



İmar (18. Madde) Uygulaması ve Düzenleme Ortaklık Payı

1. İmar uygulaması nedir?

İmar uygulaması; arazi ve arsa düzenlemesi, hamurlaştırma, parselasyon (*yerbölümleme*) ve ortaklandırma (*şüyulandırma*) gibi terimlerle de açıklanabilmektedir. İmar uygulamalarının gerçek amacı, imara uygun konut alanı elde etmektir. Bu arada, düzenlemeye alınan yerlerin gereksinimi olan yol, meydan, park, genel otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, ibadet ve karakol yerleri gibi genel hizmetlere ilişkin alanlar elde edilmektedir.

2. 18. madde uygulamasının yasal dayanakları nelerdir?

İmar uygulamasına ilişkin ana kurallar, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 ve 19. maddelerinde yer almaktadır. Ayrıntılı düzenleme ise, 09.11.1985 günü yürürlüğe giren "İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" (*kısaca AAD Yönetmeliği*) ile yapılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre, imar uygulaması yetkisi, belediye ve komşu alanları içinde belediyelerde, bu sınırlar dışında ise il özel yönetimindedir (*valiliklerdedir*). Bu yetki, imar planı sınırı içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazilerin birbirleri, yol artıkları ya da kamu kurumlarının ya da belediyelerin yerleri ile birleştirilmesi, bunların yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayrılması ve bağımsız ya da ortaklandırılmış olarak ya da kat mülkiyeti ilkelerine göre hak sahiplerine dağıtılmasını kapsar. Belediye ve il özel yönetimleri (*valilikler*) bu yetkilerini, arsa ve arazilerin sahipleri ya da öteki hak sahiplerinin uygun görüp görmemelerine bakmaksızın kullanırlar ve yeni oluşturulan imar parsellerinin tapu kütüğüne yazımlarını kendiliklerinden yaptırırlar.

3. 18. madde uygulaması hangi durumlarda yapılabilir?

AAD Yönetmeliği'nin 5. maddesine göre; belediye ve komşu alanları içinde belediyeler, belediye encümeni kararıyla; dışında valilikler, il özel yönetimi kararıyla; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin gelişim ve gereksinim durumuna göre yeterli ölçüde arsayı istenildiğinde konut yapılabilmeye elverişli durumda bulunduracak biçimde, düzenleme alanlarını belirlemek ve uygulamasını yapmak zorundadır.

Buna göre, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında imar uygulaması yapılabilmesi için aşağıdaki koşulların varlığı gereklidir:

- » Öncelikle uygulama bir imar planına dayanmalıdır. Planı bulunmayan yerlerde imar uygulaması yapılamaz, uygulama alanı içerisinde plansız alanlardan bölümler bulunamaz. Dayanak oluşturacak imar planının, nazım ve uygulama imar planlarından oluşacağı açıktır.
- » İkinci olarak, uygulama imar planının uygulanmasına yönelik imar programı bulunmalıdır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 10. maddesine göre, belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden başlayarak en geç 3 ay içinde, söz konusu imar planını uygulamak üzere 5 yıllık imar programlarını düzenlerler. Bu programlar, belediye meclisince onaylandıktan sonra kesinleşir.



- » Üçüncü olarak, imar uygulaması yapılacak düzenleme alanının, belediye ve komşu alanları içinde belediye encümeni kararıyla, dışında il özel yönetimi kararıyla belirlenmiş olması gereklidir.
- » Son olarak da, düzenleme alanının içinde imar planına göre konut (yerleşim) alanları bulunmalıdır. İmar uygulaması, imar planında yerleşime ayrılmış alanlarda yapılabilir. Ancak, bu alanlarda yalnızca imar planında öngörülen yol, yeşil alan gibi yerlerin açılması ve kamuya kazandırılması amacıyla da imar uygulaması yapılamaz. Yine, tümü sanayi, tarım ve yapı yasağı getirilen alanlar gibi yerleşime açık olmayan yerlerde imar uygulaması yapılamaz.

(!) *İmara uygun parsel üretme amacının dışında, var olan yolun genişletilmesi, kamuya taşınmaz kazandırılması ya da yeşil alan yaratılması gibi amaçlarla imar uygulaması yapılması hukuka aykırıdır. (Danıştay 6. Dairesi'nin; E: 2003/6312, K: 2004/2165; E: 2002/5689, K: 2004/2074; E: 1992/4472, K: 1993/4498 sayılı kararları.)*

(!) *İmar planı ile yeni bir düzenleme yapılmasını gerektirecek bir neden olmaksızın bir alanda ikinci kez imar uygulaması (parselasyon) yapılamaz. (Danıştay 6. Dairesi'nin 04.04.2000 gün, E: 1999/1215, K: 2000/1847 sayılı kararı.)*

4. 18 uygulamasının tapu kütüğüne yazımının sonuçları nedir?

Düzenlemeye alınan taşınmazların, ada ve parsel numaraları ile belediye encümeni kararının örneği ilgili tapu yönetimine gönderilerek, kütüğe “bayındırlık düzenlemesine” alındıklarının yazılması istenir.

Düzenleme alanına tümüyle ya da bölüm olarak giren parsellerde, düzenlemeye alındıklarına ilişkin tapu kütüğüne yazım yapıldıktan sonra, ayırma ve birleştirme işlemleri yapılamaz.

5. 18 uygulamasında düzenleme alanı ölçeği nedir?

İmar planı kapsamındaki alanlarda imar uygulamasının bir kezde yapılmasına gerek yoktur; uygulama aşamalar biçiminde de yapılabilir. Öte yandan, AAD Yönetmeliği'nin 5. maddesine göre, belirlenen düzenleme alanı bir bağımsız imar adasından daha küçük olamaz.

Ancak, imar adasının büyük bir bölümünün imar düzenlemelerine uygun bir biçimde oluşmuş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine gereksinim bulunmaması ve öteki bölümünde birkaç taşınmazda yapılacak birleştirme ve ayırma işlemleriyle imar planı ve düzenlemelerine uygun imar parselleri elde edilmesinin olanaklı olması durumunda, adanın geri kalan kadastru parselleri bağımsız bir imar düzenlemesine konu edilebilir.

(!) *Dört ayrı parselde ayırma ve birleştirme yapılması amacını taşıyan işlem parselasyon işlemi niteliğini taşımadığından, parsel sahiplerinin uygun görüşlerinin alınması gerekir. (Danıştay 6. Dairesi'nin 14.01.2003 gün, E: 2001/6965, K: 2003/196 sayılı kararı.)*

6. “Genel Hizmet Alanları” ne demektir ve kapsamına neler girer?

3194 sayılı Yasa'nın 18. maddesi çerçevesinde düzenlenen yerlerin gereksinimi olan yol, meydan, park, genel otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan gibi genel hizmetlere ayrılan ve tapu kütüğüne yazımı yapılmayan alanlar ile Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğretim



kurumları, ibadet ve karakol yerleri gibi genel hizmetler için kullanılmak üzere ayrılan ve DOP kesintileriyle oluşturulan alanlardır.

3194 sayılı Yasa'da anılmamasına karşın AAD Yönetmeliği'nin 32 maddesi uyarınca, "toplu taşıma istasyonu" ve "terminal" alanları; Danıştay 6. Dairesi'nin kararlarına göre de, "pazaryeri" ve "semt spor alanı" da genel hizmet alanlarındandır.

7. "Düzenleme Ortaklık Payı" nedir?

Genel hizmetler için kullanılmak üzere ve düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışları karşılığında düzenlemeye konu edilen arsa ve arazilerin, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 40'a varıncaya değin kesilebilen tutar ve/veya zorunluluk dolayısıyla kesilememesi durumlarında sahibinin de uygun görmesi ile alınan parasal karşılıktır.

Düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilmesi için tek başına imar planının yapılmış olması yeterli olmayıp, yürürlükteki imar planına göre imar uygulamasının da yapılması gerekir.

Düzenleme ortaklık payı olarak doğrudan % 40 oranı uygulanamayacağı gibi düzenleme ortaklık payı olarak kesilen alanlar, genel hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili yapılardan başka amaçlarla kullanılamaz.

- (!) *Düzenleme ortaklık payından karşılanması gereken yeşil alanın kamu ortaklık payı oranından karşılanması olanaklı değildir. (Danıştay 6. Dairesi'nin 22.02.2001 gün ve E: 2000/53, K: 2001/1123 sayılı kararı.)*
- (!) *3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 3. fıkrasında; DOP ile oluşturacak yolun "düzenlemeye alınan yerlerin gereksinim olan yol" olduğu vurgulanmıştır. Bu çerçevede, DOP ile karşılanabilecek yolun, daha çok beldede yaşayanların kullanımına yönelik olması gerekmektedir. Buna göre, toplu taşıma yolu düzenleme ortaklık payından karşılanır. (Danıştay 6. Dairesi'nin 22.10.1992 gün, E: 1991/1550, K: 1992/3867 sayılı kararı.) Uygulama alanından geçen otoyol alanı ise, DOP ile karşılanamaz.*
- (!) *Hastane, çocuk yuvası (kreş), belediye hizmet alanı gibi kamu hizmetlerine özgü olduğu olup, bu amaçlarla kullanımları süren alanlardan da, ibadet ve karakol alanlarında olduğu gibi, düzenleme ortaklık payı kesilemez. Danıştay 6. Dairesi'nin 10.10.2003 gün, E: 2003/5021, K: 2003/4766 sayılı kararına göre; hastane alanı olarak kamusal amaçlı kullanımı sürmekte olan ve imar planında da bu kullanım amacının sürekliliği sağlanan taşınmazdan, parselasyon işlemi sonucunda değerinin artması söz konusu olmadığından, DOP kesintisi yapılamaz.*
- (!) *Ağaçlandırılacak alanlar DOP'tan karşılanır. (Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 22.11.2007 gün, E: 2004/244, K: 2007/2331 sayılı kararı.)*
- (!) *Uygulama sonrasında düzenleme ortaklık payından arta kalan bölümler AAD Yönetmeliği'nin 12. maddesinde belirtilen kamu yapıları için kullanılamaz. (Danıştay 6. Dairesi'nin 22.10.1991 gün, E: 1991/5, K: 1991/2101 sayılı kararı.)*
- (!) *Uygulama sonrasında DOP'tan arta kalan bölümlerin tümü ya da bir bölümü, DOP ile oluşturulması gereken Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, genel otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, pazaryeri, ibadet ve karakol yerleri gibi genel hizmetler için saklı tutulamaz. Şundan dolayıdır*



ki, böyle bir saklı tutma imar uygulamasının gerektirdiğinden daha çok DOP kesintisi yapılmasının yolunu açmak anlamına gelir.

8. Düzenleme ortaklık payı oranı ne biçimde belirlenir?

DOP, düzenlemeye giren belediye, il özel yönetimi, Hazine, özel ve tüzel kişi vb. mülkiyetinde bulunan tüm taşınmazlardan en çok % 40'a değin ve eşit oranda alınır.

(!) *Düzenleme ortaklık payı oranı 17.12.2003 günü yürürlüğe giren 5006 sayılı Yasa'nın 1. maddesinin 1. fıkrası % 35'ten % 40'a yükseltilmiştir.*

Düzenleme ortaklık payı oranı, genel hizmetlere ayrılan alanın, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren alanları toplamına bölünerek bulunur. Düzenlemeye giren alan, düzenleme alanındaki parsellerin tapu kütüğünde yazılı yüzölçümleri toplamından düzenlemeye girmeyen ve kamuya bırakılan (*bağışlanan*) alanların çıkarılması ile bulunur.

(!) *Parsellerden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. maddesi çerçevesinde yol, meydan, yeşil alan, park ve genel otopark gibi genel hizmetler için önceden kamuya bırakılmış parsel alanları, DOP kesintisinde göz önünde bulundurulur ve bu parsellerden kamuya önceden bırakılmış olan alan tutarında eksik kesinti yapılır.*

Düzenleme alanında genel hizmetlere ayrılan alanın, düzenlemeye giren alan toplamının % 40'ından daha çok çıkması durumunda, bu alanın % 40'a düşürülmesi için öncelikle, varsa bu düzenleme alanındaki belediye arsaları genel hizmetler için özgülendir. Bunların yetmemesi durumunda, bu alanda, belediyeye aktarımı olanaklı Hazine ya da il özel yönetimi mülkiyetindeki parsellerden; yol, meydan, park, yeşil alan, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi genel hizmet alanlarına denk gelen bölümlerin, bu amaçlara özgülene üzere, belediyeye aktarımları sağlanır. Bunların da yetmemesi durumunda, eksik kalan bölüm belediye ya da il özel yönetimince (*valilikçe*) kamulaştırma yoluyla tamamlanır.

Kamulaştırılması gereken alan; genel hizmetlere ayrılan alandan, düzenleme alanı toplamının % 40'ının çıkarılması ile elde edilen tutarın 100 ile çarpılıp 60'a bölünmesiyle bulunur.

Kamulaştırmanın gerekmesi durumunda, kamulaştırılacak alanın tutarı ve düzenleme ortaklık payı (*DOP*) oranı şu biçimde belirlenir:

Örnek:

Düzenleme Alanı (DA) = 220.000 m²

İmar Planındaki Konut Alanları (KA) = 125.000 m²

Genel Hizmet Alanları (GHA) = 95.000 m²

Kamulaştırılacak Alan (KOP) = [GHA - (DA x 0,40)] x (100 / 60)

KOP = [95.000 - (220.000 x 0,40)] x (100 / 60) = 11.667 m²

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) = (DA - KOP) x 0,40

DOP = (220.000 - 11.667) x 0,40 = 83.333 m²

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) = 83.333 / 220.000 = 0,38 (% 38)

KOP + DOP = 11.667 + 83.333 = 95.000 m²



(!) *Düzenleme alanındaki taşınmazlardan kamu yapıları için ayrılan payların hangi süre içinde kamulaştırılması gerektiğine ilişkin yasal bir düzenleme bulunmamaktadır. Buna karşın, kamulaştırmanın uygun bir süre içinde yapılmaması durumunda, imar planıyla kamu yapılarına özgülenmiş alana gerçekten gereksinim olmadığı ileri sürülerek, ilgili taşınmazın kısıtlılığının ortadan kaldırılması için, taşınmaz sahiplerince yargı yoluna başvurulabilir.*

9. İmar uygulamasının düzenlemeye alınan parseller açısından sonuçları nedir?

Parselasyon planları, düzenleme işlerine ilişkin belgelerle birlikte belediye ve komşu alanları içinde belediye encümeni, dışında ise il özel yönetiminin onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay süreyle ilgili yönetimde asılır. Ayrıca, alışılagelmiş araçlarla duyurulurlar. Bu sürenin sonunda planlar kesinleşir. Kesinleşen parselasyon planları, ilgili taşınmazların tapu kütüklerine yazılmak üzere, gerekli belgeler ile birlikte yerel kadastro örgütüne gönderilir. İmar parselasyon planları ve ekleri, kadastro yol ve yöntemlerine uygunlukları, bu konudaki yönetmelik ve düzenlemelere göre yerel kadastro yönetimlerinde denetlendikten sonra, yerel tapu yönetimlerine gönderilirler.

Kural olarak belediye encümeni ya da il özel yönetimince onaylanan imar uygulaması sonuçlarının tapu yönetimince tapu kütüklerine yazımının yapılması gerekir. Tapu yönetimlerinin, çok açıkça yasaya aykırılık bulunmaması durumunda karşı koyma yetkileri yoktur.

18 uygulamasıyla oluşmuş parsellerin niteliği “arsa” olur. O nedenle de imar planında iş ya da konut yeri olarak ayrılan alanlara denk gelen imar parsellerinin tapu kütüğüne “arsa” olarak yazımları gerekir. Cins değişikliği yapılmamış, ancak üzerinde yapı bulunan parsellerin niteliği de “arsa” olarak yazılacaktır. Ancak, cins değişikliğine konu olmamış yapılar, tapu kütüğünün “belirtmeler (beyanlar)” bölümünde bile gösterilemez.

Tapu kütüğünde yazılı niteliği “arsa” olmayan bir taşınmazın, parselasyon çalışması yapılmadan, yalnızca imar planı alanı içerisinde kaldığı gerekçesiyle niteliği “arsa” olarak değiştirilemez. İmar planındaki kullanım durumuna göre İmar Kanunu’nun 15, 16 ve 18. maddeleri uyarınca yapılacak uygulamalar sonucunda oluşan imar parsellerinin niteliğini, tapu yönetimleri kendiliklerinden “arsa” olarak değiştirirler.

İmar uygulamasının yargı kararıyla iptal edilmesi durumunda, ilgili belediye ya da il özel yönetiminin bir geri dönüşüm çizelgesi ile tapu yönetimine başvurması ve iptal edilen imar uygulamasının sonuçlarının tapu kütüğünden de düşürülmesini sağlaması gerekir. Böyle bir geri dönüşüm girişiminde bulunulmaz ise, ilgili kişiler, imar uygulaması sonuçlarını tapu kütüğünden düşürtebilmek için ayrıca yargı yoluna başvurabilirler. İlgili yönetimlerin geri dönüşüm yolunda bir girişimde bulunmaması ya da ilgili kişilerin yargı kararıyla geri dönüşümü sağlamamaları karşısında, tapu yönetimlerinin kendiliğinden geri dönüşümü sağlama yetkileri yoktur. Bu durumda, yargı kararıyla iptal edilmiş olsa bile, imar uygulamasının tapu kütüğündeki sonuçları ve taşınmazların kazandığı “arsa” niteliği olduğu kalacaktır.



10. Bir kezden çok düzenleme ortaklık payı alınabilir mi?

DOP bir kez alınabilir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde; “*Bir parselden birden çok düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu kural o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına engel değildir.*” denilmektedir. Yine İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 11. maddesi; “*Önceden yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı ya da bu amaçla başka adlar altında bir pay alınmış olan araziler ve arsalardan düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, taşınmaz sahiplerinin istemleri üzerine, 6785 sayılı eski İmar Kanunu'nun 39. maddesine göre daha önce ayırma (ifraz) yoluyla bir bölümü kamuya bırakılmış ve bu biçimiyle tapu kütüğüne yazımı yapılmış parsellerden, ilk yüzölçümlerine göre kamuya bırakılan bölümün % 40'a ulaşmasına değin düzenleme ortaklık payı alınabilir.*” biçimindedir.

Buna göre, bir taşınmaz düzenlemeye alınarak DOP kesintisi yapılmış ise, ikinci bir uygulamayla düzenleme ortaklık payının % 40'a tümlenmesi olanaklı değildir. Ancak, 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 39. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddelerine göre bir uygulama yapılmış ve bir bölümü kamuya bırakılmış (*terkedilmiş*) parsellerin bulunduğu alanlarda ileriki dönemlerde 18 uygulaması yapılması durumunda, önceden kamuya bırakılmış tutarın sonraki uygulama için belirlenen DOP oranına ve en çok da % 40 oranına ulaşmasına değin bir kesinti daha yapılabilir. Burada özellikle belirtmek gerekir ki, kamuya bırakılmış bölümler hukuksal olarak DOP sayılmazlar. Buna karşın, önceden kamuya bırakılmış bölüm, 18 uygulaması sırasında DOP oranından düşülür. Önceden kamuya bırakılan bölüm 18 uygulaması için belirlenen DOP oranından büyükse de, ilgisine bir geri verme söz değildir.

11. Düzenleme ortaklık payı ile doğrudan ilgilisi olan kavramlar nelerdir?

Kapanan Yollar, Yoldan Oluşturma (Yoldan İhdas), Yol Artığı (Yol Fazlası): İmar Kanunu'nun 18. maddesi çerçevesinde yapılacak imar uygulamalarındaki en önemli konulardan biri, düzenleme alanı kapsamına giren özel kişilerin arsa ve arazilerinden ne oranda düzenleme ortaklık payı alınacağıdır. Düzenleme ortaklık payı oranına doğrudan etkisi bulunan konuların başında da kapanan yol alanları gelmektedir.

Kapanan yol alanları doğrudan genel hizmet alanlarına özgülendiğinde, gereksinim duyulan genel hizmet alanlarının bir bölümü böylece sağlanmış olacak ve DOP oranı, geriye kalan genel hizmet alanları gereksinimi üzerinden belirlenecektir. Bu durumda özel kişilerin düzenleme alanındaki taşınmazlarından daha düşük oranda DOP alınması söz konusu olacaktır.

Kapanan yol alanlarının “yoldan oluşturma (*ihdas*)” biçiminde belediye ya da köy tüzel kişiliklerinin mülkiyetine geçirilmesi ve düzenlemeye belediye ya da köylerin taşınmazı olarak sokulmaları durumunda ise, gereksinim duyulan genel hizmet alanlarına doğrudan bir özgülleme yapılmadığından, daha yüksek DOP oranı belirlenmek ve böylece özel kişilerin düzenleme alanındaki taşınmazlarından daha çok kesinti yapılmak durumunda kalınacaktır.

Öte yandan, “yoldan oluşturma” biçimde belediye ya da köyler adına tapu kütüğüne yazımı yapılan alanlardan da, imar uygulaması sırasında DOP alınacaktır. Bu alanların, belediye ya da köyün mülkiyetindeki taşınmazlar olarak, DOP kesintisi açısından özel kişilerin mülkiyetindeki taşınmazlardan bir ayrılığı yoktur.



Kapanan yollar konusunda, değişik ve birbiriyle çelişen uygulama ve yargı kararlarıyla karşılaşılabilir. Hukuksal durum, Danıştay'ın genel eğilimini de yansıtan biçimiyle, kapanan yolların nitelikleri çerçevesinde aşağıda açıklanmıştır.

1) Kadastro ve İmar Uygulaması Öncesi Kapanmış Yollar

a) Kadastral Olmayan Yollar: 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 16/A maddesine göre, kadastro çalışmaları sırasında kamunun ortak kullanımına ya da kamusal hizmetlere ayrılan yerler ile devletin yetki ve tasarrufu altında bulunan sahipsiz yerlerden; kapanmış yollar, meydanlar, pazaryerleri, parklar, bahçeler, boşluklar ve benzerlerinin, tutanak, belge ya da özel yasalarına göre Hazine, kamu kurum ve kuruluşları, il, belediye, köy ya da yerel yönetim birlikleri adına yazımları yapılır. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi uyarınca da, köy ve belediye sınırları içindeki kapanmış yollar ile yol artıkları (*fazlaları*) köy ya da belediyeler adına tapu kütüğüne yazılırlar.

Bunların, kapanan kadastral yol niteliğinde olmadığı, kadastro çalışmaları aşamasında kapanmış olduğu belirlenen yollar olduğu anlaşılmaktadır. Bir yolun kadastral yol olması için kadastro haritasında gösterilmiş olması gerekir ki, kapanmış olmaları nedeniyle söz konusu yolların kadastro haritasında gösterilmeleri olanaklı değildir.

b) Kadastral Yollar: Kadastro çalışmaları sırasında eylemsel olarak kullanılmakta olduğu belirlenmiş ve kadastro haritasında yol olarak gösterilmiş olan alanlardır.

Kadastral nitelik kazanmış olan bu yollar, daha sonraki dönemlerde eylemli kullanımdan çıksalar ve kapansalar bile, kadastral yol olarak görünüyor olmaları nedeniyle, İmar Kanunu çerçevesinde yapılacak bir imar uygulamasına değin 2644 sayılı Yasa'nın 21. maddesi kapsamında "yoldan oluşturma" biçiminde köy ya da belediyelerin mülkiyetine konu edilemezler. Başka bir deyişle, hukuksal durumu "kadastral yol" olan bu yerlerin, eylemli olarak kapanmış olsalar da, "yoldan oluşturma" konusu edilerek köy ya da belediyelerin mülkiyetine geçirilebilmesi için İmar Kanunu çerçevesinde yapılacak imar uygulamasını ve İmar Kanunu'nun 11. maddesine göre yetki elde edilmesini beklemek gerekecektir.

2) İmar Uygulaması İle Kapanan Yollar

a) Kadastral Yollar: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11. maddesinde; "*Düzenlenmiş imar planı alanı içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onaylanması ile bu niteliklerini kendiliğinden yitirerek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına bağlı olurlar.*" denilmektedir. Buradaki "*onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına bağlı olmak*" deyiminden, söz konusu yerlerin imar uygulaması yapılmaksızın, yalnızca bir imar planının yapılmış olmasıyla belediyeler adına tapu kütüğüne yazılabileceği sonucu çıkarılamaz. Yasa'nın düzenlemesinden, kadastral yolun imar planında hangi amaç için ayrılan yere denk geldiğinin belirlenmesi ve imar uygulamasının yapılması gerektiği anlaşılmaktadır.

Bu uygulamada, imar planı alanı içindeki kadastral yolun, genel hizmet alanlarına denk gelen bölümleri doğrudan bu amaçlar için ayrılırken, konut alanlarına denk gelen bölümleri imar parseli olarak değerlendirilebilecektir. Buna göre de, kadastral yolun yalnızca konut alanlarına denk gelen bölümünün belediye adına "yoldan oluşturma" biçiminde tapu kütüğüne yazımı yapılabilecektir.



Kadastral yol olmasına karşın imar uygulaması gereği kapanan yol alanlarının tümünün yoldan oluşturmaya konu edilip, belediyelerin taşınmazı olarak tapu kütüğüne yazımlarının yapıldığı da görülmektedir. Buldukları alanda bir imar uygulaması yapılması durumunda, bu gibi taşınmazların genel hizmet alanlarına denk gelen bölümlerinin öncelikle genel hizmet alanları toplamından düşülmeleri ve düzenleme ortaklık payının, geriye kalan genel hizmet alanı gereksinimi üzerinden belirlenmesi gerekir.

(!) *Düzenleme ortaklık payı oranının, DOP ile oluşturulacak genel hizmet alanlarına ayrılan yerler toplamından, kapanan kadastral yolların düşülmesi yoluyla belirlenmesi gerekir. Kapanan kadastral yollardan belediyeler adına oluşturulan (ihdas edilen) parsellerin, düzenlemeye giren öteki parseller gibi birer parsel olarak düzenlemeye sokulmaları ve böylece özel kişi arazilerinden daha çok oranda düzenleme ortaklık payı alınması hukuka aykırıdır. (Danıştay 6. Dairesi'nin 19.02.1997 gün, E: 1996/959, K: 1997/874 sayılı kararı.)*

(!) *Kapanan kadastral yolların belediyenin kadastral parseli gibi düzenlemeye sokulması ve belediye adına bağımsız ya da ortaklandırılmış parsel oluşturulması yoluyla düzenleme alanındaki öteki taşınmazlardan daha yüksek oranda düzenleme ortaklık payı alınması hukuka aykırıdır. (Danıştay 6. Dairesi'nin 28.11.2002 gün, E: 2001/4035, K: 2002/5721 sayılı kararı.)*

b) **İmar Yolları (Yol Artığı):** İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında yapılan arsa ve arazi düzenlemelerinde ya da İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde yapılan parsel ölçüündeki imar uygulamalarında düzenleme ortaklık payı olarak ya da bırakma yoluyla kamuya geçen ve yol olarak düzenlenen alanların daha sonra imar planında yapılan değişikliklerde konut alanına denk gelen bölümleridir. Dolayısıyla burada söz konusu olan, imar uygulaması ile kapanan imar yolu alanıdır; kadastral yol alanı değil. Yol artığı (*fazlası*) olarak da adlandırılan bu alanlar, imar uygulamalarında, düzenleme ortaklık payından öncelikle düşülür ve geriye kalan genel hizmet alanı gereksinimi üzerinden düzenleme ortaklık payı oranı belirlenir. Yol artıklarının, “yoldan oluşturma” biçiminde belediyeler adına tapu kütüğüne yazımları olanaklı değildir.

Yola Bırakma (Yola Terk): İmar planı bulunan alanlarda 18 uygulaması yapılmamışsa ya da değişik nedenlerle 18 uygulamasının yapılması olanaklı değilse, 3194 İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde, taşınmaz sahiplerince, karşılığı alınarak ya da karşılıksız olarak, imar planına uygun biçimde taşınmazın tümünün ya da bir bölümünün kamu yararına (yola, yeşil alana vb.) bırakılmasıdır. Yola bırakma (*terk*), genel hizmet alanları (yol, yeşil alan vb.) ile ilgili olmasından ötürü, imar uygulaması (*parselasyon*) niteliğinde bir ayırma (*ifraz*) işlemidir. İmar uygulaması niteliğinde olması nedeniyle de, yola bırakma işlemi sonucunda, kadastral parsel imar parseline dönüşür ve “arsa” niteliği kazanır.

İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde yapılabilen ve ayırma niteliği taşıyan kamuya (yol, yeşil alan gibi) bırakma işleminin, taşınmaz sahiplerince istenmeden ya da uygun görülmeden yapılabilmesine olanak yoktur. Öte yandan, İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması yapılmış ve dolayısıyla “arsa” niteliğini kazanmış parsellerden de sonraki imar uygulamalarında DOP kesilemez ve karşılıksız kamuya bırakma istenemez (AAD Yönetmeliği, Md. 11).

Buna göre, taşınmaz sahipleri istemedikçe, kamuya bırakılması istenen alanların karşılıksız olarak kamunun eline geçişini sağlamak olanaklı olmayacaktır. Dolayısıyla, bu gibi yerlerin



kamunun eline geçişinin sağlanabilmesi için kamulaştırma yapılmasından başkaca bir yol yoktur. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30 ve 8. maddelerine göre ise, kamulaştırma öncesinde ve öncelikle satın alma yolunun denenmesi gerekmektedir. Satın alma yoluyla söz konusu alanların kamunun eline geçişi sağlanamazsa, kamulaştırma yoluna gidilecektir. Kamulaştırma yoluna başvurulması durumunda da belirlenecek kamulaştırma ederinin sürüm (*piyasa*) değerlerinin altında olamayacağı, olmaması gerektiği göz önünde bulundurulmalıdır. Sonuç olarak, yola bırakma (*terk*) alanları, karşılıksız ya da düşük değerler üzerinden kamunun el koyabileceği alanlar değildir.

EMEK