



Aksu, Çalkaya; Çözüksüzlükten Çözüme

Hasan Ali Kütük^{1*}, Serap Sengir¹, Hakan Sarı¹, Ozan Sarı¹, Selman Küçükoğul¹, Ebru Kuluy Yedigöz¹, A. Önder Gacemer¹, Hüsamettin Elmas¹, Feridun Uyar¹

¹Antalya Büyükşehir Belediyesi, İmar Şehircilik Dairesi Başkanlığı, 07310 Antalya.

Özet

Antalya ili, Aksu ilçesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 1500 hektar alana sahip Çalkaya Bölgesi, kent merkezine olan yakınlığı, ulusal ve uluslararası kara ve hava ulaşım bağlantıları merkezinde yer alması, Perge Fuar ve Kongre Merkezi ve Kemeragzi Kundu kültür ve turizm merkezine olan yakınlığı ile önemli bir jeopolitik konuma sahiptir. Proje alanında mülga Çalkaya Belediyesince 1990'lı yıllarda 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmış, imar planları doğrultusunda imar uygulaması işlemleri gerçekleştirilmiştir. Ancak zaman içerisinde imar ve parsellasyon planlarında çok sayıda mevzuata uygun olmayan değişiklikler yapılmıştır. Yapılan bu usulsüz uygulamalar sonucu geri dönüşü imkansız kamu zararları ortaya çıkmış, parsellerin tamamına yakının tapularına şerh konmuş, ilçe belediyesi, maliye hazinesi ve vatandaşlar büyük ölçüde zarara uğramıştır. Hazine zararlarının karşılanması ve vatandaş mağduriyetlerinin ortadan kaldırılabilmesi için yeni bir imar ve parsellasyon planının hazırlanması zorunluluk haline gelmiştir.

Bölgede, Aksu Belediyesi, Antalya Büyükşehir Belediyesi, Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Milli Emlak Daire Başkanlığı, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve taşra teşkilatı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı koordinasyonunda çalışmalar yürütülmüştür. Bu kapsamda, Antalya Büyükşehir Belediyesi, Aksu Belediyesi ve Maliye Bakanlığı arasında sulhname imzalanmış, bölge Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilmiş, 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları yapılmış, mülkiyet sorunlarının çözümüne yönelik bölgeye ilişkin özel kanun düzenlemesi yapılmış, parsellasyon planları hazırlanarak yeni imar parsellerinin tapuya tescilleri sağlanmış ve şerhler kaldırılmıştır.

Anahtar Sözcükler

Parsellasyon, İmar Uygulaması, Yasal Düzenleme, İmar Uygulaması Şerhleri

Abstract

Çalkaya Region, which is approximately 1500 hectares in size, located in Aksu district of Antalya Province, has a geopolitical importance thanks to its proximity to the city center and the national and international transport connections and to the cultural and tourism center of Kemeragzi Kundu, Perge Fair and Congress Center. In the early 1990's, master development plans and zoning plans have been approved and the parcelling plans have been carried out with respect to those plans within the project area by obsolete Municipality of Çalkaya. However, changes were made in the zoning and parcelling plans which were not in compliance with many regulations. As a result of these improper practices, irreversible public damages have arisen for the land owners and the state treasury. In order to compensate for the damages of the Treasury and to eliminate the citizen nuisance, a new zoning and parcelling plan has become a prior necessity.

In order to solve the property problems of the area, various studies have been carried out with the coordination of different institutions such as Municipality of Aksu, Antalya Metropolitan Municipality, General Directorate of Land Registry and Cadastre and Ministry of Treasury and Finance. Primarily an agreement was signed between Municipality of Aksu district, Antalya Metropolitan Municipality and the Ministry of Treasury and Finance to compensate the loss of the government. Then the Çalkaya Region is declared as "Urban Transformation and Development Project Area". The 1/25000, 1/5000 and 1/1000 scale master and zoning plans have been produced by Antalya Metropolitan Municipality and a private law which rules only in the project region has been approved by The Grand National Assembly of Turkey. Finally, parcelling plans have been made and the new title deeds have been given to property owners allowing to reconstruct the area.

Keywords:

Urban Transformation Project, City Plans, Zoning Plans, Parcelling Plans, Encumbrance on Land Registry

1. Giriş

1.1. Amaç

Yapılacak olan çalışma ile geçmiş tarihlerde imar mevzuatına aykırı olarak yapılmış plan ve parsellasyon işlemlerinden kaynaklı olarak yaşanan mülkiyet ve imar sorunlarının çözümlenmesi, hazine zararlarının karşılanması, vatandaş mağduriyetlerinin ortadan kaldırılması, yaşanabilir bir kentsel yaşam alanı oluşturulması ve bölgenin kalkındırılması amacıyla, imar ve parsellasyon planları yapılarak tapular üzerindeki şerhlerin kaldırılması ve bölgede yıllardır yaşanan sıkıntıların giderilmesi amaçlanmıştır.

* Sorumlu Yazar: Tel: (0242)2495400 Faks: (0242)2430628

E-posta: hakutuk@antalya.bel.tr (Kütük H. A.), ssengir@antalya.bel.tr (Sengir S.), hsari@antalya.bel.tr (Sarı H.), osari@antalya.bel.tr (Sarı O.), skucukogul@antalya.bel.tr (Küçükoğul S.), eyedigöz@antalya.bel.tr (Kuluy Yedigöz E.), agacemer@antalya.bel.tr (Gacemer A. Ö.), helmas@antalya.bel.tr (Elmas H.), feridunuyar@antalya.bel.tr (Uyar F.)

- Hazine zararı ve alacaklarına karşılık verilecek olan parsellerin Hazine adına tescil edilmesine müteakip Hazine tarafından Aksu Belediyesine karşı açılmış olan davalardan vazgeçilecektir.
- Aksu Belediyesi mülkiyetleri bedelsiz olarak Büyükşehir Belediyesine devredilecektir.

İmzalanan sulhname ile hem Aksu belediyesinin Maliyeye olan borçları hem de Maliyenin mevcut durumdan kaynaklanan hak kayıpları telafi edilmiş olacaktır.

2.2. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı (KDGPA) İlanı

5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi hükümlerinin getirdiği imkânlardan faydalanabilmek amacıyla proje alanının; “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ilan edilmesine yönelik Antalya Büyükşehir Belediye Meclisince karar alınmış ve söz konusu KDGPA 09.04.2018 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ve Cumhurbaşkanlığı onayı ile 29.05.2018 tarih 30435 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. İlgili mevzuata göre Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilecek bölgenin 500 hektarın altında olması” gerekçesi ile yaklaşık 1500 hektarlık proje alanı 3 etaba ayrılmıştır.

2.3. Halihazır Haritaların Güncellenmesi ve Mevcut Yapıların Bilgilerinin Toplanması

Proje alanını kapsayacak şekilde 2008 yılı tarihinde oluşturulan onaylı mevcut 74 adet 1/1000 ve 11 adet 1/5000 ölçekli halihazır harita paftaları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı CBS Genel Müdürlüğüne DASK Projesi kapsamında yaptırılan gerçek (true) ortofotolar kullanılarak güncellenmiştir. Arazi bütünlemesi çalışmaları aşamasında, proje alanı içerisinde bulunan 4048 adet yapının (konut, ticaret, sera, depo vb.) kullanıcı tespitleri yapılmış ve binalara ilişkin analiz formları oluşturulmuştur. Bu çalışma ile yapı sahipleri, yapı kullanım amacı, kat adedi, yapı alanı, yapı durumu ve cinsi gibi bilgiler elde edilmiştir.

2.4. Mülkiyet Bilgileri ve Kadastral Altlık

Onaylanan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanı içerisinde yapılan ilk çalışmalarda 134 adedi herhangi bir uygulamaya tabi tutulmamış kadastro parseli, 11.593 adedi ise imar mevzuatınca oluşmuş imar parseli olmak üzere toplam 11.727 adet parsel bulunduğu tespit edilmiştir. Proje alanına giren imar ve kadastro parsellerine ilişkin tapu kayıtları güncellenmiş, tapu kayıtlarındaki hisse hataları düzeltilmiş, 2b alanlarındaki kullanıcı tespitleri dikkate alınarak güncel mülkiyet bilgileri oluşturulmuştur.

Uygulama İmar Planı onama sınırı içinde, tapu sicilinde aktif olan parsellere ait 1/1000 ölçekli parsellasyon planları, 1/1000, 1/5000 ölçekli kadastro paftaları, koordinatlı ölçü krokileri vb. birçok mülkiyet verisi, sayısal ortama aktarılmış, bu verilerden kadastral altlık oluşturulmuştur. Özellikle daha önce yapılan imar uygulamalarında ayırma çapı ile bir kısmı düzenleme dışında bırakılan parseller, mükerrerlik ve kenarlaşma hataları da belirlenerek, mülkiyet haritalarına işlenmiştir.

2.5. Bilgi Sisteminin Oluşturulması

Proje sahası içerisinde yer alan her bir parselin tüm bilgilerini içeren Parsel Kimlik Tablosu hazırlanarak tapu kayıtlarında yer alan veriler (malik türü, tapu alanı, niteliği vb.), tabii tutulduğu imar uygulamaları verileri (İmar Kanununun hangi maddesi ile oluştuğu, yüzde kaç oranında DOP kesildiği, Encümen Kararı tarih ve sayısı vb.), hukuki durumu (dava bilgileri) çalışma altlıkları oluşturulmuştur. Ayrıca proje alanı içinde bulunan yapılara ait yapının durumu, kat adedi, kullanıcı bilgileri vb. bilgilerden yapı kimlik tablosu hazırlanmıştır. Hazırlanan tablolar coğrafi altlık ile eşleştirilmiş ve bu bilgi sistemi üzerinden analiz çalışmaları, sorgulamalar ve raporlamalar yapılmıştır.

2.6. Analizler

2.6.1. Parsel Nitelik Analizi

Planlama Alanı içerisinde yer alan 11.727 adet parselin 134 adedi kadastro, 11.593 adedi ise imar parselidir.

İmar parsellerinin nitelikleri incelendiğinde; bazı parsellerin imar planındaki fonksiyonları ile tapu sicilindeki niteliğinin aynı olmadığı görülmüştür. (Örneğin İmar planında çay bahçesi olan bir parselin tapu sicilinde niteliği arsadır.) Bu parsellerin bulunduğu bölgeye ait imar planları, imar uygulama dosyaları ve tapu kayıtları incelenmiş ve bu incelemeler sonucunda Düzenleme Ortaklık Payından (DOP) oluşturulan 5 adet, Kamu Ortaklık Payından (KOP) oluşturulan 218 adet parsel olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanının güney batısında yer alan ve mahkeme kararı ile tescil edilen 1077 nolu orman parselinin bir kısmının geçmiş tarihlerde yapılan imar uygulamaları ile dağıtım yoluyla farklı imar parsellerine tahsis edildiği, bu imar parsellerinin tapu kayıtlarına orman şerhi ve niteliğinin orman olarak işlendiği belirlenmiştir.

Nitelik	Adet	Alan (m ²)
Tam İhdas Parseli	1471	1.733.068
Kısmi İhdas Parseli	241	112.723
TOPLAM	1712	1.845.991

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne bölgedeki imar uygulama dosyalarında yapılan araştırmalar ve hazırlanan Müfettiş Raporları incelendiğinde; bölgede 1.845.991 m² ihdas parselinin oluşturulduğu bunun yaklaşık 1.100.000 m²'sinin usulsüz olarak elde edildiği tespit edilmiştir.

2.6.3. Parsel Büyüklük Analizi

Planlama alanında yer alan 11.727 adet parselin büyüklükleri incelendiğinde; 3 m² ile 150.000 m² arasında yüzölçümüne sahip parsellerin yer aldığı görülmektedir (Tablo 3).

Parsellerin %74.6'sı, 0-499 m² arasında, %10.5'i, 500-999 m² arasında, %4.8'i, 1000-1999 m² arasında, %3.7'si, 2000-2999 m² arasında, %2.2'si, 3000-3999 m² arasında, %1.3'ü, 4000-4999 m² arasında, % 2.9'u ise 5000 m²'nin üzerindedir.

Nicelik olarak incelendiğinde parsel sayısının büyük bölümü 0 ile 499 m² arasındadır ancak alansal dağılım açısından bakıldığında yüzölçümü 5000 m²'nin üzerindeki parseller %30.97 ile ilk sırada yer almaktadır.

Tablo 3: Parsel Büyüklük Analizi Tablosu

Parsel Yüzölçümleri (m ²)	Parsel Sayısı		Alan	
	Adet	Oran (%)	m ²	Oran (%)
0 – 499	8747	74.6	3.054.589	28.92
500 - 999	1227	10.5	797.566	7.55
1000 - 1999	563	4.8	799.444	7.55
2000 - 2999	433	3.7	1.037.694	9.83
3000 - 3999	260	2.2	906.206	8.58
4000 - 4999	157	1.3	697.278	6.60
5000'den Fazla	340	2.9	3.270.585	30.97
TOPLAM	11.727	100	10.563.371	100

2.6.4. Mülkiyet Analizi

Planlama alanı içerisinde yer alan toplam 11.727 adet parselin Aksu Tapu Müdürlüğünden güncel tapu kayıtları alınarak mülkiyet bilgileri ayrıntılı olarak incelenmiş ve gruplandırılmıştır. Tabloda görüldüğü üzere parsellerin %65.8'i şahıs mülkiyetindedir. Maliye Hazinesinin tam hisseli 286 adet parseli, hisseli ve davalı olarak ise toplamda 97 adet parseli bulunmaktadır. Aksu Belediyesi ve Hazine mülkiyetlerinin bir kısmı üzerinde şahıs işgalleri vardır. Proje alanı içerisinde Büyükşehir Belediyesinin 3 adet, Muratpaşa Belediyesinin 1 adet, Aksu Belediyesinin ise 224 adet parseli vardır. Proje alanı içerisinde yer alan toplam 2868 adet 2b parselinin 2392 adetinin tapu kayıtlarında kullanıcı belirtmesi bulunmakta, 476 adetinde kullanıcı belirtmesi bulunmamakta, 32 adetinin ise Kadastro Mahkemesinde davası devam etmektedir. Çalışma süreci içerisinde 2b parsellerine ilişkin ilgili mevzuat uyarınca vatandaşlara satış işlemleri Defterdarlık tarafından sürdürülmektedir. Hazine parsellerine ilişkin, 2b şerhli olup olmadığı, kamu parsellerine tahsisinin yapıp yapılmadığı, davalı olup olmadığı gibi birçok parametre ile ayrıntılı analizler yapılmıştır.

Tablo 4: Parsel Büyüklük Analizi Tablosu

Mülkiyetler	Adet	Alan (m ²)	Oran (%)
2b	2774	2.110.535	20.3
2b+Aksu	61	132.426	1.3
2b+Aksu+Davalı	1	309	0
2b+Aksu+Şahıs	4	23592	0.2
2b+Davalı	5	35229	0.3
2b+Şahıs	22	123.355	1.2
2b+TEDAŞ	1	502	0
Aksu Belediyesi	224	118.866	1.2
Büyükşehir Belediyesi	3	3561	0
Davalı	47	35.876	0.3
Hazine	286	424.616	4.1
Hazine+Aksu	13	22.024	0.2
Hazine+Davalı	7	7.609	0.1
Hazine+Şahıs	72	382.913	3.7
Hazine+Şahıs+Aksu	5	30.497	0.3
Muratpaşa Belediyesi	1	7.990	0.1
Şahıs	8139	6.854.815	65.8

Şahıs+Aksu	58	75.085	0.7
Hazine+Şahıs+Büyükşehir	1	2.919	0
Şahıs+Tedaş	3	20.522	0.2
TOPLAM	11.727	10.413.241	100

2.6.5. Yapı Analizi

Planlama alanında yer alan 4048 adet yapının yapı cinsi, durumu, fonksiyonları, kat adetleri, ruhsat durumları başlıkları altında kapsamlı analizler yapılmıştır. Parselasyon planı aşamasında yapılan analizler sonucu tespit edilen ruhsatlı, iskânlı yapılar uygulamada yerinde korunmuştur.

Tablo 5: Ruhsatlı Yapılar Analizi Tablosu

Ruhsatlı Yapılar Niteliği	Adet
İnşaatı Tamamlanarak İskân Almış Parseller	73
Ruhsat Almış, Tamamlanmamış Parseller	105
Ruhsat Almış, İnşaatı Başlamamış Parseller	46
TOPLAM	224

3. Uygulama Süreci

Yapılan tüm veri toplama, düzenleme ve akıllandırma işlemlerinden sonra, analizler ve sorgulamaların sonucu olarak, planlama ve parselasyon işlemlerinin birlikte yürümesi ile daha sağlıklı bir sonuca ulaşılacağı görülmüştür. Proje süresinin kısıtlı olması ve sürecin sonunda uygulanabilir bir planın ortaya konulabilmesi için taslak imar planları üzerinden sürekli DOP-KOP dengesi kontrolü ve dağıtım işleminin ilgili mevzuatına uygun şekilde yapılması için imar planında mütemadi olarak düzeltmelerin yapılması elzem olmuştur. Planlama ekibi ile parselasyon ekibinin yapılan her işlem adımında bir birlerine geri bildirim yaparak gerekli düzeltmelerin yapılması sağlanmıştır. Halihazırda uygulamaya giren parsellerin yaklaşık yüzde doksanının imar parseli olması dolayısıyla, parselasyon işleminde bu parselleri bölmeden ve yerinde koruyarak dağıtım yapılabilmesi için plan taslağında plan iskelet kurgusu değiştirilmeden düzeltmeler yapılmıştır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, bir kuyumcu hassasiyetiyle oluşturulmuş, plan hazırlanırken ada bazında dağıtım işlemleri tamamlanarak parsel oluşumuna hazır imar adaları üretilmiştir.

3.1. Planlama Süreci

Proje alanı içerisinde geçmiş tarihlerde yapılmış olan imar planları incelendiğinde alanın neredeyse tamamının konut, ticaret vb. kullanım fonksiyonları olarak planladığı görülmüştür. Önceki mevcut imar planlarındaki planlama nüfusu ile yapılan hesaplamalara göre donatı alanlarının 2.700.000 m² eksik olduğu tespit edilmiştir.

Yapılacak plan çalışması ile donatı alanı yüzdesinin imar mevzuatının öngördüğü rakamlara yaklaştırılması hedeflenmiş bu hedefe ulaşabilmek için bazı 'donatı alanı kaynakları' öngörülmüş ve planlama kurgusu bu varsayımlara göre oluşturulmuştur. Buna göre;

- Mevcut konut parselleri, "Ticaret" ve "Turizm" gibi kullanımlara dönüştürülmüş, nüfus düşürülmüş ve donatı alanı ihtiyacı azaltılmıştır.
- Bölgedeki küçük ada-parseller büyük ada-parsellere dönüştürülerek kapatılan yollardan yeni ihdas alanlarının elde edilmesi sağlanmış, bu alanlar düzenleme ortaklık payı oranını düşürmek için terk edilmiştir.
- Henüz uygulama görmemiş kadaströ parsellerinden %40 oranında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmıştır.
- 3194 sayılı kanunun 15. ve 16. maddeleri ile oluşan imar parsellerinden önceki kesinti miktarlarını %40'a tamamlayacak kadar ek Düzenleme Ortaklık Payı kesinti yapılmıştır.
- Donatı alanlarında kullanılmak üzere;
 - Bölgede yer alan Aksu Belediyesi mülkiyetinde bulunan parsellerin sulhnameye istinaden Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine devri sağlanmıştır.
 - Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan davalı ve 6292 sayılı kanunun 2/b maddesi kapsamında doğrudan hak sahiplerine satılabilecek durumda olmayan parsellerin sulhname ve 5393 sayılı kanunun 73. maddesi kapsamında Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine harca esas bedel üzerinden devri sağlanmıştır.

Yapılan çalışma ile imar parsellerinin tescillenmiş tapu alanının kesinti yapılmadan, metrekaresinin tam olarak dağıtılması hedeflenmiş, ancak elde edilen bu ek kaynaklara rağmen donatı alanları için yeterli alan üretilmemiştir. 3194 sayılı kanunun 18. maddesi sonucu oluşan parsellerden %5'e kadar 2.kez DOP kesintisi yapılması zorunlu hale gelmiştir.

3.2. Yasal Düzenleme

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde; Bölgede yapılacak yeni imar uygulaması işlemi sırasında mahkeme kararlarının ve müfettiş raporlarının gerekçelerinin yerine getirilip getirilmediğinin kontrol edileceği, bunun da

kök tapuya dönülmesi anlamı taşıdığı, bu gerekçelerin yerine getirilmediği takdirde tapu tescillerinin yapılamayacağı belirtilmiştir. Kök tapuya dönülmesi halinde;

- Geçmiş tarihlerde yapılan 70'in üzerinde imar uygulaması sonucu oluşturulmuş usulsüz ihdas parsellerinin arazide karşılığı yoktur ve tazmini zorunludur.
- Kök tapuya dönülerek imar uygulaması yapılması durumunda teknik sorunların çözümü için süre belirlenememektedir.
- Ağır maddi bedeller ve öngörülemeyen idari ve yargı süreçleri oluşacaktır.

Bu nedenlerle kök tapuya dönme imkânı bulunamamıştır.

Mevzuata uygun olarak hesap edilen donatı alanlarının oluşturulabilmesi için yukarıda açıklanan çözümler ile birlikte %5 ek DOP kesintisi yapılması zorunluluğu doğmuştur. Bununla birlikte proje alanında çok sayıda mükerrer tescil edilen parsel bulunmaktadır. Ayrıca parsellerde alan hataları ve sicil kayıtlarında hisse hataları bulunmaktadır. Alan hataları ile birlikte diğer hataların Tapu Kadastro Mevzuatına göre düzeltilmesi durumunda sonuca ulaşmak için net bir süre öngörülememiştir. Bu sebeplerden dolayı sadece proje alanında geçerli olmak üzere özel bir kanuni düzenleme gereği ortaya çıkmış, TBMM'nde kabul edilmiş⁽¹⁾ ve parselasyon planı sözkonusu yasa çerçevesinde hazırlanmıştır.

3.3. Parselasyon Süreci

İmar mevzuatı çerçevesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onama sınırı, KDGPA sınırı ve proje alanı çevresinde yapılmış olan parselasyon planlarının düzenleme sınırları da gözeticilerle, düzenleme sınırı belirlenmiştir. Düzenleme sınırı belirlenirken yönetmelikteki amir hükümler ile birlikte, bölgesel kriterler de değerlendirmeye alınmıştır. Hâlihazırda yapı ruhsatı alan ve iskân edilirdurumdaki yapıların yoğunlukla tamamlandığı tapu kayıtları üzerinde iptal kararı şerhi bulunmayan bölgeler uygulama sınırı dışında bırakılmıştır. Böylece son durumda imar uygulamasına alınan parsel sayısı 11.680 adete düşmüştür. Bölgede açılan davalarda parselasyon planı iptal kararları, gerekçeleri ve daha önce yapılan imar uygulamalarında farklı bölgelere taşınan parselleri de kapsayacak şekilde düzenleme sınırı belirlenmiştir. Daha önceki imar planlarında oluşan donatı alanları belli bölgelerde yoğunlaştığı, bu proje kapsamında üretilen donatı alanları ise planlama sahasında homojen şekilde planlanmış olduğundan, ayrıca sulhname gereği anlaşmaya varılan Maliye Hazinesine devredilecek alanlar için tüm proje alanı içerisinde bir çalışma gerekliliği doğması sebebiyle parselasyon planı etaplara ayrılamamış, tüm proje alanı için tek bir düzenleme sahası belirlenmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen, imar mevzuatında ve yasal içtihatlar sonucu düzenleme ortaklık payı hesabında dikkate alınacak alanlar hesap edilmiş, bu alan düzenlemeye giren parsel alanlarının toplamına oranlandığında yasa ile belirlenen azami oranın üzerinde kaldığı görülmüştür.

Düzenleme ortaklık payı oranını, yasal sınır olan % 40'ın altına indirmek için;

Daha önceki imar uygulamasında düzenleme ortaklık payı olarak kamuya terk edilen yol, park, meydan vb. tescile konu olmayan umumi hizmet alanlarından ihdas edilen alanlar, Tapu Kanununun 21. maddesi ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Tapu Dairesi Başkanlığının 16.03.2018 tarih E.731376 sayılı yazısına istinaden Antalya Büyükşehir Belediyesi adına tescil edilmiş, Danıştay 6. Daire 2012/1904 E. 2013/6299 K. gereğince önceki kullanım amacına paralel olarak düzenleme ortaklık payına terk edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ile oluşan parsellerden, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 18. Maddesi uyarınca % 5 oranında ilave düzenleme ortaklık payı kesilmiştir.

3194 sayılı yasanın 15. ve 16. Maddeleri ile oluşan parsellerden, "İmar Kanununun 18inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi Ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" in 11. maddesi gereği, işbu uygulamada hesap edilen düzenleme ortaklık payını tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınmıştır.

Gerek sulhname gerekse 5393 sayılı kanunun 73. Maddesi uyarınca Aksu Belediyesi ve Maliye Hazinesi (2b kullanıcı tespiti yapılanlar hariç) mülkiyetinde bulunan parsellerin Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine devri sağlanmış, bu parsellerden yeteri kadar alan, Antalya Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.12.2018 tarih 1128 sayılı kararına istinaden terk edilerek kadastro parsellerinden kesilecek olan düzenleme ortaklık payı oranı yasal sınır olan % 40'ın altına indirilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi gereğince kesilen DOP ile oluşturulan tesisler dışında; uygulama sahasında, kamu hizmeti gören kreş, hastane, belediye hizmet alanı vb. tesisler, daha önceki imar uygulamaları ile oluşturulan kamu parsellerinde bulunan hisseler ile oluşturulmuş, yetersiz kalan miktar ise Aksu Belediye ve Maliye Hazinesinden Büyükşehir Belediyesine devri yapılan hisseler ile tamamlamıştır.

Çalışma süresi içerisinde proje alanında mülkiyeti olan vatandaşlarımızdan gelen, aynı bölgede yer alan farklı parsellerin birleştirilmesine yönelik talepler ile geçmiş tarihlerde yapılmış olan usulsüz imar uygulamaları ile birçok parsel küçük miktarlarda hisseler ile hissedar olarak tahsis edilen mülkiyetler teknik ve hukuki olarak değerlendirmeye alınmış, zemin kullanımları da dikkate alınarak mümkün olduğunca toplanmış, müstakil ve/veya az hissedarlı parsel oluşumu sağlanmıştır. Ancak aynı malike ait birbirine uzak parseller, diğer maliklere ait parsellerin yerinde korunması zorunluluğundan birleştirilememiştir.

Uygulama imar planı ile daha önceki imar planlarına göre yapılmış uygulamalar sonucu kazanılmış haklar örneğin geniş yoldan cephe alması, köşe parsel konumunda bulunması vb. korunmaya çalışılmıştır. Ancak yeni plan tasarımı ile bazı yolların güzergahlarında değişiklikler yapılmıştır. Hazırlanan parselasyon planında ve dağıtım işlemlerinde maliklerin daha önceki kazanılmış hakları korunmaya çalışılmış, yeni imar parsellerine tahsisler yine aynı hakları kazanacak şekilde yapılmıştır.

Sulhname ve 5393 sayılı kanunun 73. Maddesi uyarınca Aksu Belediyesi ve Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan parsellerden Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetine devri sağlanan parseller, kamu hizmet alanlarının oluşumunda kullanılmasının yanında, imar barışı ile hâlihazırda iskân edilen konut, ticaret vb. yapı sahiplerinin doğrudan alım haklarını koruyacak ve kooperatif sorunlarının çözümüne yönelik imar planlarında “Belediye Özel Koşullu Gelişme Konut Alanı” olarak ayrılmış alanların temini işlemlerinde de kullanılmıştır. Böylece mülkiyete yönelik dağıtımdan kaynaklanan sorunlar da çözüme kavuşturulmuştur.

Proje alanı içerisinde henüz satışı tamamlanmamış birçok 2b parseli bulunmaktadır. Uygulama sahasının çok büyük bir alana sahip olması, parsel sayısının çok fazla olması, topografik yapıdaki farklılıkların, imar planı tasarımında ada formlarının oluşturulmasında kısıtlayıcı nitelikte olması, alanda bulunan 2b bloklarının mevcut mülkiyet dokusuna uymaması ve geometrik olarak şekilsiz olması, Maliye Bakanlığı ile yapılan sulhname gereği 300.000 m² alanın imar uygulaması neticesinde Maliye Bakanlığına tahsis edilecek olması, alanda kamu yararı gözetilerek büyük alan kullanımı gerektiren üniversite, eğitim, sağlık vb. kamu alanlarının yer alması, daha önce yapılan imar uygulamalarında mülkiyetlerin parçalanarak farklı yerlere dağıtılmış olması ve bu hisselerin birleştirilmesine yönelik çok sayıda vatandaş talebinin bulunması, 2b bloğu olarak belirlenen sahanın büyük bir kısmının meskûn mahal niteliğinde olması gibi faktörler, parselasyon işlemi sırasında yeni parsellerin buldukları yerden tahsis edilmesini oldukça zorlaştırmıştır. Ayrıca, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 26.03.2018 tarih 10027 sayılı ve 30.03.2018 tarih 10626 sayılı yazıları 2b şerhli parsellerin 2b bloğu dışına tahsisine engel teşkil etmiştir. Projenin özellikle kuzey bölgesinin tamamını kapsayacak 2b bloğu içindeki parsellerin 2b bloğu dışına çıkarılabilmesi serbestliği, bu bölgenin 6292 sayılı kanunun 8. maddesi uyarınca proje alanı ilan edilmesiyle elde edilmiştir. Bu kapsamda, 2b proje alanı olarak ilan edilmesi istenilen alanın kanunda sayılan belgeleri hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına sunulmuştur. Yaklaşık 543 ha. alan Milli Emlak Genel Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü ve Çevre Şehircilik Bakanlığı onayı ile 2b proje alanı ilan edilmiştir. Çalkaya bölgesi için çıkarılan özel yasa hükümleri ile birlikte değerlendirilerek, bölgeye ait imar planı ve parselasyon planı yapma ve onama yetkisi Antalya Büyükşehir Belediyesine verilmiştir.

Hazırlanan parselasyon planları Antalya Büyükşehir Belediye Encümeninin 27.12.2018 tarihli toplantısında görüşülerek onaylanmış, 28.12.2018 tarihinde bir ay süreyle askıya çıkarılmıştır.

Askı süresince gelen itirazların tamamı, 30.01.2019 tarihli Büyükşehir Belediyesi Encümeni toplantısında görüşülerek karara bağlanmıştır. Encümence kabul edilen itirazlar için gerekli değişiklikler yapılarak uygulama dosyası son halini almıştır. 04.03.2019 tarihinde tapuya tescille sonuçlanan proje baştan sona yaklaşık 1 yıl içerisinde sonuçlandırılmıştır.

4. Sonuç ve Öneriler

Çalkaya bölgesi özelinde yapılan bu uygulamada karşılaşılan engeller, çözümü ve tescil sonrasında açılan dava gerekçeleri göz önüne alındığında, imar uygulamalarının değer esaslı olarak gerçekleştirilmesi gerekliliğini bir kez daha göz önüne sermiştir. Yapılacak yeni bir mevzuat düzenlemesi ile özellikle oluşmuş imar parselleri üzerinden imar uygulaması yapılacak alanlarda değer esaslı parselasyon işleminin, değer artışı payının hesabı ile ilave DOP kesintisi ve değere dayalı DOP dengesinin de sağlanması yönünden gerekli olduğu düşünülmektedir. Böylece maliklerin imar planı ve uygulaması sonucu, kazanımları da birbirine yakın ve dengeli olacaktır. İmar uygulaması ile edinilecek rantın eşit ve dengeli şekilde dağıtımının yapılması, açılacak davalarda gerekçenin eşdeğer alandan tahsisinin ihlali yönünde olmasının önüne geçeceği kanaatine varılmıştır.

Bilindiği üzere uzun yıllardır tartışılabilen bir diğer konu, meri mevzuatta açıkça adı geçmeyen donatı alanlarının düzenleme ortaklık payından mı yoksa kamu ortaklık payından mı oluşturulacağıdır. İmar mevzuatında ve bu konuda oluşmuş yargı içtihatlarında bazı kullanım fonksiyonları için net tanımlama yapılmıştır. Ancak 14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği” ve eklerinde yapılan her bir tanımlamanın Genel Hizmet Alanı mı yoksa Kamusal Hizmet Alanı mı olduğu konusunda net bir yasal düzenleme yapılması gerekmektedir. Hatta mümkünse ayırım yapılmadan tek başlık altında düzenleme ortaklık payı olarak çözümü hedeflenmelidir. Mevcut DOP oranının mekânsal planlar yönetmeliği ile belirlenen minimum donatı alanı kriterini karşılamadığı görülmektedir.

İmar uygulaması işlemi ve dayanağı olan yasa ve yönetmelikler, yeni oluşan imar parsellerinin çok hisseli değil tam tersine tek malike tahsisini hedeflemelidir. Özellikle parselasyon iptal kararları bulunan ve mülkiyet problemlerinin kaosa dönüştüğü bu tip alanlarda, İmar mevzuatında hisselerin çözülerek, müstakilleşme yapılabileceği açıkça belirtilmelidir.

Özellikle bir takım sorunlar içeren ve/veya planlamaya yeni açılan proje alanlarında kentin sağlıklı yapılaşması için kurumlar arası iletişim ve birlikte çalışmasının büyük önem arz ettiği, sorunların çözümü konusunda hızla yol alındığı tespit edilmiştir.

Mevcut mevzuatta parselasyon planlarının kaç kez askıya çıkması gerektiği açık bir şekilde belirtilmediğinden parselasyon planı yapmaya yetkili idareler bu süreçte çıkmaza girmekte ve idareler arasında birbirinden farklı

uygulamalar gerçekleşmektedir. Kimi uygulama alanlarında 3-4 kez ve bazen daha fazla askıya çıkmak zorunda kalınması bir kısır döngü yaratmakta, parselasyon planı yapılan bölgelerin kentleşmeye hızlı bir şekilde geçmesini önlemekte, vatandaş ve idareleri maddi, manevi yormaktadır. Sorunun Kadastro tesisi işlemleri örnek alınarak bir aylık askı akabinde itirazların değerlendirilmesi sonucu on beş günlük kesinleşme askısı yapılarak çözülebileceği düşünülmektedir.

Sağlıklı, güvenli, yaşanabilir, sürdürülebilir, her türlü teknik ve sosyal alt ve üst yapısı çözümlenmiş yerleşim alanları için imar planları ile kentin teknik altyapısı konusunda da yüzey modellemesinin, altyapı planlamasının çalışması yapılmalıdır. Altyapı tesislerinin doğru konumlandırılması ve koordinatlarına (yatay ve düşey (kot)) ilişkin verilerin sağlıklı olması, imar planlarına uygun olarak, yollarda kırmızı kot uygulamasının yapılmış olmasına bağlıdır.

Kaynaklar

⁽¹⁾ 10.12.2018 tarih ve 30621 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış 7153 sayılı “Çevre Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”da 3194 sayılı yasanın geçici 18. Maddesi.