

## 7153 ve 7181 Sayılı Kanunlarla İmar Kanununda Yapılan Değişiklikler Üzerine Bir İnceleme<sup>(\*)</sup>

An Examination on the Amendment Laws (No: 7153 and 7181) of the Zoning Law

Dr. Hüseyin BİLGİN<sup>(\*\*)</sup>

### Öz

3194 sayılı İmar Kanunu 1985 yılında yürürlüğe girmiştir. Bu kanunda yürürlük tarihinden itibaren çok sayıda değişiklik yapılmıştır. Son yapılan iki değişiklik çalışmamızın konusunu oluşturmaktadır. 7153 ve 7181 sayılı Kanunlarla bu değişiklikler yapılmıştır. 7153 sayılı Kanunla imar planı tanımlarından bazıları değiştirilmiştir. Mekânsal Strateji Planı Kanuna yeni plan olarak eklenmiştir. Metruk binaların yıkım yolu açılmış ve bisiklet yolu zorunluluğu getirilmiştir. 7181 sayılı Kanun ile birlikte Tarım arazilerinin korunması amaçlanmıştır. İfraz ve tevhid konusunda düzenlemeler getirilmiştir. İmar uygulamasıyla ilgili önemli yenilikler düzenlenmiştir. Şehir içi arsaların otopark olarak kullanılması sağlanmıştır.

### Anahtar Kelimeler

İmar Kanunu, İmar Planı, Yıkım, Bisiklet Yolu, İmar Uygulaması.

### Abstract

The Zoning Law No. 3194 was entered into force in 1985. Several amendments have been made about this law since the enforcement date. The last two amendments are the subject of this study. These amendments were made by Laws No. 7153 and 7181. By Law No. 7153, some of the definitions of zoning plans have been amended. The Spatial Strategy Plan is regulated as new type of plans. This Law enables to demolish of derelict buildings and also makes cycling paths compulsory. Law no. 7181 aims to protect agricultural land. By this Law, some regulations are made about the division and unification of plots. Significant regulations are made about parceling. Also it's provided that urban plots can be used as parking lots.

### Keywords

Zoning Law, Zoning Plan, Demolition, Cycling Path, Parcelling.

(\*) [Makalenin editörlüğe gönderildiği tarih:](#) 08.10.2019. [Birinci hakeme sevk tarihi:](#) 08.10.2019. [Raporun birinci hakemden dönüş tarihi:](#) 08.10.2019. [İkinci hakeme sevk tarihi:](#) 08.10.2019. [Raporun ikinci hakemden dönüş tarihi:](#) 12.10.2019.

(\*\*) Hâkim, Konya Bölge İdare Mahkemesi,  
E-mail: [huseyinbilgin22@hotmail.com](mailto:huseyinbilgin22@hotmail.com),  
Orcid Id: <http://orcid.org/0000-0003-1887-792X>.

## GİRİŞ

3194 sayılı Kanun İmar Kanunu olup 03.05.1985 tarihinde TBMM tarafından kabul edilmiştir. 09.05.1985 gün ve 18749 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Geçici ve ek maddeler hariç olmak üzere 50 maddeden oluşmaktadır. Kanunda çeşitli tarihlerde çok sayıda değişiklik yapılmıştır. Kanuna ek ve geçici maddeler eklendiği gibi mevcut maddelerinde de değişikliklere gidilmiştir.<sup>1</sup> Çok sayıda değişiklik yapıldığı anlaşılan İmar Kanundaki son iki değişiklik çalışmamızın konusunu oluşturmaktadır. Çalışma içeriğinde, 7153 sayılı Kanun ve 7181 sayılı Kanunla yapılan değişikliklerin getirdiği yeniliklerin neler olduğu hususu madde gerekçeleriyle birlikte ve eski düzenlemelerle kıyaslanarak ele alınmıştır.

7153 sayılı Kanun, Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun adını taşımaktadır. 29.11.2018 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisinde kabul edilmiştir. 09.12.2018 tarihinde Cumhurbaşkanı tarafından onaylanmıştır. 10.12.2018 gün ve 30621 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 04.07.2019 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi tarafından kabul edilmiştir. Cumhurbaşkanı tarafından 10.07.2019 tarihinde onaylanmıştır. 10.07.2019 gün ve 30827 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

## I. 7153 SAYILI KANUNLA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

7153 sayılı Kanun (yürürlük ve yürütme maddesi dahil) toplam 30 maddeden oluşmaktadır. Torba kanun olarak da nitelendirilen 7153 sayılı Kanun bir çok kanunda aynı anda değişiklik yapan bir kanundur.

<sup>1</sup> 3194 sayılı Kanunda yapılan değişikliklere ilişkin tarih ve Kanun numaraları: 3194 sayılı Kanunun değişen veya iptal edilen maddeleri Yürürlüğe Giriş Tarihleri 3394 sayılı Kanun ve 30/6/1987 tarihinde; 3542 sayılı Kanun ve 4/5/1989 tarihinde; 4046 sayılı Kanun ve 27/11/1994 tarihinde; 4232 sayılı Kanun ve 8/4/1997 tarihinde KHK/572 sayılı KHK ile 6/6/1997 tarihinde; 4342 sayılı Kanun 28/2/1998 tarihinde; 4380 sayılı Kanun ve 2/8/1998 tarihinde; 4736 sayılı Kanun ve 19/1/2002 tarihinde; 4928 sayılı Kanun ve 19/7/2003 tarihinde; 5006 sayılı Kanun ve 17/12/2003 tarihinde; 5403 sayılı Kanun ve 19/7/2005 tarihinde; 5398 sayılı Kanun ve 26/7/2008 tarihinde; 5793 sayılı Kanun ve 3 6/8/2008 tarihinde; 5940 sayılı Kanun ve 1/1/2012 tarihinde; 6637 sayılı Kanun ve 7/4/2015 tarihinde; 6704 sayılı Kanun ve 26/4/2016 tarihinde KHK/678 sayılı KHK ile 22/11/2016 tarihinde; 7033 sayılı Kanun ve 1/7/2017 tarihinde 7071 sayılı Kanun ve 8/3/2018 tarihinde 7139 sayılı Kanun ve 28/4/2018 tarihinde 7143 sayılı Kanun ve 18/5/2018 tarihinde KHK/700 sayılı KHK ile 8 24/6/2018 tarihinde birlikte yapılan Türkiye Büyük Millet Meclisi ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonucunda Cumhurbaşkanının andiçerek göreve başladığı tarihte (9/7/2018); 7153 sayılı Kanun ve 10/12/2018 tarihinde 7159 sayılı Kanun ve 28/12/2018 tarihinde 7181 sayılı Kanunla ve 10/7/2019 tarihinde değişiklikler yapılmıştır. Yukarıda Kanun numaraları ve yürürlük tarihleri yer verilen değişikliklere bakıldığında 3194 sayılı Kanunda yaklaşık 30 yılda 25 adet önemli değişiklik yapılmıştır.

Anılan Kanun ile 2872 sayılı Çevre Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesine İlişkin Kanun, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu, 4342 sayılı Mera Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 6758 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Bazı Düzenlemeler Yapılması Hakkında Kanun Hükümünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabul Edilmesine Dair Kanun hükümlerinde çeşitli değişiklikler yapılmış veya yeni hükümler getirilmiştir.

Ayrıca Kanunun 28. maddesinde 32 ayrı Kanunda geçen çeşitli ibareler üzerinde değişikliğe gidilerek mevzuatta uyum bütünlüğü sağlanması amaçlanmıştır. Görüldüğü üzere büyük çoğunluğu Çevre Kanunu, İmar Kanunu ve 6306 sayılı Kanunla ilgili olmak üzere toplam 8 temel kanunda önemli değişikliklere gidilmiştir.

#### A. Tanımlardaki Değişiklik ve Yeni Tanım Ekleme

İmar Kanununun 5. maddesinde İmar Kanununda geçen çeşitli tanımlara yer vermiştir.<sup>2</sup> 7153 sayılı Kanunla bu maddede yer alan “Nazım İmar Planı” ve “Çevre Düzeni Planı” tanımları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve maddeye “Fen adamları” tanımından sonra gelmek üzere “Mekânsal Strateji Planı” tanımını eklenmiştir (7153 SK m. 10).

##### 1. Nazım İmar Planı

Anılan değişiklik öncesinde;

“Nazım İmar Planı; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.” şeklinde tanımlanmıştı.<sup>3</sup> Değişiklik sonrasında bu tanım,

<sup>2</sup> İmar Kanununda geçen tanımlar için bkz. Bilgin, Hüseyin / Sezer, Yasin; *Açıklamalı- İçtihatlı İmar Kanunu Uygulama Rehberi*, İmar Davalarında Kanun Yolları (İstinaf ve Temyiz Eklenmiş) Adalet Yayınevi, 5. Baskı, Ankara 2017, s. 30 vd.; Halil Kalabalık; İmar Hukuku Dersleri, Seçkin Yayıncılık, 8. Baskı, Ankara 2017, s. 48.

<sup>3</sup> Davaya konu planların üst ölçekli çevre düzeni planına uygun olduğu, planların kademeli birlik-teliği ilkesi çerçevesinde halen yürürlükte olan planlar arasında arazi kullanım kararlarının örtüş-tüğü, arazi kullanım kararları açısından ölçeklerarası hiyerarşi açısından tutarlılık taşıdığı, özel proje alanında yapılacak çalışmalarda bölgenin turizm açısından marka değerini arttıracak nite-likte turizm gelişim projesi oluşturulmasının öncelikli tercih olduğu, planlamaya tabi tutulan ala-

“Nazım İmar Planı; varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.” şeklini almıştır.

Anılan tanımda bölge planları ibaresi bölge planlarının mekana ilişkin genel ilkelerine şeklinde değiştirilmiştir. Tanımdaki diğer ifadeler de daha sade, anlaşılır bir hale getirilmiştir. Özellikle bu planların “*yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek*” şeklindeki özellikleri de vurgulanmıştır.

## 2. Çevre Düzeni Planı

Anılan değişiklik öncesinde;

“Çevre düzeni planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır.” şeklinde tanımlanmıştır. Değişiklik sonrasında bu tanım,

“Çevre Düzeni Planı; varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlerle ilişkin alt ölçek planlarını yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen, bölge, havza veya il bütününde hazırlanan, plan hükümleri ve raporuyla bir bütün olan plandır.” şeklinde değiştirilmiştir.

Bu tanımda, çevre düzeni planlarının da mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak hazırlanması gerektiği ifade edilmiştir. Ayrıca bu planların alt ölçekteki planları yönlendiren, bu planlar için ilke ve kriterler belirleyen üst ölçekli planlar olduğu belirtilmiştir.

## 3. Mekânsal Strateji Planı

3194 sayılı Kanunda yer alan tanımlar içerisine yeni bir tanım daha eklenmiştir. Bu tanım yukarıda değiştirilen tanımlarda da geçen “*Mekânsal Strateji Planı*” şeklindedir. Anılan tanıma bakıldığında;

nın özellikleri itibarıyla, kamu yararı açısından planlama bütününde alan kullanım kararlarının dengeli dağılımının sağlandığı, davaya konu parseli de kapsayan alanda hazırlanacak özel proje alanları çalışmalarını ile kat adedi ve yapılaşma miktarının azalmayacağı ve dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar öncesi imar durumuna göre herhangi bir hak kaybının olmayacağı sonucuna ulaşıldığından, dava konusu planlarda şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararına aykırılık görülmediği hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 27/02/2018, E. 2017/1959, K. 2018/319 sayılı kararı.

Mekânsal Strateji Planı; “ekonomik, sosyal politikalar ve çevre politikaları ile stratejilerini mekânla ilişkilendirerek fiziki gelişmeyi ve sektörel kararları yönlendiren, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde hazırlanan, raporu ile bütün olan plandır.” şeklindedir.

Mekânsal Strateji Planı, daha önce 2014 yılında yürürlüğe giren<sup>4</sup> Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde düzenlenmiştir.<sup>5</sup> 7153 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle birlikte Yönetmelikte düzenlenen bu husus kanuni dayanağa kavuşturulmuştur.

Mekânsal strateji planı, ekonomik, sosyal politikalar ve çevre politikaları ile fiziki gelişmeyi ve sektörel kararları yönlendiren ülke bütününde ya da gerekli bölgelerde hazırlanan bir plandır. Çevre düzeni planları ile nazım imar planları bu planlara uygun olarak hazırlanmak zorundadır. Dolayısıyla mekânsal strateji planları bu planlara göre üst ölçekli planlar niteliğindedir.

## B. Mekansal Planlama Kademeleri

7153 sayılı Kanunla İmar Kanununun 6. maddesi başlığı ile birlikte değiştirilmiştir<sup>6</sup> (7153 SK m. 11).

3194 sayılı Kanunun 6. maddesi “Planlama kademeleri” başlığını taşımaktaydı. Buna göre madde metni;

“Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; “Bölge Planları” ve “İmar Planları”, imar planları ise, “Nazım İmar Planları” ve “Uygulama İmar Planları” olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir.” şeklindeydi.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> 14.06.2014 gün ve 29030 sayılı Resmi Gazete

<sup>5</sup> 1) Mekânsal strateji planı: Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekânsal düzeyde ilişkilendiren, bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel, hedef ve stratejileri ile ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşiklerini de dikkate alarak değerlendiren, yer altı ve yer üstü kaynakların ekonomiye kazandırılmasına, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına ve geliştirilmesine, yerleşmeler, ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesine dair mekânsal stratejileri belirleyen, sektörlere ilişkin mekânsal politika ve stratejiler arasında ilişkiyi kuran, 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanan, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde yapılabilen, sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütün olan planıdır. (Yönetmelik Madde 4 /1)

<sup>6</sup> Madde ile, mekânsal planlama kademeleri düzenlenmiş bu doğrultuda mekânsal planların mekânsal strateji planlarına uygun olarak çevre düzeni planları ile imar planlarından oluşması öngörülmektedir. <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-1285.pdf> (erişim tarihi: 14.07.2019).

<sup>7</sup> 1/1000 ölçekli uygulama imar planının, 1/5000 ölçekli nazım imar planı olmadan, sadece özel niteliği olan 1/25000 ölçekli plan tarafından yönlendirilmesi imar mevzuatında öngörülen kademeli birliktelik ilkesine uygun düşmediğinden, 1/25.000 ölçekli nazım imar planı uyarınca hazırlanacak daha somut belirlemelere yer veren 1/5000 ölçekli nazım imar planı sonrasında, buna uygun olarak uygulama imar planı hazırlanması suretiyle uygulamaya geçilmesi gerektiği hakkında D.6.D, 09/12/2013, E. 2012/915, K. 2013/8099, DD, S. 136, s. 186-193.

Değişiklik sonrasında madde başlığı ile birlikte değiştirmiştir. Maddenin yeni başlığı *Mekânsal Planlama Kademeleri* olmuştur.

Madde metni ise, “*Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; “Çevre Düzeni Planları” ve “İmar Planları” kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.*

*Mekânsal strateji planlarında; kalkınma planı ile varsa bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgelerinde ortaya konulan hedefler dikkate alınır.*

*Büyükşehirlerde 1/25.000 ölçekli nazım imar planının yapılmış olması, gerekli görülen bölgelerde 1/5.000 ölçekli nazım imar planlarının yapılmasına engel teşkil etmez.”* şeklini almıştır.

Değişiklik sonrasında mekânsal planların mekânsal strateji planlarına uygun olacağı vurgulanmıştır. Mekânsal planlar çevre düzeni planları ve imar planları olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Bölge planları ibaresi yerine çevre düzeni planı ibaresi getirilmiştir. İmar planları ise önceki düzenlemede olduğu gibi nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak ifade edilmiştir. Burada her planın bir üst kademe plana uygun olacağı da açıkça vurgulanmıştır.<sup>8</sup> Planların üst kademe planlara uygun olması gerektiği Danıştay ve diğer idari yargı yerlerince kabul edilen bir içtihatır.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Bilgin, Hüseyin; “Danıştay Kararları Işığında İmar Planları”, *Mahalli İdareler Derneği Dergisi*, S. 182, Ekim 2009, s. 49-60; Kara, Seyfettin; *Danıştay Kararları Işığında İmar Planı Değişikliği*, Yetkin Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara 2016; Orta, Elif; *İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Plan Çatışması*, Legal Kitapevi, İstanbul 2006; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ... tarih ve ... sayılı kararı ile de onaylanarak kesinleşmiş olan ... ilçesi 6. planlama bölgesi 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında, dava konusu taşınmaz için öngörülen “Konut Dışı kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)” işlevi yönünden dava konusu nazım imar planının üst ölçekli plan olan 1/25.000 ölçekli nazım imar planının getirdiği kararlara (1/25.000 ölçekli nazım imar planında dava konusu taşınmazın bulunduğu alan Orta Yoğunlukta (200 - 400 kişi/ha arası Meskun Konut Alanı” olarak planlanmıştır.) aykırı plan kararları öngördüğü, dava konusu taşınmazın bulunduğu alanın tek parsel ölçeğinde “Konut Dışı kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)” olarak planlanmasının plan bütünlüğü açısından uygun olmadığı, çevresinde gürültü kirliliği, trafik sıkışıklığı, trafik güvenliğinin tehlikeye düşürülmesi vs. gibi sorunları da beraberinde getireceği, bu nedenlerle dava konusu olan 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planında dava konusu taşınmazın bulunduğu alanın “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (KDKÇA)” olarak planlanmasının şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı ve kentsel ihtiyaçlar açısından uygun olmadığı hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 13/11/2018, E. 2018/191, K. 2018/1827 sayılı kararı

<sup>9</sup> D.6.D, 29.11.2017, E. 2013/8612, K. 2017/10082 sayılı kararı; 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 1/5000 ölçekli nazım imar planına aykırı olduğundan dava konusu imar planının iptali gerektiği hakkında. D.6.D, 07.05.2008, E. 2006/3758, K. 2008/2782 sayılı kararı, Danıştay Dergisi, S: 119, s: 238; benzer bir karar için D.6.D, 05.6.2003, E. 2002/853, K. 2003/3482 sayılı kararı, Danıştay Kararları Dergisi, S: 02, s: 237; D.6.D, 24.4.2003 E: 2002/402, K: 2003/2570 sayılı kararı, Danıştay Kararları Dergisi, S: 02, s: 235; 1/1000 ölçekli plan ile 1/5000 ölçekli plan ara-

Mekânsal strateji planlarına ilişkin olarak madde metninde, kalkınma planları, bölge planları ve diğer strateji belgelerinde ortaya konulan hedeflerin dikkate alınacağı da ifade edilmiştir. Ayrıca büyükşehirler<sup>10</sup> için özel bir düzenleme getirilmiştir. Buna göre, 1/25000 ölçekli nazım imar planının yapılmış olması aynı yer için 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılmasına da engel teşkil etmeyecektir.

### C. Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması

3914 sayılı Kanunun 8. maddesi “Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması” başlığı altında imar planlarının ne şekilde yapılacağı hususu düzenlenmiştir.<sup>11</sup>

Anılan maddenin (ç) bendi; “Bakanlıkça belirlenen tanımlar ve esaslara göre hazırlanıp onaylanan halihazır haritalar, plan, plan değişikliği ve revizyonları, parselasyon planları, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile imar mevzuatına konu edilen diğer coğrafi veri ve bilgilerin, ilgili idareler ile kurum ve kuruluşlarca; Cumhurbaşkanınca belirlenen usul ve esaslara uygun şekilde ve sayısal olarak; üretilmesi, elektronik ortamda ilan edilmesi, Bakanlıkça tesis edilecek elektronik ortam üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi ve güncellenmesi zorunludur. Yapı ruhsatına ilişkin işlemlerde bu veriler esas alınır” şeklindeydi.

Fıkırdaki geçen “konu edilen” ibaresinden sonra gelmek üzere “ortogörüntüler ile” ibaresi, “usul ve esaslara” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve ilgili standartlara” ibaresi eklenmiştir.

---

sındaki mevcut uyumsuzluğun nazım imar planının üst ölçekli çevre düzeni planına uygun hale getirilmek suretiyle giderilmesi gerekeceğinden, dava konusu edilmeyen 1/25000 ölçekli çevre düzeni planına uygun bulunan mevzi imar planının nazım imar planına aykırı olduğundan bahisle, iptaline karar verilmesinde isabet görülmediği hakkında D.6.D, 22.05.2000, E: 1999/1663, K: 2000/3194 sayılı kararı, Danıştay Dergisi, S: 105, s: 326; DİDDK, 15.12.2005, E: 2005/2477, K: 2005/2822 sayılı kararı, Danıştay Dergisi, S: 113, s: 72.

<sup>10</sup> Büyükşehir belediyesi: Sınırları il mülki sınırı olan ve sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri arasında koordinasyonu sağlayan; idarî ve malî özerkliğe sahip olarak kanunlarla verilen görev ve sorumlulukları yerine getiren, yetkileri kullanan; karar organı seçmenler tarafından seçilerek oluşturulan kamu tüzel kişisini (5216 SK m. 3/a); Nüfusu 750.000 aşan yerler büyükşehir belediyesi olabilir (m. 4) 6360 sayılı Kanun ile ülkemizde 31 adet büyükşehir belediyesi kurulmuştur. Anılan büyükşehir belediyeleri ise, Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Bursa, Balıkesir, Denizli, Diyarbakır, Erzurum, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, Kayseri, Kocaeli, Malatya, Mardin, Manisa, Mersin, İzmir, İstanbul, Muğla, Kahramanmaraş, Sakarya, Ordu, Konya, Van, Samsun, Şanlıurfa, Trabzon, Tekirdağ’dır. Konu hakkında bkz. Bilgin, Hüseyin / Dinç, Mustafa; “6360 Sayılı Yasaya Genel Bakış”, *Yerel Yönetim ve Denetim Aylık Mesleki ve Bilimsel Dergi*, Ocak-2013, C. 18, S. 1, s. 3-7.

<sup>11</sup> Bilgin / Sezer, s. 88 vd.; İmar planların hazırlanması ve yürürlüğe girmesi hakkında bkz. Hüseyin Bilgin; Bilgin, Hüseyin; “Danıştay Kararları Işığında İmar Planları”, *Mahalli İdareler Derneği Dergisi*, Y. 19, S. 182, s. 50-54.; Kara, Seyfettin; *Danıştay Kararları Işığında İmar Planı Değişikliği*, Ankara 2016, s. 101 vd.

Maddenin yeni hali;

*“Bakanlıkça belirlenen tanımlar ve esaslara göre hazırlanıp onaylanan halihazır haritalar, plan, plan değişikliği ve revizyonları, parselasyon planları, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile imar mevzuatına konu edilen orto-görüntüler ile diğer coğrafi veri ve bilgilerin, ilgili idareler ile kurum ve kuruluşlarca; Cumhurbaşkanınca belirlenen usul ve esaslara ve ilgili standartlara uygun şekilde ve sayısal olarak; üretilmesi, elektronik ortamda ilan edilmesi, Bakanlıkça tesis edilecek elektronik ortam üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi ve güncellenmesi zorunludur. Yapı ruhsatına ilişkin işlemlerde bu veriler esas alınır”* şeklini almıştır.

Maddedeki bu değişiklik gerekçesi *“İmar mevzuatına konu edilen veriler arasına gelişen teknolojinin getirdiği yeni teknikler dikkate alınarak orto-görüntüler de dahil edilmiş ve elektronik ortamda sağlıklı ve güvenilir verilere kolay ve hızlı bir şekilde ulaşılabilmesi için standartlara uygunluğun sağlanması amaçlanmıştır.”* şeklinde ifade edilmiştir.<sup>12</sup> Burada orto-görüntüler ile kastedilen ise yeryüzü engebelerinin etkisi, giderilmiş görüntü, uydu görüntüleri ile elde edilmiş ortofotodur.<sup>13</sup> Görüldüğü üzere yapılan değişiklikte teknolojik yeniliklerden imar plan değişikliklerinde faydalanılması amaçlanmıştır.

#### **D. Kamuya Ait Yapı ve Tesisler ile Sanayi Tesislerinde Ruhsat**

İmar Kanununun 26. maddesinde *“Kamuya ait yapı ve tesisler ile sanayi tesislerinde ruhsat”* konusunu düzenlemektedir.<sup>14</sup>

Anılan maddenin *“Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydıyla avan projeye göre ruhsat verilir”* şeklindeki birinci fıkrasına 7153 sayılı Kanunla yeni cümleler eklenmiştir (7153 SK m. 13).

Birinci fıkrada kamu kurum ve kuruluşları adına yapılacak veya yaptırılacak yapılarda öncelikli olarak imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmasıdır. Örneğin okul yapılması düşünülen bir alanın planda eğitim alanı olarak ayrılmış olması gerekmektedir. Bu yapının her türlü mimari statik tesisat ve fenni mesuliyetleri ilgili kamu kurum ve kuruluşuna ait olacaktır.

<sup>12</sup> <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-1285.pdf> (erişim tarihi: 14.07.2019).

<sup>13</sup> <http://www.egitimler.info/terimler-sozlugu/haritacilik-kartografya-terimleri-sozlugu/haritacilik-kartografya-terimi-olarak-orto-goruntu-nedir/> (erişim tarihi: 14.07.2019).

<sup>14</sup> İmar Kanununun 26. maddesinde geniş bilgi için bkz. Bilgin / Sezer, s. 460 vd.



Anılan fıkra hükmüne, “Kamu kurum ve kuruluşlarınca inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin hizmet alımı yapılmış ise inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşu adına danışman firmanın mimar ve mühendislerince üstlenilebilir. Danışman firmanın fenni mesul mimar ve mühendisleri uzmanlık alanlarına göre yapının, tesisatı ve malzemeleri ile birlikte bu Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edilmesini kamu kurum ve kuruluşu adına denetlemekle görevlidir.” şeklinde cümle eklenmiştir.

7153 sayılı Kanunla getirilen yenilikle birlikte ilgili kamu kurum ve kuruluşunun mesuliyetine ilişkin istisnaya yer verilmiştir. İlgili kamu kurum ve kuruluşları bu işleri kendi adlarına danışman firmalara yaptırımları halinde bu danışman firmaların mimar ve mühendisleri de sorumlu tutulabilecektir. Aynı şekilde bu kişilerin kamu kurum ve kuruluşları gibi yapılarda denetim görevleri de bulunacaktır.

Anılan değişiklik hükmü ile, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak ya da yaptırılacak yapıların denetiminin sağlıklı yürütülmesi için hizmet alımı yönteminden faydalanılmak istenilmiştir.<sup>15</sup> Bu hizmet alımı da işin uzmanlarına gerekli düzenlemeleri yaptırma adına yerinde bir değişiklik olduğu söylenebilir.

#### **E. Müelliflik, Fenni Mesuliyet, Şantiye Şefliği, Yapı Müteahhitliği ve Kayıtlar**

3194 sayılı İmar Kanununun 28. maddesi “Müelliflik, fenni mesuliyet, şantiye şefliği, yapı müteahhitliği ve kayıtlar” konusunu düzenlemektedir.<sup>16</sup>

Maddenin 9. fıkrasında 7153 sayılı Kanunla bir takım ilaveler yapılmıştır (7153 SK m. 14). Dokuzuncu fıkra hükmü, “Anılan maddenin Bakanlıktan veya Bakanlıkça yetkilendirilmiş idareden yetki belgesi almaksızın, inşaat ve tesisat dahil yapım işlerinin müteahhitliği üstlenilemez. Yetki belgeleri geçici veya daimi olarak düzenlenebilir. Gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine yapı inşa eden müteahhitlerin kayıtları, her yapı için ayrı ayrı tutulur. Bu kayıtların birer nüshası, ilgili yapı müteahhidinin yetki belgelendirmesi işlemlerinde değerlendirilmeye üzere Bakanlığa gönderilir. Müteahhitlere yetki belgesi verilmesi işlemleri, bu kayıtlar da değerlendirilerek Bakanlıkça yürütülür.” şeklindeydi.

Fıkradaki “yetkilendirilmiş idareden” ibaresinden sonra gelmek üzere “uygun sınıfta” ibaresi ve “geçici veya” ibaresinden sonra gelmek üzere “sınıflandırma yapılarak” ibaresi eklenmiştir.

<sup>15</sup> <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-1285.pdf> (erişim tarihi: 14.07.2019).

<sup>16</sup> 28. maddesi hakkında geniş bilgi için bkz. Bilgin / Sezer, s. 486.

Fıkranın yeni hali, “Anılan maddenin Bakanlıktan veya Bakanlıkça yetkilendirilmiş idareden uygun sınıfta yetki belgesi almaksızın, inşaat ve tesisat dahil yapım işlerinin müteahhitliği üstlenilemez. Yetki belgeleri geçici veya sınıflandırma yapılarak daimi olarak düzenlenebilir. Gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine yapı inşa eden müteahhitlerin kayıtları, her yapı için ayrı ayrı tutulur. Bu kayıtların birer nüshası, ilgili yapı müteahhidinin yetki belgelenmesinde işlemlerinde değerlendirilmek üzere Bakanlığa gönderilir. Müteahhitlere yetki belgesi verilmesi işlemleri, bu kayıtlar da değerlendirilerek Bakanlıkça yürütülür.” şeklindedir.

Anılan değişiklikle nitelikli yapılaşmanın sağlanabilmesi ve müteahhitlerin ihtisaslaşmasının sağlanması amaçlanmıştır. Bunun içinde yetki belgelerinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca sınıflandırılması getirilmiştir.<sup>17</sup>

#### F. Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Olarak Başlanan Yapılar

3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesinde “Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak başlanan yapılar” konusunu düzenlemektedir.<sup>18</sup> Anılan madde hükmünde iki değişikliğe gidilmiştir (7153 SK m. 15).

##### 1. Yıkım Kararı Alınacak Yapıların Niteliği

32. maddenin birinci fıkrası “Bu Kanun hükümlerine göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç; ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir.<sup>19</sup> Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.” şeklindedir. Anılan fıkra hükmünde iki değişiklik olmuştur.

<sup>17</sup> <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-1285.pdf> (erişim tarihi: 14.07.2019).

<sup>18</sup> Kaçak yapı konusunda geniş bilgi için, Bilgin / Sezer, s. 530; Köroğlu, Ömer; *İmar Hukukunda Yapı Kavramı ve Temel Yapı Belgeleri*, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul 2017. İlgezdi, Ali Rıza; *İmar Hukukunda Yıkım ve İmar Para Cezaları*, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, 1. Baskı, (s. 169 vd.); Ramazan, Yıldırım; *İmar Hukukuna Aykırı Yapılar Üzerinde İdarenin Yetki ve Yaptırımları*, İstanbul 1990, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi; Yasin, Melikşah; *İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımının Usul ve Esasları*, İstanbul 2009, s. 6-9; Kalabalık, Halil; “İmar Mevzuatına Aykırı Yapıların Yıkılması”, *Kamu Mevzuatı Dergisi*, sy. 4, Mart 2009; Ayanoğlu, Taner; *Yapı Hukukunun Genel Esasları*, Vedat Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul 2014; Ersöz, A. Kürşat; “Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIX, Y. 2015, S. 3, s. 103-149.

<sup>19</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32'nci maddesi uyarınca ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapıların yıktırılmasına karar verilebilmesi için, idarece ruhsatsız yapıyı tanımlayacak veya ruhsatlı yapıda mevcut bulunan ruhsata aykırılıkları somut ve ayrıntılı olarak belirtecek şekilde bir yapı tatil tutanağının düzenlenmesi, yapı tatil tutanağının yapı yerine asılması ve bir nüshasının da muhtara bırakılması gerekmekte olduğu, usulüne uygun şekilde yapı tatil tutanağı düzenlenmeden yıkım kararı verilemeyeceği; bu durumda, uyumsuzluk konusu ruhsatı iptal edilerek ruhsatsız konuma gelen depo ile ilgili olarak İmar Kanunu'nun 32'nci maddesine uygun

Buna göre, “ruhsat ve eklerine” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına” ibaresi eklenmiştir. Ayrıca fıkrada yer alan “ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılar hariç” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

Değişiklik sonrasında fıkra hükmü “*Bu Kanun hükümlerine göre, ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine veya ruhsat alınmadan yapılabilecek yapılarda projelerine ve ilgili mevzuatına aykırı yapı yapıldığı ilgili idarece tespiti, fenni mesulce tespiti ve ihbarı veya herhangi bir şekilde bu duruma muttali olunması üzerine, belediye veya valiliklerce o andaki inşaat durumu tespit edilir. Yapı mühürlenerek inşaat derhal durdurulur.*” şeklini almıştır.

Değişiklikle birlikte, imar mevzuatına göre ruhsat alınmadan yapılabilecek yapıların projelerine ve mevzuata aykırı yapılan halinde de yapının mühürlenmesi ve inşaatın durdurulması imkanı getirilmiştir. Hakkında yıkım kararı alınabilecek kaçak yapı türleri de genişletilmiştir.

## 2. Otuz Gün Süre Verme Koşulunun Kaldırılması

7153 sayılı Kanunla 32. madde metnine yeni bir fıkra hükmü eklenmiştir. Yeni fıkra hükmü; “*İdare tarafından ruhsata bağlanamayacağı veya aykırılıkların giderilemeyeceği tespit edilen yapıların ruhsatı üçüncü fıkrada düzenlenen bir aylık süre beklenmeden iptal edilir ve mevzuata aykırı imalatlar hakkında beşinci fıkra hükümleri uygulanır.*” şeklindedir.

Bu değişiklikle birlikte yıkım için 30 gün bekleme zorunluluğu ortadan kaldırılmıştır. Ancak bu yapıların idarece ruhsata bağlanma imkanı bulunmadığı ve aykırılığın giderilemeyeceğinin tespiti gerekir. Bu tespit ise yapı tatil tutanağı ile olacaktır.<sup>20</sup> Esasında bu husus, Danıştay içtihatlarıyla da kabul edilmiş

şekilde yapı tatil tutanağı düzenlenmeden tesis olunan dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığı hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2'nci İdari Dava Dairesi, 11/04/2019, E. 2018/1681, K. 2019/770 sayılı kararı; Konya Bölge İdare Mahkemesi 2'nci İdari Dava Dairesi, 17.01.2019, E. 2018/782, K. 2019/63 sayılı kararı.

<sup>20</sup> Yapı tatil tutanağının usulüne uygun olarak düzenlenmesi gerektiği hakkında yıkım ve para cezasına ilişkin işlemlerin temelini oluşturan söz konusu tutanağın açık ve herhangi bir tereddüde mahal bırakmayacak şekilde düzenlenmediği sonucuna ulaşıldığı, bu durumda; 3194 sayılı Kanunda belirtilen usule uygun düzenlenmiş somut, ayrıntılı, aykırılıktan etkilenen alan hesaplarını içerir ve gerekçeli tespitler içeren bir yapı tatil tutanağı düzenlenmediği anlaşıldığından, öngörülen usule uygun düzenlenmeyen dava konusu yapı tatil tutanağında hukuka uyarlık bulunmadığı hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 19/09/2019, E. 2019/1200, K. 2019/1451 sayılı kararı; Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 24/09/2019, E. 2019/1354, K. 2019/1470 sayılı kararı; dava konusu taşınmaza ilişkin yapılan denetim sonucunda 19/03/2018 tarihinde düzenlenen yapı tatil zaptında imara aykırı olarak tespit edilen alanın önce 225 m<sup>2</sup> olarak belirlendiği, ardından bu ölçümün üzeri çizilmek suretiyle iptal edildiği, Mahkemece yapılan 26/09/2018 tarihli ara kara ile neden üzerinin çizildiğine ilişkin

olup, mevcut değişiklikle birlikte yasal düzenleme haline gelmiştir.<sup>21</sup> Özellikle kesin yapılaşma yasağı bulunan 1. derece sit alanlarında veya kıyı kenar çizgisinde yapılaşma yasak alanda yapılan kaçak yapılar bir aylık süre beklemeden yıkabilecektir.

### G. Bisiklet Yolu Mecburiyeti

3194 sayılı Kanuna 7153 sayılı Kanunla bir ek madde eklenmiştir (7153 SK m. 16). Ek maddenin madde numarası altıdır.

Ek 6. madde hükmü ise, *“1/6/2019 tarihinden itibaren, imar uygulaması görmemiş alanlar için hazırlanıp onaylanacak yeni imar planlarında, Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun şekilde ve plan bütününde ulaşım amaçlı bisiklet yolları ve bisiklet park istasyonları bulunması zorunludur. Topoğrafya ve arazi eğimi nedeni ile bisiklet yolu yapılamayan yerlerde ise yaya yolları düzenlenir.”* şeklindedir.

Anılan değişiklik için yürürlük tarihi ileri bir tarih belirlenmiştir. 10.12.2018 tarihinde yürürlüğe giren 7153 sayılı Kanunu bu madde hükmü 01.06.2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Buna göre, ilk defa nazım ve uygulama imar planı yapılan alanlarda plan bütününde ulaşım amaçlı yada imar planı olmakla birlikte henüz imar uygulaması yapılmamış alanlarda bisiklet yolları ve bisiklet park istasyonları bulunması zorunlu hale getirilmiştir. Bu zorunluluğun istisnası ise, topoğrafya ve arazi eğimi nedeni ile bisiklet yolu yapılmasına imkan bulunmamasıdır. Bu durumda, anılan yollarda bisiklet yolu yerine yaya yolu olarak düzenlenecektir. Düzenleme ile yollarda, yayalara ve bisiklet sürücülerine rahat hareket edebilme imkanı getirilmiştir.

bilgi istendiği, gelen cevabı yazı da sehven yazıldığından dolayı silindiğinin bildirildiği, esasen üzeri çizilmesi sonrası imara aykırı alan miktarının belirlenmediği, ayrıca bir denetim olmaksızın ve tatil tutanağında yer almayan bir miktar üzerinden para cezası hesaplandığı, para cezasına konu yapı tatil zaptında ise imara aykırı alanın kaç m<sup>2</sup> olduğuna dair bilgi bulunmadığı, tatil zaptının her türlü şüpheden arı, tereddüte yer bırakmayacak mahiyette olması gerektiği ancak dava konusu para cezası gerekçesinde hesapta kullanılan m<sup>2</sup> ilişkin bilgi bulunmadığı, bu yapı tatil zaptına dayalı olarak işlem tesis edilemeyeceği, bununla birlikte hesaplamaya konu 621,90 m<sup>2</sup>'nin nereden bulunduğu ilişkin somut bir veri bulunmadığı, tekrar denetim veya ölçüm yapılmadığının anlaşıldığı, 3194 sayılı Kanunda belirtilen usule uygun düzenlenmiş somut, ayrıntılı, aykırılıktan etkilenen alan hesaplarını içerir ve gerekçeli tespitler içeren bir yapı tatil tutanağı düzenlenmeden yıkım ve para cezasına ilişkin işlem tesis edilemeyeceğinden, öngörülen usule uygun düzenlenmeyen tutanağa dayanılarak davacıya idari para cezası verilmesine ilişkin dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 17.09.2019, E. 2019/420, K. 2019/1379 sayılı kararı; somut, ayrıntılı ve gerekçeli tespitler içermeyen ve usulüne uygun olarak düzenlenmediği sonucuna ulaşılan yapı tatil zaptında hukuka uyarlık bulunmadığı hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 28/11/2018, E. 2018/1479, K. 2018/2076 sayılı kararı

<sup>21</sup> D.14.D, 12.05.2016, E. 2014/10001, K. 2016/3775 sayılı kararı.

Madde gerekçesinde bu husus; “yaşanabilir, kaliteli ve nitelikli bir çevreye olan katkısı ve karbon salınımını azaltmanın yanı sıra şehir içi ulaşımında alternatif bir yöntem teşkil etmesi nedeniyle madde ile, 1/6/2019 tarihinden sonra imara açılacak yeni yerleşim yerleri planlanırken cadde ve sokaklarda bisiklet yolları ve bisiklet park istasyonlarına imar planlarında yer verilmesi ve bu yolların belirli bir plan doğrultusunda inşa edilmesi öngörüldüğü” şeklinde ifade edilmiştir.<sup>22</sup>

Kanaatimizce sağlıklı, yaşanabilir şehircilik açısından bu düzenleme yerinde olmuştur. Bundan sonra yapılacak olan imar planları yada imar plan değişikliklerinde şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından değerlendirme yapılırken Ek 6. Madde hükmü de dikkate alınacaktır. Bu şekilde “bisiklet yolu” için özel düzenleme getirilmesiyle ilgili idarelere bu konuda kanuni yükümlülük getirilmiştir. Bu şekilde yasal bir düzenleme olmaması durumunda plan yapan idarelerin bu şekilde bisiklet yollarını planlamamasının da önüne geçilmek istenmiştir. Bu haliyle de oldukça yerinde bir düzenleme olmuştur.

## H. Geçici Maddeler

7153 sayılı Kanunla 3194 sayılı Kanuna iki geçici madde eklenmiştir (7153 SK m. 17). Geçici madde 17 ve geçici madde 18 bu yeni eklenen geçici maddelerdir.

### 1. 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hakkında

Geçici 17. madde ile yürürlükteki 1/25000 ölçekli çevre düzeni planlarının 5 yıl içinde üst ölçekli çevre planı veya nazım imar planına dönüştürüleceği hüküm altına alınmıştır. Geçiş için beş yıllık süre tanınmıştır. Bu süre içinde de bu planlarda artık revizyon yapılamayacağı ifade edilmiştir.

Anılan hükme bakıldığında; “Yürürlükteki 1/25.000 ölçekli çevre düzeni planları, 5 yıl içinde üst ölçekli çevre düzeni planı veya nazım imar planına dönüştürülür. Bu süre içinde, bu planlarda revizyon yapılamaz, yapılacak plan değişikliklerinin usul ve esasları yönetmelikle belirlenir.” şeklindedir.

Yasa koyucu burada ilgili idareler gerekli işlemleri tamamlaması amacıyla beş yıllık bir süre vermiştir.

### 2. Çalkaya Yöresine Özgü İmar Uygulaması

Geçici 18. maddeyle, Antalya İli, Aksu İlçesi sınırları içerisinde yer alan Çalkaya Bölgesinde yaşayan yöre halkının mağduriyetlerinin giderilmesi amaç-

<sup>22</sup> <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-1285.pdf> (erişim tarihi: 14.07.2019).

lanmıştır.<sup>23</sup> Aynı yörede 1990'lı yıllarda yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve bunlara bağlı yetmişin üzerinde imar uygulaması (yola terk ve parselasyon işlemi) sonucunda bölge halkının mağduriyetleri ortaya çıkmıştır. Bu mağduriyetler kişilerin mülkiyet hakkına sahip oldukları yerlerde taşınmaz yapamamaları ya da yaptıkları yapılara tapu alamamaları şeklinde olduğu gibi mevcut yapılarının kaçak ve ruhsatsız hale gelmesi şeklinde olmuştur.

Bu geçici madde anılan yöreye özgü imar uygulaması getirilmiştir.

Anılan hükme bakıldığında;

- a. Antalya ili Aksu ilçesi sınırları içerisinde yer alan Çalkaya Bölgesi olarak adlandırılan ve 9/4/2018 tarihli ve 2018/11605, 2018/11606 ile 2018/11607 sayılı Bakanlar Kurulu kararlarıyla kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilen alanlarda, tescilli olan mevcut parseller esas alınarak tapu kaydının evveliyatından gelen imar uygulamalarındaki hatalar dikkate alınmadan imar uygulaması yapılır. Burada yeni bir imar uygulaması yapılacağı kanun hükmü haline getirilmiştir.
- b. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında hazırlanan her ölçekteki imar ve parselasyon planları Antalya Büyükşehir Belediyesince yapılacak, yaptırılacak ve onanacaktır. Parselasyon planlarının askı ilanları, yazılı tebliğ hükmüne geçecektir. İmar ve parselasyon planları onaylandığı tarihte yürürlüğe girecektir. Burada 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile parselasyon işlemlerini yapma yetkisi ilçe belediyesi yerine doğrudan Antalya Büyükşehir Belediyesine verilmiştir.<sup>24</sup>

<sup>23</sup> "Madde ile ayrıca, Antalya İli, Aksu İlçesi sınırları içerisinde yer alan Çalkaya Bölgesinde 1990'lı yıllarda yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ve bunlara bağlı yetmişin üzerinde imar uygulaması (yola terk ve parselasyon işlemi) sonucunda ortaya çıkan bölge halkının mağduriyetlerinin giderilmesi öngörülmektedir." <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-1285.pdf> (erişim tarihi: 14.07.2019).

<sup>24</sup> İlçe belediyelerinin görev ve yetkilerinin sayıldığı 5216 sayılı Kanunun 7. maddesinin ilgili fıkrasının (a) bendinde "Kanunlarla münhasıran büyükşehir belediyesine verilen görevler ile birinci fıkra dışındaki kalan görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak." şeklinde ifade edilmiş olup aynı maddenin "Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır" başlığı altındaki fıkrasının (b) bendinde de, "Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar islah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; 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." şeklinde ifade edildiği için ilçe belediyesi sınırları içindeki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ile 3194 sayılı Kanunun 18. maddesi uyarınca yapılacak olan imar uygulamaları işlemlerini ilçe belediyelerince yapılması gerekmektedir. Büyükşehir Belediyesinin ilçe belediyesi yerine 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapamayacağı hakkında bkz. uygulama imar planlarını yapma yetkisi ilçe belediyesinde olup, 5216 sayılı Kanunla büyükşehir belediyelerine verilen yetki istisna kapsamında olduğundan, olayda da istisna kap-

Parselasyon planlarının askı ilanlarını da yazılı tebliğ hükmünde olduğu kabul edilmiştir. Bu şekilde askı süresi içinde itirazlar yapılacak ve itiraz üzerine zımni ret veya (altmış günü geçmeyecek şekilde) esastan başvurunun reddi üzerine de bu işlemlere karşı idari dava açılabilir. Askı ile süreyi başlatmak suretiyle işlemlerin bir an evvel kesinleşmesi amaçlanmaktadır.

- c. Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarındaki parselasyon planlarında gerekli görülmesi halinde imar uygulaması sonucu oluşmuş olan parsellerden, yüzde beşi aşmamak kaydıyla eşit oranda ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilecektir. Yasada mevcut olan orandan farklı olarak özel bir düzenleme ortaklık payı (DOP) oranı belirlenmiştir. Ancak bu oran tüm paydaşlardan eşit olarak alınacaktır. İlave alınacak DOP oranı hiçbir şekilde yüzde beşi geçmeyecektir.
- d. Birinci fıkrada belirtilen kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında;
  - aa. Tescilli parsellerin, tapu sicilinde tescil edilen alanı ile hesap edilen alanı arasındaki farkın tecviz sınırını<sup>25</sup> aşması durumunda tapuda kayıtlı yüz ölçümü esastır.
  - bb. Uygulama alanı içinde ve sınırında mükerrer tescil edilen parsellerin her ikisinin de uygulama sınırları içerisinde kalan alanların imar uygulamasına dâhil edilmesi esastır.
  - cc. Daha önce yapılan imar uygulamaları sırasında hisseli hale getirilen ve farklı yerlere tahsis edilen müstakil veya hisseli parselleri, arsa paylarının sahipleri adlarına taksim yapılmak suretiyle müstakilen ve resen tescil ettirmeye Antalya Büyükşehir Belediyesi yetkilidir. Kanun koyucu ilçe belediyesi yerine bu konulardaki yetkiyi büyükşehir belediyesine vermiştir.
  - çç. Tapu sicillerinde tescile esas belgesine aykırılığı tespit edilmiş hisse hataları, doğru hisse uygulamaya alınarak resen düzeltilir.

samında yer alan bir durum bulunmadığından dolayı, büyükşehir belediyesinin 5216 sayılı Kanununun 7. maddesi kapsamında uygulama imar planı değişikliği yapma yetkisi bulunmadığından yetkili idare tarafından tesis edilmeyen dava konusu 1/1000 ölçekli revizyon imar planına ilişkin olarak işlemin iptali gerektiği hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 10/07/2019, E. 2019/15, K. 2019/1283 sayılı kararı; Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 14/05/2019, E. 2019/702, K. 2019/1023 sayılı kararı;

<sup>25</sup> “**Tecviz:** Sözlükte yapılması uygun görülen, izin verilen olarak tanımlanan tecviz, haritacılıkta; iki ölçü arasındaki fark veya kayıtlı değer ile sayısal olarak yeniden hesaplanan değer arasındaki farkın kabul edilebilir nitelikteki miktarıdır. Bu bilimsel olarak tanımlanmış ve formüle edilmiş parametrelere bağlı olarak hesaplanan değerdir.” Gencer, Seyfettin; “*Kadastral Hataların İdari Yoldan Düzeltilmesi ve Yargı Süreci*”, <http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/duzeltmeler-2/411-kadastral-hataların-idari-yoldan-duzeltilmesi-ve-yargı-suereci>. (erişim tarihi: 14.07.2019)

- dd.** Hazine mülkiyetine tahsis edilmesi gereken parsellerde ve bu parsellerin oluşturuldukları alanlarda bulunan mevcut parsellerin başka bir alana taşınması işlemlerinde, “*imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanması*” ilkesine<sup>26</sup> uygunluğu aranmaz. Bu hükümlerle vatandaşların mağduriyetlerinin giderilmesi hedeflenmiştir. Hazine taşınmazlarının sahibi olan idarelere bu taşınmazlar bakımından aynı yerden veya en yakın yerden tahsis edilmesi ilkesinin göz ardı edilmesi emredilmiştir.
- e.** Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında, imar ve parselasyon planlarının kesinleşmesinden sonra gerekli görülmesi halinde Antalya Büyükşehir Belediyesi, ilgili mevzuattan doğan yetkilerinin bir kısmını veya tamamını Aksu Belediyesi ve diğer kamu idarelerine devredebilir.
- Büyükşehir belediyesine yukarıdaki fıkrada tanınan yetkilerden bazılarını gerekli görmesi halinde ilçe belediyesi olan Aksu belediyesine veya ilgili diğer kamu idarelerine devredebilme konusunda takdir yetkisi tanınmıştır.
- f.** Son olarak, bu maddede hüküm bulunmayan hallerde ilgili mevzuat hükümleri uygulanacaktır.
- Bölge halkının mağduriyetlerini giderme adına yapılan yasal düzenleme yerinde olmuştur. Ancak bu şekilde yasa hükmü ile imar uygulaması yoluna gidilmesi ise benzer durumda olan her yerde aynı şekilde düzenleme beklentisine girecektir.

## II. 7181 SAYILI KANUNLA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

7181 sayılı Kanun yürürlük ve yürütme maddeleri dahil olmak üzere 29 maddeden oluşmaktadır.

Anılan Kanunla birlikte başta 2644 sayılı Tapu Kanunu olmak üzere, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu, 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, 4721 sayılı Türk Medeni Kanun, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, 6292 sayılı Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunda önemli değişiklikler yapılmıştır.

<sup>26</sup> 02.11.1985 gün ve 18916 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik m. 10/a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır”



## A. Planların Hazırlanması ve Yürürlüğe Konulması

İmar Kanununun 8. maddesi imar planlarının hazırlanması ve yürürlüğe konulmasına ilişkin hükümleri içermektedir. 7153 sayılı Kanundan hemen sonra İmar Kanununda yapılan ilk değişiklik olan 7181 sayılı Kanunla da 8. madde hükmünde değişikliğe gidilmiştir.

7181 sayılı Kanunla anılan maddenin birinci fıkrasının (c) bendinde değişikliğe gidilmiştir. Değişiklik öncesinde bent hükmü, “Tarım arazileri, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç dışında kullanılmak üzere plânlanamaz.” şeklindeydi.<sup>27</sup>

Değişiklik sonrasında hüküm “c) *Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen*<sup>28</sup> *izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez.*” şeklini almıştır<sup>29</sup> (7181 SK m. 6). Tarım arazileri ile ilgili olarak hangi birimden izin alınacağı ve bu birimlerin kimlerden oluşacağı konusu 5403 sayılı Kanunda ayrıntılı olarak düzenlenmiştir.<sup>30</sup>

Anılan değişiklikte birlikte, tarım arazilerinin üzerindeki koruma kapsamı genişletilmiştir. 5403 sayılı Kanunda belirtilen izinler alınmadan tarımsal amaç

<sup>27</sup> Taşınmazın kullanımı yönünden uyumsuzluğa konu uygulama imar planı, üst ölçekli plana aykırı ise de, tarım arazileri açısından istisnai düzenlemeler getiren 5403 sayılı Kanun'a göre, taşınmaz hakkında tarımsal amaçlı kullanım açısından fonksiyon belirlemelerine gidilebileceğinden bu belirlemelerin tarımsal ilkelere, kamu yararına ve planlama esaslarına uygun olup olmadığının objektif ve somut olarak ortaya konulması gerektiği hakkında D.6.D, 06/05/2014, E. 2011/6103, K. 2014/3563, DD, S. 137, s. 167-169.

<sup>28</sup> Tarım İl Müdürlüğü yazısından da anlaşıldığı üzere mutlak tarım arazisi vasfındaki dava konusu taşınmazın tarım dışı kullanımına izin veren hukuken geçerli ve yürürlükte olan bir iznin bulunmadığı; hâl böyle olunca yukarıda aktarılan 5403 sayılı Kanun'un 13'üncü maddesi uyarınca dava konusu taşınmazın izinsiz biçimde OSB alanı olarak veya tarımsal üretim dışında herhangi bir amaçla kullanılmasına imkân bulunmadığı gibi, taşınmazın OSB alanında kullanılmak üzere kamulaştırılmasında da mevzuata uygunluk bulunmadığı, kamulaştırma işlemi ile bu işleme yönelik olarak alınan kamu yararı kararında hukuka uygunluk bulunmadığı hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2'nci İdari Dava Dairesi, 19.07.2019, E. 2019/648, K. 2019/1315 sayılı kararı

<sup>29</sup> Mutlak tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanımının uygun görülmesi için öncelikle yapılacak yatırımın tarım arazisi vasfı olmayan yerlerde veya daha düşük vasıflı başka arazilerde yapılmasının mümkün olup olmadığı yönünde bir alternatif alan tespitinin yapılmasının zorunlu olduğu, olayda, gerek idarece verilen cevaptan gerekse de yine yukarıda belirtilen (idare personelinin düzenlediği) etüd raporundan anlaşıldığı üzere dava konusu işlem öncesinde idarece herhangi bir alternatif alan çalışmasının yapılmamış olduğu, bu durumun ise dava konusu işlemi hukuka aykırı olduğu hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2'nci İdarî Dava Dairesi, 23/01/2019, E. 2018/710, K. 2019/126 sayılı kararı.

<sup>30</sup> 5403 sayılı Kanun hakkında geniş bilgi için bkz. Usta, Murat; *Tarım Reformu ile Topulaştırma Hukuku ve Uygulamaları*, 1. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2017; Özçelik, Ş. Barış “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda 6537 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIX, Y. 2015, S. 1, s. 87-110.

dışında kullanılmayacağı da açıkça ifade edilmiştir.<sup>31</sup> Bu yerlerde planlama yapılamayacaktır. Aynı şekilde köy veya mezraların yerleşik alanları ve civarı ile yerleşik alan olarak tespit edilemeyecektir.<sup>32</sup> Ülkemizin tarımsal kaynaklarının korunması adına bu düzenleme oldukça yerinde olmuştur. Aslında değişik-

<sup>31</sup> 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun "Kurulun Görevleri" başlıklı 6. maddesinde; "Kurulun görevleri aşağıda belirtilmiştir: a) Arazi kullanılan tüm faaliyetlerde, arazinin korunması, geliştirilmesi ve verimli kullanılmasına yönelik inceleme, değerlendirme ve izleme yapmak, ortaya çıkan olumsuzlukları belirlemek, toprak korumayı ve bununla ilgili sorunları giderici önlemleri almak, geliştirmek, uygulanmasını sağlamak için görüş oluşturmak. b) Arazi kullanımını gerektiren tüm girişimleri yönlendirmek üzere, yerel plân veya projelerin uygulanması amacıyla takibini yapmak. c) Toprak koruma önlemlerinin yerine getirilmesi sürecini yerel ölçekte izlemek, değerlendirmek ve çözümleyici öneriler geliştirmek, hazırlanacak toprak koruma ve arazi kullanım plânları doğrultusunda, yerel ölçekte yıllık iş programları için görüş oluşturmak ve uygulamaya konulmasının takibini yapmak. ç) Ülkesel, bölgesel veya yerel ölçekte yapılan plânlar arasındaki uyumu denetlemek. d) Kanunda yer alan konularla ilgili başvuruları almak ve ilgililere aktarmak. e) Kanunla verilen diğer görevleri yapmak." hükmüne, "Tarım Arazilerinin Amaç Dışı Kullanımı" başlıklı 13. maddesinde ise; "Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Ancak, alternatif alan bulunmaması ve Kurulun uygun görmesi şartıyla; a) Savunmaya yönelik stratejik ihtiyaçlar, b) Doğal afet sonrası ortaya çıkan geçici yerleşim yeri ihtiyacı, c) Petrol ve doğal gaz arama ve işletme faaliyetleri, ç) İlgili bakanlık tarafından kamu yararı kararı alınmış madencilik faaliyetleri, d) Bakanlıklarca kamu yararı kararı alınmış plân ve yatırımlar, e) Kamu yararı gözetilerek yol altyapı ve üstyapısı faaliyetlerinde bulunacak yatırımlar, f) Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun talebi üzerine 20/2/2001 tarihli ve 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu uyarınca yenilenebilir enerji kaynak alanlarının kullanımı ile ilgili yatırımları, g) Jeotermal kaynaklı teknolojik sera yatırımları, için bu arazilerin amaç dışı kullanım taleplerine, toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile Bakanlık tarafından izin verilebilir. Bakanlık bu yetkisini valiliklere devredebilir. Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri; toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilir. Tarımsal amaçlı yapılar için, projesine uyulması şartıyla ihtiyaç duyulan miktarda her sınıf ve özellikteki tarım arazisi valilik izni ile kullanılır. Birinci fıkranın (c) ve (ç) bentleri kapsamında izin alan işletmeciler, faaliyetlerini çevre ve tarım arazilerine zarar vermeyecek şekilde yürütmekle ve kendilerine tahsis edilen yerleri tahsis süresi bitiminde eski vasfına getirmekle yükümlüdürler. Bu madde kapsamında valiliklerce verilen kararlara yapılan itirazlar, Bakanlık tarafından değerlendirilerek karara bağlanır. Tarım arazilerinin korunması ve amaç dışı kullanımına dair uygulamaların usûl ve esasları tüzükle düzenlenir." hükmüne yer verilmiştir; *fiilen tarım arazisi olarak kullanıldığı açık olan dava konusu parsellere ilişkin revizyon imar planı işlemlerinin, ancak, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında gerekli görüş ve izinler alınarak yapılacağı anlaşıldığından, mevzuatta belirtilen usule uygun olarak tesis edilmeyen dava konusu revizyon imar planı işlemlerinde hukuka uyarlık bulunmadığı* hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 14/03/2019, E. 2017/3192, K. 2019/527 sayılı kararı

<sup>32</sup> Bu husus Kanunun gerekçesinde de, "19/7/2005 tarihinde yürürlüğe giren 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 25'inci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesinde düzenleme yapılarak tarım arazilerinin, tarım dışı amaçla kullanım izni alınmaksızın planlanamayacağı hükmü getirilmiştir. Ancak, valilikler veya belediyeler tarafından plan gerektirmeyen yapılar için 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izni alınmaksızın ruhsat verildiği tespit edilmiştir. Ayrıca, yine köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar; plan yapılmadığı, mevcut durumun tespit edildiği gerekçesiyle 5403 sayılı Kanun kapsamında tarım dışı amaçla kullanım izni alınmadan belirlenmiştir. Bu durum tarım alanlarının gerekli izinler alınmaksızın amacı dışında kullanılmasına yol açmaktadır. Bu nedenle madde ile, tarım arazilerinin korunması ve ihtiyaç halinde planlı kullanımı için, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar belirlenirken 5403 sayılı Kanun kapsamında izin alınması zorunluluğu 3194 sayılı Kanunun 8'inci maddesine dercedilmektedir." şeklinde ifade edilmiştir. <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-1984.pdf> (erişim tarihi: 14.07.2019).

lik öncesinde de bu hükme benzer bir hüküm yer alsa da, anılan değişiklikle bu konudaki Kanun koyucu kararlılığı vurgulanmıştır.

## B. İmar Planlarında Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerler

### 1. Madde Başlığında Yapılan Değişiklik

3194 sayılı Kanununun 13. maddesi “imar planlarında umumi hizmetlere ayrılan yerler” başlığını taşımaktaydı.<sup>33</sup> 7181 sayılı Kanunla madde başlığı ile birlikte değişmiştir. Madde başlığı “*İmar Planlarında Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan Yerler*” şeklini almıştır (7181 SK m. 7).<sup>34</sup> Madde başlığı daha kapsamlı olarak yeniden düzenlenmiştir. Kamu hizmetleri kavramı da madde başlığına dahil edilmiştir.

### 2. Madde Kapsamı ve Umumi hizmete Ayrılan Yerlerin Karşılanması

Özel kişilerin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazlar madde kapsamında düzenlenmiştir.

Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanların öncelikle 3194 sayılı Kanununun 18. maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi (parselasyon işlemleri) yapılarak karşılanması esastır (3194 SK m. 13/1-a).

İmar uygulaması suretiyle DOP alınarak bu alanların karşılanması yeterli olmayabilir. Bu durumda 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu uyarınca trampa hükümleri uygulanarak veya satın alınarak bu alanlar karşılanacaktır. Trampa

<sup>33</sup> İmar planlarında umumi hizmetlere ayrılan yerler: **Madde 13** - “İmar programına alınan alanlarda kamulaştırma yapıncaya kadar emlak vergisi ödenmesi durdurulur. Kamulaştırmanın yapılması halinde durdurma tarihi ile kamulaştırma tarihi arasında tahakkuk edecek olan emlak vergisi, kamulaştırmayı yapan idare tarafından ödenir. Birinci fıkrada yazılı yerlerin kamulaştırma yapılmadan önce plan değişikliği ile kamulaştırmayı gerektirmeyen bir maksada ayrılması halinde ise durdurma tarihinden itibaren geçen sürenin emlak vergisini mal sahibi öder. Onaylanmış imar planlarında, birinci fıkrada yazılı yerlerdeki arsa ve arazilerin, bu Kanunda öngörülen düzenleme ortaklık payı oranı üzerindeki miktarlarının mal sahiplerince ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilmesi halinde bu terk işlemlerinden ayrıca emlak alım ve satım vergisi alınmaz.” Anılan madde hakkında geniş bilgi ve örnek mahkeme kararı için bkz. Bilgin / Sezer, s. 247 vd.

<sup>34</sup> 3194 sayılı İmar Kanununun 13’üncü maddesinde yapılan değişiklik ile; uygulama İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan veya kamulaştırılması gereken alanların kamu eline geçmesini sağlama, kamulaştırma yükünü ve kamulaştırmadan el atmadan kaynaklanan sorunları azaltma, nüfusun ihtiyaç duyduğu açık ve yeşil alanların elde edilmesini sağlama yönünde kanuni düzenlemelerin hayata geçirilmesi amaçlanmaktadır. Ayrıca düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan, yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerinin talebi halinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilmesine imkan sağlanması öngörülmüştür. <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-1984.pdf> (Erişim tarihi: 14.07.2019).

yapılırken öncelikle ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar trampa kullanılmaktadır. Satın alma suretiyle kamulaştırma işlemi ise, ilgili kamu kurum ve kuruluşunca yapılarak taşınmaz kamu mülkiyetine geçirilecektir (3194 SK m. 13/1-b).

### 3. Taşınmazların Kullanımının Sınırlandırılması

Düzenleme ortaklık payına konu olabilecek alanların bir kısmında bu alanların kamuya trampa veya kamulaştırma yoluyla kamuya geçişi sağlanıncaya kadar, taşınmaz maliki tarafından plandaki kullanım amacına uygun olarak özel tesis yapılabilir. Bunun için taşınmaz malikinin talebi olması yanı sıra ilgili kamu kuruluşunun da uygun görüşü gerekmektedir.

Planda eğitim alanında kalan bir taşınmaz üzerinde taşınmaz maliki tarafından özel eğitim kurumu açılabilir. Ancak DOP'a konu olacak olan bu taşınmazın planda yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçelerine rastlaması halinde ise bu şekilde izinle dahi özel tesis yapılma imkanı bulunmamaktadır. Kanun Koyucu özel tesis yapılamayacak yerleri madde metninde sınırlı sayıda belirtmiştir (3194 SK m. 13/2).

### 4. Yapılaşma Yasağı ve Mevcut Yapıların Korunması

İlgili mevzuat uyarınca hiçbir şekilde yapı yapılamayacak alanlarda (örneğin, birinci derecede arkeolojik ya da doğal sit alanlarında) ilgili idarelerin bu konuda muvafakati bulunsa dahi yapılaşmaya gidilemez. Ancak, bu yerlerdeki mevcut yapılar ilgili idarelerce kamulaştırılınca kadar korunabilir (3194 SK m. 13/3-c. 1-2). Düzenleme ile mevcut yapı sahiplerinin yapıları korunurken burada yeni yapı yapmada tamamen yasaklanmıştır.

### 5. Mülkiyet Hakkının Korunması

Kesin yapı yasağı bulunan alanlarda beş yıllık imar programı süresinde, öncelikle 18. madde uygulamasıyla DOP'tan karşılanarak veya bunun mümkün olmaması halinde ise, Kamulaştırma Kanununa göre trampa veya satın alma suretiyle bu parsellerin kamu mülkiyetine geçirilme zorunluluğu getirilmiştir. Beş yıllık bu süre en fazla bir yıl daha uzatılabilecektir.

Anılan taşınmazların toplamda altı yıl içerisinde kamu mülkiyetine geçirilerek özel mülkiyetin daha uzun süre kısıtlanmasının önüne geçilmek istenilmiştir. Buradaki altı yıllık süre azami süre olup idarelerce bu süre sonu beklenmemeli ve bir an evvel gerekli işlemler yapılarak taşınmaz malikinin mülkü üzerindeki kısıtlılık hali nedeniyle doğan kaybı giderilmelidir. (3194 SK m. 13/3-c. 3-4).

## 6. İdareye Bağış ve Devir Konusu

İlgili parselin malikleri o parseldeki hisselerini idareye bağış yapabileceği gibi bedelsiz olarak da devredebilir. Böyle durumlarda ilgili idarece devir işlemleri bedel almaksızın gerçekleştirilecektir (3194 SK m. 13/4-c. 1).

Yukarıdaki bentte belirttiğimiz üzere ilgili parsel sahiplerince idareye bağış veya bedelsiz devir yapılması durumunda bu bağış ve devir işlemleri içinde parsel maliklerinden herhangi bir suretle vergi, resim, harç, döner sermaye ücreti veya her hangi başka bir ad altında bir bedel istenmez. (3194 SK m. 13/4-c. 2).

Bu hükümlerle parsel maliklerinin bağış ve bedelsiz devir işlemleri kolaylaştırılarak bu konuda kişiler özendirilmek istenmiştir.

## 7. Vergi, Resim, Harç vs. Muafiyeti

Kamu kullanımına ait sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının, Hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla trampa yapılması halinde, taşınmaz maliki şahıs veya özel hukuk kişilerinden de hiçbir vergi, resim, harç, döner sermaye ücreti ve bu sayılanlar dışında herhangi bir ad altında bedel alınmayacaktır (3194 SK m. 13/5).

## 8. Yönetmelik Çıkarılması Konusu

3194 sayılı Kanunun 13. maddesinin uygulanmasına ilişkin olarak “İmar planlarında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerlere ilişkin usul ve esaslar” Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca çıkartılacak olan Yönetmelikle belirlenecektir (3194 SK m. 13/6).

## C. İfraz ve Tevhid İşlemlerine İlişkin Değişiklikler

### 1. Bölüm Başlığının Yeniden Adlandırılması

İmar Kanunu toplam 7 bölümden oluşmaktadır.<sup>35</sup> Üçüncü bölümün başlığı “İfraz ve Tevhid İşlemleri” idi. 7181 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle bölüm başlığı “Arazi ve Arsa Düzenleme Esasları” olarak değiştirilmiştir. Bölüm başlığının değişikliği yanı sıra 3194 sayılı Kanunun 15. maddesinde de çeşitli değişiklikler yapılmış ve maddeye yeni fıkralar eklenmiştir (7181 SK m. 8).<sup>36</sup>

<sup>35</sup> 3194 Sayılı Kanun 1. Bölüm: Genel Hükümler (m. 1-5); 2. Bölüm: İmar Planları ile İlgili Esaslar (m. 6-14); 3. Bölüm: Arazi ve Arsa Düzenleme Esasları (m. 15-19); 4. Bölüm: Yapı ve Yapı ile İlgili Esaslar (m. 20-37); 5. Bölüm: Çeşitli Hükümler (m. 38-45); 6. Bölüm: 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu ile İlgili Hükümler (m. 46-48, Ek Madde 1-7); 7. Bölüm: Geçici Hükümler ve Yürürlük, Yürütme (Geçici madde 1- 19; 49-50).

<sup>36</sup> Uygulamada tanım karmaşası olduğundan parselasyon planı yapılması gereken yerlerde ifraz ve tevhit işlemleri yapılmaktadır. Bu nedenle madde ile; ifraz ve tevhidin hangi durumlarda yapı-

## 2. İfraz ve Tevhid Yapılma Şartı

3194 sayılı İmar Kanununun “İfraz ve Tevhid” başlıklı 15. maddesinin birinci fıkrasında değişikliğe gidilmiştir. Değişiklik öncesinde fıkra hükmü;

- a. *“İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.”* şeklindeydi. Değişiklik sonrasında

*“İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.”* şeklini almıştır.

Madde metni kendi içinde yeniden düzenlenmiştir. İmar planı bulunan alanlarda bu plana uygun olarak öncelikle parselasyon planı yapılması gerektiği ifade edilmiştir. Buna göre ancak imar planı yapıldıktan sonra ifraz ve tevhid işlemlerine geçilebilecektir. Nitekim bir sonraki fıkrada bu husus ifade edilmiştir.

- b. Maddenin ikinci fıkrası *“İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.”* şeklinde iken,

*“İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhid işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.”* şeklinde değiştirilmiştir. İfraz ve tevhid işlemleri ancak parselasyon planları tamamlanmış alanlarda yapılabilecektir. Parselasyon planları yapılmayan yerlerde ifraz ve tevhid yapılamayacaktır.

## 3. Yeni Eklenen Fıkralar

Yukarıda aktarılan iki değişiklikten sonra maddeye üç fıkra daha eklenmiş ve madde metni bu yeni fıkralara göre yeniden düzenlenmiştir. Yeni eklenen üç fıkra ikinci fıkradan sonra gelmiştir.

Yeni eklenen fıkralara bakıldığında ise,

### a. İfraz ve Tevhidin Parselasyon Planına Uygun Olması

Üçüncü fıkra olarak; *“Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır.”* şeklindedir.

labileceği açıklanmakta ve ifraz ve tevhid şartlarının daha anlaşılır hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Bununla birlikte, kamu yararı düşünülerek gecikmelerin önüne geçilmesi amacıyla, ifraz ve tevhid işlemleri yönünden kamu mülkiyetine ait alanlar için istisna getirilmesi öngörülmektedir. Ayrıca; resen ifraz ve tevhid yapılabilmesi, yapılaşmaya elverişli olmayan bu parsellerin yapılaşmaya elverişli hale getirilmesini sağladığından yaşanan sıkıntıların önüne geçebilmek için ilgili düzenlemenin yapılması önem arz etmektedir. <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-1984.pdf> (erişim tarihi: 14.07.2019).

Değişiklik öncesi madde metninde ikinci fıkrada belirtilen husus daha açık ve net olarak ifade edilmiştir. Parselasyon planı yapılan yerlerdeki yapılacak olan ifraz ve tevhit işlemleri öncelikle imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olmalıdır. Bu hükümle birlikte planlama arasındaki kademelendirme ve plan hiyerarşisine de uyulması gerekmektedir. Nitekim imar planları üst ölçekli planlara uygun olması gerektiği gibi, parselasyon işlemleri de bu planlara uygun olarak yapılmalıdır.

#### **b. Kamu Taşınmazlarında İfraz ve Tevhid Konusu**

Dördüncü fıkra hükmü; “10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında veya kamu mülkiyetine ait alanlarda, parselasyon planının tatbiki mümkün olmayan meskûn alanlar ile koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ve büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan hükümlerde belirtilen şartlar aranmaz.” şeklindedir.

Bu fıkra hükmü ile kamuya ait yapılar ile kamunun kullanımında olacak yapılarda ve koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ifraz ve tevhid yasağı ile plana uygun ifraz ve tevhid yapılmasına ilişkin şartların aranmayacaktır. Bu taşınmazlar için ana kurala istisna getirilmiştir.

#### **c. Yapılaşmaya Elverişli Olmayan Parseller**

Mevcut hâliyle yapılaşmaya elverişli olmayan imar parsellerine ilişkin düzenleme getirilmiştir. Buna göre, maliklerden birinin talebi üzerine veya idarelerce doğrudan, parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmaları istenecektir. Bunun için yapacağı tebliğden itibaren üç aylık bir süre tanınacaktır. Bu süre içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması hâlinde ise, resen tevhit ve fiilî duruma göre ifraz yoluyla işlem yapma yetkisi ilgili idareye verilmiştir. Res’en ifraz ve tevhit yapılabilme, yapılaşmaya elverişli olmayan bu parsellerin yapılaşmaya elverişli hale getirilecektir. Bu konuda yaşanan sıkıntıların önüne geçebilmek için bu düzenleme getirilmiştir. İfraz ve tevhid için maliklerin kendi aralarında anlaşması esastır. Tarafların kendi arasında anlaşması için üç aylık bir süre tanınmıştır.<sup>37</sup>

<sup>37</sup> Değişiklik sonrasında 3194 sayılı Kanunun 15. maddesinin son iki (altıncı ve yedinci) fıkrası: “İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.” “İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez.”

## D. Arazi ve Arsa Düzenlemesi

### 1. Madde Başlığında Değişiklik

3194 sayılı Kanunun 18. maddesi “Arazi ve Arsa Düzenlemesi” başlığı altında imar uygulaması ve parselasyon işlemlerini düzenlemektedir.<sup>38</sup> 7181 sayılı Kanunla birlikte maddenin başlığı “Parselasyon Planlarının Hazırlanması” şeklinde değiştirilmiştir (7181 SK m. 9). Madde metninde imar uygulaması işlemlerine ilişkin işlemleri düzenlemektedir. Madde metninde yapılan değişiklikle birlikte bir çok konu kanuni düzenleme içerisine dahil edilmiştir. İmar uygulamasının parselasyon planlarına dayalı olarak gerçekleştirilecek olması nedeniyle madde başlığının değiştirilmesi de yerinde olmuştur.

### 2. Düzenleme Ortaklık Payı Miktarı ve Konusu

- a. Maddenin ikinci fıkrası “Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez” şeklindeydi.

Fıkra da geçen “saha” ibaresinden sonra gelmek üzere “düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve” ibaresi eklenmiştir. Böyle fıkra hükmü,

*“Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşülebilir.”* şeklini almıştır.

<sup>38</sup> İmar uygulamaları ile ilgili geniş bilgi için bkz. Bilgin/ Sezer, 307 vd.; Şimşek, Suat; *İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri) İtiraz ve Dava Yolları*, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, 2. Baskı, s. 55 vd. Köroğlu, Ömer; *İmar Hukukunda Planlama Süreci ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri (Parselasyon)*, On İki Levha Yayıncılık, 3. Baskı, İstanbul 2016; Koçak, Hüseyin / Beyaz Metin; *3194 sayılı Kanunun 18. Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları*, Güncellenmiş 6. Baskı, Ankara 2018; Karavelioğlu Celal; *Değişiklik Açıklama ve İçtihatlarla İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması*, 5. Bası, Ankara 2010; Kalabalık, s. 389 vd.; dava konusu parselasyon işleminin imar adasının tamamında yapılması gerekirken bir kısmında yapılması ve imar adasının geri kalanında da uygulama yapılması gerektiği dikkate alındığında, imar uygulamasının imar mevzuatına, şehircilik ve planlama esaslarına uygun olmadığı hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 28/05/2019, E. 2018/2135, K. 2019/1115 sayılı kararı.



Şehirde yaşayan nüfusun kentsel ihtiyaçlarının karşılanması için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesisinde “düzenleme ortaklık payı” kesilebilecektir.

- b. İkinci fıkra hükmünde yer alan düzenleme ortaklık payı kesilebilecek olan alan miktarında artışa gidilmiştir. Düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin *yüzde kırkbeşini* geçemeyecektir. Anılan düzenleme ile düzenleme ortaklık payı miktarında yüzde beş oranında artışa gidilmiştir.
- c. Değişiklik öncesinde 18. maddenin 3. fıkrası “Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumî hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkroda belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır.<sup>39</sup> Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkroda belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüzölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkroda belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır.” şeklindeydi.

Fıkra hükmü, “Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkroda belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak

<sup>39</sup> Planda kamu kullanımına ayrılan alanların, düzenlemeye giren tüm taşınmaz maliklerinden eşit oranda alınacak düzenleme ortaklık payı ile karşılanması gerekirken, Hazine taşınmazlarının düzenleme sınırı dışında bırakılarak kamu kullanımına açılmasına neden olan dava konusu parselasyon işleminde hukuka uyarlık bulunmadığı hakkında D.6.D, 18/02/2013, E. 2011/7373, K. 2013/956, DD, S. 133, s. 169-172.

taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılabilmesi durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkrada belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüz ölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkrada belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadaströ yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.” şeklinde değiştirilmiştir.<sup>40</sup>

Bu düzenleme ile birlikte;

- aa.** Düzenleme ortak payları olarak ayrılacak alanların kapsamı genişletilmiş ve bu alanlar tek tek sayılmıştır.
- bb.** Eskiden Yönetmeliğin 12. maddesi<sup>41</sup> kapsamında kamu ortaklık payına konu edilen birçok kullanım sahası düzenleme ortaklık payı kapsamına alınmıştır.
- cc.** Düzenleme ortaklık payı olarak alınan yerlerin ilgili idarelerce başka amaçla kullanılamayacağı da açıkça ifade edilmiştir.
- dd.** Taşkın kontrol payına ilişkin düzenlemeye açıklık getirilmiştir.
- ee.** Kapanan imar ve kadaströ yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşürülmesinin esas olduğu vurgulanmıştır.<sup>42</sup>

<sup>40</sup> Danıştay 6. Dairesinin kapanan kadastral yollara ilişkin yerleşik kararları; kapanan kadastral yolların ilgili idare adına tescil edilmemesini değil, tescil edildikten sonra parselasyon işlemi kapsamında, kadastral durumda, kadastral sahadaki kullanım amacına koşut olarak, düzenleme sınırı içerisindeki umumi hizmet alanları için kullanılmasını; eğer umumi hizmet alanlarından, idarenin elde ettiği taşınmaz daha fazla ise ancak o zaman Anayasa Mahkemesi kararına yansıyan ihtimaller doğrultusunda kullanılabilmesi, bunun dışında özel hukuk rejimi çerçevesinde kullanılması konusunda takdir yetkisinin bulunmadığı hakkında D.6.D, 05/11/2013, E. 2012/1904, K. 2013/6299, DD, S. 135, s. 158-169; umumi hizmetlere ayrılan yerlerin kapanan kadastral yollardan daha az olduğu, dolayısıyla bir kısım kapanan yolun belediye adına tescilinin gerektiği noktasında herhangi bir iddia ve belge de bulunmadığına göre kapanan kadaströ yolundan dolayı ihdasen elde edilen parselin tamamının ortak kullanım alanlarında kullanılması gerekirken bu alanın Yumurtalık Belediyesi adına tescil edilmesine yönelik tesis olunan dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 12/03/2019, E. 2018/919, K. 2019/491 sayılı kararı.

<sup>41</sup> 02.11.1985 gün ve 18916 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik m. 12. **Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsisi** “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.”

<sup>42</sup> Kapanan kadaströ yollarının belediye adına ihdas edilmesinin uygulamanın iptaline neden olduğu hakkında uyuşmazlığa konu parselasyon işlemi belediye adına 7 adet parsel olduğu, parsellerden bazılarının daha önce yapılan imar uygulamasında yoldan ihdas suretiyle oluşturulduğu, davaya konu bu uygulamada ise ihdas alanlarının düzenleme ortaklık payından düşülmeyerek düzenlemeye giren parsellerden fazladan düzenleme ortaklık payı kesilmesi yoluna başvurulduğu, imar planı gereği kapanan yollardan veya yol fazlalarından ihdas suretiyle oluşan taşınmazların düzenleme ortaklık payından karşılanan yerlere tahsisi gerekirken belediye adına

- d. Aynı maddenin 4. fıkrası, “Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.” şeklindeydi.

Değişiklik sonrasında fıkra hükmü, “*Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanamaması hâlinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.*” şeklinde değiştirilmiştir.

Anılan düzenleme ile düzenleme ortaklık paylarının yeterli gelmemesi halinde ise, sosyal donatı alanlarının ne şekilde karşılanacağı belirtilmiştir.

Buna göre sosyal donatı karşılanması amacıyla öncelikle hazine ve kamu alanları kullanılacaktır. Hazine ve kamu alanlarının yetersiz olması halinde ise kamulaştırma yoluna gidilecektir.

Önceki düzenlemeden farklı olarak burada doğrudan kamulaştırılma yoluna başvurulma yerine hazine ve kamu alanlarından sosyal donatı alanlarının karşılanması gerektiği vurgulanmıştır.

- e. Aynı maddenin 6. fıkrası, “Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.” şeklindeydi.

Fıkra hükmü, “*Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda 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.*” şeklinde değiştirilmiştir.

- aa. Yeni düzenleme ile düzenleme ortaklık payı olarak kesilecek olan miktar yüzde 40 dan yüzde 45 e çıkartılmıştır.

---

tescil edilerek fazla düzenleme ortaklık payı alınmasına neden olduğu, düzenleme ortaklık payıyla karşılanacak yerlerden yoldan ihdaslar düşüldükten sonra düzenleme ortaklık payının hesaplanması gerekirken, dağıtım cetvelinde yoldan ihdasların da parselasyon işlemine tabi tutulup imar parsellerine dahil edildiği anlaşıldığından dava konusu imar uygulamasında bu yönüyle hukuka uyarlık görülmediği hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 25/09/2019, E. 2019/297, K. 2019/1514 sayılı kararı

- bb.** Herhangi bir parselden düzenleme ortaklık payının bir kerelik alınması gerektiği önceki düzenlemedeki gibi vurgulanmıştır.
- cc.** İmar planındaki değişiklikle birlikte yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, parselin yeni değerinin önceki değerinden de düşük olmaması koşuluyla ilave DOP kesintisi yapılabilecektir.
- dd.** Buradaki yüzde 45’lik oran yeni imar planlarında uygulanabileceği gibi eski imar planı ve uygulama geçmiş alanlarda da uygulanabilecektir.

### 3. Sosyal Donatı Alanlarının Tescili

Maddeye üçüncü fıkradan sonra gelmek üzere yeni bir fıkra hükmü eklenmiştir. Yeni fıkra hükmü,

*“Üçüncü fıkroda belirtilen, bölgenin ihtiyacına ayrılan alanlardan belediye hizmetleri ile ilgili olanlar bu amaçlarla kullanılmak kaydıyla ilgili belediyesi adına, diğer alanlar ise imar planındaki kullanım amacı doğrultusunda bu amacı gerçekleştirecek olan idareye tahsis edilmek üzere Hazine adına tescil edilir.”* şeklindedir.

Düzenleme ortaklık payı olarak alınan ve sosyal donatı alanı şeklinde kullanılacak olan taşınmazın hangi idareler adına tescil edileceği hususu bu fıkra hükmünde düzenlenmiştir.

### 4. Yürürlükten Kaldırılan Fıkralar

Maddenin 7, 8 ve 9 fıkraları yürürlükten kaldırılmıştır. Yürürlükten kaldırılan fıkra hükümlerine bakıldığında;

- a.** “Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz.” (m. 18-f. 7)
- b.** “Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şüyulanma sadece zemine ait olup, şüyunun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.” (m. 18-f. 8)
- c.** “Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parseline de rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şüyuu giderilmedikçe bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur.” (m. 18-f. 9) şeklindedir.

## 5. Yürürlükten Kalkan Fıkralar Yerine Getirilen Yeni Düzenlemeler

Değişiklik sonrasında yukarıda ifade edilen ve yürürlükten kaldırılan fıkralar yerine yeni fıkralar getirilmiştir. Bunlara bakıldığında ise,

### a. Mükerrer DOP Alınmaması

Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplam parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınabilecektir.<sup>43</sup>

Burada esas alınacak oran yüzde 45 olarak uygulanacaktır. Kişilerin mülkiyet hakkının korunması adına bu düzenleme yerinde olmuştur. Parsel sahiplerinden mükerrer olarak düzenleme ortaklık payına katılımın da önüne geçilmek istenilmiştir.

### b. Parselasyon Planı Yapılma Süresi ve Kamulaştırma

Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Yeni düzenleme ile planların kesinleşmesinden itibaren beş yıl içinde parselasyon planlarının yapılması ilişkin bir süre getirilmiştir. Beş yıllık süre her plan değişikliğinde yeniden işlemeye başlayacaktır. İlgili belediye veya valiliğin anılan parselasyon planını yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden dolayı da sorumlu olacağı ifade edilmiştir.

Parselasyon planı yapılması halinde düzenleme ortaklık payları kesilerek sosyal donatı alanları karşılanacağı halde, bundan kaçınılması ve sosyal donatı alanı olarak belirlenen taşınmazlar üzerinde kısıtlılık bulunması nedeniyle ilgili taşınmaz maliklerinin mülkiyet hakları<sup>44</sup> ihlal edilecektir. Anılan mülkiyet hakkı

<sup>43</sup> Şimşek, Suat; "Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Düzenleme Ortaklık Payı ile İlgili Önemli bazı İlkeler", *Mahalli İdareler Derneği Dergisi*, S. 220, s. 14-25; kök parsel itibarıyla geçmişte %26,83 oranında bedelsiz yola terki yapılan taşınmazdan, istikrarlı Danıştay içtihadına göre (örneğin Danıştay 6. Dairesinin 19/12/2017 tarih ve E: 2013/6858, K: 2017/11002 sayılı kararı) ancak yeni imar uygulamasında belirlenen DOP oranına tamamlayan fark kadar DOP kesintisi yapılabileceği (ki dava konusu imar uygulamasında yola terk oranından daha düşük miktarda DOP oranı belirlendiğinden davacıdan mevcut dava konusu imar uygulaması kapsamında hiç DOP kesintisi yapılmaması gerekmektedir) açık iken, bu hususa riayet edilmeksizin davacıdan DOP kesintisi yapılması suretiyle tesis edilen dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmadığı, aksi yöndeki mahkeme kararında ise hukuki isabet bulunmadığı hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 16/07/2018, E. 2017/2457, K. 2018/1280 sayılı kararı

<sup>44</sup> Anayasa'nın 13 ve 35. maddesinde hükümleri uyarınca temel hak ve hürriyetlerden olan mülkiyet hakkı, kamu yararı amacıyla Anayasada belirtilen sebeplere bağlı olarak yasayla sınırlandırılabilir. Bu hükümlerden hareketle bir taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının kamulaştırma yolu ile kaldırılması (mülkiyetin el değiştirmesi) ancak kamu yararının karşılanması zorunluluğunun

ihlalinin önlenmesi için de bu taşınmazların kamulaştırılması gerekmektedir. Kamulaştırma giderleri parselasyon planını yapan idareler tarafından karşılanacaktır.

**c. DOP Yerine Bedel Takdiri ve Tahsili**

- aa.** Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmadığı hâllerde bu payın miktarı, düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmada kullanılmak üzere bedele dönüştürülebilir.<sup>45</sup> Parselasyon işlemleri gerçekleştirilirken daha önce yapılmış olan mevcut taşınmazlar üzerindeki yapıların korunması amaçlanmıştır. Bu sayede hem yapı sahipleri yapılarını korumuş olacak hem de o yapı için öngörülen düzenleme ortaklık payı da bedel olarak ilgili yapı sahibinden alınmış olacaktır. Anılan bedel ise diğer sosyal donatı alanları için yapılacak olan kamulaştırmalarda kullanılarak belediye veya valiliklere düşen mali külfetler azaltılacaktır. Düzenleme ortaklık payı olarak alınacak olan bedelin objektif ölçüler içerisinde belirlenmesi esastır. Nitekim bir sonraki fıkrada bu hükme ilişkin düzenlemeye ver verilmiştir.
- bb.** Bir önceki fıkraya göre yapılacak bedel takdirlerinde; bedeller 2942 sayılı Kanununun 11'inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları<sup>46</sup> da gözetilerek 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre lisans almış gayrimenkul değerlendirme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarınca raporlandırılarak tespit edilecektir. Fıkra hükmünde değerlendirmenin kimler tarafından ne şekilde yapılacağı açıkça ifade edilmiştir.

özel mülkiyet hakkının korunmasından üstün tutulması şartına bağlıdır. 20.03.1952 günü kabul edilen İnsan Haklarının ve Temel Özgürlüklerinin Korunması'na İlişkin Sözleşmeye Ek 1 No.lu Protokol Türkiye tarafından 19.03.1954 günü onaylanmıştır. Anılan Protokol'un Mülkiyetin Korunması başlıklı 1. maddesinde ise mülkiyet hakkını koruyan düzenleme içermektedir. Bilgin, Hüseyin; *İdari Davalar ve Çözüm Yolları*, Seçkin Yayınevi, Ankara 2018, s. 1249.

<sup>45</sup> Yönetmelik m. 10: "Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibarıyla düzenleme ortaklık payının alınmadığı hallerde, ilgisinin muvafakatı ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir."

<sup>46</sup> **Kamulaştırma Kanunu madde 11;** *Kamulaştırma bedelinin tespiti esasları* "15'inci madde uyarınca oluşturulacak bilirkişi kurulu, kamulaştırılacak taşınmaz mal veya kaynağın bulunduğu yere mahkeme heyeti ile birlikte giderek, hazır bulunan ilgilileri de dinledikten sonra taşınmaz mal veya kaynağın; a) Cins ve nevidi, b) Yüzölçümünü, c) Kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurlarını ve her unsurun ayrı ayrı değerini, d) Varsa vergi beyanını, e) Kamulaştırma tarihindeki resmi makamlarca yapılmış kıymet takdirlerini, f) Arazilerde, taşınmaz mal veya kaynağın (...) mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini, g) Arsalarda, kamulaştırılma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini, h) Yapılarda, (...) resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma payını, ı) her bir ölçünün etkisi açıklanmak kaydıyla bedelin tespitinde etkili olacak diğer objektif ölçüleri, Esas tutarak düzenleyecekleri raporda bütün bu unsurların cevaplarını ayrı ayrı belirtmek suretiyle ve ilgililerin beyanını da dikkate alarak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen değerlendirme standartlarına uygun, gerekçeli bir değerlendirme raporuna dayalı olarak taşınmaz malın değerini tespit ederler. Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz. Kamulaştırma yoluyla irtifak hakkı tesisinde, bu kamulaştırma sebebiyle taşınmaz mal veya kaynağın meydana gelececek kıymet düşüklüğü gerekçeleriyle belirtilir. Bu kıymet düşüklüğü kamulaştırma bedelidir."

- cc. Aynı fıkra hükmünün devamında ise, tespit edilen bedelin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtileceği ifade edilmiştir. Bu beyan sayesinde aleniyet de gerçekleşmiş olacaktır.
- dd. Tespit edilen değere bedelin tamamının ödenme tarihinde, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298'inci maddesi<sup>47</sup> hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında güncellenecektir. Bu bedel ödenmedikçe taşınmazın devri yapılamayacak, yapı ruhsatı verilemeyecektir. Burada yeniden değerlendirme oranı esas alınarak geç ödeme nedeniyle idarelerin mağduriyetinin oluşmaması amaçlanmıştır.
- ee. Son olarak aynı fıkra hükmüne göre, bedelin tamamen ödenmesi hâlinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine tapudaki şerh terkin edilecektir.

#### **d. Taşınmazının Bulunduğu Yerden Tahsis Yapılması**

Değişikle eklenen bir başka fıkra hükmü;

“Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verilir.” şeklindedir. Buna göre, parsellasyon işlemlerinde mümkün olduğunda taşınmaz maliklerine kendi taşınmazlarının bulunduğu alandan yer tahsis edilmesi gerekmektedir.<sup>48</sup> Bunun mümkün olmaması durumunda ise en yakın eşdeğer nitelikteki yerden taşınmazın tahsis edilmesi gerekir. Nitekim bu husus Yönetmeliğin 10. maddesinde ifadesini bulmuştur.<sup>49</sup>

<sup>47</sup> 213 sayılı Vergi Usul Kanunu: Enflasyon Düzeltmesi ve Yeniden Değerleme Oranı Mükerrer Madde- 298: “... B) Yeniden değerlendirme oranı, yeniden değerlendirme yapılacak yılın Ekim ayında (Ekim ayı dahil) bir önceki yılın aynı dönemine göre Devlet İstatistik Enstitüsünün Toptan Eşya Fiyatları Genel Endeksinde meydana gelen ortalama fiyat artış oranıdır. Bu oran Maliye Bakanlığınca Resmi Gazete ile ilan edilir. C) Vergi kanunlarında yer alan “toptan eşya fiyatları genel endeksi” ibaresi “üretici fiyatları genel endeksi” ve “TEFE” ibaresi “ÜFE” olarak uygulanır.” Son 7 yılın yeniden değerlendirme oranları; 2012 yılında 7.8; 2013 yılında 3.93; 2014 yılında 10.11; 2015 yılında 5.58; 2016 yılında 3.83; 2017 yılında 14.47; 2018 yılında 23.73 olarak belirlenmiştir.

<sup>48</sup> Şimşek Suat; “Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Aynı Yerden Parsel Verilmesi İlkesi ve Bu İlkenin İstisnaları”, *Mahalli İdareler Derneği Dergisi*, Y. 22, S. 217, s. 44-50; davacının kadastral parselinin imar planında kısmen yol ve okul alanına ayrılmış olmasından kaynaklanan hukuki ve fiili zorunluluk nedeniyle kadastral parselin birebir aynı şekilde imar parseli olarak tahsisinin mümkün bulunmadığı, kaldı ki davacıya müstakil olarak hemen hemen aynı yerden ve hâlihazırda (arazideki fiili taksime istinaden) fiilen de kullandığı yerden parsel tahsis edildiğinin anlaşıldığı, özetle, dava konusu imar uygulamasında mevzuata, düzenleme-tahsis ilkelerine ve tekniklerine aykırılık bulunmadığı hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 21/03/2018, E. 2017/2162, K. 2018/538 sayılı kararı

<sup>49</sup> 02.11.1985 gün ve 18916 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik m. 10/a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır”

Yönetmelik hükmü yasa maddesi haline getirilmiştir. Eşdeğer yerden tahsis yapıp yapılmadığı konusu uyuşmazlık dava konusu edildiği takdirde keşif ve bilirkişi incelemesiyle tespit edilecek olan bir husustur.<sup>50</sup>

#### **e. Müstakil Parsel Tahsis Edilmesi**

Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati hâlinde veya fiilî kullanım esasına göre müstakil hâle getirilebilecektir.

Yeni getirilen bu düzenleme ile mümkün mertebe hisseli parsel yerine müstakil parsellerin sağlanması amaçlanmıştır.<sup>51</sup> Yine 2981 sayılı Kanunun Ek 1. maddesinde<sup>52</sup> öngörülen ferdileştirme (hisse çözümü) yetkisi belli koşullarda 3194 sayılı Kanunun 18. madde uygulaması kapsamına dahil edilmiştir.

<sup>50</sup> Maliye Hâzinesinin 1160 ada 636 parseldeki toplam 4005,00 m<sup>2</sup>lik payından dava konusu uygulama işleminde hesaplanan DOP oranında toplam 931,97 m<sup>2</sup> DOP kesildikten sonra Maliye Hâzinesinin geriye kalan 3.073,03 m<sup>2</sup>lik imar hak edişinin sadece 1.908,23 m<sup>2</sup>lik bölümünün toplam 1.908,23 m<sup>2</sup> alana sahip olan 9207 ada 56 no.lu parselden müstakil olarak verildiği geriye kalan 1.164,80 m<sup>2</sup>lik bölümünün ise birçok ada/parsel numaralı taşınmazdan hisseli olarak verildiği, bunun yanında, dava konusu uygulama işlemi sonucunda Maliye Hâzinesine müstakil olarak tahsis edilen parsel ile hisseli olarak tahsislerin yapıldığı parsellerin tamamının Maliye Hâzinesinin uygulama işlemi öncesi hissedarı olduğu dava konusu 1160 ada 636 no.lu parselin bulunduğu alan dışında oluşturulan imar parselleri olduğu, dava konusu uygulama işlemi sonucunda Maliye Hâzinesinin 1160 ada 636 parseldeki payının bu parselin bulunduğu alan üzerinde oluşturulan 9271 ada 9, 10 ve 11 no.lu parseller ile 9272 ada 11, 12 ve 13 no.lu parsellerden verilmesi gerekirken bunun yapılmadığı, yani kendi yerinden kendisine tahsis edilmemesinden dolayı dava konusu uygulama işleminin bu yönüyle yönetmeliğin 10. Maddesine aykırı işlem tesis edildiği hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 12/12/2018, E. 2018/788, K. 2018/2171 sayılı kararı; anılan parsellerin eski yerinde oluşturulan imar parseline tahsis imkanı bulunmasına rağmen herhangi bir zorunluluk bulunmaksızın daha uzakta oluşturulan parseller tahsis ve dağıtımının yapıldığı, 348 ada 1 no.lu imar parselinde, tahsis açığı olan 404,99 m<sup>2</sup>lik kısmın parselde daha yakın Maliye Hâzinesine ait 999 ada 4 no.lu parselden tamamlanması ve böylece parselin tamamen Maliye Hâzinesine ait parselde tahsisi mümkün iken parselde daha uzak 128 ada 11 no.lu parselin hissedar yapıldığı, davacının 999 ada 8 sayılı kadastral parseldeki hissesinden düzenleme ortaklık payı kesildikten sonra kalan 2.50 m<sup>2</sup>lik kısmı herhangi fiilî bir zorunluluk olmamasına rağmen kullanmaya elverişli olmayacak şekilde 345 ada 2 parselden tahsis edildiği, anılan parseller yönünden yapılan imar uygulamasının dağıtım ilke ve tekniklerine uygun olmadığı hakkında Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi, 21/05/2019, E. 2018/1951, K. 2019/1078 sayılı kararı

<sup>51</sup> 2981 sayılı Yasanın Ek-1 Maddesi ile 3194 sayılı Yasanın 18. maddesinin birlikte uygulanması durumunda hisseli parsellerin müstakil tahsis edilmesinin olanaklı olduğu, 2981 sayılı Yasanın Ek-1 Maddesinin uygulama koşullarının bulunup bulunmadığının araştırılması suretiyle karar verilmesi gerektiği hakkında. D.6.D, 10.12.2007, E: 2005/5726, K: 2007/7452 sayılı kararı.

<sup>52</sup> İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun Ek Madde 1 - (Ek: 22/5/1986 - 3290/15 md.) "İmar planı olan yerlerde, 9/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, binalı veya binasız arsa ve arazilere bu Kanundan önce özel parselasyona dayalı veya hisse karşılığı satın alınan yerler dikkate alınarak müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları gözönünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adlarına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir."



Esas olan husus uygulama imar planında asgari parsel büyüklükleri hakkında hüküm bulunmasıdır. Ancak uygulama imar planında bu konuda hüküm bulunmaması hâlinde Yönetmelikte belirlenen asgari parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamayacaktır.<sup>53</sup>

#### **6. Kamu Hizmetine Ayrılan Yerlerdeki Yapıların Durumu**

3194 sayılı Kanunun 18. maddesinin 10. fıkrası yeniden düzenlenmiştir. Fıkra hükmü değişiklik öncesi, “Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.” şeklindeydi. Değişiklikten sonra ise,

“Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan alanlardaki ağaçlar/yapılar, belediye veya valilikçe bedeli/enkaz bedeli ödenerek sökülür ve yıkılır.” şeklini almıştır.

Değişiklikle birlikte kamulaştırma yerine bedelinin veya enkaz bedelinin ödenmesi yolu getirilmiştir. Anılan yapıların veya ağaçların yıkım ve sökülme yükümlülüğü de valilik veya belediyeye yüklenmiştir.

#### **7. Madde Uygulamasına İlişkin Yönetmelik Çıkarılması Konusu**

Son olarak, 18. maddenin uygulanmasına ilişkin olarak, maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esasların Bakanlıkça hazırlanacak Yönetmelikle belirleneceği ifade edilmiştir. Burada bakanlıktan kastedilen ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığıdır. Aslında hali hazırda 18. maddenin uygulanmasına ilişkin 02.11.1985 gün ve 18916 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik bulunmaktadır. Bu yönetmeliğe yasal dayanak oluşturulduğu gibi Yönetmelik hükümlerinin güncellenerek yeniden yayımlanmasının da yolu açılmıştır.

#### **8. Maddede Yapılan Değişikliklerin Gerekçeleri**

7181 sayılı Kanunla imar uygulaması ve parsellasyon planları konusunu düzenleyen 18. maddede oldukça kapsamlı bir değişikliğe gidilmiştir. Bu değişikliklerle birlikte bir çok yeni düzenlemeye yer verilmiştir. Uygulamaya ve yargı kararlarına yansıyan bir takım hususlar kanun metni haline getirilmiştir. Madde metninde yapılan değişiklikler özet olarak madde gerekçesinde de;

<sup>53</sup> **İmar Adalarının Parsellenmesi Madde 36** - İmar adaları, imar plânı ve yönetmeliği hükümlerindeki şartlara uygun olarak parsellere ayrılır. Alan belirlendikten sonra, parseli, hisseli durumda bırakmamak için sınırları, plân ve yönetmeliğine aykırı olmamak kaydıyla az miktarda kaydırılarak kesinleştirilir. Meskûn sahalarda teşkil edilecek parsel, birden fazla mevcut bina girmesini önlemek ve müstakil hale getirebilmek için, düzgün imar parseli teşkili yerine, mevzuata uygun bina yapılabilecek parsellerde kadastro parsel sınırları, imar parseli sınırı olarak alınabilir.

*“a. Madde ile; arsa ve arazi düzenlemesi uygulanacak alanlarda umumi hizmet alanına konu kullanımlar netleştirilmekte ve uygulamada birlik sağlanması öngörülmektedir.*

*b. Buna mukabil düzenleme ortaklık pay oranı da artırılmakta ve düzenleme ortaklık payına ilişkin usul ve esaslar belirlenerek yaşanan tereddütlerin önüne geçilmesi amaçlanmaktadır.*

*c. Yapılan düzenleme ile;*

*1. 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 öngörülmektedir.*

*2. Sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturulurken 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 vatandaşlarımızın mağduriyet yaşamamaları amaçlanmaktadır.*

*3. Mevcut yapılar nedeniyle uygulamada düzenleme ortaklık payının alınmadığı durumlarda, eşitlik ilkesinden hareketle düzenleme ortaklık payı miktarının bedele dönüştürülerek alınması öngörülmektedir.*

*4. Çok hisseli parsellerdeki mülkiyet probleminin, parsel sahiplerinin muvafakatleri olması halinde imar uygulamasıyla çözülmesi ve bu suretle müstakil parsel oluşması sağlanmaktadır.*

*5. Uygulama imar planında hüküm bulunmaması halinde yönetmelikte belirlenen asgari parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulmasının engellenmesi amaçlanmaktadır.”* şeklinde ifade edilmiştir.<sup>54</sup>

## **E. Köylerde Yapılacak Yapılar ve Uyulacak Esaslar**

3194 sayılı İmar Kanununun 27. maddesi köylerde yapılacak yapıları ve bu yapılarla ilgili uyulacak olan esasları düzenlemektedir.<sup>55</sup> Köylerde köy yerleşim planı<sup>56</sup> yapılmamışsa bu durumda yapılacak olan taşınmazlarla ilgili olarak ilgili

<sup>54</sup> <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-1984.pdf> (erişim tarihi: 14.07.2019).

<sup>55</sup> Bilgin / Sezer, s. 468 vd.

<sup>56</sup> <https://mpgm.csb.gov.tr/koy-yerlesme-plani-ve-mevzuattaki-yeri-i-88591> (e.t. 14.07.2019)

birimlere haber vermek yeterli iken bu taşınmazların fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılması gerektigi de açıktır.<sup>57</sup>

### 1. Yeni Madde Hükümü (Seracılığının Kolaylaştırılması)

27. madde hükmünde mevcut fıkralarda her hangi bir değişikliğe gidilmemiştir. Ancak, maddenin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere ikinci fıkra olarak yeni hüküm eklenmiştir (7181 SK m. 10). Buna göre yeni fıkra hükmü;

*“Belediye ve mücavir alanlar içinde veya dışındaki iskan dışı alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı seralar, entegre tesis niteliğinde olmamak ve ilgili il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendisler aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla 8’inci maddede<sup>58</sup> belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.”* şeklindedir.

<sup>57</sup> Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz. Ancak etüt ve projelerinin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması ve bu yapıların yöresel doku ve mimari özelliklere, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerin sorumluluğu müellifi olan mimar ve mühendisler aittir. Bu yapılar valilikçe ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro planlarına işlenir. Köy yerleşik alan sınırları dışında kalan ve entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların yapı ruhsatı alınarak inşa edilmesi zorunludur. Bilgin / Sezer, s. 468 vd.

<sup>58</sup> 3194 Sayılı Kanun 8/ğ) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) Büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen, nüfusu 5.000’in altında kalan ve kırsal yerleşim özelliği devam eden yerlerdeki uygulamalar, büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapıncaya kadar 27’nci madde hükümlerine göre yürütülür. Kırsal alanlarda iş yeri açma ve çalışma izni; kadimden kalan veya yapıldığı tarihteki mevzuat kapsamında yola cephesi olmaksızın inşa edilen yapılar ile köy yerleşik alanlarda kalan yapılara kırsal yapı belgesine, yerleşik alan sınırı dışındaki diğer yapılara ise yapı kullanma izin belgesine göre verilir. Köylerde bulunan konutlarda, iş yeri açma ve çalışma izni alınarak ev pansiyonculuğu yapılabilir. Kamuya ait bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı inşa edilemez, parsel oluşturulamaz. Yerleşme ve yapılaşma özellikleri, mimari doku ve karakteri, gelişme düzey ve potansiyeli açısından önem arz eden köylerde bu özellikleri korumak, geliştirmek ve yaşatmak amacıyla muhtarlık katılımı ile ilgili idarelerce köy tasarım rehberleri hazırlanabilir. Köy tasarım rehberleri ilgili idare meclisi kararı ile onaylanır ve uygulanır. **madde 12: Cephe hattı:** İmar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz. Herhangi bir arsanın cephe hattının gerisinde kalan kısmı, plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa, beş yıllık imar programı içinde olup olmadığına göre, 10’uncu maddede belirtilen müddetler içerisinde 18’inci madde hükümleri tatbik edilmediği veya başka bir şekilde halline imkan bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine, bu arsanın tamamı ilgili idarelerce kamulaştırılır.

## 2. Seracılığının Kolaylaştırılması Koşulları

- a. Değişiklik ile birlikte, tarımsal amaçlı sera yapımı kolaylaştırılmıştır.
- b. Bu yapılar için ruhsat aranmaksızın il tarım ve orman müdürlüklerinin uygun görüşleri yeterli görülmüştür.
- c. Aynı şekilde sera, etüd ve projelerin fen, sanat ve sağlık koşulları yönünden uygun olması zorunlu tutulmuştur.
- d. Fen, sanat ve sağlık koşullarına uygun olma zorunluluğuyla can ve mal güvenliğinin korunması amaçlanmıştır.
- e. Proje müellifi ve fenni mesuller bu yapılarda da bulunacaktır ve Bu yapılar bakımında müellif ve mesullerin sorumluluğu devam edecektir.
- f. Seraların yola cephesi bulunmaması halinde yola cephesi olan parsellerden süresi geçiş hakkı da getirilmiştir.
- g. Bir başka ifadeyle seralar için yola cephesi bulunması şartı da aranmamıştır.
- h. Bu yapılar ilgili idarece bilgi sistemine ve kadastro paftasına sera olarak işlenecektir.<sup>59</sup>

## F. Otoparklar

### 1. Otoparkla İlgili Mevcut Düzenleme Hakkında

İmar Kanununun 37. maddesinde otoparklar konusu düzenlenmektedir.<sup>60</sup> Buna göre, imar planlarında bölgenin ve beldenin ihtiyaçları dikkate alınarak otopark yerlerinin ayrılması zorunlu tutulmuştur. Otopark ihtiyacı bulunan bina ve tesislere gerekli olan otopark yeri ayrılmadıkça yapı kullanma izni verilmeyecektir. Otopark yerlerinin plan ve yönetmelik hükümlerine aykırı olarak başka amaçlarla kullanımı yasaklanmıştır. Bu yasağa aykırı hareket edenler üç aylık süre içerisinde bu aykırılıkları gidermelidir. Eğer tanınan bu sürede aykırılık giderilmezse ilgili idarece giderilecek ve masrafları da ilgisinden tahsil edilecektir.

<sup>59</sup> Belirtilen hususlar, "Madde ile; tarımsal seralarda ruhsat aşamasında yaşanan sıkıntıların giderilmesine yönelik çözüm sağlanması ve bu suretle tarımsal üretimin artırılması amacıyla seraların fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olmak, ilgili il tarım ve orman müdürlüğünün uygun görüşü bulunmak ve entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla ruhsat alınmadan ve yola cephesi bulunan parsellerden geçiş hakkıyla (yola cephe sağlamadan) yapılabilmesine imkan sağlanmaktadır." şeklinde madde gerekçesinde ifade edilmiştir. <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-1984.pdf> (erişim tarihi: 14.07.2019).

<sup>60</sup> Bilgin / Sezer, s. 699 vd.: Ayrıca Otopark Yönetmeliği için bkz. 22.02.2018 gün ve 30340 sayılı Resmi Gazete

## 2. Şehir İçi Boş Parsellerin Otopark Olarak Kullanılabilmesi

7181 sayılı Kanunla 37. maddeye yeni bir fıkra hükmü eklenmiştir (7181 SK m. 11). Anılan hükme göre;

Yapılaşmamış parsellerde, parsel maliklerinin izni ile araç giriş ve çıkışlarının trafiği aksatmaması ve ilgili idarelerden izin alınmak suretiyle açık otopark olarak işletilebilecektir.

Bu düzenleme ile şehirlerde yaşanılacak olan otopark problemlerine de çözüm getirilmesi amaçlanmıştır.

Anılan parsellerin otopark olarak kullanılabilmesi için zeminin geçirimli malzeme ile kaplanmalıdır. Ayrıca gerekli işaretlemeler yapılmalı ve yapı<sup>61</sup> olarak nitelendirebilecek yapılar yapılmamalıdır.

## G. Yıkılacak Derecede Tehlikeli Yapılar

3194 sayılı Kanunun 39. maddesi “yıkılacak derecede tehlikeli yapılar” konusunu düzenlenmektedir.<sup>62</sup> Anılan düzenleme ile can ve mal güvenliğini tehlikeye sokacak olan yapıların bir an evvel ortadan kaldırılması amaçlanmaktadır. 3194 sayılı Yasanın 39. maddesi yıkılacak derecedeki tehlikeli yapılar konusunu düzenlemektedir. Bir belde bulunan ve yıkılacak durumda olan veya yıkılması halinde orada bulunan bireylerin can ve mal güvenliğini tehlikeye atacak taşınmazlara neler yapılması gerektiği hususu düzenlenmektedir. Buna göre, bir yerde yıkılacak derecede tehlikeli olan bir yapının bulunması halinde, yetkili belediye veya valilik tarafından yapı sahibinden bu yapının ortadan kaldırılması bildirilir. Bu konuda malike on gün içinde tebligatta bulunulması gerekir. Binada kimsenin yaşamaması halinde ise, bu konuya ilişkin tebliğ belgesi tehlikeli yapıya yapıştırılarak, bu durum mahalle muhtarıyla birlikte tutanak altına alınır.<sup>63</sup>

7181 sayılı Kanunla 39. maddenin birinci ve ikinci fıkralarında değişikliğe gidilmiştir (7181 SK m. 12).

### 1. Metruk Binaları Yıkma Yetkisi

Anılan maddenin birinci fıkrası değişiklik öncesinde

<sup>61</sup> 3194 sayılı Yasa'nın 5. maddesinde yer alan tanımların içinde, “Yapı; karada ve suda, daimi veya muvakkat, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit ve müteharrik tesislerdir.” şeklinde tanımlanmıştır

<sup>62</sup> Konu hakkında geniş bilgi için bkz. Bilgin / Sezer, s. 628 vd.

<sup>63</sup> Bilgin / Sezer, s. 628 vd.

“Bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe on gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibinin bulunmaması halinde binanın içindekilere tebligat yapılır. Onlar da bulunmazsa tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıta tespit edilir.” şeklindeydi. Değişiklik sonrasında ise;

*“Genel güvenlik ve asayiş bakımından tehlike arz ettiği valilikçe tespit edilen metruk yapılar ile bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen yapıların sahiplerinin adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki adreslerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediye veya valilikçe üç gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibine bu şekilde tebligat yapılamaması hâlinde bu durum tebligat yapan idarenin internet sayfasında 30 gün süre ile ilan edilir ve tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıta tespit edilir. Malik dışında binada ikamet amacıyla oturanlara da ayrıca tahliye için tebligat yapılır.”* hükmü getirilmiştir. Buna göre,

- a. Genel güvenlik ve asayiş bakımından tehlike arz ettiği valilikçe tespit edilen metruk yapıların bu madde kapsamında yıkımının yapılması yasal dayanağa kavuşmuştur.
- b. Önceki düzenlemede olduğu gibi bir kısmı veya tamamı yıkılacak derecede tehlikeli olduğu belediye veya valilik tarafından tespit edilen taşınmazlarda bu madde kapsamında yıkılabilecektir.
- c. Yukarıda anılan taşınmazların sahiplerine MERNİS (adrese dayalı nüfus kayıt sistemindeki) adreslerine ilgili valilik veya belediye tarafından yapının ortadan kaldırılması için üç gün içinde tebligat yapılacaktır. Önceki düzenlemeden farklı olarak 10 günlük tebligat ve bildirim süresi 3 güne düşürülmüştür.
- d. Yapı sahibine tebligat yapılamaması durumunda ise, tebligatı yapması gereken idarenin internet sayfasında 30 gün süre ile bu husus ilan edilecektir. Bu hüküm önceki düzenlemede yer almamaktadır. Değişiklikle birlikte internet sayfasında ilan hükmü getirilmiştir.
- e. Yapı sahibine tebligat yapılamaması durumunda (internet sayfasında ilan dışında) tebliğ evrakı tebliğ yerine geçmek üzere tehlikeli yapıya asılacak ve bu durum muhtarla birlikte tutanak altına alınacaktır.
- f. Anılan taşınmazlarda bina maliki dışında ikamet amacıyla oturanların bulunması halinde bu kişilerin de binayı tahliyesi için, bu durumun tebliği gerektiği yasal düzenleme altına alınmıştır. Ancak metruk, harabe niteliğindeki binalarda her hangi bir yasal dayanağa veya sözleşmeye bağlı olmaksızın kalan kişilere tebligat yapılmasına gerek bulunmamaktadır. İlgili idarece resen bu kişilerin tahliyesi yoluna gidilebilecektir.

## 2. Yıkım İçin Süre Tanınması Hakkında

Değişiklik öncesi anılan maddenin ikinci fıkrası;

“Tebliğatı müteakip süresi içinde yapı sahibi tarafından tamir edilerek veya yıktırılarak tehlike ortadan kaldırılmazsa bu işler belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı %20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.” şeklindeydi. Değişiklik sonrasında fıkra hükmü;

“Tebliğatı veya ilanı müteakip 30 günü geçmemek üzere ilgili idarece belirlenen süre içinde yapı sahibi tarafından tehlikeli durumun ortadan kaldırılmaması hâlinde, tehlikenin giderilmesi veya yıkım işleri belediye veya valilikçe yapılır ve masrafı %20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir.” şeklinde düzenlenmiştir. Anılan değişiklik ile birlikte;

- a. Yapı sahibine tehlikeli durumun ortadan kaldırılması için 30 günlük azami bir süre verilmiştir. Bu süre azami süre olup daha az bir süre de idarece belirlenebilecektir.
- b. Verilen süre içinde tehlike giderilmediği takdirde tehlikeyi ilgili valilik veya belediye giderecektir.
- c. Tehlikenin giderilmesi için idareler yaptığı masrafları yüzde 20 fazlasıyla ilgisinden tahsil edecektir.

## G. Fiili Duruma Göre Yeniden Sınır Düzenlemesi

7181 sayılı Kanunla ile birlikte 3194 sayılı Kanuna ek madde 7 olarak yeni bir ek madde getirilmiştir (7181 SK m. 13). Anılan maddeye bakıldığında;

“Alan, sınır, hisse düzeltimi yapılamaması nedeniyle zamanla sicili ile zemini uyumsuz hâle gelen, imar uygulama hatalarının varlığı tespit edilmesine rağmen bu hataların düzeltilmediği, haricî bölünmeye tabi tutulup tescili sağlanamayan ve/veya zamanla farklı nedenlerle fiilî kullanıcı ile maliki farklılaşmış parseller gibi konu çeşitliliği ve taraf fazlalığı bulunan ve münferit davalar ile çözümü mümkün olmayan taşınmazlardan bu madde kapsamında uygulama yapılması gerekenlerin sınır ve koordinatları Bakanlığın teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca belirlenir. Belirlenen alanlarda; her türlü iyileştirme, yenileme, dönüşüm, kamulaştırma ve benzeri uygulamaların yapılmasında, ilgililere tebliğ edilmek üzere; mülkiyete ilişkin hisse hatalarının, parsellerin yüz ölçümü ve sınır düzenlemelerinin ve imar uygulaması gören alanlarda dağıtım ve alan hatalarının doğru miktar üzerinden resen düzeltilmesinde kamulaştırma, trampa ve benzeri yollarla edinilen taşınmazların, Hazinesin özel mülkiyetindeki veya özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki veya ihtiyaç duyulması hâlinde belirlenen alan dışında olup Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazların uygulamalar kapsamında değerlendirilmek ve trampa

yoluyla yapılacak kamulaştırmalarda kullanılmak üzere tespitinde ve temininde ve üçüncü kişilere devir ve temlik gereken taşınmazlarla ilgili iş ve işlemler ile tapudaki işlemlerin yürütülmesinde, ilgili alanlarda her tür ölçekteki imar planı ve imar uygulamaları ile hak sahibine devir ve benzeri ilgili işlemlerde Bakanlık yetkilidir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir.” şeklindedir. Buna göre,

1. Bu madde kapsamında uygulama yapılması gerekenlerin sınır ve koordinatları Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teklifi üzerine Cumhurbaşkanınca belirlenecektir.
2. Bu yerlerdeki taşınmazlarla ilgili iş ve işlemler ile tapudaki işlemlerin yürütülmesinde, ilgili alanlarda her tür ölçekteki imar planı ve imar uygulamaları ile hak sahibine devir ve benzeri ilgili işlemlerinde de Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili kılınmıştır.
3. Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar çıkaracağı düzenleyici işlemlerle tespit edilecektir.

#### H. İmar Barışı Getiren Geçici 16. Maddedeki Yeni Düzenleme

İmar Kanununa 7143 sayılı Kanunla getirilen geçici 16. madde ile imar barışı sağlayarak ruhsatsız ve kaçak yapıların yapı kayıt belgesi ile kullanılabilmesi amaçlanmıştır.<sup>64</sup> Bu madde ile afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması istenilmiştir. Buna göre, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 30/06/2019 tarihine kadar başvurulması, geçici maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2019 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde “Yapı Kayıt Belgesi” verileceği hüküm altına alınmıştır.<sup>65</sup> Bu geçici madde hükmü ile ruhsatsız ve kaçak yapıların ruhsatlı ve kayıtlı hale getirilmesi amaçlanmıştır. Anılan değişiklikle birlikte ülkemizde kaçak yapılar kayıtlı hale gelecektir. Yasanın açık hükmü gereğince kaçak yapıların 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olması

<sup>64</sup> Kaplan, Mahmut; *İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu*, Seçkin Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara 2018; Kalabalık, Halil; *İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları*, Seçkin Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara 2018; Çelik, M. Lamih / Altıparmak, Cüneyd; *101 Soruda İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu ve İmar Barışı*, Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, Ankara 2019; Özmen, E. Saba; *İmar Barışı ve Sonrasında Doğacak Uyuşmazlıklarda Çözüm Yolları*, Aristo Yayıncılık, İstanbul 2019.

<sup>65</sup> Not: 28 Aralık 2018 gün ve 30639 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Karayolları Trafik Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair 27.12.2018 gün ve 7159 sayılı Kanunla yapılan değişiklik ile Boğaziçi Kanununda düzenlenen alanlarda imar barışı kapsamına alınmıştır. 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16’ncı maddesinin dördüncü fıkrasına “bu Kanun” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve 2960 sayılı Kanun” ibaresi eklenmiş ve maddeye bağlı 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesine ait kroki ile sınır ve koordinat listesi ekteki şekilde değiştirilmiştir (7154 sayılı Kanun m. 4).



gerekmektedir. Bu tarihten sonra yapılan yapılar bu geçici madde hükmünden yararlanamayacaktır. Ancak 31.12.2017 tarihinden önce yapılan yapılardaki mevcut haliyle yapının tamamlanmasına da izin verilmiştir. Yapıların 31.12.2017 tarihinden önce yapılıp yapılmadığını ispatlama yükümlülüğü idarelere düşmekte olup, idareler bunu uydu görüntüleri, fotoğraflar ve diğer yollarla ispatlamalıdır. Geçici 16. madde hükmü sadece imar kanununa tabi yapılarda uygulanacak olup, kıyı mevzuatına, kültür varlığı veya arkeolojik ya da doğal sit alanı olması nedeniyle 2863 sayılı Kanun hükümlerine tabi olması nedeniyle bu yerlerde yapılan yapılar hakkında da uygulanmayacağı yönünde mahkeme kararları bulunmaktadır.<sup>66</sup> Geçici 16. madde gereğince 31.12.2017 tarihinden önce yapılan kaçak ve ruhsatsız yapılar için verilen yıkım kararları gibi imar para cezaları da ilgili belediyelere iptal edilecektir. Ancak ödenmiş olan imar para cezalarının iadesi söz konusu değildir. Yapı kayıt belgelerinin verilmesi ve bu belgelerin iptali belediye başkanlıklarının sorumluluklarında olmayıp Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve ilgili il müdürlüklerinin görev ve sorumluluğundadır.

7181 sayılı Kanunla da geçici 16. maddede bir takım değişikliklere gidilmiştir (7181 SK m. 14). Buna göre;

#### 1. Hazineye Ait Taşınmazlar Üzerindeki Yapılar Hakkında

- a. Anılan geçici maddenin yedinci fıkrası “Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu durumda elde edilen gelirler bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5’inci maddesinin beşinci fıkrası hükmü uygulanmaz.” şeklindeydi.

Fıkranın ikinci cümlesine “akdi haleflerinin” ibaresinden sonra gelmek üzere “31/12/2019 tarihine kadar yapacakları satın alma” ibaresi eklenmiştir. 31.12.2019 tarihine kadar satın alınan taşınmazların da bu madde kapsamında yapı kayıt belgesi alınarak satışının gerçekleştirileceği hüküm altına alınmıştır.

<sup>66</sup> İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi, 30/01/2020, E. 2019/851, K. 2020/105 sayılı kararı; ... imar barışı kapsamında yapı kayıt belgesi alındığı ileri sürülmekte ise de, işleme konu yapının kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasında kaldığı, sözkonusu yapının yaya yolu, gezinti, dinlenme, seyir ve rekreatif amaçlı olmadığı göz önüne alındığında dava konusu işlemin iptalini gerektirmediği hakkında İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi, 13/02/2020, E. 2020/177, K. 2020/143 sayılı kararı; İzmir Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi 30/01/2020, E. 2020/106, K. 2020/109 sayılı kararı

- b. Aynı fıkranın dördüncü cümlesinde yer alan “beşinci fıkrası” ibaresi “beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası” şeklinde değiştirilmiştir.<sup>67</sup>

## 2. Tapu Tahsis Belgesi Bulunan Yerlerdeki Yapılar Hakkında

Aynı fıkraya yeni bir cümle eklenmiştir. Bu cümle, “Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması hâlinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmaz. Yapı kayıt belgesi alınan taşınmazların satışa konu edilen kısımlarından yapı kayıt belgesi tarihi ile satış tarihi arasındaki dönem için ecrimisil alınmaz, tahakkuk ettirilen ecrimisiller terkin edilir, satış tarihi itibarıyla tahsil edilen ecrimisil tutarı satış bedelinden mahsup edilir, bu tutardan fazlası iade edilmez.” şeklindedir.

Anılan değişikliklerin birlikte değerlendirilmesinden;

Geçici 16. maddede yapılan değişiklikle birlikte, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16’ncı maddesi kapsamında verilen yapı kayıt belgesinin bulunduğu Hazine taşınmazlarının ilgililerine yapılacak satışların en kısa sürede yapılmasını teminen başvuru süresi getirilmiştir.

Yapı kayıt belgesine konu taşınmaz için 2981 sayılı Kanun hükümlerine göre tapu tahsis belgesi alınması ve bu belgeye esas arsa bedellerinin ödenmiş olması halinde bu madde uyarınca ayrıca satış bedeli alınmayacaktır.

Ayrıca bu belgenin alınması sırasında hem yapı hem de taşınmazın zemini için ilgilileri tarafından ödeme yapıldığından bu taşınmazlardan yapı bedeli ve ecrimisil alınmayacaktır.

Tahsil edilmiş ecrimisiller satış bedelinden mahsup edilecektir.<sup>68</sup>

<sup>67</sup> Fıkra son haliyle “Yapı Kayıt Belgesi alınan yapıların, Hazineye ait taşınmazlar üzerine inşa edilmiş olması halinde, bu taşınmazlar Bakanlığa tahsis edilir. Yapı Kayıt Belgesi sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerinin 31/12/2019 tarihine kadar yapacakları satın alma talepleri üzerine taşınmazlar Bakanlıkça rayiç bedel üzerinden doğrudan satılır. Bu durumda elde edilen gelirler bu maddenin ikinci fıkrasına göre genel bütçeye gelir kaydedilir. Ayrıca bu gelirler hakkında 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 5’inci maddesinin beşinci fıkrası, yapı ve tesisler hakkında ise onbirinci fıkrası hükmü uygulanmaz.” şeklini almıştır.

<sup>68</sup> <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-1984.pdf> (erişim tarihi: 14.07.2019).

## İ. Dop Oranı Artırılmayacak Olan Parselasyon Planları

7181 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle birlikte 3194 sayılı İmar Kanunu-na yeni bir geçici madde eklenmiştir (7181 SK m. 15). Geçici madde 19 olarak eklenen bu geçici madde;

*“Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce, ilgili idare veya yetkili kurumca onaylanmış ancak tescil işlemi tamamlanmamış parselasyon planlarında hesaplanmış olan düzenleme ortaklık payı ve kamu ortaklık payı kesintilerine göre yürütülen iş ve işlemlere, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl süreyle devam edilir.”* şeklindedir.

Anılan geçici madde ile, halen devam eden ve tamamlanmamış parselasyon işlemlerinin aynen devam edebileceği hüküm altına alınmıştır.

Burada azami bir süre belirlenmiş olup bu süre 7181 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki yıl olarak ifade edilmiştir.

Buna göre, 7181 sayılı Kanununun ilgili maddesi 10.07.2019 tarihinde yürürlüğe girdiği düşünüldüğünde 19.07.2021 tarihine kadar mevcut parselasyon planlarındaki oranlar geçerliliğini koruyacaktır.

## SONUÇ

7153 sayılı Kanunla Çevre Kanunu, 6306 sayılı Kanunda önemli değişiklikler yapıldığı gibi 3194 sayılı İmar Kanununda da sekiz başlık altında değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerden özellikle ilk göze çarpanı kanun yoluyla imar uygulamasının yapılacak olmasıdır. Geçici 18. madde ile getirilen düzenleme ile Antalya İli Aksu İlçesi Çalkaya Bölgesindeki mülkiyet ve tapu sorunlarının çözümü amacıyla bu şekilde bir düzenleme yapılması yoluna gidilmiştir.

Yine bu Kanunla ekonomik, sosyal politikalar ve çevre politikaları ile fiziki gelişmeyi ve sektörel kararları yönlendiren ülke bütününde ya da gerekli bölgelerde hazırlanan bir plan olarak mekânsal strateji planı tanımını üst plan olarak Kanun metnine girmiş ve alt planların bu plana uygun olması gerektiği de ifade edilmiştir.

Kaçak ve ruhsatsız yapıların ruhsata bağlanma imkanı yoksa otuz gün bekenilmeden derhal ilgili idarelerce yıkılabileceği düzenlemesine gidildiği gibi, ruhsat gerektirmeyen yapılarda çarpık yapılaşmayı önleme amacıyla projeye uygunluk gibi bazı koşullar getirilmiştir. Burada ilgili idarelerin taşınmazın ruhsata bağlanıp bağlanamayacağı konusunda takdirini kullanırken bu yetkilerini kötüye kullanmamaları da önem arz etmektedir.

Yeni yapılacak olan planlarda bisiklet ve yaya yolunun mecbur hale getirilmiş olması da bu düzenlemenin yerinde olan hükümlerinden birisidir.

7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla toplamda 10 Kanunda değişiklik yapılmıştır. Bu değişikliklerden imar kanunu ile ilgili olanlar çalışmamızın konusu olarak ele alınmıştır.

3194 sayılı Kanunun imar planlarının hazırlanması ve yürürlüğe konulmasına ilişkin 8. maddesinde yapılan değişikliklerle birlikte tarım alanlarının daha etkin olarak korunması sağlanması amaçlanmıştır.

“İmar planlarında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerler” başlığı altında 13. madde yeniden düzenlenerek bu konuda önemli değişikliklere gidilmiştir.

Aynı şekilde ifraz ve tevhide düzenleyen 15 madde ile imar uygulaması ve parselasyonu düzenleyen 18. maddesinde önemli bir takım değişikliklere gidilmiştir.

Yine, otoparklar, maili inhidam denilen tehlikeli yapılarla ilgili de bir takım değişikliklere gidildiği görülmektedir.

Anılan değişikliklerin İmar Kanununun uygulanmasından kaynaklanan sorunları çözmeye yönelik olarak hazırlandığı ve acil çözüm gerektiren hususlara ilişkin olduğu görülmektedir. Mevcut düzenlemede yapılan bu değişikliklerin tamamı yargı kararlarından hareketle, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararı gözetilerek yapılan yerinde değişikliklerdir. Ancak İmar Kanununun bu şekilde kısa aralıklarla sık sık değiştirilerek madde madde değiştirilmesi yerine bir bütün olarak ele alınıp yeniden oluşturulmasında fayda bulunmaktadır.

Aslında imar kanunu 1985 den beri uygulamada bulunan ve bu süre zarfında da bir çok değişikliğe uğramış olan bir kanundur. Aslında bir çok kez gündeme geldiği gibi imar kanununun baştan sona yeniden ele alınarak gözden geçirilmesi yeniden bir bütün halinde yeniden düzenlenmesinde fayda bulunmaktadır.

Özellikle imar plan değişikliklerine ve parselasyon planlarına karşı dava açma süresinin sınırlandırılması ve imar planları yapılırken kişisel ve/veya siyasi çıkarlar yerine daha yaşanılabilir şehirler kentler oluşturulması anlamında “kamu yararı” esas alınmalıdır. Bu yönde bir değişiklik ile bu sürenin 5 yıl olarak belirlenmesi yerinde olacaktır.

Bununla birlikte imar planlarına ve parselasyon işlemlerine karşı açılacak olan davalarda 2577 sayılı Kanunda yer alan ivedi yargılama usulü şeklinde bir yargılama usulü getirilebilir. Bu davaların sıklıkla görüldüğü ve birden çok ilk derece mahkemesinin bulunduğu yerlerde bu mahkemelerden birisi bu davalar için özel yetkili kılınabilir.

Yine yürürlükteki mevzuat ve/veya plan hükümlerine göre yapılan yapılar konusunda kazanılmış hak doğup doğmayacağı konusu ile kaçak ve ruhsatsız yapılaşmanın önüne geçme için alınacak olan tedbirlerin daha etkin uygulanması için gerekli düzenlemelere yer verilmelidir.

Yine Sayın Cumhurbaşkanımızın da ifade ettiği üzere dikey mimariyi önleme ve yatay mimari için özendirici ve aksi yöndeki uygulamaları yasaklayıcı hükümlere de yer verilmelidir.

**KAYNAKÇA**

- Ayanoğlu, Taner; *Yapı Hukukunun Genel Esasları*, Vedat Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul 2014;
- Bilgin, Hüseyin / Dinç, Mustafa; “6360 Sayılı Yasaya Genel Bakış”, *Yerel Yönetim ve Denetim Aylık Mesleki ve Bilimsel Dergi*, Ocak-2013, C. 18, S. 1, s. 3-7.
- Bilgin, Hüseyin / Sezer, Yasin; *Açıklamalı- İçtihatlı İmar Kanunu Uygulama Rehberi, İmar Davalarında Kanun Yolları (İstinaf ve Temyiz Eklenmiş) Adalet Yayınevi*, 5. Baskı, Ankara 2017.
- Bilgin, Hüseyin; “Danıştay Kararları Işığında İmar Planları”, *Mahalli İdareler Derneği Dergisi*, Y. 19, S. 182, s. 50-54.
- Bilgin, Hüseyin; *İdari Davalar ve Çözüm Yolları*, Seçkin Yayınevi, Ankara 2018.
- Çelik, M. Lamih / Altıparmak, Cüneyd; *101 Soruda İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu ve İmar Barışı*, Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, Ankara 2019.
- Ersöz, A. Kürşat; “Bir İdari İşlem Olarak Yıkım Kararı”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIX, Y. 2015, S. 3, s. 103-149.
- Gencer, Seyfettin; “*Kadastral Hataların İdari Yoldan Düzeltilmesi ve Yargı Süreci*”  
<http://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/duzeltmeler-2/411-kadastral-hataların-idari-yoldan-duedzeltilmesi-ve-yargi-suereci>. (erişim tarihi: 14.07.2019)
- <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-1285.pdf> (erişim tarihi: 14.07.2019).
- <https://www2.tbmm.gov.tr/d27/2/2-1984.pdf> (erişim tarihi: 14.07.2019).
- İlgezdi, Ali Rıza; *İmar Hukukunda Yıkım ve İmar Para Cezaları*, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, 1. Baskı, (s. 169 vd.)
- Kalabalık, Halil; “İmar Mevzuatına Aykırı Yapıların Yıkılması”, *Kamu Mevzuatı Dergisi*, sy. 4, Mart 2009.
- Kalabalık, Halil; *İmar Barışı Başvuru Süreci ve Sonuçları*, Seçkin Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara 2018.
- Kalabalık, Halil; *İmar Hukuku Dersleri*, Seçkin Yayıncılık, 8. Baskı, Ankara 2017.
- Kaplan, Mahmut; *İmar Kirliliğine Neden Olma Suçu*, Seçkin Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara 2018.
- Kara, Seyfettin; *Danıştay Kararları Işığında İmar Planı Değişikliği*, Yetkin Yayıncılık, 1. Baskı, Ankara 2016.
- Karavelioğlu Celal; *Değişiklik Açıklama ve İçtihatlarla İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması*, 5. Bası, Ankara 2010

- Koçak, Hüseyin / Beyaz Metin; *3194 sayılı Kanununun 18. Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları*, Güncelleştirilmiş 6. Baskı, Ankara 2018.
- Köroğlu, Ömer; *İmar Hukukunda Planlama Süreci ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri (Parselasyon)*, On İki Levha Yayıncılık, 3. Baskı, İstanbul 2016.
- Köroğlu, Ömer; *İmar Hukukunda Yapı Kavramı ve Temel Yapı Belgeleri*, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul 2017.
- Orta, Elif; *İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Plan Çatışması*, Legal Kitapevi, İstanbul 2006
- Özçelik, Ş. Barış “5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda 6537 Sayılı Kanunla Yapılan Değişiklikler ve Değerlendirilmesi”, *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIX, Y. 2015, S. 1, s. 87-110.
- Özdemir, Selman; *İmar İdare Hukukunda Kazanılmış Hak*, Adalet Yayınevi, Ankara 2019, 1. Baskı.
- Özmen, E. Saba; *İmar Barışı ve Sonrasında Doğacak Uyuşmazlıklarda Çözüm Yolları*, Aristo Yayıncılık, İstanbul 2019.
- Sezer, Yasin / Kalkan Recep Emre / Şahin, Mustafa Emre; *İmar Hukuku Dersleri*, Adalet Yayınevi, 3. Baskı, Ankara 2018.
- Şimşek, Suat / Hazar, İlhami; *Açıklamalı- İctihatlı ve Örnek Dilekçelerle İmar Davaları Rehberi*, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara 2019.
- Şimşek Suat; “Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Aynı Yerden Parsel Verilmesi İlkesi ve Bu İlkenin İstisnaları”, *Mahalli İdareler Derneği Dergisi*, Y. 22, S. 217, s. 44-50.
- Şimşek, Suat; “Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Düzenleme Ortaklık Payı ile İlgili Önemli bazı İlkeler”, *Mahalli İdareler Derneği Dergisi*, S. 220, s. 14-25
- Şimşek, Suat; *İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri) İtiraz ve Dava Yolları*, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2019, 2. Baskı.
- Usta, Murat; *Tarım Reformu ile Toplulaştırma Hukuku ve Uygulamaları*, 1. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2017.
- Yasin, Melikşah; *İmar Hukukunda İdarenin Yıkma Yetkisinin Kullanımının Usul ve Esasları*, İstanbul 2009, s. 6-9.
- Yıldırım, Ramazan; *İmar Hukukuna Aykırı Yapılar Üzerinde İdarenin Yetki ve Yaptırımları*, İstanbul 1990, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi.
- Muhtelif Yargı Kararları
- www.uyap.gov.tr (Bu çalışmada yer alan tüm Danıştay, Bölge İdare Mahkemesi kararları UYAP BİLGİ SİSTEMİNDEN alınmıştır).