam	2989,07	Ayşe Çelik	2989,07	tam	2989,07	Zafer Kara
11	18	20LIII/104	5	2019,89	tam	2019,89	Ayşe Çelik	2019,89	tam	2019,89	Ayşe Çelik
11	19	20LIII/104	6	1272,06	1/3	424,02	Elif Güven	1272,06	tam	1272,06	Süleyman Mahir
					1/3	424,02	Ahmet Yılmaz	1701,5	tam	1701,5	Levent Öz
					1/3	424,02	Emre Can				
			8	1701,5	1/3	567,17	Elif Güven				
					1/3	567,17	Ahmet Yılmaz				

Tablo 9’un devamı

					1/3	567,17	Emre Can				
11	20	20LIII/102	13	913,13	tam	913,13	Demet Güneş	913,13	tam	913,13	Demet Güneş
11	20	20LIII/103	14	1660,05		1660,05		1660,05		1660,05	Nalan Turan
			15	1660,05		1660,05		1660,05		1660,05	
11	20	20LIII/104	7	1590,45		1590,45		1590,45		1590,45	Ece Gün

Geri dönüş formu-2 (GDform-2): Geri dönüş cetvelini hazırlamak için kullandığımız temel veri, iptal edilen uygulamanın özet denge cetvelidir. Buradan düzenlemeye alınan tüm kadastral parsellerin numaraları, senet alanları, bağış ve terk miktarları ve son senet alanları alınmıştır ve ilgili sütuna yazılmıştır. Kadastral parsellerin son senet alanlarından yapılan DOP ve KOP kesintileri ve bunların sonucunda oluşan imara tahsis alanlar da numaralarına göre sıralandırılmıştır.

Tablo 9'da görüldüğü gibi 15 nolu kadastral parselden 3 farklı imar parseli üretilmiştir. Halihazırda yapılan uygulamalarda, geri dönüş cetvellerinde bu imar parsellerine alanları ya da varsa hisseleri oranında DOP iadelerinin yapıldığı görülmektedir (Şekil 5). Ancak bu yanlış bir uygulamadır. Zira bir kadastral parsel birden fazla imar parseline dönüştürülmüşse ve hatta alım satımlar yapılmış ve hisse durumları oluşturulmuşsa, bunlar dikkate alınarak yapılacak parça parça iadeler hesap açısından birçok hataya neden olacaktır. Bunun yanı sıra DOP'un dışında KOP kesintileri de yapılmışsa, bunların iadeleri de işlemi daha da karmaşık hale getirecektir. Bu yüzden örnek uygulama-2'deki iadeler imar uygulaması sonrası oluşan imar parsellerinin alanları toplamına yapılmıştır. Bunun için de GDform-1'deki iptal tarihindeki hisse alanı sütunundan yararlanılmıştır.

Örnek uygulamada, kök parsele (son senet alanına) dönmek için üç farklı iade yapılmıştır. Bunlar; DOP, KOP ve imar parseli iadeleridir. Yukarıda da belirtildiği üzere hesap kolaylığı ve doğruluğu açısından, dağıtım sonrası oluşturulan imar parselleri (iptal tarihindeki imar parselleri) tek bir parsele indirgenmiştir ve DOP iadesi de tek parça halinde bu parsele yapılmıştır.

Tablo 9'dan görüldüğü gibi uygulama ve iptal tarihinde malik değişimleri olmuştur. Örneğin 15 nolu kadastral parselin uygulama tarihindeki maliği, imar parselinin tamamını satmış olmasına karşın, geri dönüldüğünde tekrar hak sahibi olmuştur. Yani geri dönüşte KOP parseli iadesi bu maliğe yapılmıştır. Bu şekilde KOP parselinden yapılan DOP kesintisi de hesaplanarak oluşturulan alan ilgilisine iade edilmiştir. Bunun sonucunda ortaya çıkan toplam iade alanı son senet alanına eşit hale gelmiştir.

Burada şöyle bir sonuç ortaya çıkmaktadır: İptal sırasında müstakil olan imar parselleri geriye dönüldüğünde tek bir kadastral parsel alanına sahip olmakla birlikte malik yapılarında da değişimler söz konusu olmaktadır. Zira alım satımlar sonucu oluşan kök parseller, örneğimizde olduğu gibi hisseli hale gelmektedirler. Buna ilişkin bu örnekteki

geri dönüş cetvelinde, ayrı bir malik sütunu açılarak belirtme yapılmıştır. Ancak hisse oranları bir sonraki GDform-3'de detaylandırılmıştır.

Tablo 10. Geri dönüş cetveli

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	7985,348		7985,348	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									3172,88	548,54	4263,93	7985,35	
	16	2623,785		2623,785	1042,53	1581,26	180,24	1401,02					
									923,70		1401,02	2324,72	Can Ünal
									118,83	180,24		299,07	
Toplam									1042,53	180,24	1401,02	2623,79	
	17	11866,003		11866,003	4714,81	7151,19	815,11	6336,08					
									4177,4		6336,08	10513,48	Kemal Sarı, Mehmet Gül ve Erkan Ak
									537,41	815,11		1352,52	
Toplam									4714,81	815,11	6336,08	11866	
	18	9380,617		9380,617	3727,28	5653,34	644,38	5008,96					
									3302,44		5008,96	8311.4	Zafer Kara ve Ayşe Çelik
									424,84	644,38		1069.22	Ayşe Çelik
Toplam									3727,28	644,38	5008,96	9380,62	
	19	5568,781		5568,781	2212,69	3356,09	382,54	2973,56					
									1960,49		2973,56	4934,05	Süleyman Mahir ve Levent Öz

Tablo 10’un devamı

									252,21	382,54		634,75	Elif Güven, Ahmet Yılmaz ve Emre Can
									2212,7	382,54	2973,56	5568,8	
	20	10906,431		10906,431	4333,54	6572,89	749,2	5823,69					
									3839,59		5823,69	9663,28	Nalan turan, Ece Gün ve Demet Güneş
									493,95	749,2		1243,15	Demet Güneş
Toplam									4333,54	749,2	5823,69	10906,43	

Geri dönüş formu-3 (GDform-3): Kadastral parsel malik ilişkilendirme tablosunu oluşturmak için GDform-1 ve GDform-2'den yararlanılmıştır. Tablo 11'den görüldüğü üzere, her bir kadastral parsel numaralarına göre sıralandırılarak iptal edilen uygulama öncesindeki kadastral parsel alanları karşılarına yazılmıştır. Bundan sonra geri dönüş sonrası oluşan iade alanları da GDform-2'den alınarak sıralanmıştır. İade alanları ile kadastral parsel alanlarının eşit olduğu tekrardan görülmüştür. Geri dönüş sonrası değişen malik bilgileri de karşılıklarına yazılmıştır. Zaman içinde yapılan alım satımlar sonucu oluşan hisse durumları GDform-2'den alınarak hesaplanmıştır. Son aşamada tapudaki tescil işlemlerine kolaylık sağlaması açısından, tescile esas kısım oluşturulmuştur. Geri dönüşte iki farkı parsel oluşmasına karşın (KOP ve imar parseli) bunlar alanları oranında hisselendirilerek tek bir kadastral parsele indirgenmiştir. Yeniden bir hissslendirme yapılmıştır ve hisseler karşılık gelen alanlar hesaplanarak tescile esas hale getirilmiştir.

Bu tablo tescile esas kısmı da içerdiğinden GDform-1 ve GDform-2'nin içerdiği tüm verilerin bir özeti şeklindedir. Bu klişe diğer geri dönüş klişelerindeki bilgilerle örtüşse de hem tapu işlemlerine hem de ilgililerine kolaylık sağlaması açısından gerekli görülmektedir.

Tablo 11. Kadastral parsel malik ilişkilendirme tablosu

K.Parsel No	K.Parsel Alan (m^2)	Uygulama Tarihindeki Malik	İptal Tarihindeki Malik	İade Alanı (m^2)	Hisse	Hisseye Düşen Alan (m^2)	Tescile Esas Kısım				
							Toplam İade Alanı (m^2)	Hisse	Hisseye Düşen Alan (m^2)	Adı-Soyadı	Baba Adı
15	7985,35		Cemal Gürel	7075,16	tam	7075,16	7985,35	2126,44/2400	7075,16	Cemal Gürel	Sami
		Ali AL		910,19	tam	910,19		273,56/2400	910,19	Ali AL	Temel
16	2623,785		Can Ünal	2324,72	tam	2324,72	2623,78	2126,45/2400	2324,72	Can Ünal	Erdi
		Can Ünal		299,07	tam	299,07		273,56/2400	299,07		
17	11866,003		kemal Sarı	10513,48	1107,62/2400	4852,06	11866	981,37/2400	4852,06	Kemal Sarı	İlyas
			Mehmet Gül		646,19/2400	2830,71		709,32/2400	3506,97	Mehmet Gül	Çetin
			Erkan Ak		646,19/2400	2830,71		709,32/2400	3506,97	Erkan Ak	Davut
		Mehmet Gül Erkan Ak		1352,52	1/2	676,26					
						676,26					
18	9380,617		Zafer Kara	8311.4	1432,19/2400	4959,79	9380,62	1268,94/2400	4959,79	Zafer Kara	Ekrem
			Ayşe Çelik		967,81/2400	3351,61		1131,05/2400	4420,83	Ayşe Çelik	Rıfat
		Ayşe Çelik		1069.22	tam	1069.22					
19	5568,781		Süleyman Mahir	4934,05	1026,7/2400	2110,75	5568,78	909,68/2400	2110,75	Süleyman Mahir	Yaşar
			Levent Öz		1373,3/2400	2823,3		1216,77/2400	2823,3	Levent Öz	Akif
		Elif Güven		634,75	1/3	211,58		91,18/2400	211,58	Elif Güven	Feyyaz

Tablo 11’in devamı

		Ahmet Yılmaz			1/3	211,58		91,18/2400	211,58	Ahmet Yılmaz	Levent
		Emre Can			1/3	211,58		91,18/2400	211,58	Emre Can	Sait
	10906,431		Demet Güneş		376,31/2400	1515,16		606,98/2400	2758,31	Demet Güneş	Erkan
			Nalan Turan		1368,25/2400	5509,08		1212,29/2400	5509,08	Nalan Turan	Can
20			Ece Gün	9663,28	655,44/2400	2639,04	10906,43	580,73/2400	2639,04	Ece Gün	Ateş
		Demet Güneş		1243,15	tam	1243,15					

3.1.2. İkinci Uygulamanın Yapılması

İkinci uygulamanın özet denge cetveli, encümen/il idare kurulu tarafından alınan ikinci uygulama kararına istinaden hazırlanmaktadır. Daha önceden alınan bu kararda uygulama yöntemi, idari yargı tarafından verilen iptal kararının nedeni göz önünde bulundurularak belirlenmiş olması gerekmektedir. Nitekim bu örnek uygulamada 3194 sayılı imar kanunun 18'nci maddesi ve 2981/3290 sayılı yasanın ek-1 madde uygulaması yapılması kararı verilmiştir. Buna göre Tablo 12'de görüldüğü üzere özet denge cetveli hazırlanmıştır.

2001 yılında yapılan ve 2004 yılında, düzenleme sınırının yanlış geçirilmesi nedeniyle iptal edilen uygulamanın iptal nedeni göz önünde bulundurularak düzenleme sınırı yeniden belirlenmiştir. Düzenleme dışında bırakılan ve 20 nolu kadastral parsele ait olan ve sonradan 201 nolu kadastral parsel olarak tapu tescili bulunan alan, tekrar düzenleme sınırı içine alınmıştır ve uygulamaya dahil edilmiştir (Şekil 8). Bu alanın düzenleme içine alınması ile de DOP oranında bir miktar artış meydana gelmiştir.

Özet denge cetvelini oluşturmaya başlamadan önce, geri dönüş cetvellerinin tapu tescillerinin yapılmış olması gerekmektedir. Örnek uygulamada olduğu gibi, düzenleme sınırının içinde kalan ve tescilden sonra oluşan kadastral parseller yeni parsel numaraları ile düzenlemeye alınmışlardır. Yeniden hesaplanan DOP oranı ile ilk tahsisler oluşturulmuş ardından da KOP kesintileri yapılarak son tahsisler bulunmuştur. Yukarıda da belirtildiği üzere KOP kesintisi sadece birinci uygulama tarihinde kendilerinden KOP kesintileri yapılan maliklerden yapılmıştır. Normal bir özet denge cetvelinden farklı olarak hisse ve malik bilgileri de tabloya eklenmiştir. Çünkü KOP kesintisi, uygulama tarihindeki maliklerden yapılacağı için bunların belirtilmesi gerekmektedir. Ayrıca hisse oranları da karşılıklarına yazılarak imar parsellerinin alanları, malik bilgileriyle birlikte dağıtıma esas hale getirilmiştir.

Bundan sonraki aşamada, parselasyon-dağıtım ve tahsis işlemleri AADY 'nin 10/a, 10/b ve 10/c maddelerimde belirlenen esaslara göre yapılır. Zaten uygulama yöntemi olarak 2981/3290 sayılı yasanın ek-1 maddesi seçildiğinden, zeminde oluşmuş olan eylemli paylaşım durumları da dikkate alınarak gerekirse hisse çözümleri yapılarak dağıtım ve tahsis yapılır.

Tablo 12. İkinci uygulama özet denge cetveli

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 Al
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	381,42	0,00	Elif Güven
				91,18/2400	127,13		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**	

3.1.3. Örnek Uygulama-1'in Analizi

Bu uygulamada, kök parsele dönüşler sorunsuz bir şekilde yapılmıştır. İade edilen parseller ile kök parsellerin alanları birebir örtüşmüştür. Ancak zaman içinde yapılan alım satımlar sonucu oluşan malik değişimleri, iptal tarihinde müstakil olan imar parsellerini hisseli hale getirmiştir. Bunun yanısıra DOP oranının ikinci uygulamada artması nedeniyle ikinci uygulamaya alınan kadastral parsellerin alanlarından daha fazla DOP kesintisi yapılmıştır. Bu şekilde iptal tarihindeki imar parsellerinin alanlarında ikinci uygulama sonrası bir miktar azalma oluşmuştur (Tablo13).

Tablo 13. İptal öncesinde ve ikinci uygulama sonrasında oluşan imar parseli alanları

Maliğin	**İmar Parseli Alanı**		**Farklar**		
Adı-Soyadı	**İptal Öncesi**	**İkinci Uygulama Sonrası**	**+**	**-**	**K.Parsel No**
Cemal Gürel	4263,93	4251,48		-12,45	123
Belediye	1401,02	1396,93		-4,09	124
Kemal Sarı	2924,15	2915,64		-8,51	125
Mehmet Gül	1705,96	1700,97		-4,99	125
Erkan Ak	1705,96	1700,97		-4,99	125
Zafer Kara	2989,07	2980,34		-8,73	126
Ayşe Çelik	2019,89	2013,98		-5,91	126
Süleyman Mahir	1272,06	1268,36		-3,7	127
Levent Öz	1701,5	1696,53		-4,97	127
Demet Güneş	913,13	910,48		-2,65	128
Nalan Turan	3320,1	3310,42		-9,68	128
Ece Gün	1590,45	1585,81		-4,64	128
Demet Güneş	0,00	75,34	75,34		201
Toplam	**25807,22**	**25807,21**		**-75,31**	

Bu örnek uygulamada cevap bekleyen sorular; dağıtımın ne şekilde yapılacağı ve imar parseli alanlarında DOP'dan dolayı azalma olan parsellerin ne şekilde değerlendirmeye alınacağıdır.

Ülkemizde henüz, geri dönüşle ilgili bir yönetmelik olmadığından bu sorulara Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı birimlerin bildirdikleri görüşler ile yanıt aranmaktadır. Ancak kendi aralarında bile görüş farklılıkları olan bu birimler sorunu çözmede yetersiz kalmaktadır. Örneğin TİDB'na göre; ''ikinci uygulama sonrasında imar parsellerinin

alanlarında artma ya da azalma olmaması gerekir'' (Tablo 3) denilmektedir. Fakat örneğimizde görüldüğü üzere alanlarda bir miktar artma ya da azalma olması kaçınılmazdır. Bunu çözmek için ise TAUGM ve TİDB bu oluşan alansal farkın ilgili idare tarafından kamulaştırma ya da farklı yollarla tazmin edilmesi gerektiği görüşünü bildirmektedirler. Ancak üzerinden yıllar geçtikten sonra oluşan alım satımlar, malik değişimleri, kurulan kat irtifakları ve parseller üzerinde kurulan çeşitli irtifak hakları ve geri dönen KOP parseli ile oluşan hisse durumlarının nasıl çözüleceğine ilişkin bir görüş bildirilmemektedir. Dahası TKGM VI. Bölge Müdürlüğü'nün 2003 yılında bildirdiği bir görüşte; DOP ve kamu parsellerine giden hisselerin uygulama tarihindeki malikler adına tescil edilmesinin gerektiği ancak yeniden hissedar olacak eski maliklere kat irtifakına konu yerlerde ne şekilde hisse verileceği konusunda tereddüde düştüğü görülmüştür.

Bu noktada, TKGM VI. Bölge Müdürlüğü'nün tereddüdde bulunduğu konuya açıklık getirmek adına örnek uygulamada uygulama yöntemi olarak 2981/3290 sayılı yasanın ek-1 maddesi seçilmiştir. Bu şekilde hem kök parsele dönüşte oluşan hisse durumları çözüme kavuşturulmuştur hem de KOP parsellerinin tamamının ikinci uygulamada tekrar kamu ortaklık payına gönderilmesi sağlanmıştır. Böylece olabildiğince iptal tarihindeki imar parselleri üzerindeki güncel malik, alan, hisse gibi hukuki durumlar korunmaya çalışılmıştır.

Yargı kararı ile yok hükmünde sayılan idari işlem, yapılan geri dönüş uygulaması ile eski hukuki durumuna döndürülmüştür ve bu şekilde yargı kararı yerine getirilmiştir. İkinci uygulamanın 2981/3290 sayılı yasanın ek-1 maddesi kullanılarak yapılmış olması da yine yargının işaret ettiği oluşan zararın idare tarafından karşılanması gerektiği noktasındaki bu hükmü, yerine getirmiştir. Sonuçta, taşınmazı sonradan edinen maliklerin müktesep hakları bu şekilde korunarak zararları tazmin edilmiştir.

3.1.4. DOP Oranının Artması Nedeniyle Oluşan Alan Farkının İrdelenmesi

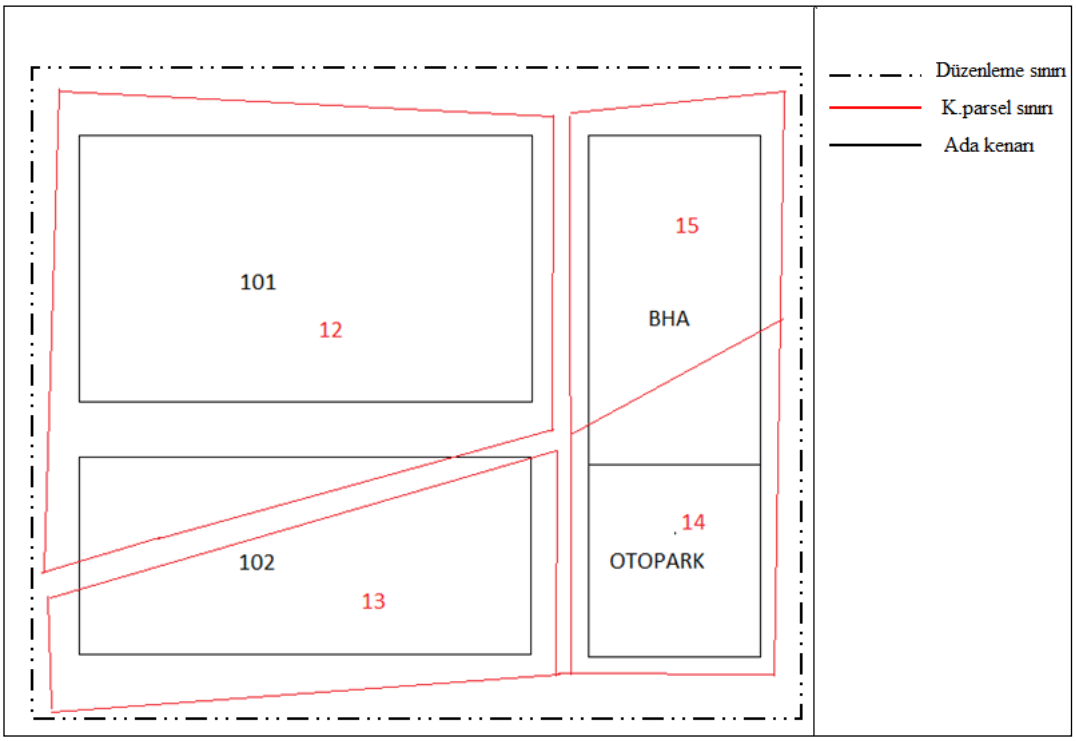
Örnek uygulama-1'de idari bir işlem olan 18'nci madde uygulaması yargısal bir kararla iptal edilmiştir. Bu iptal kararı ile de işlem, tesis edildiği tarihten önceki hukuki duruma geri döndürülmüştür. Bu durum, idari yargı yönünden geçerli ve yeterli bir işlemdir. Buna göre, yetkili idare geri dönüş kararı ile kök parsellere geri dönmüştür ve tescillerini yapmıştır.

İptal edilen işlemlerden doğan zararın idarece tazmin edilmesi gerekliliği de idare hukukunda dikkat edilmesi gereken bir diğer ilkedir. Ancak bu durum birinci uygulama tarihinden iptal tarihine kadar geçen süreçte, alım-satım olmuşsa yani malik değişimi var ise uygulanabilir olmaktadır. Belediye ikinci uygulama kararı alarak ve uygulama yöntemi olarak 2981/3290 sayılı yasanın ek-1 madde uygulamasını seçerek ve bunu uygulayarak hem kök parsele dönüşte meydana gelen hisselilik durumunu çözmekte hem de zeminde eylemli paylaşımı bulunan taşınmaz sahiplerine aynı konumlarından parsel tahsis etmektedir. Böylece taşınmazı sonradan edinen taşınmaz sahiplerinin uğradıkları zarar idarece tazmin edilmiş olmaktadır.

Bunun dışında ikinci uygulama sonrasında oluşan alan farkı için belediyenin kullanabileceği başka bir tazmin yöntemi yoktur. Zira ikinci uygulama yeni bir uygulamadır ve sonuçları da yenidir ve başka bir tazminat gerektirmemektedir.

3.2. İptal Sonrası Oluşan Alan Farkının Tazmininde Farklı Yaklaşımlar Kullanımı

Uygulama Bölgesi: Bu bölge Şekil 9'dan de görüleceği üzere iki adet imar adası, bir adet kamu tesis alanı ve DOP donatılarından oluşmaktadır. Düzenlemeye 12, 13, 14 ve 15 nolu kadastral parseller girmektedir. 102 nolu imar adasında ise $500m^2$ lik bir yoldan ihdas alanı mevcuttur. 2000 yılında bölgede 3194 sayılı yasanın 18'nci madde uygulaması yapılmıştır. Uygulamaya ilişkin özet denge cetveli aşağıdaki gibidir (Tablo 14).



Şekil 9. Örnek uygulama-2'nin iptal öncesi uygulama haritası (2000)

Tablo 14. Örnek uygulama-2'nin özet denge cetveli (2000)

K.Parsel No	D.Giren	DOP(0,333333)	Tahsis	KOP(0,20)	Son Tahsis
12	5500	1833,32	3666,68	733,34	2933,34
13	3000	1000	2000	400	1600
14	2500	833	1666,68	333,34	1333,34
15	3500	1166,66	2333,34	466,67	1866,67
Yoldan ihdas	500	166,66	333,34	66,67	266,67
Toplam	15000	5000	10000	2000	8000

Uygulamanın İptal Nedeni: Kapanan kadastral yolların belediye adına tescil edilip özel mülkiyete konu taşınmazlar gibi düzenlemeye tabi tutularak şahıs arazilerinden daha fazla oranda DOP alınması ve bu suretle yoldan ihdas alanlarının doğrudan yola verilmemesinden dolayı DOP oranının hatalı hesaplanmasıdır. Bu uygulamada 266,67 m^2 lik yoldan ihdas alanı uygulamayı yapan belediyeye tahsis edilmiştir.

Verilen Karar: İdare Mahkemesi tarafından, ''yoldan ihdasların kamuya ayrılan alandan düşürülmeyerek düzenlemeye dahil edilmesi'' gerekçesiyle uygulama iptal edilmiştir ve parselasyon öncesi hukuki duruma geri dönüş kararı verilmiştir.

İptal Sonrası Yapılan İşlem*:* Bu örnekte geri dönüşe farklı bir bakış açısı getirilerek ikinci uygulama yapmadan iptal kararı yerine getirilmiştir. Bunun için öncelikle iptalin gerekçesine göre düzenleme bölgesi yeniden ele alınmıştır. Buna göre yoldan ihdas alanlarının imar parseline dönüştürülerek belediyeye tahsis edildiği görülmüştür. DOP'un olması gereken miktardan daha fazla hesaplandığı belirlenmiştir. Bu sebeple düzenleme bölgesindeki hak sahiplerinden kesilen fazla miktar farklı bir yaklaşımla tazmin edilmeye çalışılmıştır. Bunun için ise tescile esas olmayan ve ara işlemler niteliğinde olan aşağıdaki işlemler yapılmıştır;

1. Geri dönüş cetvelleri hazırlanarak imar parsellerine KOP ve DOP iadeleri yapılmıştır,
2. Oluşan bu kadastral parseller ile yeni bir DOP hesabı yapılmıştır. Burada yoldan ihdas alanları kamuya ayrılan alandan çıkarılarak yeni bir DOP oranı elde edilmiştir.
3. Yeniden hesaplanan DOP oranı ile bir özet-denge cetveli oluşturulmuştur ve imara tahsis alanlar belirlenmiştir (Tablo 15).

İptal Sonrası Oluşan Zararın Tazmininde Yeni Bir Yaklaşım: Yukarıda belirtilen geri dönüş işlemi ve oluşturulan özet denge cetveli sadece doğru DOP ile işleme devam edildiğinde olması gereken imara tahsis alanları hesaplamak için yapılmıştır. Yani aslında geri dönmeden ve ikinci uygulama yapmadan oluşan alan farkları tazmin edilerek iptal kararının yerine getirilmesi mümkündür. Örnek uygulamada Tablo 17'de görüldüğü üzere toplamda 266,67m^2 lik fazladan kesilen alana karşlık hak sahipleri parasal olarak tazmin edilebilir. Bu şekilde belediye, fiili olarak geri dönüş ve ikinci uygulama yapmadan, idari yargının işaret ettiği oluşan zararın tazminini sağlayabilir. Parasal tazmin yerine imar parsellerine ilave imar hakkı verilerek de fazladan yapılan kesinti telafi edilebilir. Ya da bir başka edinim yöntemi olan trampa da kullanılabilir. Belediye mülkiyetindeki taşınmazlar ile ilgili alan anlaşma yoluyla takas edilebilir.

Ancak burada üzerinde durulması gereken nokta, verilen idari yargı kararının işlemi yok hükmünde sayması ve işlemin tesis edildiği tarihteki hukuki durumun geçerliliğini sağlamış olduğudur. Buradan hareketle iptalden önceki hukuki duruma dönmeden yeni yaklaşımlar kullanılarak, oluşan hak kaybı ya da başka bir deyişle uğranılan zarar giderilmiş olacaktır. Ancak böylesi bir yaklaşımın uygulanabilir olması için yasal bir düzenleme yapılması gerekmektedir. İmar kanununa eklenecek yeni bir madde ile geri dönüş ve ikinci uygulama yapılmadan da iptal kararının yerine getirilebileceği güvence altına alınmalıdır ve bunun ayrıntıları bir yönetmelik ile düzenlenmelidir. Yukarıda bahsi

geçen yeni yaklaşım ancak, kanun hükmü olarak mevzuatta yer aldığında kullanılabilir olacaktır.

Oluşan alan farklarının tazmin edilme biçimleri yetkili idarelere bırakılmalıdır. İdare, elindeki finansal olanaklara ve mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallara göre en uygun yöntemi seçmelidir. Örneğin; $3m^2$, 12 m^2 veya $50m^2$ lik alanların tazmini için finansal ödenti yöntemi kullanılırken, 200 m^2 veya daha büyük alanlar için ilave imar hakkı veya trampa yöntemi de kullanılabilir. İdareler, bu yöntemlerin kullanılabilmesi için yeterli olacak alanların büyüklüklerini belirlemek ve bu taşınmazların değerlemesini yapmak için kendi bünyelerinde bir kurul da oluşturabilirler.

3.2.1. Örnek Uygulama-2'nin Tescile Esas Olmayan Geri Dönüş Cetvellerinin Hazırlanması

Bu cetveller esasında örnek uygulama-1'de hazırlanan cetvellerden farklı değildir. GDform-1, GDform-2 ve GDform-3 aynı şekilde hazırlanmıştır. Yine DOP, KOP ve imar parseli iadeleri, uygulama ve iptal tarihindeki malikler dikkate alınarak yapılmıştır. Ancak yoldan ihdas alanlarının iadesi belediye adına yapılmamıştır. Yoldan ihdaslar aynı fonksiyonda kullanılmak üzere (doğrudan yola verilmek üzere) bırakılmıştır.

3.2.2. Örnek Uygulama-2'nin Tescile Esas Olmayan Özet Denge Cetvelinin Hazırlanması

İkinci uygulamanın özet denge cetveli oluşturulmadan önce DOP hesabı tekrar yapılmıştır. Bu kez, kapanan kadastral yollar, kamuya ayrılan alandan düşürülerek hesap yapılmıştır. Yani yoldan ihdas alanları özel mülkiyete (belediye adına) konu edilmemiştir. Bu şekilde yapılan DOP hesabı ile düzenlemeye giren kadastral parsellerden daha az DOP kesintisi yapılmıştır (Tablo 15).

Tablo 15. Örnek uygulama-2'nin özet denge cetveli (2003)

K.Parsel No	D.Giren	DOP(0,310345)	Tahsis	KOP(0,20)	Son Tahsis
121	5500	1706,90	3793,10	758,62	3034,48
122	3000	931,03	2068,96	413,79	1655,17
123	2500	775,86	1724,14	344,83	1379,31
124	3500	1086,21	2413,79	482,76	1931,03
Toplam	14500	4500	10000	2000	8000

3.2.3. Örnek Uygulama-2'nin Analizi

Geri dönüş ve ikinci uygulama klişeleri bu uygulamada sadece DOP'un azalması ile oluşan alan farklarını hesaplamak için yapılmıştır ve bu klişeler tescile esas olmayan ve oluşan alan farkını hesaplamak için kullanılan ara işlemler niteliğindedir.

Tablo 16 ile ikinci uygulama yapılsa idi maliklere tahsis edilmesi gereken imar parselleri gösterilmektedir. Buna göre bu uygulamada tazmin edilmesi gereken alanlar finansal ödenti ile karşılanabilecek nitelikte görülmüştür. Ayrıca Derya Güneş'e ait 101,14 m^2 lik alana karşılık ilave imar hakkı verilmesi seçeneği de kullanılabilir görülmüştür.

Tablo 16. Örnek uygulama-2'de iptal öncesinde ve ikinci uygulama sonrasında oluşan imar parseli alanları

Maliğin	İmar Parseli Alanı		Farklar		
Adı-Soyadı	İptal Öncesi	İkinci Uygulama Sonrası	+	-	K.Parsel No
Derya GÜNEŞ	2933,34	3034,48	101,14		121
Meltem NAZ	1600	1655,17	55,17		122
Sami AK	1333,34	1379,31	45,97		123
Kemal TAŞ	1866,67	1931,03	64,36		124
Yoldan ihdas	266,67	0		-266,67	
Toplam	8000	8000	266,64	-266,67	

SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizde en çok uygulama alanı bulan ve mülkiyeti alan ve mülkiyet yapısı yönünden yeniden düzenleyen arsa arazi düzenlemeleri, hızla artan nüfusun konut ihtiyacını karşılayan en etkin yöntem olarak bilinmektedir. Buna rağmen uygulama etapları her durumda kusursuz bir şekilde işletilememektedir. Bunun sonucunda, yasa ve yönetmeliklere aykırı şekilde yapılan işlemler güncel menfeati olan taşınmaz sahipleri tarafından idari yargıya taşınmaktadır. İdare Mahkemeleri ve Danıştay tarafından hukuka aykırı şekilde yapıldığı tespit edilen uygulamalar ise iptal edilmekte ve geri dönüş kararları alınmaktadır. Bu kararların gereğini yerine getirmekle görevlendirilen idareler ise geri dönüş aşamasında birtakım zorluklar yaşamaktadırlar. Geri dönüş işlemine ilişkin yasal mevzuatın yetersiz oluşu hatta uygulama yönetmeliğinin olmayışı, uygulayıcıları zor durumda bırakmakta ve işlemin usulüne göre yapılması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı birimlerin görüşleri alınarak soruna çözüm aranmaktadır. Ancak geliştirilen görüşlerin, geri dönüş sonrası meydana gelen mülkiyete ilişkin sorunları çözmede yetersiz kaldığı görülmektedir.

İmar uygulamaları subjektif işlemler olduğundan tebliğ hükümlerine uyulmadığı takdirde aradan yıllar geçtikten sonra bile iptal davalarına konu olabilmektedirler. Mülkiyete ilişkin sorunlar da tam da bu noktada başlamaktadır. İmar parselleri, alım satıma konu olmakta, birtakım takyidatlara maruz kalmakta ve parsellerin üzerlerinde çeşitli irtifak hakları kurulmaktadır. Geri dönüş işleminin temel özelliği de kök parsele yani iptal edilen uygulamada düzenlemeye giren kadastral parsele alansal olarak geri dönülmesidir. Ancak alansal olarak geri dönmekle birlikte iptal tarihinde parsel üzerindeki tüm haklar ve malikler de kök parsele taşınmaktadır. Başka bir deyişle iptal tarihinde müstakil olan bir imar parseli iptalden sonra kök parsele dönüldüğünde hisseli olmakta ve kadastral parsel olarak tescil edilmektedir.

Burada en büyük sorunsal, iptal edilen ilk imar uygulamasında parselleme ve tahsis sonucu kadastral parsel sahibine veya sonradan satın alarak edindiği parseli geçen uzun süreç sonucu benimseyen taşınmaz sahiplerine yönelik yeni uygulamada nasıl bir tahsis stratejisi izleneceğidir.

Bu tez çalışmasında, geri dönüş işlemi tüm yasal dayanaklarıyla ele alınmış, iptal kararından ikinci uygulama yapılıncaya kadar kök parsele dönüş işlemi irdelenmiş ve oluşan müktesep hakların korunması için farklı çözüm önerileri geliştirilmiştir.

Bu çalışma ile aşağıda belirtilen temel sonuçlara ulaşılmıştır;

- İmar uygulamalarının hukuka aykırılık nedenleri belirlenmiştir. Yaklaşık

yüz adet İdari Yargıya konu olmuş dava dosyası incelenmiş ve iptalle sonuçlanan kararlar belirlenmiştir. Buna göre en fazla DOP oranının hatalı hesaplanması ve dağıtım-parselasyon- tahsis işlemlerinin AAD yönetmeliğinde belirlenen usul ve esaslara göre yapılmaması sonucu uygulamaların iptal edildiği görülmüştür. Bunun yanında KOP hesabında yapılan yanlışlıklar, düzenleme sınırının hatalı belirlenmesi, uygulama amacının dışına çıkma, idarelerin yaptıkları usul yanlışlıkları, uygulama yöntemine göre ferdileştirme ve/veya hisselendirmelerin hatalı yapılması, yoldan ihdasların değerlendirilmesinde yapılan hatalar ve uygulama klişelerinin açık olmayışı gibi konularda da davalar iptalle sonuçlanmıştır.

- Türkiye'de yapılan geri dönüş uygulamaları incelenmiştir. Buna göre

uygulayıcıların, yasa veya yönetmeliklerde adı geçmeyen geri dönüş işlemlerini kendi bilgi birikimleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı birimlerin talimatları doğrultusunda yürüttükleri görülmüştür. Ancak birbirini tekrarlayan ve uygulamada oluşan problemlere çözüm üretemeyen bu görüşler özellikle geri dönüş klişelerinin hazırlanması ve taşınmazı sonradan edinen maliklerin müktesep haklarının korunması konularında yetersiz kalmıştır.

- Geri dönüş işlem adımları belirlenmiştir. İdare tarafından yapılan usul yanlışlık-

ları bile uygulamanın iptaline neden olabilmektedir. Bu yüzden işlemin usul yönünden sorunsuzca yürütülebilmesi ve uygulayıcılara klavuzluk etmesi açısından geri dönüş iş akış şeması oluşturulmuştur.

- Geri dönüş ve ikinci uygulama klişeleri revize edilmiştir. Üç farklı klişe ile

(GDform-1, GDform-2 ve GDform-3) kök parsellere dönüş gerçekleştirilmiştir.
GDform-1, tapudan alınan veriler kullanılarak hazırlanmıştır. Uygulama ve iptal tarihindeki imar parsellerininn alan, paydaş, malik bilgileri ilk kadastral parsel numaralarına göre sıralanarak oluşturulmuştur. Böylece geri dönüş cetveline veri sağlanmıştır.

GDform-2 (geri dönüş cetveli) hazırlanması için iptal edilen uygulamanın özet-denge cetveli kullanılmıştır. Diğer geri dönüş cetvellerinden farklı olarak bağış ve terk sütunları açılmıştır. İptal edilen uygulamada önceden yapılan bağışlar yine aynı işlevinde

bırakılmıştır yani düzenlemeye tekrar alınmamıştır. Terkler ise DOP iadesi yapılırken dikkate alınmış ancak iade edilmemiştir.Farklı paydaş ve hisselerdeki imar parsellerine iadeler ayrı ayrı ayrı yapılmayıp, herhangi bir kadastral parselden oluşan imar parsellerinin alanları toplanıp, tek bir parsel üzerinden iadeler yapılmıştır. DOP iadesinden başka KOP iadesi de yapılmıştır ve KOP parselinden ve imar parselinden yapılan DOP kesintileri ayrı ayrı hesaplanarak ilgili parseline iade edilmiştir. Sonuç olarak imar parseli ve DOP iadesi ve KOP parseli ve DOP iadelerinin toplanması sonucu kök parsele dönüş sağlanmıştır.

GDform-3 ise, işlemi tescile esas hale getirmek için oluşturulmuştur. Kök parsel döndürülen imar parselleri, iptal tarihinde müstakil olsa bile, yapılan alım satım nedeniyle hisseli hale dönüşmektedir. Bu yüzden oluşan hisseli parsellerin alan ve malik bilgileri tekrardan belirtilmiştir.

İkinci uygulama klişeleri normal bir özet denge cetvelinden farklı bir şekilde oluşturulmuştur. Yeniden hesaplanan DOP kesintileri geri dönüşü yapılan ve yeni bir kadastral parsel numarası alan parselden yapılmıştır. Ardından hisse sütunları açılarak uygulama ve iptal tarihindeki maliklere ait alanlar belirlenmiştir. Ardından KOP kesintileri sadece birinci uygulama tarihindeki malikten yapılmıştır. Bu şekilde taşınmazı sonradan edinen malikler hak kaybına uğratılmamıştır.

Geri dönüş işleminde en büyük sorunu, iptal edilen ilk imar uygulamasında taşınmazı bulunan kadastral parsel sahiplerinin veya taşınmazı sonradan satın alarak edindiği parseli geçen uzun süreç sonucu benimseyen taşınmaz sahiplerinin yaşadığı görülmektedir. Bu sebeple özellikle parselasyon ve tahsis aşamasında üçüncü kişilerin müktesep haklarının korunmasına yönelik stratejiler geliştirilmelidir. Bu amaca yönelik olarak soruna çözüm oluşturacak bazı önerilerde bulunulmuştur;

- Yeni geri dönüş klişeleri oluşturulmalıdır. Geri dönüş işlemi ile ilgili herhangi bir yasa maddesi veya yönetmelik bulunmadığından uygulayıcıların kullanabilecekleri standart klişeler bulunmamaktadır. Halihazırda kullanılan klişeler ise yeterli standartta değillerdir ve ihtiyaca cevap verememektedirler. Bu yüzden klişelerin, belirlenen eksikler doğrultusunda yenilenip, her idarenin her durumda kullanabileceği bir standarta kavuşturulmalıdır. Bu şekilde oluşacak uygulama farklılıkları giderilmelidir ve ilgilileri açısından açık ve anlaşılır hale getirilmelidir.
- İkinci uygulama kararı alınırken 18'nci madde uygulamasının yanı sıra ek-1 uygulama kararı da alınmalıdır. Encümen tarafından alınan geri dönüş kararından sonra ikinci uygulama kararı da alınmaktadır. Karar içeriğinde ise, ikinci uygulama yöntemi

belirtilmelidir. Yapılan çalışmada çıkan sonuca göre, uygulama yöntemi olarak 3194 sayılı yanın 18'nci maddesi ile 2981/3290 sayılı yasanın ek-1 madde uygulama kararı alınmalıdır. Bu şekilde hem taşınmazı sonradan edinen kişilerin müktesep hakları korunur hem kök parsele dönüşte oluşan hisseli parsellerin hisse çözümü yapılarak zemindeki güncel durum korunur hem de idari yargının söz ettiği oluşan zarar tazmin edilmiş olur.

- İptal sonrası oluşan alan farkları farklı yaklaşımlarla tazmin edilmelidir.

DOP'dan kaynaklanan alan farklarının tazmin şekli, talimat ve görüşlerde belirtildiği gibi, sadece kamulaştırma olmamalıdır. İmar yasasına yapılacak ilaveler ile idarelere bu konuda daha geniş bir yetki verilmelidir. Kazanılmış hakların ve zemindeki yapılaşmaların korunması adına her bir uygulama kendi içinde değerlendirilmelidir. Bu amaçla, geri dönüş ve ikinci uygulama yapmadan, idarelerin yapacağı değerlemeler ve elindeki finansal imkanlar dahilinde; trampa, ilave imar hakkı verilmesi ve gerekli hallerde parasal tazmin gibi farklı yöntemler kullanılmalıdır.

- Tebligatlar yeni bir yaklaşımla değerlendirilmelidir. Subjektif işlemler olan

imar uygulamalarında dikkat edilmesi gereken konulardan biri de parselasyonun ilgililerine tebliğidir. Öyleki parselasyonun kesinleşmesinden yıllar sonra bile iptal davaları açılabilmekte ve uygulamalar iptal edilmektedir. Bu aşamadan sonra ise oluşan müktesep haklar nedeniyle geri dönüş işlemi daha karmaşık hale gelebilmektedir. Bunu önlemek için tebligat mekanizması değiştirilmelidir. TC kimlik numaraları bilinen maliklerin, adresleri, adrese dayalı nüfus kayıt sisteminden belirlenerek tebligatları ilgililerine gönderilmelidir. Bu şekilde uygulamaya yapılacak itirazlar zamanında değerlendirilmiş ve ileride yapılması muhtemel itirazların önüne geçilmiş olacaktır.

- İmar düzenleme ve danışma kurulu oluşturulmalı ve parsel bazlı dağıtım

tahsis raporu hazırlanmalıdır. İmar uygulamaları, subjektif nitelik taşıdığından tebliğ yapılmadığı sürece ilgililer bu işlemlere karşı, örneğin, aradan yirmi yıl geçtikten sonra bile dava açma hakkına sahiptirler. İptale konu uygulamaların karar verme sürecinde idari yargı mensuplarına yardımcı olmak ve uygulayıcılara yol göstermek adına; parselasyon-tahsis süreçleri her parsel için ayrı ayrı raporlanmalı ve işlemlerin nasıl yapıldığı, tahsisin hangi fiili, teknik ve hukuki gerekçelere dayandırıldığı anlatılmalıdır ve bir dağıtım-tahsis raporu hazırlanmalıdır. Bu şekilde oluşturulan tutanaklar parselasyon planının eki haline getirilmelidir. Bu raporları değerlendirmeye almak için ise, bir imar düzenleme ve danışma kurulu oluşturulmalıdır. Bir ihtisas mahkemesi gibi çalışacak bu kurul, gelen raporlara göre

uygunluk ve yerindelik denetimi kararı vermelidir. Bu şekilde uygulamayı üstlenen idare veya özel bürolar, parselasyon ve tahsis işlemlerinin her aşamasını bu kurula sunmalıdırlar.

- İptal sonrası yapılacak geri dönüş işlemi ile ilgili imar yasasına bir madde

eklenmeli ve usul ve esasların belirlenmesine dair bir yönetmelik çıkaraılmalıdır. Sadece talimat ve görüşlerle veya imar mevzuatındaki diğer maddelerle ve konuya dayanak oluşturan diğer kanun maddeleri ile mülkiyet hakkıyla ilgili tesis edilmiş bütün işlemleri geri almak, kaldırmak ve yeniden tesis etmek her zaman kolay olmamaktadır. Her uygulama geri dönüldüğünde kendi problemlerini de beraberinde getirmektedir. Kuşkusuz ki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı birimlerin iptal sonrası oluşan bütün mülkiyet sorunlarına karşı görüş bildirmesi de beklenmemelidir. Bu yüzden 3194 sayılı yasaya bir kanun maddesi ilave edilmelidir ve yeni bir yönetmelik çıkarılmalıdır. Bu yönetmelikte, iptal kararının alınmasından ikinci uygulamanın yapılmasına kadar geçen süreçler usul yönünden belirtilmelidir ve süreç ayrıntılarıyla anlatılmalıdır. Ayrıca geri dönüş klişeleri standart haline getirilerek ekinde sunulmalıdır. Terk ve bağışların geri dönüşte ne şekilde değerlendirileceği açıklanmalıdır. Kök parsele dönüş sonrası oluşan KOP parsellerinin uygulamada kullanılma şekli belirlenmelidir. İptal edilen uygulama, 18'nci madde veya ek-1 madde uygulaması ise, ikinci uygulama kararında, hisse çözümü ve oluşan müktesep hakların korunması için 3194 sayılı kanunun 18'nci maddesi ve 2981/3290 sayılı yasanın ek-1 madde uygulamasının yapılması gerektiği belirtilmelidir.

5. KAYNAKLAR

Archer, R. W., 1988. Land Pooling for Resubdivision and New Subdivision in Western Australia, American Journal of Economics and Sociology, 47, 2, 207–221.

Atasoy, M., Demir, O., Uzun, B. ve Nişancı, R., 2002. İmar uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Konya.

Azrak, A. Ü., 1976. Millileştirme ve İdare Hukuku, İstanbul Üniversitesi Yayınevi, İstanbul.

Bıyık, C. ve Uzun, B., 1990. Mevzuat ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılaşılan Problemler, 18. Madde Uygulamaları Semineri, Ankara.

Çete, M., 2010. Turkish Land Readjustment: Good Practice in Urban Development, Journal of Urban Planning and Development, 36, 4, 373-380.

Ergen, C., 2009. İmar Davaları Rehberi, Seçkin Yayınevi, Ankara.

Hui, E. C. M., Lam, M. C. M. ve Ho, V. S. M., 2006. Market Disequilibrium and Urban Land Shortages: Analysis of Policy and Patterns in Hong Kong, Journal of Urban Planning and Development, 132, 2, 80–88.

Işık, Ş., 2005. Türkiye'de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri, Ege Coğrafya Dergisi, 14, 1-2 , 57-72.

Kalabalık, H., 2002. İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), Seçkin Yayınevi, Ankara.

Lee, G. K. L. ve Chan, E. H. W., 2008. Factors Affecting Urban Renewal in High-Density City: Case Study of Hong Kong, Journal of Urban Planning and Development, 134, 3, 140–148.

Nişancı, R., 2005. Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, Doktora Tezi, K.T.Ü., Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

Özyörük, M., 1948. Kamulaştırma Hukuku, Güney Matbaacılık ve Gazetecilik T.A.O, Ankara.

T.C. Resmi Gazete, 1959. 7201 Tebligat Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 10139, 19.02.1959.

T.C. Resmi Gazete, 1983. 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 181619, 10.09.1983.

T.C. Resmi Gazete, 1983. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 18215, 08.11.1983.

T.C. Resmi Gazete, 1984. Devlete Ait Mal Satış, Trampa, Kiraya Verme, Mülkiyetin Gayri Ayni Hak Tesis, Ecrimisil ve Tahliye Yönetmeliği, Başbakanlık Basımevi, 18607, 16.12.1984.

T.C. Resmi Gazete, 1985. 3194 sayılı İmar Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 18749, 09.05.1985.

T.C. Resmi Gazete, 1985. İmar Kanunun 18'nci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, Başbakanlık Basımevi, 18916 mükerrer, 02.11.1985.

URL-1, www.danistay.gov.tr/1-personel_hukuna_iliskin_anayasal_ilkeler.htm, Personel Hukukuna İlişkin Anayasal İlkeler ve Anayasa Mahkemesi'nin Uygulaması. 5 Eylül 2012.

URL-2, www.turkhukuksitesi.com/makale_811.htm, Kazanılmış Hak Kavramı Bağlamında İdari İşlemin Geri Alınması, 18 Ekim 2012.

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., Demir, O., Nişancı, R. ve Çelik, K., 1999. Kentsel Arazilerde İkinci İmar Uygulamasını Gerektiren Nedenler, Doğu Karadeniz Bölgesinde Kadastro ve Mülkiyet Sorunları Sempozyumu, Trabzon.

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., 2009. Using Land Readjustment Method as an Effective Urban Land Development Tool in Turkey, Survey Review, 41, 311, 57-70.

Ülger, N.E., Yıldız, N., Baz, İ., Ülger, B.C. ve Yürekdurmaz, F., 2006. Alan Düzenleme ve Ana Uygulama Esaslarını Belirleme Projesi, Mattek Yayınevi, Ankara.

Yomralioglu, T., 1993. The Investigation of a Value-based Urban Land Readjustment Model and its Implementation using Geographical Information Systems. Unpublished PhD Thesis, University of Newcastle upon Tyne, UK.

Yomralıoğlu, T., 1997. Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği (JEFOD), İber Matbaası, Trabzon.

ÖZGEÇMİŞ

Nida ÇELİK, 1985 yılında Trabzon'un Akçaabat ilçesinde doğdu. İlk ve orta öğrenimini Akçaabat'ta tamamladı. 2004 yılında Akçaabat Anadolu Lisesi'nden mezun odu. Lisans öğrenimine 2005 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliğinde başladı ve 5 Haziran 2010 yılında bölüm üçüncüsü olarak mezun oldu. Aynı yıl yüksek lisans öğrenimine başladı ve 2010 yılının Aralık ayında Kamu Ölçmeleri Anabilim dalında araştırma görevlisi olarak göreve başladı. İkinci dil olarak orta seviyede İngilizce bilmektedir.