

İmar Planı Uygulamalarında Düzenleme İşlemi¹ (1)

Melih Ersoy

Giriş

Usulüne uygun olarak hazırlanan imar planlarının yürürlüğe girmesiyle planı yapılan alan üzerindeki kadastral iyelik sona ermekte, bunun yerine imar planında öngörülen kullanıma uygun olarak oluşturulan imar parsellerine yapılan tahsislere göre iyelik dağılımı yeniden düzenlenmektedir. Bu çerçevede “imar sınırları içinde, imar planı bulunan yerlerde, mevcut durumu ile yapı yapmaya elverişli olmayan binalı ve binasız arazi ve arsaların, planın öngördüğü biçimde yapı yapılabilir duruma ya da planın saptadığı öteki kullanma biçimlerine elverişli duruma getirilmesi için yapılan işlemlerin tümüne birden **düzenleme** denilmektedir” (Gürler,1983:251). Yürürlükten kaldırılan eski 6785/1605 sayılı İmar Yasası'nın 42.maddesi ile yürürlükteki 3194 sayılı yasanın 18.maddesi, taşınmaz sahiplerinin aralarında uzlaşarak birlikte hareket edememeleri durumunda, yerel yönetimlere söz konusu taşınmazları birleştirme, ayırma ve yeniden dağıtma işlemleri ile “tüm iyeleri, imar planının uygulanmasını kolaylaştıracak yönde davranışlara zorlayan bir denetim yetkisi” (Yavuz,Keleş,Geray ,1978:386) vermektedir.

İmar planlama sürecinin uygulama aşamasında karşılaşılan iki sorun İmar Kanunu'nun 18. Maddesinin varlık nedenini oluşturmaktadır:

Birinci sorun, kadastro parselleri ve zaman zaman da mevcut yapılaşma ile imar parsellerinin çakışmamasıdır. Planların uygulanabilmesi için var olan iyelik ve yapılaşma düzeninin, imar planlarına uygun hale getirilmesi gerekmektedir. Bu işleme "imar düzenlemesi" de denilmektedir.

İkinci sorun, imar düzenlemesi sırasında, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin gereksinimi olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol için gerekli alanların düzenlemeyi yapan idarece sağlanmasıdır. Bu faaliyetler için ödenmesi gereken bedellerin büyüklüğü imar uygulamasını olanaksız hale getirecek ölçülerde olabilir. Bu nedenle de yürürlükteki yasaya göre imar düzenlemesi sırasında, yukarıda sıralanan faaliyetler için düzenlemeye giren parsellerin yüzölçümlerinin %35'ine kadar varan bölümü, düzenleme ortaklık payı (DOP) olarak alınmaktadır.

Her iki soruna getirilen çözümler 18. Madde'nin iki farklı boyutunu oluşturmaktadır. Konunun bir yönü teknik, diğer yönü hukuksal ve ekonomik-malidir. 18. Madde üzerinde yapılan tartışmalar genellikle ikinci yön çerçevesinde gelişmektedir. Anayasa Mahkemesinin iki kararı da tartışmaların bu yönde yoğunlaşmasına katkıda bulunmaktadır.(*). Düzenleme işleminin teknik boyutu üzerinde durmadan önce, kısaca önce konunun ülkemizdeki tarihsel gelişimine, daha sonra da imar planlarının uygulanmasında başvurulan planlama araçlarının genel bir karşılaştırma ve değerlendirmesine değinmek istiyoruz.

(1) Sn.Cemal İşleyici'ye metni okuyarak yaptığı değerlendirmeler için teşekkürlerimi sunuyorum.

(*) Gerçekte üç karar bulunmaktadır. Ancak 1990 yılında verilen iki kararda esasa ilişkin incelemede, hükümde ve karşı oylarda farklılık olmadığından tek karar olarak düşünülebilir.

1. E. 1963/65, K.1963/278, K.T. 22.11.1963, R.G.11.1.1964

2. E. 1990/8, K.1990/12, K.T. 21.6.1990, R.G. 3.2.1991

3. E. 1990/9, K.1990/13, K.T. 21.6.1990, R.G. 3.2.1991

¹ (Derl) M.Ersoy, H.Ç.Keskinok, *Mekan Planlama ve Yargı Denetimi*, 2000, Yargı Yayınevi, Ankara içinde

Tarihsel Gelişim

Kuşkusuz, arsa düzenlemesi, düzenleme sırasında ortak kullanımlar için yapılan bedelsiz terk işlemine indirgenemez; ancak gerek planlanan alanlardaki taşınmazlar üzerindeki iyelik, gerekse de işlemin imar uygulamalarında önemli bir araç olarak kullanılması açılarından, düzenleme sırasında yapılan isteğe bağlı olmayan (resen) parselasyon işlemi ile bedelsiz terk, düzenleme işleminin en temel konusunu oluşturmaktadır. Dolayısıyla imar düzenlemelerinin tarihsel gelişimini incelerken ağırlıklı olarak bu konulara değineceğiz.

Osmanlı İmparatorluğu döneminde imarla ilgili ilk kapsamlı düzenleme 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesidir. Bu tüzük ile kamulaştırma, binalara ruhsat verilmesi, inşaatların denetimi, yol ve sokakların genişlikleri çerçevesinde yapılacak binaların yükseklikleri üzerine kurallar getirilmiştir (Tekeli,1980:38). Tüzükte bedelsiz terkle ilgili olarak, genişletilecek yollar için gereken arazinin yolun iki tarafındaki arsalardan eşit miktarlarda bedelsiz olarak sağlanacağı hükme bağlanmaktadır. "Mevcut yol genişlikleriyle, tüzükçe önerilen yol genişlikleri arasındaki farkın çok olmaması ve bu farkın da yarı yarıya iki taraftan alınması bedelsiz alınacak miktarı oldukça azaltmaktadır. Yol genişliklerinin daha sonraları arttırılması...ile birlikte bedelsiz alınacak miktar sınırlanmaya (azami 1/4) başlanmıştır" (Kıral,1980:13). Aynı tüzükte yangın alanlarında ise İdare'ye resen ayırma ve birleştirme yetkisi veren maddeler de bulunmaktadır.

İstanbul'un imarı ile sınırlı tutulan 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi 1864 yılına kadar yürürlükte kaldı. 1864 yılında yürürlüğe giren Turuk ve Ebniye Nizamnamesi "sadece İstanbul'da değil tüm İmparatorlukta uygulanacaktı. Harita yapımına, kamulaştırmaya, parsellemeye, yol genişliklerine, bina yüksekliklerine ilişkin hükümler getiriyordu" (Tekeli,1980:38). Bu nizamnamede de yolların genişletilmesi için yapılacak bedelsiz terk ve isteğe bağlı olmayan parselasyon işlemlerine ilişkin hükümlere yer verilmektedir (Bkz. Tekeli,1980 ve Kıral,1980). Tekeli (1980: 41) bu nizamname hükümlerinin Hoca Paşa yangın yerinin planlanmasında uygulandığını belirttikten sonra, Osman Nuri Bey'den şu bilgileri aktarmaktadır: "Harita üzerinde herkesin yangından evvelki yeri ile yeni gösterilen yeri tespit olunmuştur. Camilere ve abidelere ilişilmemiştir. Fakat kalan arsalardan yüzde yirmi beşi yolu genişletmek için parasız alınmış"tır. Görüleceği gibi, 1882 tarihli yasa ile hükme bağlanan bedelsiz terk oranı, ilk kez, bu nizamnamenin uygulanmasında taşınmaz sahiplerine belirli bir oran arazinin bedelsiz olarak alınması biçiminde uygulanmıştır.

1882 tarihinde yürürlüğe giren Ebniye Kanunu "Osmanlıların ilk imar kanunudur. Bu kanunla 1864 tarihli Ebniye ve Turuk Nizamnamesi yürürlükten kaldırılıyor ve nizamnameye göre oldukça kapsamlı yeni hükümler getiriliyordu"(Tekeli,1980:44). Bu yasa, mahalle ölçeğinde yapılacak isteğe bağlı parselasyonlarda, karakol ve okul binası için bedelsiz olarak yer terkedilmesini; yol genişletilmelerinde ise taşınmaz sahiplerinin arsalarının en çok %25 ini kamuya bırakmalarını hükme bağlamaktadır. Özetle, "yol istikamet plan anlayışını kurumsallaştıran Ebniye yasası resen parselasyon ve bedelsiz terk özelliklerini de imar hukukuna ve imar uygulamalarına yerleştirerek, günümüz 42. [Yürürlükteki yasanın 18.] maddesinin tarihsel kökenlerini oluşturmuştur" (Kıral,1980:22). Akçura'nın (1981:54) yorumu ile "Ebniyeyi Batı etkisiyle ortaya çıkmış, ancak kentlerimizde bir Batı imgesi yaratmak güdüsü yanı sıra, mülkiyet haklarını düzenlemeye ve bazı somut kentsel sorunlara yanıt aramaya çalışan bir kurum olarak tanımlamak olanaklıdır."

Cumhuriyet döneminde kentlerin imarında da anılan araçlardan yararlanılmıştır. Ülkemiz imar tarihinde hamur kuralının salt yangın alanları ile sınırlandırılmayıp tüm kentsel alana yaygınlaştırılması Ankara Şehri İmar Müdürlüğü'nün kuruluş yasasına 1930 yılında 1663 sayılı yasayla yapılan ekler ile gerçekleştirilmiştir. Ancak, bu yasa ile Ebniye Kanunu'nun %25 oranına kadar yükseltilebilen bedelsiz terk oranının önemli ölçüde düşürülerek en çok %15 olarak

belirlendiği görülmektedir. Bu uygulama 1933 tarihinde yürürlüğe giren 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile ülkedeki tüm belediyeler için geçerli kılınmış ve 1957 tarihli 6785 sayılı yasa çıkartılıncaya kadar da yürürlükte kalmıştır (Kıral,1980).

1957 yılı başında yürürlüğe giren ve 28 yıl ülkemizdeki imar faaliyetlerini düzenleyen 6785 sayılı İmar Yasası'nın resen parselasyonla ilgili en önemli maddesi 42.maddedir. 42.madde imar uygulamaları konusunda şu hükümlere yer vermektedir: "İmar ve yol istikamet planları hududu içindeki binalı ve binasız gayrimenkullerin, plana uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesi için, gayrimenkul sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleriyle...birleştirilerek, plan icaplarına göre müstakil veya şüyuolu olarak yeniden parsellere ayırmağa ve bu yerleri yüzde yirmi beşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtmaya belediyeler salahiyetlidir...Bunlardan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan ve yüzde yirmi beşten fazla olup istimlaki icap eden yerlere mukabil, mülk sahiplerine bu madde hükümleri dahilinde yer göstermeye belediyeler salahiyetlidir"

Özetle, bu madde ile belediyelere, planlanan alandaki taşınmazları, sahiplerinin onaylarını almadan birleştirip yeniden parsellemeye ve bu işlem sırasında o alandaki 'umumi hizmetler' için kullanılmak üzere, taşınmazların en çok yüzde yirmi beşine kadar bir alanı bedelsiz olarak alabilmektedir.

1963 yılında Anayasa Mahkemesi İmar Yasası'nın 42.maddesinin bedelsiz terkle ilgili hükmünü 'karşılığı ödenmeyen bir kamulaştırma' işlemi olarak yorumlayarak iyelik hakkının özünü zedelediği gerekçesi ile iptal etmiştir. Ancak, Keleş'in de (1984:172-3) belirttiği gibi, "hamur yetkisi, belediyelerce, dünyanın hemen her yerinde kullanılmaktadır. Ve bu yetki, iyelik hakkını mutlak kullanma özgürlüğünü kamu yararı düşüncesiyle sınırlandıran son düşünsel gelişmelere de aykırı değildir. Bu yetkinin, iyelik hakkının özünü zedelemekte olmadığına kanıtı, belediyelerin, bireylere, türlü bayındırlık ve yapı etkinlikleri için yapı izni vererek, arsalarındaki değer artışlarından yararlanma fırsatı bahşetmeleridir. Hamur kuralı uygulanması sonucunda, dörtte biri kamu hizmetleri için alınan taşınmazların sahibi elinde kalan dörtte üçündeki değer artışlarının sağladığı yararın, çoğu kez alınan dörtte birden daha değerli olduğuna kuşku yoktur. O halde, alınan dörtte biri, bu değer artışının karşılığı olduğunu düşünmek yanlış olmaz". Nitekim bu bakış açısıyla yapılan alan çalışmaları (Arslan,1995) düzenleme sonrasında taşınmaz sahiplerine kalan arsaların değerlerinin %25'in çok üzerinde arttığını göstermektedir.

Mahkemenin bu kararı nedeniyle, 1972 yılında 1605 sayılı yasa ile yapılan değişikliğe kadar, 9 yıl süre ile, belediyeler 42.maddenin bedelsiz terke ilişkin hükümlerini uygulayamamışlardır. İmar Yasası'nda anılan yılda yapılan değişiklik ile 42.madde yeniden düzenlenerek, imar düzenlemesi yapılan alanlarda taşınmaz sahiplerinden %25 oranında bedelsiz terk yapılabileceği konusu hükme bağlanmıştır. Ancak bu kez bedelsiz olarak alınan bu arazilere "düzenleme ortaklık payı" denilmiştir. Buna göre yeniden yazılan 42.madde 6785/1605 sayılı yasa son biçimini almış ve yürürlükteki 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18.maadesinde de çok temel bir değişiklik olmadan aktarılmıştır. Yeniden düzenlenen 42.madde şöyledir: "İmar hududu içindeki binalı ve binasız arazi ve arsaların, plan ve mevzuata uygun şekilde inşaata ... elverişli duruma getirilmesi maksadıyla düzenlenmesi için, bunların sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleriyle...birleştirilerek, plan ve mevzuat icaplarına göre hisseli veya hissesiz olarak yeniden parsellere ayırmağa ve bu parselleri ilgililere dağıtmaya belediyeler salahiyetlidir.

Belediyelerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında, bunların mesahalarından yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında 'düzenleme ortaklık payı' olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki mesahalarının yüzde yirmi beşini geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının sahaları mecmuuna tekabül eden saha, düzenlemeye

tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil saha gibi umumi hizmetlerden ... başka maksatlarda kullanılamaz..."

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

1. Yeni yasa ile düzenleme ortaklık payı %25 den %35'e çıkartılmıştır.
 2. Cami ve karakol alanları 'umumi hizmetler' kapsamına alınmıştır.
 3. Uygulama kapsamı genişletilerek belediye ve mücavir alanlar dışında da arazi ve arsa düzenlemesi yapılabilmesi olanaklı hale gelmiştir.
 4. Uygulama sırasında düzenleme ortaklık payının alınması olanaksız olan durumlarda bu payın bedele dönüştürülmesi sağlanmıştır.
 5. Yeni yasada düzenleme alanı içinde yer alan taşınmazların, yüzölçümleri oranında, yine bu alanda kalan okul, sağlık ocağı, hükümet konağı gibi 'kamu hizmet alanları'na ortak edilmeleri hükme bağlanmıştır.
 6. Düzenleme öncesinde bu alanlardaki taşınmazların yola terkedilen miktarları düzenleme ortaklık payı hesaplanmasında değerlendirmeye sokulmaktadır.
 7. Özel parselasyon planlarının yapımı ve hisse satışları bazı durumlar dışında kesinlikle yasaklanmıştır. (Ulutaş,1990)
- İmar uygulamalarında başvuru düzenleme işlemlerine ilişkin tarihsel gelişimin bu kısa özetinden sonra imar uygulamalarında başvuru yöntemleri topluca değerlendirmek istiyoruz.

İmar Uygulamalarında Başvuru Yöntemleri

İmar planı uygulaması ile anlaşılması gereken, kentsel arazinin, imar planında belirtilen kullanma biçimine uygun duruma getirilmesidir. Ülkemizde üç türlü imar planı uygulama yönteminden söz edilebilir: (Ülkü ve Olgun 1993; Köktürk,1997; Gürler,1995) Bunlar sırası ile; 1.Kamulaştırma, 2.Ayırma ve Birleştirme (İfraz ve tevhid) ve 3.Arsa ve Arazi Düzenlemeleridir. Aşağıda bu araçların sıra ile genel bir değerlendirmesi yapılacaktır.

1. Kamulaştırma

“Kamu tüzel kişileri ve kurumlarınca, kamu yararı için gerekli işlerde kullanılmak üzere, özel kişilere ait taşınmazların ve kaynakların yetkili organlar tarafından verilen kararlar uyarınca ve bedeli peşin ödenerek (bazı ayrıcalıklar hariç), mülk edinilmesine, kamulaştırma denilir” (Gürler, 1995:8). Bir plan uygulama aracı olarak kullanılabilen kamulaştırma yetkisinin yarattığı olumsuzluklar Köktürk (1997:15) tarafından şöyle özetlenmiştir: Kamulaştırma,

“1. İyelik hakkının özüne dokunan ve bu hakkı ortadan kaldıran bir işlemdir. Bu niteliğiyle kamulaştırma, taşınmaz iyesine, aynı bölgede bir başka taşınmazın edinilmesi olanağını yaratmaması nedeniyle, kişilerin mülksüzleşmelerine de yol açmaktadır.

2. İmar yasası, imar izlenceleri (programları) kapsamına alınan ve planda kamusal hizmet alanlarına rastlayan taşınmazların edinilmesinin tek yöntemi olarak kamulaştırmayı önermektedir (3194 m.10,13,33). Kamulaştırmanın, belediyelerin mali (akçal) kaynak yetersizliği yüzünden gereği gibi uygulanmaması karşısında, imar planı uygulamalarında bir yöntem şeklinde algılanması hatalı ve yanlıştır.

3. Kamulaştırma, yalnızca kamusal hizmet alanlarının edinilmesi için uygulandığından, imar adaları içerisinde yapıya elverişli, imara uygun, düzenli parseller oluşturulmasını hedeflememektedir. Kamulaştırma dışı kalan parsellerin imara uygun olmayan artık kısımlarının hiç bir şekilde değerlendirilememesi, bu yöntemin yarattığı önemli sorunlar arasındadır. Kamulaştırma sonrası, sınır

düzeltilmelerinin de yapılamamasıyla şekil açısından bozuk, zorlamalı yapı koşulları oluşmasına da yol açmaktadır.

4. Kamulaştırma, kamu açısından uzun, pahalı, zorluklar içeren ve bireyler arasında çoğunlukla eşitsizlikler yaratan bir yöntemdir”

2. Ayırma (İfraz) ve Birleştirme (Tevhid) İşlemleri

6785 sayılı eski İmar Yasası'nın 39. Ve 3194 sayılı yürürlükteki yasanın 15 ve 16. Maddeleri ile İmar Yönetmeliğinin 21. Maddesi taşınmaz sahiplerinin isteği üzerine, ya da yargı kararı ile (2644 sayılı Tapu Yasası 32.Md.) ayırma ve birleştirme (ifraz ve tevhid) yoluyla da imar parselleri oluşturulmasına olanak tanımaktadır. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 15.maddesi ile 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'nin 24. Maddesi bir imar adasında ayırma birleştirme işleminin yapılabilmesini imar parselasyon planının tamamlanmış olması koşuluna bağlamaktadır. Ancak, bu araç kullanılarak gerçekleştirilen uygulamalarda da bazı sakıncalar ortaya çıkmaktadır. Buna göre, parsel bazında yapılan ayırma ve birleştirme işlemleriyle,

“1. Planlama-uygulama bütünlüğü bozulmakta, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin karşılanması güçleşmekte ve hizmet ederleri (maliyetleri) artmaktadır.

2. Kadastro parsellerine rastlayan kamusal hizmet alanlarının büyüklüğündeki değişimler imar hakları açısından, taşınmaz iyeleri arasında eşitsizliklerin ve haksızlıkların doğmasına yol açmaktadır. İstem üzerine yapılması yüzünden kişilerin yönlendirilmesine bırakılan uygulamalar sonucunda, her bir parselden farklı bedelsiz terklerin yapılması, aynı bölgede, değişik oranlarda düzenleme ortaklık payı kesintilerine neden olmaktadır.

3. Az kayıplı kadastro parsellerindeki uygulamaların önceliği alması, planın, bazı taşınmaz iyelerinin varlıklı duruma gelmelerine aracılık ettiği şeklindeki kanıların topluma yerleşmesine neden olmakta, bu durum plana herkesin uyması gereken bir belge niteliğinin verilmesini zorlaştırmaktadır.

4. Parsel bazında uygulama yapılan yerlerde, tamamı ya da büyük bir kısmı kamusal hizmet alanlarına rastlayan taşınmazların, akçal kaynakların yetersizliği yüzünden kamulaştırılamamaları, bu yerlerin uzun süre boş durması yanı sıra çevre ve kentsel kirliliğin artmasına da neden olmaktadır...

5. Parsel bazında yapılan uygulamalarda, imara uygun olmayan, yapıya elverişsiz çok sayıda artık yerin ortaya çıkması, doğal kaynak olan toprağın, kentsel alanlarda, kentbilim (şehircilik) ilkelerine, planlama esasları ve kamu-toplum yararı doğrultusunda, en verimli bir şekilde kullanılamaması ve değerlendirilememesine neden olmaktadır” Köktürk (1997:15).

Özetle, ifraz ve tevhit yöntemi ile imar uygulaması yapılması doğru bir yaklaşım değildir. Belediye Encümenlerinin taşınmaz sahiplerinin bu yöndeki isteklerini reddetmeleri gerekmektedir. Her ne kadar bazı belediyeler bu yöntemin kolaylığını ileri sürerek düzenleme işlemi yerine ayırma-birleştirme yöntemine başvuruyorsa da bu yöntemin yukarıda özetlenen çok ciddi sakıncaları vardır. 3194 sayılı yasanın 15. Maddesi hangi hallerde bu yönteme başvurulabileceğini açıkça sıralamaktadır. Parçacı uygulamalara yol açması bakımından planlama ilkelerine tümüyle aykırı olan bu yöntemle yola ve yeşile giden taşınmaz bölümlerinin bedelsiz olarak yerel yönetimlere terki de yasal temeli olmayan bir uygulamadır. Nitekim, C.İşleyici'nin belirttiği gibi, “Danıştay kararlarında, imar mevzuatında, ilgililer tarafından yaptırılacak ifraz işlemlerinde, gayrimenkulün imar planına göre yol giden, yeşile giden kısımlarının bedelsiz olarak belediyeye terki diye bir hüküm yasalarda bulunmamaktadır... Yönetmeliğe uygun olarak yapılacak ifraz ve tevhitlerde, ifraz ve tevhitte oluşacak tüm parseller, gayrimenkul malikinin adına yazılacaktır, denilmektedir (TMMOB, HKMO, 1999a: 13; Ayrıca Bkz. TMMOB, HKMO, 1998 ve 1999b). Yine İşleyici'nin belirttiği gibi, 3194 sayılı Yasa'nın 23.Maddesi (a) şıkkı ile, “3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği”nin 19 ve 24.maddeleri, herhangi bir parsel için o parselin yer aldığı imar adasına ait parselasyon planının yapıp Belediye

Encümenince onaylanmasını gerektirdiği için, ifraz ve tevhit yöntemi ile oluşturulan imar parsellerine ruhsat verilmesi yasalarımıza aykırı bir uygulamadır (TMMOB, HKMO, 1998: 11). Tüm bu nedenlerle, yerel yönetimlerimizin ayırma-birleştirme yöntemi ile imar uygulaması yapma yönündeki tutumlarını biran önce terk ederek, İmar Yasa'sı ile kendilerine verilen en önemli planlama aracı olan Düzenleme İşlemi ya da 18.Madde Uygulamasını yaşama geçirmeleri önerilmelidir.

3. Arsa ve Arazi Düzenlemeleri

6785 sayılı eski İmar Yasası'nın 42. Yürürlükteki İmar Yasası'nın 18.maddesi planlanan alanlardaki mevcut durumu planın öngördüğü biçimde yeniden düzenlenmesi için yapılması gereken işlemlerden söz etmektedir.

İmar sınırı içerisinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazilerin imar planına uygun ada veya parseller haline getirilmesi işlemi 18. Madde uygulamalarının teknik yönünü oluşturmaktadır. İşlemin ayrıntıları 2.11.1985 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan "İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" ile belirlenmektedir. Bu çerçevede yapılacak iş ve işlemler şu biçimde özetlenebilir:

- “a) Kişilerin mülkiyetindeki arsalar birbirleriyle, yol fazlaları ile belediye, kamu tüzel kişileri ve kurumlarının mülkiyetindeki arsalarla birleştirilmekte (Hamur İşlemi),
- b) Planda belediye hizmetleri ve bunlarla ilgili tesisler için ayrılan kısımlar (cami ve karakol yerleri dahil) çıkarıldıktan sonra oluşan imar adaları, plan ve yönetmelik hükümlerine göre parsellenmekte (İmar Parsellerini Oluşturma),
- c) Oluşturulan imar parselleri eski sahiplerine, mümkün ise aynı yerde bağımsız parseller halinde, değilse yakınındaki uygun yerlerde ve hisseli olarak dağıtılmakta ve adlarına tapuda doğrudan tescil ettirilmekte (Dağıtım ve Tescil) dir” (Gürler,1995:9).

Düzenleme yöntemi kamulaştırma ve isteğe bağlı ayırma ve birleştirme araçlarının yukarıda özetlenen sakıncalarını büyük ölçüde gidermektedir. Arsa düzenlemesinin başlıca yararları aşağıda özetlenmektedir:

- “a) Yöntem sosyal adalet ilkelerine uygundur. Herkesten eşit miktarda kesinti yapmak suretiyle planın getirdiği de, götürdüğü de maliklere taşınmazlarının büyüklüğü oranında dağıtılmaktadır...
- b) Yöntem ekonomiktir. Düzenleme ile belediyeler yol, meydan, park, otopark gibi kamusal alanlar için herhangi bir ödeme yapmadan bu alanları kamu mülkiyetine geçirebilmektedirler. Uygulama geniş alanları kapsadığından altyapı tesislerinin yapımı kolaylaşmakta ve maliyeti de düşmektedir.
- c) Yöntem teknik açıdan da büyük yarar sağlamaktadır. Her şeyden önce plan, ilkeleri zedelenmeden bir bütün halinde uygulanma olanağına kavuşmaktadır. Uygulamada birim olarak en az bir imar adası ele alındığı için, artık parça ve yönetmelik hükümlerini zorlayıcı durumlar ortadan kalkmaktadır.
- d) Düzenleme yöntemi ile uygulamada çok sayıda arsa üretilmektedir. Böylece arsa piyasasında arz-talep dengesi kurulmakta ve dolayısıyla arsa spekülasyonu bir ölçüde önlenebilmektedir” (Gürler,1995:9).

İmar Düzenleme İşleminin Teknik Boyutu

Yukarıda sunulan genel açıklama ve değerlendirmelerden sonra artık imar düzenlemesi işleminin teknik açıdan önemli yanlarını ve düzenleme işlemi sırasında uyulması gerekli kuralları maddeler halinde ele alabiliriz. Ancak, bu noktaları sıralamadan önce belediyelerin yapmış oldukları imar uygulamalarının özünde birer idari işlem oldukları vurgulanmalıdır. Dolayısıyla, parselasyon

planlarının incelenip Encümence onaylanmasından sonra 30 gün asılarak ilan edildiği süre içinde yapılan itirazlar Encümen tarafından değerlendirilerek "idari işlemlerin genel özelliği olan, geri alınabilme, değiştirilebilme imkânı her zaman mevcuttur. Ancak bir idari işlem olan imar uygulaması tapu siciline tescille birlikte idari işlem olma özelliğini kaybeder ve adli işlem halini alır. Dolayısıyla artık işlemde yapılacak değişiklik ya ilgililerinin muvafakati ile olur ya da mahkeme kararı ile" (Beyaz, 1995:4). Bu nedenle, belediyelerce tapuya tescil edilmiş dağıtım cetvellerinde sonradan yapılan değişiklik istemleri gibi kişilerin düzenleme işlemine itirazları da yargısal denetimden geçmek zorundadır.

Düzenleme işlemi sırasında uyulması gerekli kurallar aşağıda maddeler halinde verilmektedir:

- 18. Madde'nin uygulanabilmesinin ilk koşulu, düzenlemenin yapılacağı arsa ya da araziye kapsayan uygulama imar planının yapılmış ve onaylanmış olmasıdır. Kesinleşmiş uygulama imar planı kapsamında yer almayan alanlarda düzenleme yapılamaz. Ancak imar planının yapılmış olması, İdareleri derhal parselasyon planı yapmaya da zorlamamaktadır. Nitekim Danıştay 6. Daire kararları da bu yöndedir. E:1987/903, K:1988/389 sayılı kararda, "gerek İmar Kanununda gerekse ilgili yönetmelikte imar planının hazırlanmasından hemen sonra parselasyon planlarının yapılması gerektiğini öngören, bu konuya belirli bir süre getiren bir kural olmaması nedeniyle İdarenin yargı kararı yoluyla parselasyon planı yaptırmaya zorlanmasına olanak bulunmamaktadır" denilmektedir. 3194 sayılı Kanunun 18.maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemleri tapuda kayıtlı taşınmazlarla ilgili bir işlemdir, diğer bir deyişle tapu maliklerini ilgilendirir. Tapuda tescil edilmemiş iyelikler düzenleme işlemi sırasında göz önüne alınmaz. Örneğin, Danıştay 6. Dairesi'nin E:1995/410; K:1995/4427 sayılı kararında "tapu ile ilişkisi olmayan davacının harici satış vaadi sözleşmesine dayanarak parselasyon işlemi dava konusu yapmasının mümkün bulunmadığı gerekçesiyle davanın ehliyet yönünden reddine karar veren" İdare Mahkemesinin kararı yerinde görülerek onamıştır.

İmar Kanunu'nun 18.maddesi uyarınca yapılacak düzenleme işlemlerinde ilgili Yönetmeliğin 29. Maddesine göre, uygulamayı yapacak olan İdare'den, "Düzenlemeye alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaralarını ve belediye encümen kararı örneği bir yazı ile birlikte mahalli Tapu ve Kadastro İdaresine göndererek, kayıtlarında 'imar düzenlemesine' alındığının belirtilmesi istenir". M.Doğan'a göre, "kayıtlarda belirtme yapılmasının amacı, bu parsellerle ilgili tapu sicil müdürlüklerinde yapılacak işlemlerden önce üçüncü şahısların bilgilendirilmesi ve hak kayıplarının önlenmesidir (TMMOB, HKMO,1998:20).

İmar planı uygulama alanı içinde kalan yollar, imar planının onayı ile bu özelliklerini kendiliğinden yitirerek onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına tabi olurlar. "Tapu Kanunu'nun 21.maddesine göre kapanan yollar belediye sınırları içinde belediyeler, dışında ise köy tüzel kişiliği adına tescil edilirler. Mücavir alanlarda kalan yollar da köy tüzel kişiliği adına tescil edilir. Uygulama sahası içindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil dışı alanlar Maliye Hazinesi adına tescil edilir. Bu şekilde tescil edilen parsellere, kadastro parsellerine uygulanan tüm işlemler uygulanarak dağıtıma tabi tutulurlar" (TMMOB, HKMO,1998:21). Yerel yönetimler iki yolla imar parseli edinebilmektedirler; kendi adlarına kayıtlı taşınmazlardan ve kapanan kadastral yollardan. Dolayısıyla düzenleme işlemi sırasında kapanan kadastral yolların "yoldan ihdas" adıyla dağıtım ve tahsis cetvellerine işlenmesi ve dağıtımda belediye adına tescil edilmesi gerekmektedir. Ancak, Danıştay 6.Dairesi'nin 1996 yılından bu yana vermiş olduğu -kanımızca da yanlış olan- karar nedeniyle uygulama bu şekilde yapılamamaktadır. Danıştay'ın E: 1997/1176 sayılı kararında "3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre yapılan parselasyon işlemlerinde kapanan kadastral yolların miktarı, kamu alanlarına ayrılan yerlerin miktarından düşüldükten sonra kalan miktarı DOP olarak parsel

sahiplerinden eşit oranda alınmasına” hükmedilmiştir. Diğer bir deyişle, Tapu Kanunu’nun 21. ve İmar Kanunu’nun 17.maddelerine göre belediyelerin mülkü durumunda olan kapanan kadastral yollar, düzenleme işlemi sırasında, anılan Danıştay kararı nedeniyle, önce kamu alanlarından düşülerek belediyelerin yoldan parsel edinmeleri önlenmektedir. Danıştay kararlarında yeni bir yorum yapıncaya kadar, C.İşleyici belediyeler tarafından şöyle bir yol izlemesi gerektiğini belirtmektedir: Kapanan yolların, parselasyon işlemi öncesinde belediye adına tescil edilerek, düzenleme işlemine kadastral ada ve parsel olarak girmeleri sağlanmalı ve işlem buna göre yapılmalıdır. (TMMOB, HKMO,1998:30-31 ve 1999a: 16-17). Kuşkusuz bu uygulamanın Tapu açısından çıkaracağı yeni mülkiyet sorunları olacaktır. Ancak, Danıştay kararlarında bir değişiklik oluncaya kadar, belediyeler açısından, zaten kısıtlı ve değerli olan arsa stokunun kamusal mülkiyette kalabilmesi için önerilen yolun izlenmesinin kamu yararını gözeten bir uygulama olacağı kanısındayız.

- Düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında, bunların yüz ölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenlemeden önceki yüz ölçümlerinin yüzde kırkını geçmemek koşuluyla, bu yerlerin gereksinimi olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol için düzenleme ortaklık payı olarak düşülmektedir.

Burada iki nokta önemlidir. Birincisi, hukuksal, ekonomik- mali yön ile de ilgili olarak, düzenleme ortaklık payının düzenleme yapılan alanların "ihtiyacı" için alınmasıdır. Eğer DOP alınarak gerçekleştirilen umumi hizmetler bu alanların ihtiyacı değilse, DOP alınması da olanaklı değildir. Diğer bir deyişle, DOP adı altında yapılan kesintiler belediyeler lehine arsa üretmek için kullanılamaz. Bununla birlikte, söz konusu hizmetlere düzenleme yapılan alanlar sakinleri tarafından "ihtiyaç" duyulup duyulmadığı konusunda karar vermenin yöntemini tartışmak gerekmektedir. Bu tartışma şehircilik ilkeleri dışında alanlara da kaydığında diğer bölümde yapılmaktadır.

İkinci olarak, Kanun'da umumi hizmetler sıralandıktan sonra "gibi" sözcüğü kullanılmaktadır. Kanun yazım tekniği açısından son derece sakıncalı olan bu sözcüğün ne yazık ki kullanılmış olması, sözcüğün kapsamının açılmasını gerektirmektedir. 3194 Sayılı İmar Kanununun, 11-13 ve 18. Maddelerinde, hepsi de farklı kapsamda olan üç ayrı "umumi hizmet" tanımı yapılmaktadır. Buradan, yasa koyucunun, ilgili madde hükümlerine göre tanımlamalar yaptığı, dolayısıyla da, "gibi" sözcüğünü "benzer" anlamında kullanmadığı anlaşılmaktadır.

Kanımızca, sadece 18. Madde'de değil diğer maddelerde de, sıralananların dışında umumi hizmeti yorum yoluyla kanun metnine sokmak olanaklı değildir. Özetle, düzenleme ortaklık payları burada sıralananların dışında hizmetler için kullanılamaz.

Bu noktada bir parantez açarak "umumi hizmetler" için yürürlükteki yasa ile düzenleme ortaklık payı olarak taşınmaz sahiplerinden alınan en çok %40 oranındaki payın yeterli olup olmadığı konusuna değinmek istiyoruz. Yapılan hesaplamalarda (Sevinç, 1991) yürürlükteki yönetmeliklerde uyulması gerekli sosyal donatı alanlarına ilişkin en düşük değerler temel alındığında, %40 düzeyinde alınan DOP ile ancak KAKS (ya da Emsal) değeri 1.1 veya nüfus yoğunluğu 205 k/ha (ya da net 440 k/ha) olan bir yerleşme planlanabilmektedir. Bu oranların aşılması durumunda "umumi hizmetler"e ayrılan alanlar toplam alanın %40'ını geçmektedir. "Planlarımızda sıkça kullanılan yapılaşma nizamının karşılık geldiği emsal değeri ise 1.89, yine bu yapılaşma nizamında net yoğunluğun 790 k/ha olduğunu görmek mümkün. Bu yoğunlukta ise 18.madde kapsamına giren ortak kullanım alanlarının toplam alanın %44 ünün, kamulaştırma gerektiren diğer ortak kullanım alanlarının ise %23 olmak üzere, toplam %67 oranında ortak kullanım alanı gereksinimi olduğunu hesaplamak mümkün" (Sevinç, 1991:41). Özetle, yürürlükteki yönetmeliklerin sosyal donatılara ilişkin zorunlu kıldığı en düşük değerlerin

gerçekleştirilebilmesi için gereken alanların toplam alana oranı dahi %40' dan daha fazladır. Aradaki fark, varsa kamu iyeliğindeki alanlardan, yoksa kamulaştırma yolu ile elde edilebilmekte ya da en olumsuz seçenek olarak donatı alanlarının yönetmeliklerde verilen en düşük değerlerin de altında planlanması yoluyla kapatılabilmektedir.

Düzenleme Ortaklık Payının tüm ortaklardan aynı oranda alınması gerektiği 18.madde uygulamalarının temel koşullarından birisidir. Ancak, 2981 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun"a göre yapılan düzenleme işlemlerinde bu yasanın 10 c Maddesi hükmü gereğince bu oran taşınmaz sahiplerinden farklı miktarlarda alınabilmektedir. İlgili hüküm bu özel durumun koşullarını da belirtmektedir. Buna göre, "İslah İmar Planı ile düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin yeni sahiplerine verilmesinde valilik veya belediyelerce, arsa ve arazilerin durumuna göre düzenleme ortaklık payı alınabilir" denilerek, bu oranın belirlenmesi ilgili İdarelere bırakılmaktadır. Kuşkusuz, taşınmaz sahiplerinden farklı oranlarda DOP alınması için İslah İmar Planı sınırları içinde olmak, mevcut yapıların durumu ve taşınmazın yeni plandaki konumu gibi hususlar göz önüne alınmak zorundadır. Ancak, gerek yasa metninde ve gerekse ilgili yönetmelikte bu tür uygulamalarla farklı oranlarda DOP alınan taşınmaz sahipleri arasında sosyal adaletin nasıl sağlanacağına ilişkin ne yazık ki hiç bir hükme rastlanmamaktadır.

Bazı durumlarda taşınmaz sahiplerinden % 40'ın üzerinde DOP alınabilmektedir. Örneğin, 6.Daire'nin E:1990/1511, K:1992/749 ve E:1992/4665, K:1993/2702 sayılı kararlarında tapu tahsis belgesi bulunan davacılarından uygulama sonucu yasal orandan fazla DOP alınması işleminde mevzuata aykırılık görülmemiştir. "Zira, yasada öngörülen düzenleme ortaklık payı ancak tapulu mülkler için söz konusudur. Tapu tahsis belgesi ise mülkiyeti tespit eden bir belge olmadığı için yasaya aykırı bir durumdan söz edilemez" denilerek bu tür uygulamanın özel durumlarda geçerli olduğunu hükme bağlamıştır.

- Düzenleme sırasında mevcut yapılaşmanın, imar planı ve mevzuata uygun olup olmadığı araştırılmalıdır. Plana ve mevzuata aykırılık bulunmuyorsa, yapı sadece bir imar parseli içerisinde bırakılmalıdır. Yürürlükteki mevzuat uygulamacılara belirli esneklikler tanıyarak, asgari cephe genişliği koşulunu sağlamak şartıyla, mümkün olduğunca bağımsız parsel verebilmek için parsel sınırlarında kaydırma yapma olanağı vermektedir.
- Düzenleme sahasının saptanması işlemin oldukça önemli bir yönünü oluşturmaktadır. Düzenleme işleminin istenilen amaca uygun olarak gerçekleştirilebilmesi, düzenleme sahasının doğru belirlenmesi ile çok yakından ilişkilidir. "Düzenleme sınırı içerisindeki kadastro ya da imar parselleri ile tescil harici olmasına karşın uygulama nedeniyle imar adaları içerisine isabet ederek kapanan yol, park, meydan vs. alanların toplamı düzenleme sahasını oluşturur" (Beyaz,1995:4).

18.Madde Uygulama Yönetmeliğinin 5.maddesine göre yerel yönetimler "beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre yeterli miktarda arsayı konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahasını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir". Aynı maddede belirlenen düzenleme sahasının bir müstakil imar adasından daha küçük olamayacağı hükme bağlanmaktadır. Ancak, mevcut yapılaşmanın ve imar planının olanak verdiği ölçüde sahanın olabildiğince geniş tutulması önemlidir. Düzenleme sahası içerisinde, yol ve meydan dışında kalan umumi hizmetlerin yer alması durumunda, sahanın olanaklar ölçüsünde geniş tutulması, hem düzenlemeyi yapan idarenin, hem de saha içerisinde kalan maliklerin yararınadır. İdare, genellikle yüzde kırktan fazla çıkan umumi hizmet alanları için kamulaştırma yapmak durumunda kalmayacak, malikler ise, faydasını birlikte paylaşacakları umumi hizmetler için daha düşük düzenleme ortaklık payı vereceklerdir. Nitekim Yönetmelik hükümleri de bu yaklaşımı destekler

niteliktedir. 7.Madde'de "Düzenleme sahasının tespitinde; düzenleme ile iskana açılacak sahanın imar planı ile getirilmiş park, otopark, yeşil saha ve umumi hizmet alanlarının sağlanması için bu alanların, düzenlemeye giren parsellerden dengeli olarak alınacak düzenleme ortaklık payı ile karşılanmasına dikkat edilir" denilmektedir. Bu hüküm düzenleme sahasının geniş tutularak uygulamaya giren tüm parsellerin ortaklaşa kullanacakları hizmet alanlarına birlikte ve dengeli olarak katkıda bulunmalarını öngörmektedir.

Yasada genel hüküm olarak bir imar adasından küçük düzenleme sahası belirlenmemektedir. Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun olarak oluşmuş olması durumunda bir imar adasından daha küçük düzenleme sahası da ayrılabilir (Md. 5). Bunun için, var olan yapılaşma koşullarının yeniden düzenlemeye gereksinim göstermemesi, kalan bölümün de düzenleme sonunda var olana uygun parseller haline gelebilecek durumda olması gerekir. Burada üç noktaya açıklık getirilmesinde yarar görüyoruz:

Birincisi, "imar mevzuatına uygun teşekkül etmiş" olması halinden yalnızca parsellerin uygunluğu anlaşılmalıdır. Buradaki "teşekkül etme" ancak yapılaşmanın mevcut olması ile anlam kazanmaktadır. Yoksa her imar adasında mevzuata ve plana uygun tesadüfi kadastral parsellere rastlanabilir. Eğer bunların üzerinde yapılaşma varsa ve bunlar mevzuata ve plana uygun ise o zaman düzenleme sahası dışında bırakılabilirler. Danıştay 6. Dairesi E:1988/2801, K:1990/104 sayılı kararında dava konusu kadastral adanın büyük bir bölümünde ruhsatlı yapılaşmanın gerçekleştiği ve davacıya ait parselin de imar yönetmeliğinde belirtilen ölçülere uygun bulunduğu anlaşıldığından, henüz parselasyon planı yapılmayan bu yerde, ilgili İdare tarafından 3194 sayılı yasanın 18. maddesine göre davacıya inşaat yapması için imar durumu verilmemesinde isabet görmemiştir.

İkinci olarak, düzenleme sahasının bir imar adasından küçük olarak belirlenebilmesi için, geriye kalan parsellerin tevhit ve ifraza elverişli olması gerekmektedir. Kadastral parseller bu yolla imar parseline dönüştürülmeye elverişli değil ise düzenleme sahası bir imar adasından küçük olmayacaktır.

Üçüncü olarak, bir bölüm parselin düzenleme dışı bırakılması bunlardan DOP alınmasına engel oluşturmayacaktır. Düzenleme sahası içine alınacak olan bu parsellerden alınacak DOP bedele dönüştürülecektir.

Kısacası, düzenleme sahasının belirlenmesinde dikkat edilmesi gereken noktalar şöyle özetlenebilir: Düzenleme sahasları bir kaç imar adası ölçeğinde dar alanlar olarak değil, olanakların elverdiği ölçüde bölgesel olarak belirlenmelidir. Böylece farklı düzenleme sahaslarından farklı oranlarda DOP alınmasının önüne geçilebilecek, düzenleme ile yerleşime açılacak alanda gelecek nüfusun gereksindiği sosyal ve kamusal tesislerin yerleri hazırlanacaktır. Kamulaştırma külfetini en aza indirmek ve daha sonraki düzenleme alanlarında DOP'un düşük alınmasını önlemek için Düzenleme Ortaklık Payı Oranı %40 üst sınırına yakın olacak biçimde belirlenmelidir. Tarım arazilerini korumak ve yapılacak altyapının atıl kalmaması için yakın zaman içinde yapılaşma olasılığı olmayan alanlar düzenleme sahası dışında bırakılmalıdır (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 1987:269).

- Düzenleme sahasının belirlenmesi gibi, düzenleme sınırının geçirilmesi de 18. Madde'nin uygulamada önem taşıyan bir yönüdür. Yönetmeliğin 5. ve 6. maddeleri düzenleme sınırının geçirilmesinde uygulanacak esasları belirlemektedir. Eğer planın bütünü, etaplama yapılmadan bir defada uygulanacak ise imar planı onama sınırı, düzenleme sınırı olarak alınacaktır. Eğer onanlı planda etaplama sınırları planı tarafından belirlenmiş ise, bu durumda planda belirlenen etaplar düzenleme sınırlarını oluşturacaktır. Son olarak, imar planında planı tarafından

belirlenmiş bir etaplama olmamasına karşın ilgili İdare planı etaplar halinde uygulamak isterse, bu durumda düzenleme sınırlarının Encümen tarafından belirlenmesi gerekecektir. İşte yönetmeliğin yukarıda anılan maddeleri bu tür sınır belirlemelerinde göz önünde tutulması gereken ilkeleri sıralamaktadır (TMMOB, HKMO,1991:332). Bu ilkeler çerçevesinde iki önemli nokta vurgulanabilir.

Birincisi, yeşil alan ve genel otopark gibi geniş umumi hizmet alanlarının düzenleme sahasında bulunması durumunda, düzenleme ortaklık payı oranı da göz önüne alınarak sınırın çizilmesi gerekmektedir. Bu, DOP'un adil bir yük olarak dağıtımının gözetilmesi gereğine işaret etmektedir. Yargısal denetimde bu nokta büyük önem taşımaktadır. Ayrıca, Yönetmeliğin 6. Maddesinde belirtildiği gibi, "Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde" geçirilecektir.

İkinci olarak, düzenleme sınırının yol ekseninden geçmesi gerekmektedir. Ancak bazı durumlarda yol, iskan sınırının tam kenarından geçebilmektedir. Bu durumda yol ekseninin değil iskan sınırının esas alınması gerekir. "İmar planları hazırlanırken şehir ve kasabaların çevre ile ulaşımını sağlayan ana yollar genellikle imar yolu ve ana arterler olarak korunmaktadır. Bu yollar aynı zamanda kadastral sınırların başlangıç ve bitim sınırları olmaktadır. Uygulama sınırının bu yollardan geçirilmesi halinde aynı zamanda kadastral sınır olarak da sağlam sınırlara dayandırılmış, düzenleme sınırında karşılaşılabilecek muhtemel sınır hatalarından da kaçınılmış olacaktır" (TMMOB, HKMO, 1987:269).

Kıyı kenar çizgisinin bulunduğu durumlarda, yol, kıyı kenar çizgisini izliyorsa, düzenleme sınırı yolun bütününe kapsayacak şekilde çizilmelidir. İmar planlarında belirlenen kıyı-kenar çizgisinin deniz tarafında, yani kıyıda kalan bir parselin düzenleme sınırı içine alınıp alınmaması konusunda farklı görüşler vardır. Birinci görüş, sınırın kıyı-kenar çizgisinden geçirilmesi, parselin kıyıda kalan bölümünün düzenlemeye alınmaması, diğer görüş ise parselin kıyıda kalan bölümünü de kapsayacak biçimde tümünün düzenlemeye alınması yönündedir. İkinci görüşü savunan uygulamacılara göre, "Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 5.7.1987 tarih ve B-01-Gn.Md./110 sayılı genelgesinde; kıyılarda Medeni Kanun'un 641.Maddesi esaslarına öncelikle uyulacağı, kıyı ve sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararının gözetileceği ve kıyı-kenar çizgisinin tanımı içinde kalan yerlerde mülkiyet yönünden aksi ispat edilmedikçe kamulaştırma yapıncaya kadar mülkiyet hakkının saklı olduğu belirtilmektedir. İmar planındaki sahil şeridinde kalan mülkiyetler nasıl imar planına göre uygulama görüp, plan uyarınca düzenleniyor ise, kıyıda kalan parsellerin de imar planı uyarınca düzenlemeye alınması, planın bir bütün olarak uygulanması gerekmektedir" (Ülkü ve Olgun, 1993:261).

Son olarak, arsa düzenlemelerinde, işin başlangıcında, düzenleme sınırının kesinleştirilmesi olanaklı olmadığı belirtilmelidir. Başlangıçta, ancak "yaklaşık bir sınır"dan söz edilebilir. "Çünkü uygulama haritaları hazırlanıp; yani kadastral sınırların çizimi yapıp, imar adaları, korunacak bina veya benzeri durumlar göz önünde tutulup kesinleştirilmeden; geçici DOP hesabı yapıp, DOP yüzdesi görülmeden düzenleme sınırının kesinleştirilmesi söz konusu" (Ülkü ve Olgun, 1993:262) değildir.

- Yönetmeliğin 7. Maddesi, yukarıda da vurguladığımız gibi, DOP'un düzenlemeye giren parseller arasında adil olarak, hakça dağıtımının sağlanması gereğini tekrarlamaktadır. Ancak burada, "dengeli" sözcüğü kullanılmaktadır ve iskana açılacak sahanın bütününde bu "dengenin" sağlanması istenmektedir. Yargısal denetim açısından bu dengenin sağlanıp sağlanmadığının araştırılması önem taşımaktadır. Düzenlemeyi yapan idarenin de bu hususun sorulabileceğini göz önüne alarak hazırlıklı olması gerekmektedir.

Dolayısıyla, hem 6. hem de 7. maddelerde yer alan hükümler birleştirilerek değerlendirildiğinde, düzenleme ortaklık payı hem yerleşmeye açılan alanın bütününde dengeli olmalıdır, hem de düzenleme sahası geniş "umumi hizmet" alanlarını içerdiğinde düzenleme sınırı DOP'un hakça dağıtımını sağlayacak ölçüde geniş tutulmalıdır. Uygulamada uyulması zorunlu kural düzenlemeye giren tüm özel ve kamu iyeliğindeki parsellerden eşit oranda DOP alınmasıdır. Bu nokta, düzenleme işleminin en temel ilkelerinden birisi olarak, yargısal denetimde göz önünde bulundurulur. Nitekim, Danıştay 6. Dairesi E:1992/3949, K:1993/4461 sayılı kararında parselasyon işlemi sırasında DOP'un parsel sahiplerinden farklı oranlarda alındığından İdare Mahkemesince verilen iptal kararını yerinde bulmuştur.

Bu başlık altında son olarak, düzenleme ortaklık payı oranının (DOPO) %40'ı geçmesi halinde başvurması gereken yöntemden söz etmek istiyoruz. İlgili yönetmeliğe göre, düzenleme sahasında "umumi hizmetler"e ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının %40'ından daha fazla çıkması durumunda, bu miktarın %40'a çekilmesi için önce, düzenleme alanındaki belediyeye ait arsalar bu işe tahsis edilir. Bunun da yetmemesi durumunda bu alanda belediyeye devri olanaklı olan hazine veya Özel İdare mülkiyetindeki parsellerin, meydan, yol, park, otopark, yeşil alan, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan bölümlerinin belediyeye terkleri sağlandıktan sonra aynı amaca tahsis edilirler. Bu şekilde sağlanan arsaların da yeterli olmaması durumunda izlenecek yol şöyle özetlenebilir:

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

Kamulaştırma yapılmış parsellerde, DOP kamulaştırmadan arta kalan miktar üzerinden alınır. DOPO %40'dan fazla çıkması ve düzenleme alanında kamu mülkiyetinde arazi olmaması durumunda kamulaştırılması gereken alan umumi hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının %40'ının çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp 60'a bölünmesiyle bulunmaktadır.

- Yönetmeliğin 10. Maddesinde imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımına ilişkin esaslar sıralanmaktadır. Buna göre, düzenleme sonucunda ortaya çıkan imar parsellerinin teknik bir zorunluluk olmadıkça eski sahiplerine tahsisinin sağlanması gerekmektedir. Bu olanaklı değil ise en yakın parsellerin tahsisi yoluna gidilmelidir. Teknik zorunluluklar nedeniyle başka bir imar adasında parsel tahsisi yapılıyorsa, imar hakları açısından malikin bir kaybı olmaması gerekir. Yani parsel, ancak aynı yapılaşma koşullarını taşıyan başka bir alana kaydırılabilir. Buna uyulmaması, Yönetmeliğin 10. Md. aykırılık nedeniyle yargısal denetim sırasında düzenleme işleminin iptaline gerekçe olabilmektedir. İmar planları ile daha önce benzer koşullardaki kadastral arazi parçaları piyasa değerleri birbirinden çok farklı olan imar parsellerine dönüştürülmektedir. Örneğin, aynı imar adasında ayırma çizgisinin iki bölümünde birbirinden farklı yapılaşma koşulları öngörülebilir. Benzer biçimde imar parsellerinin konumları ortak alanlarla olan ilişkileri bakımından farklılık gösterecektir. Tüm bu durumlarda imar parsellerinin değerleri arasında önemli ayrımlar oluşabilir.

Parselasyon işlemi sonrasında en çok yakınmalara neden olan bu noktaya İdarelerin özellikle dikkat etmesi gereği vardır. Kuramsal olarak, oluşturulacak tüm parsellerin piyasa değerleri birbirinden farklı olacaktır. Danıştay 6.Dairesi düzenleme işlemi sonrasında tahsis edilen parsel

ile eski kadastral parselin birbirinden çok uzak olması ya da ekonomik değerlerin birbirinden çok farklı olması durumlarında işlemi iptaline karar verebilmektedir. (Bkz. Danıştay 6.Dairesi E:1984/834, K:1985/101 sayılı kararı) Tahsis sorununu kura yolu ile aşmak isteyen bir İdarenin uygulaması da 6. Daire'nin E:1992/2581, K:1993/2258 sayılı kararı ile "yasada parsel sahiplerinin noter huzurunda çekilecek kura ile saptanmasını öngören bir hüküm bulunmadığından" iptal edilmiştir.

- Medeni Kanunun mülkiyeti düzenleyen maddeleri (624-630 md.) açısından Yönetmeliğin 10. maddesi yorumlandığında, hisseli bir alanın düzenleme ile müstakil mülkiyete sahip imar parselleri haline getirilemeyeceği ortaya çıkmaktadır. Nitekim 18. Madde ile ilgili Yönetmeliğin yayınlanmasından hemen sonra Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü 7.11.1985 gün ve 1477 sayılı genelgesinde, "İmar gören kadastro veya eski imar parselleri üzerinde mevcut aynı ve şahsi haklar, irtifak hakları, rehinler, şerhler, beyanlar, takyitler yeni imar parsellerine aynen nakledilir" ifadesi ile bu şartları taşımayan düzenleme işlemlerinin tapuya tescil edilmeyeceğini belirtmektedir. Tescil edilmeyen bir düzenleme işleminin yapılması Yasaya açıkça aykırı olacaktır. Bu nedenle, hisseli bir alanda yapılan düzenleme sonrasında oluşturulan imar parsellerinde, hisselerin olduğu gibi korunması gerekmektedir. Şüyuunun giderilmesi yolları arasında düzenleme işlemi bulunmamaktadır. Nitekim yargı kararları da bu yöndedir. Danıştay 6. Dairesinin E:1992/1205, K:1993/826 sayılı kararında şu ifadeler yer verilmektedir: "müşterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunludur. Dava konusu düzenleme işleminde düzenleme sonucu 7 adet imar parseli oluşturulup bunlardan beş adedinin belediyeye öteki ikisinin de ayrı ayrı diğer hissedarlara müstakilen tahsis edilerek müşterek mülkiyetin belediye tarafından ferdileştirilmesi" işleminin tapuya tescil isteminin reddedilmesini yerinde bulmuştur. Yine aynı Mahkemenin E:1993/2471 K:1993/3934 sayılı kararı ile davacıların da paydaşı olduğu taşınmazların parselasyon işlemine tabi tutulması üzerine paydaşlardan bazılarına müstakil imar parselleri verilmesine karşın davacılar için çok hisseli parsel verilmesinin uygun olmadığı belirtilmektedir.

Yargısal denetim açısından önemli olan bu noktanın istisnası da bulunmaktadır. 22.5.1986 tarihli 3290 sayılı Kanun ile 2981 sayılı Kanun'a eklenen Ek Madde 1 uyarınca, hisse miktarı müstakil bir parsel tahsisine yetiyorsa, parsel müstakil mülkiyete haiz olarak tescil edilebilmektedir. Bunun için de bazı koşulların oluşması gerekmektedir. C.İşleyici'nin belirttiği gibi, zeminde bu koşulların oluşup oluşmadığı, yani hisseli parsellerin zeminde müstakil olarak kullanılıp kullanılmadığı, yapı var ise, hangi hissedar tarafından yapıldığı, yapı yoksa zeminin hangi hissedar tarafından kullanıldığı, özel parselasyon belgesinin olup olmadığı gibi hususlar araştırılmalı ve dağıtım bu bilgiler çerçevesinde yapılmalıdır (TMMOB, HKMO,1998:15). Ayrıca, 18. Madde uygulamasına ilişkin ilgili Encümen Kararı'nda 2981/3290 sayılı yasanın Ek 1.maddesindeki yetkinin kullanıldığının özellikle belirtilmesi gerekir. Ancak, yukarıda da belirtildiği gibi, bu yetkinin kullanılabilmesi için hisseli taşınmazlarda zeminde fiili bölünmenin varlığı şarttır. Eski dilde "kayden şayi, mahallen müstakil" diye ifade edilen zeminde fiili bölünme yoksa, Ek 1. Madde gereğince taksim yapılamaz. "Ancak zeminde fiili bölünme olmadığı halde 18.madde uygulaması ile taksim yapılmak isteniyorsa o takdirde de, daha sonra İdare Mahkemelerinde uygulamanın iptali durumu ile karşılaşmamak için Belediyenin, taksime konu taşınmaz maliklerinden, yapılan taksime muvafakat ettiklerine dair yazılı beyanları alınarak taksim yapılabileceği uygulamacı kuruluş Belediyelere ve tescili yapan Tapu Sicil Müdürlüklerine büyük kolaylıklar sağlayacağından kabul edilebilecek bir görüşür" (Beyaz,1995:6)

Danıştay 6.Dairesinin E:1991/1649, K:1992/624 sayılı kararında konuya ilişkin olarak alınan bir karar şöyledir: "Üzerinde imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan hisseli araziye 2981 sayılı

Yasanın 10/c maddesinin uygulanması sonucu, üzerinde yapı bulunan imar parselinin yapı sahibine müstakilen tahsisinde, mülkiyetin ferdileştirilmesinden söz etmek mümkün değildir". Çünkü ilgili madde "belediyelere, üzerinde imar mevzuatına aykırı olarak bina yapılmış hisseli arazilerin ifrazından sonra yapıları yeniden doğan imar parselleri içinde kalan yapı sahiplerine müstakilen tahsis etmek yetkisi de vermiştir. Bu farklılığın ise, imar mevzuatına aykırı yapıların yasal hale getirilmesini öngören 2981 sayılı Kanunun amacından kaynaklandığı açıktır".

- Yönetmeliğin 10. maddesi uyarınca düzenleme sonucu oluşacak ada ve parsellerin de imar planına uygun olması gerekmektedir. İmar planında parsel ölçüleriyle ilgili hükümler bulunmaması halinde "3030 sayılı kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği" (R.G.2.11.1985) 17. Madde'de yer alan asgari şartlara uygun parseller meydana getirilmelidir. Bunun dışında ve genellikle ihmal edilen bir diğer hüküm de Otopark Yönetmeliğ'in'de (R.G.20.3.1991) yer almaktadır. Genel esasları düzenleyen 4. Madde uyarınca ada içi düzenlemesi sırasında imar parsellerinin büyüklüğü tespit edilirken yönetmeliğin ilgili hükümleri uyarınca bulunacak otopark gereksiniminin dikkate alınması gerekmektedir. Otopark yönetmeliği imar düzenlemeleri sırasında pek dikkate alınmadığından bu konu örneklerle daha açık hale getirilebilir. Örneğin, plan notlarında otopark gereksiniminin arka bahçelerde karşılanabileceği imar adaları gösterilmiş olabilir. Bu durumda parsellerin giriş ve manevraya ve otopark gereksinimine uygun büyüklükte olması gerekir. Benzer şekilde topoğrafyanın izin vermediği durumlarda bodrum katları otopark olarak kullanılmadığından parsel büyüklüklerinin buna göre saptanması gerekir.

Sonuç olarak, imar parsellerinin büyüklüğünün saptanmasında uyulması gereken hükümler şöyle sıralanabilir.

- a) Planda parsel büyüklükleri ile ilgili hüküm varsa önce buna uyulacaktır. Ayrıca, parsellerin biçim ve boyutlarının planın yapılaşma ile ilgili hükümlerini uygulamaya elverişli olması gerekir.
- b) Planda parsel büyüklüğü gösterilmemiş ise Tip Yönetmeliğin 10. Maddesinde belirtilen parsel genişlik ve derinliği ile ilgili asgari ölçülerin tutturulması gerekir.
- c) Otopark yönetmeliği hükümlerine göre de asgari ölçülerin yeniden düzenlenmesi gerekir.

Yargısal denetim sırasında şehircilik ilkelerine ve plan bütünlüğüne uygunluk arandığı durumlarda imar parsellerinin oluşturulmasına ilişkin bu esaslara uyulup uyulmadığı özenle araştırılmalıdır.

Ayrıca, 18. Madde Yönetmeliği'nin 10. maddesinde belirtilen diğer hususların da incelenmesi elbette gerekir ancak bunlar Yönetmelik'te oldukça açık olduğundan ayrıca yorumlamaya gerek bulunmamaktadır.

- 18. Madde uyarınca yapılan imar düzenlemelerinde sıkça karşılaşılan bir itiraz konusu da aynı düzenleme sahası içerisine giren parsellerin bir bölümünden DOP alınmamasına ilişkindir. DOP'un alınmadığı ya da kısmen alındığı durumlar şöyle sıralanabilir.
 - a) Daha önce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olması durumunda, yeni bir düzenleme yapıldığında DOP alınmayacaktır. Burada yer alan "bu maksatla başka isimlerle" ifadesinin açıklanması gerekmektedir. Bilindiği gibi mülga 2290 sayılı Belediye Yapı Yolları Yasası ve mülga 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi, kamu hizmetlerine ayrılan yerler için arsa başına eksik dağıtım payı öngörmekteydi. Anayasa Mahkemesi'nin 22.11.1963 tarihli, E.1963/65, K.1963/278 (R.G. 11.1.1964) kararı ile bu maddenin iptali üzerine 1972 yılında yürürlüğe giren 1605 sayılı

yasada "düzenleme ortaklık payı" kavramı ve neye karşılık alındığı Anayasa Mahkemesi kararı doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir. Dolayısıyla, Yönetmelikte sözü edilen "bu maksatla başka isimlerle" ifadesi mülga 2290 ve mülga 6785 sayılı kanunlara dayalı olarak yapılan düzenlemeleri (yola giden, yola ve yeşile terk edilen, kamu hizmetlerine ayrılan, bedelsiz terk edilen gibi) kapsamaktadır. Şu halde, eğer bir arsa veya araziden daha önce yukarıda zikredilen mülga kanunlar uyarınca eksik dağıtım payı ya da 1972 yılından sonra 6785/1605 veya 3194 sayılı Kanunlara göre DOP alındıysa, yeni bir düzenleme yapılması durumunda bunlardan DOP alınmayacaktır. Nitekim Danıştay kararları da bu yöndedir. 6:Daire'nin E:1993/714, K:1993/5180 sayılı kararında 6785/1605 sayılı yasaya göre parselasyon işlemine tabi tutulan ve düzenleme ortaklık payı alınan taşınmazın daha sonra yeniden parselasyona tabi tutulması halinde, bu taşınmazın düzenleme hesabına katılmaması ve düzenleme ortaklık payı alınmaması gerektiği belirtilmektedir.

- b) İki özel durumda da DOP alınmamakta bunun yerine, DOP bedele dönüştürülmektedir. Birinci durumda, düzenlemeye giren parsel üzerinde plan ve mevzuata göre korunmasında sakınca bulunmayan bir yapı mevcut ise ve yapının parsel üzerindeki konumu, parselin bir bölümünün DOP olarak alınmasına olarak tanımlıyorsa, bu parsel için düşen DOP miktarı, ilgilinin isteği ile, 2492 sayılı Kamulaştırma Kanununun hükümlerine göre takdir edilen bir bedele dönüştürülmektedir. İkinci durumda, eğer Yönetmeliğin 5. Maddesine göre işlem yapıldıysa, yani müstakil inşaat elverişli kadaströ parsellerinin bulunması nedeniyle bir imar adasından küçük alanda düzenleme yapılmışsa, düzenlemeye girmeyen bu kadaströ parsellerine düşen DOP miktarı bedele dönüştürülmektedir.
- c) Bazı durumlarda da DOP saptandan daha düşük alınmaktadır. Mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39. Maddesine göre, taşınmaz sahiplerinin istemi üzerine terk suretiyle imar parseli oluşturulması olanaklıydı. Düzenleme sahasına giren parsellerde daha önce bu tür bir terk yapıldı ise ve ilk ayırma (ifraz) sırasında terk edilen miktar DOP'tan daha düşük ise, aradaki fark kadar DOP alınabilmektedir. Yönetmelikte (Md.11) "%40'a tamamlayan fark kadar DOP alınabileceği" ifadesi bulunmaktadır. Bununla birlikte, düzenleme sahasında daha düşük bir DOP ortaya çıkıyorsa, parselden alınacak farkın mutlaka %40'a tamamlanmasını istemek Kanununun ve yönetmeliğin hem lafzına hem ruhuna uygun düşmemektedir. Yönetmelik değişikliği yapılmadığı sürece, bu durumun kazai içtihadlar ile açıklığa kavuşturulması, mümkün olan tek yol olarak gözükmektedir. Danıştay 6.Dairesi'nin aldığı bir karar bu yorumu destekler niteliktedir. E:1989/901, K:1990/477 sayılı kararda "yürürlükten kalkan imar yasasına göre ifraz edilerek tescil edilen parsellerden, düzenlemeye alınanların, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %35'e tamamlayan fark kadar DOP alınabileceği hükme bağlanmış bulunmaktadır. Ancak, düzenleme yapılan alanda %23 oranında DOP alınmıştır. Davacılar daha önce yol için bedelsiz olarak %14 oranında pay alındığından yeni yapılan parselasyon sırasında bu oranın %23'e tamamlanması gerekirken, yeniden bu oranda pay alınmasında yönetmelik hükmüne uyarlık bulunmamaktadır" ²denilerek konu açıklığa kavuşturulmuştur.
- Yapılaşmanın bulunduğu alanlarda düzenleme yapılırken dikkat edilmesi gereken bir istisna hükmü Yönetmelikte bulunmaktadır. (md.36) Buna göre, mevzuata ve plana uygun bina yapılabilecek parsellerde kadaströ parsel sınırları, imar parseli sınırı olarak ele alınabilmektedir. Yani düzgün imar parseli oluşturulmasına istisna getirilmektedir. Bunun gerçekleşmesi için üç koşulun birlikte yerine gelmesi gerekmektedir. Birincisi, bu uygulama yapılaşmanın bulunduğu alanlarda yapılabilir. İkincisi, oluşturulacak parsel için birden fazla bina girmesi durumunun ortaya çıkması ve kadaströ parselin imar parseli haline getirilmesiyle bu sakıncanın giderilebilir olması gerekmektedir. Üçüncüsü, mevcut binaların mevzuata ve plana uygun olması gerekir.

² Döz konusu karar alındığı tarihte DOPO %35 dir.

- DOP hesaplanırken Yönetmeliğin 12. Madde'sinde sayılan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer tesis alanı gibi "umumi tesis"lere ayrılan alanlar dikkate alınmamaktadır. Diğer bir deyişle, DOPO hesabına bu tür kamusal alanlar girmemektedir. Bu alanlar düzenleme yapıldığı sırada kamulaştırılmamış olabilirler. Bu durumda taşınmazları bu alanlara isabet eden taşınmaz sahipleri büyük ölçüde mağdur olacaklar ve sosyal adalet ilkesi yara alacaktır. Yönetmeliğin 12. Maddesi bu haksızlığı gidermek üzere düzenlenmiştir. Madde ile anılan tesislerin düzenleme sahasına giren tüm taşınmaz sahiplerine hizmet vereceği kabulü ile imar parseli olarak ayrılan ya da birleştirilen bu alanlardaki taşınmaz sahipleri, diğer imar parsellerine DOP düşülerek taşınmaktadır. Sonuçta, düzenleme alanındaki tüm taşınmaz sahipleri, hisseleri oranında, söz konusu kamu hizmet tesis alanında hisse sahibi olmakta ve kamulaştırma yapıldığında kendilerine bedel ödenmektedir. Dolayısıyla, düzenleme sahasında okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesisler için ayrılmış alan bulunuyorsa yukarıda belirtilen esaslara uyulup uyulmadığının araştırılması gerekir. Böylelikle, düzenleme işlemlerinde önce DOP'a esas olan kamuya ayrılan alan miktarının düzenlemeye giren kadastral parsel toplamına bölünmesi ile DOPO hesaplanarak taşınmaz sahiplerinin bedelsiz olarak kamuya terk edecekleri arazi oranı belirlenecek, daha sonra ise DOP hesabına girmeyen kamuya ayrılan alanların yine düzenlemeye giren kadastral parsel toplamına bölünmesi ile elde edilen KOP (Kamu Tesisleri Ortaklık Payı) hesaplanacaktır. KOP'un DOP'dan farkı, birincisinin kamuya bedelsiz olarak değil bedel karşılığı terk edilmesidir.

Kamu tesisleri ortaklık payı (KOP) nın "yasa ile öngörülmeleyen bir konunun, Anayasa'nın 124. maddesi karşısında yönetmelikle düzenlenmesinin" olanaksızlığı gerekçesi ile yasaya aykırı olduğunu savunan yazarlar bile, 12.Madde'nin doğru bir dağıtım ölçütü öngördüğünü ve bu kuralın öncelikle yasada yer almasının yararlı olacağını belirtmektedirler (Köktürk,1997). Kanımızca, 12.Madde ile kent planlamasında önemli bir uygulama kolaylığı getirildiği gibi, bu alanların kamulaştırılmasıyla ilgili olarak, bu tesislerden yararlanacak olan tüm taşınmaz sahiplerinin eşit oranlarda kamulaştırılacak alanlarda pay sahibi yapılması ile Anayasa'nın temel ilkelerinden olan sosyal adaletin sağlanmasına da olanak tanımaktadır.

Özetle, İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılan imar düzenlemesi işlemlerinin incelenmesi sırasında yukarıda sıralanan noktalar birer birer ele alınarak irdelenmelidir. Bunlar dışında kalan açılardan da inceleme yapılması tüm düzenleme işleminin baştan ve yeniden yapılması anlamına gelecektir. Ayrıca, dava konusu olmadığı sürece bu tür bir incelemeye gerek de bulunmamaktadır. Buraya kadar çizilen çerçevede yapılacak bir inceleme, düzenlemenin mevzuata, planlama ve şehircilik ilkelerine uyup uymadığı kadar adil olup olmadığı hakkında da hüküm vermek için yeterli olacaktır.

Kaynaklar

- Arslan Ç. (1995) The problem of Limiting Urban Land Ownership Rights and Evaluating the Decisions of Constitutional Court on Replotting, ODTÜ Basılmamış Y.Lisans Tezi.
- Beyaz, M. (1995) "Belediyelerin Hatalı İmar Uygulamaları", Mülkiyet Dergisi, 6(17), ss.3-6.
- Gürler, M. (1983) İmar Planları ve Uygulama Tekniği, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, Ankara.
- Gürler, M. (1995) "İmar Planları Uygulama Yöntemleri", Mülkiyet Dergisi, 6(16).

- Keleş R. (1984) Kentleşme ve Konut Politikası, A.Ü S.B.F Yayınları, Ankara
- Kıral, Ö. (1980) 6785/1605 Sayılı İmar Yasasının 42. Maddesine İstisnai Bir Yaklaşım, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Basılmamış Y.Lisans Tezi.
- Köktürk, E. (1997) “İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Kavramlaşma”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Türkiye 6. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Sevinç S. (1991), "18.Madde Düzenleme Sınırları İmar Planı Tasarımı Aşamasında Belirlenmelidir", B.İ.B ile Belediyeler, 11(5), ss.38-41.
- Tekeli İ. (1980) "Türkiye'de Kent Planlamasının Tarihsel Kökenleri", Türkiye'de İmar Planlaması, Der. T.Gök, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Yayını.
- TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, (1987) Türkiye 1. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, Yılmaz Yaran'ın Konuşması, ss.267-272.
- TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, (1991) Türkiye 3. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Beşinci Oturum, Ankara, Cemal İşleyici'nin Konuşması, ss.332-334.
- TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara Şubesi (1998), Panel-İmar Uygulamaları ve Harita Uygulama Sorumluluğu, Kayseri.
- TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara Şubesi (1999a), Panel-İmar Uygulamaları ve Harita Uygulama Sorumluluğu, Ankara.
- TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara Şubesi (1999b), Panel-İmar Uygulamaları ve Harita Uygulama Sorumluluğu, Eskişehir.
- Ülkü,H., Olgun,Ö. (1993), "Arsa Düzenleme Sorunlar ve Öneriler", TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Türkiye 4. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Yaran, Y. (1990) “İmar Planı Uygulama Yöntemleri”, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, İzmir Şubesi Haber Bülteni, 1(4).
- Yavuz, F.,Keleş, R., Geray, C. (1978) Şehircilik (Sorunlar, Uygulama, Politika), AÜ SBF Yayını, Ankara