

**İmar Kanunu Madde 18 Uygulaması
(Düzenleme Ortaklık Payı) ve Doğurduğu
Hukuki Sorunlar**

**İMAR KANUNU MADDE 18 – DÜZENLEME
ORTAKLIK PAYI**

İMAR PLANLARININ İPTALİ

Stj. Av. Şeyma ÖZKÖK GUVÇİ

İMAR KANUNU MADDE 18 – DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI

İMAR PLANLARININ İPTALİ

Düzenleme ortaklık payı dediğimiz şey, İmar Kanunu'nun 18.maddesi kapsamında, İdarenin kamulaştırma yapmaksızın ve hiçbir bedel ödemeksizin kullandığı bir mal edinme yöntemidir. Hukuka uygun kamulaştırmazsınız el atma şeklinde de ifade edebiliriz.

Düzenleme ortaklık payı kesintisinin hukuka uygun olabilmesinin bazı şartları vardır. Öncelikle, idare mülkiyet hakkınıza bedelini ödemededen müdahalede bulunduğu için bunun bir sınırı olmalıdır. Bu sınır ise %40'tır. Yani parselasyon işlemi gerçekleşecek arazinizden İdare %40'a kadar bedelsiz "Düzenleme Ortaklık Payı" adı altında kesinti yapabilir. Bu oranı aşar nitelikte bedelsiz pay alımı söz konusu ise veya aynı düzenleme sahası içerisinde bulunmasına rağmen farklı mülk sahiplerinden farklı oranlarda düzenleme ortaklık payı kesilmesi söz konusu ise o halde İdareye karşı dava açarak söz konusu imar planını iptal ettirme imkânınız bulunmaktadır. Burada yapılması gereken şey idareye tazminat davası açmak değil, imar planının iptalini dava etmektir.

İmar planları bakımından, işlemin doğrudan doğruya hakkında işlem yapılan kişi bakımından açılması şart değildir. Bu anlamda imar planının iptalini "menfaati ihlal edilen kişi" de açabilir. Buna karşın arsa düzenlemeleri bakımından yalnızca tapuda ismi geçen kişiler yani parsel sahipleri ya da yasal temsilcileri dava açma hakkına sahiptir.

İdarenin %40'tan fazla kesinti yapmasının gerekli olduğu durumlarda ise %40'a kadar bedelsiz olup, %40'ı aşan kısım bakımından "Kamulaştırma Ortaklık Payı" kesintisi söz konusu olur. Burada ise bildiğimiz kamulaştırma hükümleri uygulanır. İdare sizden belli bir bedel karşılığında arazinizin bir kısmını satın alır.

Gelelim madde 18'in uygulanma şekline; İmar Kanunu madde 18 Uygulama Esasları Hakkında Yönetmeliğin 11.maddesine göre "düzenleme ortaklık payı oranı; bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranıdır." Yani, düzenleme sahasının toplam alanı ile, bu düzenleme sahası için imar planı ile getirilen park, otopark, kreş, yol gibi umumi alanlara ayrılması gereken alanlar toplamı oranlanır. Ortaya çıkan bu oran miktarınca her bir arazi sahibinin arazisinden bedel ödemeksizin kesintiler yapılır. Yukarıda bahsettiğim gibi, bu oranın %40'a kadar olan kısmı için kesintiler bedelsiz olacaktır. Eğer ki %40'ı aşıyorsa o halde aşan kısmın bedelsiz terki mümkün değildir. Burada idare Kamulaştırma Ortaklık Payı adı altında bir bedel ödemekle yükümlüdür. Bu bedelin hesaplanmasında kamulaştırma esasları uygulanacaktır.

İmar planı oluşturulurken, düzenleme sahası içerisindeki bütün sınırlar kaldırılır ve bütün düzenleme sahası tek bir bütün olarak kabul edilir. İmar planı bu bütün üzerine uygulanır. Bunun sonucunda sizin elinize geçen parselli yeni arazileriniz teknik, hukuki veya fiili engel bulunması halinde eski arazileriniz ile birebir aynı konuma sahip olmayabilir. İdarenin arazilerinize uyguladığı kesintiler sonucu kamusal alanlara yer ayrılacağı ve bu kamusal alanlar üzerinde kat mülkiyetine tabi parselasyon işlemi yapılamayacağından arazileriniz bir miktar yer değiştirir. Ancak kanuna göre, teknik, hukuksal veya fiili bir engel bulunduğu için eski yerinden parsel verilemezse eski yeri ve değerine en yakın konumdaki arazi verilmek durumundadır. Aksi takdirde imar planının hukuka aykırılığı ileri sürülerek iptali sağlanabilecektir.

Basit bir örnek ile hesaplayacak olursak; 10.000 m²'lik bir düzenleme sahamız olsun. Bizim arazimiz 1.500 m² olsun. Kamusal alanlara ayrılacak alanlar toplamı 3000 m² olsun. O halde her bir arazi sahibinin arazisinden $3.000/10.000 \times 100 = \%30$ pay alınacak demektir. Bizim arazimiz 1.500 m² idi.

Bunun %30'u olan $1.500 \cdot 30 / 100 = 450$ m²'lik kısmı DOP olarak idareye bedelsiz olarak terk edilecektir. Geriye 1.050 m² arazimiz kalıyor. Bu düzenleme sahasında oluşturulan imar parselleri de 500'er m² olsun. O halde bizim 2 adet parselimiz olur. Kalan 50 m²'lik arazimiz ise tek başına bir imar parseli oluşturmaya yeterli olmadığına göre aynı şekilde başka bir parsel yahut parseller ile tevhit edilmek suretiyle yapı yapmaya uygun bir imar parseli üretilecektir. Bu şekilde İK m.18 uygulaması sonucu, düzenli ve planlı şehirler ortaya çıkacaktır. Alt yapı yetersizlikleri ve çarpık kentleşme gibi sorunlar ortadan kalkacaktır. Ancak elbette ki bunun için uygulayıcının çıkar gözetmeden, yaşam alanlarının gerekliliklerini dikkate alarak hareket etmesi gerekmektedir. Ülkemizde imar uygulamalarında yetkili merci merkezleşme/yerelleşme şeklinde sürekli el değiştirdiği için kanun aynı kalsa da ne yazık ki henüz tek düze bir uygulama gelişmemiştir. Çıkar çatışmaları sebebiyle imar planları sürekli değişmekte ve bu konuda bir hayli uyumsuzluk ortaya çıkmaktadır.

Sonuç olarak düzenleme sahası içerisinde bulunan arazinin halk arasındaki deyimini ile "parsellenirken";

- 1-**Düzenleme Ortaklık Payı oranı hesabının hatalı yapılması,
 - 2-**Kapanan kadastral yolların DOP oranına dahil edilmesi gerekirken belediye adına parsel oluşturulması (bu halde her araziden daha fazla DOP kesilmesi gerekir),
 - 3-** DOP oranının her parsel için eşit oranda uygulanmamış olması,
 - 4-** Hiçbir teknik, hukuki veya fiili zorunluluk yok iken imar parselinin aynı yerden verilmemesi,
 - 5-** Mevcut ruhsatlı yapıların muhafaza edilmeleri ve tek başına bağımsız parseller olarak tahsisleri mümkün iken bu hususta imar mevzuatına uyulmaması,
 - 6-** Uygulama sonrasında farklı yerden verilen parselin eşdeğer olmaması,
 - 7-** DOP kesintisi sonrası imar parseli oluşturulacak alanın bağımsız parsel olarak yeterli olduğu halde bu alanın bağımsız parsel olarak verilmemesi,
 - 8-** DOP kesintisi sonrası geriye kalan araziye karşılık boş bir parsel verilmesi mümkünken, içinde 3. kişilere ait yapı bulunan parselden yer verilmesi,
 - 9-** Taşınmazdan, önce, DOP kesilmesi daha sonra, geriye kalan alandan AAD yönetmeliğinin 12. maddesine göre kamu hizmet alanına kamulaştırılmak üzere pay verilmesi (kamulaştırma yapılması gereken durumda önce kamulaştırma yapıp DOP daha sonra kesilecektir.)
 - 10-** Parselden yola terk yapılmasına rağmen DOP kesintisi hesabının imar parseline uygulanmasında bu hususun dikkate alınmaması,
 - 11-** Daha önce yapılan uygulama sırasında DOP kesilmiş olması ve sonra yapılan uygulama tadilat planıyla yeniden toplamda %40'ı aşar miktarda DOP kesintisi yapılması,
 - 12-** İmar planı uygulama sahasında taşınmazları olan belediyenin, parsellasyon planının uygulanmasına ilişkin belediye encümen kararına katılması,
 - 13-** Askı süresi içerisinde imar planına yapılan itirazların cevaplandırılmaması,
 - 14-** İmar planı uygulama alanında DOP kesintisi %40'ı aştığı zaman önce belediye taşınmazlarının DOP'a dahil edilmesi gerekirken, doğrudan kamulaştırma yapılması,
 - 15-** Uygulama alanında DOP %40'ı aştığı halde kamulaştırma yapılırken, DOP'un taşınmazın önceki alanına uygulanması hali,
 - 16-** İmar Planı Uygulama Alanında, imar planına göre %40'lık umumi hizmete ayrılmış alan mevcut değil iken %40 oranında DOP kesintisi uygulanması,
 - 17-** İmar Planı Uygulama Alanında, imar planına göre konut alanının bulunmaması,
 - 18-** Tamamen imar planına uygun olarak yapılaşmış bir bölgede hizmet alanlarının daha sonradan DOP ile elde edilmek istenmesi
- Hallerinde, imar planlarının iptal edilmesi için idare mahkemesinde imar planının iptali için dava açmak gerekmektedir.

Stj. Av. Şeyma ÖZKÖK GUVÇI