

**T.C.
ARTVİN ÇORUH ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANA BİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI**

**TALEBE DAYALI ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ
UYGULAMALARININ İNCELENMESİ: ERZURUM YAKUTİYE
İLÇESİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mert GÜLAKAR

**Danışman
Prof. Dr. Ayşe YAVUZ ÖZALP**

OCAK, 2026

BİLİMSEL ETİK BEYANNAMESİ

Artvin oruh Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsüne Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum ‘‘Talebe Dayalı Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamalarının İncelenmesi: Erzurum Yakutiye İlçesi rneği’’ başlıklı bu çalışmayı;

☒ Baştan sona kadar danışmanım Prof. Dr. Ayşe YAVUZ ÖZALP’ın sorumluluğunda tamamladığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metin içerisinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı taahhüt ederim.

☒ Turnitin benzerlik programından alınmış olan özgünlük raporuna göre tezin benzerlik oranının % 11 olduğunu beyan ederim.

Aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim.

Lisansüstü Eğitim-ğretim yönetmeliğinin ilgili maddeleri uyarınca gereğinin yapılmasını arz ederim.

☒ Tezimin tamamı her yerden erişime açılabilir.

☐ Tezim sadece Artvin oruh niversitesi yerleşkelerinden erişime açılabilir.

☐ Tezimin ... ay süreyle erişime açılmasını istemiyorum. Bu srenin sonunda uzatma için başvuruda bulunmadığım takdirde, tezimin tamamı her yerden erişime açılabilir.

.../.../2026

Mert GÜLAKAR
ORCID NO: 0000-0001-5353-0265

T.C.
ARTVİN ÇORUH ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANA BİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS PROGRAMI

TALEBE DAYALI ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ UYGULAMALARININ
İNCELENMESİ: ERZURUM YAKUTİYE İLÇESİ ÖRNEĞİ

Mert GÜLAKAR
ORCID NO: 0000-0001-5353-0265

Başkan : Prof. Dr. Ayşe YAVUZ ÖZALP
Jüri Üyesi : Prof. Dr. Halil AKINCI
Jüri Üyesi : Dr. Öğr. Üyesi Hasan Tahsin BOSTANCI

ONAY:

Bu Yüksek Lisans tezi, Artvin Çoruh Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Yönetim Kurulunca belirlenen yukarıdaki jüri üyeleri tarafından 23/01/2026 tarihinde oybirliği ile uygun görülmüş ve kabul edilmiştir.

.../.../2026

Prof. Dr. Kerem ÇOŞKUN

Enstitü Müdürü

ÖN SÖZ

“Talebe Dayalı Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamalarının İncelenmesi: Erzurum Yakutiye İlçesi Örneği” konusunda yapılan bu çalışma; Artvin Çoruh Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Harita Mühendisliği Ana bilim Dalında yüksek lisans tezi olarak hazırlanmıştır.

Yüksek Lisans öğrenimim boyunca benden tecrübesini, bilgisini, zamanını esirgemeyen ve beni cesaretlendiren değerli akademisyen Prof. Dr. Ayşe YAVUZ ÖZALP’a bu süreçte bana inandığı, güvendiği ve desteklediği için şükranlarımı sunarım.

Bu süreçte yanımda olan başta Deryanur AŞIKOĞLU EVLEK olmak üzere tüm dostlarıma ve her zaman yanımda olan değerli aileme teşekkürlerimi sunarım.

Mert GÜLAKAR

Artvin – 2026

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	V
KISALTMA DİZİNİ	VII
ŞEKİL LİSTESİ	VIII
TABLO LİSTESİ.....	X
ÖZET	XI
ABSTRACT	XIII
1 GİRİŞ.....	1
1.1. Problemin Tanımı	3
1.2. Çalışmanın Amacı.....	4
1.3. Materyal ve Yöntem	5
1.4. Temel Kavramlar.....	6
1.5. Literatür Özeti	7
2 ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ (AAD) KAVRAMI	9
2.1. Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Amacı ve Önemi	9
2.2. Türkiye'de Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Tarihsel Gelişimi	12
2.3. Dünyada Arazi ve Arsa Düzenlemesi Çalışmaları.....	14
2.4. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yasal Dayanakları.....	19
2.4.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu	19
2.4.2. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik.....	20
2.4.3. 3194 sayılı Yasa ve İlgili Yönetmelikteki 2019/2020/2024 Yılı Değişiklikleri.....	21
2.5. AAD Uygulama Yöntemleri.....	25
2.5.1. Re'sen Yapılan Uygulamalar	25
2.5.1.1. Parselasyon Planı Uygulaması (18. Madde Uygulaması)	25
2.5.1.2. Kamulaştırma	27
2.5.1.3. İslah İmar Planı (2981 Sayılı Yasanın 10/c Uygulaması)	28
2.5.1.4. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları	29
2.5.1.5. Re'sen İfraz ve Tevhit Uygulaması.....	30
2.5.2. Talebe Bağlı Uygulamalar	31

2.5.2.1. İfraz	33
2.5.2.2. Tevhit.....	35
2.5.2.3. Sınır Düzeltmesi	36
2.5.2.4. İhdas	38
2.5.2.5. Yola, Parka ve Otoparka Terk.....	39
2.5.2.6. Kamuya Terk.....	41
2.6. Talebe Dayalı AAD’de Parselasyon Planı Uygulaması Şartının İstisnaları	44
2.7. Talebe Dayalı AAD Uygulamalarının Olumlu ve Olumsuz Yönleri	48
2.8. İK’nın 15/16. Madde Uygulamaları ile 18. Madde Uygulamalarının İş Akışı ve Talep Edilen Evraklar Yönünden İncelenmesi.....	50
3 UYGULAMA- ERZURUM YAKUTİYE İLÇESİNDE İMAR KANUNU’NUN 15. VE 16. MADDELERİNE GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLEN AAD UYGULAMALARININ İNCELENMESİ.....	52
3.1. Çalışma Alanının Tanıtımı.....	52
3.2. Yakutiye İlçesinde İmar Kanunu’nun 15. ve 16. Maddelerine Göre Gerçekleştirilen AAD Uygulamaları	58
3.3. Yakutiye İlçesinde 2023-2024 Yıllarında İmar Kanunu’nun 15. ve 16. Maddelerine Göre Gerçekleştirilen AAD Uygulamalarının İncelenmesi	62
3.4. Talebe Dayalı AAD Uygulamalarının Yakutiye İlçesi Özelinde Kentsel Planlamaya Etkisinin İncelenmesi	68
3.5. İmar Kanunu’nun 15. ve 16. Maddelerine Göre Gerçekleştirilen AAD Uygulamalarında İstisnai Durumlar İçin Hazırlanan Teknik Raporların İncelenmesi.....	77
4 BULGULAR VE TARTIŞMA	84
4.1. İmar Kanunu’nun 15. ve 16. Maddelerine Göre Gerçekleştirilen AAD Uygulamalarının Mevzuat ve Uygulanma Şekli Açısından Analizi.....	84
4.2. Yakutiye İlçesinde 2023-2024 Yıllarında İmar Kanunu’nun 15. ve 16. Maddelerine Göre Gerçekleştirilen AAD Uygulamalarının Analizi	96
5 SONUÇ VE ÖNERİLER	100
KAYNAKLAR.....	108
ETİK KURUL İZİN YAZISI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

KISALTMA DİZİNİ

AAD	Arazi ve Arsa Düzenlemesi
AADHY	Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik
AADHYDYDY	Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
BÖHHBÜY	Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
ÇŞİDİM	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
DOPO	Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
EPDK	Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu
GES	Güneş Enerji Santrali
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
KOP	Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis
İHA	İmar Hakkı Aktarımı
İK	İmar Kanunu
KK	Kadastro Kanunu
LİHKAB	Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları
MPYY	Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği
PAİY	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
PARSİD	Parselasyon Planı İzleme ve Denetleme Sistemi
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
UHA	Umumi Hizmet Alanı
UİP	Uygulama İmar Planı
KAİP	Koruma Amaçlı İmar Planı
MİP	Mevzii İmar Planı
SHKMMB	Serbest Harita ve Kadastro Mühendislik Müşavirlik Bürosu

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 2.1. Parselasyon planı uygulaması ile oluşturulmuş AAD örneği	26
Şekil 2.2. UİP dâhilinde yapılan ifraz işlemi	35
Şekil 2.3. Yakutiye İlçesi 1/1000 ölçekli UİP’te Tevhit işlemi.....	36
Şekil 2.4. Sınır düzeltmesi işlemi (Karaaslan, 2024)	37
Şekil 2.5. UİP dâhilinde yapılan yoldan ihdas işlemi	39
Şekil 2.6. UİP dâhilinde yapılan yola terk işlemi.....	41
Şekil 2.7. UİP dâhilinde yapılan kamuya terk işlemi	43
Şekil 2.8. Kamuya terk işlemi sonucu oluşan uydu görüntüsü durumu	43
Şekil 3.1. Çalışma alanının konumu.....	52
Şekil 3.2. Yakutiye İlçesi 1/1000 ölçekli KAİP’e göre parselasyon durumu.....	54
Şekil 3.3. Yakutiye İlçesi 1/1000 ölçekli UİP’e göre parselasyon durumu	55
Şekil 3.4. Yakutiye İlçesi 1/1000 ölçekli UİP’e göre alan kullanım grafiği	56
Şekil 3.5. Yakutiye İlçesi 1/1000 ölçekli UİP’e göre ada bazlı İK 15/16 uygulaması...	60
Şekil 3.6. Yakutiye İlçesi 1/1000 ölçekli UİP’e göre parselasyon planı uygulaması ve tevhit işleminin beraber durumu	60
Şekil 3.7. Parselasyon Planı uygulaması ve İK’nın 15 ve 16. madde imar uygulamaları ile oluşturulmuş parselasyon planı	61
Şekil 3.8. 2023-2024 yıllarında talebe dayalı gerçekleştirilen AAD dağılımı	63
Şekil 3.9. İstasyon ve Soğukçermik mahallelerinde talebe dayalı AAD uygulamaları .	69
Şekil 3.10. 2009-2025 yıllarına ait İstasyon mahallesi uydu görüntüsü	70
Şekil 3.11. İstasyon mahallesinin imar ve parselasyon durumu	71
Şekil 3.12. Soğukçermik mahallesinin imar ve parselasyon durumu	71
Şekil 3.13. 2009-2025 yıllarına ait Soğukçermik mahallesi uydu görüntüsü	72
Şekil 3.14. İstasyon ve Soğukçermik mahallelerinde 2023-2024 talebe dayalı AAD uygulamalarının alansal dağılımı	73
Şekil 3.15. İstasyon mahallesine ait talebe dayalı uygulamalar durumu	76
Şekil 3.16. Soğukçermik mahallesine ait talebe dayalı uygulamalar durumu	76

Şekil 3.17. 223 ada 1/1000 ölçekli UİP durumu örneği	79
Şekil 3.18. 767 ada 1/1000 ölçekli UİP durumu örneği	80
Şekil 3.19. Plansız alan talebe dayalı AAD uygulama parseli örneği	81
Şekil 3.20. 231 ada 1/1000 ölçekli UİP durumu örneği	82
Şekil 3.21. 875 ada 1/1000 ölçekli UİP durumu örneği	83



TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 2.1. AAD mevzuatı	19
Tablo 2.2. Parselasyon planı olmadan yapılabilen talebe dayalı işlemler ve koşulları ..	47
Tablo 2.3. 18. madde uygulamaları ile 15/16. madde uygulamaları iş akışı karşılaştırma tablosu (URL-1; URL-2; Karaaslan, 2024).....	51
Tablo 4.1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı alan dağılım tablosu	56
Tablo 4.2. yıllara göre talebe dayalı AAD uygulama sayıları	58
Tablo 4.3. Yakutiye İlçesi 2023 yılı talebe dayalı AAD uygulamaları-1.....	64
Tablo 4.4. Yakutiye ilçesi 2023 yılı talebe dayalı AAD uygulamaları-2.....	65
Tablo 4.5. Yakutiye İlçesi 2024 yılı talebe dayalı AAD uygulamaları-1.....	66
Tablo 4.6. Yakutiye İlçesi 2024 yılı talebe dayalı AAD uygulamaları-2.....	67
Tablo 4.6. Yakutiye İlçesi 2024 yılı talebe dayalı AAD uygulamaları-2 (devamı)	68
Tablo 4.7. Soğukçermik ve İstasyon mahallerinde 2023 yılında gerçekleştirilen talebe dayalı AAD uygulamalarının alansal dağılım tablosu	74
Tablo 4.8. Soğukçermik ve İstasyon mahallerinde 2024 yılında gerçekleştirilen talebe dayalı AAD uygulamalarının alansal dağılım tablosu	75

Talebe Dayalı Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamalarının İncelenmesi: Erzurum Yakutiye İlçesi Örneği

Mert GÜLAKAR

Kentleşme, yalnızca nüfus artışıyla sınırlı olmayıp, sosyoekonomik, mekânsal ve çevresel boyutları olan dinamik bir süreçtir. Bu sürecin sağlıklı yönetilmesinde imar planları, kentsel alanların kullanımını belirleyen ve çevresel ile toplumsal dengeyi koruyan temel araçlardır. İmar planlarının başlıca uygulama aracı arazi ve arsa düzenlemeleridir ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18. maddelerine dayalı olarak gerçekleştirilmektedir. Kanun'un 15. ve 16. maddelerine istinaden talebe dayalı olarak gerçekleştirilen arazi ve arsa düzenlemesi (AAD) uygulamaları (ifraz, tevhit, yola terk, yoldan ihdas) pratikte yaygın olarak kullanılmaktadır. Bu uygulamalar, parsel uyumsuzluklarını hızla gidererek planın uygulanabilirliğini artırır ve hem kamu yararı hem de mülkiyet hakları arasında denge sağlar. Bununla birlikte, 2019 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu (İK)'nın 15. maddesinde ve akabinde Yönetmelikte yapılan değişikliklerle birlikte, Kanunda belirtilen istisnai durumlar dışında parselasyon planı uygulaması (18. madde uygulaması) yapılmamış alanlarda ifraz, tevhit gibi talebe dayalı işlemlerin yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Ancak 18. madde uygulamasının her durumda gerçekleştirilmesi teknik ve hukuki olarak mümkün olamamaktadır.

Dolayısıyla bu tez çalışmasında, getirilen istisnai durumların gerekliliğinin, etkinliğinin, yeterliliğinin araştırılması ve 3194 sayılı İK'nın 15. ve 16. maddelerine istinaden gerçekleştirilen arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarının Erzurum İli, Yakutiye İlçesi özelinde analizi hedeflenmiştir. Erzurum İli Yakutiye İlçesinde 2023-2024 yıllarında gerçekleştirilen uygulamalar sayısal etkileriyle analiz edilerek, uygulamaların hukuki

dayanakları, işlem basamakları, yönetmelik hükümleri ve kentsel gelişime katkıları incelenmiştir. Çalışmanın sonucunda, ifraz, tevhit gibi talebe dayalı AAD uygulamalarının, düzenli, planlı kentsel gelişim için kritik araçlar olduğu ve mevzuatta sunulan bu esnekliklerin, idarelerin imar uygulamaları yaparken en etkin, pratik yöntemi seçmesine imkân sağladığı belirlenmiştir. 3194 sayılı İK'nın 15. ve 16. maddelerinin uygulanması, plan kararlarının sahada işlerliğini sağlarken, mülkiyet temelli uyuşmazlıkları azaltır ve kamu yararını güvence altına alır.

Anahtar Kelimeler: Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Parselasyon Planı Uygulaması, Talebe Dayalı AAD İmar Uygulamaları, İfraz, Tevhit, Yola Terk, Yoldan İhdas.



Investigation of Demand-Based Land Readjustment Implementations: The Example of Yakutiye District of Erzurum

Mert GÜLAKAR

Urbanization is not limited to population growth; it is a dynamic process with socioeconomic, spatial, and environmental dimensions. In the sound management of this process, zoning plans are fundamental tools that determine the use of urban areas and maintain environmental and social balance. The primary means of implementing zoning plans are Land Readjustments, implemented in accordance with Articles 15, 16, and 18 of Zoning Law No. 3194. Land Readjustment practices (subdivision, consolidation, road abandonment, and road creation), implemented on demand pursuant to Articles 15 and 16 of the Law, are widely used in practice. These practices increase the applicability of the plan by quickly resolving parcel incompatibilities and ensure a balance between both the public interest and property rights. However, with the amendments made to Article 15 of Zoning Law No. 3194 in 2019 and the subsequent Regulation, it was stipulated that, except for the exceptional circumstances specified in the Law, demand-based transactions such as subdivision and consolidation cannot be carried out in areas where a parcellation plan has not been implemented (implementation of Article 18). However, implementing Article 18 is not technically and legally feasible in all cases.

Therefore, this thesis aims to investigate the necessity, effectiveness, and adequacy of these exceptional circumstances and to analyze the Land Readjustment practices implemented pursuant to Articles 15 and 16 of Zoning Law No. 3194, specifically in

Yakutiye District, Erzurum Province. The practices implemented in Yakutiye District, Erzurum, between 2023 and 2024 were analyzed with their numerical impact, and the legal basis of these practices, process steps, regulatory provisions, and their contribution to urban development were examined. The study concluded that demand-based LR practices, such as subdivision and consolidation, are critical tools for orderly and planned urban development, and that the flexibility offered in the legislation allows administrations to choose the most effective and practical method when implementing zoning practices. Implementing Articles 15 and 16 of Law No. 3194 ensures the effectiveness of planning decisions in the field, reduces property-based disputes, and safeguards the public interest.

Keywords: Land readjustment, Parcellation plan implementation, Subdivision, Parcel Consolidation, Road Dedication, and Creation of Parcels from Abandoned Roads.

1

GİRİŞ

Gelişen şehirlerin fiziksel özellikleri, demografik yapısı ve geleceğe yönelik büyüme potansiyeli göz önünde bulundurularak var olan veya sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde imar planları hazırlanır. İmar planlarıyla, ticaret, konut, yeşil alanlar, kamusal alanlar gibi sahalar planlanmakta ve çevresel, sosyal ve ekonomik koşullara uygun kentsel alanlar oluşturulmaktadır. Aynı zamanda bu planlar kişi, toplum, arazi bağlamında refah seviyesinin artırılması, yatırım alanlarının kazandırılması ve toprağın korunması durumları gözetilerek uygar düzene ayak uydurulması maksadıyla hazırlanmaktadır. Çarpık ve düzensiz yapılaşmayı engelleyip, daha yaşanabilir ve sağlıklı kentler oluşturmak kamu yönetiminin temel görevlerindendir. Bu amaç doğrultusunda kentleşme sürecini yönetme ihtiyacı, imar hukukunun doğmasına yol açmıştır (Özkaya, 2000).

Dünya genelinde ortaya çıkan hızlı nüfus artışı, içinde bulunduğumuz yüzyılın başlıca sorunlarından biri haline gelmiştir. Ülkemizde de özellikle son yüzyılda hızla artan nüfus yoğunluğu ve kırsal bölgelerden kentlere yönelen göç hareketleri, kentsel alanlarda arazi kullanımına olan ihtiyacı önemli ölçüde artırmıştır (Mintemur, 2025). Bu ihtiyacın kontrol altına alınması ve kentsel gelişimin planlı bir şekilde yönlendirilmesi açısından imar planlarının doğru bir şekilde uygulanması, kaçınılmaz bir gereklilik olarak ortaya çıkmaktadır (Büyükaslan ve Avşar, 2019; Mintemur, 2025).

İmar kanunları, düzenli kent yapılaşmasını sağlamak için yerel yönetimlere geniş yetkiler vermiştir. Ancak, zaman içinde sağlıklı ve çevreye uygun planlı kentleşmenin tam anlamıyla gerçekleştiğini söylemek zordur. Bunun en belirgin nedenlerinden biri, imar planı uygulamalarının zamanında yapılamamasıdır (Ersoy, 2005). Başka bir deyişle, arazi ve arsa düzenlemeleri, sağlıklı bir kentleşme için imar planları kadar önemli, belirleyici ve gözle görülür etkilere sahiptir (Çepni ve Doğuyıldız, 2022).

İmar planları ve uygulamaları, bireyin mülkiyet hakkına; mülkiyetin kullanımını geciktirerek, önleyerek, düzenleyerek ve hatta mülkiyet hakkına son vererek müdahale

etmektedir. Her ne kadar mülkiyet hakkına bir müdahale söz konusu olsa da imar planları ve uygulamaları, esasında bireylerin rahat ve huzurunun sağlanmasını amaçlamaktadır. Bu sebeple, imar planları ve uygulamaları, her şeyden önce mülkiyet hakkı sahiplerinin bireysel çıkarları ile kamu yararı arasında bir denge sağlamalı ve bu dengeyi sürdürmelidir (Azak, 2023).

Kentsel yoğunlaşmanın fazla olduğu yerlerde, arsa ve arazilerin kullanım fonksiyonunun yetersizliği, altyapı, üstyapı ve kentsel servis alanlarının eksikliği, plansız ve çarpık şekilde yapılaşma formlarının oluşumu, mülkiyet sahibi gerçek kişilerin değişen plan koşulları karşısında yaşadıkları mağduriyet gibi sebeplerin oluşması sonucunda devlet müdahalesi gerekli duruma gelmiştir. Devlet müdahalesinin teknik kolu olan arazi ve arsa düzenlemeleri (AAD) ile belirli mevzuata ve ilgili imar planına uymak kaydıyla aynı veya farklı fonksiyonlarda bulunan alanların parselasyon bazında düzenlenmesi sağlanır. AAD uygulamaları sayesinde gerek planlı gerekse plansız alanlarda, çevreye uyumlu, ekolojik dengesi korunan, insanların konforlu bir yaşam sürebileceği yapılar ve sosyal donatı alanları inşa edilir. Kamu yararı doğrultusunda re'sen veya isteğe bağlı olarak gerçekleştirilebilen bu düzenlemeler, bölgenin estetik açıdan düzenli olmasına ve o bölgede yaşayan insanların yaşam standartlarının yükselmesine katkı sağlar.

Düzenli kentleşme için gerekli parsellerin temini ve sosyal donatı alanlarının (okul, park, ibadethane gibi) elde edilmesinin en temel yöntemi, imar planlarının başlıca uygulama aracı olan arazi ve arsa düzenlemeleridir (Özcan, 2000). Bu bağlamda en yaygın olarak kullanılan yöntemler; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18. maddeleri gereğince gerçekleştirilen imar uygulamalarıdır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri gereğince gerçekleştirilen ifraz, tevhit, yola terk ve yoldan ihdas işlemleriyle, parsellerin imar planı ile uyumsuzlukları hızlı ve pratik şekilde giderilir. Aynı Kanun'un 18. maddesi gereğince gerçekleştirilen parselasyon planı çalışması ise, düzenleme sahasında imar planına esas yapı koşullarına uygun arsaların üretilmesini, Umumi Hizmet Alanlarının (UHA) tesis edilmesini ve hak sahiplerince devlet eliyle çevre koşullarına ve plan esaslarına uygun imar parsellerinin elde edilebilmesini sağlar (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği [MPYY], 2014). Böylece özel ve kamu mülkiyetine ait taşınmazlara ilişkin sorunlar ortadan kaldırılarak, kent sağlığının korunması sağlanır.

1.1. Problemin Tanımı

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri uyarınca talebe dayalı olarak gerçekleştirilen arazi ve arsa düzenlemeleri, arsa ve arazilerin kamu ve toplum yararı gözetilerek imar planına uygun düzenlenmesini amaçlayan ifraz, tevhit, yola terk gibi işlemleri kapsayan imar uygulamalarıdır. Talebe dayalı AAD uygulamaları en yaygın imar uygulama yöntemidir. 2019 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. maddesinde ve akabinde Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 7. maddesinde yapılan düzenlemeler ile kanunda belirtilen istisnai durumlar dışında parselasyon planı uygulaması (18. madde uygulaması) yapılmamış alanlarda ifraz, tevhit gibi talebe dayalı işlemlerin yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Böylece ifraz, tevhit gibi işlemlerin gerçekleştirilebilmesi için öncelikle parselasyon planının yapılması şartı getirilmiştir. Ancak pratikte parselasyon planı uygulamasının yapılamayacağı durumlar mevcuttur. Bu bağlamda getirilen istisnai durumların etkinliğinin ve yeterliliğinin araştırılması önem taşımaktadır.

Aynı zamanda yapılan uygulamaların kontrolü esnasında, mevzuattaki söz konusu değişikliklerin dikkate alınması gerekli ve önemlidir. Ancak bu değişikliklerin yerel düzeyde uygulamalarda birtakım sorunları da beraberinde getirdiği gözlenmektedir. Bu sorunlar beş maddede özetlenebilir:

- (1) *Mevcut Parselasyon Sorunları*; parselasyon işlemleri sırasında yeni yönetmelik kapsamında getirilen değişiklikler, eski yapılaşmaların bulunduğu alanlarda uyumsuzluk yaratabilmektedir,
- (2) *İstisnai Durumlar*; istisnai durumlar hakkında ilgili yönetmelikte açık ve kesin bir dil kullanılmadığı için hazırlanan teknik raporlar ile uygulamalarda uyumsuzluklar söz konusu olabilmektedir,
- (3) *İstisnai Durum Standartlarının Belirlenmesi*; AADHY'nin 7. maddesinde belirtilen dört adet istisnai durumun hangi parseller için geçerli olabileceği hususu, işlem öncesi yapılacak değerlendirmelere bağlıdır. İmar planına göre parsellerin durumu, mevcut arazideki durumlar, kazanılmış haklar, parsellerin akıbetinde geçirmiş olduğu işlemler gibi standartlar dikkate alınarak yetkili idare ve proje müellifi tarafından teknik olarak istisnai durum teknik raporunun hazırlanması önem taşımaktadır,

- (4) *Parsel Boyutları ve Geometrik Şekil Uygunsuzlukları*; Yönetmelik kapsamında minimum parsel genişlik ve derinlik şartlarına uygun yeni imar parsellerinin oluşturulması esnasında mevcut arazi durumu ile metrekaşe toplamı dikkate alındığında yasal standartlara uygunluk açısından sorunlar oluşabilmektedir,
- (5) *Mevzuat ve Yönetmeliklere Uyum Sorunları*; yönetmeliklerde yer alan hükümlerin yerel uygulamalara tam uyum sağlamaması, ifraz ve tevhit işlemlerinde kafa karışıklığına ve hatalı işlemlere yol açabileceği gibi özellikle belediyeler veya il özel idareleri tarafından yapılan yorum farkları nedeniyle, aynı bölgedeki aynı işlemler arasında uygulama farklılıkları oluşabilir. Bu da mülkiyet sahiplerinin hak kayıplarına veya eşitsizliklere yol açabilmektedir.

Bahsedilen sorunların yanı sıra bu tez çalışması için pilot bölge olarak seçilen Erzurum İli, Yakutiye İlçesinin tarihi, kültürel yapı stoğunun fazla olması, kadimden gelen bir yerleşim yeri olması sonucu çok sayıda eski yapılaşma ve çarpık kentleşmenin bulunması sebepleriyle AAD uygulamalarının yeni mevzuatlara göre karmaşık bir hal alması da eklenebilir.

1.2. Çalışmanın Amacı

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine istinaden parselasyon planı uygulamaları adıyla gerçekleştirilen AAD, imar hedeflerinin hayata geçirilmesinde ve bütüncül alan planlamasında en etkili yöntem olarak kabul edilmektedir. Nitekim son yıllarda yapılan mevzuat güncellemeleri ile ifraz, tevhit gibi talebe dayalı işlemlerin yapılabilmesinin ön koşulu olarak da parselasyon planı uygulaması esası getirilmiştir. Ancak parselasyon planı uygulaması başka bir ifadeyle 18. madde uygulamasının her durumda gerçekleştirilmesi teknik ve hukuki olarak mümkün olamamaktadır. Bu nedenle parselasyon planı uygulaması olmadan ifraz, tevhit, yola/kamuya terk gibi talebe dayalı AAD uygulamalarının yapılabileceği istisnai durumlar mevzuatta detaylandırılmıştır. Mevzuatta sunulan bu esneklik, idarelerin imar uygulamaları yaparken en etkin ve pratik yöntemi seçmesine imkân sağlamaktadır

Arazi ve arsa düzenlemelerinin son düzenlemelerle birlikte kanun ve yönetmelikler çerçevesinde incelenmesini içeren bu tez çalışması, özellikle 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri gereğince gerçekleştirilen talebe dayalı AAD uygulamalarının kritiğini yapmayı amaçlamaktadır. Bu bağlamda yapılan çalışmada; arazi ve arsa düzenlemeleri yöntemlerinden biri olan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun

15. ve 16. maddelerine istinaden gerçekleştirilen talebe dayalı AAD uygulamalarının, mevzuat yönünden ve teknik açıdan analizi yapılarak uygulamada karşılaşılan problemler ile eksikliklerin ele alınarak Erzurum İli Yakutiye İlçesi özelinde etkilerinin tespit edilmesi amaçlanmıştır.

1.3. Materyal ve Yöntem

Bu çalışma, AAD uygulamalarından biri olan ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri gereğince gerçekleştirilen talebe dayalı AAD uygulamalarının analizini yapmak amacıyla; Erzurum İli, Yakutiye İlçesinde gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda, Erzurum İli, Yakutiye İlçesi idari alan sınırları içerisinde 2023-2024 yıllarında tamamlanan AAD uygulama verileri analiz edilmiştir.

Çalışmada kullanılan materyalleri; Erzurum İli Yakutiye İlçesinde 2023-2024 yıllarında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine istinaden gerçekleştirilen AAD uygulamaları oluşturmaktadır.

Çalışmada kullanılan veriler, T.C. Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde bulunan dosyalardan (kaynaklardan) temin edilmiştir. Çalışmada, Netcad GIS 8.5.2 yazılımı, Canva, Microsoft Office Excel, Microsoft Office Word analiz araçları kullanılmıştır.

Çalışmanın yöntemi iki aşamalı olarak ele alınmıştır. Bunlar; veri toplama ve veri analizi şeklindedir.

Veri Toplamada; güncel ve geçmiş yıllarda yapılan uygulamalar kullanılarak gerekli veriler toplanmıştır. Toplanan veriler protokollere uygun şekilde gerekli izinlerin alınmasının ardından belirli parametrelere (işlem türü, yılı, malik, ada/parsel no gibi) göre kaydedilmiştir.

Veri Analizinde; toplanan veriler, önceden belirlenen işlem tarihi, öznitelik bilgileri, odak noktası mahalleler ve uygulama yöntemleri parametrelerine uygun olacak şekilde analiz edilmiştir. Analiz sırasında verilerin düzenlenmesi, ölçeklendirilmesi ve belirli kriterlere göre sınıflandırılması gibi işlemler gerçekleştirilmiştir. Analiz sonuçları, grafiklerle veya tablolarla görselleştirilmiştir.

1.4. Temel Kavramlar

Literatürde özellikle “arazi ve arsa düzenlemesi” kavramı olmak üzere, imar uygulaması, parselasyon planı uygulaması gibi kavramların kapsamı ve içeriği bağlamında farklılıklar söz konusudur. Dolayısıyla bu tez kapsamında yer alan kavramların tanımlanması ve kapsamının belirlenmesi önem taşımaktadır. Bu başlık altında özellikle mevzuattaki yaklaşımlar ve tanımlamalar dikkate alınarak tez kapsamında kullanılan arazi ve arsa düzenlemesi, imar uygulaması, parselasyon planı uygulaması gibi kavramların tanımlanması ve kapsamının açıklanması amaçlanmıştır.

Arazi ve arsa düzenlemesi (AAD); bir bölgedeki arazi kullanımını daha verimli hale getirmek için yapılan planlama ve düzenleme işlemlerini kapsayan bir kavramdır. Genellikle imar planı aykırılıklarının giderilmesi amacıyla parselasyon işlemleri, kentsel dönüşüm ve arazi geliştirme projelerinde kullanılır. AAD sayesinde daha yaşanılabilir şehirler oluşur, mülkiyet sorunları çözülür, alt ve üst yapı hizmetleri sağlanır, gayrimenkul değerleri artar (Bilgin, 2020).

İmar uygulaması; arazi ve arsaların imar planına uygun hale getirilmesi maksadı ile yapılan düzenlemelerin bütünüdür. 18. madde imar uygulamaları, ifraz ve tevhitler gibi bu düzenlemeler sayesinde şehirlerin gelişmesi ve yatırımların hızlandırılması sağlanır. Yapılan düzenlemeler neticesinde mevzuata uygun yeni parsellerin üretilmesi sağlanır (Tıgılı ve Tanrıvermiş, 2025).

Parselasyon planı uygulaması; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi gereğince gerçekleştirilen parselasyon işlemleridir. Çok sayıda parseli kapsayan bu işlemler neticesinde imar planına uygun, düzenli ve altyapısı tamamlanmış alanlar oluşturulur (Akçın ve Aksoy, 2022).

Talebe bağlı AAD; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15. ve 16. maddeleri gereğince parsellerin bölünmesi, birleştirilmesi, terk veya ihdas edilmesi gibi işlemlerin bütününe kapsamaktadır. Maliklerin rızası ile yapılan bu işlemler neticesinde imar planına uygun, cephe ve ruhsat şartlarına uygun parseller elde edilir (Karaca, 2018).

İmar parseli; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15, 16 ve 18. maddeleri gereğince yetkili yerel idare tarafından gerçekleştirilen imar uygulamaları sonucu imar planlarına uygun vaziyette oluşan taşınmaza verilen isimdir.

Kadastro parseli; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16 ve 18. maddeleri gereğince herhangi bir imar uygulaması işlemi yapılmamış, kadastro yapıldığı zaman tescil edilmiş parseldir (3194 Sayılı İK).

Uygulama imar planı (UİP); Nazım İmar Planı (NİP) ilkelerine uygun biçimde; yörenin koşulları, kullanım amacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevresel etkiler dikkate alınarak hazırlanır. Planda; yapı adaları, fonksiyonlar, yapı nizamı, yükseklik, TAKS, KAKS/emsal, yollar, parklar, altyapı alanları gibi tüm detaylar yer alır. Gerekğinde parsel ölçüleri, kotlar, bağımsız bölüm sayısı, uygulama etapları da belirtilir. Planlar, 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve raporuyla birlikte hazırlanır. UİP, kentin yapılaşmasını en ayrıntılı düzeyde belirleyen, uygulamaya doğrudan yön veren imar planıdır (Terzi, 2024).

1.5. Literatür Özeti

Bu başlık altında, tezin konusu ile ilgili olan ve teze katkısı açısından önemli bulunan yüksek lisans tezleri ile hakemli dergilerde yayınlanmış bazı makalelerin özet bilgilerine yer verilmiştir.

Aksoy (2013) hazırlamış olduğu “*İmar Mevzuatı ve Danıştay Kararları Çerçevesinde Arazi ve Arsa Düzenlemesi*” başlıklı yüksek lisans tezinde; imar uygulamalarının yasal dayanaklarını ve arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarıyla ilgili Danıştay kararlarını incelemiştir.

Urfalı (2016), “*Arsa Arazi Düzenlemesi ve Diğer İmar Uygulama Yöntemlerinin Yaygınlıklarının Araştırılması*” başlıklı yüksek lisans tezinde, isteğe bağlı uygulamaları dikkate alarak arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarını analiz etmiştir. Tez çalışmasında belediyelere uyguladığı anket çalışmasıyla imar uygulama yöntemlerinin etkilerini değerlendirmiştir.

Alp (2019) hazırlamış olduğu “*3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde İmar Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar: Van Örneği*” başlıklı yüksek lisans tezinde; parselasyon planı uygulaması ile ilgili mevzuat incelemesi ve Düzenleme Ortaklık Payının (DOP) detaylı incelemesini yaparak imar uygulamalarında karşılaşılan sorunları irdelemiştir.

Boz ve Çay (2020) “*İmar Uygulaması Kapsamında Gerçekleştirilen Bedelsiz Terklerin Danıştay Kararları Çerçevesinde İncelenmesi*” başlıklı makalelerinde; 18. madde uygulaması başlamadan önce, bireysel olarak belirlenen bedelsiz terk oranları ile 18.

madde uygulaması sırasında belirlenen DOP oranı hakkındaki esasları ele almıştır. Özellikle 2019 yılında getirilen istisnai koşullar çerçevesinde, birden fazla kez kesinti yapılmasını mümkün kılan durumları detaylı bir şekilde incelemiştir.

Akdeniz ve İnam (2020) “*Kentsel Alan Düzenleme Sınırı Belirlenmesinde Mesleki Liyakat*” başlıklı araştırma makalesinde; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında yapılan uygulamaları mesleki etik ilkeleri bağlamında inceleyerek mülk sahiplerinin idareye veya devlete olan güvenini zedelemeyecek düzenlemelere yönelik öneriler geliştirmişlerdir. Bunun yanında düzenleme sınırı ve düzenleme sahasına ilişkin esaslar da örneklerle analiz edilmiştir.

Çay ve Sonel Kandemir (2022) hazırlamış oldukları “*Türkiye’de İmar Uygulama Mevzuatındaki Gelişim Süreci*” başlıklı makalede; geçmişten günümüze İmar Kanunu'nda yapılan değişiklikleri, mevcut mevzuatta yer alan eksiklikleri ve yasal boşlukları detaylı bir şekilde değerlendirmiştir.

Odabaş (2022) “*Arazi ve Arsa Düzenlemesi Mevzuatında Yapılan Değişikliklerin Ve Etkilerinin İncelenmesi: Çorum İli Örneği*” başlıklı yüksek lisans tezinde; arazi ve arsa düzenlemeleri üzerinde yapılan mevzuat değişikliklerini ve Çorum İli ölçeğinde bu değişiklikler neticesinde oluşan ya da oluşabilecek sonuçları incelemiştir.

Doğuyıldız (2023) “*Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde 7181 Sayılı Kanun’un ve 2020 Tarihli AAD Yönetmeliği ile Getirilen Değişiklikler*” başlıklı yüksek lisans tezinde, 18. madde imar uygulaması ve isteğe bağlı uygulamalarda 2019 yılı sonrası değişiklikleri irdelemiştir.

Güngör (2024) “*Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Son Yasal Değişiklikler Kapsamında Yeniden Ele Alınması*” başlıklı yüksek lisans tezinde; AAD uygulamaları tanımlanmış ve 2019-2020 yılları arasında yapılan mevzuat değişiklikleri incelenmiştir.

Literatürdeki çalışmalarda çoğunlukla 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesine yönelik çalışmaların yapıldığı, 3194 sayılı Kanunun 15 ve 16. maddeleri gereğince gerçekleştirilen talebe dayalı uygulamaları ana başlık olarak ele alan çalışmaların ise yok denecek kadar az olduğu görülmektedir.

ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ (AAD) KAVRAMI

2.1. Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Amacı ve Önemi

Arazi ve arsa düzenlemesi (AAD), gelişmekte olan ülkelerde kentleşme sürecini destekleyen önemli bir arazi düzenleme, geliştirme aracıdır. Yeni yerleşim alanlarının planlanması ve yeniden düzenlenmesi gerektiğinde, kentsel alanlardaki arazi kullanım sorunlarını çözmede etkili bir yöntemdir. Özellikle yollar, parklar, yeşil alanlar ve diğer kamusal alanların oluşturulmasında arazinin verimli ve dengeli kullanılmasını sağlayan bir planlama aracıdır (Çelik, 2023). AAD'nin temel amacı, mevcut kadastro parsellerini, imar planında öngörülen yapı düzeni ve koşullarına uygun biçimde imar parsellerine dönüştürmektir. Bu süreçte, düzenleme kapsamına alınan taşınmazların alanları üzerinden belirli kesintiler yapılır. Günümüzde yapılan uygulamalar alan esasına göre yürütülmekte olup, bu kesintilerden elde edilen alanlar kamu ve ortak kullanım alanlarının (yol, park, yeşil alan, okul vb.) oluşturulması için kullanılmaktadır (Çelik, 2023).

3194 sayılı İmar Kanunu'nun üçüncü bölümünde (Madde 15-19) "Arazi ve Arsa Düzenleme Esasları" açıklanmıştır. AAD, bir dizi aşamayı içeren çok fonksiyonlu bir bütündür ve imar planına esas olacak şekilde yapı koşullarına uygun yeni imar parsellerini oluşturmak maksadıyla yapılmaktadır. İmar planları, bölgede toplu yaşam için gerekli olan yollar, yeşil alanlar, eğitim alanları, ibadet sahaları ve diğer kamusal alanları belirler. AAD, bu alanların düzenleme ortaklık payı (DOP) ile bedelsiz olarak kamuya kazandırılmasını sağlayan bir uygulamadır. Bu uygulamalar ile sadece kadastral parsellerin imar parseli haline getirilmesi değil, aynı zamanda bölgenin ihtiyaçlarına uygun olarak hazırlanan imar planı ile belirlenen kamusal fonksiyona tahsis edilmiş hizmet alanlarının oluşturulması da sağlanır (Kulaklı, 2014; Urfalı, 2016).

Uygulamada "18 uygulaması" olarak da adlandırılan arazi ve arsa düzenlemesinin isteğe bağlı olmaması, isteğe bağlı imar uygulamalarının sınırlı bir alanda etki gösterme riskine karşı, idarenin düzenleme yetkisini kullanarak ve ilgililerinden muvafakat (rıza) alınmadan geniş kapsamlı planlama yapılabilmesine olanak tanır. Bu durum, düzenli kentleşme ve yapılaşma için AAD'yi, imar hukukunun ana araçlarından biri haline

getirir. Ayrıca, isteğe bağılı imar uygulamalarının sadece malik taleplerine bağılı olması nedeniyle sınırlı bir etki yaratma riski taşıması ve kamulaştırmanın idareye önemli mali yük getirmesi, 18 uygulamalarını etkili ve önemli bir araç haline getirir (Karaca, 2018).

AAD, imar planı kapsamındaki şehirleşmeyi tamamlamak amacıyla özel ya da umumi nitelikteki taşınmaz parsellerini, DOP kesintisi yapıldıktan sonra plana uygun parselasyon yapılmasını ve yeniden malik bilgileri gözetilerek dağıtılmasına olanak veren bir uygulama yöntemidir. Bu yöntem sayesinde özellikle kullanışsız kadastro parsellerinin kullanılabilir bir formata dönüştürülmesi temel ilkelerdendir (Odabaş, 2020). Bir diğere temel ilke ise kamuya ait alanların plan maksadına uygun bir şekilde kamu hizmetine kazandırılmasının sağlanmasıdır (Odabaş, 2020).

AAD ile imar planı içerisinde yer alan imar adalarının şekli ve büyüklüğü, yapıların yerleşim şekli, yapılara olan çekme mesafesi sınırları ve bahçe mesafeleri, yapıların kat yüksekliği ve derinlikleri, nüfus yerleşme yoğunluğu, plan dâhilinde taban alanı (TAKS) ve kat alanı (KAKS) katsayısı, ilgili arazinin kullanım şekli, taşınmaz sınırları, var olan yapıların durumu gibi unsurlar dikkate alınarak, imar planına, plan raporuna, plan notlarına, imar yasasına ve yönetmeliklere uygun, sorunsuz ve bağımsız yapı inşa etmeye uygun imar parselleri oluşturulmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2007; Kulaklı, 2014). Arsa ve arazi düzenlemeleri mevcut imar planının yanında varsa plan notları dikkate alınarak hali hazırda bulunan mülk cephe sınırlarına uygun arsaların edinimini, arazilerin kullanım şekline uygun büyüklükte parselasyonu ve UHA'nın kamuya kazandırılmasını da amaçlar (Kulaklı, 2014).

AAD aynı zamanda, dağınık ve düzensiz bir yapıya sahip kadastro parsellerinin, onaylı uygulama imar planlarına göre kentin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde düzenleme yapılmasıdır. Düzenleme ile imar parsellerinin mülkiyet sahiplerine tekrardan verilmesi, mülkiyet sahiplerinin ve kamunun ihtiyacı olan sosyal donatı alanlarının oluşturulması sonucunda temel ilke ve amaçlar yerine getirilir (Doğuyıldız, 2023). İmar planlarının etkili bir şekilde uygulanması yoluyla, düzenli ve planlı yerleşim alanlarının oluşturulması amaçlanır. Ayrıca, yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre standartlarına uygunluğu sağlanarak kamu yararı korunur.

Arazi düzenlemesi, toplumun genel faydasını ön planda tutar ve bireylerin potansiyel zararlarına karşın daha büyük bir toplumsal fayda elde edilmesini amaçlar. Bu süreç, kamu düzeninin korunması ve sağlanması amacıyla gerçekleştirilir. Ülkemizdeki arazi ve arsa düzenleme uygulamaları, hazırlanan imar planlarının hızlı bir şekilde araziyle

ilişkilendirilmesini ve mevzuatın öngördüğü yapılaşma koşullarına uygun yeni imar parsellerinin oluşturulmasını amaçlar (Odabaş, 2020). Söz konusu uygulama sayesinde mülkiyet hakkı üzerindeki kısıtlamalar kaldırılarak maliklerin hak kaybına uğraması engellenir ve bu işlem maddi külfet açısından yetkili idareye bedeli peşinen ödenen kamulaştırma işlemine nazaran çok daha cüzi rakamlara mal olur (Tanrıverdi Koç, 2022).

AAD uygulamalarıyla birlikte; (i) yeşil alanlar, parklar, oyun alanları gibi kamusal alanların oluşturulması desteklenir, (ii) altyapı iyileştirmeleri gerçekleştirilebilir ve yollar, su ve kanalizasyon sistemleri gibi altyapı unsurları plana uygun hale getirilebilir, (iii) yolların düzenlenmesi ve erişim noktalarının plana uygun hale getirebilir, genel yol güvenliğini artırabilir ve alanlara daha iyi erişilebilirlik sağlayabilir, (iv) farklı konut tiplerini içeren çeşitli konut seçeneklerini teşvik edebilir, bu da toplulukların sosyal çeşitliliğini artırabilir, (v) doğal alanların ve ekosistemlerin korunmasına yardımcı olabilir, bu da çevresel sürdürülebilirliği artırabilir, (vi) sel, deprem gibi doğal afetlere karşı direnci artırabilir ve risk azaltma önlemlerini içerebilir, (vii) halkın katılımını teşvik ederek, karar süreçlerine daha fazla şeffaflık getirebilir ve (viii) genellikle mülk değerlerinde artışa yol açabilir, bu da yerel ekonomiye ve mülk sahiplerine ekonomik fayda sağlayabilir (Kulaklı, 2014; Urfalı, 2016; Yılmaz, 2016; Yağlıoğlu, 2022).

Öte yandan, AAD uygulamalarının bazı olumsuz sonuçları da söz konusudur. Düzenleme süreci genellikle mülkiyet haklarına müdahale eder, bazı durumlarda yerinden edilmeye neden olabilir ve bu da toplumda hoşnutsuzluğa, sosyal ve ekonomik sorunlara neden olabilir (Kulaklı, 2014; Yılmaz, 2016). Düzenleme sırasında yapılan altyapı iyileştirmeleri genellikle yüksek maliyetlidir ve bu maliyetler, yerel yönetim ve toplum üzerinde ekonomik baskılara neden olabilir. Yine düzenleme süreci, bölgedeki mülk değerlerini artırabilir ve spekülasyona neden olabilir, bu da bölgedeki ekonomik dengeleri etkileyebilir (Yılmaz, 2016). Ayrıca uygulamaların mahkemeye konu olması durumunda, yargı kararlarının yerine getirilmesi maksadıyla yeni bir imar uygulaması yapılması veya geri dönüşüm işleminin uygulanması süreçleri, ilgili bölgedeki alış, satış, yeni yapı ruhsatı alınması gibi işlemleri geciktireceğinden dolayı mağduriyetlere yol açabilmektedir (Yağlıoğlu, 2022).

Sonuç olarak AAD uygulamalarının dikkatlice planlanması, yerel ihtiyaçlara uygun olması ve sürdürülebilir gelişim ilkelerini içermesi önemlidir. AAD, uzun vadeli, sağlıklı ve gelişime açık bir şehirleşmenin önünü açarak bölgeyi toplumsal yaşama

uygun hale getirilebilir. Ancak bu noktada, imar uygulamalarının esasını ve temelini oluşturan imar planlarının belirleyici etkisini de göz ardı etmemek gerekir.

2.2. Türkiye'de Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Tarihsel Gelişimi

Ülkemizde imar uygulamalarının tarihsel gelişimi, genel olarak Osmanlı Dönemi ve Cumhuriyet Dönemi olmak üzere iki ana dönemde incelenebilir. Osmanlı kent yönetimine dair yazılı belgelere 16. yüzyılın ortalarına kadar uzanan kayıtlar sayesinde ulaşmak mümkündür. Ancak bu dönemde, İslam dininin etkisiyle imar uygulamaları daha çok güvenliğe yönelik denetimlerle sınırlı kalmıştır. Tanzimat Dönemi sonrasında ise Osmanlı İmparatorluğu'nda hukuki açıdan ilk imar düzenlemeleri ve yasaları yürürlüğe girmiştir. İmara ilişkin çalışmalar, İmparatorluğun son dönemlerinde başlamış ve Cumhuriyetin ilanı ile birlikte daha sistematik bir şekilde devam etmiştir. Özellikle 1950 yılından sonra, imar ve kentleşme alanında çok sayıda kanun, tüzük, yönetmelik ve genelge yürürlüğe konularak bu alanda kapsamlı bir yasal altyapı oluşturulmuştur (Büyükaslan, 2021).

Osmanlı Devleti'nde yaşanan toplumsal ve ekonomik değişiklikler, büyük yangınlar, göçler ve toprak kayıplarının yaşanması sonucunda kent yapılarında değişiklikler oluşmuştur (Tetik, 2022). Yaşanan değişiklikler sonucunda planlama ihtiyacı ortaya çıkmış, yeni binaların kâgir bina olması gerekliliği, belirli genişlik altında yol yapılamaması, çıkmaz sokak oluşturulamaması ve yangınla mücadele edilmesi gerekli hale gelmiştir (Tetik, 2022). Söz konusu faktörlerin dikkate alınması sonucunda 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi çıkarılmıştır. Ebniye Nizamnamesi, 30 maddeden oluşan bir tüzüktür ve İstanbul'daki yapılaşmayı düzenlemek amacıyla hazırlanmıştır. Bu tüzükte, özellikle sokak ve caddelerin temizliği ile genişletilmesine ilişkin kuralların yanı sıra, yapıların yüksekliklerine getirilen sınırlamalar, yapı türleri ve denetim esasları gibi konulara da yer verilmiştir. İstanbul özelinde çıkarılmış olsa da dönemin kent düzenlemeleri açısından önemli bir yasal düzenleme niteliğindedir (Karaca, 2018).

1864 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesi, İstanbul'da yaklaşık 3500 evin zarar gördüğü büyük yangınların ardından yürürlüğe girmiştir. Bu tüzüğün en dikkat çekici özelliği, yalnızca İstanbul ile sınırlı kalmayıp, ülke genelindeki tüm şehirlerde uygulanacak olmasıdır. Bir önceki Nizamnameye göre daha kapsamlı olan bu düzenlemede; yolların standart genişliklerinin belirlenmesi, istimlak işlemleri, hâlihazır haritaların hazırlanması, yangınla mücadele önlemleri ve kadastro haritalarının

yapılması gibi hükümler yer almaktadır. Ayrıca, önceki Nizamnamede öngörülen %25 bedelsiz terk uygulaması bu düzenlemeyle birlikte ilk kez hayata geçirilmiştir (Doğuyıldız, 2023).

1882 tarihli Ebniye Kanunu, Osmanlı Devleti’nde çıkarılan ilk kapsamlı imar yasasıdır. Bu kanun, yol türleri ve genişlikleri ile ilgili düzenlemeler getirmiş; gerekli yol genişliğinin sağlanabilmesi amacıyla, yolların her iki cephesindeki parsellerden eşit oranda kesinti yapılmasına imkân tanımıştır. Ayrıca, bedelsiz olarak yapılacak kesintilerin en fazla %25 oranında olabileceği, bu oranı aşan durumlarda ise istimlâk yoluna gidileceği hükme bağlanmıştır. Uygulamaların plana dayalı olması zorunlu kılınırken, okul ve karakol gibi kamu hizmet alanlarının da bedelsiz olarak terk edilmesi öngörülmüştür (Tetik, 2022; Doğuyıldız, 2023).

Cumhuriyetin ilanından sonra, Ankara’nın belirli bir planlama disiplini çerçevesinde geliştirilmesi gerekliliği daha da belirgin hale gelmiştir. Mevcut statüyle Ankara’nın yönetilmesinin ve yeni planlama çalışmalarının sürdürülmesinin mümkün olmadığı düşünüldükçe, daha güçlü ve etkin bir örgütlenmeye gidilmesine karar verilmiştir. Bu doğrultuda, 1925 yılında Ebniye Kanunu’nun bazı maddelerini değiştiren 642 sayılı Kanun çıkarılmış (Tetik, 2022), 1928 yılında çıkarılan 1351 sayılı Kanun ile İçişleri Bakanlığına bağlı olarak Ankara İmar Müdürlüğü kurulmuştur (Doğuyıldız, 2023). Söz konusu Kanun, planlı bir Ankara yaratmak amacıyla; planların hazırlanması, onaylanması, imar programlarının oluşturulması ve düzenli parseller elde edebilmek için %15’e kadar kesinti yapılabilmesi gibi hükümlere yer vermiştir (Doğuyıldız, 2023).

1930 yılında yürürlüğe giren 1580 sayılı Belediye Kanunu ile tüm belediyelere imar planı hazırlama zorunluluğu getirilmiştir (Büyükaslan, 2021). Bu düzenlemenin ardından, 1933 yılında kentlerin planlanması ve imar faaliyetlerinin daha sistemli bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla 2290 sayılı “Belediye Yapı ve Yollar Kanunu” yürürlüğe girmiştir (Sağlam, 2016).

1956 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Kanunu, kentsel alanda modern planlama ilkelerini içeren ilk kapsamlı mevzuat olma özelliğine sahiptir. Bu kanun, belediye sınırları içindeki yapılaşmaya dair düzenlemeler getirmiş; üçüncü bölümünde ise "Tevhit ve İfraz İşlemleri" ne yer vermiştir (Yıldız, 2021). Aynı zamanda, imar uygulamaları kapsamında bedelsiz terk oranı %25 olarak belirlenmiştir. Ancak Anayasa Mahkemesi, 1963/65 Esas ve 1963/278 numaralı kararıyla bu oranı Anayasa’nın 38. maddesine aykırı bularak oyçokluğuyla iptal etmiştir (Doğuyıldız, 2023).

Zamanla şehirlerin büyümesi, gelişmesi ve nüfus yoğunluğunun artmasıyla birlikte, 6785 sayılı Kanun ihtiyaçlara cevap veremez hale gelmiştir. Özellikle toplumun sosyal ve ekonomik gereksinimlerini karşılamaması ve imar planlarına ilişkin yetki düzenlemelerinde değişiklik gereksinimi, bu yasanın yetersizliğini ortaya koymuştur. Bu nedenlerle, 1985 yılında 6785 sayılı Kanun yürürlükten kaldırılmış ve yerine, birçok değişiklik içermekle birlikte günümüzde hâlâ yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanunu kabul edilmiştir (Büyükaslan, 2021; Çay ve Sonel Kandemir, 2022).

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca, imar uygulamaları sırasında yapılacak bedelsiz terk oranı başlangıçta %35 olarak belirlenmiştir. 2003 yılında yürürlüğe giren 5006 sayılı yasa ile bu oran %40'a yükseltilmiş ve aynı zamanda donatı alanlarının sayısında artışa gidilmiştir. 2016 tarihli 6704 sayılı yasa ile donatı alanlarının kapsamı daha da genişletilmiştir (Doğuyıldız, 2023). 2019 yılında ise 7181 sayılı yasa ile hem donatı alanlarının türü hem de miktarı artırılarak bedelsiz terk oranı %45'e çıkarılmıştır (Akdeniz, 2022).

Görüldüğü üzere, kent planlarının fiziksel mekâna aktarılmasında kullanılan arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarında ortaya çıkan sorunlara çözüm olarak, düzenleme ortaklık payı (DOP) oranının artırılması tercih edilmiştir. Bu çerçevede; 1864 tarihli Turuk ve Ebniye Nizamnamesinde %25 bedelsiz terk işlemi ile başlayan süreç, 1933 yılında %15 ile devam etmiş, 1972 yılında %25'e, 1985'te %35'e, 2003'te %40'a ve son olarak 2019 yılında %45'e yükseltilmiştir. Başka bir ifadeyle, yaklaşık her 15–20 yılda bir bu oran artırılarak mevcut sorunlara yanıt vermeye çalışılmıştır (Akdeniz, 2022).

2019 yılında 3194 Sayılı Kanun değişikliğine istinaden bu değişiklikler doğrultusunda 2020 Şubat ayında “Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkında Yönetmelik” yürürlüğe girmiş ve AAD uygulamalarının nasıl uygulanması gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur (Tıgılı ve Tanrıvermiş, 2025).

2.3. Dünyada Arazi ve Arsa Düzenlemesi Çalışmaları

Dünya genelinde birçok ülkede, çeşitli ihtiyaçlar ve koşullar doğrultusunda AAD uygulamaları hayata geçirilmiştir. Her ülke, kendi yasal yapısı, kültürel özellikleri ve ekonomik koşullarına uygun olarak AAD'yi farklı yöntem ve yaklaşımlarla uygulamaktadır (Tütüncü, 2024). Bazı ülkelerde düzenleme arsa değeri esas alınarak, bazılarında ise alan büyüklüğü temelinde yapılır. Ayrıca, parsellerden yapılan kesinti

oranları ülkeler arasında farklılık gösterir. Türkiye’de yalnızca kamu hizmet alanları için gerekli miktarda kesinti yapılırken, bazı ülkelerde altyapı yatırımlarını karşılamak üzere ek kesintiler uygulanır. Ancak tüm bu farklı uygulamaların ortak amacı, kentsel gelişimi imar planları doğrultusunda düzenli ve kontrollü biçimde yönlendirmektir (Terzi, 2024).

Uluslararası düzeyde arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin ilk parsel hedefli uygulamaların, tarımsal alanlarda gerçekleştirildiği belirtilmektedir. Bu uygulamaların temel amacı, tarımsal üretime elverişli olmayan küçük ve dağınık arazi parçalarını birleştirerek daha verimli hale getirmek olmuştur (Aksoy, 2013).

Kırsal alanlarda 16. yüzyıl itibariyle başlayan arazi düzenlemelerine ilişkin yasal temellerin, 18. yüzyıldan itibaren yaygınlık kazandığı görülmektedir. Kentsel alanlardaki uygulamaların ise 19. yüzyıldan itibaren daha yaygın hale geldiği anlaşılmaktadır. Arazi ve arsa düzenlemesine yönelik yasal düzenlemeler birçok ülkede 20. yüzyılın başlarında şekillenmeye başlasa da bu yöntem özellikle II. Dünya Savaşı sonrasında kentsel planlamada etkin bir araç olarak kullanılmaya başlanmıştır. Uluslararası literatür incelendiğinde, arazi ve arsa düzenlemelerine yönelik çalışmaların özellikle 1980’li yılların başından itibaren belirgin bir şekilde arttığı gözlemlenmektedir (Aksoy, 2013).

II. Dünya Savaşı sonrasındaki yeniden yapılanma süreciyle birlikte AAD, kent dokusunun iyileştirilmesi ve planlı gelişimin sağlanması amacıyla Almanya, Fransa ve Japonya gibi ülkelerde temel bir kentsel dönüşüm aracı olarak benimsenmiştir. Bu ülkelerde AAD yalnızca fiziksel yeniden yapılanmayı değil, aynı zamanda mülkiyetin düzenlenmesi, altyapının modernleştirilmesi ve kamu yararı doğrultusunda alanların daha verimli kullanılmasını da mümkün kılmıştır. Günümüzde de bu yöntem, sürdürülebilir kentsel gelişim politikalarının önemli bir bileşeni olarak değerlendirilmektedir (Türk, 2009).

Gelişmiş ülkelerdeki başarılı uygulamalardan elde edilen deneyimler dikkate alınarak, diğer yöntemlere nazaran alternatif bir araç olarak değerlendirilmeye başlanmıştır. Bu yaklaşım özellikle 1980’li yıllarda, hızlı kentleşme ve nüfus artışıyla karşı karşıya kalan Endonezya, Nepal, Malezya, Tayvan ve Tayland gibi Uzakdoğu’nun gelişmekte olan ülkelerinde öne çıkmıştır. Bu ülkelerde AAD; dağınık yerleşimlerin düzenlenmesi, mülkiyet sorunlarının çözülmesi, altyapının planlı şekilde geliştirilmesi ve kamu yatırımlarının etkinleştirilmesi gibi çok yönlü faydalar sağladığı için tercih edilmiştir.

Bu bağlamda AAD, sadece fiziksel mekânın yeniden şekillendirilmesi değil, aynı zamanda toplumsal ve ekonomik kalkınmayı destekleyen stratejik bir planlama aracı olarak da konumlanmıştır (Dündar, 2010).

Genel ifadeyle AAD kavramı; Almanya, Japonya, İngiltere, ABD gibi gelişmiş ülkelerde AAD, Land Readjustment (LR- Arazi Yeniden Düzenlemesi) veya Land Pooling (LP- Arazi Toplulaştırma) kavramlarıyla da bilinmektedir. Bu sistem, arazi üzerindeki tüm hakların bir araya getirilerek ortak bir havuzda toplanması, ardından gerekli kamu katkı paylarının kesilmesi ve kalan kısmın yeniden paylaşılması esasına dayanır. Türk arazi ve arsa düzenlemesi (AAD) sistemiyle en temel farkı ise, dağıtımın alan büyüklüğüne göre değil, taşınmazın piyasa değerine göre yapılmasıdır. Ayrıca, ileride ortaya çıkabilecek kamu ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kamu idaresi adına “rezerv alanlar” oluşturulması da bu sistemin önemli bir özelliğidir (Çelik, 2023).

Japonya gibi gelişmiş ve arazi kullanımı konusunda ileri düzeyde planlamalar yapmış bir ülkede, AAD çalışmaları çeşitli amaçlarla gerçekleştirilmektedir. Örneğin, tarım arazilerinin verimliliğini artırmak, kontrolsüz kentleşmenin önüne geçmek veya yeni yerleşim alanları oluşturmak için AAD uygulamaları yapılabilmektedir (Çelik, 2023). Japonya’da 100 yılı aşkın sürede 12 000’den fazla AAD projesi; kentsel büyüme, afet sonrası iyileştirme işlemleri, metro güzergahı ve metro istasyonları çevresi yoğunlaştırmada ana araç olarak kullanılmıştır (Matsui, 2015).

İngiltere’de imar mevzuatı 1848’den itibaren şekillenmeye başlamış, ancak ilk yasalar modern imar anlayışına uygun olmamıştır. Bu dönemde şahıs mülkiyeti bağımsız kabul edildiğinden, taşınmaz sahipleri komşu parselleri dikkate almadan istedikleri şekilde yapılaşma yapabiliyordu. 1890 yasasıyla sağlıksız kentleşmeye karşı önlemler alınmış, 1909’da çıkarılan yasa ise yerel yönetimlere imar planı yapma yetkisi vererek, yapılaşmayı planlara uygun olma zorunluluğuna bağlamıştır. 1919 yasasıyla planlama süreci hızlanmış, nüfusu 20 bini aşan yerleşim yerlerine plan yapma zorunluluğu getirilmiştir. 1933’te ise planlama yalnızca boş alanlarda değil, mevcut yerleşimlerde de zorunlu hale gelmiştir. İngiltere’de imar hakkını tamamen kamuya devretme girişimleri başarısız olsa da günümüzde imar sonrası oluşan değer artışı, kamu ile mülk sahipleri arasında paylaşılmaktadır (Tütüncü, 2024). İngiltere’de AAD, kentsel gelişimi yönlendirmek amacıyla çeşitli yöntemler ve yasal çerçevelerle yürütülmektedir. Bu süreçler, arazi birleştirme (Land Assembly), arazi toplulaştırma (Land Pooling) ve arazi

yeniden düzenlemesi (Land Readjustment) gibi teknikleri içermektedir (Uisso ve Tanrıvermiş, 2025).

Almanya'da 1896 yılında Baden Eyaleti için bir düzenleme planı hazırlanmış, 1908'de alınan kararlar ise cadde ve sokak ihtiyacını karşılamak amacıyla arazi sahiplerinin taşınmazlarının üçte birini belediyeye bırakmaları kabul edilmiştir (Kalabalık, 2009). Almanya'da "Umlegung" yöntemi olarak anılan AAD işlemleri belediyeler tarafından "zorunlu ama uzlaşıya açık" yeniden parselleme yetkisine sahiptir; arsa değeri korunarak (ya da tazmin edilerek) mülkiyet yeniden dağıtılır. Baden-Württemberg eyaletinde 1980'li yıllarda başlatılan projeler ile 350 belediyede yeni imar parsellerinin %84'ü Umlegung yöntemi ile üretilmiştir. Düzenlemelerde genel kesinti oranı altyapı alanlarının açılması için %30 olarak tespit edilmiştir (Lozano vd., 2013). Almanya'da arazi düzenlemesi; Baugesetzbuch adlı İmar Kanunu'nun 45 ila 79. maddeleri kapsamında yürütülür ve en önemli özelliği, mülkiyetin yeniden dağıtımında metrekaresine yerine taşınmazların piyasa değerinin esas alınmasıdır. Böylece planlamadan kaynaklanan değer artışı mülk sahiplerine, düzenleme sürecinden kaynaklanan değer artışı ise belediyeye kazandırılmaktadır. Almanya'da kamulaştırma maliyeti olmadan altyapı ihtiyaçları karşılanabilmekte ve kentsel gelişim sürdürülebilir biçimde yönlendirilebilmektedir (Çağdaş ve Linke, 2019). Federal Alman İmar Kanunu'nda arazilerden arsalar dönüşümlerde kesinti miktarı %30, teknik altyapıları mevcut arsalarından imar parseline dönüşümde ise %10 olarak değişkenlik göstermektedir (Köktürk ve Köktürk, 2007).

Amerika Birleşik Devletleri'nde mülk sahiplerinin arazilerini bir araya getirerek, kamu altyapısı ve hizmetleri için gerekli alanların ayrılmasını, kalan arazilerin yeniden düzenlenerek maliklere geri verilmesi amacıyla özellikle kamu fonlarının sınırlı olduğu durumlarda, özel sektör ve kamu iş birliğiyle kentsel dönüşüm projelerinin gerçekleştirilmesine olanak tanımaktadır. ABD'de bu yaklaşım, özellikle Hawaii gibi eyaletlerde uygulanmış ve başarılı sonuçlar elde edilmiştir. Arazi toplulaştırma ise, küçük ve dağınık parsellerin birleştirilerek daha büyük ve planlı gelişim alanları oluşturulmasını sağlar. Bu yöntem, altyapı maliyetlerini düşürmek, arazi kullanımını optimize etmek ve mülk sahiplerine değer artışı sağlamak amacıyla kullanılır. ABD'de, bu tür uygulamalar genellikle yerel yönetimlerin öncülüğünde ve özel sektörün katılımıyla gerçekleştirilir (Hong ve Brain, 2012). Ancak, ABD'de arazinin yeniden düzenlemesi ve toplulaştırma gibi yöntemlerin uygulanması, mülkiyet haklarına ilişkin

yasal ve kültürel hassasiyetler nedeniyle sınırlı kalmıştır. Bu nedenle, bu yöntemlerin daha yaygın ve etkili bir şekilde kullanılması için yasal düzenlemeler ve kamu bilincinin artırılması tartışılmaktadır (Hong ve Needham, 2007).

Hollanda’da, toprakların büyük bir kısmı kamu mülkiyetinde olduğundan, AAD uygulamasına genellikle ihtiyaç duyulmaz. Bu durum, planlamadan kaynaklanan değer artışının ayrıca kamuya aktarılmasını da gereksiz kılar. Belediyeler, sahip oldukları geniş arsa stoğu sayesinde kentsel alan üretiminde zorluk yaşamazlar. Böylece kentsel topraklar, yerel ve kamu yönetimlerinin planlama hedefleri doğrultusunda kolaylıkla değerlendirilebilir (Tütüncü, 2024).

Fransa’da arazi ve arsa düzenlemeleri, merkezi ve yerel yönetimler arasında paylaşılan sorumluluklarla yürütülmektedir. Bu düzenlemeler, kentsel gelişimi yönlendirmek, arazi kullanımını optimize etmek ve sürdürülebilir kalkınmayı desteklemek amacıyla çeşitli planlama araçları ve yasal çerçevelerle şekillendirilmiştir (Hartmann vd., 2025). Fransız planlama sistemi, iki ana düzeyde yapılandırılmıştır: bölgesel düzeyde "Schéma de Cohérence Territoriale" (SCoT) ve yerel düzeyde "Plan Local d’Urbanisme" (PLU). PLU, belediyeler tarafından hazırlanır ve arazi kullanımını, yapılaşma yoğunluğunu ve kentsel formu belirler. Bu plan hem kamu hem de özel mülk sahipleri için bağlayıcıdır ve yapı ruhsatlarının verilmesinde yasal temel oluşturur (Hartmann vd., 2025). Fransa’da ayrıca, mülk sahiplerinin bir araya gelerek kendi arazilerini birlikte geliştirmelerine olanak tanıyan "Association Foncière Urbaine" (AFU) gibi araçlar da bulunmaktadır. Ancak, bu tür mülk sahipliğine dayalı arazi düzenlemeleri, genellikle kırsal ve banliyö bölgelerinde sınırlı ölçüde uygulanmaktadır (Jehling ve Hecht, 2021).

Endonezya’da AAD projelerinde arazi sahipleri, yol, altyapı, okul gibi kamuya gerekli hizmet alanlarının karşılanabilmesi için arazilerinin %20’sini bırakmaktadır. Ancak, proje maliyetlerini karşılamak amacıyla satılmak üzere ayrıca bir rezerv alan ayrılmamaktadır (Archer, 1992).

Hindistan’da arazi ve arsa düzenlemeleri, hızlı kentleşmenin doğurduğu altyapı ve arsa ihtiyacını karşılamak amacıyla uygulanmaktadır. Bu alandaki temel araç, arazi yeniden düzenleme yaklaşımının yerel bir biçimi olan Town Planning Scheme (TPS)’dir. TPS ile özellikle kent çeperlerindeki araziler birleştirilerek altyapı ve kamusal alanlar için pay ayrılmakta, kalan kısımlar düzenlenmiş parseller olarak maliklere geri verilmektedir. Bu yöntem, kamulaştırmaya sınırlı ölçüde başvurularak planlı kentsel gelişimin sağlanmasını amaçlamaktadır (Ballaney ve Patel, 2013).

2.4. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yasal Dayanakları

Ülkemizdeki arazi ve arsa düzenlemelerinin temel yasal dayanağı, 1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu ile 2020 tarihli ve 31047 sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliktir. Bu temel mevzuatın yanı sıra AAD uygulamalarının gerçekleştirilmesinde esas alınan birçok mevzuat mevcuttur. Söz konusu mevzuat Tablo 2.1’ de sunulmuştur.

Tablo 2.1. AAD mevzuatı

İlgili Kanun ve Yönetmelikler	3194 Sayılı İmar Kanunu (03.05.1985) 31047 sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik (22.02.2020) 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (10.07.2019) 2981 sayılı Kanun (Ek 1) (24.02.1984) 3290 Sayılı Kanun (22.05.1986) 30113 Sayılı Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (03.07.2017) 2644 sayılı Tapu Kanunu (22.12.1934)
İlgili Diğer Mevzuat	5393 sayılı Belediye Kanunu (03.07.2002) 29030 sayılı Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği (14.06.2014) 29939 sayılı Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik (05.01.2017) 31538 sayılı Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği (11.07.2021) 2019/13 sayılı TKGM Talebe Bağlı İşlemler İle Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesi (08.11.2019) 2025/4 sayılı Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesi 3402 sayılı Kadastro Kanunu (09.07.1987) 2018/30460 nolu Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) (26.06.2018) 31966 sayılı Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik (27.09.2022) 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu (03.07.2005) 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (14.02.2020) 33014 sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik (11.09.2025)

2.4.1. 3194 Sayılı İmar Kanunu

1985 yılında yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu, bugünkü şeklini alıncaya kadar bazı değişikliklere konu olmuştur. Söz konusu kanunun 15, 16, 17, 18 ve 19. maddeleri gereğince AAD işlemlerinin gerçekleştirilmesi hususunda; belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, dışında ise il özel idareleri yetkili kılınırken, büyükşehir belediyesi bulunan şehirlerde söz konusu yetki büyükşehir belediyelerine verilmiştir.

İmar uygulamalarının esaslarını içeren 15. ve 16. maddeleri, maliklerin rızası ile gerçekleştirilen arsa ve arazilerin ifraz, tevhit, yola terk ve yoldan ihdas işlemlerini kapsamaktadır. Parsellerin imar planı ile uyumlu hale gelmesini sağlayan bu işlemlere ek olarak, parsellerin birbirleri ile olan şuyulu vaziyetlerinin, hukuki konu oluşturabilecek taşkın/tecavüzlü durumların ve mükerrerlik (çakışma) durumlarının çözümüne yönelik olarak “kamuya terk” işlemi de gerçekleştirilebilmektedir. Parselasyon Planı uygulamasının esaslarını içeren 18. madde ise, imar sınırları içindeki arsa ve arazilerin düzenlenmesini kapsamaktadır. Bu düzenleme, maliklerin ya da diğer taşınmaz sahiplerinin onayına ihtiyaç duyulmaksızın; binalı veya binasız arsa ve arazilerin, yol fazlaları ile kamu kurumlarına ve belediyelere ait taşınmazlarla birleştirilmesini; yeniden imar planına uygun ada, parsellere ayrılmasını; hak sahiplerine dağıtılmasını ve re’sen tescil edilmesini kapsamaktadır (Alp, 2019).

2.4.2. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik

1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 13. ve 18. maddeleri ile 44. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendine dayanarak oluşturulan Yönetmelik, 22 Şubat 2020 tarihinde 31047 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmeliğin amacı, İmar Kanunu’na göre gerçekleştirilecek arazi ve arsa düzenlemelerinin uygulanma yerini ve şeklini, ilgili kavramları ve konuları açıklığa kavuşturmak (Tanrıverdi Koç, 2022).

Yeni Yönetmelikle birlikte, 1985 yılından beri yürürlükte olan “İmar Kanunu’nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik” yürürlükten kaldırılmıştır. AAD, bir yerleşim planının uygulanması amacıyla, imar planı sınırları içinde bulunan, mevcut durumuyla yapı yapmaya uygun olmayan kadastro/imar parsellerinin, sahiplik durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesini (hamur edilmesini) ve planın gerektirdiği kamusal hizmet alanlarının oluşturulmasını içerir. Söz konusu Yönetmelik, Kanunun ilgili maddeleri gereğince gerçekleştirilecek işlemlerin usul ve esaslarının ayrıntılı bir şekilde açıklığa kavuşturması sebebiyle muallâk durumların oluşmamasını sağlamaktadır (Tanrıverdi Koç, 2022).

Yönetmeliğin Madde 7’den Madde 9’a kadar olan bölümü, ifraz ve tevhit uygulamalarının yapım esaslarını içerirken, Madde 9’dan Madde 27’ye kadar olan bölümü parselasyon planı yapılmasına dair esasları içermektedir.

Öte yandan Yönetmeliğin 7. maddesinde ifraz ve tevhit işlemleri için istisnai durumlar belirtilmesine karşın yola terk ve ihdas işlemleri için herhangi bir belirtme yapılmamıştır. Aynı Yönetmeliğin 14. maddesinde ise ihdas işleminden önce açıkça parselasyon planı şartı gerektiği ve ilgili alanların DOP hesabına katılması gereken alanlar olduğuna hüküm getirilmiş ve bu sayede muallâk durum ortadan kaldırılmıştır.

Son olarak yola/kamuya terk işlemine ilişkin yönetmelik içeriğinde herhangi bir ibareye rastlanmadığından dolayı yola terk işleminin de bir nevi ifraz işlemi olduğu yorumu yapılmış ve ifraz işlemlerine ilişkin mevzuatın aynısı yola/kamuya terk işlemlerinde de uygulanmasına karar kılınmıştır (Akdeniz ve İnam, 2020). Çünkü ayırma, birleştirme haricindeki diğer işlemler de 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15. ve 16. maddeleri gereğince gerçekleştirilmektedir.

İmar Kanunu’nun yanı sıra uygulama yönetmeliğinde de ifraz, tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi hususunda öncelikle parselasyon planının yapılması esas alınmıştır. Bununla birlikte parselasyon planı bulunmayan parseller için de ifraz, tevhit işlemi yapılabilmesini sağlayan istisnai durumlar belirtilmiştir (Boz ve Çay, 2020).

2.4.3. 3194 sayılı Yasa ve İlgili Yönetmelikteki 2019/2020/2024 Yılı Değişiklikleri

3194 sayılı İmar Kanunu 18. maddesi ve uygulama yönetmeliğine göre yürütülen arazi ve arsa düzenlemelerinde, 1985 yılından sonraki süreçte bazı değişiklikler yapılmış olsa da en kapsamlı değişiklik, 2019 yılında yürürlüğe giren 7181 sayılı Yasa ve akabinde 2020 tarih ve 31047 sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik ile gerçekleştirilmiştir. Söz konusu değişiklikleri Doğuyıldız (2023) detaylı bir şekilde inceleyerek yedi maddede özetlemiştir. Bunlar;

(i) Düzenleme ortaklık payı oranı ve kapsam değişikliği,

- Donatı alanları ve KOP kapsamında bulunan alanlar, düzenleme ortaklık payı kapsamına alınarak genişletilmiş ve DOP %45’e çıkarılmıştır,
- DOP’un yasal sınırı geçmesi durumunda, DOP tatbikinde öncelik sırası kuralı getirilmiştir ve DOP’u aşan kamusal kısımlar için külfeti kamunun karşılaması öngörülmüştür,
- DOP’u aşan kısımlar için 5+1 olmak üzere en fazla 6 yıl içerisinde kamulaştırma işlemlerinin tamamlanması gerektiği belirtilmiştir,
- Kanun metnine dâhil edilen “bedele dönüştürme” işlemi, Yönetmelikle

detaylandırılmış ve parsel maliklerine ödenmesi gerektiği belirtilmiştir,

- DOP kesintisinin yapılamadığı durumlarda, kesinti miktarının bedele dönüştürülerek imar parsellerinin tahsisinin sağlanması gerektiği belirtilmiştir,
- DOP kesintisinin ikinci defa yapılabilmesinin önü açılmıştır. İmar planlarında yapılan değişiklikler ile işlem görmesi planlanan parselin değer artışının tespiti veya ilgili parsel üzerinde bulunan mahkeme kararının dikkate alınarak DOP kesintisinin %45'e tamamlanması mümkün hale gelmiştir. Değer artış payının hesaplanması işlemi için teknik rapor hazırlanmasında bedel takdir komisyonu ve SPK değerlendirme uzmanı görevlendirilmiştir,
- Umumi ve Kamu Hizmetlerine ayrılan alanlarda yetkili kurumun müsaadesi ile özel tesis yapılmasına olanak sağlanmıştır.

(ii) *Yasa metnindeki “eşdeğer alan” ibaresi,*

- Uygulama dâhilinde bulunan kadastro veya imar parsellerinin kök taşınmaz konumu dikkate alınarak donatı alanına isabet etmiyorsa mümkün olduğunca olduğu yerden tahsis işleminin gerçekleştirilmesi,
- Donatı alanına isabet eden parsellerin ise en yakın ve uygun yerden imar parseli tahsisinin gerçekleştirilmesi,
- “Eşdeğer alan” ibaresi ile tahsis işlemlerinin daha yerinde yapılabilmesi öngörülmüştür.

(iii) *Parselasyon planlarında onay, tebliğ işlemleri ve dava açma süreleri,*

- 2019 yılı değişikliği ile her koşulda uygulamanın kesinleşmesinin ardından 5 yıl ile sınırlandırma getirilmiş ve mahkemelerin iptal kararlarına muhatap ilgili idarelerin özellikle mülkiyet dokusu ile geri dönüşüm işlemlerinin olanaksız olduğu uygulamaların iptali sonucu oluşabilecek kamu zararlarının önüne geçilebilmesi amaçlanmıştır,
- Parselasyon planlarının askı, internet sitesi yayını, belediye duyurusu, gazete duyurusu vb. vasıtalar ile duyurulması sonucunda muhataplarına tebliğ edilmiş sayılacağı hükmü getirilmiş olup bireysel tebligatın önüne geçilmiştir. Ancak söz konusu madde çok sayıda parsel ve malikin

bulunduğu imar uygulamalarını kapsadığı belirtilmiş olduğundan küçük ve az hisseli imar uygulamalarında bireysel tebligat usulünün devam ettiği görölmektedir,

- İdari Yargılama Usulü Kanunu gereğince yapılan idari işlemlere karşı dava açma süresi idari mahkemelerde 60 ve vergi mahkemelerinde 30 gün ile sınırlandırılmıştır.

(iv) *Belirli hallerde parselasyon planlarının idari yargı kararı olmaksızın düzeltilebilmesi,*

- Uygulama sahasında bulunan parsel veya parsellerin düzenleme kapsamına alınmaması, özel kanunlara tabi veya üzerinde kısıtlayıcı şerh/beyan/irtifak bulunan parsellerin yetkisiz bir şekilde uygulama kapsamına alınarak işlem yapılması, yüz ölçümü hataları, tescilli parsellerin uygulama kapsamında bulunması, DOP hesabının hatalı olması, kamulaştırmadan gelen parsellerin dikkate alınmaması gibi hataların sonucunda kesinleşen Parselasyon Planları hakkında açılan idari davalar varsa öncelikle dava sonuçlarının beklenmesi gerekmektedir. Ancak AAD Yönetmeliğinin 38. maddesi gereğince idari yargı kararları olmaksızın geri dönüşüm ve yeni imar uygulamasının yapılabilmesinin önü açılmıştır.

(v) *Kamu hisselerinin tahsiste kullanımı,*

- DOP oranının %45'i aşması durumunda uygulayıcı idare veya hazine taşınmazlarından tahsis yapılması suretiyle kamu lehine bağış işlemi gerçekleştirilebilmektedir,

(vi) *Paydaşların ayrı parsellere tahsisi,*

- Kök parsellerdeki paydaşların farklı parsellere tahsisi olarak tanımlanabilecek bu işlem, yıllardan beri süre gelen 2981/3290 sayılı Kanun'un Ek-1 maddesi ile gerçekleştirilmektedir. Ancak 31.05.2023 tarihli değişiklik ile 981/3290 sayılı Kanun'un Ek-1 maddesinin yürürlükten kaldırılmış olması göz önünde bulundurulduğunda İmar Kanunu'nun 18. maddesi (Ek fıkra:4.7.2019-7181/9 md.) gereğince fiili kullanım esaslarına göre müstakil hale getirilebilir maddesi kullanılmaya başlanmıştır. Hisse ayrımı işleminin "sadece binalı taşınmazlar için geçerlidir" düşüncesinin aksine hükümde belirtilen fiili kullanım esasları irdelendiğinde; Uygulama ve

Nazım İmar Planı durumları, binalı veya binasız arsa ve araziler, mevcutta bulunan tarımsal veya ticari kullanım durumu, taşınmaz üzerinde bulunan izinler, beyanlar ve sözleşmeler, yetkili idarelerden alınmış ruhsatlar, abonelikler vb. kriterler dikkate alınarak hisse ayırımı işleminin gerçekleştirilebilmesi sağlanabilmektedir,

(vii) *Re'sen ifraz ve tevhit yetkisi,*

- o İdarelere gerekli usullere uyulması kaydıyla tarafların üç ay içerisinde anlaşamaması durumunda re'sen yapma yetkisi verilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nda önemli bir değişiklik yapan bir diğer düzenleme 5/12/2024 tarihinde yürürlüğe giren 7534 sayılı “*Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*” dur. Bu Kanun ile “İmar Hakkı Aktarımı-İHA” kavramı altında yeni bir uygulama getirildiği anlaşılmaktadır. Söz konusu uygulamanın kamulaştırma ve parselasyon planı uygulamasına alternatif bir yöntem olarak üretildiği görülmektedir. İHA uygulaması ile 1/1000 ölçekli UİP'i bulunan, AAD yapılmış ya da yapılması mümkün olmayan alanlarda, parselin tamamının ya da bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebiyle özel mülkiyete konu taşınmazların, yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen güncel değeri üzerinden uygun görülen başka bir konumdan taşınmaz devredilmesi işlemidir. Yeni verilen emsal, parsel değerinin eski parsele oranla %30'unu geçmemek üzere tahsis edilebileceği belirtilmiştir. Ayrıca, imar hakkı aktarımının; verici parselin bulunduğu il sınırları içinde ve ilgili idare ya da kurumun yetki alanında olması, alıcı parselin imar planı kararıyla belirlenmesi, alıcı parselin metrekare birim değerinin verici parselden daha yüksek olmaması ve verici parselin bedelsiz olarak ilgili idare veya kuruma devredilmesi şartıyla gerçekleştirilebileceği hüküm altına alınmıştır.

Yine son düzenleme ile birlikte 18. maddede bulunan DOP kesintisine “çocuk bahçesi/parkı” ibaresinin eklendiği ve “mezarlık alanının” kesinti yapılabilir alanlardan çıkarıldığı görülmektedir. Ek Madde 11 ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına verilen yetkiler detaylı bir şekilde İmar Kanunu'na eklenmiştir. Her türlü ölçekte imar planlarını, arazi ve arsa düzenlemeleri ve değişikliklerini re'sen yapmak, yaptırmak, onaylamak hususunda verilen yetkinin hüküm altına alındığı görülmektedir.

2.5. AAD Uygulama Yöntemleri

AAD uygulamaları, idarelerin aldığı kararlar doğrultusunda re'sen gerçekleştirilebildiği gibi mal sahiplerinin isteği ve rızası doğrultusunda talebe bağlı olarakta gerçekleştirilebilir.

2.5.1. Re'sen Yapılan Uygulamalar

Ülkemizde, maliklerin talebine binaen gerçekleştirilen imar uygulama yöntemlerinin yanı sıra kanunlarla ve yönetmeliklerle yetki verilen kamu kurum ve kuruluşları tarafından re'sen gerçekleştirilen yöntemler de mevcuttur. Bu kapsamda, arsa ve arazi düzenlemesi uygulamaları öne çıkmaktadır. Uygulamaların re'sen yapılması, uygulayıcı idare tarafından belirli faydaları ve zararları beraberinde getirmektedir. En mühim avantajı ise uygulamanın parsel sahiplerinin onayına ihtiyaç duymadan gerçekleştirilebilmesidir. Ancak, yanlış uygulamalar sonucunda yapılan düzenlemelerin iptal edilmesi, ciddi bir olumsuzluğa neden olabilmektedir (Urfalı, 2016).

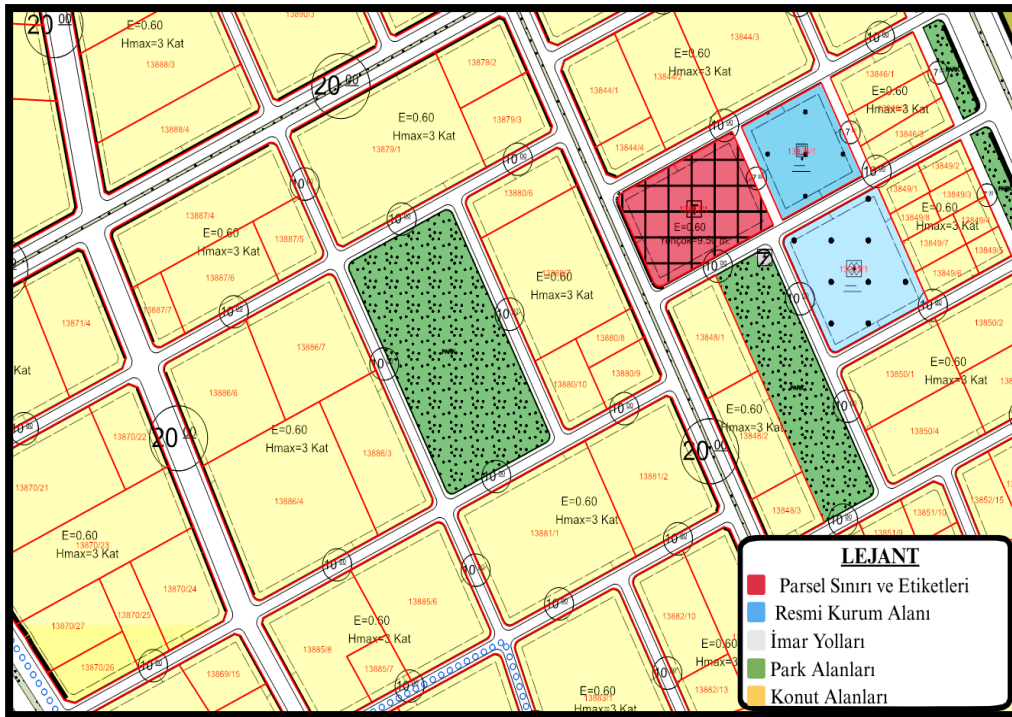
2.5.1.1. Parselasyon Planı Uygulaması (18. Madde Uygulaması)

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi "parselasyon planlarının hazırlanması" başlığı altında arazi ve arsa düzenleme işlemlerini detaylandırmıştır. Bu düzenleme yöntemi, maliklerin rızasına gerek duymaksızın re'sen gerçekleştirilir. Bu uygulama ile taşınmazların mülkiyet ve tasarruf koşulları mevcut imar planlarına göre yeniden düzenlenerek, kentsel arazinin sürdürülebilir gelişimini sağlama ve kullanışsız alanların kullanımı amaçlanır. Düzenleme sonrasında, taşınmazların, oluşacak kamu hizmetleri ve altyapı tesisleri ile değer kazanacağı gerekçesiyle, düzenlemeye giren parsellerden yüzölçümleriyle orantılı olarak değer artışı kesintileri yapılmaktadır. Bu kesinti miktarı, "Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)" olarak adlandırılan değer artış payı, düzenlemeye giren arsa ve arazilerin yüzölçümlerinin %45'ini aşamaz. Bu yöntem sayesinde uygulayıcı idare; kamulaştırma maliyetlerinden kurtularak DOP oranı sayesinde UHA'nın topluma kazandırılmasını sağlar (Tanrıverdi Koç, 2022; Salalı ve İnam, 2022).

18. madde uygulaması, binalı veya binasız arsa ve arazilerin maliklerinin muvafakati aranmaksızın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas asgari parsel büyüklükleri dikkate alınarak yapı koşullarına uygun arsalar oluşturulabilmesini amaçlamaktadır. Düzenleme sonrası taşınmaz maliklerine verilecek imar parsellerinin, mümkün olduğu kadar en yakın yerden ve eşdeğer alanlardan verilmesi, uygulamaya giren parsellerin

müstakil durumlarının korunması, düzenleme sınırının oluşturulmasında imar ada ayırım çizgileri, umumi hizmet alanları, iskân sahasının bittiği yerler gibi hususların dikkate alınması bağlamında ilgili mevzuat esasları gözetilir (İmar Kanunu [İK], 1985).

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte, Madde 9'dan Madde 27'ye kadar devam eden bölüm parselasyon planı yapılmasına dair esasları içermektedir. “18. Madde Uygulaması”, “Hamur Kuralı” ya da “Parselasyon Planlarının Hazırlanması” gibi farklı isimlendirmelerin kullanıldığı bu AAD yöntemi; düzenleme sahalarının tespiti, düzenleme sınırının geçirilmesi, tapu kayıtlarının ve parsel sınırlarının temini, tapu kayıtlarında belirtme yapılması, ayırma çapının düzenlenmesi, UHA'nın elde edilmesi, parselasyon planının yapımı ve dağıtım, korunması gereken yapılar ve alanlar, kat mülkiyetine konu alanlar, parselasyon planının hazırlanması, imar adalarının ve parsellerinin numaralandırılması, parselasyon planı açıklama raporu, parselasyon planının kontrolü, onayı ve tebliği gibi aşamaları kapsar. Tüm bu aşamaların gerçekleştirilmesi, yasal ve teknik şartlara uygun bir şekilde çevre düzenlemesi, yapılaşma, planlama, yapılanmanın niteliği, estetiği, kamu yararı ve çevrenin korunması gibi konuları içeren önemli bir süreçtir (Şekil 2.1). Bu süreç, ülkemizde kamu otoriteleri tarafından yürütülmekte ve önceden belirlenmiş birtakım kurallara uygun olarak gerçekleştirilmektedir (Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik [AADHY], 2020).



Şekil 2.1. Parselasyon planı uygulaması ile oluşturulmuş AAD örneği

Parselasyon planı uygulamalarında; (i) Düzenleme sınırının doğru geçirilmesi, (ii) DOP hesabının hatasız yapılması, (iii) Düzenleme içerisinde kalan parsellerin akıbetlerinde bulunan kesinti tespitlerinin hassas bir şekilde yapılması, (iv) DOP'a dâhil edilecek UHA'nın doğru belirlenmesi, (v) Eşdeğer alan dağıtım esasının gözetilmesi, (vi) Müstakil imar parseli dağıtımı mümkünken hisseli duruma düşürülmemesi, (vii) Hisseli payın diğer hissedarların muvafakati alınmadan müstakilleştirilmesi, (viii) Tebligat usulünün eksiksiz gerçekleştirilmesi, (ix) Kat mülkiyeti bulunan taşınmazların doğru tahsis işlemine tabi tutulması, (x) İtirazların yetkili idare tarafından askı ilan süresi dâhilinde komisyon kurularak değerlendirilmesi, (xi) Mevzuat kapsamında cephe şartlarına uygun parseller oluşturulması ve tüm parsellerin imar yolundan veya yollarından cephe alması, (xii) Encümen kararlarında şekil bakımından herhangi bir eksikliğin bulunmaması gibi hususlar, uygulamaların mevzuata uygun bir şekilde sonuçlandırılması açısından kritik öneme sahiptir (Mintemur, 2025).

2.5.1.2. Kamulaştırma

08.11.1983 tarih ve 18215 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile kamu yararı gerektiren durumlarda gerçek kişilere ve özel hukuk tüzel kişilerine ait taşınmaz malların, devlet ve kamu tüzel kişileri tarafından kamulaştırılmasına ilişkin usul ve esaslar düzenlenmiştir. Kanun; kamulaştırma işlemlerinin nasıl yapılacağını, kamulaştırma bedelinin nasıl hesaplanacağını, taşınmazların ve irtifak haklarının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmazların geri alınmasını, idareler arasındaki taşınmaz devir işlemlerini, tarafların hak ve yükümlülüklerini ve bunlardan doğabilecek anlaşmazlıkların çözüm yollarını kapsamaktadır (Yıldız, 2021).

İmar planlarında belirtilen yollar, yeşil alanlar, okul, hastane, belediye hizmet alanı gibi kamunun kullanacağı veya kamuya hizmet edecek tesislerin kurulacağı yerler özel kişilerin mülkiyetinde olabilir. Bu alanlarda kamu hizmetlerini gerçekleştirebilmek için öncelikle söz konusu bölgelerin mülkiyet sahibi ilgili kamu kuruluşları olmalıdır. Özel mülkiyet sahiplerinin rızasına başvurmaksızın, taşınmaz malların re'sen kamu yararı amacıyla bedeli peşinen ödenerek (aksi hüküm yoksa) kullanım hakkının kamuya devredilmesi işlemine kamulaştırma denir (Urfalı, 2016).

Kamulaştırma işlemi, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre gerçekleştirilir. Kamulaştırma, başlangıçta mülkiyet hakkını zedeleyen bir kanun gibi görünse de toplumun yararı için bireyin haklarından feragat edilmesi gerektiği düşüncesine dayanır.

1982 Anayasası'nın 46. maddesi, kamu yararlarının gerektirdiği durumlarda devletin ve kamu tüzel kişilerinin, kanunda belirtilen esas ve usullere göre, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların kamulaştırılmasına yetkilendirildiğini belirtir (Yomralıoğlu, 1997; Urfalı, 2016). Özel mülkiyete konu malların kamuya devredilmesi sürecinde, Kanunun 11. maddesinde belirtilen esas ve usullere göre kıymet takdirinin belirlenmesi aşaması en önemli kısımlardan biridir. Söz konusu aşamada maliklere yapılan tebligatın ardından uzlaşmaya davet edilmesi adil tazminatın ödenmesi sayesinde süreç hızlı ve şeffaf bir şekilde sonlandırılabilir ancak anlaşma sağlanamaması halinde Kamulaştırma Bedel Tespit ve Tescil Davası açılarak mahkemenin atadığı bilirkişiler tarafından kıymet takdiri gerçekleştirilir.

Kamulaştırma; kamu yararı esası, kamulaştırma kararı (yetkili idarenin kararı), amaç dışına çıkmama, bedelin ödenmesi, hukuka uygunluk ve tescil gibi öğeleri içerir (Urfalı, 2016).

Bu şekilde planlı veya plansız alanda gerçekleştirilen kamulaştırma yöntemi; taşınmaz sahiplerinin mülkiyet haklarına kısıtlamalar getirir ve bu nedenle taşınmaz sahiplerine ödeme yapılması gerektiğinden, idare için ekonomik bir yük oluşturur. Ayrıca, kamulaştırma sürecine tabi tutulan gayrimenkul sahiplerinin önemli bir bölümü, haklarını savunmak amacıyla dava açar ve bu durum da işlemi gerçekleştiren yetkili idare için ek bir ekonomik yük oluşturur (Tanrıverdi Koç, 2022).

2.5.1.3. Islah İmar Planı (1981 Sayılı Yasanın 10/c Uygulaması)

1984 yılında, düzensizlikleri azaltmak ve özellikle yapılaşmanın yoğun olduğu bölgelerde şehirsiz altyapıyı kurarak bu alanlarda asgari düzeyde rahatlama sağlamak amacıyla 1981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına aykırı olarak yapılmış yapılar için belirli işlemleri içeren bir düzenleme yürürlüğe girmiştir (Aksoy, 2013). Belediye sınırları içinde veya dışında, hisseli parsellerde veya hazine, belediye, vakıf ve il özel idarelerine kayıtlı araziler üzerinde mevzuata aykırı şekilde yapılmış yapılar bulunan bölgelerde, mevcut fiili durum dikkate alınarak çizilen imar planlarına "Islah İmar Planları" denir (Uzun ve Çete, 2004; Urfalı, 2016).

Islah imar planlarının temel amacı, düzensiz ve sağlıklı bir şekilde oluşmuş yapı topluluklarının bulunduğu alanlarda veya yerleşme bölgelerinde, mevcut durumu dikkate alarak dengeli, düzenli ve sağlıklı gelişmeyi yönlendirmektir (Kağızmanlı, 2009; Urfalı, 2016). Ayrıca, imar mevzuatına uymayan yerleşim bölgelerinin arazide

oluşmuş mevcut yapısını göz önüne alarak zaman içinde dengeli, düzenli ve sağlıklı yerleşmeyi yönlendirmeyi amaçlar. İslah imar planı yapılacak alanlar; (i) bir yerleşme alanı veya yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondü alanları, (ii) üzerinde bir yerleşme alanı veya yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa veya araziler, (iii) üzerinde imar planı ve mevzuat hükümlerine aykırı yapılar bulunan ve bu nedenle uygulama kabiliyeti kalmamış imar planı olan alanlar ve (iv) ıslah imar planı yapmaya uygun niteliklere sahip olmayan, belediye veya valilik tarafından belirlenen özel parselasyon planına tabi alanlar şeklinde sıralanabilir (Bıyık ve Uzun, 1997; Urfalı, 2016).

Öte yandan 2981 sayılı Kanun, 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 23. Maddesi ile yürürlükten kaldırılmıştır. Ancak aynı Kanun'un 24. maddesi, 23. maddenin yayımı tarihinden on bir yıl sonra yürürlüğe gireceğini hüküm altına almıştır. Dolayısıyla 2981 sayılı Kanun, 31/5/2023 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır.

2.5.1.4. Kentsel Dönüşüm Uygulamaları

Kentsel dönüşüm ve yenileme, 5393 sayılı Belediye Kanunu ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereğince gerçekleştirilir. Bölgenin fiziksel ve sosyal açıdan dönüştürülmesi gereken alanlarını canlandırmayı hedefleyen eylem planını ifade eder. Yasal düzenlemeler ile temel olarak yoğun göç, plansız ve sağlıklı yapılaşma ile çeşitli mülkiyet sorunlarının ortaya çıktığı kentsel ve kırsal alanların dönüşümü amaçlanmaktadır. Bu süreç, yerleşim bölgelerini yeniden yaşanabilir ve aktif alanlar haline getirme amacını güder, böylece kentlerin düzenli ve sağlam bir şekilde yeniden planlanması sağlanır (Kağızmanlı, 2009; Urfalı, 2016).

Her kentin yapıları ve bileşenleri farklı olduğu için, kentsel dönüşüm süreci kendine özgüdür. Ancak, genel olarak kentsel dönüşüm düzenlemeleri, kentin yaşam standartlarını yükseltmek ve toplumun refahını güvence altına almak amacını taşır (Tanrıverdi Koç, 2022).

İmar planı içerisinde kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilecek bölge daha önceden belirlenerek ilgili parsel maliklerine duyurulur ve uzlaşmaya davet edilir. Düzenleme sınırının içerisinde bulunan taşınmaz parsellerin düzenlenmesini sağlar ve üzerinde bulunan harabe metruk veya eski yapıların enkaz bedelleri ödenerek yıkımı gerçekleştirilir. Sonrasında fiziksel olumsuzluklar, afet riskleri ortadan kaldırılarak

sağlıklı ve estetik kentleşme ihtiyacının yerine getirilmesi amacıyla yeni yapılaşmalar inşa edilir. Ayrıca bölgede tescilli yapıların, taşınmaz kültür varlıklarının korunması gibi hususlarda varsa, kentsel dönüşüm uygulamaları ile tarihi, kültürel çevrenin çağdaşlaştırılarak kente yeniden kazandırılması sağlanır (Tanrıverdi Koç, 2022).

2.5.1.5. Re'sen İfraz ve Tevhit Uygulaması

2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin (PAİY) 7. maddesi ile mevcut durumda yapılaşmaya elverişli olmayan parseller için idarelere re'sen ifraz ve tevhit yapma yetkisi tanınmıştır (Çepni ve Doğuyıldız, 2022). 2017 öncesinde sadece re'sen tevhit yetkisi verilmişti. Hâlihazırda yürürlükte olan AAD Yönetmeliği'nin 7. maddesi, esasen PAİY' nin 7. maddesinin tekrarından ibarettir. Bu maddede ifraz ve tevhit işlemlerinde idarelere tanınan re'sen yetki vurgulanarak, yapılaşmaya elverişli olmayan parsellerin düzenlenmesinde idarelerin rolü bir kez daha ortaya konmuştur. Başka bir deyişle, Yönetmelik yeni bir hüküm getirmemiş, yalnızca parselasyon işlemlerine ilişkin ana yönetmelikteki eksikliği tamamlamıştır. Söz konusu Yönetmeliğin 7. maddesinin 4. bendinde; *“Parsel yüzölçümü, cephesi, çekme mesafeleri ve benzeri nedenlerden dolayı imar mevzuatına göre yapı yapılması mümkün olmayan ya da yapılaşma şartlarının sağlanmasına rağmen bu durumlardan dolayı yapı izni verilemeyen imar parselleri; kendi aralarında anlaşmaları için ilgili idare tarafından parsel maliklerine yapılacak tebliğden itibaren, 3 ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması halinde veya maliklerden birinin talebi üzerine idarece re'sen; tevhit ve gerektiğinde ifraz yapılmak suretiyle, imar planı, imar mevzuatı ve yapılaşmaya uygun hale getirilir. İfraz işlemi yapılacak ise parsellerin tevhit edilmeden önceki mülkiyetinin bulunduğu konumuna göre yapılır”* hükmü getirilerek re'sen ifraz ve tevhitin esasları belirtilmiştir. Aynı maddenin son fıkrası ise *“İfraz sonucu oluşacak parsellerdeki mevcut ya da oluşacak yapı alanlarının toplamı, imar planındaki emsal oranının ifraz sonucu oluşan parselde denk gelen miktarını aşamaz”* şeklinde düzenlenerek imar planlarında müsaade edilen emsal değerlerinin oranını ifraz işlemi suretiyle artırmak ve yapı alanlarında kazanım elde etmenin önüne geçildiği görülmektedir. Böylece imar planında birbirleri ile şüyu vaziyyette bulunan ve yapı şartlarına uygun olmayan imar parsellerine sahip mülkiyet sahiplerinin birbirleri ile anlaşamaması durumunda konunun yargıya intikal etmeden yetkili idare tarafından re'sen çözülebilmesi maksadı ile yetki verildiği anlaşılmaktadır.

İmar planı dâhilinde bulunan “çekme mesafeleri” ve “yapı izni verilemeyen imar parselleri” şeklinde ibareler dikkate alındığında verilen söz konusu yetkinin imar planları içerisinde kalan alanlar için geçerli olduğu anlaşılmaktadır (Tetik, 2022).

Üzerinde yapı yapılamayan taşınmazların sahipleri, aralarında anlaşarak ilgili idareye başvurabilir ve taşınmazlarının yapılaşmaya uygun hale getirilmesini isteyebilirler. Anlaşma sağlanamazsa, maliklerden biri tek başına da başvuru yapabilir. Başvuru yapılmazsa bile idare, maliklere anlaşmaları için tebligat gönderebilir. Tebligattan sonra anlaşma olmazsa, idare taşınmazları kendiliğinden ifraz veya tevhit ederek yapılaşmaya uygun hale getirebilir (Tetik, 2022).

Tescilden sorumlu idareler, mesleki kamuoyu ve yargı içtihatlarında ifraz ve tevhit işlemleri genellikle maliklerin onayına bağlı olarak değerlendirilmiş olsa da işlemlerin dayanağı olan İmar Kanunu’nun 16. maddesi, Kanunun ilk yayımlandığı tarihten itibaren ifraz ve tevhidin re’sen yapılabileceğini açıkça öngörmektedir (Çepni ve Doğuyıldız, 2022). İmar Kanunu’nun 16. maddesi gereğince ifraz ve tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi hususunda yetkili idareler; belediye mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, dışında ise il özel idareleridir. Ancak büyükşehir belediyesi bulunan şehirlerde söz konusu yetki büyükşehir belediyelerine verilmiştir. Yine aynı madde kapsamında ifraz ve tevhit işlemlerinin ilgili kuruma müracaat edilmesinin ardından 30 gün içerisinde sonuçlandırılması ve 15 gün içerisinde ilgili Tapu Müdürlüğüne bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Sonrasında ilgili Tapu Müdürlüğü’nün 30 gün içerisinde işlemi sonuçlandırması gerektiği bildirilmiştir. İdarelerin, yapılaşma engellerini ortadan kaldırma konusundaki görevine yeniden vurgu yapılmıştır. Başka bir deyişle, yönetmelik yeni bir düzenleme getirmemiş, ancak uygulama yönetmeliğinde yer alan eksiklikleri tamamlamıştır. İfraz ve tevhit işlemlerinde kamu idarelerine tanınan re’sen işlem yapma yetkisi, 6306 sayılı Kanun’un 13. maddesiyle riskli ve rezerv alanlarda daha geniş ve kapsamlı şekilde hükme bağlanmıştır (Güngör, 2024).

2.5.2. Talebe Bağlı Uygulamalar

"Talebe bağlı/isteğe bağlı/rızaen yapılan uygulamalar", maliklerin kendi talepleri doğrultusunda taşınmazlarını imar planına uygun şekilde düzenlemeleri amacıyla gerçekleştirilen işlemlerdir. Bu uygulamalar sayesinde mülkiyet sahipleri, taşınmazları üzerinde imar planına uygun değişiklikler yaparak parsellerini daha verimli kullanma imkânı elde ederler. Ancak bu işlemler, ilgili idarenin onayına tabi olup, imar planı ve

mevzuata uygunluk denetimi sonrasında yürürlüğe girmesi gerektiği unutulmamalıdır (Karaaslan, 2024).

Parsel sahiplerinin rızası ve muvafakati üzerine imar planları ile ilgili mevzuata uygun şekilde yapılabilen talebe bağlı uygulamalar; sınır düzeltmesi, ifraz/tevhit, yoldan ihdas, kamuya terk ve yola terk işlemlerini kapsamaktadır. İsteğe bağlı uygulamaların yasal dayanaklarını; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15. ve 16. maddeleri, 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 21. maddesi, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün 2025/4 sayılı Genelgesinin 12/4, 26, 28 ve 29. maddeleri ile 31047 sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik’in ilgili maddeleri (Madde 7,8 ve 9) oluşturur. Parselasyon planı yapılmasının geciktiği durumlarda, ilgisinin bir an önce kadastro parselini imar parseline dönüştürmek amacıyla başvurduğu pratik bir yöntemdir (Karaca, 2018). İsteğe bağlı işlemler arasında en sık başvurulanan yöntem, ifraz ve tevhit işlemleridir (Yomralıoğlu, 1997; Urfalı, 2016).

Bununla birlikte 4/7/2019 değişikliği ile İmar Kanunu’nun 15. maddesine “*İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır*” hükmü eklenerek planlı alanlarda ifraz, tevhit işlemlerinin her durumda yapılmasının önü kesilmiştir. İşlem konusu parsellerin akıbetinde parselasyon planı uygulaması bulunması zorunluluğu getirilmiştir. Yine aynı değişiklik kapsamında “*Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır*” hükmü gereğince akıbetinde parselasyon planı uygulaması bulunan parseller üzerinde yapılacak ifraz ve tevhit işlemleri sonucunda oluşacak her bir imar parselinin, PAİY’de belirtilen parsel cephe genişlik ve derinlik koşullarına uygun olması gerektiği vurgulanmıştır. Yine aynı maddede “*...üç ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması hâlinde, re’sen tevhit ve fiilî duruma göre ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir*” hükmüne istinaden imar işleminin yapılması hususunda üç ay içerisinde maliklerin anlaşamaması üzerine söz konusu işlemi re’sen gerçekleştirme yetkisi ilgili idareye verilmesine karşın söz konusu işlemin nasıl yapılması gerektiğine ilişkin esaslar detaylandırılmamıştır.

İsteğe (talebe) bağlı imar işlemleri, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen esaslar dikkate alınarak iskân sahasının dışında kalan yerlerde de uygulanabilir. Ancak bu alanlar Köy Yerleşik Alan sınırları dâhilinde kalmalıdır, aksi takdirde 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nun ifraz, tevhit hükümleri dikkate

alınarak, Tarım İl Müdürlüğü'nden alınan izin ve ilgili belediyesinden alınan encümen kararı ile gerçekleştirilebilmektedir ([PAİY], 2021; [TKAKK], 2005).

Parsel sahibinin talebi üzerine yapılan uygulama; malikin ilgili idareye yapmış olduğu başvuru üzerine, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri uyarınca birleştirme, ayırma, yola terk, yoldan ihdas uygulamaları şeklinde yapılır. Parselin mülkiyet-imar ilişkisi dikkate alınarak imar planına uygun imar parseli veya parselleri üretilir ve zemine uygulanabilir hale getirilir. Plan, bütün olarak uygulanmadığı için kamuya ayrılan alanlar hemen kullanıma açılmaz. Ayrıca, bu tür imar planı uygulamaları sonucunda oluşacak değer artışı ve fayda-maliyet ilişkisi, bölgedeki tüm taşınmazlara eşit şekilde yansıtılamaz (İnam ve Akdeniz, 2020). Belirtilen bu hususlar, talebe dayalı işlemlerin kısıtlarını oluşturmaktadır.

Talebe bağlı işlemlerde üzerinde durulması gereken önemli hususlar, Çoruhlu vd. (2019) tarafından dokuz maddede özetlenmiştir. Bunlar; (1) Talebe bağlı işlem sonrası oluşacak imar parsellerinin UIP'e aykırı bir durumunun (parsel genişlik - derinlik koşulları, yola terk yoldan ihdas, şuyulandırma) bulunup bulunmadığının kontrol edilmesi, (2) Talebe bağlı işlem şartının encümen kararında belirtilmesi, (3) Tapu kayıtlarının dikkatlice incelenerek varsa üzerinde bulunan şerh, beyanların dikkate alınması, (4) Komşu parseller ile şuyulu veya mükerrer vaziyetinin bulunup bulunmadığının kontrolü, (5) Talebe bağlı işleme alternatif idari işlemlerin uygulanıp uygulanamayacağının araştırılması, (6) Parsel akıbetinin araştırılması ve kadastro parseli ise istisnai durumlar kapsamında olup olmadığının tespiti, (7) Parsel üzerinde yapılaşma bulunuyorsa yapı dış sınırlarına dikkat edilerek yeni imar parsellerinin üretilmesi, (8) İşleme konu parsellerin yüzölçümlerinin kontrolü ve (9) Talebe bağlı işleme ilişkin hazırlanacak encümen kararının usul ve esaslara uygun olup olmadığının kontrol edilmesi şeklinde sıralanabilir.

2.5.2.1. İfraz

İfraz, bir taşınmazın imar planı ve ilgili mevzuat çerçevesinde, inşaata uygun parseller oluşturulacak şekilde bölünmesidir. Amaç, büyük ölçekli arazi parçalarını belirlenen standartlara uygun boyutlarda imar parsellerine dönüştürerek, yapılaşmaya elverişli hale getirmektir (Tahtalı, 2012). Başka bir ifadeyle ifraz, mevcut kadastro parselinin yeterince büyük olması durumunda, imar planı parselasyon şartlarına uygun olarak iki veya daha fazla parçaya bölünebilmesini ifade eder. 3194 sayılı Kanun'un 15. ve 16. maddeleri uyarınca yapılan ifraz; ifraza konu taşınmazın umumi hizmetlere ayrılan

bölümleri olup olmamasına bağlı olarak "parselasyon niteliğinde ifraz" ve "basit ifraz" olmak üzere iki türde gerçekleştirilebilir (Urfalı, 2016). İfraz edilecek parsel; imar planında yol, yeşil alan, ibadet yeri, eğitim tesis alanı gibi UHA'ya denk gelmesi durumunda terk kısmı dikkate alınarak bedelsiz terk yapılması durumunda parselasyon niteliği taşır. Fakat ifrazı düşünülen parselin UHA'ya denk gelen kısımları bulunmuyorsa basit nitelikte bir ifraz gerçekleştirilmiş olunur (Urfalı, 2016).

İfraz işleminde, imar adası içinde kalan bir parselin ada dışında kalan bölümleri öncelikle bedelsiz olarak kamuya terk edilir. Ardından, geriye kalan kısım üzerinde ayırma işlemi yapılır. Bu noktada, ifraz sonucunda oluşacak her parselin imar planında öngörülen cephe koşullarını ve ilgili mevzuat hükümlerini karşılaması zorunludur. Bu yöntem sayesinde tek bir kadastro parselinden birden fazla imar parseli üretilmektedir (Çelik, 2023).

İfraz işlemleri dâhilinde ifrazen taksim işlemleri de gerçekleştirilmesi mümkündür. Söz konusu işlem ile beraber tapuda hisseli olarak tescilli bulunan taşınmazdaki ortaklığın hak sahiplerinin muvafakati ile beraber taşınmazın hissedarlara yeniden paylaştırılarak ifraz edilmesi işlemidir. Bu hususta yeni oluşacak imar parselleri üzerindeki maliklere ait pay, payda oranları tescil bildirim beyannamesinde ayrıntılı bir şekilde gösterilir.

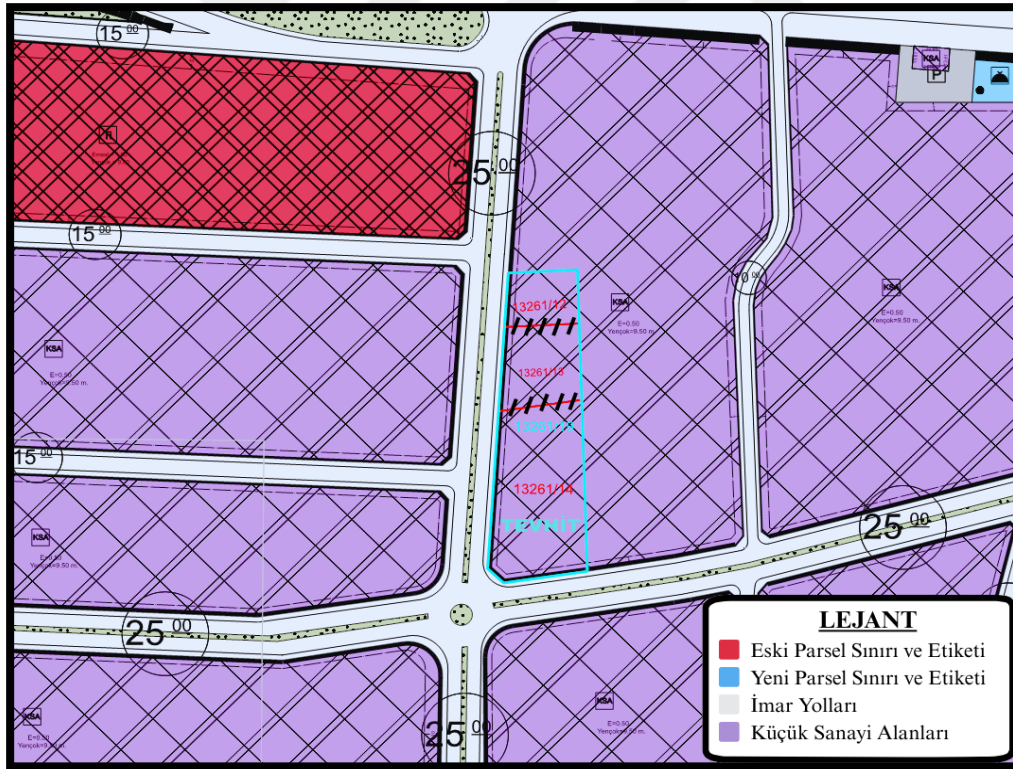
İmar planı dışında kalan alanlarda ise, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirlenen asgari miktarlardan daha küçük ifrazlara izin verilmez (Çelik, 2013; Urfalı, 2016). Plansız alanlarda gerçekleştirilecek ifraz, tevhit işlemleri için ifraz ile elde edilecek parsel genişlikleri 20 metre, parsel derinlikleri ise 30 metre olarak belirlenmiştir. Bu koşullar köy yerleşik alanı içerisinde ve civarında yapılacak ifraz işlemlerinde 15 metre ve 20 metre olarak kabul edilmiştir (PAİY:[Madde 45-(Değişiklik:RG-2/9/1999-23804)]. Öte yandan üst ölçeği bulunmayan (Nazım İmar Planı) alanlarda her parsel için minimum yüzölçümü 5000 m² ve parsel cephesi 25 metre olarak belirlenmiştir. Ayrıca İfraz suretiyle oluşacak parsellerin mutlaka yola cephesinin bulunması şarttır aksi takdirde ifraz edilemez ([PAİY], 2021).

Köy yerleşik alanı dışında ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün sorumluluğu dahilinde olan yerlerde 5403 sayılı Kanunda yer alan “*Asgari tarımsal arazi büyüklüğü; mutlak tarım arazileri, marjinal tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektardan küçük belirlenemez*” hükmü geçerlidir (TKAKK:[Madde 8-(Değişik fıkra: 30/4/2014-6537/4 md.)]). Köy Yerleşik Alan Sınırı ilgili Büyükşehir Belediyesi ve İl Tarım ve Orman

birleştirilmesi işlemidir. İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri tevhit işlemine ilişkin hükümleri düzenlemektedir. Parselasyon planı tamamlanmış alanlarda gerçekleştirilecek tevhit işleminin bu planlara uygun olması zorunludur (Çelik, 2013; Urfalı, 2016). Uygulama imar planına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan alanlara denk gelen kısımların ifraz ve tevhidine müsaade edilemez (Urfalı, 2016).

Parselasyon planının yapıldığı yerlerde gerçekleştirilecek ifraz ve tevhit işlemlerinde, PAİY'nin 6. maddesinde belirtilen asgari cephe genişlik ve derinlik şartlarına uyulması gerekmekte olup bu şartların altında parsel oluşturulamaz (Güngör, 2024). İmar planına göre Ayrık veya Blok Nizam olan yerlerde yapılan tevhit işlemi sayesinde iki parsel arasında bulunan yan bahçe mesafesinden tasarruf sağlanabilir.

Aşağıda sunulan tevhit işlemine göre; 1/1000 ölçekli UİP dâhilinde Ayrık nizam 8 katlı konut alanı içerisinde yer alan işlem konusu iki adet parselin birleştirilmesi suretiyle tek bir parsel oluşturulduğu görülmektedir (Şekil 2.3).



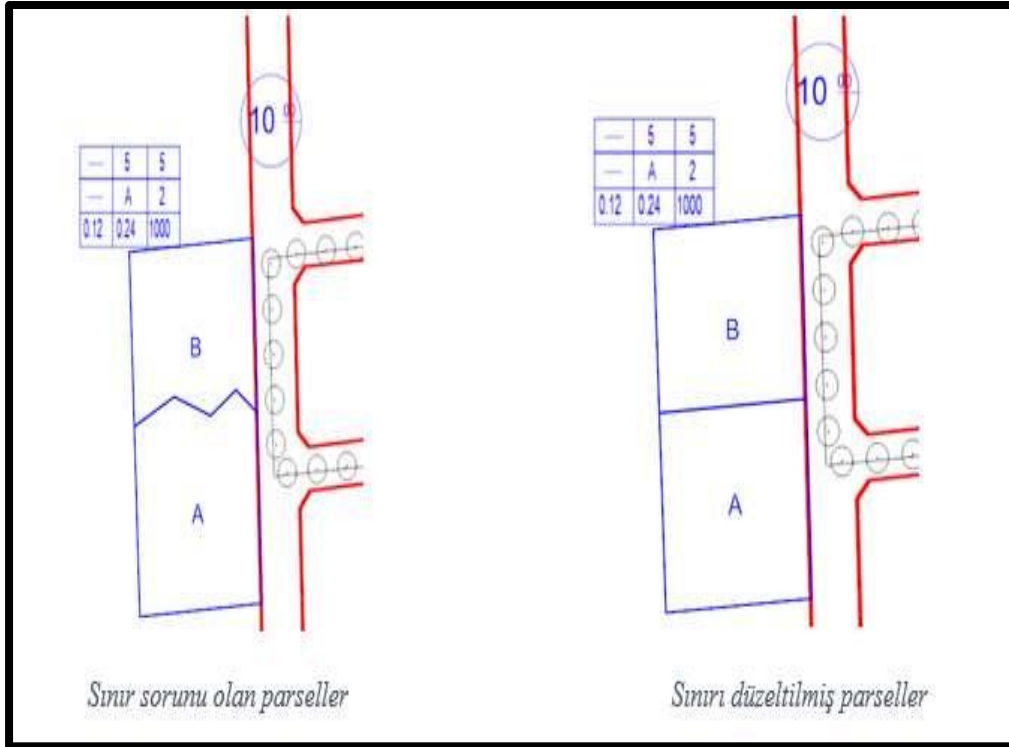
Şekil 2.3. Yakutiye İlçesi 1/1000 ölçekli UİP'te Tevhit işlemi

2.5.2.3. Sınır Düzeltmesi

Komşu iki parselin ortak sınır hattı düzensiz veya girintili çıkıntılı olduğunda, bu durum taşınmazların kullanımını zorlaştırabilir. Eğer her iki parsel sahibi de anlaşırsa, bu sınır

düzeltiler ve daha düzenli bir hale getirilebilir. Sınır düzeltmesi; komşu iki parselin aralarında bulunan ayırım çizgisi hususunda, işlem göreceğ parselin kullanımını etkileyen sorunlu bir sınırın mevcut olduğu durumlarda, parsellerin alanlarının değişmeden parsel sahiplerinin talebi ve izni ile gerçekleştirilen düzeltme işlemidir. Örneğin, bir parselle ilgili sınırların, bir binanın oturumunu zorlaştıran veya bir aplikasyon krokisinde yapısal tecavüzleri gösteren bir durumda, taşınmaz sahiplerinin karşılıklı anlaşmasıyla sınır düzeltmesi yapılabilir (Aksoy, 2013). Burada dikkat edilmesi gereken nokta, yapılan sınır düzeltmesi sonucunda parsellerin toplam alanlarında herhangi bir değişiklik olmamasıdır (Tahtalı, 2012; Urfalı, 2016). Söz konusu sınır düzeltme işlemi, TKGM'nin 27.12.2022 tarih ve 2022/7 sayılı genelgesinin 5. Maddesine istinaden gerçekleştirilir. Sınır düzeltmeleri, genellikle tapu kayıtlarında yapılan düzenlemeler ve ilgili idarenin onayıyla gerçekleştirilir (Karaaslan, 2024). Bu işlem, taraf maliklerin karşılıklı rızasıyla yapılır ve parsellerin kullanım amacına daha uygun hâle getirilmesini sağlar (Karaaslan, 2024).

Şekil 2.4' te sunulan sınır düzeltmesi işlemine göre; komşu iki parsel arasında bulunan sınır ayırım çizgilerinde bulunan kırıklıklar 3402 sayılı Kadastro Kanunu ve 2022/7 sayılı Kadastro Dairesi Başkanlığı Genelgesi gereğince tecviz sınırları dikkate alınarak düzenlenmiştir.



Şekil 2.4. Sınır düzeltmesi işlemi (Karaaslan, 2024)

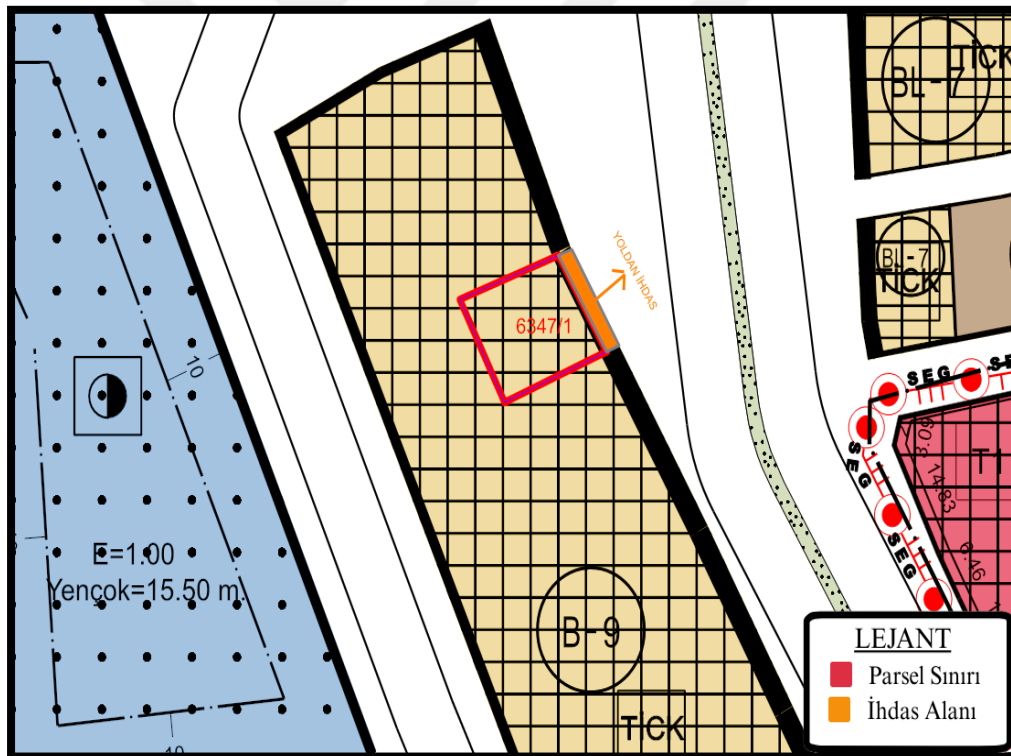
2.5.2.4. İhdas

İhdas işleminin yasal dayanağı, Tapu Kanunu'nun 21. maddesi ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddeleridir. İhdas işlemleri, Tapu Kanunu'nun 21. maddesi gereğince planlı ve plansız alanlarda kadastro altlığına bağlı olarak ilgili idaresi adına tescil edilmesi planlanan kadastro boşluklarının parsel oluşturulması suretiyle kamuya kazandırılması işlemidir. Tescil dışı bir parselin yapı adasına denk gelmesi ve işlevini yitirmesi durumunda (örneğin yol, kayalık, kuru dere vb.) ilgili kurum adına tescil edilmek suretiyle ihdasa konu olur ve böylece belediye sınırları içinde belediye tüzel kişiliği, dışında ise köy tüzel kişiliği adına tescil edilir (Acar, 2022; Çelik, 2023).

2019 yılında yapılan değişiklikle, kapanan imar ve kadastro yollarının, öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi kuralı getirilmiştir. Bu kuralın detaylı açıklaması, 2020 tarihli AADHY'nin 14. maddesinde düzenlenmiştir. Yönetmeliğin 14. maddesinin 4. bendinde belirtilen *“İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel kişiliği/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınamaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır”* hükmüne istinaden parselasyon planı uygulaması yapılmadan ihdas işleminin gerçekleştirilmesinin önü kapanmıştır. Buna göre, arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda, kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, parselasyon planı hazırlanmadan önce 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi uyarınca ihdas edilemeyecektir. Aynı şekilde, parselasyon planıyla doğrudan kapanan yolların ihdas edilerek plana dâhil edilmesi de mümkün olmayacaktır. Bu düzenleme sayesinde, artık imar uygulaması öncesinde kapanan yolların ihdas edilmesine imkân tanınmamaktadır (Acar, 2022).

Söz konusu alanların öncelikle DOP hesabına katılması esas olmakla birlikte daha önceden parselasyon planı yapılmış alanların, DOP sıfır çalışılan alanların veya DOP hesabına katılsa dahi artan alanların ilgili idare adına ihdas işlemi 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi gereğince gerçekleştirilir. 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi gereğince sadece “ihdas” dosyası hazırlanabildiği gibi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri ile 2025/4 sayılı Kadastro Dairesi Başkanlığı

Şekil 2.5’te yoldan ihdas işlemine bir örnek sunulmuştur. Buna göre; 1/1000 ölçekli UİP dâhilinde sarı renk taramalı bir şekilde gösterilen Bitişik Nizam 9 katlı ticaret ve konut alanı içerisinde yer alan işlem konusu parselin cephe alacağı imar yolu ile arasında bulunan kadastro boşluğunun işlem konusu parsele katılarak yeni imar parselinin oluşturulduğu görülmektedir.



Şekil 2.5. UİP dâhilinde yapılan yoldan ihdas işlemi

2.5.2.5. Yola, Parka ve Otoparka Terk

39

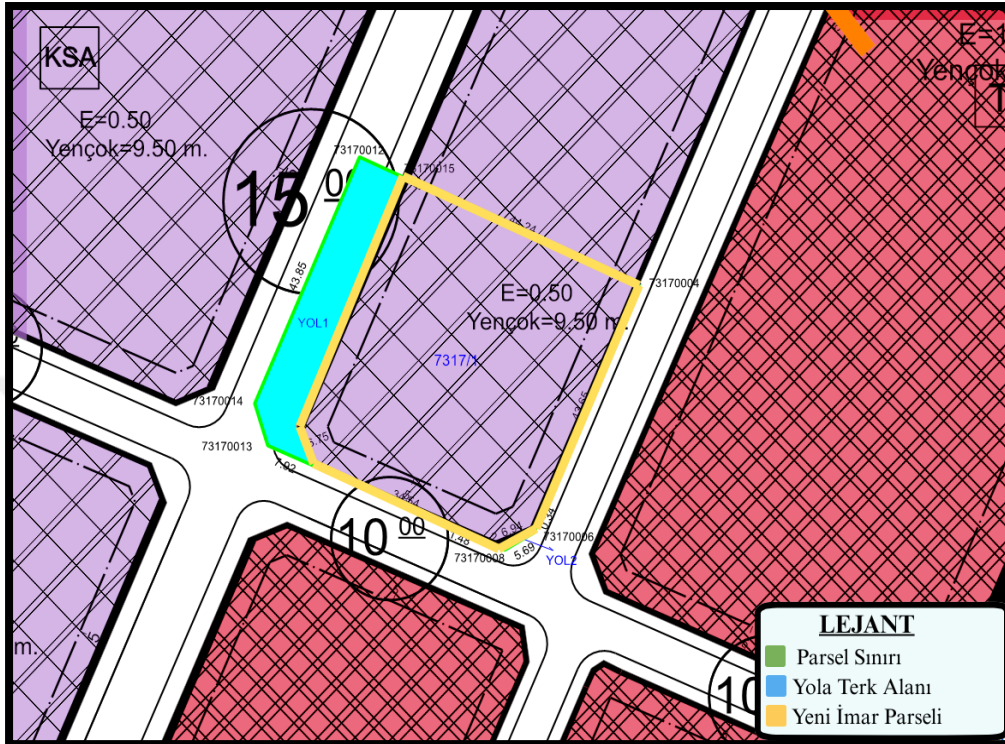
kısımlarının kamu lehine bedelsiz terk edilmesidir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. maddesinin birinci fıkrası, kamuya ayrılmış alanlarda ifraz ve tevhit işlemlerinin yapılamayacağını hükme bağlamıştır. Bu düzenleme, imar ve parselasyon planlarında öngörülen kamu yararını koruma amacı taşımaktadır. Madde, UHA'nın bütünlüğünü koruyarak, bu alanların bölünmesini veya kamusal hizmetlerin sağlanmasını engelleyici işlemler yapılmasını önlemeye yöneliktir (Güzel, 2019).

Benzer şekilde, kadastral parselin imar planında öngörülen kamu alanlarına isabet eden bölümleri, bedelsiz olarak terk edilmek suretiyle bağışlanır (Uzun ve Yıldırım, 2025). Parselin bir kısmı imar adası dışında kalan yol, yeşil alan, çocuk bahçesi, meydan veya otopark gibi kamu kullanım alanlarına denk geliyorsa, bu bölümlerin bedelsiz olarak belediyeye terk edilmesi istenir (İmar Kanunu [İK], 1985). Bu uygulama, hem vatandaşların imar uyumsuzluğundan kaynaklanan hak kayıplarını önlemekte hem de belediyelerin kamulaştırma maliyetlerini azaltmaktadır. Hak sahipleri, taşınmazlarının kamu hizmetlerine ayrılan kısımlarını bedelsiz olarak terk ederek yapı ruhsatı alabilmekte, belediyeler ise bu alanları kamulaştırma yükü olmaksızın kazanmaktadır. Böylece hem bireysel mağduriyetler giderilmekte hem de kamu yararına düzenli bir kentleşme süreci sağlanmaktadır (İmar Kanunu [İK], 1985). Söz konusu terk işlemleri plansız alanlarda da kamuya, kadastro yoluna, dereye terk gibi şekillerle gerçekleştirilebilmektedir.

Malikin rızası ile gerçekleştirilen bedelsiz terkin işleminin ardından yeni imar parselinin bulunduğu alanda 18. madde uygulaması yapılması durumunda, işlem konusu parselden bedelsiz terk edilen alan parsel yüzölçümünün %45'inden az ise, parselden kesilecek DOP miktarı, daha önce yapılan terk dikkate alınarak, toplam kesintinin %45'ini aşmayacak şekilde düzenleme sahasında hesaplanan yeni DOP oranına tamamlanır (Boz ve Çay, 2020). Bedelsiz terkin işlemleri DOP hesabına dâhil edilirken İK'nın 15 ve 16. maddeleri gereğince yapılacak yeni imar uygulamalarında ise terkin miktarının %45'i aşmasında sakınca bulunduğu dair mevzuat kapsamında bir hüküm bulunmamaktadır.

AAD uygulamaları sonucu UİP'e uygun bir şekilde oluşturulmuş yeni imar parselinin, revizyon imar plan değişikliği durumunda imar yollarının genişletilmesi sonucu yeni oluşan terkin miktarına ilişkin; işlem konusu parselin akıbetinde % 45 oranında DOP kesintisi ve bedelsiz yola terk işlemi bulunsu dahi malikin rızası ile herhangi bir şarta bağlı olmaksızın %45'i aşan yeni bedelsiz yola terk işlemi gerçekleştirmesinde ilgili mevzuat gereğince sakınca bulunmamaktadır.

Şekilde sunulan yola terk işlemi örneğine göre; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı dâhilinde küçük sanayi alanı içerisinde kalan işlem konusu parselin imar yoluna denk gelen kısımlarının (YOL 1,2 ile gösterilen kısım) bedelsiz terk edilmesinden sonra oluşan sarı renkteki yeni imar parselinin durumu gösterilmektedir (Şekil 2.6).



Şekil 2.6. UİP dâhilinde yapılan yola terk işlemi

2.5.2.6. Kamuya Terk

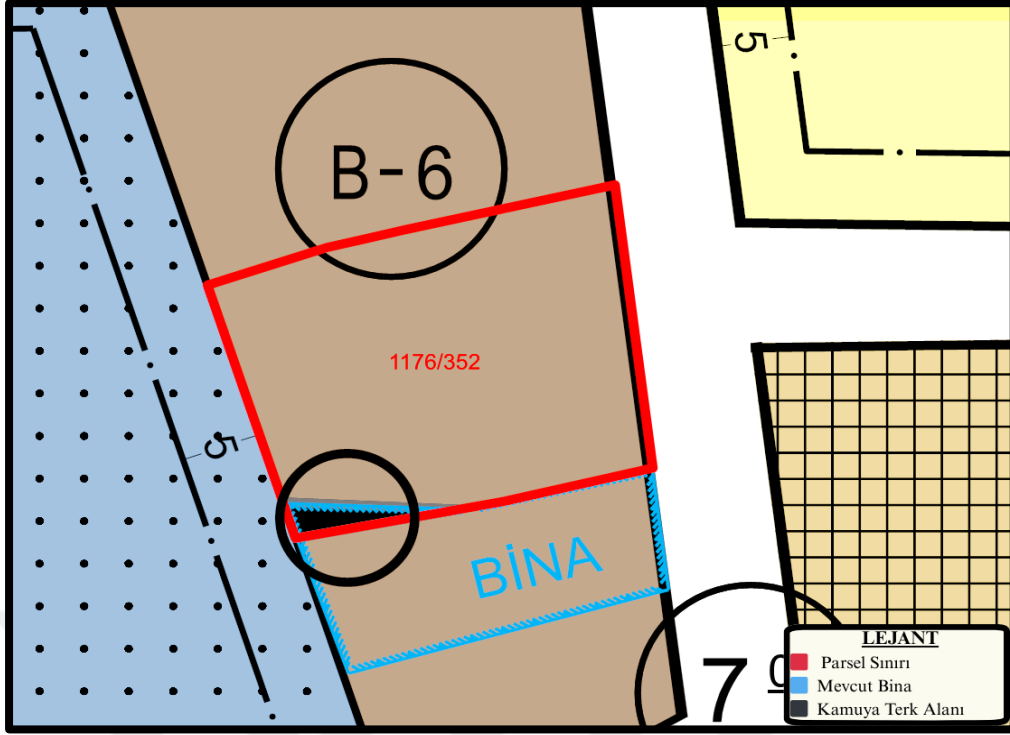
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri gereğince malikin rızası ile gerçekleştirilen bu uygulama, UHA'ya bedelsiz terkin edilen diğer imar uygulamalarından farklıdır. 1/1000 ölçekli UIP dâhilinde komşu parseller arasında bulunan bina taşkınlıkları/tecavüzleri, birbirine komşu parsellerin PAİY'nin 6. maddesinde bulunan cephe, genişlik veya derinlik şartlarına uymaması sebebiyle imar planında şuyulu vaziyette bulunmaları, cephe şartlarına uygun olmayan “artık parsel” oluşturulması işleminin mevzuata aykırı bulunması, imar yoluna cephesi bulunmayan parsel üretiminin yine ilgili mevzuata aykırı bulunması gibi durumlar göz önünde bulundurulduğunda; işlem konusu konut, ticari veya sanayi alanları gibi tahsis edilebilir, yeni yapı ruhsatına konu alanların bedelsiz kamuya terkin edilmesi işlemidir. Bahse konu kamuya terkin işleminin gerçekleştirilmesinin ardından ilgili alan kadastro boşluğuna dönüşür ve ihdas alanına dönüşen ilgili alanların ileride talebe bağlı imar uygulamalarına konu edilmesi durumunda, kadastro paftaları üzerinde yapılacak

araştırma ile tescilinin hangi kuruma yapılması gerektiği tespit edilerek kamu lehine yeniden tescil işlemi gerçekleştirilebilir.

Kamuya terk işleminin yapılmasının ardından komşu parseller ile taşkın/ tecavüz, imar planı şuyulandırması ve mükerrerlik vaziyetleri gibi problemler giderilerek mevzuata uygun imar parselleri üretilir. İK'nın 15 ve 16. maddeler gereğince gerçekleştirilen talebe dayalı imar uygulamalarında hisse ayrımı (ifrazen taksim harici), başka imar adalarına hisse taşıma işlemleri, DOP kesintisi yapılamadığından dolayı özellikle mükerrerlik sorunlarının giderilmesi maksadı ile hak sahiplerinin parselasyon planı uygulamalarına yönlendirilmesi, sürecin uzamasına, maliyetlerin artması ve daha zahmetli bir hal almasına sebebiyet verebilmektedir. Bu noktada, özellikle mükerrerlik vaziyetlerinin giderilmesi maksadıyla kamuya terk işleminin gerçekleştirilmesi sayesinde kamuya alan kazandırılması, hak sahiplerinin sorununun çözülmesi ve bahse konu imar durumu aykırılıklarının yargı makamlarına intikal etmesinin önlenmesi gibi avantajları göz önünde bulundurulduğunda iyi bir alternatif olduğu söylenebilir. Üretilen yeni imar parsellerinin varsa Tapu kaydındaki şerhler silinerek banka ipotek işlemlerindeki kredi işlemleri ile alım/satım işlemlerinde sorun teşkil edecek unsurlar engellenebilir. Diğer bir husus ise, işlem konusu parsellerin kamuya terk işlemleri gerçekleştirilerek üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulması önündeki engeller ortadan kaldırılabilir.

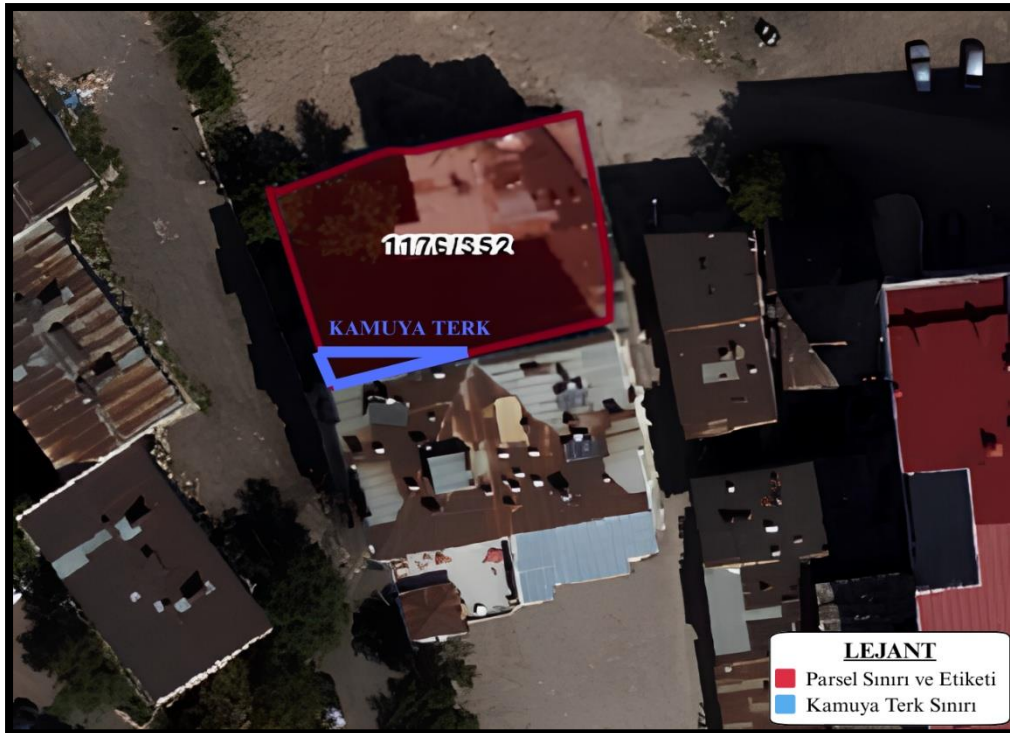
Kamuya terk işlemlerine ek olarak plansız alanlarda, ilgili kurumlar olan Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Devlet Su İşleri Bölge Müdürlüğü ve İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün uygunluk görüş yazıları ile beraber, Köy Yerleşik Alanı içinde veya dışında dere yataklarının ıslahı amacıyla gerçekleştirilen Dereye Terk imar uygulamaları da yapılabilmektedir.

Şekil 2.7'de sunulan kamuya terk işlemi örneğine göre; 1/1000 ölçekli UİP dâhilinde bitişik nizam 6 katlı konut alanı içerisinde bulunan işlem konusu parselin komşu parselde bulunan mevcut yapıdan dolayı taşkın, tecavüzlü vaziyete düşmesi ve bu durumun yeni yapı ruhsatına engel bir durum oluşturduğu görülmektedir. Siyah renk ile gösterilen taşkın alanın kamuya terk işlemi uygulanarak işlem konusu parselden kurtarılması sonucu ruhsata engel durum çözüme kavuşturulmuştur.



Şekil 2.7. UIP dâhilinde yapılan kamuya terk işlemi

İşlem konusu taşınmaz üzerinde yapılan kamuya terk işlemi sonucunda aynı ada parsel bilgisiyle oluşan güncel imar parselinin güney kısmında bulunan bina ile bulunan taşkınlık durumunun giderildiği görülmektedir (Şekil 2.8).



Şekil 2.8. Kamuya terk işlemi sonucu oluşan uydu görüntüsü durumu

2.6. Talebe Dayalı AAD’de Parselasyon Planı Uygulaması Şartının İstisnaları

2019 yılında 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15. maddesinde ve akabinde Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 7. maddesinde getirilen değişiklikler ile istisnai durumlar dışında parselasyon planı uygulaması bulunmayan alanlarda ifraz, tevhit işlemlerinin yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Başka bir ifadeyle İmar Kanunu’nun yanı sıra uygulama yönetmeliğinde de ifraz, tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesi hususunda öncelikle parselasyon planının yapılması esas alınmıştır. Ancak parselasyon planı uygulaması bulunmayan parseller için de ifraz, tevhit işlemi yapılabilmesini sağlamak amacıyla bazı istisnai durumlar belirtilmiştir (Boz ve Çay, 2020). İlgili Yönetmeliğin 7. maddesinin 2. fıkrasında istisnai durumlar dört maddede sıralanmıştır;

- (a) *“Çok sayıda, imar ada ve parseli ile sosyal donatı alanlarının oluşturulması gibi parselasyon nitelikli imar uygulamaları hariç olmak üzere; kamu mülkiyetindeki alanlar ile Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımları”* hükmüyle, kamu yatırımlarının hızlı bir şekilde hayata geçirilmesi amaçlanmıştır. Böylece kamu yatırımları ve kamu mülkiyetindeki alanlarda yapılacak ifraz, tevhit işlemleri istisnai durumlar niteliğinde olup parselasyon planı uygulaması şartı aranmayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu istisna bendi, aynı zamanda son dönemlerde çok popüler bir hal almış enerji yatırımlarını da kapsamaktadır. Birçok örnekte olduğu gibi Yakutiye İlçesinde de bu bağlamda güneş enerji santralleri (GES) için, ilgili mevzuatlar gereğince EPDK çatısı altında kamu hizmeti olarak değerlendirilmiş olmasından dolayı ilgili bent kapsamında teknik raporla detaylandırılarak MİP’e dâhil edilmiş yerlerdeki parsel sorunları, ifraz ve tevhit işlemi ile çözüme kavuşturulmaktadır. GES yatırım kararı alan ve bu maksatla gerekli izinleri tamamlamış yatırımcıların 18. madde imar uygulamalarına yönlendirilmesi sonucu takvimlerinde sarkma meydana gelebileceği için maddi ve zamansal açıdan kayıplar oluşabileceği değerlendirilmektedir. Bu bent, kamu yatırımlarının hızlı bir şekilde hayata geçirilmesi amacı taşıdığından resmî kurumlara ait taşınmazların UIP durumuna göre talebe bağlı AAD uygulamalarının gerçekleştirilebilmesini uygun kılmaktadır.

- (b) “Düzenleme alanının büyük bir kısmı yapılaşmış olsa dahi, öncelikle parselasyon planının yapılması esas olmakla birlikte, zemindeki fiili durumdan dolayı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmasının teknik olarak mümkün olmadığı durumlar” şeklinde ifade edilen istisnai durumda ise; yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, yapı kayıt belgesi, kat irtifakı-mülkiyeti ve tescilli yapıların bulunduğu alanlar, imar planında gerçekleştirilen revizyon çalışmaları, kazanılmış haklardan dolayı kesinti yapılamaması, kat mülkiyetli yapıların tek bir parselde birleştirilememesi, mevzuatın ön gördüğü parsel genişlik-derinlik şartlarının sağlanamaması, imar adası akıbetinde yapılan kesintiler gibi durumların sonucunda parselasyon planı uygulaması ile mevzuata uygun yeni imar parsellerin oluşturulmasının teknik olarak mümkün olmadığı vaziyetler oluşabilmektedir. Bu durumda hazırlanan teknik rapor içeriğinde söz konusu 2-b bendi ilgi tutularak ifraz, tevhit işlemleri gerçekleştirilebilmektedir.
- (c) “Koruma amaçlı imar planı bulunup da içerisinde bulunan yapılar, parsel cepheleri, minimum parsel büyüklükleri, çekme mesafeleri, tescilli yapılar ve benzeri teknik nedenlerle parselasyon planının tatbikinin mümkün olmadığı durumlar” istisnai durum olarak ele alınmıştır. Bir önceki istisna bendi (b bendi) ile benzer madde olmasına karşın tarihi, kültürel çevre ilan edilerek oluşturulan Koruma Amaçlı İmar Planlarına ayrı bir parantez açıldığı görülmektedir. Özellikle Yakutiye İlçesi örneğinde söz konusu planlar içerisinde çok sayıda tarihi ve tescilli yapıların olduğu göz önünde bulundurulduğunda kentsel dönüşüm ve parselasyon planı uygulamalarının gerçekleştirilmesi ihtimali azalmakta ve yatırımlarını yapmakta güçlük çeken hak sahiplerinin parsel odaklı ifraz, tevhit işlemleri ile yaşadıkları problemlerden kurtulabilmesi söz konusu olabilmektedir.
- (ç) “Büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımları” istisna olarak ele alınmıştır. Talebe bağlı imar uygulamalarında en çok kullanılan istisnai durum bendidir. Çünkü ilgili bent geniş bir anlamda yorumlanabilecek şekilde yazılmıştır. Uygun bir şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımları; imar adaları üzerinde yapılan incelemelerde, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15, 16 ve 18. maddeleri gereğince parseller oluşabildiği ve imar planında oluşan revizyonlar veya adanın bir kısmında daha önceden yapılan imar işlemleri sonucunda imar adasının büyük

bir kısmının mevzuata uygun hale gelmiş olabileceği değerlendirilmektedir. Dolayısıyla bu gibi durumlarda; ifraz, tevhit işlemleri sonucu oluşan imar parseli hüviyetindeki taşınmazların üzerinde yapılacak yeni bir imar işlemi öncesinde hazırlanan teknik raporda işlem konusu parsel ile imar adasındaki diğer komşu parsellerin akıbetinde ifraz, tevhit işlemleri varsa teknik raporda ç bendi ilgi tutularak işlem gerçekleştirilebilmektedir.

Parselasyon planı uygulaması yapılmadan ifraz ve tevhit işlemlerinin gerçekleştirilmesini ön gören istisnai durumlar, aynı maddenin 3. fıkrası gereğince bir teknik raporda ayrıntılı olarak yazılır ve alınacak encümen kararı içeriğinde belirtilerek uygulama gerçekleştirilir.

Yönetmeliğe 11.09.2025 tarih, 33014 sayılı AADHY kapsamında getirilen değişiklik ile beraber 7. maddeye 6. fıkra eklenmiştir. Eklenen fıkra; *“(6) İfraz ve/veya tevhide konu olan parsel ya da parsellerin; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dışında kalan kısmı herhangi bir şart aranmaksızın ayrılabilir. Kamu mülkiyetindeki alanlar ile 5018 sayılı Kanunda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarının bulunduğu alanların tamamı plan içerisinde kalsa dahi bir kısmı herhangi bir şart aranmaksızın uygulama dışında bırakılabilir. Uygulama içerisinde kalan kısımlar 33. maddenin birinci fıkrasına göre, uygulama dışında kalan kısımlar ise taşınmazın önceki vasfıyla tescil olur”* şeklindedir. Bir kısmı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dışında kalan işlem konusu parselin üzerinde yapılacak işlem hususundaki muallâk durum ortadan kaldırılmıştır. Bir diğer husus ise kamu mülkiyetindeki yerlerin bir nevi ayırma çapı işlemi uygulanmasına olanak getirilmiştir. Bu husus ta özellikle kamu mülkiyetine ait büyük yüzölçümüne sahip ve uygulama imar planında çok sayıda farklı fonksiyonlara isabet eden taşınmazlarda talebe bağlı arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarının gerçekleştirilebilmesini kolaylaştırmıştır.

Yönetmeliğin 7. maddesinde ifraz ve tevhit işlemleri için istisnai durumlar belirtilmesine karşın yola terk ve ihdas işlemleri için herhangi bir ibare bulunmadığı görülmektedir.

Aynı Yönetmeliğin 14. maddesinde ise ihdas işleminden önce parselasyon planının yapılması şartının getirildiği ve söz konusu alanların DOP hesabına katılması gereken alanlar olduğunun belirtildiği görülmektedir. Böylece ihdas alanlarının nasıl kullanılması gerektiği kesin hükme bağlanmıştır. Ancak ifraz ve tevhit işlemlerinin istisnai durumlarından olan “teknik olarak parselasyon planının yapılmasının uygun

olmadığı alanlar” söz konusu olduğunda nasıl bir yol izlenmesi gerektiği hususunda açıkça bir ibare bulunmadığı görülmektedir. Bu nedenle ilgili durum açıkça teknik rapor ve encümen kararında belirtilerek bazı işlem dosyalarının akıbetinde parselasyon planı uygulaması olmamasına rağmen ihdas alanları da dâhil edilerek talebe bağlı imar uygulamaları yapılmaktadır.

Ayrıca işlem konusu taşınmazların akıbetinde parselasyon planı uygulaması bulunmasına karşın revizyon imar planı çalışmaları ve tadilat işlemlerinden doğan ihdas alanları değerlendirilmesi noktasında ise teknik rapor yazılmadan talebe bağlı imar uygulamaları yöntemi seçilebilmektedir.

Son olarak Yönetmelikte yola, kamuya terk işlemine ilişkin herhangi bir ibareye rastlanmamasına rağmen yola terk işleminin de bir nevi ifraz işlemi olduğu ve talebe bağlı arazi ve arsa düzenlemesi çatısı altında bulunan bir yöntem olduğu düşünüldüğünde mevzubahis istisnai durumlar içerisine alınabileceği değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak, parselasyon planı bulunmayan alanlarda istisnai durumların dışında ifraz ve tevhit işlemlerinin yapılabilmesinin önü kapatılmıştır. Bu kapsamda üstte detaylandırılan bu istisnaların hangi durumlarda nasıl uygulanabileceğine dair esaslar Tablo 2.2’de özetlenmiştir. Tablonun oluşturulmasında 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15 ve 16. maddeleri, AADHY’nin 7. maddesi ve TKGM’nin 2025/4 sayılı Genelgesi dikkate alınmıştır.

Tablo 2.2. Parselasyon planı olmadan yapılabilen talebe dayalı işlemler ve koşulları

İstisnai Durumlar	İfraz/Tevhit	Yola, Parka, Otoparka Terk	Kamuya Terk	İhdas- 2644 TK Md. 21 ve 3194 İK Md.15,16	Yoldan İhdas- 2025/4 Md. 26, 28, 29, 30 ve 3194 İK Md 15-16
(a) Kamu Yatırımlarının Bulunduğu Alanlar	Parsel akıbetinde ilgili koşullar aranmaz	Parsel akıbetinde ilgili koşullar aranmaz	Parsel akıbetinde ilgili koşullar aranmaz	Teknik olarak parselasyon planı uygulaması yapılamayacağı rapor ile ispatlanırsa	Parsel akıbetinde ilgili koşullar aranmaz

Tablo 2.2. Parselasyon planı olmadan yapılabilen talebe dayalı işlemler ve koşulları
(devamı)

(b) Teknik Olarak 18 Uygulamasının Mümkün Olmadığı Durumlar	Parsel akıbetinde ilgili koşullar aranmaz	Parsel akıbetinde ilgili koşullar aranmaz	Parsel akıbetinde ilgili koşullar aranmaz	Teknik olarak parselasyon planı uygulaması yapılamayacağı rapor ile ispatlanırsa	Parsel akıbetinde ilgili koşullar aranmaz
© Koruma Amaçlı İmar Planı Bulunan Ve Plan Sebebi İle Teknik Olarak 18 Uyg. Mümkün Olmadığı Durumlar	Parsel akıbetinde ilgili koşullar aranmaz	Parsel akıbetinde ilgili koşullar aranmaz	Parsel akıbetinde ilgili koşullar aranmaz	Teknik olarak parselasyon planı uygulaması yapılamayacağı rapor ile ispatlanırsa	Parsel akıbetinde ilgili koşullar aranmaz
(ç) Büyük Bir Kısmı İmar Planına Uygun Şekilde Oluşan İmar Adalarının Geri Kalan Kısımları	Parsel akıbetinde yapılmış imar planı uygulamaları ve ilgili imar adasında AAD uygulamaları varsa	Parsel akıbetinde yapılmış imar planı uygulamaları ve ilgili imar adasında AAD uygulamaları varsa	Parsel akıbetinde yapılmış imar planı uygulamaları ve ilgili imar adasında AAD uygulamaları varsa	Teknik olarak parselasyon planı uygulaması yapılamayacağı rapor ile ispatlanırsa	Parsel akıbetinde yapılmış imar planı uygulamaları ve ilgili imar adasında AAD uygulamaları varsa

2.7. Talebe Dayalı AAD Uygulamalarının Olumlu ve Olumsuz Yönleri

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddelerine dayalı olarak gerçekleştirilen ifraz, tevhit, yola terk gibi talebe dayalı AAD uygulamalarının gerçekleştirilme sebepleri; (i) mal sahiplerinin kendi aralarındaki paylaşım problemlerini çözmek istemeleri, (ii) yapılaşma olan yerlerde ruhsata aykırılıkların ve irtifak haklarının düzenlenmesi, (iii) imar planına göre cephe şartlarına uygun parsellerin elde edilmesi, (iv) imar planına göre parsellerin şüyu vaziyetlerinin giderilmesi, (v) imar planına göre terk ve ihdas alanlarının düzenlenerek mevzuata uygun parsellerin elde edilmesi, (vi) imar planına göre yüz ölçümü yetersiz parsellerin tevhitlen birleşerek mevzuata uygun parsellerin elde edilmesi, (vii) kat mülkiyetine geçmek isteyen özellikle eski yapıların komşu parseller ile olan taşkınlıklarının giderilmesi, (viii) imar planlarında yaşanan değişikliklerden dolayı oluşan uyumsuzlukların giderilmesi gerekliliği, (ix) kamu

yatırımlarının gerçekleştirilebilmesi maksadı ile ivedi bir şekilde parsellerin mevzuata uygun hale getirilmesi gerekliliği ve (x) parselasyon planlarının tescilinin ardından yaşanan teknik aksaklıkların hızlı bir şekilde çözüme kavuşturulması şeklinde on maddede özetlenebilir.

Üstte sıralanan gerekçelere istinaden yapılan ifraz, tevhit, yola terk gibi talebe dayalı AAD'nin doğasından kaynaklı hem olumlu hem de olumsuz sonuçları söz konusudur. Bu bağlamda olumlu yönleri; (i) hak sahiplerinin rızası ile gerçekleştirilmesi sebebiyle davaya konu olması ve ilgili idareye sorumluluk doğurması ihtimalinin düşük olması (Çoruhlu vd., 2019), (ii) diğer AAD uygulamalarına göre çok daha kısa zamanda yapılabilmesi sebebiyle süre bakımından kazanç sağlaması (Tetik, 2022), (iii) diğer uygulamalara göre küçük ölçekli olması, teknik personel bakımından emek tasarrufu sağlaması, kısa sürede yapılabilmesi ve hazırlık evraklarının daha az olması gibi durumları göz önünde bulundurulduğunda maliyet bakımından başvuru sahibi açısından daha tasarruflu bir yöntem olması (Tetik, 2022), (iv) kontrol mekanizması açısından diğer düzenlemelere nazaran daha hızlı ve pratik bir şekilde kontrol edilebilmesinin mümkün olması sebebiyle iş yükünün daha az olması, üretici proje müellifleri açısından pratik olması sebebiyle kısa sürede yeni imar parseli elde etmesini sağlayan bir yöntem olması, (v) ifraz ve tevhit işlemleri alınan encümen kararı sonrasında teknik kontrollerin yapılması ve tescil edilmesi talebiyle Kadastro ve Tapu Müdürlüklerine gönderilirken parselasyon planı uygulamaları bunlara ek olarak ilgili büyükşehir belediyesine teknik kontrollerin yapılması ve encümen kararı alınması istemiyle gönderilmesi, (vi) yönetmelik gereğince 15, 16 ve 18. maddelere göre talep edilen Mülkiyet Raporu ve Ekleri, Kadastro Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerin ve alınan resmi yazının ardından kendi ilgi genelgelerine istinaden sadece 18. maddeye istinaden gerçekleştirilen Parselasyon Planı uygulamasında geçerli hale gelmesi, (vii) parselasyon planı uygulamaları DOP oranının tespiti, yola terk farklarının hesaplanması ve hata yapıldığı takdirde encümen kararı alındığından sürecin tekrardan başlatılmasından kaynaklanan sorunlar, (viii) malik talebi ile gerçekleştirilen ifraz, tevhit işlemlerinin mali yükünün yetkili idareye ait olmaması, (ix) rızaen kamuya terkin yapıldığından Belediye/Valiliğin, umumi hizmete ayrılmış alanlarda bütçesinden kamulaştırma bedeli ayırmasına gerek kalmaması şeklinde dokuz maddede sıralanabilir.

Bununla birlikte rızaen 15. maddeye göre gerçekleştirilen talebe bağlı imar uygulamalarında planın uygulanması insiyatifi parsel sahibine aittir. Bu nedenle, süreç

içerisinde öngörülen zamanda uygulamanın tamamlanması her zaman mümkün olmayabilir. Ayrıca, parselin büyük bir kısmının kamu kullanımına ayrıldığı durumlarda söz konusu uygulama aracıyla planın uygulanması mümkün değildir. Yine donatıların plan alanı genelinde özel mülkler üzerinde homojen ve benzer oranlarda dağıtılmadığı hallerde, eşitlik ilkesinin tüm alanda sağlanması güçleşmektedir. Bahsedilen bu hususlar, talebe dayalı uygulamaların olumsuz yönleri olarak sıralanabilir. Talebe bağlı işleme konu parsellerde, kadastro ve tapu kayıtlarındaki yüzölçümleri arasında farklılık bulunması halinde; farkın yanılma sınırları içerisinde kalması durumunda tescilli yüzölçümü esas alınırken, farkın yanılma sınırlarını aşması halinde, tescile esas harita ve planların kontrolüne ilişkin mevzuat uyarınca düzeltilmiş yüzölçümler dikkate alınarak uygulama yapılır (Güngör, 2024). Talebe bağlı imar uygulamasına konu taşınmazın yüzölçümünde tecviz sınırını aşan ancak ölçüm hatası niteliğinde olmayan farklılıklar bulunması durumunda, taşınmazın tapuda kayıtlı yüzölçümüyle uygulamaya dâhil edilmesi gerektiği yönünde görüşler de mevcuttur (Güngör, 2024). Söz konusu yanılma sınırı işlemlerinin dikkatle yapılmaması durumunda uygulamanın tescili sekteye uğrayabilmektedir.

2.8. İK'nın 15/16. Madde Uygulamaları ile 18. Madde Uygulamalarının İş Akışı ve Talep Edilen Evraklar Yönünden İncelenmesi

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve Uygulama Yönetmeliği gereğince gerçekleştirilen AAD uygulamaları (parselasyon planları), Yönetmeliğin 22. maddesinde belirtilen bilgi ve belgelerin hazırlanarak dosya haline getirilmesi ile tamamlanır. Parselasyon planı uygulamalarının iş akışı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri gereğince gerçekleştirilen talebe dayalı imar uygulamalarının iş akışı arasında benzerlikler söz konusu olduğu gibi önemli farklılıklar da vardır. Tüm bu farklılıklar ve benzerlikler AAD uygulamasının işlem adımları şeklinde Tablo 2.3'de sunulmuştur.

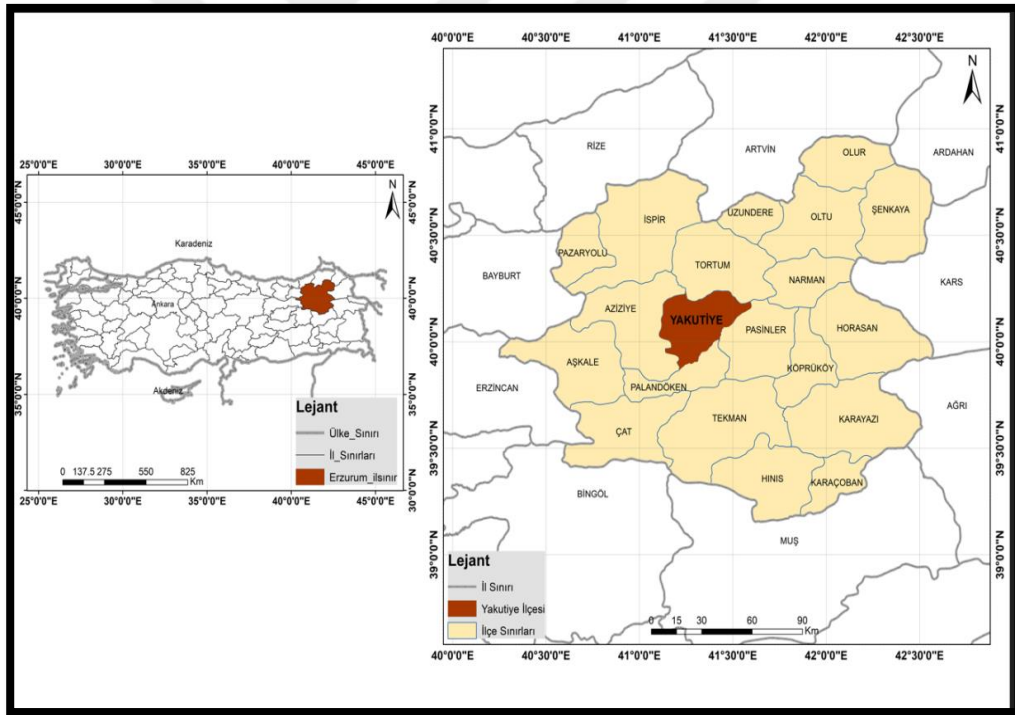
Tablo 2.3. 18. madde uygulamaları ile 15/16. madde uygulamaları iş akışı karşılaştırma tablosu (URL-1; URL-2; Karaaslan, 2024)

Kriterler	3194/18. Madde Uygulaması	3194/15. ve 16. Madde Uygulaması
Düzenleme Sahası	Bir İmar adası ya da çok sayıda imar adası bazında geniş kapsamlı (toplu) düzenleme	Tek parsel ya da birkaç parsel bazında uygulanabilir
Zorunluluk /Önkoşul	Planlı alan olması	Parselasyon Planı aranır (İstisnai durumlar hariç)
Başvuru	Belediye ya da valilikçe re'sen veya maliklerin talebiyle	Çoğunlukla maliklerin talebiyle (re'sen de olabilir)
Plan Durumu	Uygulama İmar Planı bulunması zorunlu	Plan olmayan alanlarda da uygulanabilir
Düzenlenen Belgeler	Kadastro Kayıtları Özeti, Varsa Ayırma Çapı ve Tescil Bildirimi, Ada Dağıtım ve Tahsis Cetvelleri	İsteğe bağlı uygulamalarda bulunmaz
DOPO Hesabı	Umumi hizmet alanlarının açılabilmesi için uygulama dâhilindeki tüm kadastro parsellerinden alınır	İsteğe bağlı uygulamalarda UHA'ya terk işlemi gerçekleştirilebilir
Uygulama Raporu	Parselasyon Açıklama Raporunun Hazırlanması;	AADHY'nin 7. maddesi gereğince teknik rapor hazırlanır
Askı Süreci	Encümen Kararlarına binaen 30 günlük askı süreci. Belediye Askı İlan Panosu, İnternet Sitesi, Askı dağıtım cetveli, tüm paydaşlara tebligat, itirazlar e-devlet üzerinden PARSİD sistemi aracılığıyla	İsteğe bağlı uygulamalarda bulunmaz
Kontrol/Onay	Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulu, Kadastro Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü	Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulu, Kadastro Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü
Yetki	Büyükşehir Belediyesi Encümen Kararı; yetkili İlçe Belediye Encümen Kararından sonra ilgili tasdik encümen kararı alınır.	Yetkili ilçe belediyesinin encümen kararı yeterlidir
Tescil İşlemi	TM'nce dağıtım bilgileri, şerh/beyan/ irtifak/ muhdesat bilgileri, encümen kararları kontrol edilerek tescil işlemi ve yeni imar parsellerinin Tapu Senetleri düzenlenir.	Malik bilgileri, şerh/beyan bilgileri, encümen kararı içeriği kontrol edilerek yeni Tapu Senetleri çıkarılır.
Sonuç	UİP'e uygun, altyapısı ve sosyal donatıları mevcut imar parselleri üretilir	Parsel/parsellerin UİP'e uygun duruma getirilmesi

UYGULAMA- ERZURUM YAKUTİYE İLÇESİNDE İMAR KANUNU’NUN 15. VE 16. MADDELERİNE GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLEN AAD UYGULAMALARININ İNCELENMESİ

3.1. Çalışma Alanının Tanıtımı

Çalışma alanı olarak Erzurum İli sınırları içerisinde Merkez İlçe statüsünde bulunan Yakutiye İlçesi seçilmiştir. Doğu Anadolu Bölgesi’nde yer alan şehrin en büyük ilçesi olan Yakutiye, coğrafi olarak il sınırının orta kısımlarında yer almaktadır (Şekil 3.1).



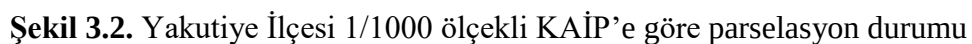
Şekil 3.1. Çalışma alanının konumu

Yakutiye ilçesi M.Ö. 4000’li yıllara varan tarihi ile çeşitli medeniyetlere ev sahipliği yapmış, günümüze ulaşan çok sayıda tarihi ve kültürel mirasa sahip önemli bir yerleşim yeridir (Küçükuğurlu ve Çankaya, 2022). 638 yılında Hz. Ömer döneminde İslam orduları Erzurum’u fethetmiş, ancak şehir zaman zaman Bizans ve Müslümanlar arasında el değiştirmiştir. 11. yüzyılda Selçukluların Anadolu’ya girişiyle birlikte

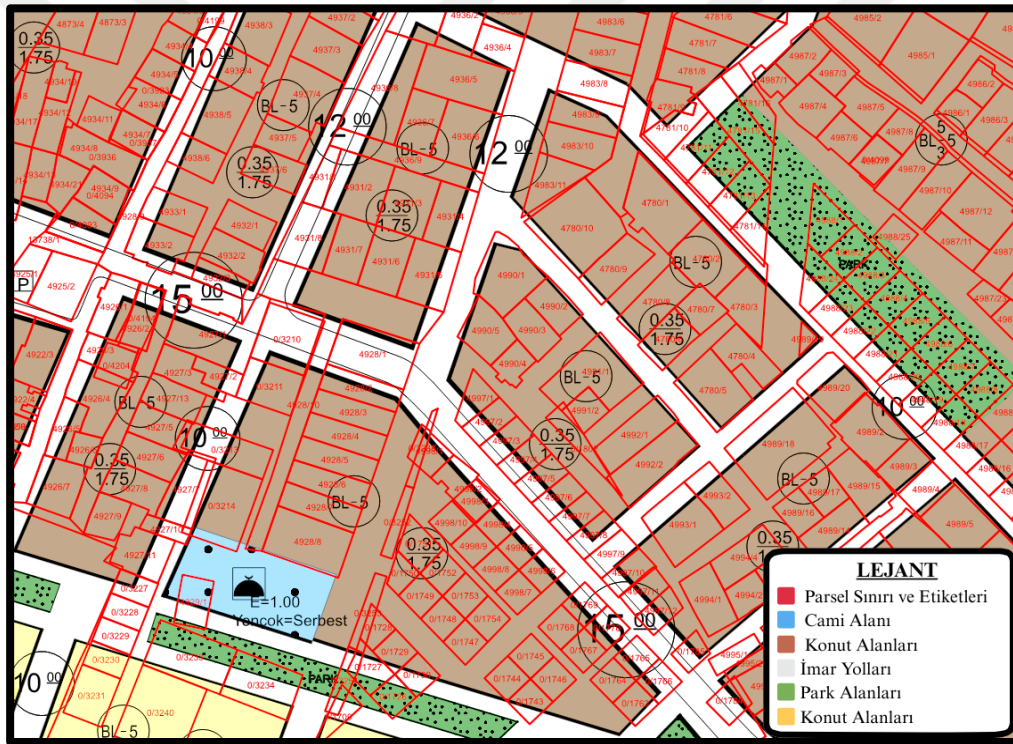
Erzurum, Türk hâkimiyetine girmiştir (Küçükuğurlu ve Çankaya, 2022). Bu dönemde Yakutiye bölgesinde birçok önemli eser inşa edilmiştir. Özellikle Saltuklular ve Selçuklular dönemine ait Erzurum Kalesi, Tepsi Minare (Saat Kulesi), Kale Mescidi, Çifte Minareli Medrese, Ulu Camii ve Üç Kümbetler gibi yapılar, ilçenin tarihi dokusunu oluşturan önemli eserlerdir (Küçükuğurlu ve Çankaya, 2022). 1310 yılında, İlhanlı hükümdarı Sultan Olcayto döneminde, Gazan Han ve Bolugan Hatun adına Hoca Yakut Gazani tarafından Yakutiye Medresesi inşa edilmiştir. Günümüzde Yakutiye Medresesi, Türk İslam Eserleri ve Etnografya Müzesi olarak hizmet vermektedir (Küçükuğurlu ve Çankaya, 2022). Ardından Osmanlı döneminde Erzurum, Doğu Anadolu'nun önemli bir merkezi haline gelmiştir. Bu dönemde inşa edilen Rüstem Paşa Bedesteni (Taş Han), Lala Paşa Camii, Gümüşlü Kümbet, Karanlık Kümbet ve Cincime Sultan Kümbeti gibi yapılar, Yakutiye ilçesinin tarihi zenginliğini artırmıştır (Küçükuğurlu ve Çankaya, 2022). Cumhuriyet döneminde ise Erzurum, Türkiye'nin doğu sınırlarının korunmasında stratejik bir rol oynamıştır. Özellikle 93 Harbi olarak bilinen 1877-1878 Osmanlı-Rus Savaşı sırasında inşa edilen Aziziye Tabyası, bu dönemin önemli savunma yapılarından biridir (Küçükuğurlu ve Çankaya, 2022). Zengin tarihi mirası ve kültürel dokusuyla Yakutiye ilçesi günümüzde Erzurum'un en önemli merkezlerinden biri olma özelliğini sürdürmektedir (URL-3).

Yakutiye İlçesinin idari sınırlarından sorumlu yetkili ilçe belediyesi, 1994 yılında kurulan T.C. Yakutiye İlçe Belediyesidir (URL-4). Belediye sınırları içerisinde 191 bini aşkın nüfus (URL-5) ikamet etmektedir. Yakutiye İlçesini kapsayan ilk imar planı 1994 yılında yapılmış olsa da 1994 yılı öncesinde bulunan Erzurum Belediyesi (Erzurum Büyükşehir Belediyesi) tarafından söz konusu ilçe sınırlarına ait yapılmış imar planları bulunmaktadır. Yakutiye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv kayıtlarına göre 2008 yılında onaylanan İmar Planının şehrin gelişmekte olan taleplerini karşılayamaması sebebiyle 2017/2018 yıllarında Revizyon İmar Planı çalışmaları yapılmıştır. Revizyon planında, daha önce imar planında bulunmayan bölgeler gerekli kurum görüşleri alınarak imara açılmıştır. Ardından 2020 yılında yatırımcılar, hak sahipleri ve bölgenin ihtiyaçlarına binaen; mahallelerin (köy merkezleri gibi) mevcut yapılaşma dokusu göz önünde bulundurularak bazı bölgeler tekrar revize edilmiştir. Geçmişten günümüze kadarki süreçte 32569 sayılı MPYY'nin Ek-1 tablosuna göre donatı alanları hesaplanarak planlanmıştır. 2021 yılında Revizyon İmar Planı çalışması ile umumi hizmet alanları (UHA), donatı alanları, fonksiyon değişiklikleri, tahsis

Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları dâhilinde yapılacak imar uygulamaları, tarihi siluetin ve plan notlarının dikkate alınarak yapılması gerektiğinden özellikle tarihi, kültürel mirası bulunmayan ve daha yeni yerleşim yerleri olan diğer ilçe belediyeleri ile kıyaslama yapıldığında, güncel mevzuata uygun imar planlarının ve parsellerin oluşturulması hususunda Yakutiye Belediyesine önemli bir sorumluluk yüklemektedir. Yakutiye İlçesine ait KAİP ile kadastro parsellerinin karşılaştırılması durumunda uyumsuz, karmaşık ve düzensiz bir durumun bulunduğu görülmektedir (Şekil 3.2).



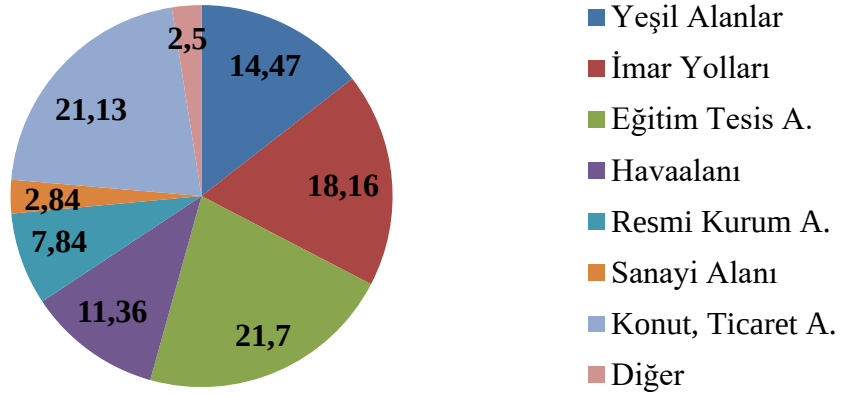
Benzer durum UİP dâhilinde kırmızı renkle gösterilen parsellerin çakıştırılması durumunda da görülmektedir (Şekil 3.3). Şekilde imar açısından düzgün olmayan, karmaşık, iç içe geçen sınırlar dikkat çekmektedir. Görselde yer alan parsellerin parselasyon planı uygulamasına tabi tutulmaması, birçoğunun talebe bağlı imar uygulamalarına da tabi tutulmamış olması, mevcut parseller üzerinde eski yapılaşmaların ve kazanılmış hakların bulunmasından dolayı imar planının uygulanması güçleşmektedir (Şekil 3.2 ve Şekil 3.3). Mevzuat hükümlerine göre güncellenmesi gereken imar planları çizilirken hâlihazır durum ile parselasyon durumu göz önünde bulundurularak umumi hizmet alanları ile imar adalarının şekillendirilmesi önemli bir husustur. Bu noktada bütünsellik sağlanamaması durumunda Kamulaştırma ve Kentsel Dönüşüm uygulamalarının kaçınılmaz olduğu düşünülmektedir.



Şekil 3.3. Yakutiye İlçesi 1/1000 ölçekli UİP'e göre parselasyon durumu

Gelinen noktada Yakutiye İlçesinin 1/1000 ölçekli UİP verilerine göre plana konu alan büyüklüğü 7603 hektar olarak tespit edilmiştir. Bu alanın %14.47'sini yeşil alanlar, %18.16'sını imar yolları ve refüjler, %21.70'ini eğitim tesis alanları, %11.36'sını havaalanı, %7.84'ünü resmi kurum alanları, %2.84'ünü sanayi alanları, %21.13'ünü konut, turizm ve ticaret alanları ve %2.50'sini diğer alanlar oluşturmaktadır (Şekil 3.4).

Yakutiye Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı



Şekil 3.4. Yakutiye İlçesi 1/1000 ölçekli UIP'e göre alan kullanım grafiği

30113 sayılı PAİY ve 29030 sayılı MPYY gereğince Yakutiye İlçesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yer alan donatılarının sayısal ve alansal dağılımları Tablo 4.1' de sunulmuştur.

Tablo 4.1. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı alan dağılım tablosu

Alan Adı	Adet	Oran	Alan (m ²)	Alan Adı	Adet	Oran	Alan (m ²)
Ağaçlandır. Alan	5	0.28%	209309.6	IHA	1	0.04%	33529.45
Askeri Alan	14	0.77%	582702.59	Yaya Güzergâh	20	0.03%	23159.15
Bakım Akaryakıt	36	0.15%	117048.96	KapalıSpor Tes	2	0.09%	68218.14
BHA	36	1.20%	912855.55	Camı	137	0.38%	287650.73
Çocuk Bahçesi	2	0.01%	4181.09	Trafo Alanı	28	0.01%	4581.66
Dini Tesis	1	0.01%	6395.28	Gelişme Konut	558	6.43%	4888664.67
Eğitim Kampus	5	0.61%	462473.71	Su Yüzeyi	7	0.16%	119112.64
Eğitim Tesis	2	0.05%	39506.19	KHA	1	0.04%	30388.92
Fuar	4	0.13%	96835.95	Pasif Yeşil	3	0%	1697.55
Hamam	8	0.01%	7309.52	Ara İstasyon	14	0.64%	488157.69
İlköğretim Tesis	1	0.01%	5952.64	Ticaret Konut	1	0%	1634.07
İlkokul Alanı	59	0.77%	582313.4	Ticaret T1	81	0.13%	102104.9
Konut	107	1.49%	1131058.1	Millet Bahçesi	17	0.05%	40574.31

Tablo 4.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı alan dağılım tablosu (devamı)

Konut Ticaret	590	4.21%	3201994.54	Özel Eğitim	6	0.12%	94869.05
Kreş Bakımevi	17	0.17%	131545	Toptan Ticaret	3	0.02%	13943.4
Lise Alanı	16	0.57%	436485.73	Acık Spor Tes.	7	0.18%	137925.55
Meydan	20	0.06%	44267.86	Ana İstasyon	1	0.01%	4854.6
Mezarlık	6	0.12%	89324.98	Anaokulu	3	0.01%	8605.54
Ortaokul Alanı	29	0.64%	482989.64	Havaalanı	1	11.36%	8638932.52
Otopark	51	0.51%	391104.75	Otel Alanı	5	0.01%	8301.67
Özel Eğitim	3	0.06%	42061.27	Giriş	13	0%	86.64
Park	733	6.21%	4724730.91	Korunacak Sok	5	0.03%	21492.21
Pazar Alanı	1	0%	3407.65	TGB	3	0.22%	165174.98
Refüj	901	1.82%	1381349.95	Meskûn	235	1.70%	1290011.27
Rekreasyon	24	7.74%	5883574.78	Halk Eğitim	1	0.01%	3887.55
Resmi Kurum	66	3.47%	2641663.75	Küçük Sanayi	143	2.62%	1993823.76
Sağlık Tesisi	28	0.98%	743306.82	Ticaret	72	0.60%	457371.45
Sosyal Tesis	77	1.59%	1209887.37	Ticaret Turizm	2	0.03%	21779.2
Spor Tesisleri	1	0.50%	376413.82	TKA	1	0%	669.44
Teknik Altyapı	52	0.09%	70551.94	SosyoKültürelT	1	0%	802.69
Teknik Öğretim	10	0.24%	184471.81	Sportesisalanı	1	0.02%	17528.12
Termal Turizm	6	1.38%	1047631.8	Ortaöğretim	2	0.02%	12932.4
Tic. Turizm Kont	61	0.09%	70125.02	Özel Sağlık Tes	2	0.03%	20423.22
Turizm	16	0.01%	10768.8	Gelişme	4	0.05%	39091
Yükseköğretim	11	18.46%	14036453.1	Toplu İşyerleri	154	4.77%	3628547.71
Yurt Alanı	2	0.01%	10416.93	Yol	X	15.77%	11994507.52
TOPLAM	4536	100.00%	76037506.14				

Tablo 4.1 incelendiğinde; imar planı dahilinde en çok yer kaplayan alanın %18.46 ile yükseköğretim kurum alanları olduğu görülmektedir. Planlanan alanın %12.13' ü ise konut alanı olarak ayrılmıştır.

3.2. Yakutiye İlçesinde İmar Kanunu’nun 15. ve 16. Maddelerine Göre Gerçekleştirilen AAD Uygulamaları

Yakutiye Belediyesi, kuruluş tarihi 1994 yılından 2024 yılı aralık ayına kadar geçen sürede 18. madde uygulamalarının yanı sıra çok sayıda talebe dayalı arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarını gerçekleştirmiştir. Talebe dayalı uygulamalar, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15. ve 16. maddeleri ile 2644 sayılı Kanun’un 21. Maddesi kapsamında basit fonksiyonda ifraz, tevhit imar uygulamaları olabildiği gibi karmaşık yapıda imar uygulamaları şeklinde de gerçekleştirilmiştir. Yakutiye Belediyesi arşivine göre söz konusu talebe dayalı AAD uygulamalarının 1995-2024 yılları arasında toplamda 1625 adet olduğu tespit edilmiştir (T.C. Yakutiye İlçe Belediye Başkanlığı Arşivi, 2024). Bu uygulamaların yıl bazındaki dağılımı Tablo 4.2’de sunulmuştur.

Tablo 4.2. yıllara göre talebe dayalı AAD uygulama sayıları

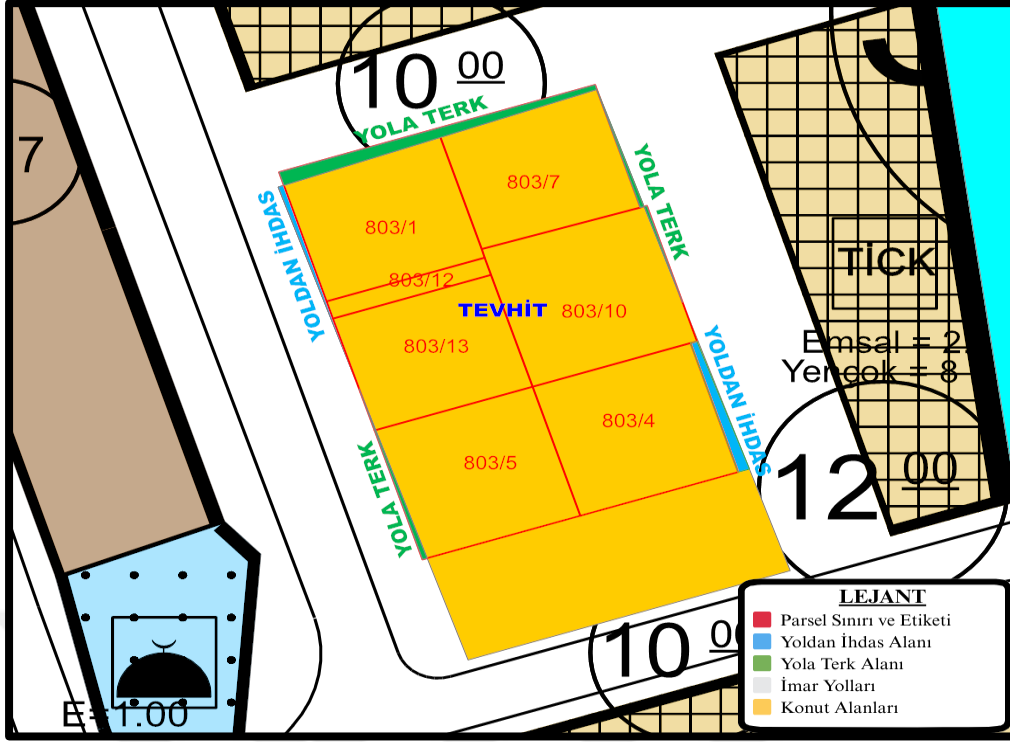
YIL	Talebe Dayalı AAD Dosya Sayısı	YIL	Talebe Dayalı AAD Dosya Sayısı
1995/1999	199	2012	63
2000	18	2013	141
2001	43	2014	90
2002	36	2015	65
2003	26	2016	32
2004	34	2017	50
2005	21	2018	70
2006	23	2019	63
2007	14	2020	111
2008	25	2021	102
2009	39	2022	78
2010	63	2023	69
2011	81	2024	69

Tablodaki talebe bağlı AAD sayılarının yıllara göre değişkenlik göstermesinde etkili olan temel unsurlar; (i) ekonomik açıdan bazı yılların daha kötü geçmesi ve inşaat sektöründe yaşanan durgunluk, (ii) 2020 yılında yayımlanan AADHY ile beraber gelen kısıtlamalar, (iii) Yakutiye Belediyesi’nin iki etaptan oluşan İmar planlarının

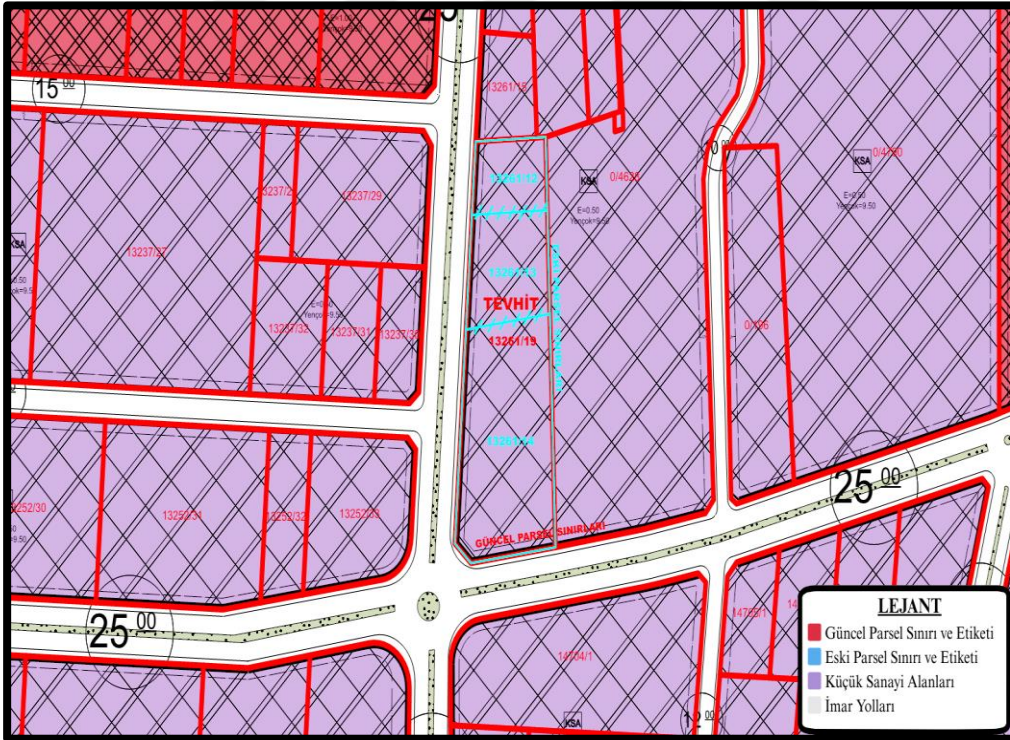
mahkemeye konu olması ve verilen mahkeme kararları sebebiyle yeni yapı ruhsatlarının durdurulması, (iv) yeni gelen belediye başkanı politikalarının bir öncekine göre farklılıklar göstermesi, (v) yeni imar planına alınan bölgelerde veya imar planlarında yapılan revizyonlar sonucu ilgili bölgelerde yaşanan hareketlilik, (vi) nüfus artışı, göç hareketleri gibi demografik dengeler ve (vii) parselasyon planı uygulamaları sonucu oluşan imar parsellerinin üzerine bölme birleştirme isteği gibi sıralanabilir.

Daha önce de ifade edildiği gibi 3194 sayılı Kanunda ve uygulama yönetmeliğinde 2019/2020 yıllarında gerçekleştirilen düzenlemeler talebe dayalı arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarında önemli değişikliklere neden olmuştur. Bu sebeple talebe bağlı imar uygulamaların değerlendirilmesinde, 2019 öncesi ve sonrası şeklinde sınıflandırma yapılmasının önemli olduğu düşünülmektedir. Bu bağlamda; 1625 adet uygulamanın 1196 adeti 2019 öncesine (1994/2019 yılları arası 26 yıllık süreç) aitken, 429 adetinin 2019 sonrasına (2020/2024 yılları arası 5 yıllık sürece) ait olduğu gözlenmiştir (Tablo 4.2). Yine aynı tabloda özellikle 2020-2021 yıllarındaki işlem sayılarının daha yüksek sayıda olduğu dikkat çekmektedir. Söz konusu veriler göz önünde bulundurulduğunda AADHY ile getirilen kısıtlamaların sorumlu idareler tarafından ne kadar bilindiğinin ve kontrolden sorumlu kurum olan Kadastro Müdürlüklerinin 2023/4 ile 2025/4 sayılı genelgelerinde bu kısıtlamaların bulunmasına karşın ne kadar müdahale ettiğinin sorgulanması fayda sağlayacaktır. Parselasyon planı uygulamalarının 2019 yılında yapılan değişiklikle “beş yıl içinde yapılması ve onaylaması esastır” hükmü ile süre sınırına tabi tutulmuş olsa da teknik, idari, sosyal vb. birçok faktör göz önünde bulundurulduğunda beş yıl içerisinde tüm bölgelere parselasyon planı uygulamalarının gerçekleştirilmesi mümkün görünmemektedir. Bu gibi durumlarda talebe bağlı imar uygulamalarını kısıtlamak yerine uygulamak sorumlu idarelerin üzerindeki baskıyı azaltacağı düşünülmektedir. Talebe dayalı imar uygulamalarının Yakutiye İlçesi özelinde yapılmış olunan bazı örnekleri aşağıda sunulmuştur (Şekil 3.5, Şekil 3.6).

Şekil 3.5’de ada bazında yapılan talebe dayalı yola terk, yoldan ihdas ve tevhit imar uygulamalarının birlikte nasıl uygulandığı görselleştirilmişken, Şekil 3.6’da parselasyon planı Uygulaması tamamlanan bir bölgede yine talebe dayalı tevhit işleminin nasıl uygulandığı görselleştirilmiştir.



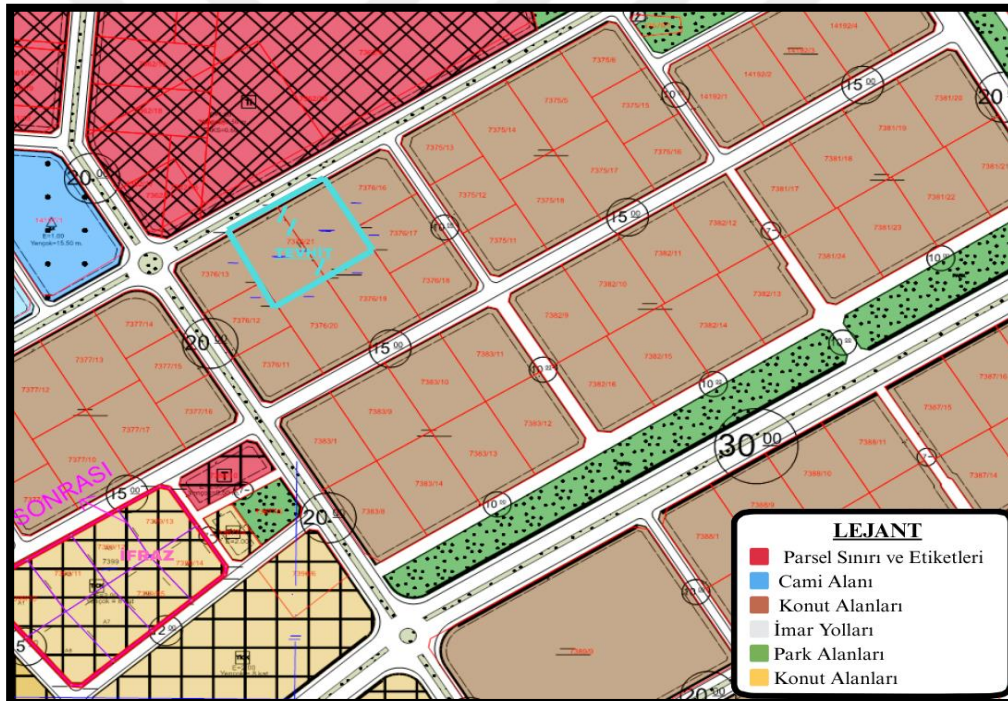
Şekil 3.5. Yakutiye İlçesi 1/1000 ölçekli UİP'e göre ada bazlı İK 15/16 uygulaması



Şekil 3.6. Yakutiye İlçesi 1/1000 ölçekli UİP'e göre parselasyon planı uygulaması ve tevhit işleminin beraber durumu

2020 Yönetmeliğinin çıkarılması ile beraber 7. maddede ifraz, tevhit işlemlerine istisnai durumlar dışında getirilen sınırlandırmalar göz önünde bulundurulduğunda son 5 yıllık süreci kapsayan 2020-2024 yılları arasında gerçekleştirilen 429 adet ifraz, tevhit vb.

Bununla birlikte getirilen sınırlandırmalar sayesinde 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi gereğince vatandaş talepli parselasyon planı uygulamalarının da gerçekleştirildiği belirlenmiştir. Bu parselasyon planı uygulamaları ise Yönetmeliğin 9. maddesinin 4. bendinde belirtilen “...belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz” hükmü gereğince imar adası bazında parselasyon işlemi sağladığından çok sayıda parselin imar planı uyumsuzluklarının giderilmesi sağlanmış ve hazırlanan işlem dosyalarına ait mali yük te başvuruda bulunan hak sahipleri tarafından karşılanmıştır (Şekil 3.7).



Yakutiye Belediyesinin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı alanı 76,037,506.14 m²' den oluşmaktadır. 76 bin dekar alana sahip planın tescil harici kamu alanları çıkarıldığında ruhsata tabi olan alanların toplamı ise yaklaşık 51 bin dönüm (51,314,062.17 m²) olarak hesaplanmıştır (T.C. Yakutiye İlçe Belediye Başkanlığı Arşivi, 2024). 51314 dönümden oluşan ve içerisinde ruhsata tabi resmi kurum alanı, camii alanı, belediye hizmet alanı, kamu ve konut alanı, ticaret alanı, küçük sanayi alanı

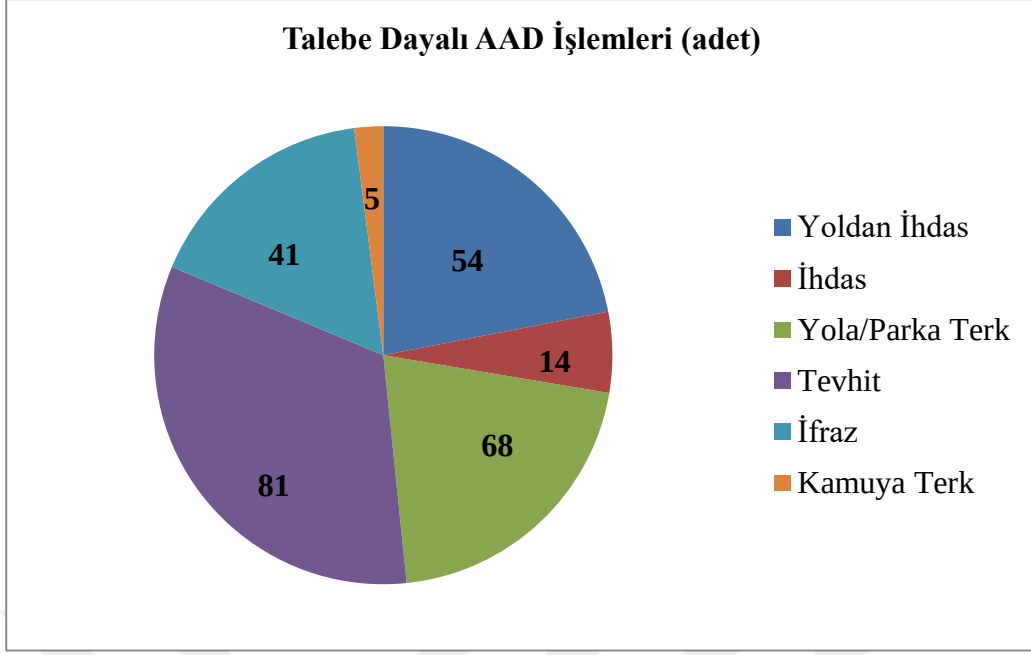
vb. özel mülkiyete tabi alanların imar uygulamaları yapılarak imar planı uyumsuzluklarının giderilmesi oldukça meşakkatli bir süreçtir.

Yakutiye Belediyesinin mülki idare sınırlarının 945 km² olduğu (URL-6) göz önünde bulundurulduğunda diğer birçok ilçe belediyelerine kıyasla idare sınırlarının daha büyük olması (Beykoz 310 km², Eyüp 228 km², Çankaya 483 km², Palandöken 668 km²) ve hatta Yalova (798 km²) şehrinde daha büyük sınırlara sahip olması (URL-6) sonucunda diğer birçok ilçe belediyesine kıyasla daha fazla parsel sayısına sahip olabileceği aşikârdır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine göre gerçekleştirilen AAD uygulamalarının imar planı dâhilinde yapılan işlemlerinin yanı sıra 32695 sayılı Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine göre de ifraz, tevhit işlemleri yapılabildiği için mülki idare sınırları dâhilinde bir değerlendirme yapılmasında mahsur görülmemektedir. Ayrıca bu hususta plansız alanlarda yapılacak imar uygulamalarının Köy Yerleşik Alanı içerisinde veya civarında gerçekleştirilmesi hususu önem arz etmektedir. Çünkü bahse konu Köy Yerleşik Alanı veya civarı dışında kalan bölgelerde gerçekleştirilecek ifraz, tevhit işlemleri 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu çerçevesinde ilgili İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden izin alınması gereken alanlardan olup muvafakat görüş yazısının alınmasından sonra encümen kararı alınmalıdır.

3.3. Yakutiye İlçesinde 2023-2024 Yıllarında İmar Kanunu'nun 15. ve 16.

Maddelerine Göre Gerçekleştirilen AAD Uygulamalarının İncelenmesi

Tez çalışması kapsamında Erzurum İli, Yakutiye İlçe sınırları içerisinde 2023-2024 yıllarında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri gereğince gerçekleştirilen talebe bağlı arazi ve arsa düzenlemesi uygulamaları detaylı bir şekilde incelenmiştir. Bu bağlamda toplam 138 adet talebe dayalı AAD uygulaması ele alınmıştır (Şekil 3.8). Bununla birlikte bazı dosyalar birden fazla işlem içerdiğinden dolayı işlem sayısının 263 olduğunu belirtmekte fayda vardır. Bu işlemler tür açısından sınıflandırıldığında; 54 yoldan ihdas, 14 ihdas, 68 yola/parka terk, 81 tevhit, 41 ifraz ve 5 kamuya terk işlemi olduğu belirlenmiştir (Şekil 3.8).



Şekil 3.8. 2023-2024 yıllarında talebe dayalı gerçekleştirilen AAD dağılımı

Bu işlemlere ait dosya bazında detay bilgileri (malik, mahalle, ada, parsel vb.) kronolojik olarak encümen karar tarihi sırasına göre tabloda sunulmuştur. Tablo 4.3 ve Tablo 4.4 2023 yılında gerçekleştirilen 69 adet talebe dayalı AAD işlemlerine ait bilgileri içermektedir.

Bu Tablolarda sunulan 2023 yılı talebe dayalı AAD uygulamaları dikkate alındığında en çok tevhit ve yola/parka terk işlemlerinin öne çıktığı görülmektedir. Kamuya terk çok sınırlı sayıda uygulamaya konu olmuştur.

Yine mahalle bazında bakıldığında 2023 yılında en fazla talebe dayalı uygulamanın İstasyon, Soğukçermik ve Yerlisu mahallelerinde gerçekleştirildiği görülmektedir. 69 adet talebe dayalı uygulamanın 12'si Yakutiye Belediyesi, 27'si özel şahısların talebiyle gerçekleştirilmiştir. Belediyenin talebiyle gerçekleştirilen 12 işlemin, 10 adedi ihdas, 1'i tevhit ve 1'i yola/parka terk işlemi türündedir. Belediye talebi doğrultusunda gerçekleşen bu dosyaların tamamının tek işlem içerdiği de gözlenmektedir. Tablodaki 69 uygulama ele alındığında bunun 30'unun birden fazla işlemi (ifraz-tevhit ya da ifraz-tevhit-yola terk-ihdas işlemleri gibi) içerdiği belirlenmiştir.

Tablo 4.3. Yakutiye İlçesi 2023 yılı talebe dayalı AAD uygulamaları-1

Sıra	Malik	Mahalle	Ada	Parsel	Yoldan İndas	İndas	Yol/Park Terk	Tevhit	İfraz	Kamuya Terk
1	Şirket	Soğukçermik	7420	10-11				✓	✓	
2	Yakutiye Bel.	Çiftlik	11202	A-B-C-D-E		✓				
3	Yakutiye Bel.	İstasyon	12	A		✓				
4	Maliye Hazinesi	İstasyon	33	112					✓	
5	Maliye Hazinesi	İstasyon	34	8			✓			
6	Şahıs	Soğukçermik	13266	1-2				✓	✓	
7	Maliye Hazinesi	İstasyon	33	117					✓	
8	Şahıs	Soğukçermik	7317	1			✓			
9	Şirket	İstasyon	32	390	✓			✓	✓	
10	Şahıs	İstasyon	16	2-3				✓		
11	Şahıs	Altınbulak	8015	3					✓	
12	Şahıs	Muratpaşa	5589	8					✓	
13	Yakutiye Bel.	İstasyon	12555	A		✓				
14	Kamu Tüzel Kiş.	Yukarımumcu	595	76			✓			
15	Şahıs	Umudum	11308	7-8-21				✓	✓	
16	Maliye Hazinesi	Çiftlik	11262/14179	11-1			✓	✓	✓	
17	Şirket	Hasanibasri	184	140				✓		
18	Şahıs	Kavak	3105	38					✓	
19	Maliye Hazinesi	Çırçır	442	54-56		✓	✓	✓	✓	
20	Şirket	Muratpaşa	6347	8-9			✓	✓		
21	Şahıs	Soğukçermik	7399	9					✓	
22	Şahıs	Kırgöze	102	3					✓	
23	Şahıs	Yukarımumcu	594	88					✓	
24	Şahıs	Şih	6239	5-6-7	✓		✓	✓		
25	Şirket	Şih	7307	4	✓		✓	✓		
26	Şirket	Hasanibasri	184	140			✓			
27	Şahıs	Soğukçermik	7359	8	✓			✓		
28	Şahıs	İstasyon	17	30			✓			
29	Şirket	Soğukçermik	6437	3					✓	
30	Şahıs	Yeşilyayla	126	3					✓	

Tablo 4.4. Yakutiye ilçesi 2023 yılı talebe dayalı AAD uygulamaları-2

Sıra	Malik	Mahalle	Ada	Parsel	Yoldan İhdas	İhdas	Yol/Park Terk	Tevhit	İfraz	Kamuya Terk
31	Yakutiye Bel.	İstasyon	33	121			✓			
32	Yakutiye Bel.	Muratpaşa	223	B		✓				
33	Yakutiye Bel.	Muratpaşa	223	A		✓				
34	Yakutiye Bel.	Dadaş	13869	A		✓				
35	Yakutiye Bel.	İstasyon	33	A		✓				
36	Şirket	Güzelyayla	118	74-76			✓	✓		
37	Şahıs	İstasyon	13858	2					✓	
38	Şahıs	Soğukçermik	7313	11, 12				✓		
39	Şirket	Soğukçermik	7363	9	✓		✓	✓		
40	Şahıs	Alipaşa	316	143	✓			✓		
41	Şirket	Aktoprak	0	466-473	✓		✓			
42	Şahıs	Çırçır	803	1-4-5-7-10-12-13	✓			✓		✓
43	Şirket	Şih	6232	1-2	✓		✓	✓		
44	Şahıs	İstasyon	1176	315-316	✓		✓	✓		
45	Şahıs	Soğukçermik	0	1464	✓			✓		
46	Şirket	Yerlisu	11573	5			✓		✓	
47	Şirket	Yerlisu	11574	1, 2			✓	✓		
48	Şirket	Yerlisu	11577	1			✓			
49	Şirket	Yerlisu	11575	5			✓			
50	Şahıs	Yukarımumcu	594	89, 98				✓		
51	Şahıs	Soğukçermik	7396	9, 10				✓		
52	Şahıs	Muratpaşa	223	252	✓			✓		
53	Yakutiye Bel.	Çiftlik	13687	A		✓				
54	Yakutiye Bel.	Soğukçermik	7333	A		✓				
55	Yakutiye Bel.	Soğukçermik	13173	4					✓	
56	Şirket	Yerlisu	11571	2			✓			
57	Şirket	Yerlisu	11575	3	✓		✓	✓		
58	Şirket	Yerlisu	11570	3	✓		✓	✓		
59	Şirket	Yerlisu	11630	2, 3			✓	✓		
60	Şirket	Umudum	11415	31	✓		✓	✓		
61	Şirket	Yerlisu	11568	1, 2	✓		✓	✓		
62	Şirket	Yerlisu	11557	3	✓		✓	✓		
63	Şirket	Soğukçermik	7596	9, 10				✓		
64	Şahıs	Kavak	3166	4	✓		✓	✓		
65	Şahıs	İstasyon	1176	352						✓
66	Şahıs	Gez	286	11			✓	✓	✓	
67	Şahıs	Kavak	2084	2			✓			
68	Şahıs	Çırçır	5609	2	✓		✓	✓		
69	Yakutiye Bel.	Şih	7166	17-24		✓				
2023 yılı Genel Toplam					19	11	31	34	20	2

Benzer şekilde Tablo 4.5 ve Tablo 4.6’da ise 2024 yılında gerçekleştirilen 69 adet talebe dayalı AAD işlemlerine ilişkin bilgiler sunulmuştur.

Tablo 4.5. Yakutiye İlçesi 2024 yılı talebe dayalı AAD uygulamaları-1

Sıra	Malik	Mahalle	Ada	Parsel	Yoldan İhdas	İhdas	Yol/Park Terk	Tevhit	İfraz	Kamuya Terk
1	Şahıs	Kavak	2092	12-13				✓		
2	Şirket	Muratpaşa	6347	41	✓			✓		
3	Şahıs	Kavak	2084	1-13			✓	✓		
4	Şahıs	Kavak	3114	3	✓			✓		
5	Şirket	Aktoprak	0	533			✓			
6	Şahıs	Kavak	3168	2	✓		✓			
7	Şirket	Aktoprak	0	516			✓			
8	Şirket	Aktoprak	0	504-513	✓		✓	✓		
9	Şahıs	İstasyon	11	146-148			✓	✓		
10	Şahıs	Kavak	2086	10	✓		✓	✓		
11	Şahıs	Muratpaşa	6347	1	✓			✓		
12	Şirket	Soğukçermik	7433	3	✓			✓		
13	Ö.Hukuk Tüzel Kiş.	Soğukçermik	0	4629	✓		✓	✓		
14	Şahıs	Kavak	5406	11-12	✓		✓	✓		
15	Şirket	Muratpaşa	875	17-57-61			✓	✓		
16	Maliye Hazinesi	Gez	283	20			✓		✓	
17	Şahıs	Muratpaşa	875	42-43	✓			✓		
18	Şahıs	Soğukçermik	13261	13-14				✓		
19	Şahıs	Soğukçermik	7376	14-15				✓		
20	Şahıs	Eminkurbu	767	19	✓			✓		
21	Şahıs	Soğukçermik	7324	5	✓		✓	✓		
22	Şahıs	Gez	5517	35			✓		✓	

Tablo 4.5 ve Tablo 4.6’da sunulan 2024 yılı talebe dayalı AAD uygulamaları incelendiğinde en çok tevhit, yoldan ihdas ve yola/parka terk işlemlerinin gerçekleştirildiği tespit edilmiştir. 2024 yılında özellikle Yoldan İhdas işleminin arttığı göze çarpmaktadır. Mahalle bazında bakıldığında 2024 yılında en fazla talebe dayalı uygulamanın Soğukçermik, Kavak ve Muratpaşa mahallelerinde gerçekleştirildiği ve söz konusu uygulamaların büyük çoğunluğunun (45 adet) gerçek kişi talebiyle gerçekleştirildiği görülmüştür.

Tablo 4.6. Yakutiye İlçesi 2024 yılı talebe dayalı AAD uygulamaları-2

Sıra	Malik	Mahalle	Ada	Parsel	Yoldan İhdas	İhdas	Yol/Park Terk	Tevhit	İfraz	Kamuya Terk
23	Şahıs	Soğukçermik	10	92	✓		✓	✓		✓
24	Şirket	Muratpaşa	875	88						✓
25	Şahıs	Dadaş	5526	2	✓		✓			
26	Şahıs	İstasyon	7116	1	✓		✓	✓		
27	Şahıs	Çırçır	920	9	✓			✓		
28	Şahıs	Kavak	5797	22	✓		✓	✓		
29	Maliye Hazinesi	İstasyon	33	132						✓
30	Şahıs	Alipaşa	7215	1-9-10				✓	✓	
31	Şahıs	İstasyon	10	311	✓			✓		
32	Şahıs	Soğukçermik	5834	40	✓		✓	✓		
33	Şahıs	Kırmacı	6266	1	✓		✓	✓	✓	
34	Yakutiye Bel.	Dere	929	A		✓				
35	Yakutiye Bel.	Hasanibasri	184	A-B		✓				
36	Yakutiye Bel.	Hasanibasri	0	A-B		✓				
37	Şirket	Şih	6232	5-10				✓		
38	Şahıs	Soğukçermik	7357	3	✓		✓	✓		
39	Şirket	Muratpaşa	223	251	✓			✓		
40	Şahıs	İstasyon	1097	19			✓			
41	Şahıs	İstasyon	7586	3	✓		✓	✓		
42	Şahıs	İstasyon	7462	2	✓		✓	✓		
43	Şahıs	Kavak	3178	2	✓		✓	✓		✓
44	Şahıs	Soğukçermik	7329	7			✓			
45	Maliye Hazinesi	Muratgeldi	0	1105			✓			
46	Maliye Hazinesi	Güzelyayla	118	55-56				✓	✓	
47	Şahıs	Kavak	5798	4-5	✓		✓	✓	✓	
48	Maliye Hazinesi	Soğukçermik	12963	1-5			✓	✓		
49	Maliye Hazinesi	Muratpaşa	223	228-229	✓		✓	✓	✓	
50	Şahıs	Kavak	67	38-39	✓		✓	✓		
51	Şahıs	Soğukçermik	7409	5-6				✓		
52	Şahıs	Yeşildere	101	16-17-18				✓	✓	
53	Şahıs	Dadaş	13831	1					✓	
54	Maliye Hazinesi	Çiftlik	11259	23-24-25	✓		✓	✓	✓	
55	Şahıs	İstasyon	33	10			✓			
56	Şirket	Yerlisu	11568	13					✓	

Tablo 4.6. Yakutiye İlçesi 2024 yılı talebe dayalı AAD uygulamaları-2 (devamı)

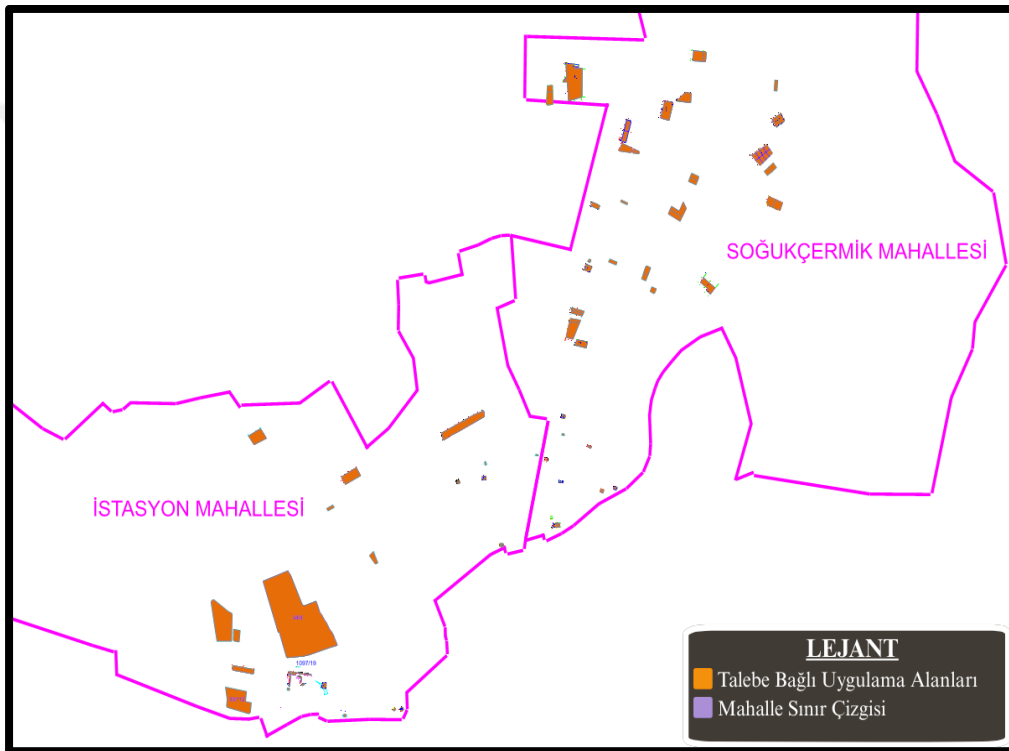
Sıra	Malik	Mahalle	Ada	Parsel	Yoldan İhdas	İhdas	Yol/Park Terk	Tevhit	İfraz	Kamuya Terk
57	Şahıs	Kavak	2089	6-14-15	✓			✓	✓	
58	Şahıs	Soğukçermik	12964	1			✓			
59	Şahıs	Mülk	11471	9-10				✓	✓	
60	Şahıs	İstasyon	14302	10					✓	
61	Şahıs	İstasyon	13858	3-4-5-6				✓		
62	Maliye Hazinesi	Muratpaşa	231	99-100	✓		✓	✓	✓	
63	Şahıs	Uzunyayla	190	1					✓	
64	Şahıs	Kavak	3178	2-3	✓		✓	✓	✓	
65	Şahıs	İstasyon	1138	11	✓		✓	✓		
66	Şahıs	Hasanibasri	184	140					✓	
67	Maliye Hazinesi	Çitlik	11266-12446	3,11-6,9,14	✓		✓	✓	✓	
68	Şirket	Soğukçermik	7433	3	✓			✓		
69	Şahıs	Dadaş	13891	4					✓	
2024 yılı Genel Toplam					35	3	37	47	21	3
2023-2024 TOPLAM					54	14	68	81	41	5

Yine Tablolar incelendiğinde, MİP içinde bulunan Aktoprak mahallesindeki işlemlerin enerji yatırımlarının yürütülebilmesi ve güneş enerji santrallerinin kurulabilmesi amacını taşıdığı tespit edilmiştir. İfraz işleminin az olması da dikkat çekmektedir. 2023 ile 2024 yıllarındaki talebe dayalı AAD işlemleri talep sahibi açısından ele alındığında toplam 138 dosyanın 72 tanesinin özel şahısların, 14 tanesinin Maliye Hazinesinin, 15 tanesinin Yakutiye Belediyesinin ve geri kalan 37 dosyanın tüzel kişiliklerin talebiyle gerçekleştiği görülmektedir.

3.4. Talebe Dayalı AAD Uygulamalarının Yakutiye İlçesi Özelinde Kentsel Planlamaya Etkisinin İncelenmesi

Yakutiye İlçesinin gelişmekte olan, yapılaşabilir alanların daha fazla olduğu ve imar işlemi hacminin en fazla olduğu iki mahallesi, İstasyon ve Soğukçermik mahalleleridir. Bu mahalleler, İlçedeki diğer mahallelere kıyasla daha yeni ve güncel yapılaşma sahası olması sebebiyle ayrıca analiz edilmiştir. Seçilen iki mahalle kapsamında 2023-2024 yıllarında İstasyon Mahallesinde 24 dosya, Soğukçermik Mahallesinde 26 olmak üzere

toplamda 50 talebe dayalı AAD dosyası ile 65 adet parsel imara uygun hale getirilmiştir (Şekil 3.9). Bu 50 dosyadan 31'i şahıs, 5'i Hazine, 6'sı Yakutiye Belediyesi ve geri kalanları özel hukuk tüzel kişiliklerinin talebi doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. Söz konusu dosyalar İstasyon ve Soğukçermik mahalleleri özelinde içerik açısından ele alındığında 29 adet tevhit işlemi en yaygın işlem olarak dikkat çekmektedir. Tevhit işlemlerinin fazla olması, imar parsellerinin daha verimli kullanılmasını sağlamaktadır. Bunu 21 adet yola/parka terk işlemi ile 17 yoldan ihdas işlemi takip etmektedir. İfraz işleminin az olması (11 adet) da dikkat çeken bir diğer husustur (Tablo 4.3, Tablo 4.4, Tablo 4.5, Tablo 4.6).



Şekil 3.9. İstasyon ve Soğukçermik mahallelerinde talebe dayalı AAD uygulamaları

Bu dağılımın, mahallelerin merkezi durumu, arsa vasfındaki inşaat elverişli parsel sayısının fazla olması ve yapılaşma durumu dikkate alındığında beklentiye uygun olduğu söylenebilir. Yeni yapılaşma imkânının fazla olduğu İstasyon ve Soğukçermik mahallelerinde imar planı değişiklik işleminin de bulunması dikkate alındığında bu durum talebe bağlı AAD sayısının artması sonucunu doğurmaktadır. Şehrin KAİP çevresi ve merkezi diğer mahallelerinin yapı stoğundaki doygunluk düşünüldüğünde söz konusu İstasyon ve Soğukçermik mahallerinin sonradan UİP'e dahil edilmesi, yeni yapılaşma imkanlarının fazla olması, kamu yatırımlarının sürmesi, alım satım işlemlerinin fazlalığı gibi unsurlar bölgeye hareketlilik kazandırmaktadır. Soğukçermik

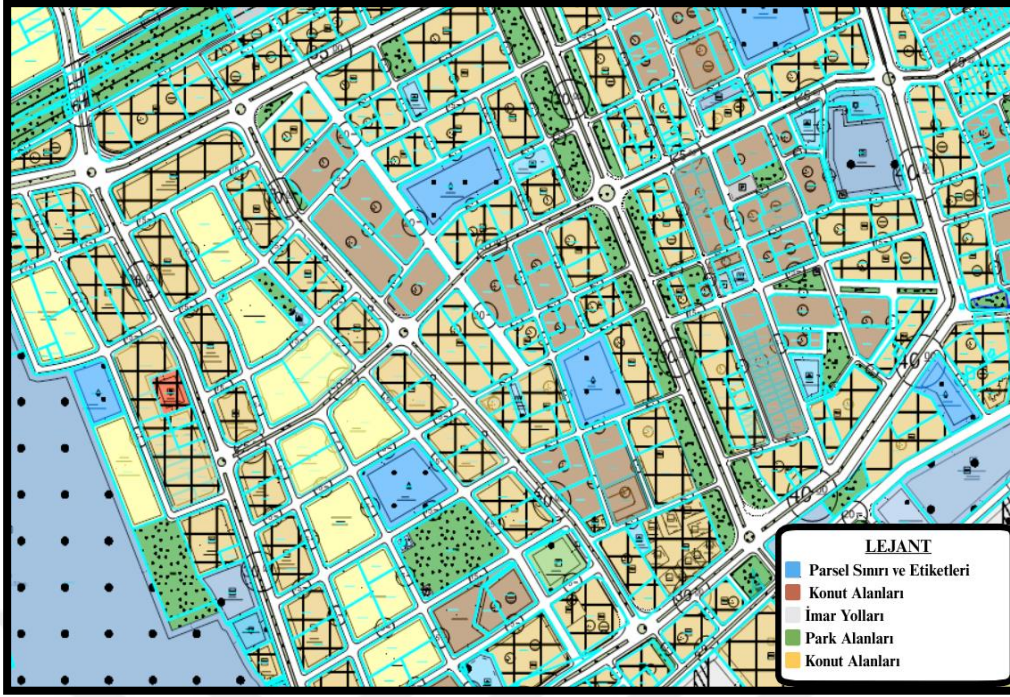
ve İstasyon Mahalleleri sınırları içerisinde 2023/2024 yılları arasında gerçekleştirilen talebe dayalı AAD uygulamaları şekilsel olarak ele alındığında; hiç işlem görmemiş alanların fazlaca bulunma temel sebebinin İstasyon Mahallesi özelinde eğitim tesis/üniversite alanının büyük oranda bulunması ve Soğukçermik Mahallesi özelinde ise plansız alanın fazlaca bulunması olduğu görülmüştür (Şekil 3.9).

İstasyon Mahallesi'nin 2009 ile 2025 yıllarına ait yapı stoğundaki değişim Şekil 3.10'da imar ve parselasyon durumu Şekil 3.11'de sunulmuştur. Şekil 3.10 incelendiğinde; İstasyon mahallesi'nin 2009 yılında seyrek yatırımlara ve yapı stoğuna sahip olduğu gözlemlenirken, 2025 yılına ait güncel uydu görüntüsünde ise Mahallenin neredeyse tamamıyla yapılaşmış olduğu, kamu yatırımlarının tamamlandığı ve güncel mevzuatlara uygun değerli bir mahalle statüsüne kavuştuğu değerlendirilmektedir.



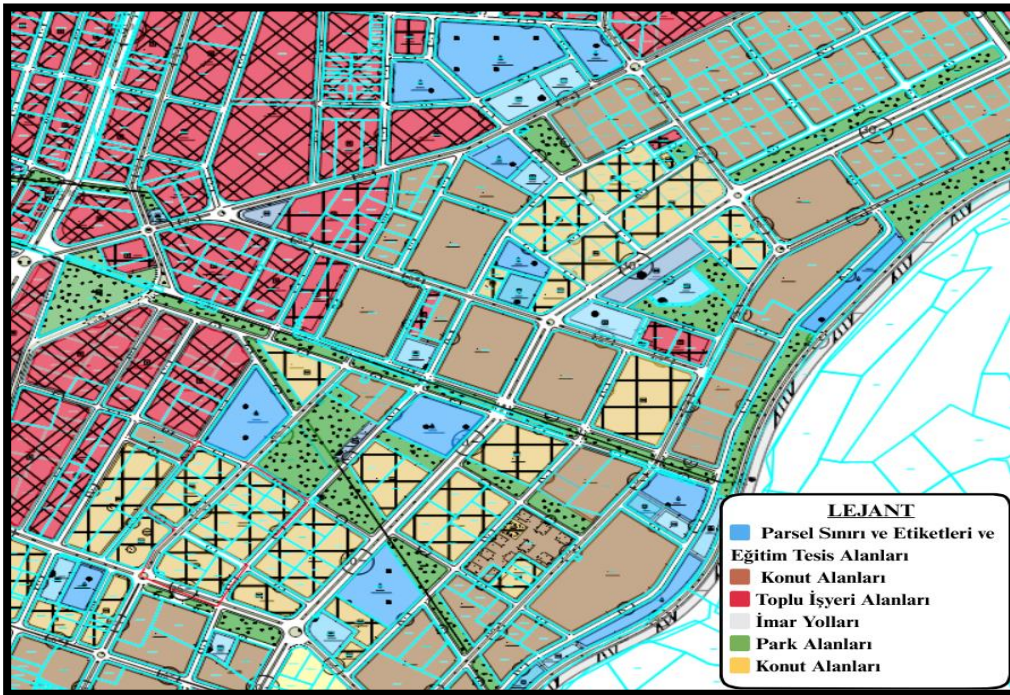
Şekil 3.10. 2009-2025 yıllarına ait İstasyon mahallesi uydu görüntüsü

Şekil 3.11' de bulunan UİP ile parselasyon durumunun karşılaştırılması halinde ise re'sen ve talebe dayalı imar uygulamaları sonucu imar planına uygun taşınmaz oluşumunun tamamlandığı gözlemlenmektedir.



Şekil 3.11. İstasyon mahallesinin imar ve parselasyon durumu

Soğukçermik Mahallesi'nin imar ve parselasyon durumunun karşılaştırılmış durumu Şekil 3.12'de sunulmuştur. Görselde talebe dayalı AAD ile parselasyon planı uygulamalarının büyük oranda tamamlanarak imar planına uygun parselasyonlar gerçekleştirildiği söylenebilir. UİP dâhilinde bulunan konut, ticari ve kamu kurum alanlarının yatırıma hazır hale getirildiği ve ayrıca plansız alana komşu bir mahalle olduğu görülmektedir.



Şekil 3.12. Soğukçermik mahallesinin imar ve parselasyon durumu

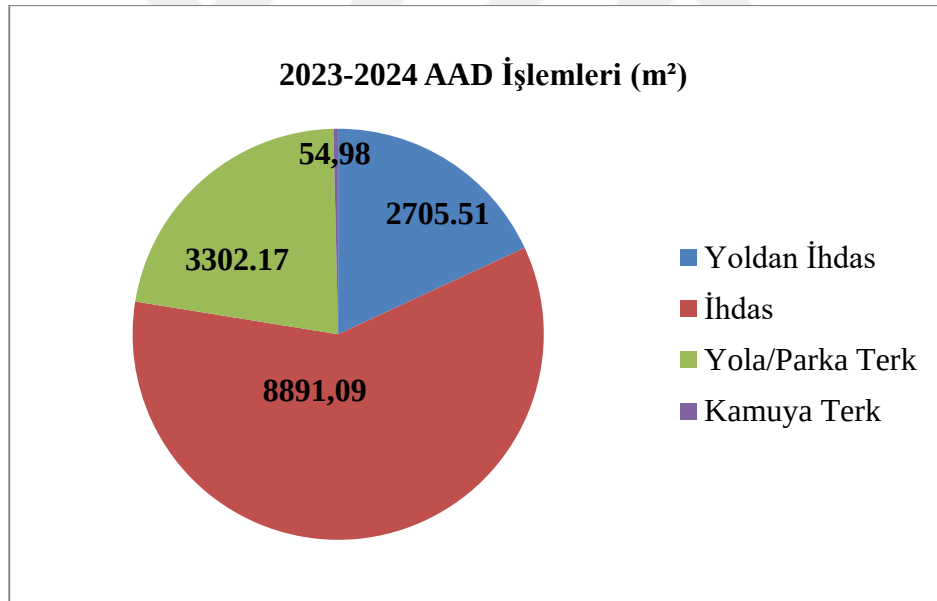
Soğukçermik mahallesinin 2009-2025 yıllarında yapı stoğundaki değişim Şekil 3.13’de sunulmuştur. Sunulan görselde; 2009 yılına ait uydu görüntüsünde Soğukçermik Mahallesi, Hilalkent Mevkisinin henüz yeni yeni yapılaşmaya başladığı gözlemlenirken, 2025 yılına ait güncel uydu görüntüsünde ise yapılaşmaların ve kamu yatırımlarının tamamlandığı güncel mevzuatlara uygun bir mahalle statüsüne yükseldiği değerlendirilmektedir.



Şekil 3.13. 2009-2025 yıllarına ait Soğukçermik mahallesi uydu görüntüsü

İstasyon Mahallesinin 2009 yılına ait uydu görüntüsü (Şekil 3.10) ile Soğukçermik Mahallesinin 2009 yılına ait uydu görüntüsü (Şekil 3.13) kıyaslandığında ise İstasyon Mahallesinin konumsal açıdan daha merkezi noktada bulunması, tarihsel açıdan daha köklü olması ve kıymet takdiri açısından daha değerli olması göz önünde bulundurulduğunda yapı stoğunun daha fazla bulunması doğal bir sonuç olarak söylenebilir. Yine benzer bir yorumu söz konusu mahallelerin 2025 yılı uydu görüntüleri (Şekil 3.10, Şekil 3.12) kıyaslandığında da söyleyebilmek mümkündür.

İstasyon ve Soğukçermik mahallelerinde 2023-2024 yıllarında tamamlanan talebe dayalı AAD işlemleri incelendiğinde; 514290.59 m² (51 ha) alanın talebe dayalı işlemlerle imar planına uygun hale getirildiği, 2705.51 m² alanın yoldan ihdas ve 8891.09 m² alanın ihdas işlemi ile toplamda 11596.6 m² (1 ha) alanın tescil edilerek kamuya kazandırıldığı belirlenmiştir (Şekil 3.14). Yine 3302.17 m² alanın yola/parka terk edilerek tescil harici UHA'ya kazandırıldığı ve 54.98 m² alanın ise kamu lehine terk edilerek ihdas alanına dönüştürüldüğü tespit edilmiştir (Şekil 3.14).



Şekil 3.14. İstasyon ve Soğukçermik mahallelerinde 2023-2024 talebe dayalı AAD uygulamalarının alansal dağılımı

Soğukçermik ile İstasyon Mahalleleri bazında talebe dayalı AAD işlemlerinin alansal dağılımları Tablo 4.7 ve Tablo 4.8’de sunulmuştur. Talebe dayalı AAD uygulamaları hak sahiplerinin rızası ve isteği üzerine gerçekleştirildiğinden yapılan uygulamaların homojen bir dağılım göstermediği görülmektedir (Şekil 3.9). Bahse konu iki mahalle üzerinde 2023 yılında gerçekleştirilen talebe dayalı imar uygulamalarıyla 9384. 52 m² ihdas alanı ile 2162.86 m² terk alanının kamuya kazandırıldığı tespit edilmiştir.

Tablo 4.7. Soğukçermik ve İstasyon mahallerinde 2023 yılında gerçekleştirilen talebe dayalı AAD uygulamalarının alansal dağılım tablosu

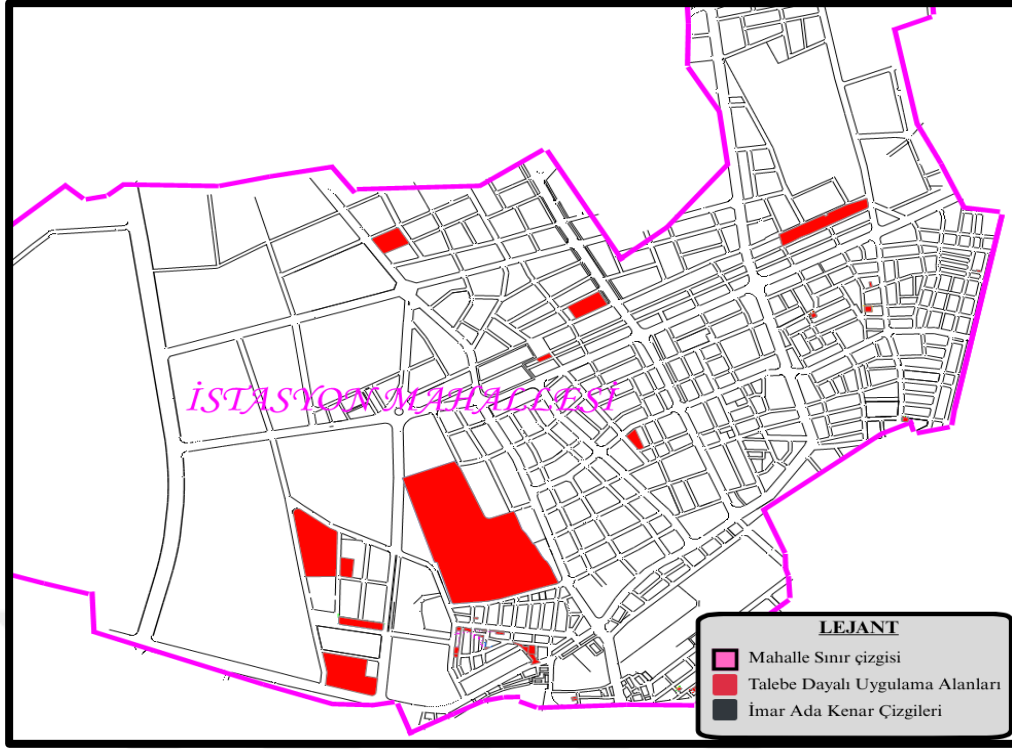
Sıra	Mahalle	Ada	Parsel	Parsel Toplam Alan(m ²)	Yoldan İhdas	Yola Terk	İhdas	Kamuya Terk
1	Soğukçermik	7420	10-11	10485.78				
3	İstasyon	12	A	1068.28			1068.28	
4	İstasyon	33	112	31234.16				
5	İstasyon	34	8	229747.71		1597.18		
6	Soğukçermik	13266	1-2	1313.64				
7	İstasyon	33	117	42177.70				
8	Soğukçermik	7317	1	2529.57		394		
9	İstasyon	32	390	3027.34	140.19			
10	İstasyon	16	2-3	440.10				
11	İstasyon	12555	A	453.79			453.79	
12	Soğukçermik	7399	9	14480.99				
13	Soğukçermik	7359	8	6272.36	176.89			
14	İstasyon	17	30	212.13	4.89			
15	Soğukçermik	6437	3	7147.59				
16	İstasyon	33	121	496.03		4.18		
17	İstasyon	33	A	6367.75			6367.75	
18	İstasyon	13858	2	10255.62				
19	Soğukçermik	7313	11, 12	3877.00				
20	Soğukçermik	7363	9	447.32	19.84	162.56		
21	İstasyon	1176	315-316	426.80	20.44	0.83		
22	Soğukçermik	0	1464	309.38	131.18			
23	Soğukçermik	7396	9, 10	4849.70				
24	Soğukçermik	7333	A	1001.27			1001.27	
25	Soğukçermik	13173	4	8331.50				
26	Soğukçermik	7596	9, 10	8587.49				
27	İstasyon	1176	352	447.40				4.11
Toplam				395988.40	493.43	2158.75	8891.09	4.11

Talebe dayalı imar uygulamalarının imar planı içinde veya dışında dengeli bir dağılım göstermemesi sebebiyle (Şekil 3.15, Şekil 3.16) malik rızası ve muvafakati sonucu gerçekleştirilen parselasyon planı uygulamalarında da homojen bir dağılım beklemenin doğru olmayacağı değerlendirilmesini yapmak makul olacaktır. Soğukçermik mahallesinin doğu kısımlarının imar planı dışında kalan bölge olduğu ve İstasyon mahallesinin batı kısmının da imar planı içinde Yükseköğretim Eğitim Tesis Alanı

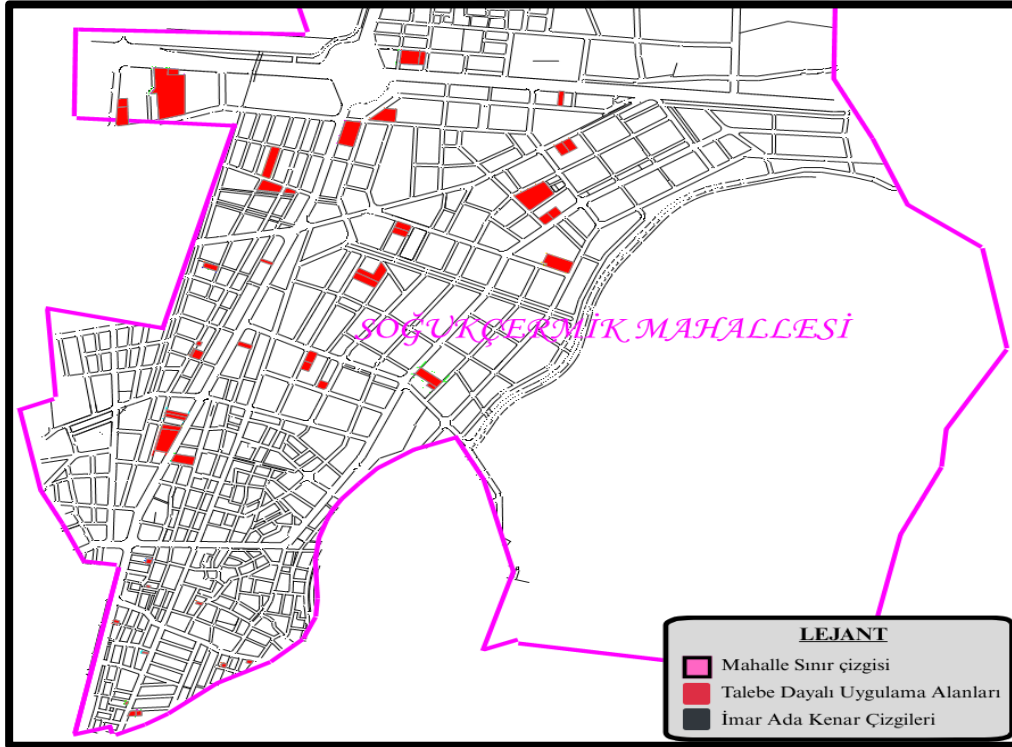
bölgesi olduğu göz önünde bulundurulduğunda talebe bağlı imar uygulamalarının bulunmamasının doğal bir sonuç olduğu düşünülmektedir. Bahse konu iki mahalle üzerinde 2024 yılında gerçekleştirilen talebe dayalı imar uygulamalarıyla 2212.08 m² ihdas alanı ile 1194.39 m² terk alanının kamuya kazandırıldığı tespit edilmiştir (Tablo 4.8).

Tablo 4.8. Soğukçermik ve İstasyon mahallerinde 2024 yılında gerçekleştirilen talebe dayalı AAD uygulamalarının alansal dağılım tablosu

Sıra	Mahalle	Ada	Parsel	Parsel Toplam Alan(m ²)	Yoldan İhdas	Yola Terk	İhdas	Kamuya Terk
1	İstasyon	11	146,147,148	648.26		177.75		
2	Soğukçermik	7433	3	5320.91	815.42			
3	Soğukçermik	0	4629	33147.19	4.56	131.38		
4	Soğukçermik	13261	13,14	7594.82				
5	Soğukçermik	7376	14,15	5441.22				
6	Soğukçermik	7324	5	2049.41	3.85	6.68		
7	Soğukçermik	10	92	339.36	85.48	13.21		50.87
8	İstasyon	7116	1	753.74	20.66	9.95		
9	İstasyon	33	132	20000				
10	İstasyon	10	311	271.45	8.85			
11	Soğukçermik	5834	40	1696.08	48.86	71.94		
12	Soğukçermik	7357	3	2116.30	49.43	93.50		
13	İstasyon	1097	19	177.01		30.25		
14	İstasyon	7586	3	1488.93	29.15	170.30		
15	İstasyon	7462	2	3695.95	307.95	11.20		
16	Soğukçermik	7329	7	928.00		4.81		
17	Soğukçermik	12963	1,5	4598.88		191.59		
18	Soğukçermik	7409	5,6	4980.02				
19	İstasyon	33	10	320.93		24.32		
20	Soğukçermik	12964	1	4413.89		203.67		
21	İstasyon	14302	10	4853.21				
22	İstasyon	13858	3,4,5,6	12115.96				
23	İstasyon	1138	11	199.37	23.89	2.87		
24	Soğukçermik	7433	3	6132.18	813.98			
2024 Yılı Toplam				118302.19	2212.08	1143.42	0.00	50.87
2023 Yılı Toplam				395988.40	493.43	2158.75	8891.09	4.11
Genel Toplam				514290.59	2705.51	3302.17	8891.09	54.98



Şekil 3.15. İstasyon mahallesine ait talebe dayalı uygulamalar durumu



Şekil 3.16. Soğukçermik mahallesine ait talebe dayalı uygulamalar durumu

3.5. İmar Kanunu’nun 15. ve 16. Maddelerine Göre Gerçekleştirilen AAD Uygulamalarında İstisnai Durumlar İçin Hazırlanan Teknik Raporların İncelenmesi

Mevzuatta, ifraz, tevhit gibi talebe dayalı işlemlerin yapılabilmesi için parselasyon planı uygulaması esası getirilmiş ve akabinde bazı istisnai durumlarda parselasyon planı uygulaması yapılmadan da bu işlemlerin yapılabileceği belirtilmiştir (31047 sayılı AADHY-Md. 7). Ancak bahsedilen bu uygulamaların yapılabilmesi için Yönetmeliğin 7. maddesinin 3. bendi, teknik rapor hazırlanmasını gerekli kılmıştır.

Bu bağlamda Yönetmeliğin 7. maddesinin 2. bendinin a fıkrası, kamu mülkiyetindeki alanlar ile merkezi yönetim yetkisi içerisindeki kamu yatırımları için geçerlidir. Bu hüküm ile Milli Eğitim Bakanlığı’na bağlı eğitim tesis alanlarının, Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı’nın Güneş Enerji Santrallerinin kurulumuna yönelik alanların ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü’ne bağlı Maliye Hazinesinin kamu kurum alanlarının parsel bazlı problemlerinin çözümü, aynı zamanda Cami (ibadet) alanları ve Belediye Hizmet Alanları gibi kamu kuruluşları başta olmak üzere söz konusu alanlarda bulunan parsellerin imar planı uyumsuzluklarının giderilmesine imkan tanınmaktadır. Bu süreçte Yönetmeliğin ilgili hükmü gereğince teknik rapor düzenlenerek söz konusu alanların daha hızlı ve maliyeti düşük bir şekilde kamuya kazandırılması olanaklı hale gelmiştir.

Bir diğer istisna bendi, zemindeki fiili durumdan dolayı teknik olarak parselasyon planı uygulamasının mümkün olmadığı durumlarda teknik rapor düzenlenerek ifraz, tevhit vb. işlemlerin yapılabileceği ve böylece başvuru sahibinin parsel bazlı imar planı uyumsuzluklarının giderilebileceği hususundadır. Söz konusu hususun teknik raporu yazılırken neden teknik anlamda parselasyon planı uygulamasının tatbik edilemediği açıkça yazılmalıdır. Parselasyon planı uygulamasının mevzuat gereğince en az bir imar adasını kapsamaması gerektiğinden işleme konu parselin bulunduğu imar adasındaki mevcut yapılaşmalar ve bu yapılaşmaların parsellerine göre zemin oturumu, mevcut imar adası akıbetinde yapılan imar işlemlerinde yapılan kesintiler, mevzuat kapsamında minimum parsel genişlik ve derinlik şartlarının uygulanması durumunda yapıların tek bir parselde birleşmesinden kaynaklanacak sorunlar, değişen imar planları neticesinde imar planının zemin ile arasındaki uyumsuzluklarından kaynaklanan sorunlar, imar adası içerisinde kamu mülkiyeti veya hissesinin bulunmaması sebebiyle bağış imkânının bulunmaması, imar adası içerisinde bulunan parsellerin kat mülkiyetine geçmiş olması

gibi hususlar, parselasyon planı uygulamasının teknik olarak mümkün olmamasına sebebiyet vermektedir.

Yukarıda detaylandırılan bu istisnai durumlarda, ifraz ve tevhit işlemleri ile AAD uygulaması yapılabilmesi için, parselasyon planının yapılamama gerekçelerini içeren ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanmalı ve bu durum, belediye encümeni kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında açıkça belirtilmelidir. Bu noktada, teknik raporun proje müellifi tarafından hazırlanması ve akabinde encümen kararı içeriğinde teknik rapordaki ifadelere yer verilerek encümen kararı alınması önem taşımaktadır.

Mevzuatta teknik raporun içeriğine, formatına ve sorumlusuna dair bilgi mevcut değildir. Uygulama noktasında Belediyelerin ya da ilgili idarelerin inisiyatifine bırakılmıştır. Teknik rapor, talebe dayalı uygulamaların kapsamına ve yararlanılan istisna bendine dayalı olarak her uygulama özelinde düzenlenmektedir. Yakutiye Belediyesince uygulamada düzenlenen/kullanılan birkaç teknik rapordan kesitler bu başlık altında sunulmuştur.

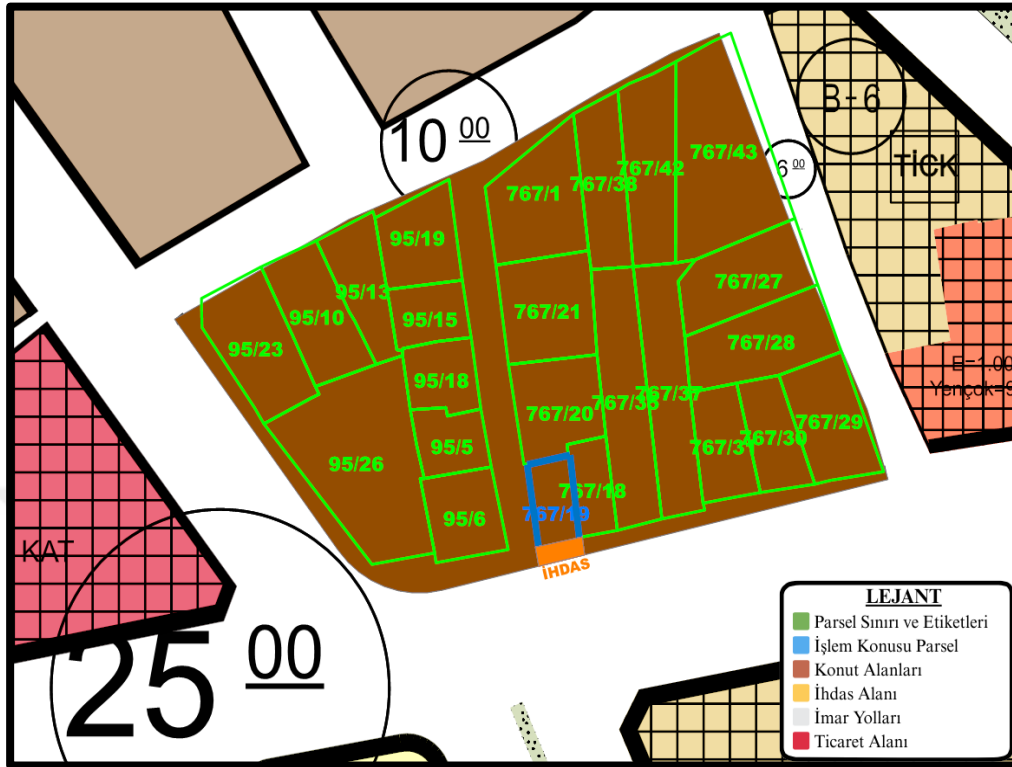
Bu kapsamdaki ilk örnek; *“Taraşımızca hazırlanan dosyanın konusu; 22.02.2020 tarihinde yayımlanan AADHY’ in 7. maddesinde belirtilen ifraz ve tevhit işlemlerinin 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi gereğince yapılan imar uygulamalarına tabi tutulmadan yapılmasını ön gören istisnai durumlar niteliğindedir. Dolayısıyla tarafınıza sunmuş olduğumuz işlem dosyasında işlem konusu taşınmaz akıbetinde talebe bağılı imar uygulamalarının yapılmış olması sebebiyle imar parseli hüviyetinde olması ve taşınmaz parsel malikine ait parselin imar planı uyumsuzluklarını gidermesi amacıyla rızaen isteğı ve muvafakat göstermesi üzerine 31047 sayılı AADHY’ nin 7. maddesinin 2-ç bendi gereğince talebe bağılı imar uygulamasının yapılmasında tarafımızca sakınca bulunmamaktadır. İşlem görmesi talep edilen imar parselinin 1/1000 ölçekli UİP dâhilinde bulunduğu imar adasındaki imar işlemleri görmüş diğere parsel, adanın büyük kısmında yapılaşmaların tamamlanmış ve mülkiyete geçmiş olması, imar adası alanı ile ihdas alanlarının kıyaslanması sonucu DOP oranının %45’i aşması, yapı koşullarına uygun minimum parsel büyüklüklerinin sağlanması amacıyla kat mülkiyeti tapulu yapıların tek bir parselde birleştirilmesi gerekliliğı sonucu Kat Mülkiyeti Kanunu’na aykırı durum teşkil etmesi ve teknik olarak bir müstakil imar adasında parselasyon planı uygulamasının yapılamaması göz önünde bulundurulduğunda 31047 sayılı AADHY’ in 7. maddesinin 2-b bendi gereğince “zemindeki fiili durumdan dolayı İmar Kanunu’nun 18. maddesinin uygulanmasının teknik olarak mümkün olmadığı” ibaresi*

gereğince 3194 sayılı İmar Kanununun 15, 16. maddeleri ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesine göre malikin isteği üzerine birleşme (tevhit) işleminin uygulanmasında sakınca bulunmamaktadır” şeklindedir (Şekil 3.17).

Şekil 3.17. 223 ada 1/1000 ölçekli UİP durumu örneği

Bu kapsamdaki bir diğer örnek; “Yönetmeliğin 7. Maddesinin 2-b bendinde belirtilen; *Düzenleme alanının yapılan ada incelemesinde büyük bir kısmında yapılaşmanın olduğu ve bu yapılaşmanın tamamının imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygun olmadığı, parsellerin hisseli ve imar planına göre uygun imar parselleri oluşabilmesi için diğer parsellerle birleşmesi gerektiği diğer parseller ile birleşmesinin parsellerin hisseli olması açısından mümkün olmadığı, mevcut oluşacak parselin imar parseli koşullarını sağlamaması ancak üzerinde bulunan yapının cinsi kargir iki dükkân ve 25.10.1996 tarihli-1996/28 sayılı ruhsatının olması, kazanılmış hakkına istinaden 2644 sayılı kanunun 21. maddesine göre ihdas işleminin yapılması ve vatandaşın bu işlemten sonra yapıyı kat mülkiyetine geçirmek istemesi nedeniyle 18. Madde imar uygulamasının mümkün olmayacağı tespit edilmiş, tamamı 1/1000 ölçekli UİP dâhilinde bulunan ada ayırım çizgilerine uygun bir şekilde olup yoldan ihdas alanının maliklerin isteği üzerine İmar Kanununun 18. maddesinin uygulanmasının yerine söz konusu parsel için 3194 sayılı imar kanununun 15 ve 16. Maddelerinin uygulanmasında*

sakınca yoktur” şeklindedir. Teknik rapora konu uygulamanın durumu Şekil 3.18’de görülmektedir.



Şekil 3.18. 767 ada 1/1000 ölçekli UİP durumu örneği

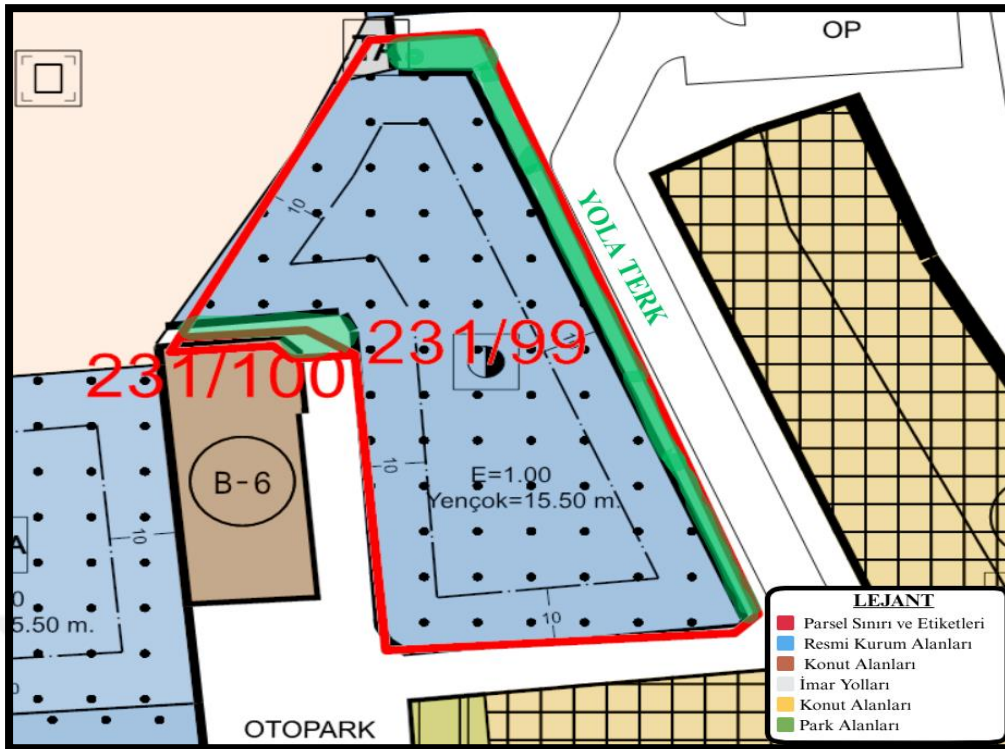
Teknik rapora bir başka örnek olarak; “Erzurum İli Yakutiye İlçesi Muratgeldi mahallesi, 0 ada, 1105 numaralı parselin 3194 sayılı İK’nın 15. ve 16. maddeleri gereğince **kamuya terk işlemine** dair.... Tarafımızca hazırlanan dosyanın konusu, 22.02.2020 tarihinde yayımlanan AADH Yönetmeliğin 7. Maddesine tabi değildir. Tarafınıza sunmuş olduğumuz işlem dosyası 1/1000 ölçekli UİP dışında kalmakta olup plansız alandır ve köy yerleşik alanı içerisinde olup dolayısıyla 31901 sayılı PAİY 45. maddesi ile 3194 sayılı İK’nın 15 ve 16. maddeleri gereğince ifraz veya kamuya bedelsiz terk edilmesinde sakınca bulunmamaktadır. Plansız alanda kalan parsellerin 3194 sayılı İK’nın 18. maddesi gereğince gerçekleştirilen Parselasyon Planı uygulamasına tabi tutulması kanuna aykırıdır dolayısıyla işlem konusu parsel akıbetinde parselasyon planı uygulaması aranması mümkün değildir. İşlem görmesi talep edilen kadastro parselinin 31901 sayılı PAİY 45. maddesi ile 3194 sayılı İK’nın 15 ve 16. maddeleri gereğince kamu lehine bedelsiz terk edilmesinde sakınca bulunmamaktadır” metni verilebilir. Bu rapor da proje müellifince düzenlenmiştir. İşleme konu parselin plansız alanda bulunduğu ve Yönetmeliğin 7. Maddesine konu

olmadığı belirtilerek 3194 sayılı İK'nın 15 ve 16. maddeleri gereğince kamu lehine bedelsiz terk işleminin gerçekleştirilebileceği belirtilmiştir (Şekil 3.19).



Şekil 3.19. Plansız alan talebe dayalı AAD uygulama parseli örneği

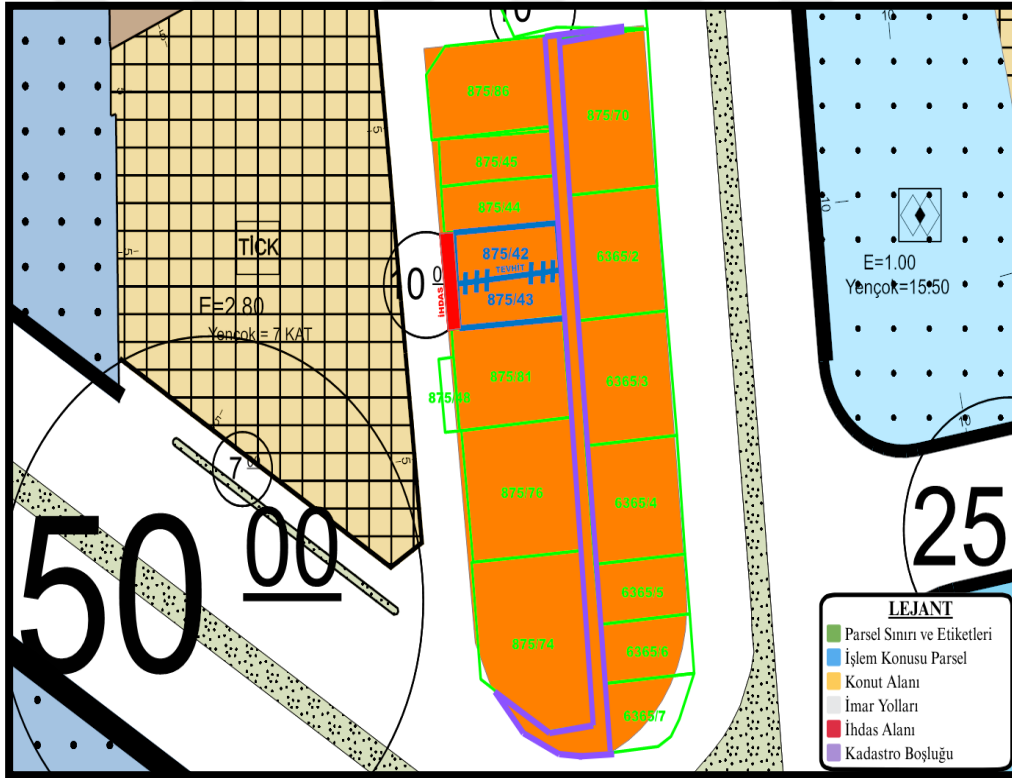
Bir başka örnekte Erzurum İli Yakutiye İlçesi, Muratpaşa mahallesi, 231 ada 99 ve 100 parsellerin 3194 sayılı İmar Kanunun 15. 16. ve 17. maddeleri ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesine göre ifraz, tevhit, yola terk ve ihdas işlemine dair Yakutiye Belediyesine başvurulması üzerine düzenlenen teknik raporda; “22.02.2020 tarihinde yayımlanan AADHY'in 7. Maddesinin 2a bendinde belirtilen ibareye istinaden istisnai durumlar niteliğindedir. İşlem konusu alan 1/1000 ölçekli UİP dahilinde Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsisli kurum alanına kaldığından ve mülkiyeti Maliye Hazinesi olduğundan kamu mülkiyetindeki alanlardandır. Kamu Mali Yönetimi ve kontrol kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi dahilinde Milli Eğitim Müdürlüğünün tasarrufunda bulunan bahse konu alan için maliki olan Maliye Hazinesinin yetkili kurumu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün ilgili yazısı ile rıza ve muvafakat göstermesi üzerine 3194 sayılı İK'nın 15 ve 16. maddeleri ve 2644 sayılı Kanununun 21. maddesine istinaden İmar Planı uygulanması ile imar planı uyumsuzluklarını gidermesinde sakınca bulunmamaktadır” şeklinde yapılan açıklama gereğince işlem tescil edilmiştir (Şekil 3.20).



Şekil 3.20. 231 ada 1/1000 ölçekli UİP durumu örneği

Bir başka teknik rapor örneğinde “dosyanın konusu; 22.02.2020 tarihinde yayımlanan AADH Yönetmeliğin 7. Maddesinde belirtilen ifraz ve tevhit işlemlerinin 3194 sayılı İK 18.maddesi gereğince yapılan imar uygulamalarına tabi tutulmadan yapılmasını ön gören istisnai durumlar niteliğindedir dolayısıyla tarafınıza sunmuş olduğumuz işlem dosyası akıbetinde 3194 sayılı İK’nun 15, 16 ve 19. maddesi gereğince imar işlemine tabi tutulduğundan dolayı imar parseli hüviyetindedir ve taşınmaz parsel malikine ait parselin imar planı uyumsuzluklarını gidererek mağduriyetini gidermesi amacı ile rızaen isteği ve muvafakati üzerine Yönetmeliğin 7. maddesinin 2-ç bendi gereğince yapılmasında tarafımızca sakınca bulunmamaktadır. İşlem görmesi talep edilen imar parselinin 1/1000 ölçekli belediye UİP dâhilinde bulunduğu imar adasındaki imar işlemi görmüş diğer parseller, adanın büyük bir kısmında yapılaşmış ve mülkiyet tapulu yapılar, imar adası alanı, ihdas alanları ile parsel alanlarının kıyaslanması sonucu DOP oranının %45’i aşması, yapı koşullarına uygun minimum parsel büyüklüklerinin sağlanması amacıyla mülkiyet tapulu yapıların tek bir parselde birleştirilmesi sonucu mülkiyet haklarının bozulması ve teknik olarak bir müstakil ada da parselasyon planının uygulanamaması göz önünde bulundurulduğunda Yönetmeliğin 7. maddesinin 2-b bendi gereğince “zemindeki fiili durumdan dolayı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmasının teknik olarak mümkün olmadığı” ibaresi sebebiyle 2644

sayılı Tapu Kanununun 21. maddesi gereğince malikin isteği üzerine ihdas işleminin uygulanmasında sakınca bulunmamaktadır” şeklinde ifade edilerek işlem tescil edilmiştir (Şekil 3.21). Ayrıca işlem konusu imar adası üzerinde yapılan incelemede; imar adasının doğu kısmında bulunan 6365 adanın parselasyon planı uygulaması sonucu oluşmuş olduğu, imar adasının orta kısmında yer alan ve mor renk ile gösterilen kadastro boşluğu alanı bulunduğu, imar adası içerisinde yer alan 875 adaya ait bazı parsellerin talebe dayalı imar uygulamaları görmüş olduğu ve imar adasında başta güney doğu yönünde bulunan 6365 ada 6, 7 parseller olmak üzere yola terkli parsellerin bulunduğu ve son olarak imar adasının neredeyse tamamının yapılaşmaya giderek kat irtifakı ile kat mülkiyeti gibi kazanılmış haklar elde etmiş olması durumları dikkate alındığında mevcut vaziyette ada bazlı parselasyon planı uygulaması yapılmasının mümkün olmadığı tespit edilmiştir.



Şekil 3.21. 875 ada 1/1000 ölçekli UIP durumu örneği

BULGULAR VE TARTIŞMA

4.1. İmar Kanunu’nun 15. ve 16. Maddelerine Göre Gerçekleştirilen AAD Uygulamalarının Mevzuat ve Uygulanma Şekli Açısından Analizi

Talebe dayalı olarak gerçekleştirilen ifraz, tevhit, yola terk gibi AAD uygulamalarının yasal dayanağını; 3194 sayılı İmar Kanunu (Md. 15, 16), 31047 sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik (Md. 7-9), 2644 sayılı Tapu Kanunu (Md. 21) ve TKGM 2025/4 sayılı Genelgenin (Md. 26, 28, 29) ilgili maddeleri oluşturur. Söz konusu maddelerde bu işlemlerin kapsamı ve esaslarına dair hükümler bulunmakla birlikte ihdas işlemlerinin maliklerinin belirlenmesi, istisnai durumların yapılaşmış olan ve kazanılmış hakların yoğun olduğu yerlerde nasıl uygulanabileceği, istisnai durumların teknik raporlar ile açıklanırken şekil ve usul esaslarını içeren bir klavuz belirlenmesi, re’sen ifraz, tevhit uygulamalarının usul ve esaslarının ayrıntılandırılması ve yola terk ile kamuya terk işlemlerinin istisnai durum bentlerine eklenmesi gibi bazı açıklıklar, eksiklikler ve farklı yorumlara esas durumlar bulunmaktadır.

Mevzuatta ifraz ve tevhit işlemlerinin yapılabilmesi, belirtilen istisnalar dışında sadece parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda, parsel maliklerinin muvafakati ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına uygun olarak yapılabileceği hükmü getirilmiştir. Ancak teknik olarak 18. maddenin uygulanmasının mümkün olmadığı durumların tespitinde teknik personeller ve proje müellifleri bağlamında yorum farklılıkları oluşabilmektedir. İmar adasındaki yapıların durumu, imar planındaki cephelerin, imar yollarının ve girdi parsellerin durumu, parsellerin akıbetinde bulunan kesinti miktarları, parsel cephe, genişlik ve derinlik şartlarına uygun parsel üretilmesinin gerekmesi gibi teknik konular bilgi birikim ve tecrübe gerektirdiğinden dolayı yorum farklılıklarına neden olabilmektedir.

Yine “*Büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımları*” hükmüne istinaden işlem konusu parselin bulunduğu imar adasının

imar planına uygun şekilde oluşması durumunda 15/16. maddeye dayalı AAD uygulaması işleminin yapılacağı sade bir dille anlatılmıştır. Ancak imar planına uygun şekilde oluşan imar adası içerisindeki parseller sadece parselasyon planı uygulaması ile değil 3402 sayılı Kanun'un 22/A madde uygulaması, 2981 sayılı Kanun'un 10/C uygulaması, 3194 sayılı Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri uygulaması, 2942 sayılı Kanun, Gecekondu önleme uygulamaları gibi işlemler ile imar planına uygun hale gelmiş olabilmekte ve yapı ruhsatı düzenlenerek adanın çoğunluk kısmının yapılaşma durumu tamamlanmış olabilmektedir. Dolayısıyla Yönetmeliğin 3. bendinde belirtilen *“İkinci fıkrada belirtilen istisnai durumlarda, ifraz ve tevhit işlemleri yoluyla imar uygulaması yapılabilmesi için, parselasyon planı yapılamamasının gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanması ve bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi gerekmektedir”* hükmüne istinaden teknik rapor hazırlanarak talep konusu 15. ve 16. madde uygulama işlemleri tamamlanabilmektedir.

Yönetmeliğin 7. maddesinde bulunan ifraz ve tevhit işlemleri için istisnai durumlar belirtilmesine karşın yola terk ve ihdas işlemleri için herhangi bir ibare bulunmamaktadır. Aynı Yönetmeliğin 14. maddesinde ise ihdas işleminden önce açıkça parselasyon planı şartı gerektiği ve ilgili alanların DOP hesabına katılması gereken alanlar olduğuna hüküm getirilmiş ve bu sayede muallâk durum ortadan kaldırılmıştır. Ancak ifraz ve tevhit işlemlerinin istisnai durumlarından olan “teknik olarak parselasyon planının yapılmasının uygun olmadığı” alanlar söz konusu olduğu durumda nasıl bir yol izlenmesi gerektiği hususunda açıkça bir ibare bulunmadığından mütevellit ilgili durum Yönetmeliğin 7. maddesinin 3. fıkrası gereğince açıkça teknik raporda belirtilerek ve encümen kararında da yazıya geçirilerek bazı işlem dosyalarının akıbetinde parselasyon planı uygulaması olmamasına rağmen ihdas işlemi gerçekleştirilmektedir. Böylece Yönetmelik içeriğinde ihdas, yoldan ihdas, yola/parka/otoparka terk işlemlerine açıklık getirilmemiş olsa da bu işlemler teknik rapor hazırlanarak ifraz/tevhit işlemleri gibi uygulamaya konu olmaktadır. Benzer şekilde yola/kamuya terk işlemine ilişkin Yönetmelik içeriğinde herhangi bir ibareye rastlanmadığından dolayı yola terk işleminin de bir nevi ifraz işlemi olduğu yorumu yapılarak ifraz işlemlerine ilişkin mevzuatın aynısının yola/kamuya terk işlemlerine de uygulandığı gözlenmektedir.

Yönetmeliğin 14. maddesinin 4. bendi ve 2023/4 sayılı Kadastro Genelgesine 19.02.2025 tarihli getirilen düzenleme ile parselasyon planı uygulaması bulunmayan alanlarda ihdas işleminin yapılarak ilgili belediyesi adına tescil edilmesi hususunun önü tamamen kapatılmıştır. Ancak İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri gereğince gerçekleştirilen imar uygulamalarının rızaen yapılması, süre ve maliyet bakımından tasarruflu bulunması, iş yükü ve kontrol mekanizması bakımından daha kolay olması durumları göz önünde bulundurulduğunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi gereğince re'sen gerçekleştirilen parselasyon planı uygulamalarının yapılmasına teşvik edilmesi mağduriyetlere yol açabilecektir. Sahibi olduğu parsel işlem yapılması hususunda talepte bulunan hak sahiplerinin tüm imar adasına işlem yaptırarak parselasyon planı uygulama dosyası hazırlatmasına yönlendirilmesi sonucu yatırımının süre bakımından duraksaması, maliyetinin artması, adada bulunan diğer parsel maliklerinde huzursuzluğa ve itiraza yol açması, malikin rızasına ihtiyaç duyulmaması, yargıya tecelli etmesi durumunda daha büyük sorunlara yol açması, teknik personel yetersizliğinden kaynaklı şehirdeki gelişimin yavaşlaması gibi sorunlara yol açmaktadır.

Ayrıca malikin imar yoluna ulaşması maksadıyla önünde bulunan kadastro boşluğu alanı ile tevhidten birleşmek istemesi işlemi yoldan ihdas, imar adası içerisinde bulunan kadastro parsellerinin arasından geçen kadastro boşluğu alanlar ise ihdastır. Söz konusu ayırım 2019/13 sayılı Kadastro Genelgesinde de geçmektedir. Sonuç olarak parselasyon planı yapılmadan ihdas yapılamaz ibaresinin düzenlenmesi gerekmektedir. İmar planı değişikliği ile kadastro parsellerinin bulunduğu imar adasındaki ihdas alanları veya imar parsellerinin bulunduğu imar adasındaki ihdas alanları, park alanının veya imar yolunun ihdas edilmesi, resmi kurum alanlarının ihdas edilmesi gibi farklı kriterlerde bulunan alanların ihdas suretiyle tescil edilmesi üzerine ileri bir tarihte gerçekleştirilebilecek parselasyon planı uygulamasının DOP kesinti miktarları etkilenebilmektedir.

Söz konusu durum, güncel 11.09.2025 tarih, 33014 sayılı AADHYDYDY kapsamında getirilen değişiklikle *“(4) 2644 sayılı Kanunun 21 inci maddesi hükümlerine göre kapanan imar ve kadastro yolları nedeniyle belediye adına tescil edilebilecek alanların tescil işlemi; büyükşehir belediyesi olan yerlerde, 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir. İlgili belediyesi adına tescil edilen bu alanların imar planında tescile konu umum ve kamu hizmet alanında kalması halinde, bu alanlara hiçbir şekilde imar plan değişikliği ile özel mülkiyete konu fonksiyon getirilemez.*

Umumi ve kamu hizmet fonksiyonu dışında kullanılamayacağı, tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılır” şeklinde hükme bağlanmıştır.

Daha önce parselasyon planı uygulamasına tabi tutulmamış bir bölgede bulunan kadastro boşluğu alanlarının ihdas edilmesi suretiyle belediye adına ihdas parsellerinin oluşturulması veya düzenleme sınırı farklı geçirilerek ihdas alanının parselasyon planı uygulamasına dâhil edilmeyip, daha sonra İK’nın 15 ve 16. maddeleri gereğince talebe bağlı imar uygulamasına konu edilmesi sonucunda mevzuata aykırı işlemler oluşabilmektedir. Bu da mahkeme kararı ile uygulama iptallerine yol açabilmektedir.

AADHY’nin 7. maddesinde belirtilen istisnai durumlar ifraz ve tevhit başlığı altında verilmiştir. Talebe bağlı bu işlemlere ek olarak yola terk ve yoldan ihdas işlemlerine yer verilmediği görülmekte olup bu işlemler de tek başına veya ifraz, tevhit işlemleri ile beraber gerçekleştirilebilmektedir. Dolayısıyla bu husustaki eksikliğin yönetmeliğe eklenerek giderilmesinde fayda görülmektedir. Söz konusu eksiklik 12.05.2025 tarih, 2025/4 sayılı Kadastro Dairesi Başkanlığı Genelgesinin 26. maddesinde açıklığa kavuşturulmuştur. Ancak yetkili yerel idarelerin uyması gereken temel yönetmelik AADH Yönetmeliğidir.

AADHY’nin 14. maddesinin 4. bendinde belirtilen *“parselasyon planı yapılmadan önce 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez”* ibaresi gereğince parselasyon planı uygulaması yapılmadan önce tek başına ihdas işleminin gerçekleştirilmesinin önüne geçilmiştir. Ancak 12.05.2025 tarih, 2025/4 sayılı Kadastro Dairesi Başkanlığı Genelgesinin 28. maddesinin 7. bendinde geçen *“Yoldan ihdas işlemi ancak birleştirme, ayırma ve yola terk işlemleriyle birlikte yapılır”* ibaresi gereğince yoldan ihdas işleminin işlem konusu taşınmazların imar yoluna kavuşması amacıyla diğer işlemlerle beraber yapılıyor olmasından dolayı kapanan yolların tescil edilmesi amacıyla yapılan ihdas işlemlerinden farklı olarak değerlendirilmelidir. Bu noktada uygulama yönetmeliğinin ihdas işlemlerine ayrıca bir parantez açarak istisnai durumlarını belirlemesinde fayda görülmektedir.

3194 sayılı İK’nın 15. ve 16. maddeleri gereğince gerçekleştirilen AAD uygulamaları yetkili yerel idare tarafından alınan Encümen Kararı ile gerçekleştirilir. Bu süreçte öncelikle İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından hazırlanan ittihaz metni encümene sunulur. Sunulan ittihaz metni encümen kararı içeriğinde “Dairenin Teklif Yazısı” başlığı altında belirtilir. Teklif yazısının encümen üyeleri tarafından değerlendirilmesinin ardından “Karar” başlığı altında ilgili mevzuat hükümleri

gereğince kararlaştırılarak encümen kararı resmiyet kazanır. İfraz, tevhit, yola terk, yoldan ihdas ve kamuya terk uygulamaları bazında alınan encümen kararlarının içeriğinde;

(i) İfraz, tevhit, yola terk ve kamuya terk işlemleri için 3194 sayılı İK'nın 15. ve 16. maddeleri, TKGM'nin 2025/4 sayılı Genelgesinin 26. ve 28. maddeleri ile 31047 sayılı AADH Yönetmeliğin 7. maddesinin,

(ii) Yoldan ihdas işlemine ilişkin ise (i) bendinde bahsedilen mevzuat hükümlerinin yanında 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesinin,

bulunması gerektiği vurgulanmaktadır. Bu noktada Encümen kararlarında yer alan içeriklerde bir bütünlük söz konusu değildir. Yine uygulamada talebe dayalı uygulamalara ilişkin alınan encümen kararlarında eksik ibare veya en ufak şekil eksikliği tespiti durumunda Kadastro ve Tapu Müdürlüklerinin ilgili idarelerden tashih karar talep etmesinin sorunlara ve gecikmelere yol açabildiği ifade edilmektedir. Bu bağlamda uygulama yönetmeliğine gerekli düzenlemelerin eklenmesi daha standart süreci ve kontrol mekanizmasını mümkün kılacaktır.

Yine uygulamada talebe dayalı gerçekleştirilen AAD işlemlerinin işlem dosyasında bulunması gereken mülkiyet raporu ve eklerinin ilgili Kadastro Müdürlüğü'nden temin edilmesinde sorunlar yaşandığı gözlenmektedir. Kadastro Bölge Müdürlüğü'nün mülkiyet raporu ve eklerinin temini hususundaki yorumu "18. madde uygulaması kapsamındaki düzenleme sınırı içerisinde kalan işlemler için gerekli olup, 3194 sayılı İK'nın 15. ve 16. maddelerine göre yapılan işlemlerde mülkiyet raporu düzenlenmesinin gerekli olmadığı" şeklindedir. Bu durum işlem konusu parselin akıbetinde bulunan işlemleri gösteren mülkiyet raporu ve eklerinin olmaması sebebiyle istisnai durumlar niteliğinde olup olmadığının resmi olarak tespitini güçleştirmektedir. Bu sorunun giderilmesi bağlamında Belediyeler, uygulamada ilgili proje müellifinden parselin akıbetinde görmüş olduğu işlemlere ilişkin işlem dosyası içeriğine bilgi, belge eklenmesini talep ederek önlem almaya çalışmaktadır. Bu noktada tüm bilgi ve belgelerin kadastro müdürlüklerinde bulunması, belediyenin kuruluş tarihinden önceki imar uygulamaları, kadastro müdürlüklerinin 3402 sayılı Kanun kapsamında yaptığı yenilemeler, alan düzeltmeleri, diğer kurumların çalışmaları gibi durumlar göz önünde bulundurulduğunda Yönetmelikte de açıkça belirtildiği üzere harcı karşılığında Kadastro Müdürlüğü tarafından hazırlanan, onaylanan Mülkiyet Raporu ve Ekleri güncellenerek tüm sorumluluğun Kadastro Müdürlüğüne ait olduğuna dair açıklık

getirilmesi sürecin doğru işlemesine katkı sağlayacaktır. Aynı zamanda tüm ilgili idareleri bağlayacak ve uygulamada birlikteliği sağlayacak düzenlemelerin yapılması sürecin doğru ve standart bir şekilde işlemesini mümkün kılacaktır. Büyükaslan ve Avşar (2019) da Belediyelerde ortak bir standardın olmamasının uygulama noktasında farklılıklar doğurabileceğinden, esas ve usul anlamında sıkıntılar oluşturabileceğini ifade etmektedir. Yine Büyükaslan (2021) farklı belediyelerin farklı standartlar uygulamasının, kurumlar arası iş birliğini ve veri paylaşımını engellediğini belirtmektedir. Tüm bunların sonucunda, sağlıklı bir şekilde gerçekleştirilemeyen imar uygulamaları ve doğal olarak sürdürülemez bir arsa-arazi yönetimi ile verimsiz toprak kullanımının ortaya çıkacağı vurgulanmaktadır.

Yine 3194 sayılı Kanunun 15 ve 16. madde uygulamalarında parsel üzerinde bulunan muhdesatın nasıl ele alınacağı, meskenin kime ait olduğuna dair çalışmaların neticelenmesi hususunda idareler arasında görüş ayrılıkları oluşmaktadır. Bu durumların da açıklığa kavuşturulması önem taşımaktadır.

Bir diğer sorun, mevzuatta re'sen ifraz ve tevhit yetkisi getirilmiş olmasına rağmen bu yetkinin nasıl kullanılacağına ilişkin detaylı bir açıklamanın getirilmemiş olması ve böylece yorumsal farklılıkların ortaya çıkmasıdır. Re'sen ifraz ve tevhit işlemleri hükmünün detaylandırılması durumunda daha hızlı, pratik bir şekilde işlemler gerçekleştirilebileceği durumu göz önünde bulundurulduğunda parselasyon planı uygulamasına alternatif bir yöntem olarak üretilmesinde büyük fayda görülecektir.

Öte yandan 5216 sayılı Kanunun “Büyükşehir Belediyesinin İmar Denetim Yetkisi” başlığı altındaki 11’inci maddesi “*Büyükşehir Belediyesi (BB), ilçe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç on beş gün içinde BB’ne verilir. İmar uygulamalarının denetiminde kamu kurum ve kuruluşlarından, üniversiteler ve kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşlarından da yararlanılabilir. Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ayı geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, BB eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir*” şeklinde düzenlenmiştir. Bu hükümlere göre, Büyükşehir Belediyelerine bağlı ilçe belediyelerinde AAD uygulama ve onaylama yetkisi, büyükşehir belediyesinin denetimi altında yürütülmekte olup, onay alınmadığı takdirde işlemler idari yargıda iptal edilebilmektedir (HKMO, 2017).

12.05.2025 tarihi itibarıyla 2025/4 sayılı yeni bir Kadastro Dairesi Başkanlığı Genelgesi duyurulmuştur. Bu genelge ile talebe bağlı işlemlerin gerçekleştirilmesi noktasında uygulanan istisnai durumlara ayrıntılı bir izahat getirilerek Kadastro Dairesi Başkanlığının muallâkta kalan hususları giderdiği görülmektedir. Ayrıca genelgenin 14. maddesinin 4. bendinde bulunan madde ile yeni oluşacak imar parsellerinin cephe genişlik ve derinlik şartlarına uygunluğunun Kadastro Müdürlüğü tarafından da kontrol edilmesinin gerektiği belirtilmiştir.

11.09.2025 tarihinde AADHY'ye getirilen değişiklik ile beraber bir kısmı UİP içinde ve bir kısmı ise plansız alanda kalan parsellerin durumuna ilişkin yeni bir istisnai durum maddesi eklenmiştir. Bu sayede söz konusu alanlardaki uygulama şeklinin nasıl olması gerektiğine ilişkin belirsizlik ortadan kaldırılmıştır. Şöyle ki kamu idarelerine ait alanların İK 15. ve 16. madde uygulamalarının ayırma çapı işlemi ile ayrılabilmesine olanak getirilmiş ve özel mülkiyete ait alanlar için ise ifraz işlemi yapılarak plansız alandan ayrılabilmesinin önü açılmıştır.

KAİP dahilinde yapılacak 15. ve 16. madde uygulamaları farklı bir statüde bulunmaktadır. Söz konusu bölgelerin AADHY'nin 7. maddesinde istisnai durum maddesi bulunmakla beraber yeni oluşturulacak imar parsellerinin cephe koşulları özel plan notları dikkate alınarak belirlenir. Yapılacak uygulamalarda kültür ve tabiat varlıklarının, tescilli taşınmazların koruma mevzuatına uygun şekilde korunması ve Koruma Bölge Kurulunun onayının alınması gerektiğinden diğer bölge uygulamalarından farklı şekilde kontrol edilmesi gerekmektedir.

3194 sayılı Yasanın 15. ve 16. maddelerine istinaden yapılan uygulamalarda Yönetmeliğe kamuya terk ibaresinin eklenmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir. İki komşu parsel arasında bulunan taşkın, tecavüz durumlarında ihtilaflı alanın kamuya terk edilerek kadastro boşluğuna dönüştürülmesi, sorunların yargıya tecelli etmeden daha kısa zamanda çözülebilmesini mümkün kılacaktır.

12.05.2025 tarih, 2025/4 sayılı Kadastro Dairesi Başkanlığı Genelgesinin 12. maddesinin 45. bendinde belirtilen ve AADHY'nin 7. maddesine getirilen dört adet istisnai durum maddesinin değerlendirilmesi yorumsal farklılıklara açık vaziyette bulunmaktadır. Şöyle ki;

- “a” bendinde belirtilen *“Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içerisindeki kamu*

yatırımları” ibaresi gereğince İK’nın 15. ve 16. madde imar uygulamaları yapılırken kamuya ait taşınmazların istisnai durumlar niteliğinde tutulması gerektiği anlaşılmaktadır. Ancak parselasyon planı uygulamalarının sadece 1/1000 ölçekli UİP bulunan yerlerde yapılabildiği göz önünde bulundurulmamış, imar planında UHA olarak gösterilmiş olmasına karşın mülkiyetin gerçek kişilere ait olduğu durumuna ve işlem konusu taşınmazın mülkiyeti kamu tüzel kişiliklerine ait olmasına rağmen imar planında denk geldiği yerin UHA olmaması durumuna dikkat edilmediği görülmektedir. Söz konusu durumların meydana gelmesi sonucunda teknik raporlar hazırlanırken yorumsal farklılıkların oluşabileceği değerlendirilmektedir.

- “b” bendinde belirtilen *“zemindeki fiili durumdan dolayı İK’nın 18 inci maddesinin uygulanmasının teknik olarak mümkün olmadığı durumlar”* ibaresi kapsamında İK’nın 15. ve 16. madde uygulamaları gereğince işlem görmesi talep edilen taşınmaza yönelik teknik olarak parselasyon planı uygulaması tatbikinin mümkün olmadığı tespitinin yapılmasına bağlı olarak talebe bağlı işlemlerin yapılmasına müsaade etmekte olduğu anlaşılmaktadır. Ancak AADHY’nin 9. maddesinin 4. bendi gereğince parselasyon planı uygulamaları müstakil bir imar adasından küçük olamaz. Bu durumda;

- İşlem konusu taşınmazın bulunmuş olduğu imar adasının şekil bakımından durumu,
- PAİY’nin 6. maddesi gereğince yeni oluşacak imar parsellerinin cephe genişlik ve derinlik şartlarına uygun bir şekilde oluşup oluşamayacağının analizi,
- İmar adası ile mevcut arazi üzerinde bulunan yapılaşmaların uyumu, muhdesat, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, kat mülkiyeti, kat irtifakı, yapı kayıt belgesi, irtifak hakkı tesisi gibi kazanılmış hakların varlığı,
- İmar adası içerisinde iki veya daha fazla parselin aynı alana tekabül etmesine bağlı olarak mükerrerlik oluşturmaları durumu,
- İmar adası içerisinde kalan parsellerin akıbetinde bulunan DOPO ve bedelsiz yola terk kesintilerinin miktarı,

- İmar adası içerisinde bulunan yapıların cephe boyutları ve kapladıkları alan dikkate alındığında yeni oluşacak imar parselleri üzerindeki vaziyetleri,
- İmar adası içerisinde bulunan kadastro parsellerinin tapu yüzölçümleri ile kadastro yüzölçümleri arasındaki uyumsuzluklar,
- Yeni oluşacak imar parselleri üzerinde bulunan eski yapılaşmaların taşkın tecavüzlü vaziyette oluşabilmesi durumu,
- Oluşturulacak her bir parselin imar yolundan cephe alması zorunluluğu,
- Yeni oluşacak imar parsellerinin şuyulu oluşabilecek olması durumu,
- Kat mülkiyeti kurulu yapılaşmaların kat mülkiyeti tesisinin yok edilmeden parsellerin birleştirilememesi durumu,
- Düzenleme sınırının yönetmeliğe uygun geçirilememesi durumu,
- DOP kesintisinin yapılamaması ve kamulaştırma işleminin oluşması durumu,
- Mülkiyet dağılımının eşdeğer alan esasına göre yapılamaması,

gibi birçok faktörü içinde barındıran analiz gerçekleştirilmelidir. Bu analizi kimin yapacağı, hangi kriterlerin ön planda tutulması gerektiği ve en az bir imar adasında mevzuata uygun, teknik olarak parselasyon planı uygulamasının mümkün olmadığına dair teknik raporun nasıl yazılması gerektiği hususunda açık bir ibare olmadığı görülmektedir.

- “c” bendinde belirtilen *“Koruma amaçlı imar planı bulunup da teknik nedenlerle parselasyon planının tatbikinin mümkün olmadığı durumlar”* ibaresi gereğince 1/1000 ölçekli KAİP sınırları içerisinde kalan taşınmazların İK’nın 15. ve 16. maddeleri gereğince talebe bağlı imar uygulaması başvurusunda bulunmuş olması durumunda geçerlidir. Söz konusu durumda bir üst madde de anlatılan teknik durumları geçerli olmasına ek olarak koruma bölge sınırları içerisinde parselasyon planı uygulamaları gerçekleştirmek daha karmaşıktır. Çünkü koruma bölge sınırları içerisinde özel hazırlanmış imar adaları ve koruma bölge kurulları tarafından oluşturulmuş özel plan notlarının dikkate alınması gerekmektedir. Bunların yanında işlem konusu imar adası içerisinde kalan tescilli ve tarihi yapıların varlığı, çekme mesafeleri, imar yollarının tarihi silüete uygun olması maksadı ile şekil bakımından farklı olması gibi farklı kriterleri de

içinde barındırmaktadır. Söz konusu durumlar dikkate alınarak bir teknik rapor hazırlanmalı ve bu rapor encümen kararı içerisinde de belirtilmesi gerektiğinden bahse konu bendin de üzerinde yapılacak değişik analizlere açık olduğu, detaylandırılmadığı ve geniş kapsamlı farklı yorumsal analizlere açık bırakıldığı değerlendirilmesini yapmak yanlış olmayacaktır.

Stratejik, kültürel, tarihi veya çevresel nedenlerle özel kanunlara tabi olan parseller üzerinde şerh, beyan ve irtifak durumları ile 1/1000 ölçekli UİP üzerindeki durumu tam olarak analiz edilmeden talebe dayalı İK'nın 15. ve 16. maddeleri gereğince gerçekleştirilerek imar uygulamalarında yetkisiz işlem yapılması durumunda işlem dosyasının Tapu Müdürlüğünden geri dönmesi veya tescil olmuşsa işlemin mahkeme kararına istinaden iptal edilmesi, ilgili kurumunun yeni bir imar uygulaması talep etmesi gibi durumlar oluşabilecektir. Örneğin; 1/1000 ölçekli KAİP dahilinde bulunan işlem konusu taşınmazlar için görüş alınması gereken Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun izin yazısı alınmadığı durumda işlem dosyası tescil olsa dahi sonrasında söz konusu kurum duruma müdahale edebilmektedir.

- “ç” bendinde belirtilen “*Büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımları*” ibaresi gereğince 1/1000 ölçekli UİP dâhilinde bulunan alanlarda İK'nın 15 ve 16. maddelerine istinaden talebe bağlı imar uygulaması başvurusunda bulunmuş olması durumunda geçerli olan maddelerden sonuncusudur. Söz konusu istisnai durum maddesi önceki diğer üç istisnai duruma nazaran daha sade bir cümle olduğu ve daha geniş bir kapsama alanını ifade ettiği anlaşılmaktadır. Bu da diğer üç istisnai durumdan farklı olarak daha geniş bir perspektifte teknik raporlar yazılabileceği, daha farklı teknik yorumların türetilebileceği anlamını taşımaktadır. İşlem konusu parselin bulunmuş olduğu imar adası içerisinde kalan parsellerin akıbetinde AAD uygulamalarının bulunup bulunmadığı ve imar ada sınır fonksiyon çizgisine olan uygunluk vaziyetleri kontrol edilerek teknik rapor yazılır. “*İmar planına uygun şekilde oluşan*” ibaresi dikkate alındığında parsellerin imar planına uygun hale gelmesi için kullanılan başlıca yöntemlerden olan İK'nın 15, 16 ve 18. madde AAD uygulamalarının yanı sıra kentsel dönüşüm, kamulaştırma, gecekondü önleme uygulamaları, ıslah imar planı uygulamaları, sınır düzeltmeleri, riskli alan dönüşüm uygulamaları gibi çeşitli yöntemler de kapsam dâhiline alınabilir. Özellikle ilgili Kadastro Müdürlüğü tarafından 3402 sayılı Kadastro Kanunu

gereğince gerçekleştirilen sınır düzeltmesi uygulamalarının dikkate alınması durumunda çok sayıda bölgenin istisnai durumlar niteliğine katılabileceği ve teknik raporlar düzenlenerek parselasyon planı uygulaması aranmadan İK'nın 15 ve 16. madde imar uygulamalarına devam edilebileceği değerlendirilmektedir.

Parselasyon planı uygulamalarında, mimari projelerde veya plan açıklama raporlarında, hazırlanan rapor proje müellifi tarafından hazırlanarak imzalanır. Dolayısıyla talebe bağlı 15. ve 16. madde uygulamalarında hazırlanacak teknik raporun da proje müellifi tarafından hazırlanması gerektiği görüşü benimsenmekle beraber yönetmelikte de madde olarak belirtilmesi uygulamada uyumu sağlar.

İK'nın 15. ve 16. maddeleri gereğince yapılacak ifraz, tevhit imar uygulamalarında mülkiyeti kamu tüzel kişiliklerine ait yüzölçümü çok büyük ve 1/1000 ölçekli UİP dâhilinde farklı farklı çok sayıda donatı alanlarına isabet eden, belirli bir yüzölçümü alanı için işlem yapılmasına yazı ile muvafakat verilen parseller için yapılacak imar uygulamaları ayrı değerlendirilmelidir. Normal şartlarda İK'nın 15. ve 16. maddeleri gereğince gerçekleştirilerek imar uygulamaları sonucu oluşacak parseller, imar parseli hüviyetinde olacağı için imar planı uyumsuzlukları tamamen giderilmelidir. Ancak kamu mülkiyetindeki büyük yüzölçümüne sahip parseller için işleme konu izin verilen alan parselin sadece bir kısmına tekabül ettiğinden, kamu yatırımının hızlıca gerçekleştirilmesi elzem olan husustur. Bu noktada UHA'ya denk gelen kısmı özel mülkiyete konu olmayan parselin sadece bir kısmında imar planı uyumsuzlukları giderilir ve geri kalan kısmı aynı şekilde bırakılır.

İK'nın 15. ve 16. maddeleri gereğince gerçekleştirilen imar uygulamalarında işlem konusu parsellerin tapu kayıtlarında bulunan Şerhler, Beyanlar, İrtifaklar kısmına dikkat edilmesi gerekmektedir. Mevzuat kapsamında her ne kadar uygun işlemler tesis edilse de uygulamayı kısıtlayıcı şerhi bulunan parsellerin ilgili Tapu Müdürlüğünde tescili gerçekleştirilmeyecektir. Örnek olarak mülkiyeti Maliye Hazinesi adına bulunan parselin “amacı dışında kullanılamaz” beyanı eklenerek tüzel veya özel kişiliğe tahsis edilmesinden sonra tahsis amacı dışında kullanım tespit edilmesi durumunda mülkiyetin geri alım işlemleri başlatılacağından uygulama olumsuz olarak sonuçlanacaktır.

İK'nın 15. ve 16. maddeleri gereğince talebe bağlı AAD uygulamalarına olanak sağlayan istisnai düzenlemelerin bulunmaması veya tamamen yürürlükten kaldırılması hâlinde ortaya çıkabilecek sorunlar; (i) parselasyon planı uygulamalarının en önemli alternatifi olan talebe bağlı AAD uygulamalarının olmaması, imar adasının tamamının

işlem görmeden parsel odaklı çözüm üretme imkânını ortadan kaldırarak idare ve hak sahiplerinin esnekliğini azaltabilir, (ii) işlem konusu parselin, talebe bağlı AAD uygulamalarıyla imar planı dâhilindeki uyumsuzluklarının kısa sürede giderilememesine, yatırımların ve kentsel gelişimin yavaşlamasına neden olabilir, (iii) her imar adasının yalnızca parselasyon planı uygulaması ile çözüme kavuşturulmaya çalışılması, uygulama sürecini katılaştırarak idarenin hareket alanını daraltabilir, (iv) geniş kapsamlı parselasyon uygulamalarının zorunlu hâle gelmesi, hak sahipleri bakımından itirazları artırarak toplumsal huzursuzluklara zemin hazırlayabilir, (v) yetkili idare açısından fazladan iş yüküne ve maddi külfetlere yol açabilir ve (vi) mevzuata uygun biçimde teknik açıdan 18. madde uygulamasının mümkün olmadığı alanlarda uyuşmazlıkların yargıya taşınmasına neden olabilir şeklinde sıralanabilir. Ayrıca yapılaşmaların tamamlandığı veya KAİP bulunan alanlarda yapılacak 18. madde imar uygulamalarının özellikle askı ilan aşamasında çok sayıda itiraza konu olabileceği tahmin edilebilecek sonuçlar arasındadır. Dolayısıyla talebe bağlı AAD uygulamalarının mevzuattan kaldırılması durumunda;

- Belediyelerin yetkin uzman personel sayısının kısıtlı olması sebebiyle re'sen gerçekleştirilen parselasyon planı uygulamalarının ilgili mevzuata uygun olması açısından yapılacak kontrollerin ve bir ay süreyle gerçekleştirilen askı ilanlarının sağlıklı olması,
- Re'sen gerçekleştirilecek çok sayıda parselasyon planı uygulamasının maddi külfetinin yetkili idareye bırakılması,
- Parselasyon planı uygulamalarının her alanda standart bir uygulama şeklinin bulunmaması,
- Hak sahiplerinin imar planında bulunan parsel uyumsuzluklarını bir an önce çözmek ve akabinde yatırım istemeleri sonucu oluşan baskı,
- Örnek olarak bir yılda 69 adet talebe bağlı imar uygulamasının yerine 69 adet parselasyon planı uygulamasının gerçekleştirilmesinin çok güç olması,
- İşlem konusu parsel ile komşu birkaç parselin beraber işleme alınarak talebe bağlı AAD uygulaması ile şuyulu vaziyetlerinin çözülmesi imkanının ortadan kalkması,
- Re'sen gerçekleştirilecek çok sayıda parselasyon planı uygulamasının sonucu olarak çok sayıda dava açılarak yargı makamlarına fazladan iş yükü eklenmesi,

alakalı/alakasız çok sayıda malikin uygulamalara katılmasının huzursuzluklara yol açacak olması ve iptaline hükmedilen parselasyon planı uygulamalarının yargı kararlarına riayet edilecek şekilde yeniden yapılması gerekliliği,

- 7181 sayılı Kanun kapsamında beş yıl içerisinde parselasyon planı yapılması esas olduğundan yetkili idare üzerinde oluşacak baskının artması gibi

Sıralanan hususlar birlikte değerlendirildiğinde, parçalı müdahalelerin önüne geçilmesi sağlansa dahi yetkili idare ve hak sahipleri bakımından ciddi sorunlar ortaya çıkabileceği sonucuna ulaşılmaktadır.

4.2. Yakutiye İlçesinde 2023-2024 Yıllarında İmar Kanunu'nun 15. ve 16.

Maddelerine Göre Gerçekleştirilen AAD Uygulamalarının Analizi

2019-2020 yıllarında yapılan değişikliklerle birlikte ifraz, tevhit, yola terk, ihdas gibi talebe dayalı işlemlerin yapılabilmesi için öncelikle parselasyon planı yapılması şartı getirilmiştir. Ancak parselasyon planı uygulamasının teknik olarak mümkün olamayacağı durumlar, istisna bentleri olarak mevzuatta yer almıştır. Bahsedilen bu durum 2019 yılı sonrasında da parselasyon planı uygulaması yapılmamış parsellerin imar planına ve mevzuatına uyumlu hale getirilmesi bağlamında yoğun olarak nitelendirilebilecek biçimde talebe dayalı AAD işlemlerine konu olmuştur.

Tezin pilot bölgesini oluşturan Yakutiye Belediyesi yetki sahasında 1995-2025 yılları arasında toplamda 1625 adet talebe dayalı AAD işleminin gerçekleştirildiği ve bunlardan 492 adetinin 2019 sonrasına (6 yıllık sürece) ait olduğu tespit edilmiştir. Yakutiye Belediyesinin 76 bin dekar olan planlı alanının yaklaşık 51 bin dekarı ruhsata tabi olan alanlardan oluşmaktadır. Bu rakamlar, Yakutiye Belediyesi ölçeğinde gerek re'sen gerekse talebe dayalı AAD uygulamalarının yoğun miktarda olacağının göstergesidir. Ayrıca planı olmayan alanların da ifraz, tevhit gibi işlemlere konu olacağı gerçeği dikkate alındığında yoğunluğun daha da artacağı aşîkârdır.

Yakutiye İlçe sınırları içerisinde 2023-2024 yıllarında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. Maddelerine istinaden gerçekleştirilen 138 adet isteğe bağlı arazi ve arsa düzenlemesi uygulamaları analiz edilmiştir. Bazı dosyalar birden fazla eş zamanlı yapılan işlem içerdiğinden dolayı işlem sayısı 263 olarak belirlenmiştir. Bu işlemlerden 54'ü yoldan ihdas, 14'ü ihdas, 68'i yola/parka terk, 81'i tevhit, 41'i ifraz ve 5'i kamuya terk işlemi niteliğindedir. Bu iki yıllık süreçte en çok tevhit, yola/parka terk ve yoldan

ihdas işlemlerinin gerçekleştirildiği görülmektedir. Çok sayıda yola/parka terk işlemlerinin varlığı UHA'ların açılmasına daha fazla katkı sağlamaktadır. Yine çok sayıda tevhit işlemi ile parsellerin birbirleri arasındaki imar planı şuyulu durumu düzeltilmiştir.

Mahalle bazında bakıldığında 2023 yılında en fazla talebe dayalı uygulama İstasyon, Soğukçermik ve Yerlisu mahallelerinde gerçekleştirilirken, 2024 yılında Soğukçermik, Kavak ve Muratpaşa mahallelerinde gerçekleştirildiği görülmektedir. Talebe bağlı AAD uygulamalarının beklendiği gibi çoğunluğunu (%52) özel şahısların talebi oluştururken Yakutiye Belediyesinin talebiyle gerçekleştirilen uygulama sayısı da azımsanmayacak ölçüdedir. Nitekim yoldan ihdas/ihdas işlemi en çok gerçekleştirilen işlemler arasında yerini almıştır.

Yine tablolar incelendiğinde MİP'de bulunan Aktoprak mahallesindeki işlemler dikkati çekmektedir. Bu işlemler enerji yatırımlarının yürütülebilmesi ve güneş enerji santrallerinin kurulabilmesi ve özel/kamu yatırımlarının hızlı bir şekilde hayata geçirilmesi amacıyla gerçekleştirildiği görülmektedir. İstisna bendi (a) kapsamında teknik raporla detaylandırılarak MİP'e dâhil edilmiş yerlerdeki parsel sorunları bu tür işlemler ile çözüme kavuşturulmaktadır. Kavak mahallesinde yapılan işlemlerin küçük sanayi alanlarındaki işletmelerin imar planı dahilinde bulunan yapılaşma sorunlarının çözümüne yönelik olduğu belirlenmiştir.

En çok işleme konu olan mahallelerden İstasyon ve Soğukçermik mahallelerinde 45 ha alanın talebe dayalı işlemlerle imar planına uygun hale getirildiği, 1402.74 m² alanın yoldan ihdas ve 8891.09 m² alanın ihdas işlemi ile toplamda 1 ha alanın tescil edilerek kamuya kazandırıldığı tespit edilmiştir. Yine bu kapsamda 2487.69 m² alanın yola/parka terk edilerek tescil harici UHA'ya kazandırıldığı belirlenmiştir (Tablo 4.7, Tablo 4.8).

Kamuya terk işleminin 2023-2024 yılları arasında beş adet gerçekleştirildiği görülmekte olup iki komşu parsel arası şuyulu vaziyetin giderilmesi ve kamuya alan kazandırılması sağlanmıştır. Kamuya terk işlemi sayesinde komşu parselde bulunan yapının işlem konusu parsel üzerine denk gelen taşkın alanı terk edilerek ihdas alanına dönüştürülmektedir. Bu sayede yargı makamlarına intikal edebilecek bir durumun önüne geçilerek mahkemelerin meşgul edilmesi önlenmektedir.

Yakutiye İlçesi sınırları içerisinde 2023-2024 yılları arasında gerçekleştirilen talebe bağlı imar uygulamaları dâhilinde AADHY'nin 7. maddesi gereğince istisnai

durumların tespit edilerek teknik raporunun tutulmasına ihtiyaç bulunmayan, yani akıbetinde parselasyon planı uygulaması bulunan işlem dosyası sayısı; 2023 yılı için 20 adet, 2024 yılı için ise 26 adet olduğu tespit edilmiştir. Dolayısıyla parselasyon planı uygulaması bulunan parsellerde teknik rapor düzenlenmeden talebe dayalı AAD işlemleri de gerçekleştirilmektedir.

MİP alanında bulunan Yerlisu Mahallesi idari sınırları içerisinde enerji sektöründe faaliyet gösteren firmanın yatırım hazırlığının tamamlanması amacıyla dört adet imar uygulama dosyası yaptırdığı anlaşılmaktadır. Önceki tablolara nazaran MİP alanlarında yapılan işlem sayısında ve tevhit işlemi sayısında artış yaşandığı görülmektedir. Tevhit işlemlerinin fazla olması sayesinde imar parsellerinin daha verimli kullanılması hedeflenmektedir. Yola terk işlemlerinin 6 kayıt içermesi sayesinde UHA açılması oranının hala yüksek oranda devam ettiği anlaşılmaktadır. Belediyenin gerçekleştirmiş olduğu iki adet imar uygulaması sayesinde ise kamuya kazandırılan alanların bulunduğu görülmektedir. MİP alanında bulunan Yerlisu ve Umudum mahalleleri idari sınırları içerisinde enerji sektöründe faaliyet gösteren firmaların yatırım hazırlığının tamamlanması amacıyla 7 adet imar uygulama dosyası yaptırıldığı anlaşılmaktadır. Diğer tablolara nazaran MİP alanlarında yapılan işlem sayısında, yola/parka terk ve tevhit işlemleri oranında artış yaşandığı görülmektedir. Yola/parka terk işleri sayesinde UHA'ların açılması sağlanmış ve tevhit işlemleri sayesinde imar parsellerinin mevzuata uygun şekilde daha verimli kullanılması hedeflenmiştir.

Talebe dayalı uygulamaların 2023-2024 yıllarında tek işlem veya çoklu işlem şeklinde yapılması durumu analiz edildiğinde 2023 yılında 39 adet tek başına, 30 adet çoklu işlem şeklinde uygulama yapıldığı, 2024 yılında 23 adet tek başına, 46 adet çoklu işlem şeklinde uygulama yapıldığı tespit edilmiştir. Talebe dayalı AAD uygulamalarının tek işlem şeklinde gerçekleştirilmesi; işlemlerin daha sade olmasına ve az hatayla tamamlanmasına, maliyetlerin düşmesine, uzlaşının kolaylaşmasına ve işlem konusu parsel geometrilerinin PAİY kapsamında olumsuz yönde etkilenme ihtimalinin daha düşük olmasına katkı sağlayabilir. Aynı zamanda hisseli taşınmazlarda hesaplama ve gerektiğinde düzeltme/tescil süreçleri daha kolay yürütülebilir. Buna karşılık, yola terk ve ihdas işlemlerine ilişkin istisnaların mevzuatta açık düzenlenmemesi, sadece ihdas işleminin ilgili mevzuat çerçevesinde sınırlandırılmış olması, sadece ihdas işleminden doğacak mülkiyet hakkının ilgili kurumu adına kayıt edilmesi gerektiğinden işlem konusu alanın kadastro paftasındaki kök durumunun tespit edilmesi gerekliliği

uygulamada dezavantajlar oluşturur. Talebe dayalı AAD uygulamalarının çoklu işlem şeklinde yapılması durumunda ise, işlem konusu parselin tek bir dosya ile tüm UİP aykırılıklarını giderebilecek olmasına, ihdas işleminin diğer imar işlemleri ile beraber yapıldığında yoldan ihdas işlemi statüsüne kavuşarak mevzuat kısıtlamalarından kurtulmasına ve istisnai durumlara tabi olmasına katkı sağlayabilir. Buna karşın, tek başına imar işlemlerine nazaran daha karmaşık bir işlem olması sebebiyle hataya daha açık olması, maliyet oranının daha yüksek olması, parsel geometrilerinin PAİY kapsamında aykırılıklar oluşturabilmesi ve olası iptal durumunda talep edilen işlemlerin geriye dönüşümünün daha zor olması gibi olumsuzluklar da söz konusudur.

Erzurum İli, Yakutiye İlçesi özelinde uygulama yönetmeliğinin çıkarılmış olduğu 2020 yılından önceki 2016-2019 yılları arasını kapsayan dört yıldaki talebe bağlı imar uygulama sayısı 215 iken, 2021-2024 yıllarını kapsayan dört yıldaki imar uygulama sayısının 318 adet olduğu görülmektedir. Yapılan tespitten yola çıkarak parselasyon planı şartının talebe bağlı işlemlere istatistiksel olarak olumsuz bir etkisinin olmadığını ve yapılan uygulamaların çoğunda gerekli olduğunu söylemek mümkündür.

SONUÇ VE ÖNERİLER

Geleceğe yönelik sürdürülebilir kentlerin hayata geçirilmesi amacıyla imar planında tasarlanan alan kullanımlarının, arazi ve arsa düzenlemeleri ile zemine uygulanması sonucunda yaşam kalitesinin arttığı, insanların nefes alabildiği park ve rekreasyon alanlarının oluştuğu, sokak ve caddelerin birbirine bağlanarak ulaşımın sağlandığı, altyapı hizmetlerinin sorunsuz sağlanabildiği, gerçek ve tüzel kişiliklere ait mülkiyet problemlerinin çözüldüğü ve çarpık yapılaşmanın önlendiği mevzuata uygun mekânların oluşturulması sağlanmış olunur. AAD, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15, 16, 17 ve 18. maddelerine dayalı olarak re'sen ya da talebe dayalı olarak gerçekleştirilebilir.

7181 sayılı Kanunla 2019 yılında yapılan değişiklikler sonucunda AAD işlemleri yeni bir boyut kazanmıştır. Değişen hususların sonucunda talebe bağlı uygulamalara parselasyon planı uygulaması şartı getirilmiş ve en az bir müstakil imar adasında parselasyon planı uygulaması yapılması sağlanarak ada bazında çarpık kentleşme, şüyu parsel vaziyetlerinin çözümü amaçlanmıştır. Parselasyon planının kesinleşen imar planının ardından beş yıl içerisinde yapılmasının esas olması ile birlikte süre bakımından belirsizliğin giderilmesi, bölgeye yapılacak özel, kamu yatırımlarının hızlanması adına önemli bir karar olmuştur. Ancak, uygulayıcı idarelerin mevcut iş yüklerinin üzerine bir de süre bakımından kaynaklanan baskı eklendiğinde artacak iş yükü ile beraber yeterli kalifiye personelin bulunmadığı belediyelerde çeşitli sorunlara yol açılabileceği de olası bir sonuçtur. İmar uygulamalarını yapma veya yaptırma yetkisine sahip idarelerin; yetkin personel yeterliliği analiz edilmeden, ekonomik kaynakları değerlendirilmeden ve sorumlu oldukları idari alanlardaki dinamikler dikkate alınmadan, talebe bağlı işlemlerin belirli koşullara bağlanması yaklaşımının, ülke gerçekliğiyle tam olarak örtüşmediği görüşü yaygındır.

Öte yandan 7181 sayılı Kanunla getirilen değişiklikler ile birlikte özellikle uygulama yönetmeliğinin kısa ve genel ifadeler içermesi sebebiyle mevzuatta boşluklar oluşmuştur. Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemleri ve mevzuatı; yapılan değişiklikler ile

birlikte yeni bir yapıya evirilmekte olup hala gelişim süreci içerisinde olduğu söylenebilir.

AADHY'nin 7. maddesinde istisnai durumların belirtilmesi; parselasyon planı uygulaması bulunmayan alanlarda ifraz ve tevhit işlemlerinin yapılamayacağı hükmünün her durumda uygulanamayacağı sonucunu ortaya çıkarmaktadır. Bu sayede yoruma dayalı kritik alanlarda ve akıbetinde parselasyon planı uygulaması bulunan alanlarda talebe bağlı işlemlerin varlığını sürdürmeye devam edeceği anlaşılmaktadır. Nitekim Erzurum İli, Yakutiye İlçesinde gerçekleştirilen talebe dayalı AAD uygulama sayıları bu düşüncüyü desteklemektedir.

Yakutiye İlçesi bağlamında planlı alanlarda AAD uygulaması görmemiş çok sayıda kadastro parseli bulunmaktadır. Yakutiye İlçesinin Türkiye'nin tarihi yerleşim yerlerinden biri olması sebebiyle yapı stoğunun ve imar yollarının kadimden gelmesi sonucunda çarpık yapılaşmalar oluşmuş, bitişik nizam sınıfında fazla sayıda yapı sırası bulunmasına sebebiyet vermiştir. Tarihi ve kültürel yapı miktarının diğer ilçelere nazaran çok fazla olması sonucuna bağlı olarak Koruma Amaçlı İmar Planı alanının büyük olması ve tarihi silüetin çevresinde bulunan yapı koşullarını etkilemesi gibi sonuçlar doğmaktadır. Bahsedilen bu durum, Yakutiye İlçesinde ifraz ve tevhit işlemi gerçekleştirilecek alanlarda, parselasyon planı şartının getirilmesi, taleplerin karşılanması ve sürdürülebilirlik anlamında sorunlara yol açabilmektedir. Yakutiye İlçesindeki AAD uygulamalarına bakıldığında talebe dayalı uygulamalara yaygın bir şekilde başvurulduğu gözlenmektedir.

Talebe bağlı işlemlerin akıbetinde parselasyon planı uygulaması aranır şartı ile başvuru sahibi 18. madde imar uygulaması yaptırmaya yönlendirilir. Bu sayede idarenin herhangi bir ekonomik külfet altına girmeden en az bir müstakil imar adasının mevzuata uygun hale getirilmesi sağlanır. Ancak başvuru sahibinin yüklenmesi gereken yüksek maliyetler, askı ilanında bilgi almak isteyen hak sahiplerinin doğurduğu yoğunluklar, uygulama karşıtı hak sahiplerinin yapmış olduğu itirazlar, yargı makamlarının uygulama iptaline hüküm getirmesi üzerine idarenin yeni parselasyon planı yapması zorunluluğu, düzenleme sahası içerisinde kalan imar planı ve yapı stoğu arasındaki uyumsuzluklar dikkate alındığında mevzuata getirilen zorunluluğun yeterince değerlendirmeye tabi tutulmadığı söylenebilir.

Mevzuatta yapılan değişikliklerin yeterli olmadığı, teknolojik gelişmelerin, ülke gerçekliklerinin, her bölgenin kendine has karakteristik özelliklerinin, değişen

koşullarının, AAD uygulamalarında etkin görev alan uygulayıcıların görüşleri alınarak ve hak sahiplerinin itiraz ettikleri hususların değerlendirmesi yapılarak mevzuatın güncellenmesinin faydalı olacağı düşünülmektedir.

Talebe bağlı AAD gerçekleştirilirken yetkili belediyelerin başvuru sırasında talep etmesi gereken belgeler, kanun kapsamında açıklanmıştır. Ancak pratikte bu durumun bazı belediyelerde farklı bir işleyiş sebebiyle koordinasyon sorunlarına neden olduğu gözlenmektedir. Belediyelerde sorumlu mühendis ve müdürlerde sık sık değişikliklerin olması devam eden projelerde aksaklıklara neden olmakta ya da projelerin iptali ile sonuçlanabilmektedir. Sorumlu kişilerin sık değişmesi koordinasyon açısından yaşanan problemler sonucu zaman kayıplarına neden olabilmektedir. Bu noktada AAD uygulamalarının önemi ve değişen mevzuatın, uygulamada birlikteliği sağlayacak iş akış adımlarının ve ortak dokümanların, uygulayıcılara, yetkili idare personellerine ve proje müelliflerine çeşitli eğitim programları ile anlatılması ve özellikle kontrol mekanizmalarının işletilmesi talebe dayalı AAD uygulamalarının doğru bir şekilde uygulanabilmesi noktasında oldukça fayda sağlayacağı değerlendirilmektedir.

7181 sayılı Kanun'a 2019 yılında getirtilen yeniliklerden olan re'sen ifraz, tevhit yetkisinin nasıl ve hangi ölçüde kullanılması gerektiği, talebe bağlı işlemlere nazaran sürecin nasıl işletilmesi gerektiğine ilişkin uygulama yönetmeliğine daha ayrıntılı bir madde yazılmasında fayda görülmektedir.

Talebe bağlı işlemlerin istisnai durumlardan birine denk düşmesi durumunda hazırlanan teknik raporun nasıl olması gerektiği hususunda yönetmelik güncellemesi yapılmasında fayda görülmektedir. Talebe bağlı AAD imar uygulamalarının istisnai durumlarını açıklayan 31047 sayılı AADHY'nin 7. maddesinde belirtilen dört adet maddenin ifraz ve tevhit işlemleri için yazıldığı görülmektedir. Bu hususta yola terk ve yoldan ihdas işlemlerinin de istisnai durumlardan olduğunun belirtilmesi muallâk durumların azalmasına katkı sunacaktır.

İK'nın 15. maddesine eklenen *“öncelikle parselasyon planının yapılması esastır”* hükmü ile imar adalarında yapılacak parselasyonların bütüncül açıdan ele alınabilmesi, şekil bozukluklarının önüne geçilebilmesi, DOP kesintisi alınarak UHA'ların açılabilmesi, imar adaları içerisinde kalan ihdas alanlarının kullanılabilmesi, tek veya birkaç parsel yerine çok sayıda parselin imar parseline dönüştürülerek imar planlarına uygun hale getirilebilmesini amaçladığı düşünülmektedir. Ancak sadece yola terk işlemi bulunan bir kadastro parselinin bütün bir imar adasında yapılacak parselasyon planı

uygulamasını beklemesinden ziyade istisnai durumlardan sayılmasında yarar görülmektedir. Çünkü tek başına yola terk işlemi bulunan bir kadastro parseli kamu yararına bedelsiz terk işlemi uygulamaktadır.

Yine talebe bağlı işlemler içerisinde bulunan kamu ve hak sahibi yararına yapılan kamuya terk işlemlerin mevzuatta ayrı bir madde eklenerek sınırlarının belirlenmesinde yarar görülmektedir.

2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21. maddesi gereğince yapılan ihdas işlemlerinin DOP hesabına katılması gereken alanlar olması sebebiyle parselasyon planı uygulamalarından önce parsel oluşturulması suretiyle kamuya kazandırılmasının önü kesilmiştir. Ancak kapanan kadastro yollarının ve komşu parsellerin aralarında bulunan tescilsiz alanların ihdas edilmesi ile imar yoluna kavuşmak amacıyla yapılan ve önünde bulunan şuyuulu boşluk alanının ilgili parsel katılmasıyla oluşan yoldan ihdas işleminin AADHY içerisinde ayrı değerlendirilme konusu olmasında yarar görülmektedir. Nitekim 2025/4 sayılı Kadaastro Dairesi Başkanlığı genelgesinde de yoldan ihdas işlemlerine ayrı bir parantez açılmış ve ifraz, tevhit vb. diğer uygulama yöntemleri ile beraber gerçekleştirilen bir uygulama yöntemi olarak tek başına ihdas işleminden sınıfsal olarak ayrıldığı gözlemlenmiştir.

Talebe bağlı işlemler akıbetinde *“İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır”* hükmü gereğince getirilen şartın veya istisnai durumların değerlendirilerek esnekliğin artırılması hususunda çalışma yapılmasında fayda görülmektedir. Bu bağlamda;

- Sadece yola terk veya yoldan ihdas bulunan kamu yararına işlemler için herhangi bir hükmün bulunmaması muallak bir vaziyet doğurabilecektir,
- Bunun yanında yapılaşmaların yoğun olduğu yerler veya sit alanı olarak ilan edilmiş yerler için her ne kadar teknik olarak 18. madde uygulamasının tatbikinin mümkün olmadığı durumlarda şeklinde bir ibare bulunsa da bu bölgelerde teknik olarak parselasyon planı uygulamasının yapılıp yapılamayacağına değerlendirilmesi ve raporlanması kendi başına karmaşık bir durum oluşturabileceğinden, bu bölgelerin daha keskin bir ifadeyle istisnai durumlardan sayılmasında fayda görülmektedir,
- Bir diğer husus ise plansız alanlarda yapılan talebe bağlı AAD uygulamalarıdır. Bu alanlarda parselasyon planı uygulamasının tatbiki mevzuat açısından uygun

olmadığından istisnai durumlardan olduğu yorumu üretilebilse de yönetmelik maddesi olarak hüküm altına alınmasında yarar görülmektedir,

- Kamu mülkiyetindeki alanlar için istisnai durum maddesi bulunmasına karşın hizmetlerin talebe bağlı AAD uygulamaları ile daha hızlı bir şekilde sağlanabilmesi için madde niteliğinin genişletilmesinde fayda görülmektedir,
- Son olarak büyük yatırım hacmine sahip firmaların özellikle Yakutiye gibi mevsimsel olarak inşaat sezonunun kısa olduğu bir ilçede talebe bağlı AAD ile pratik bir şekilde imar aykırılıklarını gidermesi önem arz etmektedir. Bu hususta bölgedeki yatırım fırsatlarının kaçmaması ve toplum yararına işlemlerin sürdürülebilmesi amacıyla enerji, üretim, tarım, inşaat gibi sektörlerin çeşitli kurumlardan izinler alarak talebe bağlı imar uygulaması yaptırmak için başvuru yapması durumunda istisnai durum maddesinin bulunmasında yarar görülmektedir,
- Belirli bir metrekaresinin üzerindeki büyük yüzölçümüne sahip parsellerin talebe dayalı AAD başvurusunun ret edilmesi üzerine parselasyon planı uygulaması yaptırmaya yönlendirilmeleri durumunda; işlem konusu parselin birden fazla imar adasına denk gelmesi sebebiyle uygulama düzenleme sınırının iki veya daha fazla imar adasını kaspayacak şekilde büyütülmesi sonucunda hak sahiplerinin yüksek maliyetle karşılaşmaları muhtemel bir durumdur. Artan maliyetler sonucu planlanan yatırımın sekteye uğraması ihtimali göz önünde bulundurulduğunda ise bu noktada metrekaresine odaklı bir istisnai durum maddesi üretilmesinde fayda olacağı düşünülmektedir.

Sehven mevzuata aykırı hazırlanan AAD uygulamalarının onaylanmaması ve onaylanması durumunda ise oluşabilecek idari ve adli soruşturmaların önüne geçebilmesi amacıyla alanında uzman, mevzuata hâkim teknik personel ve hukukçuların liyakat gözetilerek kurumlara yerleştirilmesi önemli bir konudur. Yetkilendirilen yetkili personellerin yanı sıra teknik kontrollerin gerçekleştirildiği aşamalar esnasında hiyerarşik yapıda daha üst kademelerde bulunan yöneticilerin de bu konu hakkında bilgi sahibi olmaları ve özgür bir çalışma ortamı sunmalarının önemli olduğu kanaati taşınmaktadır.

AAD uygulamalarının ilgili belediyesi tarafından kontrol edilmesinin ardından bir üst mercinin kontrol etmesi ve onaylaması hususunda yetkilendirilmesi önerilmektedir.

Yetkilendirilebilecek üst mercinin kontrol ve onayından geçen işlem dosyalarının hata payını düşüreceği ve kamu yararına daha doğru işlem tesis edileceği düşünülmektedir. Bu noktada yetkilendirilecek kurum veya kuruluşların iç dinamikleri göz önünde bulundurulması, teknik personel durumu ve hiyerarşik yapısı ayrıca önem arz etmektedir.

Parselasyon planı uygulamaları için 7181 sayılı Kanunla 2019 yılında getirilen beş yıl içerisinde yapılması ve onaylanması esastır ibaresi dikkate alındığında, özellikle Yakutiye İlçesi gibi çok sayıda uygulama görmemiş parsellerin bulunması, teknik altyapının ve mevcut arazi vaziyetinin elverişli olmaması, imar planlarının hala değişmekte ve gelişmekte olması, teknik personel sayısının yeterli olmaması, maddi kaynak gerektirmesi ve toplumsal sonuçlara mahal vermesi gibi durumlar nazara alındığında beş yıl içerisinde parselasyon planı uygulamalarının gerçekleştirilebilmesi olanağının bulunmadığı görülmektedir. Bu durumda parselasyon planı uygulamalarına alternatif olan talebe bağlı AAD uygulamalarının önü açılarak kamu düzeninin sürdürülmesi ve hak sahiplerinin isteklerinin karşılanabilmesi açısından önem arz ettiği değerlendirilmektedir.

Yapı Ruhsatları, Yapı Kayıt Belgeleri, Yapı Kullanma İzin Belgeleri, Kat İrtifakları ve Kat Mülkiyetlerinin görülebilmesi sayesinde AAD uygulamaları içerisinde bulunan kazanılmış hakların dikkate alınabilmesi sağlanacaktır. Bu maksatla kontrolde yetkili personellere ve web tabanlı bir sistem oluşturulmasında yarar görülmektedir. Tapu kayıtları sorgulama sistemi yetkilendirilmiş proje müellifine açılması gereklidir. LİHKAB'larda bulunan bu sistemin SHKMMB'lere de açılması ve Web Tapu sistemi üzerinde sorgulama gerekçesi yazıldığında bu yazının tapu kaydında da görülmesinde fayda görülmektedir.

İmar Planlarının hazırlanmasını ve çizimini gerçekleştiren yetkili meslek kuruluşu Şehir ve Bölge Plancılarının özellikle revizyon imar planı çalışmaları gerçekleştirilirken mevcut yapılaşmaları ve imar uygulaması geçirmiş parselleri gözetmeleri önemlidir. Söz konusu durumun yeterince dikkate alınmaması AAD uygulamalarını olumsuz yönde etkileyebilmektedir. Bu durumda fazladan emek ve maliyet israfına sebebiyet vermekte ve mevzuata uygun yeni imar uygulamalarının gerçekleştirilmesini güçleştirmektedir. Dolayısıyla 1/1000 ölçekli UİP yapılırken, revizyon edilirken veya tadilat işlemine tabi tutulurken mevcutta bulunan halihazır durumuna, parsellerin imar

parseli olup olmadığına ve kazanılmış haklara dikkat edilmesi büyük önem arz etmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesinde belirtilen *“Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İK'da belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir”* hükmüne istinaden büyükşehir belediyelerinin Kentsel Dönüşüm Alanı ilan ettiği bölgeleri ve bu bölgelere ilişkin teknik bilgi, belgeleri yerel belediyelere göndermesi hususunda hukuki bir hüküm yazılmasında fayda görülmektedir. Bu sayede yetki bakımından devir alınan kentsel dönüşüm alanlarında sehven imar uygulamalarının gerçekleştirilmesi işleminin önüne geçileceği düşünülmektedir.

Büyükşehir belediyeleri tarafından kentsel dönüşüm alanlarında gerçekleştirilecek her türlü AAD uygulamaları 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesi gereğince yetki bakımından ilgili büyükşehir belediyesine ait olduğundan bu hususta yetki karmaşası oluşabilmektedir. Şöyle ki düzenlemeye konu bölgede büyükşehir belediyesi tarafından yazı, encümen veya meclis kararı ile ilgili ilçe belediyesine yetki devri yapılsa dahi T.C. Erzurum 3. İdare Mahkemesi 2023/1878 esas no, 2024/1648 nolu kararında geçen *“İdari makamlar kendiliğinden bir yetkiye sahip değildir. İdari makamların sahip olduğu yetkiler, onlara anayasa ve kanunlar tarafından verilmiştir”, “tüm imar yetkilerinin büyükşehir belediyesine geçtiği nazara alındığında...”* ve *“yetki unsuru bakımından hukuka uygunluk bulunmadığı”* ibareleri dikkate alındığında yetki devri hususunda mevzuat güncellemesi getirilmesinde yarar görülmektedir.

AAD uygulamalarının Tapu Müdürlüğü tarafından tescil edilmesinin ardından oluşan imar parsellerinin onaylı imar durumu için müracaatta bulunan parsel malikinin tecviz sınırları dâhilinde ki hatalardan kaynaklı mağduriyet yaşamaması için imar durum belgesi veren ilgili belediye personeli ile parsel yanılma sınırları ve yapılaşma koşulları, şüyuğu vaziyetler ve terk, ihdas konularında devamlı durum değerlendirilmesi yapılmasında fayda görülmektedir,

Aynı anda ve aynı alanda birden fazla AAD uygulaması yapan yetkili idarelerin düzenleme sahası tespiti yaparken birbirleri ile iletişim halinde olmaları gerekmektedir. Parselasyon planı uygulaması ilan edilen alanda, talebe bağlı işlem başvurusu olabilmekte, ilçe belediyesinin parselasyon planı uygulaması ilan ettiği bölgede

büyükşehir belediyesi Kentsel Dönüşüm Alanı ilan ederek yetkiyi devir alabilmekte veya benzer bölgede iki farklı parselasyon planı uygulaması ilan edilen düzenlemelerin sınırları çakışabilmektedir. Bu gibi düzenleme sahaları kesişen imar uygulamalarının ilgili Kadastro Müdürlüğüne kontrole gönderilmesinin ardından işlemlerin yeniden başlatılması gerektiği tespit edilir ve bu da para, emek ve zaman kaybına yol açacaktır.

3194 sayılı İK'nın 15. ve 16. maddeleri ile 2644 sayılı Kanunu'nun 21. maddesi gereğince hazırlanan işlem dosyasının imzalanarak encümen kararı alınması sonucunda ilgili parsel maliki ihdası bulunan parselin Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenen ve encümen kararı alınan ihdas bedelini ödeyerek makbuzunu yetkili kuruma tebliğ etmesinin ardından gerekli kontrollerin yapılması adına Kadastro Müdürlüğüne yazı ile beraber gönderilir. İşlem konusu taşınmazların belediye arşiv verilerine göre kontrolü kısıtlı imkânlar dâhilinde yapıldığından mükerrer vaziyet tespit edilmesi durumunda sorun teşkil edecektir. Söz konusu problemin önüne geçebilmek amacıyla mükerrerlik vaziyetlerinin asıl kontrol merciisi Kadastro Müdürlüğü olması ve özellikle ihdas dosyalarında alışlagelmiş kronolojik işlem sırasının dışına çıkılarak işlem dosyasının öncelikle Kadastro Müdürlüğüne ön kontrole gönderilmesinde fayda görülmektedir.

Yapılan tüm bu çalışmaların özetinde çevre, şehircilik ilkelerine ve AADHY'ye riayet edildiği takdirde karşılıklı fayda prensibine bağlı olarak hem gerçek kişilerin hem de kamu tüzel kişiliklerinin kısa zamanda, düşük maliyetle şehircilik ve mülkiyet anlamında birçok problemin çözüldüğü sonuçlara ulaşılacağı aşîkârdır. Bu konuda uygulayıcıların bütüncül bir yaklaşımla ve objektif bir bakış açısıyla hareket etmeleri, yönetmelikte eksik kalan hususların detaylandırılması, hak sahiplerine yapılacak bilgilendirmelerde şeffaflık ve kurumlar arası iletişimin güçlü olması, mülkiyetin özüne dokunulmaması ve bu konuda görevli kalifiye Harita Mühendislerinin sayısının artırılması, yasa ve yönetmeliklere uygun şekilde işlemlerin yürütülmesi gibi hususların esas alınması sonucunda başarılı talebe bağlı AAD uygulamaları hayata geçecektir.

KAYNAKLAR

- Acar, E. (2022). İmar Planı Uygulama Aracı Olarak Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Yüksek Lisans Tezi, T.C. Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- Akçın, H., Aksoy, S. (2022). Parselasyon Planına Göre İmar Parseli Üretimi İçin Yeni Bir Uygulama Stratejisi Geliştirme, Araştırma Makalesi, *Dergi Park*; Cilt:22-Sayı:5;1061-1074.
- Akdeniz, H. B., İnam, Ş. (2020). Kentsel Alan Düzenleme Sınırı Belirlenmesinde Mesleki Liyakat, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*; 2(2);62-66.
- Akdeniz, H. (2022). Kent Planlarının Uygulama Aracı Olarak Arazi ve Arsa Düzenlemesi, *İdealkent Dergisi*; 2022-3; 1753-1771.
- Akçın, H., Aksoy, S. (2022). Parselasyon Planına Göre İmar Parseli Üretimi İçin Yeni Bir Uygulama Stratejisi Geliştirme, *Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*; Cilt:22-Sayı:5;1061-1074.
- Aksoy, M. (2013). İmar Mevzuatı ve Danıştay Kararları Çerçevesinde Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Yüksek Lisans Tezi, T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Alp, E. (2019). 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde İmar Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar: Van Örneği, Yüksek Lisans Tezi, T.C. Gebze Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Gebze.
- Archer, R. W. (1992). Introducing the urban land pooling/readjustment technique into Thailand. *Third World Planning Review*; 14(2), 155–174.
- Aydınlı, Ö. İ. (2023). Kastamonu Kenti İmar Uygulamalarının Tarihi Kent Dokusuna Etkilerinin Belirlenmesi, Yüksek Lisans Tezi, T.C. Kastamonu Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kastamonu.
- Azak, Arş. Gör. K. (2023). Anayasa Mahkemesi Kararları Çerçevesinde İmar Planı Uygulamaları ile Mülkiyet Hakkının Sınırlanması, Araştırma Makalesi, *DergiPark*; Cilt:31-Sayı:4; 1561-1601.
- Ballaney, R., Patel, H. (2013). Use of land pooling and reconstitution for urban development: Experiences from Gujarat, India. *Habitat International*; 38, 199–206.
- Bıyık, C., Uzun, B. (1997). İslah İmar Planı Uygulamaları, İmar Planı Uygulama Teknikleri Kitabı, Editör: Prof. Dr. Tahsin Yomralıoğlu, JEFOD Yayınları, İber Matbaacılık, Trabzon.
- Bilgin, Dr. H. (2020). 7153 ve 7181 Sayılı Kanunlarla İmar Kanununda Yapılan Değişiklikler Üzerine Bir İnceleme, Hakemli Makale, *AndHD*; Cilt:6-Sayı:2;339-385.
- Boz, Y., Çay, T. (2020). İmar Uygulaması Kapsamında Gerçekleştirilen Bedelsiz Terklerin Danıştay Kararları Çerçevesinde İncelenmesi, *Türkiye Arazi Yönetim Dergisi*; Cilt:2-Sayı:1; 10-17.
- Büyükaşlan, S. (2021). İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Problemler ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, T.C. Çanakkale Onsekiz Mart Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Çanakkale.

- Büyükaslan, S., Avşar, E. Ö. (2019). İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri, TMMOB 6. Coğrafi Bilgi Sistemleri Kongresi, Ankara, 23-25 Ekim 2019.
- Capitanio, M. (2018). The Role of Urban Design In Tokyo's Shrinking Peripheral Areas: The Case of Tama New Town, Bilimsel Makale, *Archnet-IJAR: International Journal of Architectural Research*; Volume 12 - Issue 1; 112-133.
- Çağdaş, V., Linke, H. J. (2019). Almanya'da Arazi Düzenlemesi, Bilimsel Araştırma Makalesi, *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi*; Cilt:6-Sayı:2; 96-114.
- Çay, T. Sonel Kandemir, E., (2022). Türkiye'de İmar Uygulama Mevzuatındaki Gelişim Süreci, *Geomatik Dergisi*; Cilt:7-Sayı:1; 26-40.
- Çelik, N. (2013). İptale Konu İmar Planı Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi ve Çözüm Önerileri Yaklaşımı, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı, Trabzon.
- Çelik, Ş. (2023). Arazi ve Arsa Düzenlemesi Sahalarına Esas Düzenleme Sınırlarının Coğrafi Bilgi Teknolojileri İle Belirlenmesi: Akçaabat İlçesi Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı, Trabzon.
- Çepni, M. S., Doğuyıldız, C. (2022). Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Tüzesinde 2020 Yılı Değişikliklerine Dair Bazı Değerlendirmeler, *Türkiye Araştırma Yönetim Dergisi*; Cilt:4-Sayı:2;54-61.
- Çoruhlu, Y. E., Uzun, B., Yıldız, O. (2019). Taşınmaz Mülkiyeti Üzerinde İmar Planından Kaynaklı Tevhit Şartı Kısıtlamasının İncelenmesi, Araştırma Makalesi, *Dergi Park*; Cilt:27-Sayı:3;411-434.
- Dembski, Dr. S. (2020). Germany: A Balanced Planning System, Bilimsel Makale, University of Glasgow & University of Liverpool.
- Doğuyıldız, C. (2023). Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde 7181 Sayılı Kanun'un ve 2020 Tarihli AAD Yönetmeliği İle Getirilen Değişiklikler, Yüksek Lisans Tezi, T.C. Kocaeli Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kocaeli.
- Dündar, S. (2010). İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Erdoğan, S., Ergen, C. (2005). 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulamalarının Yasal Dayanakları Yönünden İncelenmesi, *Mevzuat Dergisi*; Sayı 93; ISSN 1306-0767.
- Ersoy, M. (2005). Yeni İmar Yasası Hazırlanması Sürecinde Plan Uygulama Araçlarının Önemi. TMMOB Şehir Plancıları Odası Yeni İmar Kanuna Doğru: Şehircilik, Planlama ve İmar Üzerine Yeni Yaklaşımlar, *TMMOB Şehir Plancıları Odası Sempozyumu*, Ankara.
- Gencer, S. (2007). Haritacılıkta Alan Hata Sınırı Formülleri ve İrdelenmesi, *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*; Sayı 97; 2007/2.
- Güngör, M. (2024). Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Son Yasal Değişiklikler Kapsamında Yeniden Ele Alınması, Yüksek Lisans Tezi, T.C. Gaziantep Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Gaziantep.
- Güzel, B. (2019). Türk İmar Hukukunda Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamu Ortaklık Payı (KOP), Yüksek Lisans Tezi, T.C. Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kocaeli.
- Hartmann, T., Hengstermann, A., Jehling, M., Schindelegger, A., Wenner, F. (2025). Land Policy in France: Tensions Between National Policies and Local Practice, Bilimsel Makale, *Springer*; ISBN 978-3-031-83724-1.

- Hong, Y. H., Brain, I. (2012). Land Readjustment for Urban Development and Post-Disaster Reconstruction, Araştırma Makalesi, *Lincoln Institute of Land Policy*; January 2012.
- Hong, Y. H., Needbham, B. (2007). Analyzing Land Readjustment: Economics, Law, and Collective Action, Araştırma Makalesi, *Lincoln Institute of Land Policy*; January 2007.
- İnam, Ş., Çay T., İşcan, F. (2015). Planlama ve İmar Kanunu Tasarısının Uygulanabilirliğinin Araştırılması, *Selçuk-Teknik Dergisi*; Sayı 1-2015, Cilt 14.
- Jehling, M., Hecht, R. (2021). Do land policies make a difference? A data-driven approach to trace effects on urban form in France and Germany, Bilimsel Makale, *Enviroment and Planning B: Urban Analytics and City Science*; Volume 49-Issue 1,114-130.
- Kalabalık, H. (2009). İmar hukuku.: *Seçkin Yayıncılık*; Cilt:1, 2, Ankara.
- Karaaslan, İ. (2024). İmar Uygulamalarında Veri Madenciliği Tabanlı Yöntemlerin Kullanılması, Yüksek Lisans Tezi, T.C. Kayseri Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Hesaplamalı Bilimler ve Mühendislik Anabilim Dalı, Kayseri.
- Karaca, E. (2018). İmar Planı Uygulama Yöntemlerinden Arazi ve Arsa Düzenlemesinin İlgili Mevzuat Çerçevesinde İncelenmesi, *Dergi Park Akademik*; Sayı 11; 217-261.
- Kağızmanlı, B. (2009). Türkiye’de İmar Uygulama Yöntemleri ve Sonuçlarını Etkileyen Faktörlerin İncelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Köktürk, E., Köktürk, E. (2007). Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*; ISSN:1304-2408, Sayı:70, Syf:260-283.
- Kulaklı, E. (2014). İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları, Doktora Tezi, T.C. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul.
- Küçükkuşurlu, M., Çankaya, F. (2022). Şehr-i Kadim Erzurum Kitabı, T.C. Yakutiye Belediyesi Kültür Yayını, Erzurum.
- Lozano, N., Young, C., Lall, S. V., Vishwanath, T. (2013). Leveraging Land to Enable Urban Transformation, Bilimsel Makale, *Policy Research Working Paper The World Bank*; Sustainable Development Network Urban and Disaster Risk Management Department January 2013; Paper 6312.
- Matsui, M. (2015). Case Study Land Readjustment In Japan, Bilimsel Makale, *The Tokyo Development Learning Center (TDLC), The World Bank*; 10F Fukoku Seimei Building 2-2-2 Uchisaiwai-cho, Chiyoda-ku, Tokyo, 100-0011 Japan.
- Mintemur, Ş. S. (2025). Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde Malik İtirazlarının Analizi, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Jeoinformasyon Mühendisliği Anabilim Dalı, Kocaeli.
- Nikes, Ş. (2003). 3194 Sayılı İmar Kanununun 18’inci Maddesi Uyarınca Yapılan Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Sorunlar, Bilimsel Makale, *G.Ü. Fen Bilimleri Dergisi*; 16(4); 759-767.
- Odabaş, A. İ. (2020). Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Mevzuatında Yapılan Değişikliklerin ve Etkileinin İncelenmesi, Yüksek Lisans Semineri, T.C. Ondokuz Mayıs Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı, Samsun.
- Özcan, Ü. (2000). İmar Mevzuatının Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi, Ankara, *TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi Yerel Temsil Araştırması (Yeryön/İmar)*.

- Özkaya, E. (2000). Açıklamalı ve İcraatlı İmar Kanunu Şerhi ve Mevzuatı, Antalya Barosu 2. Baskı, Sayfa:292.
- Sağlam, S. (2016). 1923-1950 Yılları Arasında Türkiye’de Kent Ve Kentleşme Olgusu, *Sosyoloji Konferansları*; No: 53 (2016-1); 257-274.
- Salalı, V., İnam, Ş. (2022). Arazi ve Arsa Düzenlemesi Çalışmalarında Değer Esaslı Uygulama Yönteminin Benimsenmesi Gerekliği Üzerine Bir Çalışma, *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*; Sayı 20(01); 179-190.
- T.C. Resmi Gazete (1934). Tapu Kanunu, 2644, 22.12.1934, 3.
- T.C. Resmi Gazete (1984). İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanunun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun, 2981, 24.02.1984, 14.
- T.C. Resmi Gazete (1985). İmar Kanunu, 18749, 09.05.1985, 9-11.
- T.C. Resmi Gazete (1985). Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, 18916 Mükerrer, 02.11.1985, 3 ve 7-8.
- T.C. Resmi Gazete (1986). 24.02.1984 Tarih ve 2981 Sayılı Kanunun Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi ve Bu Kanuna Bazı Maddeler Eklenmesi Hakkında Kanun, 3290, 07.06.1986, 7.
- T.C. Resmi Gazete (2010). Karayolları Genel Müdürlüğünün Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun, 6001, 25.06.2010, 6-7.
- T.C. Resmi Gazete (2014). Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 29030, 14.06.2014, 4-6.
- T.C. Resmi Gazete (2017). Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, 30113, 03.07.2017, 11-13
- T.C. Resmi Gazete (2017). T Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik, 29939, 05.01.2017
- T.C. Resmi Gazete (2018). Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği, 30460 Mükerrer, 26.06.2018
- T.C. Resmi Gazete (2019). Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 7181, 10.07.2019, 1.
- T.C. Resmi Gazete (2020). Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, 31047, 22.02.2020
- T.C. Resmi Gazete (2022). Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik, 31969, 29.09.2022
- T.C. Yakutiye İlçe Belediye Başkanlığı Arşivi (2024), İmar ve Şehircilik Müdürlüğü.
- Tahtalı, M. B. (2012). Türk İmar Hukukunda Düzenleme Ortaklık Payı Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Antalya.
- Tanrıverdi Koç, D. (2022). Türkiye’de Kentsel Dönüşüm ve İmar Uygulamalarında Mevzuat İncelemesi, Doktora Tezi, T.C. İstanbul Okan Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul.
- Terzi, F. (2024). İmar Programına Esas Düzenleme Bölgelerinin Coğrafi Bilgi Teknolojileri ile Belirlenmesi ve Yenilikçi Bir AAD Modeli Önerisi, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalı, Trabzon.
- Tetik, A. T. (2022). İmar Hukukunda İfraz ve Tevhit İşlemleri, Araştırma Makalesi, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı:158, 125-190.
- Tıgılı, E., Tanrıvermiş, H. (2025). Değer Esaslı İmar Uygulamasıyla Yüzölçümü Esaslı İmar Uygulamasının Örnek Proje Üzerinden Karşılaştırmalı Analizi, *Türkiye Arazi Yönetim Dergisi*; Sayı 97; 2025; 7(1); 01-17.

- Türk Ş. S. (2009). Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yöntemi ve Uluslar Arası Çerçeve Etkin Uygulanabilirliği, *İTÜ Dergisi*; Cilt:8, Sayı:1, 117-126.
- Tütüncü, İ. (2024). 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması Kontrol Sürecinin CBS'ye Entegre Bir Şekilde Geliştirilmesi ve Raporlanması, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Trabzon.
- Uisso, A. M., Tanrıvermiş, H. (2025). Gelişmekte Olan Ülkelerde Kentsel Gelişme ve Dönüşüm İçin Arazi Düzenleme Modelleri: Tanzanya'da Alternatif Modellerin Uygulanabilirliği, *İdealkent Araştırmaları Dergisi*; Cilt:17-Sayı:47; 342-373.
- Urfalı, Ç. S. (2016). Arsa Arazi Düzenlemesi ve Diğer İmar Uygulama Yöntemlerinin Yaygınlıklarının Araştırılması, Yüksek Lisans Tezi, T.C. Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Kayseri.
- URL-1: "3194/18. md. Uygulamaları, Ankara". *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü*. https://www.imarkadastro.com/userfiles/file/Dokuman/18_uygulamasi_is_akisi.pdf5 [Adresinden 01 Eylül 2025 tarihinde erişildi].
- URL-2: "18. Madde Uygulaması, Ankara". *Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü*. https://imarkadastro.com/userfiles/file/Dokuman/18_uygulamasi.pdf [Adresinden 02 Eylül 2025 tarihinde erişildi].
- URL-3: "Şehir-i Kadim Erzurum Tarihi, Erzurum". *T.C. Yakutiye Belediyesi*. <https://yakutnet.yakutiye.bel.tr/Mobile/> [Adresinden 05 Kasım 2025 tarihinde erişildi].
- URL-4: "Yakutiye Belediyesinin kuruluşu, Erzurum". *T.C. Yakutiye Belediyesi*. <https://www.yakutiye.bel.tr/pdfler/1568636382.pdf> [Adresinden 10 Ekim 2025 tarihinde erişildi].
- URL-5: "Yakutiye ilçesinin Nüfusu, Erzurum". *T.C. Yakutiye Kaymakamlığı*. <http://www.yakutiye.gov.tr/yakutiye-ilcemizin-yeni-nufusu> [Adresinden 11 Ağustos 2025 tarihinde erişildi].
- URL-6: "Yakutiye ilçesinin İdari Sınırları, Ankara". *Türkiye İstatistik Kurumu*. <http://www.yakutiye.gov.tr/yakutiye-ilcemizin-yeni-nufusu> [Adresinden 17 Ağustos 2025 tarihinde erişildi].
- Uzun, B., Çete M. (2004). Gelişmekte Olan Ülkelerdeki Yasadışı Yerleşim Sorunlarının Çözümü İçin Bir Model Yaklaşım FIG Working Week Sempozyum, Atina, Yunanistan.
- Uzun, B., Yıldırım, V., Terzi, F., Atasoy, B. A., Yılmaz, M. (2025). Kadastro, Tescil ve Planlama İlişisinin Yeniden Yorumlanması: Tescil Dışı Alanların İhyası, *Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi*, Cilt 15-Sayı:2;807-832.
- Yağlıoğlu, İ. (2022). İmar Planlarının İptali Kararlarının Sonuçları, Yüksek Lisans Tezi, T.C. Antalya Bilim Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Antalya.
- Yıldız, A. (2021). Bütüncül Planlamanın Kentsel Dönüşüm Üzerindeki Etkisi: Tuzla Örneği, Yüksek Lisans Tezi, T.C. İstanbul Ticaret Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yılmaz, A. (2016). İmar Uygulaması Değerlendirme Çatkısının Oluşturulması ve Değer Esaslı Uygulama Modelinin Ülkemize Uyarlanması, Doktora Tezi, T.C. Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Yılmaz, M. 2010. İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Çerçevesinde Düzenleme Ortaklık Payı Kavramı ve Uygulamaları, *Dergi Park Akademik*; Cilt 16, Sayı 3-4, 37-83.
- Yomralıoğlu, T. (1997). Arazi ve Arsa Düzenlemesi Çalışmalarında Bilgisayardan Yararlanma, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

ETİK KURUL İZİN YAZISI

Mert GÜLAKAR Tez Son Teslim

ORJİNALLİK RAPORU

% **11**

BENZERLİK ENDEKSİ

% **10**

İNTERNET KAYNAKLARI

% **5**

YAYINLAR

% **3**

ÖĞRENCİ ÖDEVLERİ

BİRİNCİL KAYNAKLAR

1

acikbilim.yok.gov.tr

İnternet Kaynağı

% **2**

2

dergipark.org.tr

İnternet Kaynağı

% **1**

3

Submitted to Artvin Ėoruh Ėniversitesi

Öğrenci Ödevi

% **1**

4

www.spl.com.tr

İnternet Kaynağı

% **1**

5

Submitted to Karadeniz Teknik University

Öğrenci Ödevi

<% **1**

6

www.emektd.com.tr

İnternet Kaynağı

<% **1**

7

www.tkgm.gov.tr

İnternet Kaynağı

<% **1**

8

baglar.bel.tr

İnternet Kaynağı

<% **1**

9

www.icisleri.gov.tr

İnternet Kaynağı

<% **1**