

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**İMAR MEVZUATINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE PARSELASYON
PLANLARININ YAPIM SÜRECİNDE OLUŞAN FARKLILIKLARIN
İRDELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Samet ÇUBUKÇU

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

ŞUBAT 2022

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

**İMAR MEVZUATINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE PARSELASYON
PLANLARININ YAPIM SÜRECİNDE OLUŞAN FARKLILIKLARIN
İRDELENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Samet ÇUBUKÇU
(501181663)**

Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı

Geomatik Mühendisliği Programı

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Mustafa YANALAK

ŞUBAT 2022

İTÜ, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü'nün 501181663 numaralı Yüksek Lisans Öğrencisi Samet ÇUBUKÇU, ilgili yönetmeliklerin belirlediği gerekli tüm şartları yerine getirdikten sonra hazırladığı “İMAR MEVZUATINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE PARSELASYON PLANLARININ YAPIM SÜRECİNDE OLUŞAN FARKLILIKLARIN İRDELENMESİ” başlıklı tezini aşağıda imzaları olan jüri önünde başarı ile sunmuştur.

Tez Danışmanı : **Prof. Dr. Mustafa YANALAK**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Jüri Üyeleri : **Prof. Dr. Reha Metin ALKAN**
İstanbul Teknik Üniversitesi

Prof. Dr. Arif Çağdaş AYDINOĞLU
Gebze Teknik Üniversitesi

Teslim Tarihi : **12.01.2022**
Savunma Tarihi : **09.02.2022**





Babama,



ÖNSÖZ

Bu tez çalışmasının yürütücülüğünü yapan, tüm çalışma sürecinde akademik bilgi ve tecrübeleriyle her daim yanımda olan ve her konuda anlayışı ve desteğini hissettiğim çok değerli danışman hocam Prof. Dr. Mustafa YANALAK'a,

Yüksek Lisans eğitimim boyunca her türlü desteği ve anlayışı gösteren İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Harita Şube Müdürlüğü birim amirlerime ve çok değerli çalışma arkadaşlarıma,

Son olarak tez çalışmam boyunca gösterdiği anlayış ve manevi destek için annem Havva ÇUBUKÇU'ya, ablam Sena ÇUBUKÇU'ya ve Ece SARUHAN'a,

Teşekkürlerimi ve saygılarımı sunarım.

Şubat 2022

Samet ÇUBUKÇU
(Harita Mühendisi)



İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ	vii
İÇİNDEKİLER.....	ix
KISALTMALAR.....	xi
ÇİZELGE LİSTESİ.....	xiii
ŞEKİL LİSTESİ	xv
ÖZET	xvii
SUMMARY	xix
1. GİRİŞ	1
2. İMAR MEVZUATINA GÖRE MEKÂNSAL PLANLAR.....	5
2.1 Mekânsal Strateji Planı.....	5
2.2 Çevre Düzeni Planı.....	6
2.3 İmar Planları	6
2.3.1 Nazım imar planı.....	7
2.3.2 Uygulama imar planı.....	8
3. 3194 SAYILI İMAR KANUNU KAPSAMINDA YAPILAN İMAR UYGULAMALARI.....	11
3.1 Parselasyon Planı	11
3.2 Kamulaştırma.....	12
3.3 İlgilisinin Talebi Üzerine İfraz ve Tevhit.....	12
4. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ UYARINCA PARSELASYON PLANLARININ HAZIRLANMASI	15
4.1 Düzenleme Sahasının Belirlenmesi.....	17
4.2 Kadastro Kayıtlarının Temini ve Kök Parsel Değerlendirmesi	18
4.3 Tapu Kayıtlarının Temin Edilmesi ve Sayısal Ortama Aktarılması	20
4.4 İmar Planlarının Sayısallaştırılması ve Yol Dengelemelerinin Yapılması.....	20
4.5 Düzenleme Sınırının Geçirilmesi.....	20
4.6 İmar Planlarının Analizi	22
4.7 Belirlenen Düzenleme Sahasında Parselasyon Planı Hazırlanması İçin Encümen Kararı Alınması	22
4.8 İlgili Parsellerin Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması.....	22
4.9 Düzenleme Sahasının Halihazır Alımının Yapılması	23
4.10 Düzenleme Ortaklık Payı Oranı Hesabı	23
4.11 İmar Parsellerin Oluşturulması ve Dağıtımı	24
4.12 Hazırlanan Parselasyon Planlarının Onaylanması ve Askıya Çıkarılması	25
4.13 Kontrol ve Tescil İşlemleri	25
5. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ UYARINCA PARSELASYON PLANLARININ HAZIRLANMASINDA DOP VE KOP UYGULAMALARI.....	27
5.1 Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)	27
5.2 Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO).....	27

5.3 Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis.....	29
5.4 Kamu Ortaklık Payı Oranı (KOPO).....	31
5.5 Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamu Ortaklık Payı (KOP) Tarihçesi.....	31
5.6 DOP ve KOP Uygulamalarında Yapılan Son Mevzuat Değişikliği ve Gereklçeleri	37
5.6.1 7181 Sayılı tapu kanunu ve bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair kanun.....	37
5.6.2 7221 Sayılı coğrafi bilgi sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanun.....	39
5.6.3 7333 Sayılı bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanun	40
5.6.4 Arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelik.....	41
6. UYGULAMA VE BULGULAR.....	43
6.1 Eski Mevzuata Göre Yapılan Parselasyon Planı	45
6.2 Yeni Mevzuata Göre Yapılan Parselasyon Planı.....	48
6.3 Yapılan Uygulamaların Karşılaştırılması.....	53
7. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	55
KAYNAKLAR	59
ÖZGEÇMİŞ	61

KISALTMALAR

AADHY : Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik

DOP : Düzenleme Ortaklık Payı

DOPO : Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

KOP : Kamu Ortaklık Payı

KOPO : Kamu Ortaklık Payı Oranı

TKGM : Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü





ÇİZELGE LİSTESİ

Sayfa

Çizelge 5.1 : Maksimum DOP Oranı ve DOP'un hangi alanlar için kullanılabileceği ile ilgili yasal dayanaklar ve Danıştay kararları.....	35
Çizelge 6.1 : Parsel maliklerinin düzenleme öncesi ve sonrası durumu (ilk uygulama)	53
Çizelge 6.2 : Parsel maliklerinin düzenleme öncesi ve sonrası durumu(ikinci uygulama)	53
Çizelge 6.3 : Kamulaştırma maliyetlerinin karşılaştırılması.	54



ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 2.1 : 1/100.00 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı.....	6
Şekil 2.2 : Nazım imar planı paftası.....	7
Şekil 2.3 : Uygulama imar planı paftası.....	8
Şekil 4.1 : Parselasyon Planı İş Akış Diyagramı.....	16
Şekil 4.2 : Bakanlık Proje Rezerv Alanı.....	17
Şekil 4.3 : Mülkiyet Raporu Ek-33.1	19
Şekil 4.4 : Mülkiyet Raporu Ek-33.2	19
Şekil 4.5 : İmar planı lejantı.....	21
Şekil 4.6 : Düzenleme Sınır Krokisi.....	21
Şekil 4.7 : Detay ölçü krokisi.....	23
Şekil 6.1 : Düzenleme Sahası (Uydu + Plan).....	43
Şekil 6.2 : Düzenleme sahasının konumu.....	44
Şekil 6.3 : Mülkiyet haritası.....	45
Şekil 6.4 : DOPO ve KOPO Hesabı.....	46
Şekil 6.5 : Parselasyon Planı Paftası.....	47
Şekil 6.6 : Mülkiyetin imar parsellerine dağıtımı (ilk uygulama).....	48
Şekil 6.7 : DOPO Hesabı (dereden ihdas yapılması durumu).....	49
Şekil 6.8 : DOPO Hesabı (kuruyan dereninin DOP'tan düşülmesi durumu).....	50
Şekil 6.9 : DOPO Hesabı (belediye ve hazine taşınmazlarının DOP'un düşürülmesinde kullanılması durumu).....	50
Şekil 6.10 : DOPO Hesabı (özel mülkiyetten Üniversite Alanına tahsis yapılması durumu).....	51
Şekil 6.11 : Mülkiyetin imar parsellerine dağıtımı (ikinci uygulama).....	52



İMAR MEVZUATINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER VE PARSELASYON PLANLARININ YAPIM SÜRECİNDE OLUŞAN FARKLILIKLARIN İRDELENMESİ

ÖZET

Parselasyon planları ile ilgili hüküm ve esasları belirleyen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde 7181, 7221 ve 7333 sayılı yasalar ile kapsamlı değişiklikler yapılmıştır. Yasada yapılan değişikliklerin akabinde 22 şubat 2020 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik ile parselasyon planlarının yapımında yeni bir döneme girilmiştir.

Bu tez kapsamında yeni mevzuat hükümlerine göre parselasyon planlarının neden ve nasıl hazırlanması gerektiği, eski mevzuat hükümlerine göre ne gibi farklılıkların ortaya çıktığı ve ne gibi artıları ve eksileri olduğunun ortaya koyulması amaçlanmıştır.

Bu tez çalışmasında öncelikle mekânsal planların kademelenmesi gösterilmiş, en üst ölçekten en alt ölçeğe doğru hazırlanma amaçlarına değinilmiştir.

Hazırlanan planların sonuçlanması, arazideki fiili durumun uygulama imar planlarına uygun hale getirilmesi amacıyla imar uygulaması yapılarak gerçekleştirilir. Bu sebeple 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yapılan imar uygulama yöntemlerinden bahsedilmiş ve parselasyon planlarının neden en etkili ve verimli yöntem olduğu açıklanmıştır.

Parselasyon planlarını nasıl hazırlandığını göstermek için iş akış diyagramı yapılmış ve her aşamada yapılması gerekenler açıklanmıştır.

Eski mevzuat hükümlerine göre yapılan parselasyon planları ile yeni mevzuat hükümlerine göre yapılan parselasyon planı arasındaki farkları ortaya koymak için Sarıyer İlçesi, Mirgün Mahallesi, muhtelif parselleri içeren düzenleme sahasında eski mevzuat hükümlerine göre yapılan ve tescil edilen parselasyon planı, yeni mevzuat hükümlerine göre yeniden yapılmıştır.

Yapılan uygulama neticesinde düzenlemeye giren şahıs, belediye, üniversite ve hazine taşınmazlarının düzenleme öncesi yüzölçümleri ile düzenleme sonucunda kalan yüzölçümleri ve kamulaştırma maliyetleri karşılaştırılmıştır.

Eski mevzuat hükümlerine göre yapılan parselasyon planı sonucu Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) 0.2257916, Kamu Ortaklık Payı Oranı (KOPO) 0.4991502 olarak hesaplanmıştır. KOP'a tahsis edilip de daha sonra kamulaştırılması gereken hisse miktarı 2916.42 m² olup, kamuya maliyeti yaklaşık 20.414.940 TL'dir.

Yeni mevzuat hükümlerine göre yapılan parselasyon planı sonucunda DOPO 0.4500000 olarak hesaplanmış ve imar planında Üniversite Alanı olarak gösterilen alana daha sonra kamulaştırılmak üzere özel mülkiyetten 5279.35 m² tahsis yapılmıştır. Bu alanın kamuya maliyeti yaklaşık 36.955.450 TL'dir.



EXAMINATION OF THE CHANGES MADE IN ZONING LEGISLATION AND THE DIFFERENCES OCCURING DURING THE PREPARING PROCESS OF THE SUBDIVISION PLANS

SUMMARY

Comprehensive changes were made in the 18th article of the Zoning Law No. 3194, which determines the provisions and principles regarding the parceling plans, with the laws numbered 7181, 7221 and 7333. Following the amendments made in the law, a new period has been entered in the preparing of subdivision plans with the Regulation on Land and Land Arrangements, which was published in the Official Gazette on February 22, 2020.

Within the scope of this thesis, it is aimed to reveal why and how the parceling plans should be prepared according to the provisions of the new legislation, what kind of differences emerged compared to the provisions of the old legislation, and what kind of pros and cons are there.

In this thesis, firstly, the grading of spatial plans was shown, and the aims of preparing from the highest scale to the lowest scale were mentioned.

The finalization of the prepared plans is carried out by making a zoning application in order to make the actual situation in the land compatible with the implementation zoning plans. For this reason, the zoning implementation methods made according to the provisions of the Zoning Law No. 3194 are mentioned and it is explained why the subdivision plans are the most effective and efficient method.

In order to show how the subdivision plans are prepared, a work flow diagram has been made and what needs to be done at each stage is explained.

In order to reveal the differences between the subdivision plans made according to the provisions of the old legislation and the subdivision plan made according to the provisions of the new legislation, the subdivision plan, which was made and registered in accordance with the provisions of the old legislation, in the arrangement area containing various parcels in Sarıyer District, Mirgün Neighborhood, was reconstructed according to the provisions of the new legislation.

As a result of the implementation, the surface areas of the individual, municipality, university and treasury immovables entered into the regulation before the regulation and the remaining area as a result of the regulation and expropriation costs were compared.

In consequence of the subdivision plan made according to the provisions of the old legislation, Development Readjustment Share Ratio (DRSR) was calculated as 0.2257916, and the Public Partnership Interest Ratio (PPIR) was calculated as 0.4991502. The amount of shares that should be allocated to the parcel of Public

Partnership Interest (PPI) and then expropriated is 2916.42 m², and its cost to the public is approximately 20.414.940 TL.

In consequence of the subdivision plan made in accordance with the new legislation provisions, DRSR was calculated as 0.0000045 and 5279.35 m² of private property was allocated to the area indicated as University Area in the zoning plan to be expropriated later. The cost of this area to the public is approximately 36,955,450 TL.

If the DRSR value did not exceed 45% in the designated regulation area, in the second application, the publicly owned immovables would not be used to reduce the Development Readjustment Share (DRS), and the University Area and the Nursery Area, which were created to be expropriated later according to the old legislation, could be transferred to the public ownership free of charge from the regulation partnership share with the new implementation method. Or if the entire regulation area consisted of immovables subject to private ownership and consisted of general service areas subject to public partnership interest, except for roads; Despite a low regulation partnership share rate according to the old legislation, a high rate of expropriation PPI parcel would be created. According to the new legislation, up to 45% of the regulation partnership share would be deducted from the parcels included in the regulation, and public and public service areas would be brought to the public free of charge.

In fact, factors such as the state of ownership in the area where the subdivision plan will be made, the amount and quality of public and public service areas reveal the pros and cons of both methods relative to each other.

For this reason, this study can be improved by preparing subdivision plans according to the old and new legislation in different regulation areas.

Each region for which a parceling plan is planned has different dynamics within itself. Depending on the factors such as the constructions on the ground, the free abandonment of the parcels in the past, the existence of immovable property subject to construction servitude or condominium ownership, it should be decided what kind of a path to follow.

With the new legislation, a wide range of action has been provided to the administrations authorized to make subdivision plans, and new provisions have been introduced and it has been stated much more clearly how the subdivision plans should be prepared.

According to the provisions of the old legislation, it was not possible to obtain a development readjustment share from a parcel more than once. This provision was also preserved in the new legislation, but it was regulated that in case of an increase in value with the decisions of the zoning plans, an additional development readjustment share up to 45% could be obtained. Development readjustment share is reduced from the parcels included in the regulation with the definition in the law, in return for the increase in value due to the regulation. In other words, the exception brought has been a positive change consistent with the definition of the DRS.

How the cadastral and zoning roads closed must be used while or before the subdivision plan is made, has been made with the new legislation.

After the amendments made in Article 18 of the Zoning Law No. 3194, share analysis can be done. While this situation provides ease of implementation for the administrations, it also enabled the rights holders to eliminate their grievances.

Although increasing the DRS up to 45% has made things easier for the practitioner, there has been no innovation that satisfies the owners of the real estate.





1. GİRİŞ

Ülke, bölge ve şehir düzeyinde sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek, güvenli, sağlıklı ve yaşam kalitesi yüksek, çevreler oluşturmak üzere her ölçekte mekânsal planların hazırlanması ve bu planların uygulamalarının hayata geçirilmesi gerekmektedir [1].

Ülkemizde planların uygulaması 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre yapılmaktadır. Bu planlarının uygulanması meri İmar Kanunu hükümlerince parselasyon planı yapılarak, ilgisinin talebi üzerine ifraz ve tevhit işlemiyle veya kamulaştırma yapmak suretiyle hayata geçirilmektedir.

7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. maddesinde yapılan değişiklik ile öncelikli olarak parselasyon planlarının yapılması zorunlu tutulmuştur. Parselasyon planları imar planlarını bütüncül olarak ele alarak, külfetinde eşit dağıtılmasına olanak sağlaması açısından en etkili ve verimli imar uygulaması yöntemidir.

Ülkemizde ilk kez 1928 yılında çıkarılan 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vezaifine Dair Kanunla 03.06.1930 tarihli ve 1663 sayılı Kanunla eklenen hükümlerle Ankara İmar Müdürlüğüne, parselasyon planı yapma yetkisi verilmiş olup, %15 oranında bugünkü düzenleme ortaklık payı benzeri kesinti yapma imkanı sağlanmıştır. Daha sonra bu oran 1956 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu ile %25'e çıkartılmıştır. 1972 yılında 1605 sayılı Kanun ile 6785 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmış ve düzenlemeye giren parsellerden düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışı karşılığında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) alınabileceği hükmü getirilmiştir [2].

Düzenleme ortaklık payı kavramı ilk kez bu yasa değişikliği ile literatürümüze girmiş olup, azami değeri %25 olarak belirlenmiştir. Günümüzde halen yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanunu ile bu oran ilk olarak %35 olarak belirlenmiş, 2003 yılında 5003 sayılı yasa ile yapılan değişiklikle önce %40'a çıkarılmış daha sonra 2019 yılında 7181

sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan son değişiklik ile %45' çıkarılmıştır.

Parselasyon planlarının yapımında uygulanmak üzere 02.11.1985 tarih ve 18913 mükerrer sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 12. maddesi ile Kamu Ortaklık Payı (KOP) uygulaması getirilmiştir. Bu uygulama ile hastane, okul, belediye hizmet, kreş veya diğer resmi tesis alanları gibi umumi tesisler daha sonra kamulaştırılmak üzere düzenlemeye giren parsellerden alanları oranında pay verilmek suretiyle oluşturuluyordu.

Bu tarihten itibaren yapılan uygulamalarda; yasada belirtilen düzenleme ortaklık payına konu alanlar ile yönetmelikte belirtilen kamu ortaklık payına konu alanlar dışındaki umumi ve kamu hizmet alanlarının KOP mu DOP mu olduğu hususundaki karar, parselasyon planını yapan mühendisin yorumuna kalıyordu. Zaman içerisinde Danıştay kararları bu konudaki karışıklıklara netlik kazandırmıştır. Düzenleme sahasında bulunan genel hizmet alanlarının KOP'tan yerel hizmet alanlarının ise DOP'tan karşılanması görüşü benimsenmiştir.

7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve 7333 Sayılı Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde kapsamlı değişiklikler yapılmış ve ek hükümler getirilmiştir. Yapılan değişiklikler arasında en önemlilerinden biri KOP hisselendirmesiyle oluşturulan umumi hizmet alanlarının da DOP'a dahil edilmesidir.

Yapılan değişikliklerden sonra parselasyon planları yapılırken uyulması gereken usul ve esasları da düzenleyen Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik (AADHY) 22.02.2020 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. AADHY'nin yürürlüğe girmesiyle KOP uygulaması resmi olarak yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu tez kapsamında yeni mevzuat hükümlerine göre parselasyon planlarının nasıl hazırlanması gerektiği, eski mevzuat hükümlerine göre ne gibi farklılıkların ortaya çıktığı ve ne gibi artıları ve eksileri olduğunu ortaya koyulması amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda öncelikle;

- mekânsal plan hiyerarşisinde imar planlarının yeri,
- imar planlarının uygulama yöntemleri ve parselasyon planlarının önemi,
- parselasyon planı iş akışı ve her aşamada yapılması gerekenler,
- parselasyon planının en önemli bileşenlerinden DOP ve KOP kavramlarının ne olduğu, tarihi ve hesabına ilişkin esaslar,

farklı başlıklar altında açıklanmıştır.

Daha sonra uygulama aşamasında eski mevzuat hükümlerine göre belirlenen çalışma alanında yapılan ve tescil edilen parselasyon planı, yeni mevzuat hükümlerine göre yeniden yapılmıştır.

Yapılan uygulama sonucunda çıkan sonuçlar karşılaştırılmış, sonuçlar ortaya koyulmuş ve uygulamanın geliştirilmesi için önerilerde bulunulmuştur.



2. İMAR MEVZUATINA GÖRE MEKÂNSAL PLANLAR

Genel anlamıyla planlama, belirlenen bir amaca ulaşmak için uyulması gerekli düzeni ve yöntemleri belirleyen eylem ve dokümanlardır. İmar Kanunu ile planlama faaliyetlerinin amacı; yerleşim yerlerinin fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun olarak yapılaşmasını sağlamaktır.

Belirli bir mekânı kapsayan, farklı ölçekte planların birbiriyle uyumuna, plan kademelenmesi (hiyerarşisi) denilmektedir. Planlar yapılırken plan hiyerarşisine uyulması gerekir [3].

Mekânsal planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince hazırlanan, amaçları ve kapsadıkları alan bakımından üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; mekânsal strateji planı, çevre düzeni planı ve imar planını ifade etmektedir. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanmaktadır [1].

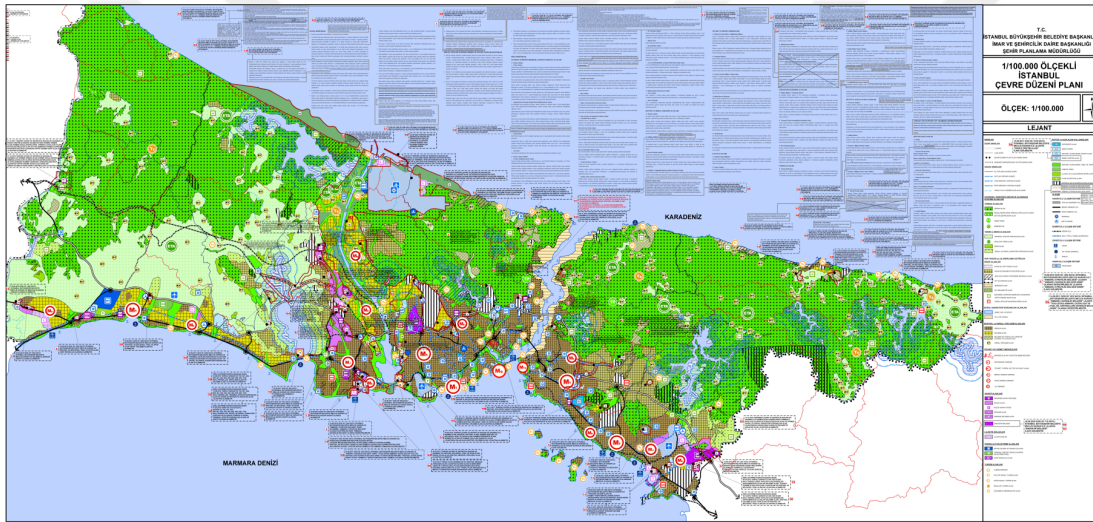
2.1 Mekânsal Strateji Planı

Mekânsal strateji planı, sosyal ve ekonomik gelişmenin temini için altyapı ve hizmetlerin kırsal ve kentsel alanları kapsayacak şekilde kalkınma politikalarına uygun olarak dengeli dağılımının sağlanması, insan odaklı, sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi yüksek, sürdürülebilir ve akıllı şehirler oluşturulması amacıyla; sürdürülebilir bir çevrenin temini için iklim değişikliğine uyum da gözetilerek mekânsal gelişmeyi yönlendiren, soyut, grafik anlatım diline ve şematik gösterim tekniğine sahip, mekânsal gelişme stratejilerini içeren ülke veya bölge düzeyinde yapılan 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçekli haritalar üzerine çizilen planlardır [4].

Mekânsal strateji planlarını yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkilidir.

2.2 Çevre Düzeni Planı

Çevre Düzeni Planı, akarsu, göl, orman ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, gelişme alanları, kırsal ve kentsel yerleşim, sanayi, tarım, ulaşım, enerji ve turizm gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan, ölçeğine uygun gösterim kullanılarak, varsa mekânsal strateji planlarının strateji ve hedef kararlarına uygun olarak, bölge, havza veya il düzeyinde 1/50.000 veya şekil 2.1'deki gibi 1/100.000 ölçekte haritalar üzerinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olan planlardır [2].



Şekil 2.1 : 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı.

2.3 İmar Planları

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 7. maddesine göre nüfusu 10.000'i aşan yerleşim yerlerinde hazırlanması mecburi olan, şehrin gelişim yönü de dikkate alınarak, daha yaşanılır ve düzgün bir yaşam alanı oluşturmak amacıyla; gelecekteki nüfus yoğunluğunun, bölgenin ve şehrin ihtiyaç duyacağı ulaşım ağları ile sosyal donatı alanlarını gösterir, varsa kadastral durumun işlenmiş onaylı halihazır haritalar üzerine çizilen, çeşitli hükümleriyle bütün planlardır [5].

İmar planları üst ölçekli plan kararları, kurum görüşleri, arazi kullanım verileri, ilgili mevzuat ve yönetmelikler çerçevesinde, şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda hazırlanır.

Planlama çalışmaları yapılan tüm analizler doğrultusunda; planlama etiği ve şehircilik ilkeleri gözetilerek, yaşam standartlarının yükseltilmesi, planlama alanının çevresiyle bütünleşmesi, çevre fonksiyonlarla birlikte gelişim göstermesi ve çevre fonksiyonların beraberinde getirdiği ihtiyaçların karşılanması amacıyla yapılır.

Bölgenin yeşil alan ve donatı ihtiyacı karşılanarak ve uygulamaya yönelik sorunların çözümüne yönelik kararlar geliştirilerek, şehircilik ilke ve prensipleri doğrultusunda, mülkiyet deseni ve donatı standartları gözetilerek bütüncül planlama anlayışı ile imar planı çalışmaları tamamlanır.

İmar planları; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesine göre Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelmektedir.

2.3.1 Nazım imar planı

Nazım imar planı, varsa çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, yine varsa kadastral durumu işlenmiş, onaylı halihazır haritalar üzerine 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kırsal ve kentsel yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini gösteren ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olan plandır. Şekil 2.2'de nazım imar planına örnek pafta gösterilmiştir.



Şekil 2.2 : Nazım imar planı paftası.

Uygulama imar planları, nazım imar planları esas alınmak suretiyle yapının kullanım amacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak hazırlanır.





3. 3194 SAYILI İMAR KANUNU KAPSAMINDA YAPILAN İMAR UYGULAMALARI

Merî imar planlarının sonuçlanması, bu planların zemine uygulanmasıyla gerçekleşir. 3194 sayılı İmar Kanunu gereğince imar planları üç şekilde;

- Uygulama imar planına uygun olarak 18. maddeye göre parselasyon planı yapılarak,
- özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazların; 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak veya satın alınmak suretiyle (kamulaştırma),
- parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde ilgisinin talebi üzerine ifraz ve tevhit yapılmak suretiyle (3194/15 ve 16. Maddeleri).

uygulanmaktadır [6].

3.1 Parselasyon Planı

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesinin başlığı “Arazi ve arsa düzenlemesi” iken 04.07.2019 tarih ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile “Parselasyon planlarının hazırlanması” olarak değiştirilmiştir. Bu tez kapsamında 3194 sayılı yasanın 18. maddesi hükümlerine göre tesis edilen imar uygulaması, parselasyon planı ya da arazi ve arsa düzenlemesi olarak adlandırılmaktadır.

Arazi ve arsa düzenlemesi, bir alana ilişkin imar planının uygulaması amacıyla, belirlenen düzenleme sahaları içerisinde kalan taşınmazların, mülkiyet durumuna (kamu, özel) bakılmaksızın ve maliklerin muvafakati aranmaksızın birleştirilmesi ve planın gerektirdiği umumi hizmet ve/veya kamusal hizmet alanlarının oluşturulması amacıyla düzenlene ortaklık payı, varsa kamulaştırılacak miktar alındıktan sonra eski

taşınmaz sahiplerine planının öngördüğü biçimde yapı yapılabilir parsellere yeniden dağıtılmasını içeren bir süreçtir [2].

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte ise parselasyon planı; İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümlerine ve uygulama imar planına uygun olarak imar parsellerinin oluşturulduğu, parselasyon planı açıklama raporu, parselasyon paftaları ile tescile esas belgeleri içeren uygulama dosyası ile bir bütün olan plan olarak tanımlanmıştır [7].

Kadastral durumun bütüncül şekilde düzeltilmesine imkan sağlayarak, hak sahiplerinin inşaaata elverişli imar parsellerine kavuşması, umumi ve kamu hizmet alanlarının bedelsiz bir şekilde kamu mülkiyetine geçirilebilmesi ve bunu yaparken külfetin eşit dağıtılmasına imkan vermesi ile kamu kaynaklarını doğru ve etkin bir şekilde kullanılması açısından öncelikle parselasyon planlarının yapılması büyük önem arz etmektedir.

3.2 Kamulaştırma

Parselasyon planları yapılırken DOP oranının %45'i aşması durumundan farklı olarak kamulaştırma işlemlerinde asıl amaç, özel mülkiyete bulunan taşınmazların inşaaata elverişli hale getirilmesi değil, özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazların bedeli ödenmek suretiyle kamunun mülkiyetine geçirilmesidir. Kamulaştırma işlemleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre yapılmaktadır. Bu işlem imar planına uygun olarak yapıldığı için bu yönüyle imar planları zemine uygulanmış olmaktadır.

3.3 İlgilisinin Talebi Üzerine İfraz ve Tevhit

3194 sayılı İmar Kanununda yapılan son değişikliklerden önce, kadastro parseli imar planında uygun yere rastlayan hak sahiplerinin talebi üzerine, yasanın 15 ve 16. maddelerine istinaden, ilgili parselin imar planında yola ya da yeşil alana denk gelen kısımlarının terk edilmesi suretiyle inşaaata elverişli imar parselleri oluşturulabiliyordu. Buna karşın kadastro parseli umumi hizmet veya kamusal hizmet alanlarına rastlayan parsel malikleri; parselasyon planlarının yapılmasını beklemek zorunda kalıyordu. Bu

sebeple 15 ve 16. Maddeler kapsamında yapılan uygulamalar eşitlik ilkesine uygun bir durum teşkil etmiyordu.

04.07.2019 tarih ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. Maddesi (15/1-“*İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.*”, 15/2-“*İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.*”) şeklinde değiştirilerek, aynı maddenin 2. ek fıkrasında belirtilen istisnalar hariç olmak üzere 18. maddeye göre parselasyon planı yapılmayan yerlerde ifraz ve tevhit işlemlerinin yapılması engellenmiştir. [8]

Kamulaştırma ve ilgisinin talebi üzerine yapılan işlemlerin parsel bazında parçalı bir yaklaşımdır. Dolayısıyla 15. maddede yapılan bu değişiklikler öncelikli olarak parselasyon planı yapılmasının esas kabul edilmesi, imar planlarının bütüncül olarak ele alınması açısından olumlu bir gelişmedir.

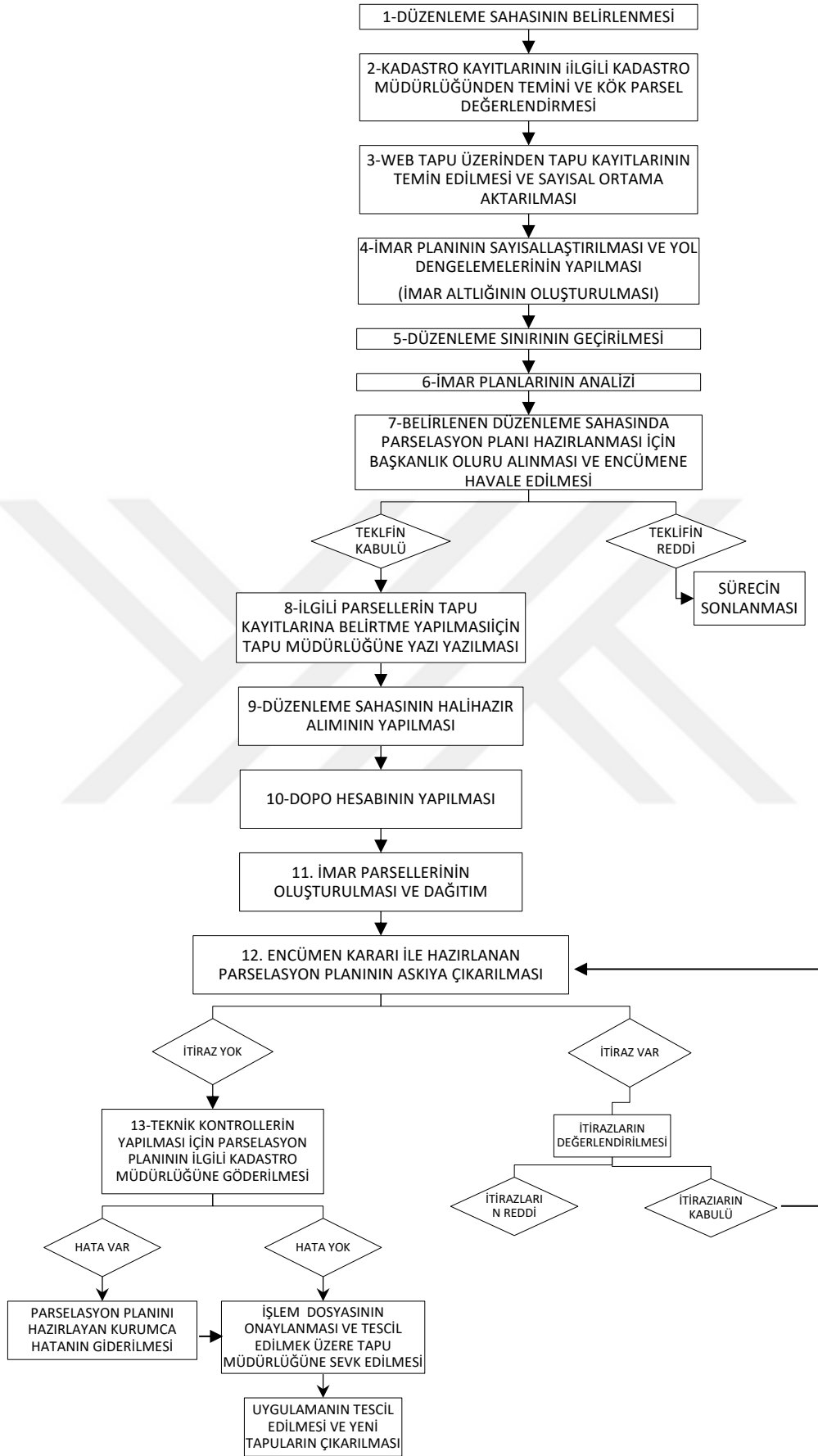


4. 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 18. MADDESİ UYARINCA PARSELASYON PLANLARININ HAZIRLANMASI

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesi ile belediye ve mücavir alanlar içerisinde belediyelere, dışında ise valiliklere re’sen parselasyon planı yapma yetkisi verilmiştir. Bu duruma ek olarak merkezi yönetim kapsamındaki bakanlıklara da özel kanunlarla parselasyon planı yapma yetkisi verilmiştir.

Büyükşehir belediyelerine 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve diğer kanunlarla verilen görev ve hizmetleri daha etkin ve verimli bir şekilde yerine getirmesi için, 5216 sayılı yasanın 7. Maddesi (7/b- “...*nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.*” ve 7/c- “*Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak...*”) uyarınca parselasyon planı yapma veya yaptıрма yetkisi verilmiştir [9].

Şekil 4.1 ile parselasyon planlarının büyükşehir belediyesince yapılması halinde iş akışının nasıl gerçekleşeceği gösterilmiştir.



Şekil 4.1 : Parselasyon Planı İş Akış Diyagramı.

4.1 Düzenleme Sahasının Belirlenmesi

Düzenleme sahası, sınırı tespit edilerek, parselasyon planı yapılmasına karar verilen alandır.

Düzenleme sahası belirlenirken;

- Düzenleme sahası belirlenirken, şehrin gelişme yönü dikkate alınmak suretiyle yoğun yapılaşma isteklerinin olduğu bölgelere öncelik verilmelidir [6].
- Bakanlıklara özel kanunlarla parselasyon planı yapma yetkisi verilmiş olup, belirlenecek düzenleme sahasının bu yetki alanlarına girmemesi gerekir. Örneğin şekil 4.2’de Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının belirlemiş olduğu proje rezerv alanı gösterilmekte olup, bu alan dahilinde ilçe belediyelerinin ve büyükşehir belediyelerinin parselasyon planı yapma yetkisi bulunmamaktadır.



Şekil 4.2 : Bakanlık Proje Rezerv Alanı.

- Bu duruma ek olarak Büyükşehir belediyesi olan yerlerde 5216 sayılı yasanının 7/b ve 7/c maddesi kapsamında parselasyon planı yapılması düşünülen alanda ilçe belediyesince imar uygulaması yapıp yapılmadığı kontrol edilir.

- İmar planındaki yapılaşma şartları da dikkate alınarak DOPO değerin dengeli olarak dağıtılmasına dikkat edilmelidir. Örnek verecek olursak; aynı imar planında kalan iki komşu parselden biri 1 numaralı düzenleme sahasına diğeri 2 numaralı düzenleme sahasına dahil edilmiş olsun. 1 numaralı düzenleme sahasında DOPO %30, 2 numaralı düzenleme sahasında ise %42 olursa bölgedeki donatı alanlarının elde edilmesindeki külfet eşit dağıtılmamış olacaktır. Bu sebeple bazı imar planlarının plan notlarında, plan sınırları içinde uygulama 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılacak olup, bu alanlarda yapılacak olan uygulamanın etaplar halinde yapılması durumunda etaplar arası düzenleme ortaklık payı farkı en fazla %5 oranında olması şartı getirilmektedir.
- Belirlenecek düzenleme sahasının müstakil bir adasından küçük olmaması gerekir.
- AADHY'nin 9/4. Maddesinde belirtilen istisnalar ile imar adasının bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş ve yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaması durumunda; adanın geri kalan parselleri müstakil bir imar uygulamasına dahil edilebilir[7].

4.2 Kadastro Kayıtlarının Temini ve Kök Parsel Değerlendirmesi

Parselasyon planı hazırlanmaya yetkili idarelerin, düzenlemeye kısmen veya tamamen giren parseller ile düzenleme dışında bırakılan komşu parsellerin uygulamaya esas kesin koordinatlarını, yüzölçümlerini ve parsellerin ne şekilde oluştuğu (ifraz, tevhit, bedelsiz terk, ihdas, parselasyon, kamulaştırma) tespit edilmelidir.

Bu sebeple; AADHY'nin 11. maddesi gereğince ilgili düzenleme sahası için uygulamaya esas olacak mülkiyet raporuna ilişkin evraklar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün (TKGM) 2019/13 Sayılı Genelgesi'nin 50. maddesine göre (Ek-33, Ek-33.1 ve Ek-33.2) hazırlanması ilgili Kadastro Müdürlüğünden üst yazı ile talep edilir. Üst yazı ekinde düzenleme sınır krokisi ve koordinatları sunulur. Bu suretle düzenlemeye kısmen veya tamamen giren parseller ile düzenleme dışında bırakılan komşu parseller krokide gösterilmiş olur.

Şekil 4.3'de Ek 33.1, Şekil 4.4'de ise Ek.33.2 gösterilmiştir.

Şekil 4.3 : Mülkiyet Raporu Ek-33.1

Parsellerin, tescilli yüzölçümleri, koordinatlarından hesaplanan yüzölçüm miktarları ek-33.2 gösterilir.

Şekil 4.3 : Mülkiyet Raporu Ek-33.1

Parsellerin, tescilli yüzölçümleri, koordinatlarından hesaplanan yüzölçümleri ve fark miktarları ek-33.2 gösterilir.

**UYGULAMA / KAMULAŞTIRMA SAHASINA GİREN PARSELLERİN YÜZÖLÇÜM
HESAPLARI**

[illegible]

Şekil 4.4 : Mülkiyet Raporu Ek-33.2

Uygulamada dikkat edilmesi gereken diğer hususlar ise ek-33’de belirtilir.

4.3 Tapu Kayıtlarının Temin Edilmesi ve Sayısal Ortama Aktarılması

Parselasyon planı yapma yetkisi bulunan kamu idareleri düzenlemeye giren parsellerin tapu kayıtlarını TKGM Web Tapu sistemi üzerinden temin edebilmektedir.

Tapu kayıtları bu sistem üzerinden temin edildikten sonra ilgili taşınmazlar üzerinde bulunan şerh ve beyanlar kontrol edilmelidir. Taşınmazların tapu kayıtlarında; cinsinde ya da beyanlar hanesinde kayıtlı muhdesatın bulunup bulunulmadığına, taşınmaz üzerine irtifak hakkı tesis edilip edilmediğine, mahkeme kararı ile ihdiyati tedbir kararı bulunup bulunmadığına, daha önce “3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır” belirtmesinin yapıp yapılmadığına dikkat edilmelidir.

Tapu kayıtları kontrol edildikten sonra tapu bilgileri Microsoft Excel programına girilir. Daha sonra dağıtım aşamasında kullanılmak üzere .xls uzantılı excel dosyası olarak saklanır.

4.4 İmar Planlarının Sayısallaştırılması ve Yol Dengelemelerinin Yapılması

Uygulamaya esas olacak imar altlığının oluşturmak için onaylı imar planı paftaları sayısal ortama atılır. İmar adaları tek tek kapalı alan olarak çizilir. Sayısallaştırma işlemi tamamlandıktan sonra imar planında gösterilen yol genişliklerine göre imar adaları arasındaki mesafeler kontrol edilir. Örnek verecek olursak imar planında gösterilen yol genişliği 20.00 metre olsun ve sayısallaştırma işlemi sonucu iki imar adası arasındaki genişlik 19.00 metre olarak ölçülsün. Bu durumda yol orta ekseninden sağ ve sol tarafa 10.00 metre paralel çizgi atılıp karşılıklı iki ada kenarının bu paralel çizgilerin üzerine çekilmesi suretiyle yol genişliğinin 20.00 metre olması sağlanır.

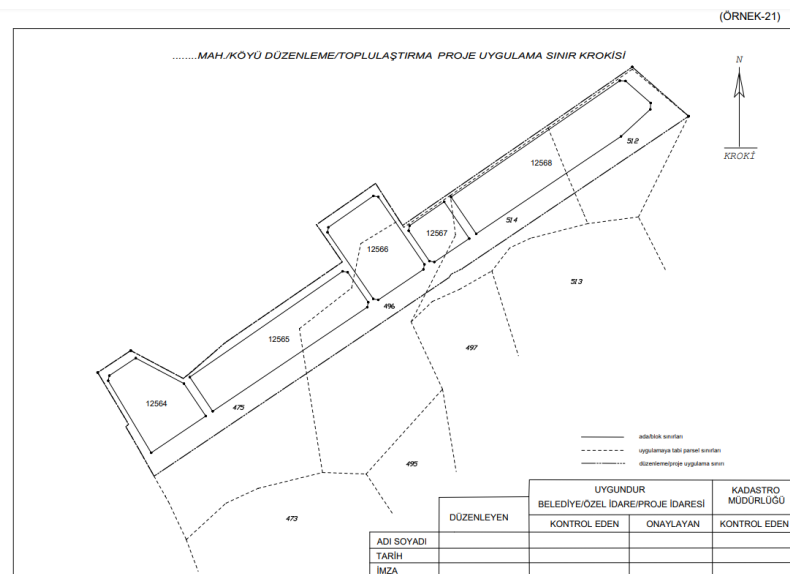
4.5 Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

Düzenleme sınırının doğru şekilde geçirilmesi büyük önem arz etmektedir. Düzenleme sınırı geçirildikten sonra uygulamaya giren veya kısmen giren, girmeyen parsellerin net bir şekilde belirlenmiş olur.

Öncelikli olarak imar planlarında şekil 4.5’deki gibi gösterilmiş olan düzenleme sınırı varsa bu durum dikkate alınır ve sınır bu hat üzerinden geçirilir. Düzenleme ortaklık payı oranını aşmamak kaydı ile uygulama dışında bırakılan parsel ya da parsellerin

18.MADDE İMAR UYGULAMA SINIRI

Daha sonra yukarıda belirtilen hususlara dikkat edilerek düzenleme sınırı geçirilir ve şekil 4.6'deki gibi düzenleme sınır krokisi düzenlenir.



21

4.6 İmar Planlarının Analizi

Parselasyon planları 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına uygun olarak hazırlanır. Parselasyon planları hazırlanırken sadece plan paftalarına uygun imar adalarını çizmek yeterli değildir. Uygulama imar planları plan paftası ve plan notlarıyla bir bütündür. Bu sebeple plan notlarında bulunan hükümlere de uyulmak zorundadır.

Plan notlarında; minimum parsel büyüklüğü şartı olup olmadığına, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamasına özel bir hüküm bulunup bulunmadığına, imar planındaki kullanım kararlarına göre yapılaşma şartlarına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Parselasyon işlemi sonucu plan notları hükümlerine uygun imar parselleri oluşturulmalıdır.

4.7 Belirlenen Düzenleme Sahasında Parselasyon Planı Hazırlanması İçin

Encümen Kararı Alınması

Düzenleme sahasının netleştirilmesinde sonra parselasyon planı hazırlıklarına başlayabilmek için Encümenden onay alınması gerekmektedir.

Başkanlık Makamından İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre ilgili düzenleme sahasında imar uygulaması yapılması, AADHY'nin 9. ve 10. maddelerine göre belirlenen düzenleme sınırının tasdiki ve 12. maddesine göre ilgili taşınmazların tapu kayıtlarına "3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır" belirtmesinin yapılması hususunda karar alınmak üzere yazının ve eklerinin Encümen'e havale edilmesi için olur alınır.

Yazıda düzenlemeye tamamen veya kısmen giren parseller ile düzenlenme sahasının hangi imar planları kapsamında kaldığı açıkça belirtilmelidir.

Encümenin belirlenen düzenleme sahasında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılması yönündeki teklifi kabul etmesi durumunda süreç devam eder. Teklif reddedilir ve dosya idaresine iade edilirse süreç sonlandırılır.

4.8 İlgili Parsellerin Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması

Encümen kararı alındıktan sonra ilgili tapu müdürlüğüne yazı yazılarak, AADHY'nin 12. maddesi gereğince düzenlemeye giren taşınmazların tapu kayıtlarına "3194 sayılı

İmar Kanununun 18. maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır” belirtmesinin yapılarak her türlü ifraz ve tevhit işlemlerine izin verilmemesi istenir.

Tapu müdürlüğünce düzenlemeye tamamen veya kısmen giren bütün taşınmazların tapu kayıtlarının beyanlar hanesine “İmar düzenlemesine alınmıştır” şeklinde belirtme yapılır.

4.9 Düzenleme Sahasının Halihazır Alımının Yapılması

Parselasyon sırasında arazideki mevcut yapılar dikkate alınarak imar parselleri oluşturulmalıdır. Bu sebeple, düzenleme sahasındaki bütün detaylar ölçülerek arazideki mevcut durum tespit edilir.

Ölçüm işlemleri tamamlandıktan sonra araziden toplanan veri, sayısal ortama aktarılır ve şekil 4.7’deki gibi kroki düzenlenir.



Şekil 4.7 : Detay ölçü krokisi.

4.10 Düzenleme Ortaklık Payı Oranı Hesabı

Düzenlemeye sahası içerisinde kalan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilebilmesi için düzenlemeye giren parsellerden ne kadar oranda kesinti yapılması gerektiği hesaplanır. Bahsi geçen oran, Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)

olarak adlandırılmakta olup, nasıl hesaplanacağı bölüm 5.2’de ayrıntılı bir şekilde gösterilmiştir.

Düzenlemeye giren her bir parselin tapu alanı ile DOPO değeri çarpılır. Her parsel için çıkan değer düzenleme ortaklık payı adı altında yapılacak kesinti miktarını gösterir. Tapu alanlarından düzenleme ortaklık paylarının çıkarılması sonucu imar parsellerine tahsis edilecek yeni tapu alanları bulunmuş olur.

4.11 İmar Parsellerin Oluşturulması ve Dağıtımı

İmar planlarının sayısallaştırılmasıyla çizilen imar adaları, taşınmaz sahiplerine düşen tahsis miktarları dikkate alınarak ifraz edilir. İfraz işlemi ile imar planında aksine bir hüküm yoksa imar mevzuatında belirtilen minimum parsel büyüklüklerini sağlayacak, yola cepheli parseller oluşturulur.

Düzenlemeye giren parseller mümkün olduğunca uygulama öncesi bulunduğu yerlere tahsis edilir. İmar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelen parsellerin tahsisi ise diğer parselleri tahsisi yapıldıktan sonra tahsise uygun en yakın imar parseline yapılır.

Minimum parsel büyüklüklerini sağlamak şartı ile;

- Düzenleme sonucu mümkün olduğunca müstakil imar parselleri oluşturulmalıdır.
- Hisseli taşınmazlar, hisse sahiplerinin muvafakatı halinde veya arazideki fiili kullanımın durumunun tespit edilmesi halinde muvafakat aranmaksızın, hisse ayırıştırması yapılarak müstakil hale getirilebilir.
- Kamu yatırımlarının yürütülmesi amacıyla, düzenleme sahasında bulunan taşınmazlardaki kamu kurumlarına ait hisseler müstakil hale getirilebilir.

Düzenleme öncesi müstakil tapuya sahip olup da düzenleme sonucu tahsis alanı minimum parsel büyüklüğünü sağlamayan parsellerde; eksik kalan miktar bedele dönüştürülerek veya Belediye/Valilik veya Hazine taşınmazlarından hisse verilmek suretiyle sağlanabilir. Bunların mümkün olmadığı durumlarda ise uygun bulunan parsel ya da parsellerle hisselendirilir.

Düzenleme ortaklık payından sağlanan umumi ve kamu hizmet alanlarından belediyelerin hizmet verdiği alanlar belediyesi adına, kalan alanlar ile teknik altyapı

alanı, spor alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar Maliye Hazinesi adına tescil edilir.

Şehrin bütününe hizmet eden sosyal donatı alanları ile 5216 sayıda belirtilen büyükşehir belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan alanlar büyükşehir belediyesi adına, diğer alanlar ilçe belediyeleri adına tescil edilir.

4.12 Hazırlanan Parselasyon Planlarının Onaylanması ve Askıya Çıkarılması

Parselasyon planları, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında parselasyon planlarının büyükşehir belediyesince yapılması halinde büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile yürürlüğe girer.

Hazırlanan parselasyon planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. Maddesi hükmü gereği Encümen onayına sunulur. Encümene sunulan teklifin kabul edilmesi ile parselasyon planı yürürlüğe girer.

Encümen kararı alındıktan sonra parselasyon planı bir ay müddetle askıya çıkarılır ve eş zamanlı olarak mutad vasıtalarla duyurulur.

Parselasyon planına askıda kaldığı süre içerisinde itiraz olmazsa kesinleşir. İtiraz olması durumunda ise itirazlar ilgili idarece değerlendirilir. İtirazların uygun bulunmaması durumunda, gerekçeleri belirtilerek yapılan itirazlar reddedilir ve parselasyon planı kesinleşir. İtirazların uygun bulunması durumunda, gerekli düzenlemeler yapılarak parselasyon planı yeniden hazırlanır ve Encümen onayına sunulur. Parselasyon planının onaylanması ile askı ve kesinleşme süreci yeniden başlatılır.

4.13 Kontrol ve Tescil İşlemleri

Kesinleşen parselasyon planı, kontrol ve tescil işlemleri için AADHY'nin 29. Maddesinde belirtilen belgeler ile ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilir. Kadastro Müdürlüğüne yapılan kontroller neticesinde; tespit edilen hata ve/veya noksanlıklar varsa parselasyon planını hazırlayan idareden hata ve noksanlıkların giderilmesi istenir. Herhangi bir hata ya da noksanlık tespit edilmemesi durumunda, parselasyon planı onaylanır ve tescil edilmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne gönderilir.

Tapu müdürlüğünce işlem dosyasında bulunan tescile esas dağıtım cetvelerindeki mülkiyet ve hisse bilgilerinin kontrolü yapılır. Hata ve/veya noksanlık varsa parselasyon planını yapan idareden hata ve/veya noksanlıkların giderilmesi istenir. Yapılan kontrollerde parselasyon planının tesciline engel bir durum yoksa, tarih ve yevmiye verilmek suretiyle parselasyon planı tescil edilir.



5. 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 18. MADDESİ UYARINCA PARSELASYON PLANLARININ HAZIRLANMASINDA DOP VE KOP UYGULAMALARI

5.1 Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)

Düzenleme ortaklık payı, parselasyon planları hazırlanırken; düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsalardan, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında, imar planında umumi ve/veya kamusal hizmet alanlarına ayrılan yerlerin elde edilmesi amacıyla; düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %45’e kadar düşülebilen miktardır. Bu miktar düzenleme sahası içerisinde bulunan umumi ve kamusal hizmet alanlarının toplam yüzölçümü ile doğru orantılı olarak artmaktadır.

Düzenleme alanındaki DOP miktarını hesaplamak için düzenlemeye tabî tutulan parsellerin toplam yüzölçümünden, imar adası içerisinde bulunan toplam tahsis alanından çıkarılmasıyla bulunur.

Bir örnek ile açıklayacak olursak;

Düzenleme sahası içerisinde düzenlemeye giren parsellerin tapu alanları toplamı (K) 7000 m², 2550 m² konut alanı, 1200 m² ticaret alanı 1000 m² özel eğitim tesis alanı olmak üzere toplam imar tahsis alanı (İ) 4750 m² olsun. Bu durumda,

$$DOP = (K)-(İ) = 7000 - 4750 = 2250 \text{ m}^2 \text{ dir.}$$

5.2 Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)

Bir düzenleme sahasındaki toplam düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içerisinde DOP alınacak parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır.

Düzenleme sahası içerisinde düzenlemeye giren parsellerin tapu alanları toplamı (K) 7000 m², toplam imar tahsis alanı (İ) 4750 m² ve DOP alınacak parsel alanlarının toplamı (K dopal) 5000 m² olsun. Bu durumda,

$$DOP = (K)-(İ) = 7000 - 4750 = 2250 \text{ m}^2$$

$$DOPO = DOP / (K dopal) = 2250/5000 = 0.4500000 = \%45$$

olarak hesaplanır.

Düzenleme alanında İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre daha önce düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmış parsellerin bulunması durumunda;

- Herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılamamaktır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda (emsal artışı) ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

Düzenleme alanında daha önce İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddelerine göre kamu alanına bedelsiz terki bulunan parsellerin bulunması durumunda;

- Bu parseller öncelikle bedelsiz terkten önceki yüzölçümleri (kök parseli) ile hesaba katılır ve bir ön DOP oranı bulunur.
- Bulunan ön DOP oranı parsellerin eski terk oranları ile kıyaslanır.
- Kıyaslama sonucunda bulunan ön DOP oranı bedelsiz kamuya terki bulunan parsellerin terk oranından küçük ise bu parsellerden DOP kesilmez.
- Bulunan ön DOP oranının bedelsiz kamuya terki bulunan parsellerin terk oranından büyük ise parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir. Bu taşınmazlar DOPO hesabına kök parsel yüzölçümü ile katılırlar.

Düzenleme sahasında kapanan kadastro veya imar yolu varsa AADHY'nin 14/4. Fıkrası gereği ihdas edilmeyip düzenleme ortaklık payından düşülerek DOPO hesaplanır.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranının %45'i geçmesi durumunda;

AADHY'nin düzenleme ortaklık payını aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi başlıklı 15. maddesi hükümlerine göre işlem yapmak gerekir.

Öncelik belirtilmeksizin; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlar, belediye mülkiyetindeki alanlar veya muvafakat alınmak kaydıyla hazine mülkiyetindeki taşınmazlar ya da kamuya ait taşınmazlar bedelsiz olarak düzenleme ortaklık payını %45'e kadar düşürmek için kullanılır.

Yukarıda belirtilen alanların umumi ve kamu hizmet alanlarının karşılanmasına yetmemesi durumunda eksik kalan miktarın ya da yukarıda bahsi geçen yöntemin kullanılmaması halinde tamamı kamulaştırılır.

Özel mülkiyet adına düzenlemeye giren parsellerin imar planında kamu ve umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımları, denk gelen alanları oranında kamulaştırmaya konu kamu ve umumi hizmet alanına tahsis edilerek de DOP'un %45' e kadar düşürülmesi sağlanabilir. Bu alanlar 5 yıl içerisinde kamulaştırılmak suretiyle kamu mülkiyetine geçirilir.

Düzenleme sahasında tescil harici alanların bulunması durumunda;

Bu alanlar öncelikle AADHY'nin 15. maddesi hükümlerince DOP'un %45'e düşürülmesinde kullanılır.

Tamamı tescil harici alanlardan oluşturan tescile tabi umumi ve kamu hizmet alanı parselinin tescilinde tapu kaydının beyanlar hanesine, *"Tescil harici alanların DOP'un %45'e düşürülmesine yönelik kullanımı sonucu tescil edilmiştir. İmar planında ayrıldığı amaç değiştirildiği takdirde Hazine adına tescil edilecektir."* belirtmesi yapılarak tapu müdürlüğünce bu taşınmazların tamamının tapu kayıtları ilgili Milli Emlak Birimlerine gönderilir. Tescil harici alan, tescile tabi umumi ve kamu hizmet parselinin bir kısmının sağlanması amacıyla kullanılmışsa, *"Taşınmazınm² yüzölçüm miktarı tescil harici alanın DOP'un %45'e düşürülmesine yönelik kullanımı sonucu tescil edilmiştir. İmar planında ayrıldığı amaç değiştirildiği takdirde Hazine adına tescil edilecektir."* şeklinde tapu kaydına belirtme yapılır [10].

DOP'un %45'i geçmemesi veya DOP'un %45'e düşürülmesinde kullanıldıktan sonra tescil harici alan kalması halinde bu yerler AADHY'nin 34. maddesinde Hazine adına tescil edilir.

5.3 Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis

04.07.2019 tarih ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde yapılan değişiklikten önce;

İmar Kanunu'nun 18. maddesinde düzenleme ortaklık payından karşılanacak alanlara hastane, kreş, belediye hizmet alanı gibi umumi ve kamu hizmet alanları dahil değildi.

Bu alanlar, günümüzde yürürlükte olmayan İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 12. maddesi *“Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir”* [11]. hükmüne göre oluşturuluyordu. Bu şekilde kamu tesislerine tahsis yapılması, Kamu Ortaklık Payı (KOP) uygulaması olarak adlandırılmaktaydı. KOP her ne kadar bir kesinti olmasa da hisse sahipleri bu hisseleri kullanamıyordu. Bu hisselerin bağış ya da kamulaştırma yapmak suretiyle kamunun mülkiyetine geçmesi gerekmektedir. Çoğu zaman ilgili idareler kamulaştırma yapmadan bu parseller üzerinde inşaat yaparak hukuki el atama davalarına sebebiyet vermektedir.

Günümüzde meri İmar Kanunu ve yönetmelik hükümlerince KOP hisselendirilmesiyle oluşturulan umumi ve kamu hizmet alanları da DOP'tan karşılanmaktadır.

AADHY'nin Düzenleme ortaklık payını aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi başlıklı 15. maddesinin 4. Fıkrası *“Düzenlemeye giren bütün parsellerden 14 üncü maddedeki sıraya göre yüzde kırk beş (%45) düzenleme ortaklık payı kesintisinin yapılmasına rağmen, düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanlarının yüzde kırk beşi (%45) aşması durumunda; parsellerin imar planında kamu ve umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımları, denk gelen alanları oranında kamulaştırmaya konu kamu ve umumi hizmet alanına tahsis edilir...”* hükmü ile KOP'tan kısmen farklı yeni bir uygulama getirilmiştir. Eski uygulamadan farklı olarak;

- İmar planında umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan yerlere özel mülkiyetten tahsis yapılabilmesi için DOP'un %45'i geçmesi gerekmektedir.
- Düzenlemeye tabi bütün parsellerden hisselendirme yapmak yerine imar planında kamu kullanımına ayrılan yerlere denk gelen parselden tahsis yapılması ilkesi benimsenmiştir.
- Kamulaştırma işlemlerinin 5 yıl içinde yapılması zorunlu tutulmakla birlikte ilgili kurumlara gerekçeleri belirtmesi şartıyla 1 yıl daha ek süre tanınmıştır.

5.4 Kamu Ortaklık Payı Oranı (KOPO)

Kamu Ortaklık Payı Oranı düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldıktan sonra kalan alan üzerinden hesaplanır.

Düzenleme sahası içerisinde düzenlemeye giren parsellerin tapu alanları toplamı 7000 m², kamu tesisleri için ihtiyaç duyulan alan (KOP) 1000 m² ve DOPO %40 olsun. Bu durumda;

Öncelikle düzenleme ortaklık payı miktarı bulunur.

$$DOP = 7000 * 0.0000040 = 2800 \text{ m}^2$$

Daha sonra ihtiyaç duyulan kamu tesis alanının, düzenlemeye giren parsellerin toplam alanından düzenleme ortaklık payı miktarının çıkarılması sonucu kalan alana bölünmek suretiyle KOPO değeri hesaplanır.

$$KOPO = 1000 / (7000 - 2800) = 0.2380952$$

şeklinde hesaplanır.

Ancak, parselasyon işlemlerinin yapıldığı mevcut yazılım üzerinden KOPO, toplam KOP parsel alanının düzenlemeye giren parsellerin DOP kesintisi yapılmadan önceki yüzölçümleri toplamına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır.

İki hesap yöntemi karşılaştırıldığında; KOPO değeri farklı çıkmakla birlikte tahsis alanları değişmemektedir.

5.5 Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamu Ortaklık Payı (KOP) Tarihçesi

Ülkemizde şehirleşme ve yapılaşmaları bazı kurallara bağlama ihtiyacı ilk kez 1848 yılında duyulmuş ve “Ebniye Nizamnamesi” çıkarılarak, İstanbul cadde ve sokaklarının genişletilmesi için yıkılması gereken binaların, sahiplerinden değer pahası ile satın alınması veya kamulaştırılarak yıktırılması öngörülmüştür [2].

1864 tarihli “Turuk ve Ebniye Nizamnamesi” sokakların genişletilmesi için alınacak yerlerin, sahipleri tarafından bedelsiz terk edilmesi esasını getirmiş, ancak yeniden sokak açılması durumunda değerinin ödeneceği kabul edilmiştir.

İlk İmar Kanunu olarak nitelendirilen 1882 tarihli Ebniye Kanunu (Yapılar Yasası) ile bir mahalle büyüklüğündeki alanlarda karakol ve okul yeri bırakılması ve alanın sınırları içinde kanal ve kaldırım yapımı için birim cephe uzunluğu başına belirli bir

miktar paranın şehremanetine ödenmesi, böylece söz konusu alanları imara açanların lağım yapması ve açılacak yolların kaldırım masraflarına katılması şartı getirilmiştir. Ayrıca belediyelere açacakları sokakların, yolların çevrelerinin haritalarının yaptırılması ve halka ilanı, yangın yerlerinin haritalarının yaptırılması, genişletilecek yollarda üzerinde yapı bulunmayan arsalarda gerekli toprağın yolun iki tarafındaki arsalardan yarı yarıya bedelsiz alınması görevi verilmiştir. Genişletilecek yollarda bir yapının yüzü kesilmek zorunda kalırsa, belediye geriye kalan yapının cephesini eskisi gibi yapmakla yükümlü tutulmuştur [12].

Cumhuriyetin ilanından sonra, 1928 yılında çıkarılan 1351 sayılı Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vezâifine Dair Kanun'un ilk halinde arazi ve arsa düzenlemesiyle ilgili herhangi bir hüküm bulunmamaktaydı. Ancak bu Kanuna 03.06.1930 tarihli ve 1663 sayılı Kanunla eklenen hükümlerle Ankara İmar Müdürlüğüne, %15'e kadar kesinti yapma imkanı ile birlikte arsaları şuyulandırarak dağıtma yetkisi verilmiştir. Bu yetki, günümüzdeki parselasyon planı yapma yetkisidir. Daha sonra 1933 yılında yürürlüğe giren 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile arsaları şuyulandırarak dağıtma yetkisi belediyelere verilmiş, %15' kadar kesinti yapma imkânı korunmuştur [2].

1956 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu ile Belediye Yapı ve Yollar Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır. 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi ile düzenlemeye giren parsellerin tahsisinin, arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılması esası ve bedelsiz kesinti oranının %25'e kadar olması gibi hususlar düzenlenmiştir [13].

Fakat Anayasa Mahkemesi 14.01.1964 tarihli ve 11606 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 22.11.1963 tarihli ve E:1963/65, K:1963/278 sayılı kararı ile yasanın 42 nci maddesinde yer alan ve taşınmaz malın gerçek karşılığı verilmeksizin yüzde yirmi beşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtılabileceğini kapsayan hükmünün, Anayasa'nın 38 inci maddesine aykırı bulunduğundan iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi *yüzde yirmi beşe kadar noksanıyla sahiplerine dağıtma* şeklindeki düzenlemeyi “...Tarla, yahut hamur kaidesi adı verilen bu usul sonucu istisnai, diğer bir tabirle, dolayısıyla kamulaştırma ...” olarak değerlendirmiştir. Bazı üyelerin, taşınmaz malların imar planına uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesiyle değerinin artacağını, dolayısıyla %25'e kadar eksik verilecek taşınmaz malların eski yüzölçümlerinin

değerini karşılayacağı düşüncesinde olmalarına rağmen çoğunluk bu görüşü benimsememiştir.

Anayasa Mahkemesinin iptal kararından sonra 1972 yılında 1605 sayılı Kanun ile 6785 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmış ve iptal edilen 42. madde yeniden düzenlenmiştir. 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 1605 sayılı yasa ile değişik 42. maddesinin (b) bendi *“Belediyelerce düzenlenmeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında, bunların mesahalarından yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında «düzenleme ortaklık payı» olarak düşülebilir”* [14]. hükmünde olup ilk kez Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kavramı kullanılmıştır. Ayrıca %25'e kadar olan kesinti miktarı korunmuş ve herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınamayacağı belirtilmiştir. Bu yasa ile düzenleme ortaklık payından karşılanacak yerler yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil saha gibi umumi hizmet alanları olarak belirlenmiştir. 6785 sayılı İmar Kanununun 1605 sayılı Kanunla değişik 42. maddesinin nerelerde ne şekilde kullanılacağına dair hususlar 23.03.1973 tarihli ve 14485 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan İmar Kanunu'nun 42 nci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik ile düzenlenmiştir [15].

03.05.1985 tarihinde halen yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanunu çıkarılmıştır. Yasanın 18. maddesi ile düzenleme ortaklık payı %35'e çıkarılmış ve düzenleme ortaklık payından karşılanacak yerler yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmet alanları olarak belirlenmiştir. Daha sonra 02.11.1985 tarih ve 18913 mükerrer sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik ile arazi ve arsa düzenlemelerinin nerelerde ve ne şekilde tatbik edileceği ve bununla ilgili diğer hususlar düzenlenmiştir. Yönetmeliğin Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis başlıklı 12. maddesi ile hastane, okul, belediye hizmet, kreş veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislerin oluşturulması için Kamu Ortaklık Payı (KOP) uygulaması getirilmiştir. Önceki uygulamaya göre, bu sahalar hangi kadastro parseline rastlamışsa, ilgisinin bağış yapması ya da kamulaştırma yapılması gerekmekteydi. İlgisinin bağış yapmaması ya da ilgili kurum tarafından kamulaştırma yapılmaması durumunda parsel maliki mağdur olmaktaydı. Bu uygulamaya göre ise KOP parseli uygulamaya tabi tüm parsellerin yüzölçümleri oranında hisselendirilmesiyle oluşturulmaktaydı [6].

2003 yılında 5006 sayılı yasa ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 2. fıkrasında yer alan “otuzbeşini” ibaresi “kırkını” olarak değiştirilmiş, düzenleme ortaklık payından karşılanacak yerleri düzenleyen 3. fıkrasına Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları eklenmiş ve “cami” ibaresi “ibadet yeri” olarak değiştirilmiştir [16]. Yapılan bu değişiklikte beraber DOP'tan karşılanacak yerler Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol olmuştur. Dolayısıyla İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 12. maddesinde yer alan okul, KOP parseli niteliğini kaybetmiş ve DOP'tan karşılanacak yerler arasına dahil edilmiştir.

04.07.2019 tarih ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 14.02.2020 tarih ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve 7333 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinde çok önemli değişiklikler yapılmıştır. Bunlardan öne çıkan bazıları; düzenleme ortaklık payının %45'e çıkarılması, daha önce KOP parseli olarak nitelendirilen alanların da DOP'tan karşılanması, özel şartlar altında herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınabilmesi, kapanan kadastro ve imar yollarının düzenleme ortaklık payını düşürmek için kullanılması olarak sıralanabilir. Yapılan bu değişikliklerin açıklığa kavuşturulması için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Daha sonra 21.05.2020 tarih ve 31281 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile yönetmeliğin 37. maddesine yeni fıkralar eklenmiş ve bazı ibareler değiştirilmiştir.

7333 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 18. Maddeye ek fıkra eklenmiştir.

Arazi ve arsa düzenlemelerinde yapılan kesinti miktarı ve hangi alanların bu kesintiden karşılanacağı Çizelge 5.1'de gösterilmiştir.

Çizelge 5.1 : Maksimum DOP/kesinti Oranı ve DOP'un hangi alanlar için kullanılabileceği ile ilgili yasal dayanaklar ve Danıştay kararları [17].

Kanun/Kanun Değişikliği/Danıştay Kararı	Maksimum DOP /Kesinti Oranı	DOP'un Kullanıldığı Alanlar
Ankara Şehri İmar Müdürlüğünün Kuruluş Görevlerine İlişkin 1351 sayılı Kanun (Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vazaifine Dair Kanun) ve 2.6.1930 günlü, 1663 sayılı Kanun	15%	Parselleri birleştirme ve %15 noksaniyla sahiplerine dağıtma yetkisi
1933'te yürürlüğe giren 2290 sayılı Belediye Yapı Yolları Kanunu	15%	Parselleri birleştirme ve %15 noksaniyla sahiplerine dağıtma yetkisi
09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Kanunu	25%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan
11.07.1972 tarihli ve 1605 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik	25%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi
03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu	35%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi, 7) cami, 8) karakol
Danıştay 6. Dairesinin 05.12.2001 tarihli ve E:2000/5490, K: 2001/6098 sayılı kararı	35%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi, 7) cami, 8) karakol, 9) pazar yeri
03.12.2003 tarihli ve 5006 sayılı Yasa	40%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşilsaha, 5) park, 6) çocuk bahçesi, 7) cami ,ibadet yeri, 8) karakol,9) pazar yeri
Danıştay 6. Dairesinin 14.04.2004 tarihli ve E: 2002/6584, K: 2004/2274 sayılı kararı	40%	10) Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim 1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi, 7) ibadet yeri, 8) karakol, 9) pazar yeri 10) Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları
Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 22.11.2007 tarihli ve E: 2004/244, K: 2007/2331 sayılı kararı	40%	11) semt spor alanı 1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi, 7) ibadet yeri, 8) karakol, 9) pazar yeri 10) Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları
		11) semt spor alanı, 12) ağaçlandırılacak alan

Çizelge 5.1 (devam): Maksimum DOP/kesinti Oranı ve DOP'un hangi alanlar için kullanılabileceği ile ilgili yasal dayanaklar ve Danıştay kararları [17].

Kanun/Kanun Değişikliği/Danıştay Kararı	Maksimum DOP /Kesinti Oranı	DOP'un Kullanıldığı Alanlar
14.04.2016 tarihli ve 6704 sayılı Kanun'un 9'uncu maddesi	40%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi, 7) ibadet yeri, 8) karakol, 9) pazar yeri 10) Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları 11) semt spor alanı, 12) ağaçlandırılacak alan, 13) otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, 14) su yolu
19.04.2018 tarihli ve 7139 sayılı Kanun'un 32'nci maddesi	40%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi, 7) ibadet yeri, 8) karakol, 9) pazar yeri 10) Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları 11) semt spor alanı, 12) ağaçlandırılacak alan, 13) otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, 14) su yolu, 15) taşkın kontrol tesisi alanları
04.07.2019 tarihli ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	45%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi, 7) ibadet yeri, 8) karakol, 9) pazar yeri 10) Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları 11) semt spor alanı, 12) ağaçlandırılacak alan, 13) otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, 14) su yolu, 15) taşkın kontrol tesisi alanları, 16) Sağlık Bakanlığına Bağlı Sağlık Tesis Alanları, 17) Toplu Taşıma İstasyonları ve Durakları, 18) Resmî Kurum Alanı, 19) Mezarlık Alanı, 20) Belediye hizmet alanı, 21) Sosyal ve kültürel tesis alanı, 22) Rekreasyon alanı, 23) Mesire alanları

5.6 DOP ve KOP Uygulamalarında Yapılan Son Mevzuat Değişikliği ve Gerekçeleri

7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde kapsamlı değişiklikler yapılmıştır. Yapılan bu değişikliklerle arazi ve arsa düzenlemelerinin nasıl uygulanması gerektiğinin açıklığa kavuşturulması için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hazırlanmıştır.

18.07.2021 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7333 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 18. Maddeye ek fıkra eklenmiştir.

5.6.1 7181 Sayılı tapu kanunu ve bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair kanun

Parselasyon planının nasıl yapılacağı konusuna netlik ve açıklık getirilmesi suretiyle uzun yıllardır devam eden mülkiyet sıkıntıları ve çarpık yapılaşma hususunun çözüme kavuşturulması amacı ile 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 7, 8 ve 9. maddeleri düzenlenmiş ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 13, 15 ve 18. maddesinde yapılan değişikliklerle imar uygulamalarının nasıl uygulanacağı konusunda kapsamlı değişiklikler olmuştur [18]. Yapılan değişikliklerle;

- Kamulaştırma yükünü ve kamulaştırmaz el atmadan kaynaklanan sorunları azaltma, nüfusun ihtiyaç duyduğu açık ve yeşil alanların elde edilmesini sağlama yönünde kanuni düzenlemelerin hayata geçirilmesi amacıyla 13. madde değiştirilmiştir. Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan tescile tabi olmayan umumi hizmet alanlar hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda, alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar, hak sahiplerinin talebi olması halinde imar plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilmesine imkan sağlanmıştır. Her ne kadar bu değişiklik ile parseli imar planında yapı yapılabilir donatı alanlarına (eğitim, sağlık, spor, kreş gibi) isabet eden vatandaşların, parselasyon planı yapılıncaya kadar mağdur olmamaları ve kamulaştırma yükünün hafifletilmesi için düzenlenmiş olsa da plan sınırları

içerisinde yaşayan halkın bu hizmetlere kamu eliyle ücretsiz olarak temin etmesi gerekmektedir.

- İfraz ve tevhitin hangi durumlarda yapılabileceği açıklığa kavuşturulması amacıyla 15 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları değiştirilerek, öncelikle parselasyon planlarının yapılması esasa bağlanmış olup, ifraz ve tevhit işlemlerinin parselasyon planları yapıldıktan sonra yapılması zorunlu tutulmuştur.
- İfraz ve tevhit işlemleri yönünden kamu mülkiyetine ait alanlar için istisna getirilmesi ve kamu yararı düşünülerek gecikmelerin önüne geçilmesi, amacıyla 15. Maddeye ek fıkra eklenmiş ve birinci ve ikinci fıkrada belirtilen şartların hangi durumlarda geçerli olmayacağı hükme bağlanmıştır.
- Yapılaşmaya elverişli olmayan parsellerin yapılaşmaya elverişli hale getirilmesini sağlanması amacıyla maliklerden birinin talebi olması halinde veya doğrudan parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmaları için tebliğ yapılmasından itibaren üç ay içerisinde malikler arasında anlaşma olamaması durumunda ilgili idareye re'sen tevhit ve ifraz yapabilmesi sağlanmıştır.
- Umumi hizmet alanına konu kullanımların netleştirilmesi ve uygulamada birliğin sağlanması amacıyla KOP parseli olarak nitelendirilen alanların da DOP'tan karşılanması düzenlenmiş ve DOP'tan karşılanacak alanların kapsamı genişletilmiştir. Dolayısıyla düzenleme ortaklık payına konu alanların artmasıyla düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsalardan kesilebilecek azami DOP oranı %45'e çıkarılmıştır.
- Kadastro ve imar yollarının zaten kamunun kullanımındaki yollar olduğu, yani bir nevi plan öncesi umumi hizmet alanı olduğu değerlendirildiğinden bu alanların ihdasa konu edilmeden, öncelikle imar planıyla belirlenen umumi hizmet alanlarından düşülmesi ve sonrasında düzenleme ortaklık payının hesaplanması esas alınmıştır.
- Yapılan imar uygulamalarında kamuya yük getirmeden hareket alanının genişletilmesi, daha hızlı hareket edilmesi ve yasal çerçeve içerisinde kamulaştırma yükünün azaltılması, yıllarca süren kamulaştırma ve mülkiyet problemlerinin önüne geçilmesi ile vatandaşların mağduriyet yaşamamaları amacıyla düzenleme ortaklık paylarının toplamının umumi hizmetler için

ayrılan yerlerin alanları toplamından az olması durumunda eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması sağlanmıştır.

- Daha önce bir parselden birden fazla düzenleme ortaklık payı alınamıyordu. Artık, düzenlemeye alınan parsellerde her türlü imar planı kararı ile (emsal artışı gibi) değer artışı olması durumunda, düzenleme sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması şartıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilmekte olup, uygulayıcının inisiyatifine bırakılmıştır.
- Mevcut yapılar nedeniyle uygulamada düzenleme ortaklık payının alınamadığı durumlarda; bu payın miktarı eşitlik ilkesinden hareketle, düzenlemenin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalarda kullanılmak üzere bedele dönüştürme işleminin yapılabilmesi sağlanmıştır.
- Çok hisseli parsellerdeki mülkiyet problemleri, parsel sahiplerinin muvafakati olması halinde veya arzideki fiilî kullanım durumlarına göre müstakil hâle getirilebilmesi sağlanmıştır.
- Uygulama imar planında hüküm bulunmaması halinde; imar yönetmeliğinde belirlenen asgari parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulmasının önüne geçmek amacıyla engellenmesi amaçlanmıştır.

5.6.2 7221 Sayılı coğrafi bilgi sistemleri ile bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkında kanun

İmar planlarına uygun olarak yapılan parselasyon planlarının tescil olması ile taşınmazlarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izni ve kat mülkiyeti gibi işlemler yapılarak yeni yerleşim alanları oluşmaktadır. Ancak açılan davalar nedeniyle parselasyon planlarının iptal edilmesi durumunda, uygulamadan önceki parsellere (kök parsellere) dönülmesi, mahkeme gerekçeleri dikkate alınarak yeni bir parselasyon planı yapılması gerekmektedir. Bu durumda, uygulama gören alanda iptal edilen parselasyon planlarına uygun olarak yapılan yapılar, yapı sahibi dışında başka mülkiyetlerde kalabilmekte, davaya konu parsel, imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine

ayrılan alanlara denk gelebilmekte veya benzeri hukuki ve fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülememesi söz konusu olabilmektedir. Bu durumda, mahkeme kararları dikkate alınarak yeni yapılacak imar uygulamalarında mahkeme kararı gereği yapı başka parsel, yapı sahibinin yeri başka parsel tahsis edilmek zorunda kalınmakta veya yerinden hisse verilememektedir. Ayrıca imar planlarına ve meri mevzuata göre oluşan ve tapuya tescil edilen imar parsellerine ve üzerindeki ruhsatlı yapıya istinaden kurulan kat mülkiyetine göre satışlar yapılmakta, dolayısıyla kanunlara uygun olarak hareket eden kat malikleri, yapı sahibi ve yapının bulunduğu parsel sahibi mağdur olabilmektedir [19].

Bu sebeple, 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunu'nun 7. Maddesi ile 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine fıkra eklenerek özetle; kesinleşmiş mahkeme kararları ile parselasyon planının iptal edilmesi ve geri dönüşüm işlemlerinin tatbikinin yapılamamasının tespit edilmesi halinde; parsel maliklerinin muvafakatı alınmak kaydıyla düzenleme sahası içerisinde idarece uygun bir yer tahsis edilmesi veya muvafakatın sağlanamaması durumunda davacı taşınmazın parselasyon planı öncesi kök parselinin bulunduğu yer de dikkate alınarak DOP kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedel üzerinden bedelinin ödenmesi suretiyle hukuki veya fiili imkânsızlardan dolayı ortaya çıkan mağduriyetlerin giderilmesi amaçlanmıştır [20].

5.6.3 7333 Sayılı bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanun

Gerek 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10. maddesinde gerekse 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde yol, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, meydan, ibadet yeri ve benzeri yerlerin bedelsiz terkin edileceğine dair hususlar benzerlik gösterse de mahiyet itibarıyla farklı uygulamalardır. 3194 sayılı Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan parselasyon planları ile imar planları kullanım kararları sonucunda oluşan değer artışı karşılığında kesilen düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye giren her parselden eşit olarak kesilmektedir. 2981 sayılı Kanunun 10. maddesi kapsamında yapılan kesinti ise sadece

zaruri ihtiyaçlar için fiili olarak zeminde bırakılan yol, park ve benzeri alanların kamuya terk edilmesidir [21].

Bu sebeple, 7333 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükümünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunu’nun 10. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesine fıkra eklenerek parselasyon planları yapılırken, düzenlemeye giren parsellerden geçmiş yıllarda 2981 sayılı Kanun kapsamında yapılan kesinti varsa, bu kesintiyi %45’e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılması hükme bağlanmıştır [22].

5.6.4 Arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelik

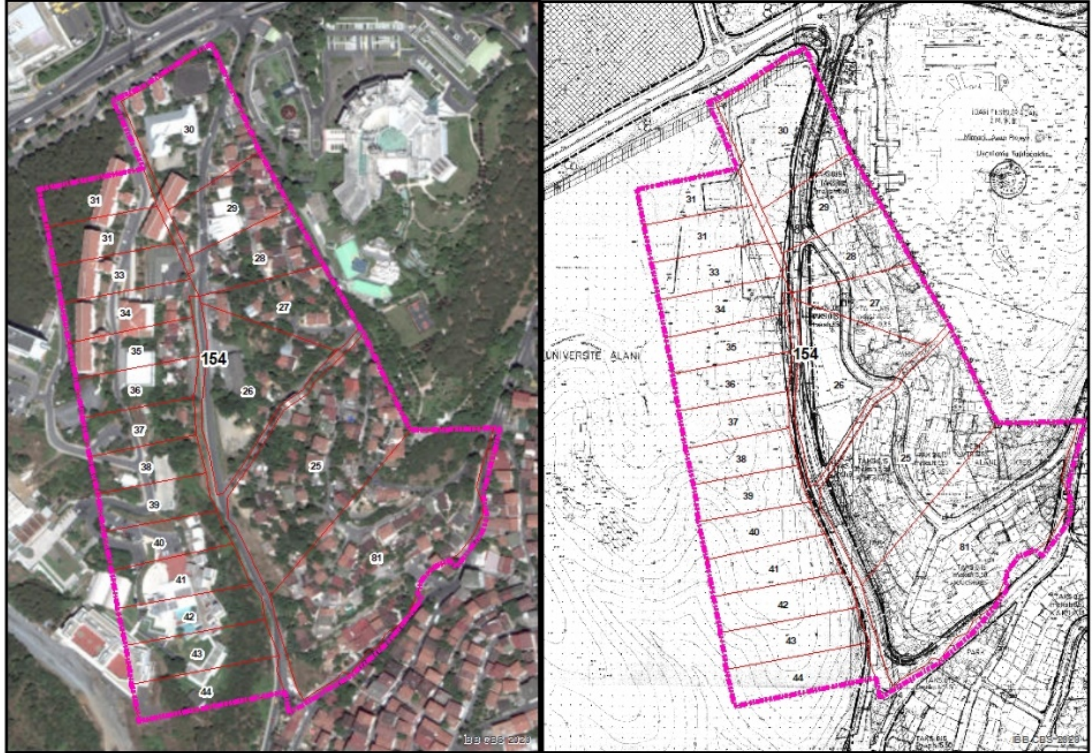
3194 sayılı İmar Kanunu’nun 13 ve 18. Maddelerinde yapılan kapsamlı değişikliklerin ardından, arazi ve arsa düzenlemesi süreçlerine ilişkin hususların açıklığa kavuşturulması için 18. Maddesinin son fıkrası *“Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.”* gereği, evre, şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hazırlanmış ve 22.02.2020 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin yürürlüğe girmesiyle KOP uygulaması kaldırılmış, onun yerine DOP’un %45’i aşaması halinde; özel hukuk kişisi mülkiyetinde olup da imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelen taşınmazların, denk gelen alanları oranında daha sonra kamulaştırılmak üzere, tescile konu umumi ve kamu hizmetlerine tahsis edilmesine imkan veren yeni bir uygulama getirilmiştir.



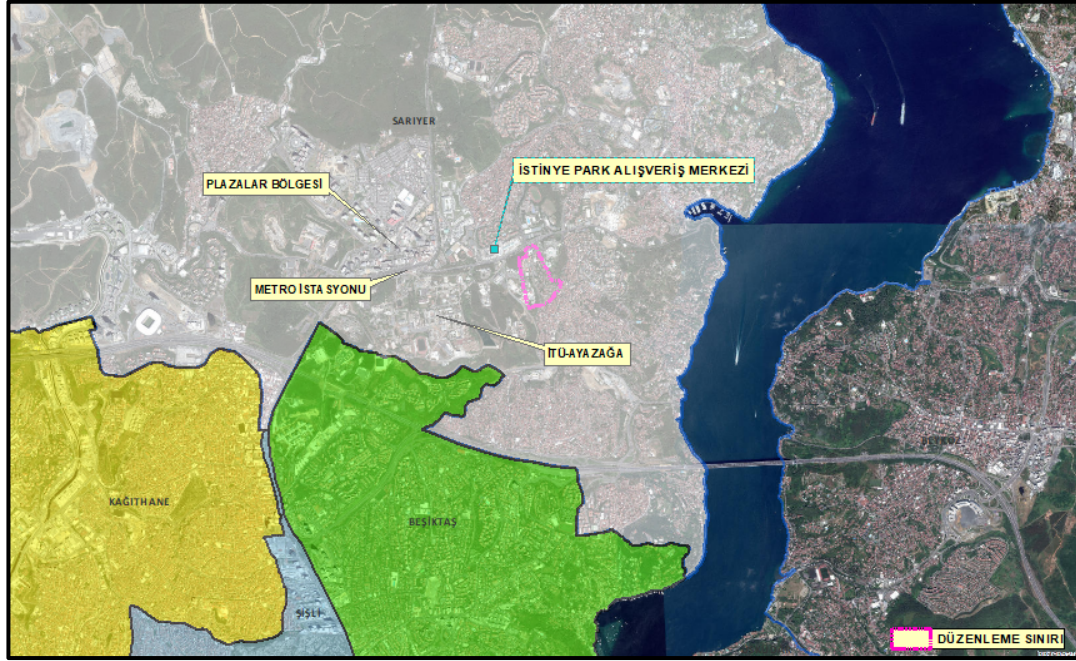
6. UYGULAMA VE BULGULAR

Donatı alanlarının edinimi yanı sıra uygulama sınırı içindeki Belediye parsellerinin üniversite alanından çıkarılarak, üniversite fonksiyonu dışındaki Üniversite parselleriyle takasının kamu yararı açısından önem arz ettiği düşünülen, 1/1000 ölçekli, 29/07/2003 tasdik tarihli, “Sarıyer Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” ile 20/07/2011 tasdik tarihli “Sarıyer, İstinye Bayırı (Vakıfbahçe Yolu) Yol Kavşak Uygulama Projesi ile İmar Planı Değişikliği” kapsamında kalan, Sarıyer ilçesi, Mirgün Mahallesi, 48 pafta, 154 ada, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 ve 81 parselleri içeren, şekil 6.1’de gösterilen alan, düzenleme sahası olarak belirlenmiştir.



Şekil 6.1 : Düzenleme Sahası (Uydu + Plan).

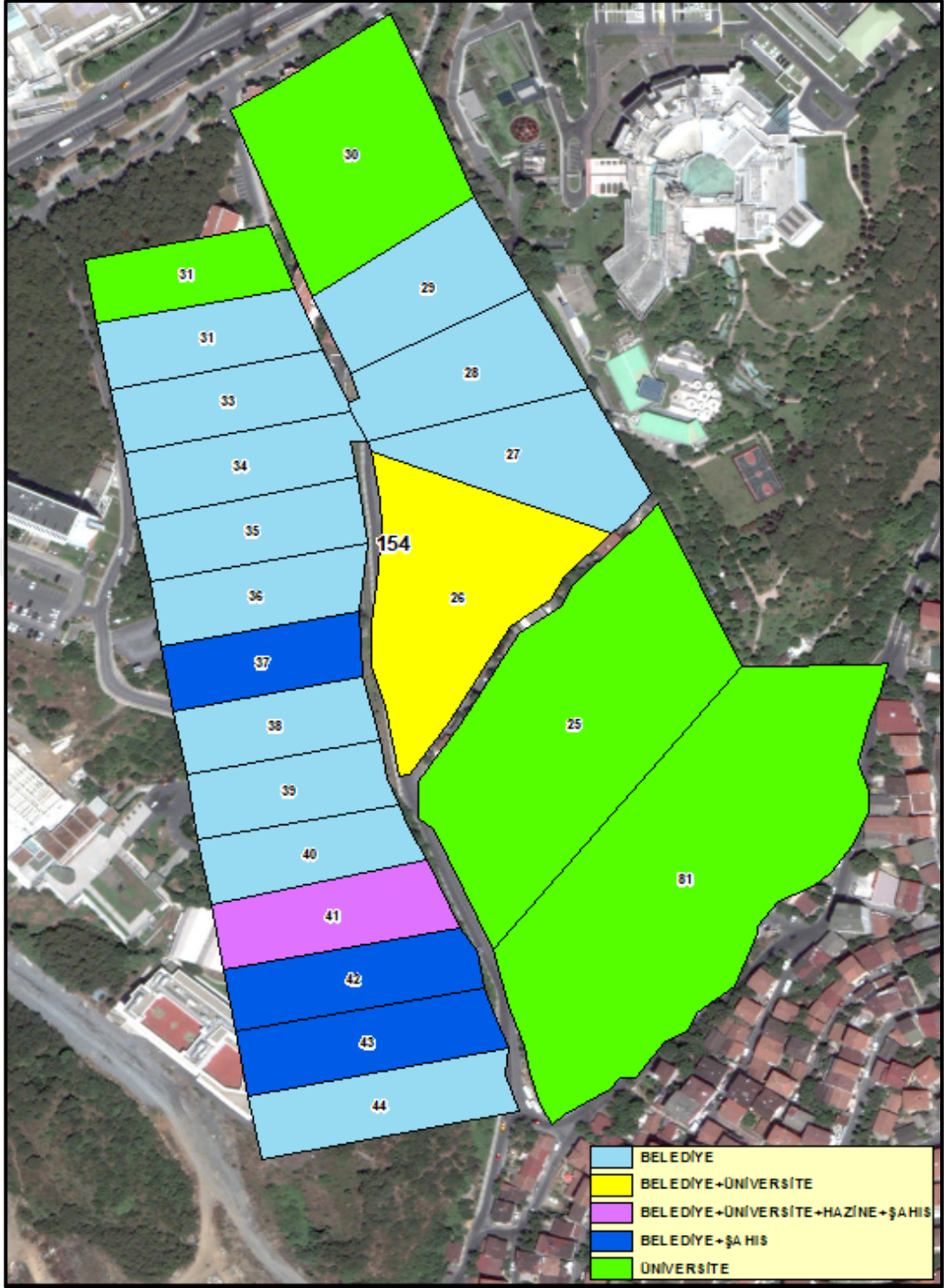
Düzenleme sahası Şekil 6.2’de gösterildiği gibi İstanbul Teknik Üniversitesi Ayazağa yerleşkesinin doğusunda, İstinye Park Alışveriş Merkezinin güneyinde kalmakta olup metro istasyonuna, birçok şirketin genel merkez ofislerinin bulunduğu plazalara, alışveriş merkezine, Beşiktaş, Şişli gibi merkezi ilçelere yakın bir yerde bulunmaktadır.



Şekil 6.2 : Düzenleme sahasının konumu.

Uydu görüntüleri incelendiğinde; düzenleme sahası içerisinde özel mülkiyete konu plana aykırı yapılaşmaların olduğu, Üniversiteye ait yurt binaları ve özel eğitim tesis alanlarının bulunduğu görülmektedir.

Düzenleme sahası belediye, Maliye, üniversite ve özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmazlardan oluşmaktadır. Belediye adına 12, üniversite adına 4 adet müstakil tapuya sahip taşınmaz bulunmakta olup, geriye kalan parseller belediye ve şahıs adına hisseli, belediye ve üniversite adına hisseli, belediye, üniversite, hazine ve şahıs adına hisseli tapular bulunmaktadır. Şekil 6.3’de düzenleme sahasında bulunan taşınmazların mülkiyet haritası gösterilmiştir.



Şekil 6.3 : Mülkiyet haritası.

6.1 Eski Mevzuata Göre Yapılan Parselasyon Planı

Bu bölümde Parselasyon Planı; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesinin eski hükümleri ile şu an yürürlükte olmayan İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca

Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre yapılmıştır.

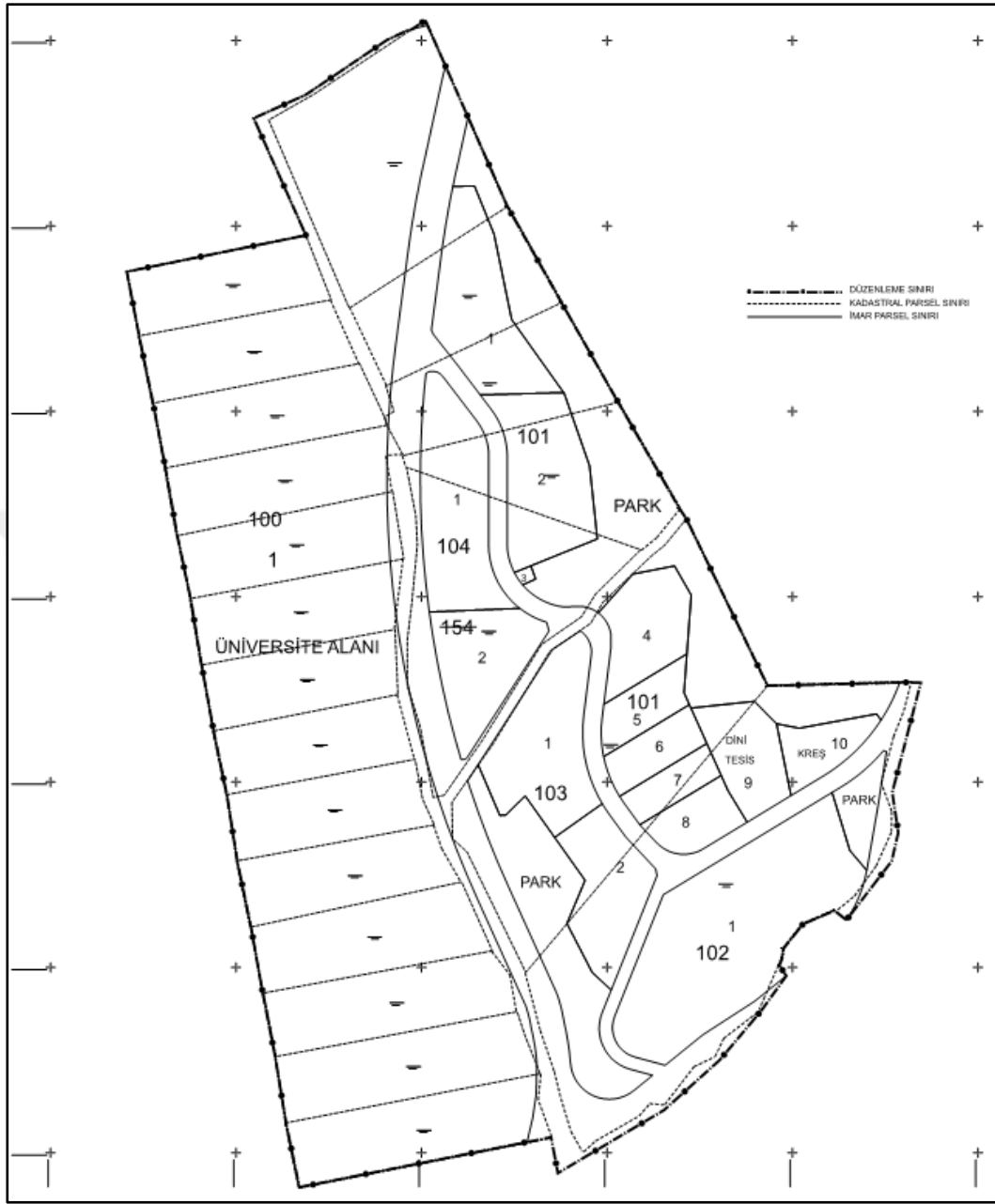
Kapanan kadastral yollardan ihdas edilen alanlar, parsel malikleri lehine DOPO'nun azaltılması amacıyla DOP'tan düşülmek suretiyle kamuya terk edilmiş, kuru dereden ihdas edilen 129.48 m² alan Maliye Hazinesi adına tescil edilerek DOP hesabına girmiştir.

Uygulamaya giren toplam kadastral alan 141587.48 m² ve imar tahsis alanı 109618.21 m² (69407.16 m² Üniversite Alanı ve 1266.26 m² Kreş Alanı olmak üzere 70673.42 m²'si KOP alanıdır)'dir. Buna göre şekil 6.4'de de gösterildiği gibi DOPO 0.2257916, KOPO 0.4991502 olarak hesaplanmıştır.

Toplam Tahsis	=	109618.21
Toplam İmar Ada Alanı	=	109618.21
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	70673.42
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	141587.48
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	0.00
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Başışlanan Alan	=	0.00
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	141587.48
Toplam Pay	=	141587.48
Ortak Katılım Oranı	=	0.4991502
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.2257916
DOPO (CKO ile birlikte)	=	0.7249419
Maksimum Dop Oranı	=	0.45
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Kamuya Ayrılan Alan	=	141587.48 - 109618.21 = 31969.27
Düzenleme Ortaklık Payı	=	31969.27 / 141587.48 = 0.2257916

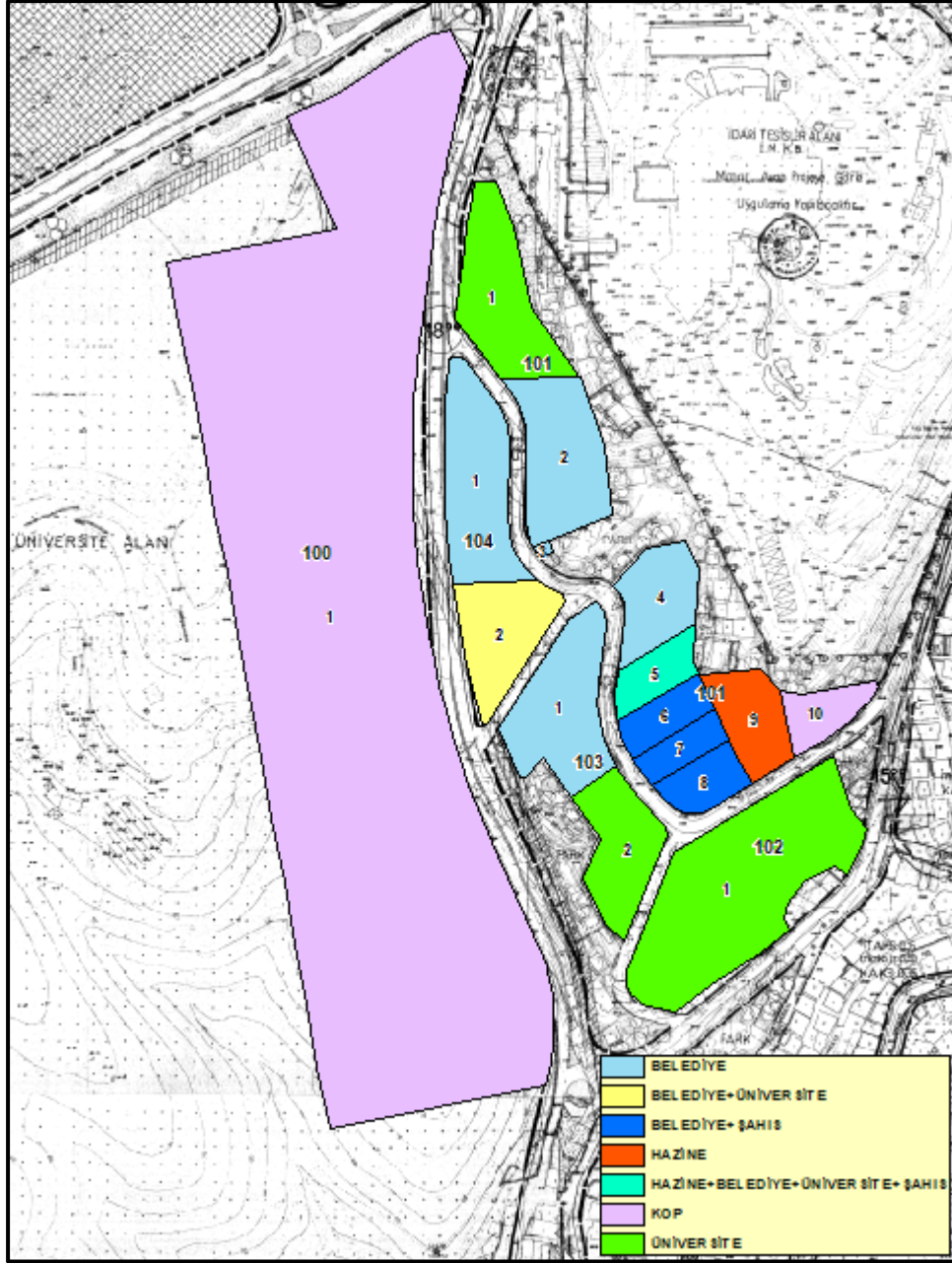
Şekil 6.4 : DOPO ve KOPO Hesabı.

DOP kesintisi yapıldıktan sonra şekil 6.5'de gösterilen parselasyon planı paftası düzenlenmiş olup, düzenlemeye giren parsellerin tahsisi 100 ada, 1 parsel (Üniversite Alanı), 101 ada, 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10 (Kreş Alanı) parseller, 102 ada, 1 parsel, 103 ada, 1, 2 parseller ile 104 ada, 1 ve 2 parsellere yapılmıştır. İmar planında Dini Tesis Alanı (2097.20 m²) olarak belirtilen kısım ise düzenleme ortaklık payından sağlanmak suretiyle 101 ada, 9 parsel olarak Maliye Hazinesi adına tahsis edilmiştir.



Şekil 6.5 : Parselasyon Planı Paftası.

Düzenleme sonucunda mülkiyetin, imar parsellerine dağıtımı şekil 6.6’da gösterilmiştir.



Şekil 6.6 : Mülkiyetin imar parsellerine dağıtımı (ilk uygulama).

Yapılan parselasyon planı sonucunda yol, park ve dini tesis alanı olmak üzere toplam 31969.27 m² umumi ve kamu hizmet alanı düzenleme ortaklık payından karşılanmıştır.

6.2 Yeni Mevzuata Göre Yapılan Parselasyon Planı

Bu bölümde yapılan parselasyon planı; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde yapılan son değişiklikler ve 22 Şubat 2020 tarihinde Resmî Gazetede yayımlanarak

yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılmıştır.

İlk uygulamada kreş alanı ile üniversite alanı KOP hisselendirilmesiyle oluşturulmaktaydı. Bu alanlar bu uygulamada düzenleme ortaklık payından sağlanmak suretiyle oluşturulacaktır.

Düzenleme sahasında bulunan 129.48 m² kuruyan dere Maliye Hazinesi adına ihdas edilerek düzenlemeye dahil edilmiştir.

Şekil 6.7’de gösterildiği gibi düzenlemeye giren toplam kadastral alan 141587.48 m² ve imar tahsis alanı 38944.79 m² olmak üzere DOPO 0.7249419 olarak hesaplanmıştır.

Toplam Tahsis	=	38944.79
Toplam İmar Ada Alanı	=	38944.79
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	141587.48
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	0.00
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Bağışlanan Alan	=	0.00
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	141587.48
Toplam Pay	=	141587.48
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.7249419
DOPO (OKO ile birlikte)	=	0.7249419
Maksimum Dop Oranı	=	0.45
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Kamuya Ayrılan Alan	=	141587.48 - 38944.79 = 102642.69
Düzenleme Ortaklık Payı	=	102642.69 / 141587.48 = 0.7249419
Fazla Alan (Maks. Dopa Göre)	=	70778.77

Şekil 6.7 : DOPO Hesabı (dereden ihdas yapılması durumu).

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi hükümlerince bu oran %45’ten fazla olamaz. Bu sebeple, düzenleme sahasında bulunan kuruyan dere Maliye Hazinesi adına ihdas edilmeyip AADHY’nin 15. maddesi gereği düzenleme ortaklık payından düşülmelidir.

Bu durumda; Şekil 6.8’de gösterildiği gibi düzenlemeye giren kadastral alan 141458.00 m² ve imar tahsis alanı 38944.79 m² olmak üzere DOPO 0.7246901 olarak hesaplanmıştır.

Toplam Tahsis	=	38944.79	
Toplam İmar Ada Alanı	=	38944.79	
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00	
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	141458.00	
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	0.00	
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00	
Toplam Başışlanan Alan	=	0.00	
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	141458.00	
Toplam Pay	=	141458.00	
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000	
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.7246901	
DOPO (OKO ile birlikte)	=	0.7246901	
Maksimum Dop Oranı	=	0.45	
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı			
Kamuya Ayrılan Alan	=	141458.00 - 38944.79 =	102513.21
Düzenleme Ortaklık Payı	=	102513.21 / 141458.00 =	0.7246901
Fazla Alan (Maks. Dopa Göre)	=	70649.29	

Şekil 6.8 : DOPO Hesabı (kuruyan dereninin DOP'tan düşülmesi durumu).

DOPO bu durumda da %45'e düşürülemediğinden, belediye ve Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan toplam 65369.94 m² hisse DOP'un düşürülmesinde kullanıldığında;

Şekil 6.9'da gösterildiği gibi düzenlemeye giren kadastral alan 76088.06 m², imar tahsis alanı 38944.79 m² olmak üzere DOPO 0.4881616 olarak hesaplanmıştır.

Toplam Tahsis	=	38944.79	
Toplam İmar Ada Alanı	=	38944.79	
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00	
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	76088.06	
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	0.00	
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00	
Toplam Başışlanan Alan	=	65369.94	
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	141458.00	
Toplam Pay	=	141458.00	
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000	
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.4881616	
DOPO (OKO ile birlikte)	=	0.4881616	
Maksimum Dop Oranı	=	0.45	
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı			
Kamuya Ayrılan Alan	=	76088.06 - 38944.79 =	37143.27
Düzenleme Ortaklık Payı	=	37143.27 / 76088.06 =	0.4881616
Fazla Alan (Maks. Dopa Göre)	=	5279.35	

Şekil 6.9 : DOPO Hesabı (belediye ve hazine taşınmazlarının DOP'un düşürülmesinde kullanılması durumu).

Belediye ve Hazine taşınmazlarının da düzenleme ortaklık payından düşülmesi yeterli olmadığı için imar planında Üniversite Alanına denk gelen 154 ada, 37, 41, 42 ve 43

parsellerde bulunan şahıs mülkiyetindeki hisselerden, AADHY'nin 15. maddesinin 4. fıkrasına göre daha sonra kamulaştırılmak üzere Üniversite Alanına tahsis edilmesi durumunda;

Düzenlemeye giren kadastral alan 70808.71 m², şahıs mülkiyetinden Üniversite Alanına tahsis edilen miktar 5279.35 m² ve imar tahsis alanı 38944.79 m² olmak üzere DOPO 0.4500000 olarak hesaplanmış olup Şekil 6.10'da gösterilmiştir.

Toplam Tahsis	=	38944.79
Toplam İmar Ada Alanı	=	38944.79
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	70808.71
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	0.00
Toplam Üniversite Alanına Yapılan Tahsis	=	5279.35
Toplam Bağışlanan Alan	=	65369.94
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	141458.00
Toplam Pay	=	141458.00
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.4500000
DOPO (OKO ile birlikte)	=	0.4500000
Maksimum Dop Oranı	=	0.45
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Kamuya Ayrılan Alan	=	70808.71 - 38944.79 = 31863.92
Düzenleme Ortaklık Payı	=	31863.92 / 70808.71 = 0.4500000
Fazla Alan (Maks. Dopa Göre)	=	0.00

Şekil 6.10 : DOPO Hesabı (özel mülkiyetten Üniversite Alanına tahsis yapılması durumu).

Düzenlemeye giren parsellerden DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan hisseleri 101 ada, 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 parseller, 102 ada, 1 parsel, 103 ada, 1 ve 2 parseller ile 104 ada, 1 ve 2 parsellere yapılmıştır.

Düzenleme sahasında bulunan 2097.20 m² Dini Tesis Alanı (100 ada, 9 parsel) ve 69407.16 m² Üniversite Alanının 64127.81 m²'si düzenleme ortaklık payından sağlanmak suretiyle 100 ada, 2 parsel olarak Maliye Hazinesi adına, kalan 5279.35 m² daha sonra ilgili kurum tarafından kamulaştırılmak üzere özel mülkiyet adına, 1266.26 m² Kreş Alanı (101 ada, 11 parsel) ise Belediyesi adına tahsis edilmiştir.

Düzenleme sonucunda mülkiyetin, imar parsellerine dağıtımı şekil 6.11'de gösterilmiştir.



Şekil 6.11 : Mülkiyetin imar parsellerine dağıtımı (ikinci uygulama)

Yapılan parselasyon planı sonucunda yol, park, üniversite alanı ve dini tesis alanı olmak üzere toplam 31863.92 m² umumi ve kamu hizmet alanı düzenleme ortaklık payından karşılanmıştır.

6.3 Yapılan Uygulamaların Karşılaştırılması

Eski mevzuata göre yapılan parselasyon planı neticesinde; düzenlemeye giren parsellerden 0.2257916 oranında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmak suretiyle kamuya bedelsiz olarak 31969.27 m² kazandırılmış, yeni mevzuata göre yapılan parselasyon planı neticesinde ise; düzenlemeye giren parsellerden 0.45 oranında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmak suretiyle kamuya bedelsiz olarak 31863.92 m² kazandırılmıştır.

Çizelge 6.1’de düzenlemeye giren parsel maliklerinin düzenleme öncesi sahip oldukları taşınmazların toplam yüzölçümleri, kesilen düzenleme ortaklık payı miktarları, KOP’a tahsis edilecek hisse miktarları ve düzenleme sonucu hak sahiplerine toplam ne kadar tahsis edildiği gösterilmiştir.

Çizelge 6.1 : Parsel maliklerinin düzenleme öncesi ve sonrası durumu (ilk uygulama)

MALİK	DÜZENLEME ÖNCESİ ALAN (m ²)	DOP (m ²)	KOP (m ²)	DOP'TAN (m ²)	DÜZENLEME SONRASI ALAN (m ²)
BELEDİYE	63042.06	14234.37	31467.46	***	48807.69
MALİYE	2457.36	554.85	1226.59	2097.20	3999.71
ÜNİVERSİTE	70245.28	15860.79	35062.95	***	54384.49
ŞAHİS	5842.78	1319.26	2916.42	***	4523.52
Σ	141587.48	31969.27	70673.42	2097.20	111715.41

Çizelge 6.2’de düzenlemeye giren parsel maliklerinin düzenleme öncesi sahip oldukları taşınmazların toplam yüzölçümleri, kesilen düzenleme ortaklık payı miktarları, DOP’u düşürmek için kamu taşınmazlarından yapılan bağış miktarı, DOP’u düşürmek için Üniversite Alanına özel mülkiyet adına ne kadarlık tahsis yapıldığı ve düzenleme sonucu hak sahiplerine toplam ne kadar tahsis edildiği gösterilmiştir.

Çizelge 6.2 : Parsel maliklerinin düzenleme öncesi ve sonrası durumu(ikinci uygulama)

MALİK	DÜZENLEME ÖNCESİ ALAN (m ²)	DOP (m ²)	ÜNİVERSİTE		DOP'TAN (m ²)	DÜZENLEME SONRASI ALAN (m ²)
			BAĞIŞ (m ²)	ALANINA TAHSİS (m ²)		
BELEDİYE	63042.06	***	63042.06		1266.26	1266.26
MALİYE	2327.88	***	2327.88		66225.01	66225.01
ÜNİVERSİTE	70245.28	31610.38	***		***	38634.90
ŞAHİS	5842.78	253.54	***	5279.35	***	5589.24
Σ	141458.00	31863.92	65369.94	5279.35	67491.27	111715.41

Çizelge 6.1 incelendiğinde ilk uygulamada; kamu mülkiyetindeki taşınmazlardan 30650.01 m² şahıs mülkiyetindeki parsellerden ise 1319.16 m² DOP’a gitmiş olup,

tescile konu 2097.20 m² Dini Tesis Alanı DOP'tan sağlanmak suretiyle kamu mülkiyetine geçmiştir.

Çizelge 6.2 incelendiğinde ikinci uygulamada; Belediye ve Maliye taşınmazlarından DOP'u düşürmek için bağış olarak gösterilen 65369.94 m² alan ile Üniversite taşınmazlarından yapılan 31610.38 m² DOP kesintisi ile toplamda kamu taşınmazlarından bedelsiz olarak 96980.32 m² terkin edilmiştir. Şahıs mülkiyetinde bulunan 5842.78 m²'den 5279.35 m² umumi hizmet alanı olan Üniversite Alanına tahsis edildiği için kalan 563.43 m² hisseden 253.54 m² DOP kesintisi yapılmıştır. Bunun sonucunda tescile tabi Kreş Alanı ile Üniversite Alanının bir kısmı olmak üzere toplam 67491.27 m² DOP'tan sağlanmak suretiyle kamu mülkiyetine geçmiştir.

Yine çizelge 6.1 incelendiğinde; Kamu ortaklık payı hisselendirmesi ile Üniversite Alanı ve Kreş Alanına özel mülkiyetten yapılan tahsis miktarı 2916.42 m² olup, ilgili idare tarafından kamulaştırılması gerekmektedir. Çizelge 6.2 incelendiğinde ise; Üniversite Alanına özel mülkiyetten yapılan tahsis miktarı 5279.35 m² olup, 5 yıl içerisinde ilgili idare tarafından kamulaştırılıp kamu mülkiyetine geçirilmesi gerekmektedir.

Düzenleme sahasında fazla sayıda ruhsatsız yapıların olması ve engebeli bir arazi üzerinden kalması gibi faktörler göz önüne alındığında düzenleme sahasında bulunan taşınmazların m² birim fiyatı yaklaşık 7000.000 TL olarak belirlenmiştir.

Bu durumunda her iki uygulama sonucunda çıkan kamulaştırma maliyetleri çizelge 6.3'de gösterilmiştir.

Çizelge 6.3 : Kamulaştırma maliyetlerinin karşılaştırılması.

Uygulama Yöntemi	Kamulaştırılması Gereken Hisse Miktarı (m ²)	M ² Birim Fiyatı	Kamulaştırma Maliyeti
Eski Mevzuata Göre	2916.42	₺7,000.00	₺20,414,940.00
Yeni Mevzuata Göre	5279.35		₺36,955,450.00

7. SONUÇ VE ÖNERİLER

Bu tez çalışması İmar Kanunu'nun 18. maddesinde yapılan köklü değişikliklerin parselasyon planlarının hazırlanmasında uygulayıcıya, kamuya ve özel hukuk kişilerine ne gibi etkileri olduğunu ortaya koymak ve eski mevzuat hükümlerine göre hazırlanan parselasyon planlarına kıyasla ne gibi farklılıkların ortaya çıktığını göstermek açısından önem arz etmektedir.

Örnek uygulamada, 1/1000 ölçekli, 29/07/2003 tasdik tarihli, “Sarıyer Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı” ile 20/07/2011 tasdik tarihli “Sarıyer, İstinye Bayırı (Vakıfbahçe Yolu) Yol Kavşak Uygulama Projesi ile İmar Planı Değişikliği” kapsamında kalan, Sarıyer ilçesi, Mirgün Mahallesi, 48 pafta, 154 ada, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 ve 81 parselleri içeren düzenleme sahasında eski ve yeni mevzuat hükümlerine göre parselasyon planı hazırlanmıştır.

Çizelge 6.1 ve Çizelge 6.2 her iki uygulama sonucunda düzenlemeye giren parsellerden ne kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldığını, kamulaştırılması gereken alanlarının ne kadar olduğunu, kamu mülkiyetindeki taşınmazların uygulamada ne şekilde kullanıldığı ve kamu mülkiyetine bedelsiz olarak ne kadar alan kazandığı açıkça gösterilmiştir.

Bulgular sonucunda eski mevzuat hükümlerince KOP hisselendirmesiyle Üniversite Alanı ve Kreş Alanına düzenlemeye giren bütün parsellerden alanları oranında hisse verildiği için özel mülkiyetten sadece 2916.42 m² hisse verilmiştir. Yeni mevzuat hükümlerine göre ise düzenleme ortaklık payının %45'den fazla çıkmasından dolayı, düzenleme sahasında bulunan belediye ve Hazine taşınmazları DOP'u %45'e düşürmek için kullanılmış, ancak bu alanlar da yetmediği için Üniversite Alanına denk gelen parsellerden alanları oranında özel mülkiyet adına 5279.35 m² hisse verilmiştir. Bu tez kapsamında, yapılan ikinci parselasyon planı neticesinde yapılan ilk uygulamaya göre daha fazla kamulaştırmaya konu hisse bulunmaktadır.

İlk uygulamada düzenleme ortaklık payından sadece 2097.20 m² alan kamu mülkiyetine geçirilmiştir. İkinci uygulamada ise düzenleme ortaklık payından 67491.27 m² alan kamu mülkiyetine geçmiştir. Her ne kadar ikinci uygulamada düzenleme ortaklık payından kamu mülkiyetine daha fazla alan geçmiş olsa bile belediye ve Hazine taşınmazlarında olmak üzere toplam 65369.94 m² kamuya ait taşınmaz DOP'u düşürmek için kullanılmıştır. Bu sebeple, çizelge 6.1 ve çizelge 6.2'de düzenleme sonucunda kalan alanlara bakıldığında; ikinci uygulamada 106126.17 m² kamuya ait taşınmaz bulunmakta olmasına karşın ilk uygulamada bu rakamın 107191.89 m² olduğu görülmektedir.

İlk uygulama sonucunda şahıs mülkiyetine bulunan toplam 5842.78 m² taşınmazdan 1319.26 m²'e DOP kesintisi yapıldıktan sonra ve 2916.42 m² KOP'a, 1607.10 m² konut alanına olmak üzere toplam 4523.52 m² tahsis yapılmıştır. İkinci uygulamada ise 253.54 m² DOP'a gitmiş olup, 5279.35 m² Üniversite Alanına, 309.89 m² konut alanına olmak üzere toplam 5589.24 m² tahsis yapılmıştır.

Eğer belirlenen düzenleme sahasında DOPO değeri %45'i aşmasaydı ikinci uygulamada kamu mülkiyetindeki taşınmazlar DOP'u düşürmek için kullanılmayacaktı ve eski mevzuata göre daha sonra kamulaştırılmak üzere oluşturulan Üniversite Alanı ve Kreş Alanı, yeni uygulama şekliyle düzenleme ortaklık payından bedelsiz olarak kamu mülkiyetine geçirilebilecekti. Ya da düzenleme sahasının tamamı özel mülkiyete konu taşınmazlardan oluşsaydı ve yollar hariç olmak üzere KOP'a konu genel hizmet alanlarından oluşsaydı; eski mevzuata göre düşük bir düzenleme ortaklık payı oranına karşın, yüksek oranda kamulaştırmaya konu KOP parseli oluşturulacaktı. Yeni mevzuata göre ise düzenlemeye giren parsellerden %45'e kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıp, umumi ve kamu hizmet alanları bedelsiz kamuya kazandırılacaktı.

Aslında parselasyon planı yapılacak alandaki mülkiyetin durumu, umumi ve kamu hizmet alanlarının miktarı ve niteliği gibi unsurlar her iki yöntemin birbirine göre artılarını ve eksilerini ortaya koymaktadır.

Bu sebeple, farklı düzenleme sahalarında eski ve yeni mevzuata göre parselasyon planları hazırlanarak, yapılan bu çalışma geliştirilebilir.

Parselasyon planı yapılması düşünülen her bölge kendi içinde farklı dinamikler barındırmaktadır. Zeminde bulunan yapılaşmalar, parsellerin eskiden yaptığı bedelsiz

terkler, kat irtifakı veya kat mülkiyetine konu taşınmazların bulunması v.b faktörlere bağlı olarak nasıl bir yol izleneceğine karar verilmelidir.

Yeni mevzuat ile parselasyon planı yapmaya yetkili idarelere geniş hareket alanı sağlanmış, yeni hükümler getirilerek parselasyon planlarının nasıl hazırlanması gerektiği çok daha açık bir şekilde ifade edilmiştir.

Eski mevzuat hükümlerince bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınamıyordu. Yeni mevzutta da bu hüküm korunmuş ancak imar planları kararları ile değer artışı olması durumunda %45'e tamamlayan fark kadar ilave düzenleme ortaklık payı alınabileceği düzenlenmiştir. Düzenleme ortaklık payı kanundaki tanımı ile düzenlemeye giren parsellerden düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışı karşılığında alınmaktadır. Yani getirilen istisna DOP'un tanımı ile tutarlı, olumlu bir değişiklik olmuştur.

Yeni mevzuat ile kapanan kadastro ve imar yollarının parselasyon planı yapılırken veya yapılmadan önce ne şekilde kullanılması gerektiği ile ilgili olarak, Danıştay 6. Dairesinin içtihatları da göz önünde bulundurularak, kamu idareleri tarafından alan kazanmak amacıyla ihdas edilen söz konusu alanların ihdas edilmeyip umumi ve kamu hizmet alanlarına tahsis edilmesi hükmü getirilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi değiştirilmeden önce, parselasyon planı yapılırken hisse çözümlemesi yapılabilmesi için 3290 sayılı yasa ile değişik 2981 sayılı Kanunu'nun Ek-1 maddesinde belirtilen hükümlerin sağlanması gerekmektedir yeni mevzuatla buna ihtiyaç kalmamıştır. Bu durum idareler açısından uygulama kolaylığı sağlarken hak sahipleri açısından da mağduriyetlerinin giderilmesine olanak sağlamıştır.

DOP'un %45'e kadar çıkarılması uygulayıcı açısından işleri kolaylaştırsada, taşınmaz sahiplerini memnun eden bir yenilik olmamıştır.



KAYNAKLAR

- [1] **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği.** (2014). *T. C. Resmi Gazete*, 29030, 14 Haziran 2014.
- [2] **Şimşek, S.** (2021). *İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri) İtiraz ve Dava Yolları*, Ankara.
- [3] **Karagöz, M. & Özgümüş, H.** (2016). *Haritacılıkta Taşınmaz Hukuku*, Ankara.
- [4] **Url-1** <https://mekansalstrateji.csb.gov.tr/hedefleri-i-89086>
- [5] **3194 Sayılı İmar Kanunu.** (1985). *T. C. Resmi Gazete*, 18749, 9 Mayıs 1985.
- [6] **Koçak, H. & Beyaz, M.** (2018). *3194 sayılı Kanunun 18'inci Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları*, Ankara.
- [7] **Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik.** (2020). *T. C. Resmi Gazete*, 31047, 22 Şubat 2020.
- [8] **7181 Sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun.** (2019). *T. C. Resmi Gazete*, 30827, 10 Temmuz 2019.
- [9] **5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu.** (2004). *T. C. Resmi Gazete*, 25531, 23 Temmuz 2004.
- [10] **2019/13 Sayılı Talebe Bağlı İşlemler İle Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesi.** (2019). *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü*, 08 Kasım 2019.
- [11] **İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik.** (1985). *T. C. Resmi Gazete*, 18916 Mükerrer, 2 Kasım 1985.
- [12] **Yılmaz, M.** (2010) İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Çerçevesinde Düzenleme Ortaklık Payı Kavramı ve Uygulamaları. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 16 (3-4), 37-83.
- [13] **6785 Sayılı İmar Kanunu.** (1956). *T. C. Resmi Gazete*, 9359, 16 Temmuz 1956.
- [14] **1605 Sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun.** (1972). *T. C. Resmi Gazete*, 14251, 20 Temmuz 1972.
- [15] **İmar Kanununun 42 nci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik.** (1973). *T. C. Resmi Gazete*, 14485, 23 Mart 1973.
- [16] **5006 Sayılı İmar Kanunu İle İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun.** (2003). *T. C. Resmi Gazete*, 25319, 17 Aralık 2003.

- [17] **Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası** (2021). *Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Uygulamaları Çalıştayı Sonuç Raporu*. Ankara: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası.
- [18] **Url-2** <<http://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?pkanunlarno=250508&pkanunnumarasi=7181>>
- [19] **Url-3** <<http://mevzuat.tbmm.gov.tr/mevzuat/faces/kanunmaddeleri?pkanunlarno=262571&pkanunnumarasi=7221>>
- [20] **7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun.** (2020). *T. C. Resmi Gazete*, 31045, 20 Şubat 2020.
- [21] **Url-4** <http://www5.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem27/yil01/ss277.pdf>
- [22] **7333 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun.** (2021). *T. C. Resmi Gazete*, 31551, 28 Temmuz 2021.

ÖZGEÇMİŞ

Ad-Soyad : Samet ÇUBUKÇU

ÖĞRENİM DURUMU:

- **Lisans** : 2017, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği
- **Yükseklisans** : 2022, İstanbul Teknik Üniversitesi, Geomatik Mühendisliği Anabilim Dalı, Geomatik Mühendisliği programı

MESLEKİ DENEYİM:

- 2019 yılından itibaren İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığında (İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı - Harita Şube Müdürlüğü) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre parselasyon planı yapmaktadır.