

TAŞINMAZ MÜLKİYETİ ÜZERİNDE İMAR PLANINDAN KAYNAKLI TEVHİT ŞARTI KISITLAMASININ İNCELENMESİ*

Investigation of “Condition of Consolidation” Coming from Zoning Plan

Doç. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU**

Prof. Dr. Bayram UZUN***

Doç. Dr. Okan YILDIZ****

ÖZ

İmar planları, kentsel alanların oluşturulması araçlarının başında yer almaktadır. İmar planları bazı özel durumlarda, parsellere yapılaşma izni vermeyi, diğer parselle birleştirilme şartına bağlayabilmektedir. Bu durum en çok minimum parsel boyutlarının sağlanması ve imar adası içinde artık parsel kalmaması nedeniyle ortaya çıkmaktadır. Bu çalışmada parsellerin tevhitine ilişkin yasal mevzuat ve yargı kararları somut örnekler ışığında incelenmiş ve sonucunda ortaya çıkan sorunların geleneksel çözüm yolları yanında seçenek çözüm önerilerine yönelik mekanizmalar tanıtılmıştır. Yeni önerilerin uygulamaya geçmesi halinde uyumsuzluklara neden olan ve çoğu kez yargıya intikal eden bu problemin daha kolay çözülebileceği öngörülmektedir. Öte yandan çalışmanın bir adım ötesinde bu konuya ilişkin yapılacak çalışmalarda bu makalede öngörülmüş olan iş akışı diyagramından esinlenerek, mevzuatın yeniden düzenlenmesinin yararlı olacağı önerilmektedir. Ayrıca konu ile ilgili araştırma yapacaklara, ombudsmanlık kurumunun tanımlanan iş akışında yerinin araştırılması önerilebilir.

ANAHTAR KELİMELER: Arazi İdaresi, Tevhit, İmar Parseli, İmar Hukuku, Bedele Dönüştürme.

ABSTRACT

Implementary zoning plan is one of the tools in the name of creating urban areas. In some special cases, this plan may make it possible to allow the construction permit of the parcel to be consolidated with the other parcel. This is mostly due to the provision of minimum parcel square (both length and width) and no more parcels within the zoning block. In this study, the legislative and judicial decisions concerning the incorporation of parcels are examined in the light of real examples. In this study, besides the traditional solutions of emerging problems, mechanisms for suggesting alternative solutions are introduced. It is foreseen that if the proposals are put into practice with this study, these problems that cause conflict and often pass to the judiciary can be solved more easily. On the other hand, it is proposed that for the studies to be carried out one step beyond the study, it would be beneficial to reorganize the legal legislation inspired by the workflow diagram provided in this article. In addition, if they are to conduct research on the subject, it may be advisable to investigate the location of the ombudsman institution in the identified workflow.

KEY WORDS: Land Administration, Consolidation, Zoning Lot, Zoning Law, Cost Conversion.

* **Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih:** 11.04.2019

Kabul Edildiği Tarih: 09.12.2019

DOI Numarası: [10.15337/suhfd.552484](https://doi.org/10.15337/suhfd.552484)

** Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği ve FBE Taşınmaz Değerleme & Geliştirme ABD Öğretim Üyesi, Trabzon.

E-Mail Adresi: yecoruhlu@ktu.edu.tr

ORCID ID: [0000-0002-8673-603X](https://orcid.org/0000-0002-8673-603X)

*** Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği ve FBE Taşınmaz Değerleme & Geliştirme ABD Öğretim Üyesi, Trabzon.

E-mail Adresi: buzun@ktu.edu.tr

ORCID ID: [0000-0001-6492-6820](https://orcid.org/0000-0001-6492-6820)

**** Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği ve FBE Taşınmaz Değerleme & Geliştirme ABD Öğretim Üyesi, Trabzon.

E-Mail Adresi: okan.yildiz@ktu.edu.tr

ORCID-ID: [0000-0002-7664-5361](https://orcid.org/0000-0002-7664-5361)

GİRİŞ

Malik olunan eşyanın taşınabilme veya taşınamama özelliklerine göre mülkiyet taşınır ve taşınmaz mülkiyeti olarak ikiye ayrılır. Taşınmaz mülkiyetinin konusunu; arazi/arsa, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen bağımsız bölümler oluşturmaktadır¹. Arazi; mülkiyeti, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde², üstündeki hava hakkı, kat hakkı³ ve altındaki arz katmanlarını da kapsar⁴. Mülkiyet; taşınmaz sahibinin özelliğine göre özel ve kamu mülkiyeti olmak üzere de ikiye ayrılır⁵. Bu mülkiyetin kapsamına, tapu siciline tescilli yasal sınırlamalar ve yasal gizli kısıtlamalar⁶ saklı kalmak üzere, yapılar, köklü bitkiler ve kaynaklar da girer.

Mülkiyet hakkı hukuk düzeninin eşya üzerinde kurulmasına izin verdiği en geniş, en kapsamlı, en mutlak bir hâkimiyet hakkıdır⁷. Mülkiyet hakkı, uluslararası beyanname ve sözleşmelerle garanti altına alınmış bir haktır. 10 Aralık 1948’de Birleşmiş Milletler (BM) Genel Kurulu tarafından kabul ve ilan⁸ edilen İnsan Hakları Evrensel Beyanname’si (İHEB)’nin 17. maddesinde; kişilerin mülkiyet hakkını diledikleri gibi edinebilecekleri ifade edilmiştir⁹. Buna paralel olarak, insan haklarının ve temel özgürlüklerin korunmasına ilişkin 4 Kasım 1950’de Roma’da imzalanan¹⁰ ve ülkemizin de taraf olduğu Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS)’nin Ek 1. protokolünün 1. maddesinde mülkiyet hakkı, “Her gerçek veya tüzel kişi, mülkiyeti üzerinde barışçıl tasarrufta bulunma hakkına sahiptir. Hiç kimse, kamu yararı ve yasanın öngörülen koşullar

¹ Resmi Gazete, (2001) Türk Medeni Kanunu, Başbakanlık Basımevi 24607, 8049-8210.

² Giritli İ., Akgüner T., (1987). İdare Hukuku Dersleri II, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1987, s. 63.

³ Çoruhlu Y.E., Demir O., Yıldız O., (2015) “3B Kadastro Nesnesi: Hava Hakkı ve Kat Mülkiyetine Yönelik Gelişim Süreci Analizi”, Ankara Barosu Dergisi, cilt.73, ss.397-420.

⁴ Dale, P. F. ve McLaughlin, J. D. (1999) “Land Administration”, Oxford University Press, New York, ISBN: 0-19-823390-6, 169 pages.

⁵ Bruce, J. W. (1998) “Tenure Brief, Review of Tenure Terminology, Land Tenure Center, An Institute for Research and Education on Social Structure”, Rural Institutions, Resource Use, and Development, University of Wisconsin, 8 pages, Madison.

⁶ Yıldız O., Çoruhlu, Y. E., Biyik C., (2018) “Registration of Agricultural Areas Towards the Development of a Future Turkish Cadastral System”, Land Use Policy, 78, pp.207-218.

⁷ Eren F., 2012. Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Sayfa.4, Ankara.

⁸ URL-1, (2017). Universal Declaration of Human Rights, All Human Rights for All, Fiftieth Anniversary of the Universal Declaration of Human Rights (1948-1998), <http://www.un.org/en/documents/udhr/index.shtml>, 11.04.2017.

⁹ Kalabalık, H., (2018) İnsan Hakları Hukukuna Giriş, Ağustos 2019 / 2. Baskı / 423 Syf.

¹⁰ URL-2, (2017). European Convention on Human Rights, http://www.echr.coe.int/documents/convention_tur.pdf, 11.04.2017.

ile uluslararası hukukun genel ilkeleri dışında, mülkiyet hakkından yoksun bırakılmaz.” düzenlemesiyle taahhüt altına alınmıştır¹¹.

Mülkiyet Hakkı, ülkemizde Anayasa ile güvence altına alınmıştır. Anayasanın 35. maddesine göre; herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz¹². 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 683. maddesinde ise; “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.” hükmü yer almaktadır¹³. Kelsen tarafından ortaya atılarak ülkemizde de benimsenmiş olan normlar hiyerarşisi¹⁴, hukuk normlarının derece ve kuvvetini belirlemekte ve aynı zamanda bir hukuk düzeninde var olan normların çokluğu anlamına gelmektedir¹⁵. Bir başka deyişle, hukuk düzeni bir piramide benzetilecek olursa, bu piramitte anayasa, kanun, tüzük, yönetmelik ve adsız düzenleyici işlemlerden oluşan birden çok normun varlığını ifade etmektedir¹⁶.

Türkiye, 2010’dan itibaren Anayasa Mahkemesine bireysel başvuru hakkını sağlamıştır. 1987’den itibaren ise AHİM’e bireysel başvuru hakkını vatandaşlarına tanımaktadır¹⁷. Zira yürütme organı temsilcilerinin (Merkezi İdareler, Belediye, Özel İdare vs.) faaliyetlerinde kuşkusuz hukuk kurallarına uygunluk ve kazanılmış haklara saygı esastır. Bu ilke, hukukun genel ilkeleri ve hukuk devleti kavramı içerisinde yer alır¹⁸. Bu düzenlemelerden sonra mülkiyet başlığı altında çok sayıda dava açılmış ve açılmaktadır. Verilen kararlar çoğu zaman Türk Yargı Sistemi içinde yerleşik içtihatları değiştirebilmektedir. Anlaşılacağı üzere; gerek yerel mevzuat ve gerekse de uluslararası mevzuat bir akış düzeni içinde birbirine uygun olarak düzenlenmek zorundadır.

¹¹ Kalabalık, H., (2018) İnsan Hakları Hukukuna Giriş, Ağustos 2019 / 2. Baskı / 423 Syf.

¹² Resmi Gazete, (1982) Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Başbakanlık Basımevi 17863, 129-182. http://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa_2011.pdf.

¹³ Resmi Gazete, (2001) Türk Medeni Kanunu, Başbakanlık Basımevi 24607, 8049-8210. <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/Metin1.Asp?MevzuatKod=1.5.4721&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=&Tur=1&Tertip=5&No=4721>.

¹⁴ Kelsen, Hans, “Saf Hukuk Kuramı: Devlet ve Hukuk Özdeşliği”, Devlet Kuramı içinde (Der. Cemal Bali Akal), Dost yy, Ankara, 2000.

¹⁵ Kuluçlu E., 2008. Türk Hukuk Sisteminde Normlar Hiyerarşisi ve Sayıştay Denetimine Etkileri, Sayıştay Dergisi, Sayı: 71 (Ekim-Aralık 2008), 3-22.

¹⁶ Kuluçlu E., (2008) “Türk Hukuk Sisteminde Normlar Hiyerarşisi ve Sayıştay Denetimine Etkileri”, Sayıştay Dergisi, Sayı: 71 (Ekim-Aralık 2008), 3-22.

¹⁷ Nalbant, A. (2015) “Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ve Anayasal Bireysel Başvuru”, Anayasa Yargısı 32, 423-442.

¹⁸ Başpınar V. (2009), Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Syf 101.

Alt norm, üst norma uygun olmalı ve keyfiyet içermemeli, en önemlisi de kamu yararı¹⁹ ilkesi göz ardı edilmemelidir²⁰.

Kentlerin oluşumunda en temel faktörlerden birisi de imar planlarıdır, imar planları onaylanmalarından sonra tek başına kamu yararı²¹ sayılmaktadır. Ancak planın kamu yararını içermesi mülkiyetin tevhit şartı ile kısıtlanabileceği anlamına gelmemektedir. Kentleşmenin en önemli araçlarından olan imar planları mülkiyeti evirmekte ve bu sayede kamusal donatı alanları ve kentsel alanlar²² birlikte oluşmaktadır. İmar planlarının yürürlüğünden sonra uygulanması zorunlu ve gönüllü²³ yöntemlerle yürütülmektedir. Gönüllü, yani talebe bağlı değişiklik işlemleri; ifraz, tevhit ve bedelsiz terk (İmar Kanunu 15. ve 16. maddeleri) işlemleridir. Zorunlu işlemler ise, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesinde ifade edilen Arsa ve Arazi Düzenlemesi (AAD) ve kamulaştırma olarak bilinmektedir.

Problemin Tanımı ve Çalışmanın Amacı

Kentlerin en kıymetli ve görsel lokasyonlarında yer alan parsel artıkları nedeniyle, şehircilik estetiğine uygun olmayan ve hiçbir şekilde kullanılamayan taşınmazlar ortaya çıkmaktadır. Bu durum ilgili taşınmaz maliklerini mağdur ederken, yerel yönetimler ve yargıyı da sıkça meşgul etmektedir. Bu çalışmada söz konusu problem örnek vaka takdimleri eşliğinde araştırılarak, İmar Kanunu'nda hükme bağlanmış kurallarının işletilmesinde karşılaşılan sorunlar ve bu sorunların daha verimli ve adil kullanımına olanak sağlayacak yöntemleri içeren, çözüm önerileri geliştirilmesi amaçlanmıştır.

¹⁹ Bkn. Tekin A. (1991) "Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler", Amme İdaresi Dergisi, Cilt:24, S:2, 1991, s.11. Kamu yararının objektif bir tanımı bulunmamakta, anılan kavram "zamana ve yere göre farklılık" göstermektedir.

²⁰ Bkn. Gözler, K., İdare Hukuku, Cilt: II, 2. Baskı, Ekin Kitabevi, Bursa, 2009, 996s. "men'i müdahale kararı neticesinde, yolun trafiğe kapanması, köprü, viyadük, tünel yahut bir hizmet binasının yıkılması gibi, kamu hizmetini kesintiye uğratabilecek ve milli servetin zarar görmesine yol açabilecek durumlar ortaya çıkacaktır. Mülkiyet hakkının korunması adına bunların görmezden gelinmesi doğru değildir

²¹ Bkn. Kamulaştırma Kanunu 6.madde: Onaylı imar planına veya ilgili bakanlıklarca onaylı özel plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına ve onaylanmasına gerek yoktur.

²² Doebele WA (1986). Conceptual models of land readjustment in: Minerbi L, Nakamura P, Nitz K, Yanai J (eds) Land readjustment: the Japanese system, Oelgescelager. Gunn & Hain / Lincoln Institute of Land Policy, Boston, pp 81–96.

²³ Uzun B., (2009) "Using Land Readjustment Method as an Effective Urban Land Development Tool in Turkey", Survey Review, vol.41, pp.57-70.

Materyal ve Yöntem

3194 sayılı İmar Kanununun 15. maddesinde “İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir. Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır. Mevcut hâliyle yapılaşmaya elverişli olmayan imar parsellerinde; maliklerden birinin talebi üzerine veya doğrudan, parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmaları için yapacağı tebliğden itibaren üç ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması hâlinde, resen tevhit ve fiilî duruma göre ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir. 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.” hükmü yer almaktadır. Bilindiği üzere 15.madde 7181 sayılı kanunun 8.maddesi ile 04.07.2019’da değiştirilmiştir. Bu tarihten sonra, uygulama imar planı bulunan alanlarda önce AAD yapılması, ardından ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilmesi zorunlu hale getirilmiştir. İmar Kanunu’nun 16. maddesinde “Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re’sen veya müracaat üzerine tevhit veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkinin, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.” 17.maddesinde “ Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişigindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkaklarını bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaktan imtina ederse, şüylendirip (ortaklaştırılıp) satmak suretiyle imar planına uygunluğunu temin eder.” 18.maddesinde ise “İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re’sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.” hükmü bulunmaktadır²⁴.

²⁴ Resmi Gazete, (1985a), İmar Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 18749, 6677-6679, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>.

Mülkiyet hakkının, üst ölçekli planlara uygun şekilde²⁵ hazırlanan uygulama imar planı yoluyla kısıtlanması kavramı son zamanlarda sıkça karşılaşılan bir kavramdır. İmar planının, imar programına uygun şekilde 5 yıllık süre içinde uygulanmayışı hukuki el atma sebebi olarak değerlendirilmektedir²⁶. Bu husus sadece Türk yargı sistemi için değil aynı zamanda Avrupa İnsan Hakları Mahkemesince²⁷²⁸ de benimsenmiş ve kural haline gelmiştir. Bu hali ile 1956 yılında Türk hukuk sistemine giren “kamulaştırmaz el atma kavramı”, planlı alanlarda planının uygulanmayışı ile mülkiyet hakkının kısıtlanmasını dahi kapsamıştır²⁹. Benzer şekilde plan ile bazı mülkiyetlerin tevhit şartlı olarak bırakılması da hukuki el atmaya sebebiyet verebilecek niteliktedir. İmar planı onayından itibaren kamu yararını içerse dahi, bu plana dayanılarak başka bir taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının kısıtlanması hukuki el atmaya işaret eder niteliktedir. Bu hali ile hukuki el atma sebepleri ile planlı alanlarda tevhit şartının çözüm önerisi içermeyen durumu benzerlik göstermektedir.

Çalışma kapsamında irdelenen vaka takdimleri aşağıda sunulmuştur.

Örnek Uygulamalar

Örnek Uygulama 1:

Aşağıda görülen 21 nolu parsel, imar planından kaynaklı imar haklarının kullanılması için “18 nolu parsel ile tevhit edilmesi akabinde imar haklarının kullanılabilirliği” yönünde tevhit şartı ile kısıtlı parsel konumundadır. Taşınmaz müşterek mülkiyet olarak 725,22 m² miktarlı “arsa” vasfı ile tescilli olmasına rağmen kısıtlılık sebebiyle tarım arazisi olarak kullanıldığı görülmektedir (Şekil 1).

²⁵ Ersoy, M. 2007. İmar Mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu. Bölgesel Kalkınma ve Yönetişim Sempozyumu, TEPAV, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını ss. 215-231.

²⁶ Çoruhlu Y.E., Uzun B., Yıldız O., 2019. Kamulaştırmaz Hukuki El Atma Kavramının İncelenmesi ve Muhtemel Çözüm Yaklaşımlarının Geliştirilmesi, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, cilt.11, ss.1-27.

²⁷ European Court of Human Rights, 1982. Case of Sporrang and Lönnroth v. Sweden, Application no. 7151/75; 7152/75.

²⁸ European Court of Human Rights, 2005. Case of Broniowski V. Poland, Applications nos: 31443/96.

²⁹ Giritli İ., Akgüner T., 1987. İdare Hukuku Dersleri II, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1987, s. 63. Bkn.16.5.1956 tarihli ve 1956/1 E. 1956/6 K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararı.



Şekil 1. İnceleme konusu taşınmazın ve çevresinin çeşitli yönlerden görünüşleri

Ayrıca taşınmaz üzerinde, Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. Şekil 2’de taşınmaza ait, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Mekânsal Gayrimenkul Sisteminden (MEGSİS) elde edilen, sayısal kadastro verisi ve uydu görüntüsü birlikte sunulmaktadır.



Şekil 2. İnceleme konusu taşınmazın ve çevresinin kadastro planı ve uydu görüntüsü

Şekil 2’de sunulan görsellerden anlaşılacağı üzere; taşınmaz dikdörtgen şeklinde ve yola cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın komşu parselleri olan 18, 20 ve 22 nolu parsellerdir. Taşınmaz malikleri; tevhit şartının ortadan kaldırılması gerektiğini, ya da farklı bir yöntemle taşınmazın şartsız ve koşulsuz imar planında tahsis edilmiş imar fonksiyonlarının kendilerine kullanırılması gereğini talep etmişlerdir. Bu yöndeki taleplerinin ilgili Belediye tarafından reddedilmesini hukuka aykırı bulduklarını ifade etmişlerdir. Bu tevhit şartının, İdarenin hukuka aykırı eylemi niteliğinde olduğunu ve bununda Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun E: 2015/5662 ve K: 2010/651 sayılı ilamı ile örtüştüğünü ileri sürmüşlerdir. Yine İdarenin işleminin haksız eylem niteliğinde olduğunu belirtmişlerdir. Bu durumun kişisel yarar ile kamu yararı arasındaki dengeyi bozduğunu, mülkiyet hakkını kullanılmaz hale getirdiğini, sınırlamayı aşan ve hakkın özüne dokunan bir niteliğe dönüştüğüne vurgu yapmışlardır. Yine bu durumun Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 1 nolu Ek Protokolünün 1.maddesinin 1.bendinde ifade edilen mülkiyet hakkı edinme özgürlüğü ve bunun kamu yararı harici kısıtlanmayacağı ilkesine de aykırı olduğu değerlendirilmiştir.

Söz konusu bölgede imar planı yapıldıktan sonra AAD ile re’sen 21 nolu parselin oluşturulduğu anlaşılmaktadır. 18 nolu parsel ise 13 nolu parselin, İmar Kanunu’nun 15.ve 16.madde uygulaması ile talebe bağlı olarak, ifrazından oluşturulduğu anlaşılmaktadır (Şekil 3).

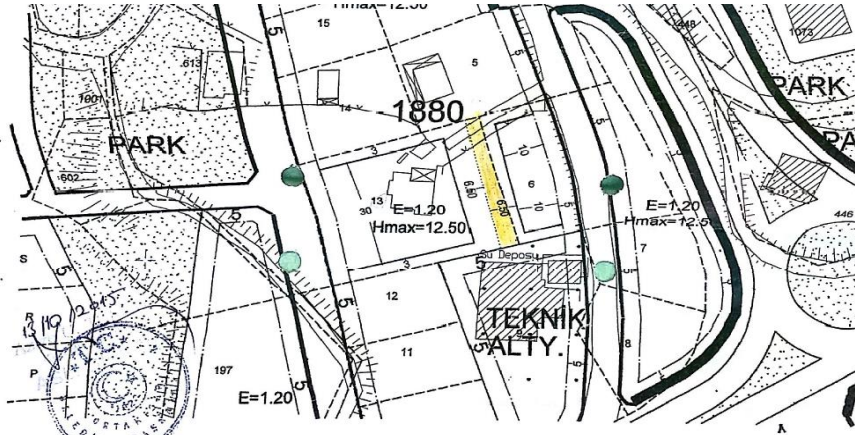


Şekil 3. Kadastro plan örneği

Diğer taraftan 13 nolu parsel ile ilgili düzenlenen imar durumunda, bu parselin inşaat izni alabilmesi Şekil 4'te sarı renkli bölgenin ifraz edilerek bitişik parselde birleştirilmesi gereği ilgili belediye tarafından koşul olarak ileri sürülmüştür. İmar planındaki yapılaşma şartlarına bakıldığında; emsal inşaat alanının hesaplanmasına esas E:1.20 olarak (KAKS) verilmiştir. Bu da imar parselinin 1.20 katı kadar toplam inşaat imalatının yapılabileceği anlamına gelmektedir. Yine imar durumundan toplam 4 kat imar izni, H en çok olarak 12,50 metre bina yüksekliğine karşılık gelmektedir. Ayrıca imar planında ayrıık nizam yapılaşma koşuluna göre ön bahçe mesafelerinde 5 m, yan bahçe mesafelerinde 3 m olması gerekmektedir. Yine 2006 tarihli imar durumunda incelemeye konu olan 18 nolu parsel üzerinde temsili bir yapı olduğu görülmektedir. Bu yapının inşa edilmesi için, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 17.maddesinde³⁰ belirtilen, arka bahçe mesafesi koşulu $12,50/2 = 6,25$ metrelik mesafenin sağlanması

³⁰ Örnek Uygulama 1, mülga imar yönetmeliği yürürlükte iken yapıldığından bu yönetmeliğe atıfta bulunulmuştur. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, yürürlükten kaldırılmış ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği yürürlüğe konulmuş olup, mülga yönetmeliğin 17.maddesindeki hususlar, mer'i yönetmeliğin 6.maddesinde düzenlenmiştir. Bkz.: Resmi Gazete, 2017, Başbakanlık Basımevi, 30113, <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/07/20170703-8.htm>.

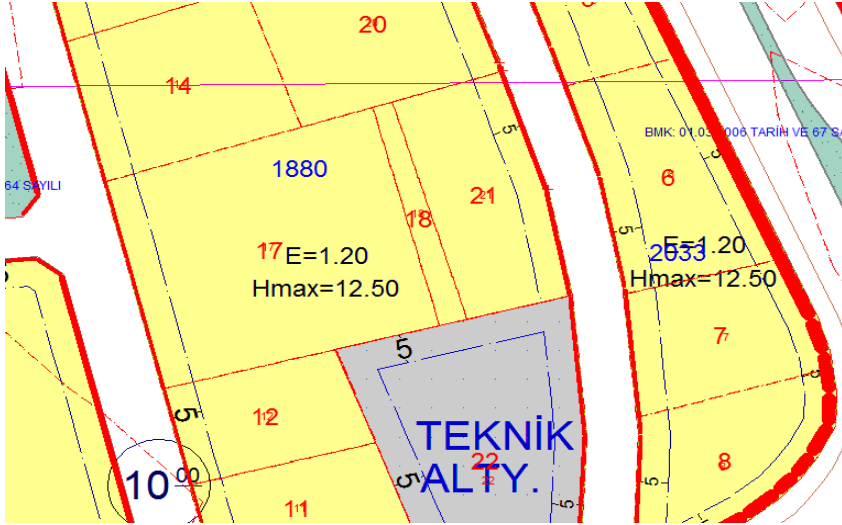
gerekmektedir. Bu koşulda ancak sarı renkle boyalı alanın ifraz edilerek incelemeye konu olan 18 nolu parsel ile birleştirilerek sağlanacağı anlaşılmaktadır. 18 nolu parselin 21 nolu parsel ile tevhit edilmeden, 21 nolu parsel ile yapılaşma izni verilmesi durumunda 18 nolu parsel artık bir parsel niteliğinde hiçbir durumda yapılaşma izni olmayan ve yola cephesi olmayan bir parsel olarak kalacaktır. Bu durum ne İmar Kanunu ne de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği³¹ ile örtüşmektedir. Benzer şekilde 21 nolu parsel imar paftasında yapı adası içinde kalıyor gibi gözükse dahi, bu parsel tek başına parsel derinliği olarak planın öngördüğü asgari derinlik şartı olan 6.25 metre şartını sağlamamaktadır.



- 13 Nolu parsel, boyalı kısımları 6 Nolu parsel ile bırakmak şartı ile ada içinde yazılan nizam ve aşağıdaki şartlarına izin verilir.

12.05.2006 tarihli ve 2006/2642 sayılı dosyada bulunan imar durum belgesi

³¹ Resmi Gazete, (1985b), Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Başbakanlık Basımevi, 18916 mükerrer, <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.4877&MevzuatIliski=0>.



1/1000'lik revizyon imar planı (güncel)

Şekil 4. Taşınmazın 1/1000'lik uygulama imar (eski) ve revizyon imar planı (güncel)

Örnek Uygulama 2:

İkinci örnek uygulama kamulaştırma artığı parşel (22 ada 35 parşel) sebebiyle yapılaşamayan 22/30, 31, 32, 33 ve 34 nolu parşelleri kapsamaktadır (Şekil 4). Söz konusu parşeller plan kapsamında kalmakla birlikte, uzun yıllar imar uygulamasına tabi olmadıkları için vasıfları fındık bahçesi vb tarımsal nitelik taşıyan ham kadastro parşeli olarak kalmışlardır. Taşınmazların etrafındaki alanlarda ise talebe bağlı olarak yapılan imar faaliyetleri ile yapılaşma tamamlanmış, hatta kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Kamulaştırma artığı 22 ada 35 nolu parşel tapu sicilinde müşterek/iştirak mülkiyette olup, yapılması gereken intikallerle birlikte yaklaşık 60 kişinin hissedar olacağı bir parşel niteliğindedir. Ayrıca bu parşel üzerinde çeşitli tarihlerde tesis edilmiş ve bir kısmı kamu alacağı niteliğinde olan hacizler bulunmaktadır. Bu niteliği sebebiyle bu taşınmazın talebe bağlı olarak ifraz, tevhit gibi işlemler ile tasarrufa konu edilmesi pek mümkün görülmemektedir. Nitekim kadastronun kesinleştiği 1988 yılından beri bahsi geçen işlemlerin yapılmadığı anlaşılmaktadır. Sonuç olarak uygulama imar planı 35 nolu parşeli (tarla vasıflı 171,44 m²), güneyinde bulunan 30, 31, 32, 33, 34 nolu parşellere tevhit şartlı olarak tanımlamıştır. Ayrıca, söz konusu bölgede tevhit şartlı olarak 22 ada 38 ve 57 nolu parşeller de dikkati çekmektedir (Şekil 5).

Konu ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 16.maddesi kapsamında 30, 31, 32, 33, 34 ve 35 nolu parşellerin hepsi birden tevhit ve ifraz edilerek imara uygun

parsel oluşturulabilir. Ancak, 35 nolu parselin çok hisseli ve üzerindeki tasarrufu kısıtlayıcı birçok şerh bulunması nedeniyle konunun bu şekilde çözümü pek mümkün ve hakkaniyetli olmayabilir.

Bu parsellerde yapılması gereken, söz konusu parsellerin birlikte ele alınarak yeni bir düzenleme, yani re'sen imar uygulaması (AAD) yapılmasıdır. Bilindiği üzere bu tür imar uygulamaları en az imar adası büyüklüğünde alanlarda gerçekleştirilmektedir. Bu özelliği sebebiyle "Ada Tatbikatı" olarak tanımlanmaktadır. Ancak tevhit şartı sebebiyle ruhsat alamayan taşınmazların çevresinde bulunan taşınmazların talebe bağlı işlemlerle imar parseline dönüştükleri, hatta mülkiyetin son evresi olan kat mülkiyetine dönüştürülmüş oldukları görülmektedir. Bu nedenle bu parselleri içine alacak şekilde parselasyon haritası yapılması bu alanlarda yeni mülkiyet sorunlarına yol açacağı öngörülmelidir.



Şekil 5. İncelenen taşınmazların uydu görüntüsüne işlenmiş kadastral durumu ve yapılaşması

İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin düzenleme sahalarının tespitini düzenleyen 5nci maddesinde şu hüküm bulunmaktadır. "...Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz. Ancak, imar adasının büyük bir kısmının

Örnek Emsal Yargı Kararları

Örnek Karar 1:

Danıştay Başkanlığı'nın konuya ilişkin kararlarından yapılan araştırmada, İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 16.6.1999 günlü, E:1997/1434, K:1999/819 sayılı kararı dikkat çekmektedir. Bu kararın usul ve yasaya aykırı olduğu gerekçesiyle bozulması Danıştay 6. Dairesinden istenilmiştir. Bu isteme yönelik Danıştay 6. Dairesi'nin kararının genel çerçevesi özetlenerek aşağıda sunulmuştur:

*Konu:*1332 ada, 4 parsel sayılı davacılara ait taşınmazın komşu 12 nolu parsel ile tevhit edilmeden inşaat izni verilemeyeceği yolunda idare tarafından tesis edilen işleminin iptali istemiyle açılmıştır.

Temyiz Gerekçesi: Davacılara ait 330 m² büyüklüğündeki 4 nolu parsel imar planına göre yapılaşmaya uygun büyüklükte olmasına rağmen, 23 m² yüzölçümündeki komşu 12 nolu parsel tek başına inşaat yapılmasına uygun büyüklükte değildir. 12 nolu parselin diğer tarafına komşu durumda olan 11 nolu parselin yapılaşmış olması nedeniyle, bu parselin yapılaşması için tek seçeneğin davacıların parseli ile tevhit edilmesi gerektiği anlaşıldığından, işlemde hukuka aykırılık görülmediği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, bu karar davacılar tarafından temyiz edilmiştir.

Karar ve Gerekçesi: Dosyada kapsamından, davacılara ait 4 nolu parselin imar planında H en çok:12.50 m irtifalı blok nizam konut alanında kaldığı ve müstakil inşaat yapılmasına elverişli durumda olduğu, komşu 12 nolu parselin bloklar arası bahçe sahasında kaldığı ve 23 m² lik bu parselin inşaat yapılmasına uygun büyüklükte olmadığı, yörenin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/500 ölçekli merkez imar planı lejantlarında tevhit koşulları ile ilgili kayda rastlanılmadığı, ayrıca, parsellerin bulunduğu bölgede AAD uyarınca parselasyon işlemi tesis edilmesi mümkün olmasına rağmen bu yolda bir çalışma yapılmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, yapılaşmaya elverişli olan davacılara ait taşınmaz üzerine inşaat yapılması için izin verilmesi yolundaki istemin, komşu parselin konumundan bahisle ve imar planında tevhide ilişkin bir koşul öngörülmemiş olmasına rağmen tevhit şartı aranarak reddedilmesinde hukuka uyarlık bulunmadığından, idare mahkemesince davanın reddedilmesinde isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 16.6.1999 günlü, E:1997/1434, K:1999/819 sayılı kararının bozulmasına, dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine 26.4.2000 gününde oybirliğiyle karar verildi³³.

³³ URL-3, (2017) Danıştay Başkanlığı Emsal Karar Sorgulama Servisi, <http://emsal.danistay.uyp.gov.tr/BilgiBankasiIstemciWeb/>, 20.04.2017.

Örnek Karar 2:

Danıştay Başkanlığı'nın konuya ilişkin diğer bir kararı İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 31.3.1997 günlü, E:1996/306 K:1997/372 sayılı kararı üzerinde Danıştay 6. Dairesi tarafından kurulan hüküm özetlenerek ara başlıklar halinde aşağıda sunulmuştur:

Konu: Dava, davacının maliki olduğu 3 parsel ile 4 sayılı parsel için konulan tevhit şartının kaldırılması, bunun mümkün olmaması halinde 15-20 m² yüzölçümlü 4 nolu parselin kamulaştırılarak İmar Kanunu'nun 17. maddesi uyarınca kendisine satılması için yaptığı başvurunun reddine ilişkin 16.2.1996 günlü, 637 sayılı işlemin iptali istemine ilişkindir.

İdare Mahkemesinin Kararı ve Gerekçesi: İdare mahkemesince; davalı idarece 3194 sayılı Kanun'un 17. maddesi uyarınca yapılacak herhangi bir işlemin bulunmadığı belirtilerek davacının başvurusunun reddedildiği, 2981 sayılı Yasa ile getirilen ve ilgili yönetmelikte tanımlanan ıslah imar planlarının ve bu planların uygulanmasına yönelik işlemlerin amacının düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının bulunduğu alanlarda ve yerleşme alanı olan veya olabilecek yerlerde dengeli, düzenli, sağlıklı gelişmenin yönlendirilmesini mevcut durumun da dikkate alınarak sağlanması olduğu, ıslah imar planında ve uygulanmasında ana ilke mevcudun korunması ve sağlıklı bir yerleşim temini olup bunun sağlanabilmesi için belediye ve valiliklerin gerekli düzenleme veya düzeltmeleri yapabileceklerinin tabi olduğu, ıslah imar planı ve uygulanması yapıldığında imar parseli oluşturmak idarenin görevi olup, 2981 sayılı yasa kapsamında uygulama ile çözüm üretmek gerekirken sadece tevhit şartı koyarak ihtilafların çözümünün parsel maliklerine bırakılarak çözümsüzlük üretecek şekilde işlem tesisinde anılan yasal düzenlemeler karşısında hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçeyle işlemin iptaline karar verilmiş, karar davalı idare vekilince temyiz edilmiştir.

Karar ve Gerekçesi: 3194 sayılı Kanununun 17. maddesinde, belediye veya valilik kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol veya meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaaata elverişli olmayan parçaların imar planına uygunluğunun sağlanması amacıyla bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satışının yapılabileceği öngörülmüştür. Anılan maddede imar planına uygunluğun sağlanması amacıyla müstakil inşaaata elverişli olmayan belediyeye ait taşınmazların bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satışının yapılabileceği hükme bağlanmıştır.

Uyuşmazlık konusu olayda, 3 parsel sayılı taşınmazın maliki olan davacı, kendi taşınmazı ile tevhit şartı konulan 4 sayılı parselin yukarıda anılan yasa hükmüne göre kendisine satışının yapılması için başvuruda bulunmuştur. Ancak, yoldan arta kalan 4 sayılı parselin özel mülk olması nedeniyle 3194 sayılı yasanın 17. maddesi uyarınca

işlem tesis edilme olanağı bulunmamaktadır. Ayrıca uyuşmazlık konusu taşınmazı da kapsayan alanda;

- İmar planı uyarınca parselasyon işlemi yapıp yapılmadığı,
 - İmar planı veya imar durum belgesi veya başka idari bir işlemle anılan taşınmaza tevhit şartı getirilip getirilmediği,
 - Tevhit şartı imar planı ile getirilmiş ise tevhit şartının kaldırılmasına ilişkin başvurunun imar planı değişikliği istemi olarak,
 - Tevhit şartı imar durum belgesi veya başka bir idari işlemle getirilmiş ise davacı isteminin bu işlemlerin iptali istemi olarak değerlendirilmesi gerektiğinden,
- bu hususların incelendikten sonra yeniden karar verilmesi gerektiğinden eksik incelemeye dayalı idare mahkemesi kararında isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 31.3.1997 günlü E:1996/306, K:1997/372 sayılı kararının bozulmasına dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine 18.11.1998 gününde oybirliğiyle karar verildi.”³⁴.

TARTIŞMA

Yerel yönetimler tarafından plan uygulama yöntemleri olarak günümüze kadar, AAD’ne istinaden re’sen düzenlenen parselasyon haritaları yerine, talebe bağlı olarak aynı Kanun’un 15. ve 16. maddelerine göre düzenlenen parselasyon niteliğindeki haritalar (ifraz, tevhit, terk vb) sıkça tercih edilen yöntemlerden biriydi. Ancak, İmar Kanunu’nun 15.maddesi 7181 sayılı kanunun 8.maddesi ile 04.07.2019’da değiştirilmiştir. Buna göre, uygulama imar planı bulunan alanlarda önce AAD yapılması, ardından talebe bağlı değişiklik işlemlerinin yapılabileceği zorunlu hale gelmiştir. AAD, bütüncül yaklaşımla planın uygulandığı, plandaki nimet-külfet dengesinin nispeten adil bir şekilde paylaştırıldığı bir yöntemdir. Plan uygulama yöntemi olarak doğrudan İmar Kanunu’nun 15. ve 16. maddelerinin uygulanması, imar fonksiyonları itibarı ile yapılaşmaya uygun yerlere rastlayan mülkiyet sahiplerine planın nimet kısmını paylaştırırken, kamu alanlarına isabet eden taşınmaz maliklerine ise planın külfet tarafını yüklemektedir^{35,36}. Adaletli ve hakkaniyetli bir şekilde doğal eşiklerin dikkate alındığı ve uygulama etaplarının imar programı ile önceden belirlenerek zaman çizelgesine

³⁴ URL-3, (2017) Danıştay Başkanlığı Emsal Karar Sorgulama Servisi, <http://emsal.danistay.uyap.gov.tr/BilgiBankasiIstemciWeb/>, 20.04.2017.

³⁵ Uzun B., (2009) "Using Land Readjustment Method as an Effective Urban Land Development Tool in Turkey", Survey Review, vol.41, pp.57-70.

³⁶ Çoruhlu Y.E., Demir O., (2013) "Vakıf Taşınmazlarda Arsa ve Arazi Düzenlemesi Sürecinin İncelenmesi", Ankara Barosu Dergisi, cilt.71, ss.57-83.

bağlandığı imar uygulamaları ile yürütülen işlemlerde bu denge daha uygun bir şekilde sağlanabilmektedir. Aksi uygulamalar, imar planının uygulanmamasından kaynaklı hukuki el atma varlığıyla³⁷ eş anlama gelebilir.

Tevhit şartı ile kısıtlanan parseller yerel yönetimlerce göz ardı edilmiş taşınmazlar olarak değerlendirilebilir. Bunlar gerek AAD ile re'sen yapılan uygulamalar sonucu üretilen tevhit şartlı parseller olabileceği gibi kadastro parseli niteliği ile imar planından kaynaklanan fonksiyonlar ile kısmen veya tamamen tevhit şartlı olarak da karşımıza çıkabilir.

Uygulamada çok değişik tevhit şartlı parsellere, çok farklı yargı kararlarına ve çözüm yaklaşımlarına rastlanmaktadır. Çalışmada; örnek uygulamalar ve emsal kararlar birlikte incelenmiş, bir iş akış modeli geliştirilmesi amaçlanmıştır. Bunun gerçekleştirilmesi amacıyla yargı kararlarının hangi ifade ve araştırmalar ile hüküm kurduğu veya hüküm kurması gerektiğini alt derece mahkemelere ilettiğini ortaya koymak faydalı olacaktır. Buna uygun olarak yukarıda yargı kararları başta olmak üzere tablo 1 ile sunulan şu hususlara dikkat çekildiği değerlendirilmektedir.

Tablo 1 Yargı kararlarında üzerinde durulan ifadeler

Parseller tevhit edilmeksizin tek başlarına yapılaşmaya uygun büyüklükte mi?
Parseller, yapılaşma için minimum cephe, derinlik ve bahçe mesafelerini sağlıyor mu?
Tevhit şartının kaynağı nedir? (<i>imar planı-lejanti-notları, plan değişikliği, imar durum belgesi, başka bir idari işlem</i>)
Tevhit şartının ihdas tarihi ile mülkiyetin edinim tarihinin araştırılması.
Komşu parsellerin yapılaşma durumunun araştırılması.
Komşu parsellerin tevhit şartlı parsel olan ihtiyaçlarının araştırılması.
Tevhit şartından başka bir idari işlemle çözüm olanağı varlığının araştırılması
Parsel maliklerinin talebi dışında idari yöntemlerle çözüm mümkün mü?
İdari çözüm için yerel yönetimi zorlayıcı kamu yararı var mı?

³⁷ Çoruhlu Y.E., Uzun B., Yıldız O., 2019. Kamulaştırmaz Hukuki El Atma Kavramının İncelenmesi ve Muhtemel Çözüm Yaklaşımlarının Geliştirilmesi, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, cilt.11, ss.1-27.

Yukarıdaki tüm veriler birlikte ele alınmış ve şekil 7 ile sunulan iş akış diyagramı geliştirilmiştir. İş akışında yeni bir çözüm olarak bedele dönüştürme hususu da ele alınmıştır. Bu yaklaşımda; tek başına yapılaşma izni olmayan büyük parselin, daha küçük olan parselde yükümlü bırakılmaması esastır. Bu gibi durumlarda küçük parselin Kamulaştırma Kanununa³⁸ göre bedele dönüştürülerek satılması önerilmektedir. Parsel maliklerinin anlaşması durumunda belirlenen bedel üzerinden satış işlemi gerçekleştirilecektir. Bu alım işlemi, imar planı ve tevhit şartını ortaya koyan Belediye tarafından yapıp ardından diğer parsel malikine satış yoluyla tamamlanabilir. Tarafların anlaşamaması durumunda ise mahkeme kararı ile tevhit şartı sorunu çözülebilecektir.

³⁸ Resmi Gazete, (1983) Kamulaştırma Kanunu, Başbakanlık Basımevi 18215, 6203-6218-6, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2942.pdf>.

idari işlem veya resmi belge mi? Bu bölüm daha çok uygulayıcı olan idareler tarafından ele alınması ve mutlak suretle tartışılması gereken bilgileri kapsamaktadır.

Ön hazırlık aşamasının diğer başlıkları ise “tevhit şartının ihdas tarihi ile mülkiyetin edinim tarihinin araştırılması”, “Komşu parsellerin yapılaşma durumunun araştırılması”, “Komşu parsellerin tevhit şartlı parsel olan ihtiyaçlarının araştırılması” ve “Tevhit şartından başka bir idari işlemle çözüm olanaklarının araştırılması” işlemleridir. Bu işlemler hem uygulayıcı olan idare ve hem de taşınmaz malikleri tarafından ele alınabilir.

İkinci aşama olarak tanımlanan çözüm alternatiflerinin talebe bağlı veya re’sen uygulanması başlığı ise şu şekilde ele alınmıştır. Parsel maliklerinin anlaşması durumunda veya sorunun idari yöntemlerle ele alınması durumunda izlenecek işlem adımları sıralanmıştır. Ancak bu sıralama parsel maliklerinin İmar Kanunu’nun 15-16. maddelerinin uygulamalarını yaptırmak üzere anlaşması dışında yine idari işlemlerle çözülecek niteliktedir. Şöyle ki; 17.madde ile ele alınan tevhit şartlı parselin satılması işlemi idari bir işlem olup idareyi hukuki olarak bu işleme yargı yolu olmaksızın zorunlu kılan bir düzenleme olmayıp idareye izleyebileceği yolu tarif eden bir yaklaşımdır. Ya da parsel maliklerinin AAD ile anlaşmaya varması da yine idareyi bu uygulamayı yapması yönünde bir zorlama veya yasal düzenleme olmadığından bağlamayabilir.

Son olarak tevhit şartı kısıtının karara bağlanması aşamasında ise yukarıda verilen iş akışındaki çözüm yaklaşımlarından herhangi bir tanesi ile anlaşma sağlanamaması durumunda tek çözüm yargı yoluna başvurulmasıdır. Her ne kadar iş akışının içinde yargı kararı ifade edilmiş olsa bile son zamanlarda kamuoyunda sıkça gündeme gelen ombudsmanlık yani arabuluculuk müessesesi bu aşamada tartışılmalıdır.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Çalışma ile tevhit şartı konusunda gerek imar planı uygulaması ile gerekse talebe bağlı işlemlerle getirilen kısıtlılıklar ortaya konulmuştur. Bu kısıtlar hem re’sen ve hem de parsel maliklerinin rızai uygulamaları ile çözülebilmektedir. Ancak bu çözüm için teknik alternatifleri içinde barındıran hukuki altyapıya sahip bir yol haritası mevcut değildir. Bu çalışma ile tevhit şartı konusunda ortaya konulan iş akışı içinde önerilen bedele dönüştürme alternatifi birlikte ele alınarak değerlendirilmelidir. Ayrıca bu sürecin bir zaman çizelgesine bağlanması da düşünülmelidir. Bu sayede anayasal olarak güvence altına alınan mülkiyet hakkı ve imar planından gelen imar hakları birbiri ile eşgüdüm içinde kullanılabilir. Böylece, hukuki el atmaya varan sonuçlar doğurabilen imar planının uygulanmaması durumunda dahi çözüm alternatifleri sıralanabilir.

Öncelikli olarak imar programlarının mevzuata uygun şekilde hazırlanması ile AAD neticesinde tatbik edilmesi beklenmektedir. Zaten İmar Kanunu’nun 15.maddesi

7181 sayılı kanunun 8.maddesi ile 04.07.2019'da yapılan değişiklik de buna işaret etmektedir. Uygulama yaparken tevhit şartı olmayacak şekilde imar parseli üretilmesi esas alınmalıdır. AAD dışında, kamulaştırma veya talebe bağlı değişiklik işlemleri ile de planlar uygulanabilmektedir. Bazı durumlarda kamulaştırma artığı olarak kalan parseller nedeniyle veya uygulamadan önceki yapılaşmadan dolayı tevhit şartlı parsel üretmek zorunluluğu oluşabilmektedir. Bu tip tevhit şartlı parseller, talebe bağlı değişiklik işlemleri ile imar planının ihdası sırasında; imar durum belgesi verilmesi, imar planı lejantı veya plan notları ile yönetilmektedir. Ayrıca, bazı tevhit şartlarının tapu siciline bir kısıt/ takyidat olarak tescil edildiği de bilinmektedir. Çoğu zaman tevhit şartlı parsel malikleri ile bu taşınmazlardan etkilenen 3.kişilere konunun çözümü ile ilgili alternatif yaklaşımlar sunulmamaktadır. Bu durum uluslararası hukuk ve iç hukuk ile güvence altına alınan mülkiyet hakkı ve bu hakkın "herkese karşı ileri sürülebilecek olması ilkesi" ile örtüşmemektedir.

Bilindiği üzere uygulamada parsellerin tevhibi konusu genellikle kentin yerleşik alanlarında ve yapılaşmayı büyük oranda tamamlamış yapı adalarında ortaya çıkmaktadır. Fakat AAD ile üretilen parsellerin "tamamının hisseli veya müstakil olmasına bakılmaksızın doğrudan yapılaşmaya hazır olması gerekliliği" kuralı göz ardı edilerek bazı parsellere komşu parsellerle tevhit şartı getirildiği de yukarıda arz ve izah edilmiştir. AAD ile düzgün geometride, tüm şehircilik faaliyetlerinden istifade edebilecek, kısıtsız parseller üretilmesi beklenirken, tevhit şartlı parsel üretilmesi son derece yanlış ve mülkiyet hakkını kısıtlar niteliktedir. Bu nedenle yapılacak bir yasal düzenleme ile tevhit şartlı parsel üretilmesi yasaklanabilir.

Yukarıda sunulan iş akışı mutlaka zamansal anlamda da bir kurala bağlanarak yasal anlamda güvence altına alınan mülkiyet hakkının kullanılabilmesi için tevhit şartının bir ayak bağı olmaktan çıkartılması sonucunu da doğuracaktır. Yukarıda örnek uygulama 2 ile verilen AAD çözümü ayrıca ele alınmalıdır. Gerek tevhit şartlı parsellerdeki mülkiyet ve imar sorunlarının giderilmesi ve gerekse de uygulama ile ilgili olarak ortaya konulması gereken bazı hususlar bu tip sorunların çözmede etkili olabilir. AAD sonucunda üretilen parsellerin mevzuata uyarlı ve kısıtsız olarak ebatlandırılması için yetkin bir komisyon kurulması ve bu komisyonunun her bir parsel için "kadastro tutanağı" gibi bir rapor hazırlaması çok faydalı olacaktır. Şöyle ki AAD'nin subjektif bir işlem olması nedeniyle düzenlemeden etkilenen parsel maliklerine 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebligat yapılmadığı sürece bu maliklerin zamansal olarak hak düşürücü süreye tabi olmadan dava açma hakları olması, imar haklarının her an bozulma tehdidi ile hukuki güvenceden yoksun kalmasına sebep olabilmektedir. Bunu önlemek amacıyla yukarıda önerilen komisyon kararının yargısal de-

netim aşamasında uyumsuzluğun çözümüne önemli katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Bu bağlamda “AAD sonucu üretilen parselasyon haritası raporuyla bir bütündür.” ifadesinin bir hüküm olarak mevzuata getirilmesinin yararlı olacağı düşünülmektedir.

Özellikle ortaya konulan iş akışı modelinde ikinci aşama olarak tanımlanan çözüm alternatiflerinin talebe bağlı veya re’sen uygulanması başlığı mutlaka bir zaman çizelgesine bağlanarak yasallaştırılmalı. Tevhit şartına konu olay, taşınmazın niteliğine uygun meslek disiplini mensuplarınca raporlanmalı. Arından tarafların belirlenen süre içinde anlaşması beklenmeli. Anlaşma sağlanması durumunda tevhit şartı ortadan kaldırılacaktır. Anlaşma olmadığı durumda, idarenin yetkisi ile tevhit şartlı parsel satın alınmalı veya kamulaştırılmalı. Ardından tevhit şartı ile kısıtlanan diğer parsel maliki, idare tasarrufundaki taşınmazı satın almalıdır.

Tüm bu önerilerin yanında radikal bir çözüm olarak kentlerin ada bazında parselenmesi yerine ada içinde “tek ada tek parsel” yaklaşımı ile tevhit yolunun terk edilmesi önerilmektedir. Ancak böylesi bir yaklaşımla imar hukukunun parsel hapsedilmemesi sağlanabilir.

KAYNAKLAR

- BAŞPINAR V., (2009). Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Syf 101.
- BRUCE, J. W. 1998. Tenure Brief, Review of Tenure Terminology, Land Tenure Center, An Institute for Research and Education on Social Structure, Rural Institutions, Resource Use, and Development, University of Wisconsin, 8 pages, Madison.
- ÇORUHLU Y.E., DEMİR O., 2013. Vakıf Taşınmazlarda Arsa ve Arazi Düzenlemesi Sürecinin İncelenmesi, Ankara Barosu Dergisi, c.71, ss.57-83.
- ÇORUHLU Y.E., DEMİR O., YILDIZ O., 2015. 3B Kadastro Nesnesi: Hava Hakkı ve Kat Mülkiyetine Yönelik Gelişim Süreci Analizi, Ankara Barosu Dergisi, c.73, ss.397-420.
- ÇORUHLU Y.E., UZUN B., YILDIZ O., (2019). Kamulaştırmaz Hukuki El Atma Kavramının İncelenmesi ve Muhtemel Çözüm Yaklaşımlarının Geliştirilmesi, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, cilt.11, ss.1-27.
- DALE, P. F. ve MCLAUGHLIN, J. D. 1999. Land Administration, Oxford University Press, New York, ISBN: 0-19-823390-6, 169 pages.
- DOEBELE WA (1986). Conceptual models of land readjustment in: Minerbi L, Nakamura P, Nitz K, Yanai J (eds) Land readjustment: the Japanese system, Oelgescelager. Gunn & Hain / Lincoln Institute of Land Policy, Boston, pp 81–96.
- EREN F., (2012). Mülkiyet Hukuku, Yetkin Yayınları, 2. Baskı, Sayfa.4, Ankara.
- ERSOY, M. (2007). İmar Mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu. Bölgesel Kalkınma ve Yönetişim Sempozyumu, TEPAV, ODTÜ Mimarlık Fakültesi Yayını ss. 215-231.
- GIRITLI İ., AKGÜNER T., (1987). İdare Hukuku Dersleri II, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1987, s. 63. Bkn.16.5.1956 tarihli ve 1956/1 E. 1956/6 K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararı.
- GÖZLER, K., (2009). İdare Hukuku, Cilt: II, 2. Baskı, Ekin Kitabevi, Bursa, 996s.
- KALABALIK, H., (2018) İnsan Hakları Hukukuna Giriş, Ağustos 2019 / 2. Baskı / 423 Syf.
- KELSEN, Hans, “Saf Hukuk Kuramı: Devlet ve Hukuk Özdeşliği”, Devlet Kuramı İçinde (Der. Cemal Bali Akal), Dost yy, Ankara, 2000.
- KULUÇLU E., 2008. “Türk Hukuk Sisteminde Normlar Hiyerarşisi ve Sayıştay Denetimine Etkileri”, Sayıştay Dergisi, Sayı: 71 (Ekim-Aralık 2008), 3-22.
- NALBANT, A. (2015). “Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ve Anayasal Bireysel Başvuru”, Anayasa Yargısı 32, 423-442.

- RESMİ GAZETE, 1982, Türkiye Cumhuriyeti Anayasası, Başbakanlık Basımevi 17863, 129-182. http://www.tbmm.gov.tr/anayasa/anayasa_2011.pdf.
- RESMİ GAZETE, 1983, Kamulaştırma Kanunu, Başbakanlık Basımevi 18215, 6203-6218-6, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2942.pdf>.
- RESMİ GAZETE, 1985a, İmar Kanunu, Başbakanlık Basımevi, 18749, 6677-6679, <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>.
- RESMİ GAZETE, 1985b, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Başbakanlık Basımevi, 18916 mükerrer, <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Asp?MevzuatKod=7.5.4877&Mevzuatlliski=0>.
- RESMİ GAZETE, 1985c, İmar Kanununun 18 İnci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, 18916, <http://www.mevzuat.gov.tr/Metin.Asp?MevzuatKod=7.5.4878&Mevzuatlliski=0&sourceXmlSearch>.
- RESMİ GAZETE, 2001, Türk Medeni Kanunu, Başbakanlık Basımevi 24607, 8049-8210. <http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/Metin1.Asp?MevzuatKod=1.5.4721&Mevzuatlliski=0&sourceXmlSearch=&Tur=1&Ter-tip=5&No=4721>.
- TEKİN A. (1991) "Kamu Yararı Kavramı Üzerine Düşünceler", Amme İdaresi Dergisi, Cilt:24, S:2, 1991, s.11.
- URL-1, 2017. Universal Declaration of Human Rights, All Human Rights for All, Fiftieth Anniversary of the Universal Declaration of Human Rights (1948-1998), <http://www.un.org/en/documents/udhr/index.shtml>, 11.04.2017.
- URL-2, 2017. European Convention on Human Rights, http://www.echr.coe.int/documents/convention_tur.pdf, 11.04.2017.
- URL-3, 2017. Danıştay Başkanlığı Emsal Karar Sorgulama Servisi, <http://emsal.danistay.uyap.gov.tr/BilgiBankasiIstemciWeb/>, 20.04.2017.
- UZUN B., (2009). "Using Land Readjustment Method as an Effective Urban Land Development Tool in Turkey", Survey Review, vol.41, pp.57-70.
- YILDIZ O., Coruhlu, Y. E., Biyik C., (2018) "Registration of Agricultural Areas Towards the Development of a Future Turkish Cadastral System", Land Use Policy, 78, pp.207-218.