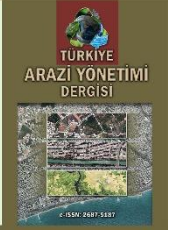




# Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

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



Araştırma Makalesi

## İmar Uygulaması Kapsamında Gerçekleştirilen Bedelsiz Terklerin Danıştay Kararları Çerçevesinde İncelenmesi

Yüksel BOZ<sup>\*1</sup>, Tayfun ÇAY<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Hacettepe Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Geomatik Mühendisliği Bölümü, Ankara

<sup>2</sup>Konya Teknik Üniversitesi, Mühendislik ve Doğa Bilimleri Fakültesi, Harita Mühendisliği Bölümü, Konya

### ÖZ

#### Anahtar Kelimeler:

Arsa ve Arazi Düzenlemesi  
DOP  
Danıştay  
Bedelsiz Terk  
İmar Kanunu

İmar planları, yerleşim yerlerindeki yapılaşmaların sağlıklı, planlı ve çevre şartlarına uygun olarak gerçekleştirilmesini sağlamak amacıyla tasarlanırlar. İmar planlarının uygulanması farklı şekillerde gerçekleştirilebilir. (i) Kamulaştırma, (ii) Taşınmaz sahibinin isteği üzerine yapılan uygulamalar (ifraz ve tevhid), (iii) Arsa ve Arazi Düzenlemesi şeklinde tanımlanan üç yöntemle imar planlarının öngördüğü düzenlemeler hayata geçirilir. Bu üç yöntemden ikincisi parsel bazında imar uygulaması şekli olup, taşınmaz sahiplerinin parsellerinin kamu hizmetlerine rastlayan kısımlarını bedelsiz kamuya bırakmalarını, diğer bir ifadeyle terk etmelerini gerektirir. Kamu hizmetleri için yapılan bedelsiz terklerin, imar uygulama yöntemlerinden üçüncüsü olan Arsa ve Arazi Düzenlemesi esnasında bu kamu hizmetlerinin sağlanması amacıyla kesilen düzenleme ortaklık payı (DOP) ile ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Bu çalışmada, arsa ve arazi düzenlemesi öncesi yapılan bedelsiz terk oranının, arsa ve arazi düzenlemesi esnasında hesaplanan DOP oranından (veya yürürlükteki en üst DOP oranından) az veya çok olması durumunda verilen Danıştay kararları incelenmiştir.

## Examination of the Council of State Decisions on Free Cedings Occurred Under the Development Law

#### Keywords:

Land Readjustment  
RPS  
Council of State  
Free Ceding  
Development Law

### ABSTRACT

Development plans are prepared for the purpose of building safe, organized constructions that are also convenient for the environmental conditions. Development plans can be implemented in several ways. (i) Expropriation, (ii) Voluntary applications of the land owners (subdivision and consolidation), (iii) Land Readjustment are the three methods used to execute the regulations set forth by development plans. The second one is a parcel-based method that forces the land owners to cede some part of their land for the public services. The ceded portions of the land must be associated with the Readjustment Participation Share (RPS), which is taken from the land owners to provide public services during the land readjustment. In this paper, the commands of the Council of State in Turkey on the situations where the free cedings before the land readjustment are lower or greater than the calculated RPS (or the maximum limit of RPS in effect) during the land readjustment practices have been examined.

#### \*Sorumlu Yazar

(yboz@hacettepe.edu.tr) ORCID ID 0000-0002-8135-8308  
(tcay@ktun.edu.tr) ORCID ID 0000-0002-4661-5583

## 1. GİRİŞ

İmar planları, yerleşim yerlerindeki yapılaşmaların sağlıklı, planlı ve çevre şartlarına uygun olarak gerçekleştirilmesini sağlamak amacıyla tasarlanırlar. Ülkemizde imar planlarının uygulanması 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre gerçekleştirilir. İmar planları ile düzenli ve planlı konut alanları tesis edilirken imar planının kapsadığı alandaki ihtiyaç duyulan kamu hizmetleri (yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan açılacak alanlar, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanları) için de alanlar oluşturulur (Resmi Gazete, 1985). Burada dikkat edileceği üzere, 10.07.2019 tarihinde 30827 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile kamu hizmetlerine ilişkin tanımlamaların kapsamı genişletilmiştir (Resmi Gazete, 2019).

İmar planı uygulama yöntemlerinden birisi olan kamulaştırma yönteminde, imar planında tanımlanan kamu hizmet alanlarından bir veya bir kaçının özel mülkiyetteki parsellere rastlaması sonucu, özel mülkiyetteki taşınmazın kamulaştırma yolu ile kazanılması ve kamu hizmetine tahsis edilmesi amaçlanır. İmar Kanunu’nda kamulaştırma ile ilgili hükümlere 10 ve 13’ncü maddelerde yer verilmek olup, kamulaştırma işlemleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’na göre gerçekleştirilmektedir (Yıldız, 1995).

İmar planının bir bütün olarak uygulanmasını sağlayan yöntem İmar Kanunu 18’inci maddesi ile tanımlanan arsa ve arazi düzenlemesidir. Düzenleme sonrası taşınmazlar, oluşacak kamu hizmetleri ve altyapı tesisleri ile değer kazanacağından, söz konusu değer artışı nedeniyle düzenlemeye giren parsellerden yüzölçümleriyle orantılı olarak kesintiler yapılacaktır. DOP olarak adlandırılan bu kesinti miktarı düzenlemeye giren arsa ve arazilerin yüzölçümlerinin % 45’ini geçemez. DOP hesabı sonucunda bulunan oran % 45’in üzerinde ise arda kalan kısım için kamulaştırma yoluna gidilir. Burada bir hususu belirtmekte fayda vardır. 10.07.2019 tarihinde 30827 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18’nci maddesinde daha önce %40 oranında olan DOP, %45 olarak değiştirilmiştir (Resmi Gazete, 2019).

Bir diğer imar planı uygulama yöntemi de taşınmaz sahibinin isteği üzerine gerçekleştirilen uygulamalardır. Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde, imar planı kapsamındaki taşınmaz sahiplerinin istekleri üzerine gerçekleştirilen ve

dayanağını 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15 ve 16’ncı maddelerinin oluşturduğu ifraz (ayırma) ve tevhid (birleştirme) işlemlerinden oluşur (Yıldız, 1995). 10.07.2019 tarihinde 30827 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile İmar Kanunu’nun 15’nci maddesinde yapılan değişiklik ile gerçekleştirilecek ifraz ve tevhid işlemleri ile ilgili olarak “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.” hükümlerine yer verilmektedir (Resmi Gazete, 2019). İmar Kanunu Madde 15’te “İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.” ifadesi yer almaktadır. İmar Kanunu Madde 16’da ise “Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re’sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkinin, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurumlarınınca onaylanır.” ifadesine yer verilmektedir.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü’nün (TKGM) 08.11.2019 tarihli ve 2019/13 sayılı “Talebe Bağlı İşlemler ile Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü” Genelgesi’nin 27’nci maddesinin B/5 fıkrasında da İmar Kanunu’nun 15’nci maddesinde yapılan değişikliğe atıfta bulunularak taşınmazlara ilişkin ifraz veya tevhid işleminin gerçekleştirilebilmesi için öncelikle parselasyon planının yapılmış olması şartına vurgu yapılmaktadır (TKGM, 2019). İmar Kanunu’nun 15’nci maddesinde yapılan değişiklik öncesinde ise imar planı neticesinde kadastro parseliyle bu parsel tahsis edilen imar parselin aynı yerde bulunması halinde 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18’inci maddesine dayanılarak imar uygulamasının gerçekleştirilmesini beklemeksizin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15 ve 16’ncı maddelerine dayanılarak taşınmaz sahibinin talebi üzerine imar parseli oluşturulabilmekteydi (Koçak, 2009). 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18’inci maddesinin uygulama yönetmeliğinin 11’nci maddesinde “Taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülka 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39’uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 35’e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.” ifadesi yer almaktadır. DOP oranını temsil eden %35, 17.12.2003 tarihli 5006 sayılı kanunla %40 olarak değiştirilmiştir (Resmi Gazete, 2003). Bu oran son yapılan değişiklikle yukarıda da ifade edildiği üzere %45 yapılmıştır. DOP oranını % 45 şeklinde dikkate alarak yönetmeliğin bu maddesi şöyle yorumlanabilir: İmar Kanunu 18’nci maddesine göre imar uygulaması yapılacak parsellerden, uygulama öncesinde

yapılmış olan ifraz esnasında bedelsiz yola terk gerçekleştirilmiş ve bu bedelsiz terk miktarı parsel yüzölçümünün % 45'inin altında ise İmar Kanununun 18'nci maddesine göre gerçekleştirilen imar uygulaması esnasında parselden kesilecek DOP miktarı daha önceden yapılmış olan terk dikkate alınarak toplam kesinti % 45'i geçmeyecek şekilde düzenleme sahasında hesaplanan DOP oranına tamamlanır.

Danıştay Başkanlığı tarafından verilen kararlara bakıldığında, bedelsiz terkler konusunun Danıştay Dava Daireleri arasından Danıştay 6'ncı Daire'nin görev ve yetkileri arasına girdiği görülmektedir. Danıştay tarafından 2016 yılında yayınlanan, Dairelerin İş Bölümü başlıklı Başkanlık Kurulu Kararı'nda Danıştay 6'ncı Daire'nin "İmar Kanunu ile diğer kanunlar ve ilgili mevzuata göre her tür ve ölçekteki planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması, arsa ve arazi düzenlenmesi, ifraz ve tevhit işleri, imar durumu, ruhsat ve kamulaştırma işlemlerine karşı plan ile birlikte veya müstakilen tesis edilen işlemlerden" sorumlu olduğu belirtilmektedir (Danıştay, 2016). Bedelsiz terkler ve bunların DOP ile ilişkilendirilmesi hususunda Danıştay 6'ncı Dairesi'nin kararlarına ilişkin örnekler aşağıda yer verilmiştir. Bu örnekler incelenirken, DOP oranına ilişkin güncel değerler %45 olduğu göz önünde bulundurulmalı ve karar metinlerindeki DOP oranı ile ilgili ifadelerin eski düzenlemelere ait oranlar olduğu gözden kaçırılmamalıdır.

## **2. BEDELSİZ TERKİ BULUNAN PARSELLERDEN, HESAPLANAN VEYA EN ÜST DOP ORANINA TAMAMLANACAK ŞEKİLDE İLAVE KESİNTİ YAPILABİLECEĞİNE DAİR DANIŞTAY 6'NCI DAİRE KARARLARI**

### **2.1. Esas No: 1989/901, Karar No: 1990/477, Tarih: 28.03.1990**

"Dava ... ilçesi ... mahallesinde davacılar ait 386, 388, 389 ve 390 sayılı kadastro parsellerini de içine alan 128 ada için yapılan parselasyon planının kendi taşınmazlarıyla ilgili bölümünün iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince yerinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen raporda, uyumsuzluk konusu parselasyon planının davacıların taşınmazlarına ilişkin bölümünün şehircilik ilkelerine, belde ihtiyaçlarına ve imar mevzuatına uygun olduğu yolunda görüş belirtildiği, bu raporla dava dosyası ve işlem dosyasındaki bilgi ve belgelerin birlikte incelenmesinden dava konusu düzenlemede 3194 sayılı imar yasasının 18'inci maddesi ve ilgili yönetmelik hükümlerine aykırılık bulunmadığının anlaşıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, karar davacılar tarafından temyiz edilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden davacılar murislerinden intikal eden 3120 m<sup>2</sup> lik taşınmazın aralarındaki anlaşmayla ifraz edilerek imara uygun bağımsız parseller haline getirildiği, bu anlaşma ve ifrazın 4.12.1984 günlü encümen kararıyla uygun bulunarak bağımsız parsellerin tapuya tescil edildiği,

bu ifraz sırasında taşınmazın yaklaşık %14 ünü oluşturan 449 m<sup>2</sup> lik bölümünün belediyeye yol için terkedildiği, daha sonra aynı parselleri de içine alan düzenleme yapılarak bu defa aynı bölgede yer alan diğer taşınmazlarda birlikte %23 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı anlaşılmaktadır.

Davacıların ifraz sonucu imara uygun parselleri oluşturduğu, değer artışının bu arada meydana geldiği, düzenlemenin herhangi bir artış sağlamadığı, bu nedenle düzenleme ortaklık payı alınmaması gerektiği yolundaki iddialarının, 3194 sayılı yasanın 15'inci maddesindeki açıklık karşısında hukuki dayanağı bulunmamaktadır.

Ancak imar Kanununun 15'inci maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesiyle ilgili esasları düzenleyen yönetmeliğin 11'inci maddesinde taşınmaz sahiplerinin istekleri üzerine, yürürlükten kalkan imar yasasının 39'uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden, düzenlemeye alınanların ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği hükme bağlanmış bulunmaktadır, imar Yasası ve yönetmelikte düzenleme ortaklık payının en fazla %35 oranında alınabileceği belirtilmiş olup, davacının belediye başkanlığına verdiği 25.10.1989 günlü dilekçeye belediye başkanının imzasıyla konulan şerhte bu bölgede %23 oranında ortaklık payı alındığı ifade edildiğinden, yukarıda yazılı yönetmelik hükmü uyarınca davacılar tarafından alınan ortaklık payının da bu oranda olacağı açıktır.

Bu durumda davacıların daha önce bedelsiz olarak taşınmazlarının %14 oranındaki bölümünü yola terk etmeleri nedeniyle dava konusu parselasyon sırasında bu oranın %23'e tamamlanması gerektiği halde, yeniden bu oranda pay alınmasında yönetmelik hükmüne uyarlık bulunmadığından, dava konusu parselasyon planının davacıların parseline ilişkin bölümünün iptali gerekirken davanın reddine karar verilmesinde isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle temyize konu Aydın İdare Mahkemesinin 30.12.1988 günlü, E: 1987/141 K:1988/820 sayılı kararının bozulmasına, uyumsuzluğun niteliği ve dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler dava hakkında karar vermeye yeterli görüldüğünden, 2577 sayılı idari Yargılama Usulü Kanununun 49'uncu maddesinin 2'nci bendi uyarınca işin esasının incelenmesine geçilerek yukarıda belirtilen nedenlerle dava konusu işlemin iptaline 28.3.1990 tarihinde oybirliğiyle karar verildi." (Danıştay Altıncı Daire, 1990).

### **2.2. Esas No: 1992/325, Karar No: 1992/3286, Tarih: 24.09.1992**

"Dava, 857 ada, 216 parsel sayılı taşınmazı da içeren alanda 3194 sayılı yasanın 18'inci maddesi uyarınca yapılan düzenleme işlemini onayan belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince, mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporda,

uyuşmazlık konusu taşınmazın düzenleme öncesinde müstakilen davacıya ait olduğu, 330 m<sup>2</sup> miktarında iken, önceden yapılan yol terkleri de göz önüne alınarak işleme toplam 449 m<sup>2</sup> nin esas alındığı, 157 m<sup>2</sup> nin düzenleme ortaklık payı olarak alınarak 242 m<sup>2</sup> lik 2338 ada 3 nolu parselin müstakil olarak davacıya verildiği, kalan 50 m<sup>2</sup> si için ise ortaokul yeri olarak belirlenmiş 1 nolu parselde hissedar edildiği, matematiksel yönden işlemin uygun olduğu, ancak uyuşmazlık konusu taşınmazla ilgili olarak 1974 yılında yapı kullanma izni alındığı, mevzuata uygun yapılaşma sağlandığı ve aynı imar adasında meri imar planı paftası lejantında belirlenen yapılaşma emsallerine uygun binalar inşa edilmiş olduğu, bu durumda ise imar mevzuatına göre söz konusu imar adası muaf tutulmak suretiyle düzenleme işleminin yapılması gerektiği düzenleme işleminin yapılaşma nedeniyle müktesep hakları göz önüne alınmadığı, bu nedenle imar mevzuatına teknik yönden uygun bulunmadığının belirtildiği, düzenlemenin imar planına uygunluğu sağlamak üzere belirlenen sahalarda yapılması gereğinin açık olduğu, ayrıca imara uygun yapılaşmaların mümkün olduğu ölçüde korunması gerektiği, olayda, dava konusu parsel üzerinde imar planına uygun şekilde yapılaşma bulunduğu sabit olduğuna göre bu yapının müktesep haklarının, durumunun korunması gerekirken, buna uyulmadığının anlaşıldığı, ayrıca düzenlemenin imar planına uygun yapılaşmanın bulunduğu yerde, uygulanmasını sağlayacak kamu yararı ve gereğinin ortaya konmadığı gerekçeleriyle düzenleme işleminin davacının parseli ile ilgili kısmının iptaline karar verilmiş ve bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.

İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 11'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında; "Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39'uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir" kuralı yer almaktadır.

Dava dosyası ve karar düzeltme dilekçesinin incelenmesinden 216 sayılı parselin 131 sayılı parselin ifrazından oluştuğu, ifraz nedeni ile 0,2659 oranında yola iştirak payı alındığı, 330 m<sup>2</sup> olan 216 sayılı parselin ana parselin ifrazı sırasında yola terk edilen miktar eklenerek 449m<sup>2</sup> üzerinden düzenlemeye tabi tutulduğu ve bu miktar üzerinden %35 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı anlaşılmış olup, yukarıda anılan yönetmelik kuralı uyarınca 330 m<sup>2</sup> olan 216 sayılı parselden 0,2659 terk oranını %35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınması gerektiği ve düzenleme ortaklık payının alınış şekli düzenlemenin tamamını ilgilendirdiğinden 216 sayılı parselinde bulunduğu alanda 3194 sayılı yasanın 18'inci maddesi uyarınca yapılan düzenleme işleminde mevzuata uyarlık bulunmadığı açıktır. Bu durumda düzenleme işleminin tamamının yukarıda

#### 2.4. Bölüm 2 Özeti

belirtilen gerekçeyle iptal edilmesi gerekirken müktesep hakların korunmadığı gerekçesiyle yalnızca dava konusu parsel ile ilgili olarak iptal kararı verilmesinde isabet görülmemiştir. Temyize konu Adana 2.İdare Mahkemesinin 7.3.1991 günlü, 1991/170 sayılı kararının yukarıda açıklanan gerekçe ile onanmasına karar verildi." (Danıştay Altıncı Daire, 1992a).

#### 2.3. Esas No: 1991/312, Karar No: 1992/3774, Tarih: 19.10.1992

"Dava, taşınmazların 3194 sayılı yasanın 18'inci maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulmasına ilişkin davalı idare işleminin iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi üzerine düzenlenen raporun sonuç kısmına katılmanın mümkün olmadığı belirtilerek 2662 m<sup>2</sup> miktarında taşınmazın davacıya tahsis edilmesi gerektiği, 2558 m<sup>2</sup> miktarında yer verilmesinin yasa ve yönetmeliğe aykırı olduğu gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir.

3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesinin 2. fıkrasında "Belediyeler veya Valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağılımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde otuzbeşini geçemez" kuralı yer almaktadır.

İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliğin 11'inci maddesinin son fıkrasında, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39'uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği kurala bağlanmıştır. Uyuşmazlık konusu olayda, düzenlemeye tabi tutulan taşınmazın düzenlemeden önce, ilk ifraz sırasındaki yüzölçümü toplam olarak 3936 m<sup>2</sup> olduğundan, düzenleme ortaklık payı hesabının bu miktar üzerinden yapılması ve ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınması gerekmektedir.

Dosyanın incelenmesinden bu hesaplama yöntemine uyularak 3936 m<sup>2</sup>'lik taşınmaz üzerinden davacıya 2558 m<sup>2</sup> miktarında pay verildiği anlaşıldığından, İdare Mahkemesince verilen kararda yasal isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle temyize konu Adana 2. İdare Mahkemesinin, 12.9.1990 günlü, 1990/669 sayılı kararının bozulmasına karar verildi." (Danıştay Altıncı Daire, 1992b).

**Tablo 1.** Bölüm 2'deki Danıştay 6'ncı daire kararlarının özet tablosu

Karar Tarihi	Dava Konusu	Dayanılan Yasa ve İlgili Maddeleri	Söz Konusu Alan Miktarı	İlk Kesinti Miktarı (A) m <sup>2</sup>	Hesaplanan DOP ve Buna Karşılık Gelen Kesinti Miktarı (B) m <sup>2</sup>	Olması Gereken İlave Kesinti Miktarı (A-B) m <sup>2</sup>
28.03.1990	Daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden alınan terk miktarına ilave olarak, düzenleme esnasında hesaplanan DOP oranı olan %23 kadar ilave bir kesinti daha yapılması	3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 18'nci maddeleri, Mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanunu'nun 39'ncu maddesi, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 49'ncü maddesi	3120	449	%23 - 717,6	268,6
24.09.1992	Daha önce yola terki olan parselden, %35 DOP oranı dikkate alınarak ilave kesinti yapılması ve ortaokul parseli ile hisselendirilmesi	3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 18'nci maddeleri, Mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanunu'nun 39'ncü maddesi	449	119	%35 - 157	38
19.10.1992	Yola terki bulunan parselden, %35 DOP oranı dikkate alınarak fazla kesinti yapıldığının iddia edilmesi	3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 18'nci maddeleri, Mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanunu'nun 39'ncü maddesi	3936	1378	%35 - 1378	0

Bölüm 2.1'de verilen 28.03.1990 tarihli karar incelenecek olursa; dava konusu taşınmazlardan daha önceden bedelsiz yola terk olarak yaklaşık %14'lük bir kesinti yapılmış olduğundan bu taşınmazlardan düzenleme esnasında hesaplanan DOP oranı %23 kadar ilave bir kesinti daha yapıldığı anlaşılmış ve bu işlem iptal edilmiştir. Çünkü, olması gereken taşınmazların ilk alanlarından, ilk kesinti miktarı olan %14'ü, hesaplanan %23 DOP oranına tamamlayacak kadar ilave bir kesinti yapılması idi.

Bölüm 2.2'de verilen 24.09.1992 tarihli karar incelenecek olursa; dava konusu taşınmazdan daha önceden bedelsiz yola terk olarak 119 m<sup>2</sup> bir kesinti yapılmış olduğundan düzenleme esnasında bu taşınmazdan, önceki kesinti miktarını DOP oranının en üst sınırı olan %35'e tamamlayacak kadar ilave bir kesinti daha yapılabileceği belirtilmiştir. İlave kesinti ve ortaokul parseline hisselendirilen 50 m<sup>2</sup> lik alan sonrasında taşınmaz malikine 242 m<sup>2</sup> lik bir parsel kalmaktadır. Oysa taşınmaz maliki yola terk sonrası elinde kalan 330 m<sup>2</sup> lik parsel üzerinde mevzuata uygun yapı yapmış olduğundan sonradan gerçekleştirilen hesaplamaların ilgili taşınmaza uygulanması mümkün olmadığından düzenleme

işleminin davacı taşınmaz sahibinin parseli ile ilgili kısmının iptali uygun görülmüştür.

Bölüm 2.3'de verilen 19.10.1992 tarihli karar, ifraz sırasında yüzölçümü 3936 m<sup>2</sup> olan taşınmaz sahibine terk sonrasında 2558 m<sup>2</sup> yer verilmesi ve taşınmaz sahibinin tahsis edilen bu miktara itiraz etmesi ile ilgilidir. Taşınmazın düzenlemeye tabi tutulması sonucunda davacıya 2558 m<sup>2</sup> yerine 2662 m<sup>2</sup> yer verilmesi gerektiğine İdare Mahkemesi'nce karar verilmiştir. Oysa ilgili tarihte geçerli DOP oranı olan %35 dikkate alınarak gerçekleştirilen hesaplama sonucunda söz konusu taşınmazdan yapılan kesinti miktarında bir yanlışlık olmadığı, Danıştay 6'ncı Daire kararında belirtilerek, İdare Mahkemesi'nin kararının bozulmasına karar verilmiştir.

İmar Kanunu 18'inci madde uyarınca yapılacak düzenlemede, daha öncesinde bedelsiz terki bulunan parsellerden, bu terk oranını hesaplanan DOP oranına tamamlayacak fark kadar ilave kesinti yapılabileceğine dair diğer Danıştay 6'ncı Daire kararları da mevcuttur (Danıştay Altıncı Daire, 1998; 2001; 2012).

### 3. GEÇMİŞTE YAPILAN BEDELSİZ TERKLERİN DÜZENLEME ESNASINDA HESAPLANAN VEYA EN ÜST DOP ORANINDAN FAZLA OLMASI DURUMUNDA DANIŞTAY KARARLARI

#### 3.1. Esas No: 1996/1478, Karar No: 1997/1367, Tarih: 13.03.1997

"Dava, ... İlçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... sayılı parselin bulunduğu alanda 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işlemine ilişkin ... günlü, ... sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmış, İdare Mahkemesince; mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucu düzenlenen rapor ile dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesinde, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsalarından yeteri kadar sahanın düzenlenmeden önceki yüzölçümlerinin %35'ini geçmemesi şartıyla düzenleme ortaklık payı olarak düşülebileceğinin ve bu madde ile ilgili esaslar hakkında yönetmeliğin 11'inci maddesinde, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %35'e (en çok) tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceğinin hükme bağlandığı, bu durumda, yukarıda sözü edilen yasa ve yönetmelik hükümlerinden anlaşılacağı üzere, taşınmazlardan, ifraz sırasında alınan terk oranını düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayacak kadar fark alınabileceğinden, uyumsuzluk konusu olayda ifraz sırasında yapılan terk miktarının düzenleme alanında %10.8 olarak belirlenmiş olan düzenleme ortaklık payı oranından fazla olması karşısında davacılar düzenleme ortaklık payı alınmasında mevzuata uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşıldığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş, bu karar davalı idare tarafından temyiz edilmiştir.

Dava konusu işlemin yukarıda özetlenen gerekçeyle iptali yolundaki temyize konu ... 1.İdare Mahkemesinin ... günlü, 1995/771 sayılı kararında, mahkeme kararının onanmasına, karar verildi." (Danıştay Altıncı Daire, 1997)

Bölüm 3.1'de verilen Danıştay kararından anlaşılacağı üzere, geçmişte yapılan bedelsiz terk miktarı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca gerçekleştirilen düzenleme esnasında hesaplanan DOP oranından fazla olduğundan dava konusu parselden tekrar bir kesinti yapılması uygun bulunmamış ve işlemin iptaline karar verilmiştir.

#### 3.2. Esas No: 2005/3220, Karar No: 2009/35, Tarih: 19.02.2009

"Dava, Manisa, Demirci İlçesi, ... Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parsel sayılı davacıya ait taşınmaz kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin 22.10.2002 günlü, 479 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmıştır. Manisa İdare Mahkemesi 24.2.2004 günlü, E:2003/257, K:

2004/155 sayılı kararıyla; yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen raporla dosyadaki bilgi ve belgelerin birlikte değerlendirilmesinden, ... ada, ... ve ... sayılı parsellerin 1995 yılında ... ada, ... sayılı parselin 3194 sayılı Yasanın 15 ve 16'ncı maddelerine göre ifrazından oluştuğu, davacıya ait ... sayılı parselden %35'in üzerinde düzenleme ortaklık payı alınmış ise de, daha önce yapılan ifraz sırasındaki yola rızaen yapılan terk ve davacı tarafından başlatılan miktarın parselasyon işlemine dikkate alınmamasında ve buna göre düzenleme ortaklık payı hesaplanmasında mevzuata aykırılık bulunmadığı sonucuna varıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar vermiştir. Bu karar temyiz incelemesi sonucunda Danıştay Altıncı Dairesinin 14.2.2005 günlü, E:2004/3189, K:2005/772 sayılı kararıyla; İmar Kanununun 18'inci maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesiyle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 11'inci maddesi uyarınca taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39'uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınacağına hükme bağlandığı, 1995 yılında yapılan ifraz sonucunda davaya konu taşınmazdan bedelsiz yola terk yapıldığının görüldüğü, bilirkişi raporunda da dava konusu parselasyon işlemi tesis edilirken bu rızai terk işlemi göz önünde bulundurulmadan davacıya ait taşınmazdan %37.92 oranında düzenleme ortaklık payı alınmasında anılan Yönetmelik hükmünde yer alan imar kanununun 18'inci maddesi uyarınca yapılacak parselasyonla ilgili esaslara aykırılık bulunduğu gerekçesiyle bozulmuş ise de İdare Mahkemesince anılan bozma kararına uyulmayarak davanın reddi yolundaki ilk kararında ısrar edilmiştir. Davacı 10.6.2005 günlü, E:2005/667, K:2005/698 sayılı ısrar kararını temyiz etmekte ve bozulmasını istemektedir. İmar Kanununun 18'inci Maddesi uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesiyle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 11'inci maddesinde, düzenleme ortaklık payı oranının, bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastral veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranı olduğu, evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış arazi ve arsaların bu ortaklık payı hesabına katılmayacağı, ancak taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı imar kanununun 39'uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği hükme bağlanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden, davacıya ait parselin kadastral ... ada, ... sayılı parselin 1995 yılında bir kısmının bedelsiz olarak yola terk edilmesi suretiyle ifrazından oluştuğu, 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesi uyarınca 2002 yılında tesis edilen dava konusu parselasyon işlemi sırasında da davacı

tarafından parselden 330 m<sup>2</sup>'nin hibe edilerek düzenleme alanında belirlenen düzenleme ortaklık payının karşılanmasında kullanıldığı, dolayısıyla davacının parselden 1995 yılında gerçekleştirilen ifraz işlemi sırasında bedelsiz olarak yapılan yola terk ve 2002 yılında tesis edilen parselyasyon işlemi sırasında da hibe adı altında imar planında yeşil alan olarak ayrılan alanda kullanılmak üzere kesinti yapıldığı, bu kesintinin yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmete ayrılan alanların düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden işlem tarihi itibarıyla %35'e kadar düşülebilen miktar karşılığı bedel olan düzenleme ortaklık payı kapsamında bulunduğu anlaşılmaktadır. 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetler için düzenleme ortaklık payı alınabilecek olması karşısında 1995 yılında yol için

yapılan terkin, yeşil alan için 2002 yılında yapılan hibeden ayrı düşünülmemeyeceği, amacın aynı olduğu hususu göz önünde bulundurulduğunda, uyumsuzlukta davacının taşınmazından yapılan yola terk ve yeşil alan için yapılan hibe miktarını %35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilecekken bilirkişi raporunda da belirtildiği üzere dava konusu parselyasyon işlemi tesis edilirken rızai terk edilen parselyasyon ve hibe edilen miktar göz önünde bulundurulmadan davacıya ait parselden %35'i aşan oranda düzenleme ortaklık payı alınmıştır. Bu itibarla dava konusu işlemin iptali gerekirken davanın reddi yolunda verilen temyize konu İdare Mahkemesinin ısrar kararında hukuki isabet görülmemiştir. Açıklanan nedenlerle Manisa İdare Mahkemesince verilen 10.6.2005 günlü, E:2005/667, K:2005/698 sayılı ısrar kararın bozulmasına, dosyanın anılan Mahkemeye gönderilmesine 19.02.2009 tarihinde oybirliğiyle karar verildi." (Danıştay Altıncı Daire, 2009)

### 3.3. Bölüm 3 Özeti

**Tablo 2.** Bölüm 3'deki Danıştay 6'ncı daire kararlarının özet tablosu

Karar Tarihi	Dava Konusu	Dayanılan Yasa ve İlgili Maddeleri	Davacıdan Ne Kadar Kesinti Yapıldığı
13.03.1997	İfraz sırasında alınan terk oranının, düzenleme esnasında hesaplanan DOP oranından fazla olması durumu	3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18'inci maddeleri, Mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanunu'nun 39'ncü maddesi	Hesaplanan DOP oranı olan %10.8'in üzerinde
19.02.2009	Daha önce ifraz edilerek tescil edilen parselden, düzenleme sonrasında, DOP oranının en üst sınırı olan %35'ten fazla kesinti yapılmış olması	3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18'inci maddeleri, Mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanunu'nun 39'ncü maddesi	En üst sınır olan %35'in üzerinde (%37.92)

Bölüm 3.1'de verilen 13.03.1997 tarihli karar incelendiğinde; ifraz sırasında gerçekleştirilen terk oranının düzenleme esnasında hesaplanan DOP oranı olan %10.8'den fazla olması dolayısıyla taşınmaz sahiplerinden ilave bir DOP kesintisi yapılamayacağına hükme bağlandığı görülmektedir.

Bölüm 3.2'deki 19.02.2009 tarihli karar neticesinde, daha önce ifrazı gerçekleştirilen taşınmazdan düzenleme sonrasında yapılan toplam kesintinin DOP oranının en üst sınırı olan %35'den fazla olamayacağı karara bağlanmıştır. Aynı kararda ayrıca, bedelsiz terk ile yeşil alan için yapılan bağışın aynı şekilde dikkate alınması gerektiği ve terk ve bağış miktarlarının DOP kesintisinde dikkate alınması gerektiği vurgulanmaktadır. Benzer karar Danıştay 6'ncı Dairesinin 16.06.2004 gün, E:2003/493, K:2004/3850 kararında da mevcuttur (Danıştay Altıncı Daire, 2004). Dava konusu taşınmazdan gerçekleştirilen yola terk ve yeşil alan için bağış miktarının o tarihteki en yüksek DOP miktarı olan %35'in üzerinde olmasından dolayı dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

### 4. SONUÇLAR VE BULGULARIN İRDELENMESİ

İmar Kanunu 18'inci madde uyarınca uygulanan arsa ve arazi düzenlemesi haricinde, taşınmaz sahiplerinin kendi istekleri doğrultusunda gerçekleştirilen ifraz uygulamaları esnasında yapılan bedelsiz terklerin, arsa ve arazi düzenlemesi için hesaplanan DOP miktarı ile karşılaştırılması ve bu karşılaştırma neticesinde ortaya çıkan aradaki farkların nasıl değerlendirilmesi gerektiği hususunda Danıştay 6'ncı Dairesinin kararları incelenmiştir. Bölüm 2'de verilen Danıştay kararlarında, bedelsiz terki bulunan parsellerden ancak kanunda tanımlanan en yüksek orana (halihazırda geçerli oran %45) veya hesaplanan DOP oranına tamamlayan orana kadar ilave kesinti yapılabileceği vurgulanmıştır. Bölüm 3'te verilen Danıştay kararlarında ise bedelsiz terk miktarlarının kanunda tanımlanan en yüksek orandan veya hesaplanan DOP oranından fazla olması halinde gerçekleştirilen işlemlerin iptali gerektiğine yer verilmiştir.

Kısaca özetlemek gerekirse, düzenleme öncesi terki bulunan parsellerden sadece, düzenleme

esnasında hesaplanan DOP oranına veya yürürlükteki en üst DOP oranına tamamlayacak kadar ilave kesinti yapılabilmesi söz konusudur. Burada dikkat edilmesi gereken bir başka husus da, bir parselden yalnız bir kereye mahsus DOP kesintisi yapılabileceğidir. Bu husus, Temmuz 2019 tarihinde 7181 sayılı kanunla 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan değişiklik neticesinde İmar Kanunu'nun 18'nci maddesinin 7'nci fıkrasında şöyle ifade edilmektedir: “*Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.*” (Resmi Gazete, 1985). Dikkat edileceği üzere, bir parselden bir defadan fazla DOP alınmaması ilkesine bir istisna getirilmiş ve kanun metninde ifade edilen durumların söz konusu olması halinde DOP üst sınırına kadar ilave kesinti yapılabileceği belirtilmiştir. DOP oranı ile ilgili olması dolayısıyla bu ilave bilgiye burada yer verilmiştir. Bu çalışma ile hedeflenen, Danıştay 6'ncı Daire kararları çerçevesinde, düzenleme öncesi terki bulunan parsellerden gerçekleştirilmiş olan kesintilerin, düzenleme esnasında hesaplanan veya yürürlükte geçerli olan en üst DOP oranı ilişkilendirilmesidir. Elde edilen bulgulara ilişkin açıklamalara, Bölüm 2.4 ve Bölüm 3.3 başlıkları ile verilen bölüm özetlerinde yer verilmiştir.

#### KAYNAKÇA

- Danıştay (2016). Dairelerin İş Bölümü, Danıştay Başkanlık Kurulu Kararı, Karar No: 2016/72.
- Danıştay Altıncı Daire (1990). E:1989/901, K:1990/477, 28.03.1990.
- Danıştay Altıncı Daire (1992a). E:1992/325, K:1992/3286, 24.09.1992.
- Danıştay Altıncı Daire (1992b). E:1991/312, K:1992/3774, 19.10.1992.
- Danıştay Altıncı Daire (1997). E:1996/1478, K:1997/1367, 13.03.1997.
- Danıştay Altıncı Daire (1998). E:1998/2317, K:1998/5615, 19.11.1998.
- Danıştay Altıncı Daire (2001). E:2000/4420, K:2001/5161, 05.11.2001.
- Danıştay Altıncı Daire (2004). E:2003/493, K:2004/3850, 16.06.2004.
- Danıştay Altıncı Daire (2009). E:2005/3220, K:2009/35, 19.02.2009.

Danıştay Altıncı Daire (2012). E:2011/3813, K:2012/447, 06.02.2012.

Koçak, H. (2009). İmar Uygulamasında Düzenleme Ortaklık Payı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 11-15 Mayıs.

Resmi Gazete (1985). İmar Kanunu, Kanun No: 3194, Sayı: 18749.

Resmi Gazete (2003). İmar Kanunu ile İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kanun, Kanun No: 5006, Sayı: 25319.

Resmi Gazete (2019). Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Kanun No: 7181, Sayı: 30827.

TKGM (2019). Talebe Bağlı İşlemler ile Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesi, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Genelge No: 1807.

Yıldız, F. (1995). İmar Bilgisi, Atlas Kitabevi.