AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

İMAR HUKUKU

İmar Uygulamasında Aynı Yerden Tahsis Zorunlu mu?

MAKALE ÖZETİ

Parselasyon sonrası aynı yerden tahsis ilkesi, istisnalar ve hak sahibinin başka yere taşınmasının hukuka uygunluk ölçütleri.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

İmar uygulamasında temel yaklaşım, malike düzenleme sonrasında **mümkün olduğu ölçüde eski taşınmazının bulunduğu yerden veya buna yakın bir konumdan imar parseli tahsis edilmesidir.** Ancak bu ilke, her durumda eski parselin sınırları içinde yeni parsel verilmesini zorunlu kılan mutlak bir kural değildir.

Parselasyon işleminin amacı yalnız kadastro parsellerini küçültüp yeniden dağıtmak değildir. İmar planında öngörülen yolların, parkların, meydanların, okul ve diğer kamu hizmet alanlarının oluşturulması; yapılaşmaya elverişli imar parsellerinin üretilmesi ve düzenleme sahasının bir bütün olarak uygulanması gerekir. Bu nedenle eski parselin aynı yerden tahsisi teknik veya hukuki olarak mümkün olmayabilir.

Uyuşmazlıkta asıl soru şudur: **İdare eski parselden uzaklaşmak zorunda mıydı, yoksa hak sahibini gerekçesiz biçimde başka bir yere mi taşıdı?**

Aynı yerden tahsis ilkesi ne anlama gelir?

Parselasyon işlemi sonunda maliklerin kadastro parselleri ortadan kalkabilir ve bunların yerine imar planına uygun yeni parseller oluşur. Bu dönüşüm sırasında mülkiyet hakkının mümkün olduğunca korunması gerekir.

Aynı yerden tahsis ilkesi, düzenleme öncesindeki taşınmaz ile düzenleme sonrasında verilen imar parseli arasında makul bir mekansal bağ kurulmasını ifade eder.

Bu yaklaşımın temelinde, maliklerin parselasyon nedeniyle gereksiz ve keyfi biçimde başka bölgelere taşınmaması düşüncesi vardır.

Ancak “aynı yer” ifadesi her zaman eski kadastro parselinin geometrik sınırları içinde kalınacağı anlamına gelmez. Parselasyonun niteliği gereği sınırlar değişir; yeni imar adaları ve parseller oluşturulur.

İdare her durumda eski parselin bulunduğu yerden tahsis yapmak zorunda mı?

Hayır.

Eski parselin bulunduğu alan imar planında yol, park, yeşil alan, okul, sağlık tesisi veya başka bir kamu hizmetine ayrılmış olabilir. Böyle bir durumda aynı noktadan bağımsız imar parseli tahsis edilmesi plan kararlarıyla bağdaşmayabilir.

Benzer şekilde eski kadastro parselinin biçimi, büyüklüğü veya konumu yeni imar adası düzeninde bağımsız parsel oluşturmaya elverişli olmayabilir.

Bu durumda idare başka bir yerden tahsis yapabilir. Fakat bu yetki sınırsız değildir. Tahsisin düzenleme ilkelerine, hak sahipleri arasındaki dengeye ve kamu yararına uygun olması gerekir.

Eski parsel yol veya park alanında kalıyorsa ne olur?

Eski taşınmazın tamamı veya önemli bölümü kamu hizmet alanında kalıyorsa, eski sınırlar içinden yapılaşabilir imar parseli verilmesi çoğu zaman mümkün değildir.

Bu durumda malik, düzenleme sahası içerisindeki başka imar parsellerinden pay alabilir.

Ancak bu sonuç, idarenin maliki istediği herhangi bir yere gönderebileceği anlamına gelmez. Tahsisin mümkün olduğunca yakın, dengeli ve düzenleme tekniği bakımından açıklanabilir olması gerekir.

Özellikle aynı düzenleme alanında benzer durumda bulunan maliklere çok farklı nitelikte tahsisler yapılmışsa, eşitlik ve objektiflik yönünden işlem tartışmalı hale gelebilir.

Eski parselin bir kısmı imar adasında kalıyorsa aynı yerden tahsis gerekir mi?

Eski parselin bir bölümü yeni imar adası içerisinde kalıyorsa, aynı veya yakın yerden tahsis imkanı daha güçlü hale gelebilir.

Bu durumda idarenin eski parsel ile yeni tahsis arasındaki bağlantıyı neden kurmadığı önem kazanır.

Ancak yeni imar adasının parsel büyüklükleri, cephe koşulları, yapılaşma düzeni, hisselendirme zorunluluğu ve diğer maliklerin hakları da birlikte değerlendirilir.

Dolayısıyla eski parselin imar adasına rastlaması, her olayda tek başına “mutlaka buradan tahsis yapılmalıydı” sonucunu doğurmaz. Buna karşılık aynı yerden tahsis teknik olarak mümkünken hak sahibinin açıklamasız biçimde uzak bir parsele taşınması hukuka uygunluk denetiminde önem taşır.

Aynı yerden tahsis mümkün değilse idare ne yapmalıdır?

Parselasyon işlemlerine karşı açılmış davaları inceleyen 2024 tarihli saha araştırmasında, maliklerin eski parselden uzak, daha düşük değerli veya parçalı taşınmazlara tahsis edilme şikâyetleri öne çıkmaktadır. Bununla birlikte her böyle şikâyet otomatik iptal sebebi değildir; imar planının getirdiği kullanım kararı, teknik zorunluluk ve idarenin tahsisi hangi ölçütlerle yaptığı somut olarak denetlenir.

İdare, tahsis tercihini parselasyonun teknik ve hukuki gereklerine dayandırmalıdır.

Örneğin şu sebepler aynı yerden tahsisin mümkün olmamasını açıklayabilir:

- eski parselin tamamının kamu hizmet alanına ayrılması,
- yeni imar adasının parsel oluşturmaya elverişli olmaması,
- asgari parsel büyüklüğü veya cephe koşullarının sağlanamaması,
- hak sahibinin payının tek başına bağımsız parsel oluşturmaya yetmemesi,
- aynı alanda birden fazla malikin haklarının dengelenmesi gerekmesi,
- düzenleme sahasının bütününde teknik zorunluluk bulunması.

Buna karşılık yalnız “dağıtım böyle yapıldı” biçimindeki açıklama, ciddi bir yer değişikliğinin gerekçesini her zaman ortaya koymaz.

Uzak bir yerden tahsis yapılması işlemi hukuka aykırı yapar mı?

Tek başına uzaklık yeterli değildir; fakat önemli bir göstergedir.

Eski parsel ile yeni tahsis arasında belirgin konum farkı varsa, bunun parselasyonun zorunlu sonucu olup olmadığı araştırılmalıdır.

Örneğin eski taşınmaz ana caddeye cepheli iken yeni tahsisin düzenleme sahasının çok daha düşük nitelikli bir bölümünde yapılması, yalnız metrekare hesabıyla açıklanamayabilir.

Bu tür uyuşmazlıklarda yeni parselin konumu, ulaşım imkanları, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları ve eski parselin özellikleri birlikte incelenir.

Aynı yerden tahsis ile eşdeğer tahsis aynı şey midir?

Tam olarak değil.

Aynı yerden tahsis, eski ve yeni parsel arasındaki mekansal devamlılığa odaklanır. Eşdeğer tahsis ise tahsisin hak sahibi bakımından makul ve dengeli olup olmadığıyla ilgilidir.

Bazen eski yerden tahsis mümkün olmayabilir fakat yakın ve benzer nitelikte bir imar parseli verilerek hak dengesi korunabilir.

Bu nedenle parselasyon denetiminde yalnız “aynı yer mi?” sorusu değil, “verilen yeni parsel eski taşınmazın hukuki ve fiili özellikleri karşısında makul bir tahsis mi?” sorusu da sorulmalıdır.

Malike tek parsel yerine birden fazla parselden hisse verilebilir mi?

Bazı durumlarda evet.

Hak sahibinin düzenleme sonrasındaki miktarı, yeni imar adalarının parsel büyüklükleri veya hisselendirme gereği nedeniyle tek bağımsız parsel tahsisine elverişli olmayabilir.

Bu durumda bir veya birden fazla imar parselinden pay verilmesi gündeme gelebilir.

Fakat gereksiz şekilde dağınık, kullanım ve tasarrufu güçleştiren hisselendirmeler de hukuki denetime konu olabilir. Dağıtımın parselasyon tekniğiyle açıklanabilir olması gerekir.

Hisseli taşınmazlarda aynı yerden tahsis nasıl değerlendirilir?

Hisseli taşınmazlarda mesele daha karmaşıktır.

Eski kadastro parselinde çok sayıda paydaş bulunabilir. Düzenleme sonunda paydaşların tamamını aynı yeni parselde tutmak veya her birine ayrı parsel vermek her zaman mümkün olmayabilir.

Bu nedenle hisse miktarı, yeni parsellerin büyüklüğü ve imar planının getirdiği yapılaşma düzeni birlikte dikkate alınır.

İdarenin paydaşları ayırması veya farklı parsellerde hisselendirmesi halinde bunun teknik gerekçesi incelenmelidir.

Parselasyon cetvellerinden aynı yerden tahsis kontrol edilebilir mi?

Evet. Bir parselasyon işleminin sağlıklı incelenmesi yalnız yeni tapu kaydına bakılarak yapılamaz.

Özellikle şu belgeler önemlidir:

- düzenleme öncesi kadastro paftası,
- düzenleme sonrası imar paftası,
- parselasyon planı,
- dağıtım cetveli,
- tahsis cetveli,

- özet cetveller,
- DOP hesabı,
- eski ve yeni parselleri gösteren çakıştırma krokileri,
- encümen veya yetkili idare kararı.

Bu belgeler üzerinden eski parselin nerede kaldığı ve yeni tahsisin hangi gerekçeyle başka yere verildiği görülebilir.

Aynı yerden tahsis yapılmaması iptal davası sebebi olabilir mi?

Şartları varsa evet.

Aynı yerden tahsis mümkün olduğu halde hak sahibinin objektif bir gerekçe olmadan başka bir bölgeye taşınması, parselasyon işleminin hukuka uygunluğu bakımından dava konusu olabilir.

Ancak mahkeme yalnız harita üzerinde iki nokta arasındaki mesafeye bakmaz. Plan kararları, düzenleme sahasının bütünü, kamu hizmet alanları, parsel üretme zorunluluğu ve diğer maliklerin durumu da incelenir.

Bu nedenle güçlü bir dava, yalnız “eski yerimi istiyorum” iddiasına değil, **aynı veya yakın yerden tahsisin teknik olarak mümkün olduğunu ve yapılan farklı tahsisin objektif gerekçesinin bulunmadığını** gösterebilen teknik verilere dayanmalıdır.

Parselasyon iptal edilirse eski tapu aynen geri gelir mi?

Parselasyon işleminin iptali, tapu ve idari işlemler bakımından ayrıca uygulanması gereken sonuçlar doğurur.

İptal kararı yalnız bir malikin yeni parselini değiştirip diğer bütün dağıtımı aynı bırakacak basit bir işlem değildir. Parselasyon işlemi birbirine bağlı çok sayıda hak ve parsel oluşturduğundan, iptal kararının uygulanması idare tarafından yeniden işlem kurulmasını gerektirebilir.

Bu nedenle dava açılırken yalnız hukuka aykırılığın tespiti değil, iptal kararının düzenleme sahasının bütününde yaratacağı sonuçlar da göz önünde bulundurulmalıdır.

Dava açmadan önce hangi karşılaştırma yapılmalıdır?

Aynı yerden tahsis iddiası bakımından pratik olarak dört aşamalı kontrol yararlıdır:

1. Eski kadastro parselinin haritadaki konumu belirlenir.
2. İmar planında bu alanın hangi kullanıma ayrıldığı tespit edilir.
3. Düzenleme sonrası verilen imar parselinin konumu ve nitelikleri çıkarılır.

4. Aynı veya yakın yerden tahsis imkanı bulunup bulunmadığı diğer dağıtım kararlarıyla karşılaştırılır.

Bu çalışma yapılmadan yalnız tapu kayıtlarındaki eski ve yeni yüzölçümlerini kıyaslamak çoğu zaman yeterli değildir.

Sonuç

İmar uygulamasında aynı yerden tahsis önemli bir ilkedir; fakat mutlak değildir. İdare, imar planı ve parselasyon tekniğinin zorunlu kıldığı durumlarda başka yerden tahsis yapabilir.

Buna karşılık yer değişikliğinin keyfi olmaması, hak sahipleri arasında objektif ve dengeli dağıtım yapılması ve mümkün olduğu ölçüde eski taşınmazla mekansal bağın korunması gerekir.

Uyuşmazlıkta belirleyici olan, eski parsel ile yeni tahsis arasındaki farkın **zorunlu bir imar uygulaması sonucu mu, yoksa gerekçesiz bir dağıtım tercihi mi** olduğudur.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Geomatik dergisinin 2024 tarihli 9. cilt, 2. sayısında (s. 164-174) yayımlanan “Arazi ve Arsa Düzenlemesine Yapılan İtirazların Davacı Dilekçeleri Esas Alınarak İncelenmesi” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.