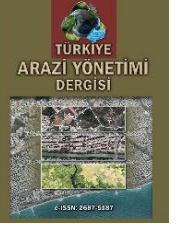




# Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN: 2687-5187



## Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Tüzesinde 2020 Yılı Değişikliklerine Dair Bazı Değerlendirmeler

Murat Selim ÇEPNİ<sup>1</sup>, Cihan DOĞUYILDIZ<sup>\*2</sup>

<sup>1</sup>Kocaeli Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, 42380, İzmit/Kocaeli

<sup>2</sup>Pendik Belediyesi, 34899, Pendik/İstanbul

### Anahtar Kelimeler:

Arazi Yönetimi  
Arsa Düzenlemesi  
İmar Kanunu

### ÖZ

Arazi ve arsa düzenlemeleri, imar planlarının başlıca uygulama yöntemidir ve sağlıklı kentleşme için imar planları kadar önemli olduğu söylenebilir. Arazi ve arsa düzenlemelerinin dayanağı olan İmar Kanunu'nun 18. maddesinde 1985 yılından beri en kapsamlı değişiklik 2019 tarihli 7181 sayılı Kanun ile yapılmış, hemen ardından 2020 tarihinde kanun maddesinin yönetmeliği yenilenmiştir. Yapılan değişikliklerin bütüncül ve genel değerlendirilmesi dışında, bazı başlıklar özelinde değerlendirmelerin genişletilmesine duyulan gereklilik halen sürmektedir. Bu gereksinim doğrultusunda, İmar Kanunu'nun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Yönetmeliğinde yapılan değişiklikler genel bir bakış açısı ile incelenmiş ve tartışılmasında yarar görülen bazı başlıklar öne çıkarılarak irdelenmeye çalışılmıştır.

## Some Evaluations of the 2020 Changes in the Land Readjustment Regulations

### Keywords:

Land Management  
Land Arrangement  
Zoning Law

### ABSTRACT

Land Readjustment's (LR) are the main implementation method of zoning and it can be said that LR are as important as implementation development plans in planned urbanization. The most comprehensive amendment since 1985 in article (18th) in the Building Law numbered 3194 has been made in 2019 and the LR Regulation has been renewed in 2020. Apart from the holistic and general evaluation of the changes made, there is still a need to expand the evaluations specific to some titles. In line with this requirement, the amendments made in article (18th) in the Building Law and the LR Regulation were examined with a general point of view and tried to be examined by highlighting some topics that are beneficial to discussing.

### \*Sorumlu Yazar

(mscepni@yahoo.com) ORCID ID 0000 - 0002 - 9349 - 6417

(cihandyildiz@gmail.com) ORCID ID 0000 - 0003 - 4586 - 8981

Araştırma Makalesi; DOI: 10.51765/tayod.1100569

Geliş Tarihi: 08/04/2022; Kabul Tarihi: 27/05/2022

Kaynak Göster (APA): Çepni, M.S. & Doğuyıldız, C. (2022). Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Tüzesinde 2020 Yılı Değişikliklerine Dair Bazı Değerlendirmeler, Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi, 4(2). 54-61.

## 1. GİRİŞ

Çarpık ve düzensiz yapılaşmayı önleyerek, daha yaşanabilir ve sağlıklı bir kentleşmeyi gerçekleştirmek kamu yönetiminin asli görevleri arasındadır ve kentleşme sürecini yönetebilmek ihtiyacı imar hukukunu oluşturmuştur. Ülkemizde kentleşme ile ilgili yasa niteliğindeki düzenleyici metinlerin yaklaşık 170 yıllık bir geçmişi bulunmaktadır (Özkaya, 2000). 1848 yılında İstanbul'a özel toprak kesintisi olan Ebniye Nizamnamesi, 1864 yılında tüm imparatorluğu kapsayan Turuk ve Ebniye Nizamnamesi, 1882 yılında Osmanlı'nın ilk imar yasası olan Ebniye Kanunu, 1957 yılında 6785 sayılı İmar Kanunu ve 1972 yılında bu kanunda değişiklik yapılmasına dair 1605 sayılı Kanun, 1985 yılında ise 3194 sayılı İmar Kanunu çıkarılmıştır (Şimşek, 2019; Sarı, 2008).

İmar Kanunları, imar planlarına dayalı düzenli kent yapılaşmasını sağlamak adına yerel yönetimlere geniş yetkiler vermiş olsa da geçen zamanda sağlık ve çevre koşullarına uygun planlı bir kentleşmenin sağlanabildiğini söylemek mümkün değildir. Bunun en çarpıcı nedenlerinden bir tanesi imar planı uygulamalarının zamanında yapılamamış olmasıdır (Arsa Düzenlemeleri Semineri, 2007; Ersoy, 2005.). Diğer bir ifade ile arazi ve arsa düzenlemeleri, sağlıklı bir kentleşme için imar planları kadar önemli, belirleyici ve gözlenebilir etkilere sahiptir (Çepni & Alp, 2017).

Düzenli kentleşmenin ihtiyacı olan arsaların temini ile sosyal donatı alanlarının (okul, park, ibadethane gibi) elde edilmesinin en genel yöntemi, imar planlarının birincil uygulama aracı olan Arazi ve Arsa Düzenlemeleridir. Arazi ve arsa düzenlemeleri kavramı, yukarıda verilen imar kanunları kronolojisinde şekillenerek günümüzdeki halini almıştır (Özcan, 2000). Halen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine ve kanun maddesinin uygulama yönetmeliğine göre yürütülmekte olan arazi ve arsa düzenlemelerinde yasanın yayım tarihi olan 1985'ten bu yana son ve en kapsamlı değişiklik 2020 tarihli'dir. İmar planlarının uygulamasının kentleşmedeki etkilerine paralel olarak, yasa ve yönetmelikteki değişikliklerin iyi anlaşılması ve doğru uygulanması da çok önemlidir ve bu makalenin de motivasyon gerekçesidir.

2019 yılında "7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile İmar Kanunu'nun 18. maddesinde önemli sayılabilecek değişiklikler yapılmış (Bilgin, 2020), ardından "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri(AAD) Yönetmeliği" yenilenmiştir. Yasa maddesi ve uygulama yönetmeliğindeki değişiklikler ulusal düzeyde kısıtlı sayıda etkinliğe konu edilmiş, pek çok değişikliğe dair yeterli bilgilendirme ve tartışma süreçleri ise olması gereken düzeye henüz erişmemiştir.

Bu çalışma, yasa değişikliği ve yönetmelik ile getirilen bazı değişikliklere değinme amacını taşımakta olup konu başlıkları uygulayıcıları yakından ilgilendiren, çokça karşılaşılan veya henüz yeterli derecede anlaşılmadığı düşünülen değişiklikler olarak belirlenmiştir. Buna göre içerikte;

- Düzenleme ortaklık payı oranı ve kapsam değişikliği,

- Yasa metnindeki "eşdeğer" ibaresi,
- Düzenleme Ortaklık Payı'nın (DOP) bedele dönüştürülmesi,
- Donatı alanlarında özel tesis yapılabilmesi,
- Parselasyon planlarında onay, tebliğ işlemleri ve dava açma süreleri,
- Belirli hallerde parselasyon planlarının idari yargı kararı olmaksızın düzeltilebilmesi,
- Kamu hisselerinin tahsiste kullanımı,
- Paydaşların ayrı parsellere tahsisi,
- Re'sen ifraz ve tevhit yetkisi,

## 2. DEĞİŞİKLİKLERDEN BAZILARI ÜZERİNE DEĞERLENDİRMELER

### 2.1. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) Oranı ve Kapsamı

Ülkemizde ilk defa 1928 tarihli 1351 sayılı Kanun'da %15 eksiği ile dağıtım olarak imar tüzemize giren donatılara katılım kavramı, 1972 tarihli 6785 sayılı yasada Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) olarak isimlendirilmiş ve katılım oranı %25 olarak belirlenmiştir. 1985 tarihli İmar Yasası'nda %35 olarak başlayan DOP oranı 2003 yılından itibaren %40 olarak uygulanmış ve kapsamı kısıtlı tutulmuştur.

7181 sayılı Kanun ile DOP oranı %45'e çıkarılırken, kapsam ve anlayış açıları yönünden de değişiklik görmüştür. Değişiklik öncesinde sadece yasada belirtilen kamusal alanların DOP ile karşılanabilmesi öngörülmüş, ancak Danıştay içtihatları kamusal alanları yerel-genel hizmet alanları şeklinde ele alarak nimet-külfet dengesi olarak nitelenen anlayış kabul görmüştür (Koçak, 2018).

2020 tarihinde yenilenen AAD Yönetmeliği'nde DOP ile karşılanacak 30 farklı kamusal alan zikredilmiş (AADY Çalıştay Sonuç Raporu, 2021) ve "düzenleme sahasına hizmet veren donatı alanlarına katılım" ilkesinden vazgeçilerek mekânsal planlamaya konu tüm kamusal alanlar DOP kapsamına alınmıştır.

Bu yaklaşım ayrı bir tartışmanın konusu olmakla birlikte, imar planlarının uygulanmasında farklı bir perspektifin benimsenmiş olduğu kabul edilmelidir. Önümüzdeki dönemde yüksek yargı marifeti ile bu değişiklik üzerinde kararlar üretilecek ise de bu kararların eski yargı içtihatları ile aynı paralelde olmayacağı düşünülmektedir (Çepni, 2021).

Düzenleme sahasındaki tüm kamusal alanların %45 ile karşılanamama olasılığını gören yönetmelik DOP tatbikinde öncelik sırası kuralını getirmiştir (AADY Çalıştay Sonuç Raporu, 2021). Kamusal alanlar, yönetmelikte verilen sıra ile ortak katılım kapsamında karşılanırken, DOP yasal sınırı aştığında geride kalan kamusal alanlar için külfeti kamunun karşılaması öngörülmüştür.

Mevzuattaki bu yaklaşım değişikliğinin DOP ve KOP (Kamusal Ortaklık Payı) ayrımını kaldırarak işlemi sadeleştirdiği ve kamusal alan kapsamını çok geniş tutarak uygulayıcı idarelerin elini rahatlattığı açıktır.

Bununla birlikte, mekânsal planlardaki kamusal alan kültesinin %45 ile karşılanamaması halinde diğer kurumları ilgilendiren kamulaştırma işlemlerinin doğurabileceği olumsuz süreçten sakınan idarelerin imar

planlarını yasal DOP sınırına göre tasarlayabileceği ve kamusal alanların total olarak azaltılma eğilimine girebileceği bir çekince olarak belirtilmelidir.

Yasa ve Yönetmelik ile getirilen değişiklikler arasında mesleki kamuoyunun dikkatini ilk çeken ve görece daha fazla üzerinde durulanlar DOP ile ilgili olanlardır, bu nedenle bu makaledeki değinileri daha kısa tutulmuştur. DOP oranı ve kapsamı dışında, bir defadan fazla DOP alınmasının önünün açılması (Koçak, 2019a) ve kapanan yollardan ihdas edilen fazlalıkların DOP’u düşürmek üzere terkin edilmesinin mevzuat içerisine alınması da bunlar arasındadır.

Bir kez daha DOP alınması konusunda Yönetmeliğin 16.5. maddesinde yer alan ifadelerin yeterince açık olmadığı, imar planındaki fonksiyonun değişmesi halinde emsal artışının kıyaslanabilir olmayacağı ve uygulamada yükün “Değer Artışı Raporu’nun” üzerine bırakıldığı düşünülmektedir.

İhdas edilen yol fazlalıklarının tahsise konu edilemeyerek, kamusal alanları karşılamak için aktarımı uygulayıcıların eleştirisine uğrasa da mevzuat hükümleri ile yargının yerleşik içtihadı arasındaki çelişkiyi ortadan kaldırması açısından yerinde bir yorum olarak değerlendirilmektedir.

## 2.2. Eşdeğer İbaresini

Arazi ve arsa düzenlemeleri içerisinde tahsis olarak bilinen, dağıtım ölçütü tüzemizde konumsal yakınlık üzerine kurulmuş ve hem 1985 hem de 2020 tarihli yönetmeliklerde “ tahsise uygun en yakın yer” ibaresi kullanılmıştır. Tahsise uygun en yakın yer ölçütü;

- Kök taşınmazı donatı alanına rastlamayanlar “mümkün olduğunca” kendi yerinden,
- Donatı alanına denk gelenler için ise “diğer parsellerin kendi yerlerine tahsisinden sonra” en yakın ve tahsise uygun imar parseli, olarak anlaşılmalıdır.

İmar parsellerine tahsis, sıklıkla kafa karıştırıcı tartışmalara yol açsa da esas belirleyici unsur; kök parselin bulunduğu alanın nasıl kullanıldığı, daha açık ifade ile öncelikli tahsis hakkına sahip herhangi bir malik için bu ilkeye uygun hareket edilip edilmediğidir.

Bu konuda sıklıkla karşılaşılan bir durum, eşdeğer alan kavramını dayanak alan ve tahsiste konumsal yakınlıktan daha çok parselin değerine vurgu yapan yaklaşımdır. Ülkemizdeki mevzuatta tanımlı olmamasına karşın tahsis işleminde eşdeğerliği arayan görüşler ve bunu idari yargıya taşıyan davacı vekilleri için de adalet, konumsal yakınlığa değil rayiç ekonomik değer denkliliğine bağlıdır.

Eşdeğerliğe dayalı imar uygulamaları ayrı bir tartışmanın konusudur (Yılmaz & Demir, 2017; Köktürk & Köktürk, 2005) ve eşdeğerlik ölçütleri somut ve matematiksel bir karşılığa bağlanmamış iken idari yargıda eşdeğer olmayan tahsis gerekçesine dayalı iptallerin görece az olmasında yasa ve yönetmeliklerde bugüne değin eşdeğerlik atfının yer almaması etkili olmuştur (Çepni, 2021).

Ancak, 2019 yılında 7181 sayılı Kanun ile İmar Yasası’nın 18. maddesinde yapılan değişiklikler sonucunda pek dikkat çekmeyen bir sözcük ile yasa

metnine “eşdeğer alan” ibaresi eklenerek, İmar Kanunu’nun 18. maddesi “Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verilir” şeklinde yenilenmiştir.

Arazi ve arsa düzenlemelerinde, en uygunu temsil edebilecek mahiyette çok sayıda seçenek ileri sürülebilir ve bunlar arasından verimli durumda mevzuata, maliklerin genel beklentilerine, topografya ve çevresel koşullara göre en iyi çözümü sunduğu sonucuna varılan düzenleme formu parsellasyon planı olarak benimsenir. Dolayısıyla, mevzuatta sadece konumsal yakınlık üzerinden tanımlanabilen tahsis işlemi için doğru veya yanlış biçiminde ikili yargılara erişmek dramatik örnekler haricinde kolay değildir.

Paydaşların taleplerinin pek çok durumda karşılanmasının mümkün olmayacağı ve arsa düzenlemelerinin kaçınılmaz memnuniyetsizliklere de yol açabileceği düşünüldüğünde, tahsis-dağıtım işlemlerinde derinliği olmayan bir ölçüt olarak ileri sürülecek eşdeğerlik savının yanıtlanması güç olacaktır.

Yasa metnine giren “eşdeğer alan” ibaresinin idari yargıda nasıl sonuçlar doğuracağı önümüzdeki dönemde anlaşılacak olmakla birlikte yasa metnine vurgu yapan ve tahsis işlemlerini eşdeğer olmamakla itham eden iddia metinlerinin ciddi bir dayanak bulacağı düşünülmektedir.

Sonuç olarak, İmar Kanunu ve arsa düzenlemelerinde “en yakın”, “eşdeğer alan” ifadelerinin bu haliyle girmiş olması idareye, maliklere, mahkemelere ve bilirkişilere göre değişebilen nesnel olmayan yorum ve görüşleri beraberinde getirecektir.

## 2.3. Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan Alanlarda Özel Tesis Yapılması

İmar Kanunu’nun 13. maddesi ve yasa hükmüne açıklık getiren AAD Yönetmeliği’nin 6. maddesiyle, DOP ile karşılanması öngörülen tesise konu hizmet alanlarında, imar planındaki fonksiyonuna uygun özel mülkiyete ait tesisleşmeye geçişin önü açılmıştır.

Fazlaca iyimser bir yorumla, değişikliklerle amaçlananın, imar planı uygulanmasının gecikmesine bağlı muhtemel hukuki el atma davalarının azaltılması olduğu söylenebilir (Çepni & Akıncı, 2020).

Bununla birlikte, kamuya kazandırılması gereken bu alanlar üzerinde özel tesis yapılabilirliği olması sonucunda ise, sosyal hukuk devleti ilkelerine uymayan bir donatı tablosunun ortaya çıkacağı açıktır. Anayasada belirtilen sosyal devlet anlayışı doğrultusunda, zorunlu hizmet olarak görülen eğitim ve sağlık gibi hizmetlerin özel sektörün eline geçmesi, dar ve orta gelirli bölge halkının önemli hizmetlerden mahrum kalması sonucunu doğurmaya adaydır.

Yönetmelik metninde, bu alanların daha sonra kamulaştırılarak kamuya kazandırılacağı yazılmış olsa da özel tesisin kamulaştırılması için öngörülen sürede gerçek bir kısıtlama yoktur. Yönetmelik’in 6.4. maddesinde özel tesisin 10 yıl süre ile kullanılabilirliği ve 5’er yıllık tekrarlayan periyotlar halinde uzatılabileceği hükmü bulunmaktadır.

İdarelerin, ileride kamulaştırma yolu ile kamuya geçeceğine inandıkları bir planlama sahasında, aynı fonksiyonda başka tesisler planlamayacakları açıktır. Kaldı ki, kamuya ait tesisin mümkünlüğü halinde, imar planında “özel” lejantına sahip olmayan tesise özel girişim izninin verilmesi ciddi bir çelişkiye karşılık gelmektedir. Dolayısıyla, özel tesisin hizmet vermesi beklenen çevre içerisinde aynı fonksiyonda kamusal nitelikli bir başka tesisin varlığı söz konusu olmayacaktır. Bu da sosyal devlet ilkesinin zedeleneceği düşüncesinin haklılığını ortaya koymaktadır.

Konunun sıkıntı verici bir diğer yönü de kamulaştırma boyutudur. Yönetmelik’te, ucu açık kullanım süresi hakkı verilen özel tesisin bulunduğu yeri, arazi ve arsa düzenlemeleri ile elde edemeyen veya boş arsa haliyle kamulaştıramayan idarenin, kamulaştırma bedelini tesisleşmeden sonra karşılması kesinlikle güçleşecektir. Üstelik aynı yerde belirli bir faaliyet süresi geçiren özel tesislerin, kamulaştırmada marka değeri iddiası geliştirecekleri ve kamuya geçiş için çok ciddi rakamların telaffuz edileceği göz ardı edilmemelidir.

Bunun sonucunda, yine kamulaştırmanın sağlanamaması yani kamu adına yürütülecek hizmetin geri bırakılması, dolayısıyla temel hizmetlere erişimde eşitsizlikler yaşanması olabilecektir.

Bütünsel olarak bakıldığında, yasa metninin yeterince düşünülmeden, verili bir duruma özgü çözüm arama noktasından hareket edildiği ve sonucun her durumda kamunun zararına olacağı anlaşılmaktadır.

## 2.4. Bedele Dönüştürme

Düzenleme ortaklık payı miktarının bedele dönüştürülmesi, 1985 tarihli yönetmelikte sadece bir ifade olarak bulunmakla birlikte uygulama detayı ile ilgili bir bilgi olmadığından dolayı uygulayıcılar tarafından çok fazla tercih edilmemiştir. 2019 yılında yapılan değişiklikler ile yasa metnine giren “bedele dönüştürme” işlemi, AAD Yönetmeliği’nin 16.maddesinde detaylandırılmış ve uygulama içi bir enstrüman olarak kullanılabilmesinin önü açılmıştır.

AAD Yönetmeliği’nin 16. maddesi, yasalara uygun yapıların bulunduğu parsellerden kesinti yapılarak mülkiyet bütünlüğünün bozulması yerine DOP’un bedele dönüştürülebileceği hüküm altına alınmıştır. Yönetmelik maddesi koşul olarak imar mevzuatına uygun parsel gereğini ve üzerindeki yapıların imar mevzuatına uygunluğunu belirtmiş, öncelik olarak ise bedele dönüştürmeye başvurmadan önce kamu hisselerinin tamamlayıcı olarak kullanılması zorunluluğunun altını çizmiştir.

Yönetmelik’in 16. maddesinde tanımlanan, öncelikle kamu hisselerinden tamamlama, bu mümkün değil ise DOP’un bedele dönüştürülebilmesi işlem rutini, Yönetmelik’in 17.1.c. maddesinde korunması mümkün yapılar için idarenin takdirine bırakılmış, 19.4. maddesinde ise kat mülkiyetli parsellerde zorunluluk olarak getirilmiştir.

Uygulamada dikkat edilmesi gereken noktalardan biri de bedele dönüştürme işlemi yapılması halinde, yapının yer aldığı imar parselinin -parsel bazında- müstakil mülkiyetinin sağlanabiliyor olmasıdır. Bedele dönüştürmeye rağmen parselde hisse tamamlama hala

gerekli ise işlem dış hisse miktarının azaltılması amacıyla bedele dönüştürme haline gelir ki bu durumun da yönetmeliğe aykırı olacağı gözden kaçırılmamalıdır.

Yönetmelik’te bedele dönüştürme işlemiyle, ayrıntıları olan bir prosedüre sahip olduğunun farkındalığı ve uygulayıcıların yönetmelik talimatlarını doğru yerine getirmeleri kaydıyla, uygulayıcılar ve idareler için kullanışlı bir araç oluşturulduğu düşünülmektedir. Bununla birlikte mevcut deneyimler, uygulama sahasındaki yapı sahiplerinin büyük bölümünün bu aracın kendileri lehine kullanılmasını talep edeceklerini göstermektedir. Oysaki bedele dönüştürme, işlemi yönetmelik maddesinde de değinildiği üzere diğer paydaşlar için düzenleme ortaklık payının artışı anlamına da gelmektedir.

Kat mülkiyetli parsellerdeki zorunluluk bir yana bırakılır ve düzenleme sahasında Belediye ya da Maliye Hazinesi hisselerinin de sınırlı olacağı düşüncesinden hareket edilirse, talep eden tüm paydaşlar için bedele dönüştürme seçeneğinin kullanılmasının diğer paydaşlar için eşitlik ve ölçülülük ilkelerinin zedelenmesine sebebiyet verebileceği açıktır. Bu durumda, kamu iradesini temsil eden uygulamacı idarenin bedele dönüştürme tercihlerini sınırlı tutması ve en elzem gördüğü haller için kullanması gerekecektir. Buradan da anlaşılacağı üzere, bedele dönüştürme işlemi idareler için bir tasarruf alanı yaratmaktadır ve idare kararının ne olursa olsun eleştiriye uğrayacağı, dahası idare tasarruflarının yargıya taşınabileceği unutulmamalıdır.

Daha öz bir söyleyişle, kullanışlı bir araç olarak tanımlanan bedele dönüştürme işlemi dolayısıyla itirazların ve idari yargının objesi olacak bir alandan söz edilmektedir ve gerek uygulayıcı idarelerin gerekse müellif meslek adamlarının bu durumun ayırımında olmaları yerinde olacaktır.

## 2.5. Parselasyon Planlarının Tebliği ve Dava Açma Süresi

İmar uygulamalarında en sıkıntı verici durumlardan biri, dava açma süresindeki sınırsızlık ve özellikle paydaşların idari işlemde haberdar olmadıkları yönündeki beyanlarının idari yargılamaalarda karşılık bulmasıdır. Bu durumun bir sonucu olarak, uzun yıllar geçtikten, mülkiyet ve yapılaşmada geri dönülemez değişiklikler gerçekleştikten sonra dahi imar uygulamaları için iptal kararları verilmiştir (Arsa Düzenlemeleri Semineri, 2007).

İmar uygulamalarına karşı dava açılabilmesinde, dolaylı bir başka durumda, düzenleyici işlem olan imar planlarına karşı sınırlı olan dava açma süresindeki kısıtlılığın imar uygulamaları üzerinden aşılabilmesi olmuştur. İdari Yargılama Usulü Kanunu (İYUK) 7.b. maddesine göre, imar uygulamasına dava açılması halinde aynı davada dayanak imar planının da dava konusu edilebilmesi mümkün görülmüş, bu yolla da hem parselasyon hem de imar planları için süresiz bir dava edilebilirlik hali oluşmuştur.

İmar Kanunu’nun 8. maddesine 2019 yılında eklenen bir hüküm ile imar planları ve parselasyon planlarına karşı dava açma süresi her koşulda kesinleşme tarihinden itibaren 5 yıl ile sınırlandırılmıştır. Dava açma süresindeki sınırlama,

mülkiyet dokusunun ve geri dönüşüm işlemlerinin çözümlenebilmesi olanaksız iptal kararlarına muhatap olan idareler için kuşkusuz oldukça önemli bir değişiklik olmuştur.

AAD Yönetmeliği'nin 25. Maddesinde, parselasyon planlarının onay ve kesinleşme süreci detaylı bir şekilde açıklanırken, 26. maddesi ile de parselasyon planlarının tebliğ şekli belirtilmiştir. Bu maddelerin getirdiği en önemli değişiklik ise parselasyon planlarının askı, internet sitesi yayımı, Belediye duyurusu ve gazete duyurusu sonrasında tebliğ edilmiş sayılacağı, böylece bireysel tebliğin yerine getirilmiş olacağını belirtmesidir.

Bu maddenin işlevselliği, idari yargılamaya başvuru sürelerinin bilgi sahibi olmadığını/tebliğ almadığını ileri süren malikler yönünden sınırsız olmaktan çıkarıyor olmalıdır. Kuşkusuz yönetmeliğin tebligat ile ilgili bu hükmü, ilk Danıştay kararlarına kadar kafalarda soru işaretleri bırakacak olmakla birlikte, mevcut tüze açısından bir ay süreyle ve yönetmelikte belirtilen şekilde ilan edilen parselasyon planları için dava açma süresi İYUK 7(1) maddesi uyarınca 60 gün ile sınırlıdır.

Bu durumda idareler ve uygulayıcıların Yönetmelik'in 25 ve 26. maddelerinde belirtilen onay ve tebligat hükümlerini doğru uygulamaları halinde 60 günlük süre sonunda dava açma süresi sona erecek, bu durum sadece parselasyon planları değil dayanak imar planları içinde dava açma süresinin tamamlanması anlamına gelecektir.

Yine de özellikle hukuki normlar içerisinde, dava açma sürelerinin yargı organlarında değerlendirileceği ve bu sürelerin emsal yargı kararları ile değişmesinin olası olduğu belirtilmelidir.

## 2.6. Hatalı Parselasyon Planları

Bilindiği üzere idari işlem olan imar uygulamaları, tescil ile birlikte adli işlem niteliği kazanır ve yargı kararı ile iptal edilmemiş bir imar uygulamasının idari yolla değiştirilmesi sadece mevcut üzerinden ikinci bir imar uygulaması ile yapılabilir (Hacıoğlu & Demir, 2020). Ancak imar planında değişiklik olmadığı sürece yinelenen imar uygulamasının amaç yönünden yasaya aykırılık taşıyacağı da sabittir. Ayrıca yeni imar uygulaması için tescil öncesi duruma dönülmeyeceğinden teknik hataların giderilememesi de mümkündür.

Bu tür durumlarda idareler birinci basamak idari yargı kararını beklemek, imar planlarında değişikliklere gitmek veya hukuka aykırı idari kararlar ile değişiklikler yapmak gibi yollara başvurmaktadır. AAD Yönetmeliği'ndeki 38. madde ise maddi hatalardan bazıları için idarelere yeni bir seçenek oluşturmaya adaydır. Burada, idari yolla geri dönüşüm rutininin özellikle imar uygulamasının tescilinin hemen ardından, geri dönüşümün hukuki sorunlara yol açmayacağı hallerde kullanışlı olduğu not olarak düşünülmelidir.

AAD Yönetmeliği'nin 38. maddesi, yönetmelik maddesi metninde sayılan belirli durumlarda idari yargı kararı olmaksızın geri dönüşüm ve yeni imar uygulaması yapılabilmesine olanak sağlamaktadır. Yönetmelik kapsamında sayılan maddi hatalardan en dikkat çekici olanı, düzenleme ortaklık payının yanlış

hesaplanmasıdır. Zira pek çok teknik hatanın DOP ile ilişkilendirilebilmesi, dolayısıyla yönetmelik maddesi kapsamının geniş bir açıdan yorumlanması olasıdır.

İdari yargıda, iptal beklenmeden idari karara dayalı düzeltme amaçlı imar uygulaması, yenilenen tüzede ki önemsenmesi gereken değişikliklerden birisidir. Her ne kadar tescilin üstünden zaman geçtikçe uygulanabilmesi giderek zorlaşacak ve zaman zaman madde kapsamı zorlama düzeyinde esnetmelere maruz kalabilecek olsa da iyi niyetin korunması halinde sorun çözücü bir araç olarak değerlendirilebilir.

Yargı kararlarına dönük dikkate değer bir diğer değişiklik de iptal edilen imar uygulamaları ile ilgilidir. Danıştay emsal kararları ve uzman kurum görüşleri ile iptaller sonrası kök parsellere dönüş gerekliliği aranmakla birlikte, Yönetmelik'in 37. maddesi parsel bazında iptal kararı halinde tescilli parseller üzerinden de düzenlemeye gidilebileceğini belirtmiştir.

14.02.2021 tarihli 7221 sayılı Yasa ile İmar Kanunu'nun 18. maddesine eklenen bir fıkra ise daha da dikkate değerdir. Yönetmelikte değinisi olmayan bu fıkra hükmüne göre; mahkeme kararı ile iptal edilen ancak hukuki veya teknik imkânsızlıklar nedeniyle uygulama öncesi kök parsellere dönüşüm mümkün olmadığı hallerde, hak sahiplerinin muvafakati kaydıyla, rayiç bedel ödenerek mağduriyetin kaldırılabilmesinin önü açılmıştır.

Daha geniş bir incelemeyi de hak eden bu hükmün, iptal edilen imar uygulamalarında iptal gerekçesinin yerine getirilememesi, dolayısıyla içinden çıkılmaz hale gelen ancak yinelenmesi de gereken imar uygulamaları için idarelerin elini rahatlatacağı ve çok sıklıkla başvuru bir çözümü tanımlayacağı değerlendirilmektedir.

## 2.7. Kamu Hisselerinin Tahsiste Kullanımı

Düzenleme sahalarında kamu yatırımları için ayrılmış hizmet alanları hariç olmak üzere, Belediye veya Maliye Hazinesine ait taşınmazlar ile tescil dışı alanların uygulama içerisinde kullanılmasına dönük kararlar da 2020 tarihli Yönetmeliğin getirdiği değişiklikler arasındadır.

AAD Yönetmelik'in 15. maddesinde yasal sınırı aşan DOP miktarı için kamuya ait taşınmazların kullanılması öngörülmüş, Yönetmelik'in 16. maddesinde ise DOP alınmayacağı haller için öncelikle Belediye ve Hazine taşınmazlarının tamamlayıcı hisse olarak tahsisinin gerektiği belirtilmiştir. Yukarıda bedele dönüştürme başlığında da değinildiği üzere, bedele dönüştürme işleminin gerekebileceği hallerde öncelikle kamu taşınmazlarından hisselendirme yapılması, ancak bu mümkün değil ise bedele dönüştürmeye başvurulması gerekmektedir.

Yönetmelik'in 17. maddesinde korunması mümkün yapıların olduğu parsellerde, 19. maddesinde ise kat mülkiyetli parsellerde yapı sahipleri, hisselerinin müstakil tahsise yeterli gelmemesi halinde kamu taşınmazlarından tamamlayıcı hisselendirmeye başvurulması yolu gösterilmiş, hatta kat mülkiyetli parseller için zorunluluk biçiminde ifade edilmiştir.

İlgili maddeler bütüncül olarak ele alındığında, yönetmelikteki genel yaklaşımın, Belediye ve/veya

Hazineye ait hisselerin mevcut bir kamu hizmetine ayrılmamış olması halinde tamamlayıcı nitelikte kullanılması yönünde olduğu görülmektedir. Yönetmeliğin, bazı yerlerde tavsiye veya uygunluk olarak bazı yerlerde ise zorunluluk olarak tanımladığı şekilde kamu hissesi kullanımının uygulayıcıların çok sık dile getirdikleri çözümleyici hisse gerekliliğine cevap verebileceği düşünülmektedir.

Burada, adı geçen kamu idarelerinin özellikle Hazine ve Maliye Bakanlığı yerel teşkilatlarının kendi sorumluluklarındaki hisselerin bu şekilde kullanımına itiraz edeceklerini kestirmek zor değildir. Ancak, arazi ve arsa düzenlemelerinde asıl amacın kamu hisselerini değerli hale getirmek değil imar planını kamu ve toplum yararını gözetererek, en uygun şekilde uygulamak olduğu unutulmamalı ve kamu hisselerinin kullanımındaki öncelik toplum yararı olarak kabul edilmelidir.

## 2.8. Re'sen İfraz ve Tevhit

Gerek tescilden sorumlu idare ve mesleki kamuoyunda gerekse de yargı içtihatlarında ifraz-tevhit işlemleri, maliklerin onayına bağlı işlemler olarak değerlendirilmiş olsa da işlemlerin dayanağı olan İmar Kanun 16. maddesinde ifraz ve tevhitin re'sen yapılabileceği kanunun ilk yayımından itibaren bulunmaktadır.

Nitekim 2017 öncesi Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 20. maddesinde re'sen tevhide değinilmiş, 2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin (PAİY) 7. maddesinde ise mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parseller için re'sen ifraz ve tevhit yetkisi idarelere verilmiştir.

AAD Yönetmeliği'nin 7. maddesi de esasen PAİY 7. maddesinin tekrarı niteliğindedir ve ifraz/tevhit işlemlerindeki resen yetki vurgulanarak, idarelerin yapılaşmama sorununu çözmedeki görevi hatırlatılmıştır. Bir diğer ifade ile yönetmelik, yeni bir durum tanımlamamış ancak parselasyon işlemleri ana yönetmeliğindeki eksiklik giderilmiştir.

İfraz/tevhit işlemlerindeki kamu idarelerinin re'sen işlem yapma yetkisi, 6306 sayılı Kanunu'nun 13. maddesinde de riskli ve rezerv alanlarda daha geniş bir kapsam ile hüküm altına alınmış ve özellikle de kentsel dönüşüm çalışmalarında bu yetkinin olmaz ise olmaz öneme sahip olduğu kanısı taşınmaktadır.

## 2.9. Hisse Çözümleme

İmar uygulamalarını, yargı kararı ile iptallerinde başlıca gerekçelerden bir tanesi de; kök parseldeki hissedarları 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu 698 ve 699. maddelerine aykırı olarak farklı imar parsellerine dağıtmak ve bunu 2981 sayılı İmar Affı Kanunu'nun Ek-1 maddesine dayandırmak olmuştur.

Kök parseldeki paydaşların farklı parsellere tahsisi olarak ifade edilebilecek müstakil hale getirme işlemi uygulayıcılar arasında hisse çözümleme veya ferdileştirme olarak adlandırılmaktadır ve idari yargıda sıklıkla iptal gerekçesi edilmesine karşın uygulayıcılar ve malikler tarafından ısrarla talep edilmiştir.

Uygulayıcı talepleri doğrultusunda düzenlendiği izlenimi edinilen ferdileştirme işlemi, müstakil hale

getirme olarak yasa maddesinde yer almış ve AAD Yönetmeliği'nin 17.1.d. maddesinde açıklanmıştır. Yasa ve yönetmelik, paydaşların muvafakati veya fiili duruma bağlı olarak müstakil hale getirme işlemi uygun görmüştür (Koçak, 2019b). Bununla birlikte, gerek muvafakate dair belirsizlikler gerekse fiili durumu tespit edecek unsurların yanıltıcı olma olasılığının çok yüksek oluşu nedeniyle yönetmelikteki tartışmalı işlemlerden birisi haline gelmeye adaydır. Dahası, bu prosedürün uygulanması halinde imar uygulamaları için kırılğan noktalardan birisi olacağı ve iptal kararlarına sebebiyet verebileceği endişesi taşınmaktadır.

Yasa metni ve Yönetmelik içerisinde kapalı kalan bir hususta müstakil hale getirme olarak tanımlanmasına karşın, maliklerin yine muvafakat veya fiili duruma dayalı gruplar halinde tahsisinin uygun görülüp görülmediğidir. Müstakil hale gelme de çok sayıda malikin kendi aralarında meydana getirdikleri müşterekliklere göre tahsis yasa ve yönetmelikteki anlatıma uygun olsa da müstakil olarak değerlendirilemeyeceği için yasa ve yönetmeliğe uygun olup olmayacağı açık değildir.

Oysaki tüm bu tartışma ve belirsizliklere yol açmayacak bir işlemin tanımı mümkündür. Yönetmeliğin, İmar Kanun 15 ve 16. maddeleri işlemini harçlardan muaf kalacak şekilde, parselasyon planı eki olarak tanımlaması ve mülkiyet ilişkisinin düzenlenmesinin talebe bağlı ifraz işlemi uyarınca yapılması durumunda, hem hukuki açıdan sakatlık doğurmayacak hem usulsüzlüklere kapalı hem de kafa karışıklığına yol açmayacak usulde hisse çözümleme olanaklıdır.

## 3. SONUÇ VE ÖNERİLER

Makale içerisinde, İmar Kanunu 18.maddesinde 2019 yılında yapılan ve 2020 tarihli Yönetmelik'te detaylandırılan değişikliklerden bazıları ele alınıp irdelenmiştir. Kuşkusuz kısa başlıklar halinde değinilen bu değişikliklerin her biri üzerinde çok daha detaylı şekilde durmak mümkündür ve hatta bazı başlıklar için geniş çaplı tartışmalarda gereklidir. Ancak, makale içerisinde yazım ve anlatım bütünlüğünü bozmayacak şekilde daha fazla konunun ele alınması, bazı önemli görülen noktalara dikkat çekilmesi ve halen yeterince tartışılmayan hususlar hakkında farkındalık oluşturulması amaçlanmış, bu çerçevede her bir başlık için derinlemesine değerlendirmelere gidilmemiştir.

Yasa ve Yönetmelik değişikliği kapsamındaki bazı konuların ise yargı kararları ile şekilleneceği ya da sürecin yargı kararları ışığında ilerleyeceği açıktır. Halen Yönetmelik değişikliğinin bazı maddeleri için iptal davaları sürmekte olup, yukarıda tartışılan başlıklardan pek çoğu için verilecek emsal kararların etkili ve düzenleyici olacağı görüşü taşınmaktadır.

Yasa ve Yönetmelikte 2019 yılından sonra yapılan değişiklikler bütüncül değerlendirildiğinde ilk söylenmesi gereken, değişiklik sürecinin var olan mevzuatı iyileştirmeye ve eksikliklerini gidermeye dönük olarak kurgulanmış olduğudur. Arazi ve arsa düzenlemelerinin pek çok başlıkta eskisine göre daha detaylandırılmış ve tutarlı hale getirilmiş hükümler

içerdiği, bu anlamda yasa değişikliğinin belirli ölçüde kalsa dahi kendi amacına hizmet ettiği düşünülmektedir.

Esasında, 1985 tarihli Yönetmelik'ten beri geçen sürede oluşan deneyimler, hem akademik hem de sektörel düzeydeki tartışmalar, ayrıca yargı kararları, içtihatlar ve kurum görüşlerinin katkılarıyla 2020 tarihli mevzuatın geliştirilmiş olması beklenmeyen bir sonuç değildir. Nitekim, değişikliklere yine bütüncül anlamdaki en ciddi eleştiri kavramsal değişikliklere, yeni yaklaşım - metot arayışlarına gidilmemesi ve mevcudun iyileştirilmesi ile yetinilmesi dolayısıyla yapılmaktadır. Haliyle de, yapılan değişikliklerin arazi ve arsa düzenlemeleri hakkındaki arayışları sonlandırmayacağı, yeni modeller üzerinde çalışmaların süreceği aşikârdır.

Güncel sorun ise değişen yasa ve yönetmelik maddeleri arasında uygulamada tartışma ve belirsizliklere yol açma potansiyeline sahip ifadelerin, yeterince açıklanamamış veya henüz yeterince anlaşılammış hükümlerin bulunmasıdır ki makale bu gereksinime odaklanmıştır.

İmar Kanunu'nun 18. maddesinde ve Yönetmelik'te yapılan değişiklikler aradan geçen sürede Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası'nca düzenlenen Çalıştay başta olmak üzere çeşitli platformlarda tartışılmış ise de değişikliklerin bazıları için uygulayıcıların halen yeterince aydınlatılmadığı, bazı işlem rutinlerinin tam anlaşılmadığı ve kritik hususlarda yeterince farkındalık sağlanamadığı gözlemlenmektedir. Bu makalenin amacı tam da budur ve birçoğu zaman içerisinde derinleşecek olan inceleme konularına dikkat çekilmeye çalışılmaktadır.

Son olarak, gerek yerel yönetimlerin gerekse uygulayıcı meslek adamlarının Yasa ve Yönetmelik'teki değişikliklere yönelik programlı ve iyi hazırlanmış bir eğitim çalışmasına ihtiyaç duyduğu önemle vurgulanmalıdır. Bu eğitimler ya da eğitici nitelikteki faaliyetler için başta ilgili bakanlık olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı olmak üzere, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası ile Üniversiteler dâhil ilgili kurum/kuruluşlara sorumluluk düştüğünün de altı çizilmelidir.

### Araştırmacıların Katkı Oranı

**MSÇ:** Kavramsallaştırma, kurgu, analiz, inceleme ve düzenleme.

**CD:** Metodoloji, veri toplama, uygulama, literatür tarama ve yazma.

### Çıkar Çatışması Beyanı

Yazarlar arasında ve/veya konu ile ilgili herhangi üçüncü bir özel/tüzel kişilik ile bir çıkar çatışması bulunmadığını beyan ederiz.

### Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuş, veri gizliliği, özgünlük ve atıflar konusunda gerekli titizlik gösterilmiştir.

### KAYNAKÇA

Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (2012). Kanun Numarası: 6306 Kabul Tarihi: 16/5/2012 Yayımlandığı Resmî Gazete; Tarih:

- 31/5/2012 Sayı: 28309 Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5 Cilt: 52.
- Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, (2022). Resmî Gazete Tarihi: 22.02.2020, Sayısı: 31047.
- Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Uygulamaları Çalıştay Sonuç Raporu. (2021). Ankara, HKMO Yayınları.
- Arsa Düzenlemeleri Semineri Kitabı. (2007). İstanbul, HKMO İstanbul Şubesi Yayını
- Bilgin, H. (2020). 7153 ve 7181 Sayılı Kanunlarla İmar Kanununda Yapılan Değişiklikler Üzerine Bir İnceleme. *Anadolu Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 6(2).
- Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (2020). Kanun No. 7221 Kabul Tarihi: 14/2/2020 Resmî Gazete Tarih: 20.02.2020 Sayı: 31045.
- Çepni, M.S. (2021). İmar Yasası 18. Maddesinde Değişiklikler ve İdare Hukuku Açısından Olası Sorunlar: Eşdeğer Tahsis ve Hisse Çözümleme. *İzmir Barosu Dergisi*, Sayı 1.
- Çepni, M.S. & Akıncı, M. (2020). Şekillenmeyen Hamur: İmar Mevzuatındaki Değişiklikler İçin Bazı Tespitler. *Mahalli İdareler Dergisi* 94(220).
- Çepni, M.S. & Alp, E. (2017). *Erken Tarihte Yapılan İmar Uygulamalarının Kentleşmeye Etkisi: Körfez-Kocaeli Örneği*. 16. Türkiye Harita Bilimsel Ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Ersoy, M. (2005). *Yeni İmar Yasası Hazırlanması Sürecinde Plan Uygulama Araçlarının Önemi*. TMMOB Şehir Plancıları Odası Yeni İmar Kanununa Doğru: Şehircilik, Planlama ve İmar Üzerine Yeni Yaklaşımlar, Ankara.
- Hacıosmanoğlu, S. & Demir, H. (2020). Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Geri Dönüşüm İşlemlerinde Yargı Kararlarına Dayalı Öneriler, Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi, 7(1), 47-69.
- İdari Yargılama Usulü Kanunu (1982). Kanun Numarası: 2577 Kabul Tarihi: 6/1/1982 Yayımlandığı Resmî Gazete; Tarih: 20/1/1982 Sayı: 17580 Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5 Cilt: 21 Sayfa: 147.
- İmar Affi Kanunu (1984). İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, Kanun Numarası: 2981 Kabul Tarihi: 24/2/1984 Yayımlandığı Resmî Gazete; Tarih: 8/3/1984 Sayı: 18335 Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5 Cilt: 23 Sayfa: 36.
- İmar Kanunu, (1985). 3194 Sayılı İmar Kanunu, Kabul Tarihi: 3/5/1985, Yayımlandığı Resmî Gazete; Tarih: 9/5/1985 Sayı: 18749, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5 Cilt: 24 Sayfa: 378.
- Koçak, H. (2018). 3194 sayılı Kanunun 18. Maddesi Gereğince İmar Uygulamaları, Sonsöz Yayınevi, Ankara.
- Koçak, H. (2019a). İkinci DOP Kesimi Yetkisi Var mı, Yok mu? 7181 Sayılı Kanunla İmar Kanununda Yapılan Değişiklik - 3, <https://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/imar/792-7181-sayili-kanunla-imar-kanununda-yapilan-degisiklik-3> [Erişim Tarihi: 15.03.2022].

- Koçak, H. (2019b). 18 Uygulamasında Hisse Çözümü Yetkisi Var mı, Yok mu? 7181 Sayılı Kanunla İmar Kanununda Yapılan Değişiklik – 2. <https://tapu-kadastro.net/index.php/makaleler/imar/791-7181-sayili-kanunla-imar-kanununda-yapilan-degisiklik-3> [Erişim Tarihi: 15.03.2022].
- Köktürk, E. & Köktürk, E. (2005). *Yeni Bir İmar Tüzesinin ve En Önemli Ögesi Olarak Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik İlkesinin Oluşturulması*. 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB, HKMO.
- Özcan, Ü. (2000). *İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi*. TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi Yerel Temsil Araştırması, Ankara.
- Özkaya, E. (2000). *İmar Kanunu Şerhi ve Mevzuat* (1. Baskı), Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Sarı, M. (2008). İmar Uygulamalarında Bedele Dönüştürmeler, Yüksek Lisans Tezi, Kadir Has Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı, İstanbul.
- Şimşek, S. (2019). Ülkemizde Arazi ve Arsa Düzenlemesi İşlemlerinin Tarihçesi, Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Parselasyon) Nedir? 18. Madde Uygulaması Esasları Nelerdir? Gayrimenkul Mevzuatı, <https://gayrimenkulmevzuati.com/arazi-ve-arsa-duzenlemesi-parselasyon-nedir/#UlkemizdeAraziveArsaDuzenlemesiIslemlerininTarihcesi> [Erişim Tarihi: 15.03.2022].
- Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, (2019). Kanun No: 7181, Kabul Tarihi: 4/7/2019, Resmi Gazete: Tarih: 10.07.2019, Sayı: 30827.
- Türk Medeni Kanunu (2001). Kanun Numarası: 4721 Kabul Tarihi: 22/11/2001 Yayımlandığı Resmî Gazete; Tarihi: 8/12/2001 Sayı: 24607 Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5 Cilt: 41.
- Yılmaz, A. & Demir, H. (2017). *İmar Uygulamasında Değer Esası, Maliyet Karşılama ve Değer Kazanımı*. 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.



© Author(s) 2022.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>