3194

ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununa göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin, nerelerde ve ne şekilde uygulanacağı ve bununla ilgili diğer kavram ve hususlara açıklık getirmektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, belediye ve mücavir alan sınırları ile bu sınırlar dışında düzenlenmiş uygulama imar plânı alanları içindeki binalı veya binasız arazi ve arsa düzenlemelerini kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 13 üncü ve 18 inci maddeleri ile 44 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte yer alan tanımlar aşağıdadır:

a) Ada bölüm krokisi: Düzenlemeye giren parsel sınırlarının, imar adaları ve yollarının, uygulama sonucu oluşan tescile tabi olmayan alanların, pafta bölümlemesinin ve düzenleme sınırının gösterildiği ölçekli krokidir.

b) Arsa: İmar planı ve imar mevzuatına göre oluşmuş imar parselidir.

c) Ayırma çapı: Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için düzenlenen üzerinde parselin tescilli yüzölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımların yüzölçümünü gösteren, ilgili idarece onaylanan krokidir.

ç) Düzenleme ortaklık payı (DOP): Düzenleme alanındaki ve bölgedeki yaşayanların kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını elde etmek ve/veya düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında; düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden, imar planındaki kullanım kararlarına göre yüzde kırk beşe (% 45) kadar düşülebilen miktardır. Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgede yaşayanların ihtiyacı olan ve herkesin ortak kullanabileceği, kamusal alanı ifade eder ve bölgede yaşayan insanların ortak kullanımı dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz.

d) Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO): Bir düzenleme sahasındaki toplam düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içinde düzenlemeye giren kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır. Düzenleme ortaklık payı oranı, virgülden sonra yedi basamak olarak hesaplanır.

e) Düzenleme sahası: Sınırı tespit edilerek, parselasyon planı yapılmasına karar verilen sahadır.

f) Düzenleme sınırı: Parselasyon planı yapılacak alanın dış sınırıdır.

g) Düzenleme sınır krokisi: Düzenleme sınırını, düzenlemeye kısmen ya da tamamen giren kadastro parsellerini ve imar adalarını koordinatlarına göre gösterecek şekilde düzenlenen krokidir.

ğ) İfraz: Bir parselin imar mevzuatına uygun olarak bölünerek, birden fazla parsel oluşturulmasıdır.

h) İmar parseli: İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve bu Yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

ı) İrtifak hakkı cetveli: Arazi ve arsa düzenlemesine tabi parsellerde tescilli irtifak hakkının uygulama sonucu zeminde isabet ettiği parsellere dağılımını gösteren cetveldir.

i) Kadastral parsel: Herhangi bir imar düzenlemesi yapılmamış, kadastro mevzuatı uyarınca oluşarak tescil edilmiş parsellerdir.

j) Mal sahipleri araştırma özet formu: Düzenlemeye giren taşınmazların, ada ve parsel numaralarını, tapu alanlarını, hisse oranlarını ve hissesine karşılık gelen alanları,

maliklerinin ad, soyadı ve baba adlarını, hisse miktarına karşılık kesilen düzenleme ortaklık payı ile kesinti sonucu oluşan tahsis miktarını, dağıtım sonucu tahsis edildiği imar ada ve parsel numarası ile parsel alanını, tahsis edildiği parsel hissesi ve hissesine karşılık gelen alanı ve varsa kamulaştırma, bağış miktarları ile oluşan imar parselleri yüzölçümlerini, uygulamaya alınan parsel numaralarının sırasına göre gösterildiği cetveldir.

k) Özet cetveli: Düzenleme sahasına giren parsellerin tapu alanlarının, düzenlemeye giren ve girmeyen kısımlarının, düzenleme ortaklık payı hesabının, parsellerin düzenleme ortaklık paylarının varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir.

l) Parselasyon planı: İmar Kanununun 18 inci maddesi hükümlerine ve uygulama imar planına uygun olarak imar parsellerinin oluşturulduğu, parselasyon planı açıklama raporu, parselasyon paftaları ile tescile esas belgeleri içeren uygulama dosyası ile bir bütün olan plandır.

m) Röleve krokisi: İmar adası içerisindeki imar parsellerinin veya parsel sınırlarının, koordinat ve cephe uzunluklarının gösterildiği krokidir.

n) Tescil sayfası: Yüzölçümü, malik ve tescili ilgilendiren tüm bilgilerin bulunduğu tescile esas cetveldir. Tescil sayfasında, parselin imar planındaki kullanım kararına göre cinsi, umumi ve kamu hizmet alanlarına konu ise DOP'tan karşılandığı, parselasyon planı ile tescile konu olan irtifak, şerh ve beyanlar gösterilir.

o) Tescile esas dağıtım cetveli: Düzenlemeye giren taşınmazların, ada ve parsel numaralarını, tapu alanlarını, hisse oranlarını ve hissesine karşılık gelen alanları, maliklerinin ad, soyadı ve baba adlarını, hisse miktarına karşılık kesilen düzenleme ortaklık payı ile kesinti sonucu oluşan tahsis miktarını, dağıtım sonucu tahsis edildiği imar ada ve parsel numarası ile parsel alanını, tahsis edildiği parsel hissesi ve hissesine karşılık gelen alanı ve varsa kamulaştırma, bağış miktarları ile oluşan imar parselleri yüzölçümlerini, tescil edilecek yeni imar ada ve parsel numarası sırasına göre gösteren cetveldir.

ö) Tevhit: Birden fazla birbirine bitişik parselin imar mevzuatına uygun olarak birleştirilmesidir.

p) Umumi ve kamu hizmet alanları: Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan, ibadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları, pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, spor alanı, teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, kent meydanı, kent parkı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı ve mesire alanları,

resmî kurum alanı, idari tesis alanı, mezarlık alanı, bunun dışında kamusal ihtiyaçlara göre ortaya çıkacak imar planı kararıyla belirlenen diğer umumi ve kamu hizmet alanları ile taşkın kontrol tesisidir.

r) Yapı-muhdesat cetveli: Arazi ve arsa düzenlemesine tabi parsellerde tescilli yapı/muhdesadın uygulama sonucu zeminde hangi parselde kaldığını gösterir cetveldir.

İKİNCİ BÖLÜM

İmar Planlarında Umumi ve Kamu

Hizmeti Alanlarına Ayrılan Alanlar

Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin oluşturulması

MADDE 5 – (1) İmar planları ile umumi hizmet veya kamu hizmetleri kullanımı getirilen alanların öncelikle 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre uygulama yapılarak, **(Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare:** *bu Yönetmelikteki öncelik sırasına göre***)** DOP'tan oluşturulması esastır.

(2) Ancak özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazlar;

a) Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar öncelikle İmar Kanununun 18 inci maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,

b) Daha önce uygulama görmüş, ancak mevcut ya da sonradan yapılan imar planlarında umumi ya da kamu hizmet alanlarına denk gelen taşınmazlar ile uygulamada umumi hizmet veya kamu hizmet alanları toplamının yüzde kırk beşi (%45) aşması halinde, %45 kesildikten sonra aşan miktara karşılık gelen alanlar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak ya da satın alınmak suretiyle,

ilgili kamu kurum ve kuruluşunca kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilir.

(3) İlgisine göre trampayı yapacak idarece trampaya konu edilebilecek kamu mülkiyetindeki taşınmazların değerlemesi yapılarak ilgilisine tebligat yapılır. Taşınmaz sahipleriyle uzlaşma sağlanması halinde Kamulaştırma Kanunu kapsamında trampa işlemi gerçekleştirilir. 10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanunu kapsamındaki kamu idarelerince yapılacak trampa işlemlerinde kullanılacak parseller, Milli Emlak Genel Müdürlüğünden talep edilir. Belediyeler ve diğer ilgili idarelerce verilen

hizmetler kapsamında yapılacak trampa işlemlerinde kendi mülkiyetlerindeki taşınmazlar kullanılır.

(4) İkinci fıkranın (b) bendine göre işlem tesis edilerek kamulaştırılması gereken taşınmazlar, 5 yıllık imar programı çerçevesinde kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre sorumlu idarenin kararı ile en fazla 1 yıl uzatılabilir.

(5) Kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan alanlardaki ağaçlar/yapılar, ilgili idarece bedeli/enkaz bedeli ödenerek sökülür ve yıkılır.

(6) Kamu kullanımına ait sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının, Hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla trampa yapılması hâlinde, şahıs veya özel hukuk kişilerinden hiçbir vergi, resim, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

(7) **(Danıştay Altıncı Dairesinin 8/6/2021 tarihli ve E.:2020/5904 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan fıkra:** *10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu gereğince, büyükşehir belediyelerinin ve ilçe belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan ve düzenleme ortaklık payı kesintisi ile elde edilen alanlarda; Büyükşehir Belediye Kanunu uyarınca büyükşehir belediyesinin haklarının saklı kalması kaydıyla ilçe belediyesince projesiyle birlikte müracaat edilmesine rağmen büyükşehir belediyesince, 3 ay içerisinde yapımına başlanılmayan çevre düzenlemesi, altyapı tesisleri ve belediyelerce yapılması gereken tesisler ile imar planındaki kullanım amacına yönelik kamu hizmetleri, ilçe belediyesince proje geliştirerek gerçekleştirilebilir.***)**

Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda özel tesis yapılması

MADDE 6 – (1) Yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere, uygulama imar planında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılıp da kamuya geçişi sağlanamayan özel mülkiyete konu yapı yapılabilecek alanlarda, imar planıyla getirilen kullanım alanı sınırları içerisindeki tüm maliklerin talebinin olması ve imar planında ayrılan kamu hizmet tesis alanlarını yapmakla yükümlü idarenin uygun görmesi halinde imar planındaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.

(2) Özel tesis yapılacak taşınmazın tapu kaydına, kamu hizmet tesis alanlarını yapmakla yükümlü idare tarafından; imar planındaki kullanım fonksiyonu ve süresi ile imar planındaki kullanım amacı dışında kullanılamayacağı, hiçbir şekilde imar plan değişikliği ile özel mülkiyete konu fonksiyon getirilemeyeceği, umumi ve kamu hizmet fonksiyonu dışında kullanılamayacağına dair tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılır.

(3) Bu alanlarda yapılacak tesislerle ilgili ruhsata esas tüm projelerin, kamu hizmetini sunmakla yükümlü idarece, daha sonra üzerindeki yapıyla kamulaştırıldığında kamusal faaliyetin ilgili mevzuatı çerçevesinde sürdürülebileceğinin uygun görülerek onaylanması ve yapım süresince denetiminin yapılması şartı ve denetim yapacak ilgili personelin bildirilmesi ile ruhsat vermeye yetkili ilgili idaresine görüşünü ve projelerini göndermesi sonrasında imar planındaki yapılaşma şartlarına göre ruhsat alınarak inşaata başlanabilir. Ancak tesis, yapım işlerine başlanılmasından, yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanıma hazır hale gelinceye kadar yükümlü idare ve ruhsatı veren idarenin kontrol ve takibine tabi olur.

(4) İmar planındaki kullanım amacına göre kamu hizmetini sağlamakla yükümlü idarenin yatırım programında olmaması halinde idarenin onayıyla, yine ilgili idarenin izin ve kontrolünde parsel maliki tarafından yapılacak özel tesis, 10 yıl süre ile özel tesisi yapan parsel maliki tarafından kullanılır. Bu süre idarenin onayıyla 5'er yıllık periyotlar halinde uzatılabilir. İlgili idare süre bitiminden 1 yıl öncesinde kamulaştıracağını parsel malikine 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanununa göre bildirir. Kullanım süresinin bitmesinden sonra kamu hizmetini sağlamakla yükümlü idare, parseli ve üzerindeki izin verilen muhdesatı, Kamulaştırma Kanununa göre kamulaştırmak suretiyle kamuya geçişini sağlar. İmar Kanununun 13 üncü maddesine göre işlem yürüten parsel malik/malikleri bu alanın üzerindeki yapıyı başka amaçla kullanmayacağını ve süre bitiminde muhdesatıyla beraber kamu kullanımına geçeceğini bilir, kabul ve taahhüt eder.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İfraz ve Tevhit Uygulamaları

İfraz ve tevhit işleri

MADDE 7 – (1) İmar planı bulunan alanlarda İmar Kanununun 15 inci ve 16 ncı maddelerine göre ifraz ve tevhit işlemleri, ikinci fıkradaki istisnalar dışında ancak parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda parsel maliklerinin tümünün muvafakati ile uygulama imar planlarına uygun olarak yapılabilir.

(2) İstisnalar şunlardır:

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.

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.

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.

ç) Büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımları.

(3) 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.

(4) 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 resen; 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.

(5) İfraz sonucu oluşacak parsellerdeki mevcut ya da oluşacak yapı alanlarının toplamı, imar planındaki emsal oranının ifraz sonucu oluşan parsele denk gelen miktarını aşamaz.

İfraz ve tevhit işleminde istenilen bilgi ve belgeler

MADDE 8 – (1) İfraz ve tevhit için;

a) Değişiklik haritaları yapım ve kontrol bilgileri formu,

b) 1/1000 ölçekli aslı gibidir onaylı uygulama imar planı ve sayısal verileri,

c) Son 6 ay içinde alınmış takyidatlı tapu kayıtları,

ç) İlgili kadastro müdürlüğünden 11 inci maddeye göre alınan onaylı mülkiyet raporu ve ekleri,

d) Uygulamanın talep üzerine yapılması durumunda;

1) Özel ve tüzel hukuk kişileri tarafından talep ediliyorsa, taşınmaz sahipleri tarafından uygulamayı yapan harita mühendisine verilmiş vekâletname/sözleşme,

2) Kamu kurumları tarafından yüklenici firmalara yaptırılıyorsa, yüklenici yetkilendirme yazısı veya aralarındaki sözleşme,

e) Alan hesapları ve dengelemeleri,

f) Ölçü krokisi ve koordinatları,

g) Durum haritası,

ğ) İmar planında hüküm bulunması veya sit alanları, orman, mera, su koruma havzaları ve benzeri özel kanunlarla korunacak alanların bulunması durumunda, ilgili kurum/kurulun uygunluk görüşü,

h) Tapu ve kadastro mevzuatı uyarınca istenen diğer belgeler,

istenir.

(2) İfraz ve tevhit işlemini onaylamaya yetkili idare, yukarıda belirtilen dokümanlar dışında başka açıklayıcı bilgi ve belge isteyebilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Parselasyon Planları

Düzenleme sahalarının tespiti esasları

MADDE 9 – (1) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında ise valilikler, il idare kurulu kararı ile 5 yıllık imar programlarına öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, imar planları ile getirilen tüm kullanım alanlarını hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve kesinleşen uygulama imar planlarına göre parselasyon planlarını yaparak yeterli miktarda parseli oluşturmak mecburiyetindedir.

(2) **(Danıştay Altıncı Dairesinin 8/6/2021 tarihli ve E.:2020/5082 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan fıkra:** *10/7/2019 tarihinden sonra yapılan imar planlarında kesinleşme tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde, 10/7/2019 tarihhinden önce yapılmış imar planlarında 10/7/2019 tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde; düzenleme sahalarının tespit edilerek, parselasyon planlarının yapılması ve onaylanması esastır.***)**

(3) İmar planı içerisinde düzenleme sahaları tespit edilirken, düzenleme sahalarındaki Düzenleme Ortaklık Payı oranlarının mümkün mertebe dengeli olmasına dikkat edilir.

(4) Kamunun mülkiyeti ile Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezî yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarının bulunduğu alanlar hariç olmak üzere, belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.

(5) Ancak, imar adasının bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir.

Düzenleme sınırının geçirilmesi

MADDE 10 – (1) İmar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

(2) İmar planlarında düzenleme sınırı ile ilgili herhangi bir belirtme olmaması durumunda, düzenleme sınırı;

a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından,

b) Yola cephesi olmayan parsel oluşturmamak kaydıyla iskân sahası içindeki yollardan,

c) Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları olsa dahi; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalıpta başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde,

ç) Park, meydan, yeşil alan, rekreasyon alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık ve otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranına göre uygun görülecek yerinden,

geçirilir.

(3) Düzenleme sınırı; gerek görülmesi halinde kentsel dönüşüm alanı, orman, mera ve sit alanı gibi özel kanunlarla korunan alanların dış sınırından ve kıyı kenar çizgisinden geçirilebilir.

(4) Düzenleme ortaklık payı oranını aşmamak kaydı ile düzenleme sahasına bitişik ancak başkaca bir düzenleme sahasına dâhil edilmesi ya da müstakil bir düzenleme sahası oluşturması mümkün olmayan parsel ya da parseller, imar planında düzenleme sınırı bulunsa dahi, imar planı varsa düzenleme sahası dışında bırakılamaz.

Tapu kayıtlarının ve parsel sınırlarının elde edilmesi

MADDE 11 – (1) Düzenleme sahasına ilişkin gerekli tapu ve kadastro bilgi ve belgeleri, 7/3/2015 tarihli ve 29288 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik hükümlerince uygulamayı yapan idarece alınır.

(2) Taşınmaz sahipleri, taşınmaz sahiplerinin yetkilendirdiği kişi ya da firma yetkilisi veya uygulamayı yapan idarenin başvurusuyla, arazi ve arsa düzenlemesine alınacak parsellerin tapu bilgi ve belgeleri; onaylı olarak veya Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik hükümlerince tapu müdürlüklerinden veya tapu verilerini almaya yetkili idare tarafından alınır.

(3) Taşınmaz sahipleri, taşınmaz sahiplerinin yetkilendirdiği kişi ya da firma yetkilisi veya uygulamayı yapan idare; arazi ve arsa düzenlemesine alınacak parsellerin mülkiyet bilgilerini almak için, ilgili kadastro müdürlüğüne yazılı olarak başvurur. Düzenleme sınırı krokisi ve koordinatları veya arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak parsellerin listesi imza altına alınarak başvuru ekinde sunulur.

(4) Kadastro müdürlüğünce arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alana kısmen ya da tamamen giren parseller ve komşu parsellerin, uygulamaya esas onaylı mülkiyet haritaları, koordinatları ve yüzölçümleri hazırlanacak mülkiyet raporu ile birlikte başvuru sahibine teslim edilir.

(5) Mülkiyet raporunda;

a) Uygulamaya alınacak parsellerin listesi, koordinatları, mülkiyet haritası, yüzölçümleri,

b) Hazırlanacak parselasyon planının hangi koordinat sisteminde hazırlanması gerektiği,

c) Uygulama öncesinde parselasyon planı, ifraz, tevhit, terk gibi imar uygulamalarının yapılıp yapılmadığı, yapılmış ise terk miktarları ve düzenleme ortaklık payı oranı,

ç) Gerekiyorsa dönüşüm parametreleri ve benzeri bilgi ve belgeler ile uygulamada dikkat edilmesi gereken diğer hususlar,

belirtilir.

(6) Parsellerin mülkiyet sınırlarında veya yüzölçümlerinde hataların bulunması halinde, bu hatalar ve uygulamada kullanılacak mülkiyet sınırları ile yüzölçümleri kadastro müdürlüğünce hazırlanacak raporda ayrıntılı olarak belirtilir.

(7) Uygulama işlemleri, kadastro müdürlüğünce imza altına alınan rapor, mülkiyet sınırları ve koordinatları ile parsel yüzölçümlerine göre yapılır.

Tapu kayıtlarına belirtme yapılması

MADDE 12 – (1) **(Değişik ibare:RG-21/10/2020-31281)** Belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni kararı, dışında ise il idare kurulu kararı veya parselasyon planlarını yapan/yaptıran idarenin yazısı ile uygulamaya alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek, tapu kayıtlarına "3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır" belirtmesinin konulması istenir.

(2) Tapu müdürlüğünce, düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicillerinde, bunların imar uygulamasına alındığına dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra ilgili idarece bu parsellerin ifraz ve tevhidine izin verilmez.

Ayırma çapı

MADDE 13 – (1) Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için ayırma çapı düzenlenir.

(2) Çap üzerinde; parselin tescilli ve hesaplanan yüzölçümü, yüzölçümü farkı ve yanılma sınırı ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü, sınırları ve koordinatları gösterilir. Ayırma çapları, parselasyon planıyla birlikte onaylanır.

(3) Parselin düzenleme sınırı dışında kalan parçaları birden fazla ise her bir parça için ayrı bir ayırma çapına gerek olmayıp, bütün parçalar aynı ayırma çapında gösterilir. Bu durumda düzenleme sahası dışında kalan her bir parça, parsel numarası verilerek parselasyon planıyla birlikte tescil edilir.

(4) Ayırma çapı parselasyon planının bir parçası olup, ilgili idare kararında/onayında belirtilmesine gerek yoktur.

Düzenleme ortaklık payına ait esaslar

MADDE 14 – (1) Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez.

(2) **(Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare:** *Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır***)**:

a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.

b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, **(Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare:** *kamuya ait kreş alanları***)**.

c) Pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları.

ç) Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları.

d) Otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol.

e) **(Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare:** *Kent meydanı, kent parkı, spor alanı***)**.

f) Belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı.

g) **(Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare:** *Teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı***)**.

ğ) Rekreasyon alanı, mesire alanları ve özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan.

h) Resmî kurum alanı.

ı) **(Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare:** *Diğer umumi ve kamu hizmet alanları*).

i) Mezarlık, otogar alanı.

(3) Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının öncelikle düzenleme sahasındaki Hazine taşınmazlarından karşılanması esastır. Yetmemesi halinde, ikinci fıkrada yer alan umumi ve kamu hizmet alanları için düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra yüzde kırk beşe (%45) tamamlayan fark kadar alan düzenleme ortaklık payından karşılanır.

(4) 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 Kanununun 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.

(5) Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar Tapu Kanununun 21 inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Büyükşehir belediyesi olan yerlerde; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir.

(6) Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla; düzenleme ortaklık payına konu alanlara terk edilen ya da bağışlanan alan miktarının, uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payı oranına göre kesilecek alandan az olması durumunda, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılır.

(7) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin (b) fıkrası gereği özel parselasyon planı yapılan veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, çocuk bahçesi, otopark, meydan ve benzeri hizmetlere ayrılan yerler için bedelsiz terkin edilen alanların, uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payından az olması durumunda, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılır.

(8) Düzenleme sahasındaki taşınmazlardan bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kullanılmak üzere bağışlanması ya da belediye veya hazine arazilerinin tahsis edilmesi durumunda; bağışlanan ya da tahsis edilen miktar, toplam umumi ve kamu hizmet alanlarından düşülmek suretiyle düzenleme ortaklık payı hesaplanır. Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla; düzenleme ortaklık payına konu alanlara terk edilen ya da bağışlanan alanlar hariç olmak üzere, bağış ve tahsis yapılan taşınmazdan, bağış ve tahsis miktarı düşüldükten sonra geri kalan alandan düzenleme ortaklık payı alınır.

(9) İçme suyu havzasında kalması nedeniyle 28/10/2017 tarihli ve 30224 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik kapsamında yerleşime konu edilemeyen ve rekreasyon amaçlı imar planı bulunup, plan kararı ile özel tesis yapılmasına imkan verilen alanlarda; etrafını sınırlayan alanların yerleşim durumu, yapı yoğunluğu ve daha önce imar uygulaması görmesi gibi nedenlerden ötürü bu alanlarla birleştirilerek imar uygulaması yapılamaması halinde, rekreasyon alanı kullanımındaki imar parsellerine özel mülkiyetten tahsis yapılmak suretiyle parselasyon planları yapılabilir, imar mevzuatındaki yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla özel tesis yapımına izin verilebilir.

Düzenleme ortaklık payını aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi

MADDE 15 – (1) Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması durumunda, 14 üncü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen öncelik sırasına göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır. Bu alanların yetmemesi halinde kalan miktarın ya da bu yöntemle karşılanamaması halinde tamamının, 5 inci maddenin ikinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullerle kamuya geçişi sağlanır.

(2) Bu madde gereğince yapılacak kamulaştırmalardan;

a) Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan, pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, kent meydanı, kent parkı, belediye hizmet alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanları, otogar, mezarlık alanı ve belediyelerin hizmet verdiği diğer alanlar belediye mücavir alan sınırları içerisinde belediyesi, dışında il özel idaresi tarafından,

b) Spor alanı, teknik altyapı alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, resmî kurum alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar ise hizmeti verecek idare tarafından,

c) Diğer alanlar imar planındaki kullanım amacına göre valilikçe (merkezi idareye bağlı valilik bünyesindeki taşra teşkilatları) veya imar planındaki kullanım amacına göre hizmeti vermekle yükümlü kamu kurumunca,

kamulaştırılır.

(3) Büyükşehir belediyesi olan yerlerde kamulaştırma; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen görev dağılımına göre ilgili belediye tarafından yapılır.

(4) Düzenlemeye giren bütün parsellerden 14 üncü maddedeki sıraya göre yüzde kırk beş (%45) düzenleme ortaklık payı kesintisinin yapılmasına rağmen, düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanlarının yüzde kırk beşi (%45) aşması durumunda; **(Danıştay Altıncı Dairesinin 8/6/2021 tarihli ve E.:2020/5904 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare:** *parsellerin imar planında kamu ve umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımları, denk gelen alanları oranında kamulaştırmaya konu kamu ve umumi hizmet alanına tahsis edilir***)**. Uygulamayı yapan kurum tarafından imar planındaki kullanım kararına göre hizmeti vermekle sorumlu kurumun kamulaştırılacağı şerhi düşülerek özel mülkiyet adına tescil edilir. Bu alanların kamulaştırılması parselasyon planının yapılmasına ve tesciline engel değildir. Parselasyon planı tescil edildikten sonra kamulaştırma işlemlerine devam edilir. Kamulaştırılması gereken taşınmazlar, parselasyon işleminin

tescilinden itibaren, 5 yıl içerisinde kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre sorumlu idarenin kararı ile gerekçeleri belirtilerek en fazla 1 yıl uzatılabilir.

Düzenleme ortaklık payının alınmadığı durumlar

MADDE 16 – (1) Düzenlemeye tabi tutulan parsellerden, umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelen yerler hariç olmak üzere parselasyon planı yapımı sırasında; üzerindeki yapılar dolayısıyla düzenleme ortaklık payının tamamının ya da bir kısmının alınamadığı ve mevzuata uygun bir imar parselinin oluşturulabildiği hallerde öncelik sırasına göre;

a) Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek,

b) Yasalara uygun olarak inşaa edilmiş mevcut yapı nedeniyle kesinti yapılamayan parsele denk gelen miktarı bedele dönüştürmek suretiyle,

parselasyon planı yapılır.

(2) Düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılamaması nedeniyle belediye/valilik mülkiyetindeki alanlar veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilen parsellerdeki kamu hisseleri yapı sahibine rayiç bedel üzerinden **(Değişik ibare:RG-21/10/2020-31281)** 29/6/2001 tarihli ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (c) bendindeki şartları sağlamak kaydıyla doğrudan satılabilir.

(3) Bedele dönüştürme işleminde; yapılaşmış alanlar nedeniyle kesilemeyen DOP oranına göre düzenleme sahasındaki diğer parsellerin her birinden fazladan kesilecek alan miktarı bulunur. Bu alanın bedele dönüştürülen toplam alana bölünmesiyle elde edilecek oranın toplam bedelle çarpılması suretiyle, düzenleme sahasındaki diğer parsellerden her birine ödenmesi gereken miktar bulunur. Bu bedel ilgili parsel sahiplerinin hesabına yatırılır. Ulaşılamayan parsel sahiplerinin alacakları belediye hesabında bekletilir. Bu bedeller parseller için her yıl ödenmesi gereken emlak vergisinden parça parça düşülmek suretiyle bedelin tamamı ödeninceye kadar devam etmek suretiyle mahsuplaşılır. Bu durumda ya da taşınmaz sahibinin çeşitli nedenlerle bu bedeli sonradan tahsil etmesi durumunda alacaklarına TÜFE oranında artış uygulanır.

(4) Kamulaştırma yoluyla elde edilen taşınmazlar ile kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmaz. Bu alanlar, parselasyon planıyla imar planında bulunduğu yere tahsis edilir. Ancak, kamulaştırılan parselin, imar planı kararları ile kamulaştırma amacı dışında

kullanılması durumunda; düzenlemeye giren diğer parseller gibi düzenleme ortaklık payı alınarak dağıtıma tabi tutulur. Bu durum ve parselasyon planlarının askıya çıktığı bilgisi kamulaştırmayı yapan idareye bildirilir. Kamulaştırılan ya da kamu hizmetlerine tahsis edilen bu parsellerin alanlarının, imar planındaki kullanım amacına ayrılan alandan az olması durumunda eksik kalan alan düzenleme ortaklık payından karşılanır. Fazla olması durumunda artan miktardan, diğer parsellerde olduğu gibi düzenleme ortaklık payı alınarak en yakın yere tahsis edilir.

(5) Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını yüzde kırk beşe (%45) kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

(6) Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya arazilerde; her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olsa dahi, imar mevzuatına uygun ruhsatlı yapıların bulunduğu parsellerden ilave düzenleme ortaklık payı alınmaz, bedele dönüştürülür. Bu parsellerin tapu kaydına, “alınamayan düzenleme ortaklık payı farkına karşılık gelen alan ve alanın değeri kadar bedel ödenmeden yapı ruhsatı alınamayacağı” beyanı düşülür. Alınamayan düzenleme ortaklık payı farkına karşılık gelen alanın bedeli ödenmeden bu beyan kaldırılmaz, yeni bir yapı ruhsatı düzenlenemez. Bu bedel ödendiği tarihteki idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından belirlenen güncel rayiç değerleri üzerinden ilgili idarece tahsil edilerek beyanın kaldırılması için ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir.

(7) Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tâbidir.

Parselasyon planlarının yapımı ve dağıtım esasları

MADDE 17 – (1) İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:

a) Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, diğer parsellerin bulunduğu yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak

en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sağlanır.

b) Parselasyon planıyla; imar planına, imar planında aksine bir hüküm yoksa, imar mevzuatında belirtilen minimum parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.

c) İmar plânı ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların, asgari parsel büyüklüğünü sağlaması kaydıyla, tam ve hissesiz bir imar parseline denk gelmesi sağlanır. Asgari parsel büyüklüğünün sağlanamaması halinde, 16 ncı maddede belirtilen hükümlere göre tahsis ve bedele dönüştürme işlemleri yapılabilir.

ç) Kamu yatırımlarının yürütülmesi amacıyla, kamu kurumlarına ait taşınmazdaki hisseler müstakil bir imar parselinde toplanabilir.

d) Düzenleme sahasında kalan hisseli arazi ve arsalar, hisse sahiplerinin muvafakati halinde veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde muvafakat aranmaksızın; imar planında aksine bir hüküm yoksa imar mevzuatında belirtilen asgari parsel büyüklüğünü sağlamak kaydıyla müstakil hale getirilebilir. İlgili idarece fiili durumun oluştuğuna dair mahallinde yapılan tespit, özel parselasyon krokileri, emlak vergisi kayıtları, belediyesince hazırlanmış çap ve benzeri diğer belgelerin değerlendirilmesiyle hazırlanan ve imza altına alınan tutanak belediyesinde belediye başkanınca, diğer yerlerde ilgili birim amirince onaylanır. Bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi durumunda, müstakil parseller oluşturulabilir.

e) Taşınmaz sahibine tahsis edilen miktarın asgari imar parsel alanından küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi halinde, bu miktar mümkün mertebe tek bir imar parseline hisselendirilir.

f) İmar planına ve mevzuatına uygun olması kaydıyla arazideki mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak imar parselleri oluşturulur.

(2) Düzenlemeye tâbi tutulması gerektiği halde, 7 nci maddenin ikinci fıkrasının (b) ve (c) bentlerinde belirtilen istisnalardan dolayı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde veya 7 nci maddenin ikinci fıkrasının (a) ve (ç) bentlerine istinaden İmar Kanunu ve bu Yönetmelik hükümlerine göre ifraz, tevhit ve cins değişikliği yoluyla; imar planına uygun, müstakil ve inşaata elverişli hale getirilen parsellere inşaat ruhsatı verilebilir.

(3) 10/7/2019 tarihinden önce imar planında kamu kullanımına ayrılıp da, tescil olan parselasyon planında kamu ortaklık payı hisselendirmesiyle oluşan kamulaştırmaya konu parsellerin bulunduğu alanlarda, yeniden parselasyon planı yapılması durumunda; bu alanlar imar planında yine kamu kullanımına ayrılan yerlere, herhangi bir kesinti

yapılmadan tahsis edilir ve eski statülerini devam ettirerek kamulaştırılmak üzere mevcut hissedarları adına tescil olunur. Ancak imar plan değişikliği ya da revizyonu ile kamu ortaklık payı hisselendirmesi ile oluşan alanlarda bir azalma olduğu takdirde; azalan miktar kadar alan özel mülkiyete konu alanlara tahsis edilir.

(4) Belediye hizmet alanı, semt spor alanı, belediye kreş alanı, pazar yeri, şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, tescile konu otoparklar, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanı, mezarlık alanı ve belediyelerin hizmet verdiği diğer alanlar belediyesi adına, kalan alanlar Hazine adına tescil edilir. Belediyesi adına tescil edilecek alanların büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde kalması halinde, Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen; büyükşehir belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan alanlarla, şehrin bütününe hizmet eden sosyal donatı alanları büyükşehir belediyesi adına, diğer alanlar ilçe belediyeleri adına tescil olunur.

(5) Spor alanı, teknik altyapı alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar Hazine adına imar planındaki kullanım vasfıyla tescil edilir. Bu alanlar Hazine tarafından, imar planındaki kullanım amacında kullanılması şartıyla, belediyesince hizmet verilmesinin planlanması halinde belediyeye devir veya tahsis, diğer kamu kurumlarınca hizmet verilmesinin planlanması halinde ise, hizmeti verecek kamu kurumuna tahsis edilir.

(6) Kamuya ait mülkiyetlerde; düzenleme ortaklık payı, terk veya bağış yolu ile umumi ve kamu hizmet alanlarına bırakılan alanların, imar planı değişikliği ile umumi ve kamu hizmet alanları dışında başka bir kullanıma konu edilmesi halinde, bu alanlar kesinti, terk ya da bağış yapılan taşınmazın sahibi kamu kurumu adına tescil edilir.

(7) 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu kapsamında ilgili kadastro müdürlüğünce yüzölçümü düzeltmesi yapılan parsellerde, bu düzeltmeye karşı dava açılmış olsa dahi, düzeltilmiş yüzölçümlerine göre uygulama yapılır. Parselasyon planının tesciline kadar geçen süreçte davanın sonuçlanmaması halinde; yüzölçümü düzeltmesi yapılarak tahsis ve tescil edilen imar parselinin tapu kaydına, “Düzeltme işleminin davalı olduğu ve düzeltilmiş yüzölçümüne göre imar uygulaması yapıldığı” şerh düşülür.

Korunması gereken yapılar ve alanlar

MADDE 18 – (1) İmar planı ve mevzuatına göre muhafazasında sakınca olmayan yapılar arazide ölçülerek, uygulama sonucunda, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, mümkünse müstakil olarak bir imar parseli içerisinde bırakılır.

(2) Üzerinde korunacak tescilli yapı bulunan parsel ya da parsellerde; tescilli yapı ve koruma alanı, bir imar parseli içerisinde kalacak şekilde düzenleme ortaklık payı alınır.

(3) 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında; korunacak alanlarda yapılacak her türlü arazi ve arsa düzenlemesinde, uygulama yapan ya da onaylayan idare tarafından korunan alanlardan sorumlu kurum, kurul ve komisyonların uygun görüşü alınmadan, uygulama dosyası tescil işlemi için tapu müdürlüğüne gönderilmez.

Kat mülkiyetine konu alanlar

MADDE 19 – (1) Parselasyon planları yapılmış alanlarda yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar parselleri kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.

(2) Hisselendirme, imar parselinin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait yüzölçüm miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.

(3) Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları, bağımsız bölüm adetleri veya cinsleri ile orantılı olarak hesaplanır.

(4) Farklı kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu parseller birbirleri ile birleştirilmeksizin uygulamaya alınarak aşağıdaki usullere göre dağıtıma tabi tutulur:

a) Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu parsellerin imar uygulaması sırasında müstakil bir imar parseli oluşmadığı durumlarda, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu taşınmazın ana gayrimenkulüne, öncelik sırasına göre;

1) Tescil harici alanlardan, Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek, bu hisselere karşılık gelen alanların yapı sahiplerine rayiç bedeli üzerinden satılması suretiyle,

2) Kesinti yapılamayan parsele denk gelen miktarı bedele dönüştürmek suretiyle,

imar parseli oluşturulur.

(5) Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tâbidir.

(6) Hisselendirilmiş parselin tapu sicilindeki beyanlar hanesine “3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır” ibaresi yazılır.

(7) Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

Parselasyon planı paftalarının hazırlanması

MADDE 20 – (1) Paftalar, uygulama imar planlarına uygun olarak, 30/4/2018 tarihli ve 2018/11962 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine göre açılır ve 1/1000 ölçeğinde çizilir. İmar yollarının dengelemeleri imar planında gösterilen genişliklere göre yapılır. Kesik çizgiler ile gösterilen kadastro parselleri ile imar ada ve parselleri, ada/parsel numaraları, düzenleme sınırı, imar planındaki kullanım kararları, yol genişlikleri gösterilir.

İmar adalarının ve parsellerinin numaralandırılması

MADDE 21 – (1) Hazırlanan parselasyon planındaki imar adalarına, ilgili kadastro müdürlüğünden alınan ada numaralarına göre, düzenleme sahasının kuzey batısından itibaren saat ibresi yönünde birbirini izleyen ada numarası verilir. Ada numaraları, mahallesinde verilen son imar adası numarasından gelmek üzere başlatılır. Bir imar adasına verilen ada numarası, aynı mahallede bir başka adaya verilemez.

(2) Bir imar adası tek bir imar parselinden oluşabilir.

(3) Ada numaraları, sadece sayıdan ibaret olup, harfli, romen rakamlı ve taksimli olamaz.

(4) İmar adası içerisindeki imar parsellerine, 1'den ve kuzey batıdan başlanarak saat ibresi yönünde parsel numarası verilir.

Parselasyon planı dosyasında bulunması gereken bilgi ve belgeler

MADDE 22 – (1) Parselasyon planları aşağıdaki hesap ve belgelerle birlikte kontrol edilmek ve onaylanmak üzere ilgili idareye sunulur:

a) Parselasyon planı açıklama raporu.

b) Değişiklik haritaları yapım ve kontrol bilgileri formu.

c) 1/1000 ölçekli aslı gibidir onaylı uygulama imar planı ve sayısal verileri.

ç) Son 6 ay içinde alınmış takyidatlı tapu kayıtları.

d) İlgili kadastro müdürlüğünden 11 inci maddeye göre alınan onaylı mülkiyet raporu ve ekleri.

e) Uygulamanın talep üzerine yapılması durumunda;

1) Özel ve tüzel hukuk kişileri tarafından talep ediliyorsa, taşınmaz sahipleri tarafından uygulamayı yapan harita mühendisine verilmiş vekâletname/sözleşme.

2) Kamu kurumları tarafından yüklenici firmalara yaptırılıyorsa, yüklenici firmanın yetkilendirme yazısı veya aralarındaki sözleşme.

f) Düzenleme sınır krokisi.

g) Ada bölüm krokisi.

ğ) Düzenlemeye kısmen giren parseller varsa ayırma çapı ve tescil bildirimi.

h) Varsa ihdas krokisi ve koordinatları.

ı) Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) hesabı.

i) Özet cetveli (Ek-1).

j) Mal sahipleri araştırma ve özet formu (Ek-2).

k) Tescile esas dağıtım cetveli (Ek-3).

l) Tescil sayfası (Ek-4).

m) Alan hesapları ve dengelemeleri.

n) Ada röleve krokileri.

o) Parselasyon planı paftası.

ö) Parselasyon planının sayısal verileri.

p) İmar planında hüküm bulunması veya sit alanları, orman, mera ve benzeri konularda özel kanunlarla korunacak alanların bulunması durumunda, ilgili kurum/kurul görüşleri.

(2) Parselasyon planını onaylamaya yetkili idare, birinci fıkrada belirtilen dokümanlar dışında başka açıklayıcı bilgi ve belge isteyebilir.

Parselasyon planı açıklama raporu

MADDE 23 – (1) Parselasyon planı açıklama raporuna ilişkin esaslar şunlardır:

a) Mülkiyet durumu ile ilgili; düzenlemeye giren parsellerin sayısı ve toplam alanı, özel kanunlarla korunan parsellerin bulunup bulunmadığı ve adedi, ayırma çapı sayısı, daha öncesinde İmar Kanununun 15 inci 16 ncı ya da 18 inci maddeye göre uygulaması yapılmış parseller ve terk oranları, bağışlanan ve kamulaştırılan alanlar ile arazideki fiili

durum,

b) İmar planı ile ilgili; parselasyon planının dayanağı olan uygulama imar planının onay ve kesinleşme tarihleri, aslı ya da aslı gibidir onaylı imar planı ve plan notları,

c) Düzenleme ortaklık payı oranı ile ilgili; düzenleme sınırının geçirilmesiyle ilgili açıklamalar, umumi ve kamu hizmet alanlarıyla, tahsis alanlarının miktarı, düzenleme ortaklık payı oranı, düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmayan parseller ve bu parsellerden neden kesinti yapılamadığı,

ç) Dağıtımla ilgili; tahsis yapılırken nelere dikkat edildiği, dağıtımın düzenlemeye giren parselin bulunduğu yere yapılıp yapılmadığı, yapılamayanlar varsa gerekçeleri, hisse çözümü yapılmış ise dayanağı,

d) Uygulama sonrası oluşan durum ile ilgili; düzenleme sınırı ve imar ada sınırlarını gösteren uydu görüntüsü, toplam imar ada ve parsel sayısı ile imar planındaki tüm kullanım alanlarının sayısı,

uygulamayı açıklayan teknik raporda belirtilir.

Parselasyon planlarının kontrolü

MADDE 24 – (1) Parselasyon planlarının imar planlarına uygunluğu, düzenleme sınırının geçirilmesi, düzenleme ortaklık payına ilişkin ve düzenlemeye giren parsellerin dağıtımı ile ilgili hususlar 25 inci maddede belirtilen parselasyon planını onaylamaya yetkili idareler tarafından imar mevzuatına göre kontrol edilir.

(2) Parselasyon plânları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğu, mülkiyet sınırları ve tapu kayıtları açısından incelenmesi, ilgili kadastro ve tapu müdürlükleri tarafından, kadastro ve tapu mevzuatına göre kontrol edilir.

Parselasyon planlarının onayı

MADDE 25 – (1) İdare ya da taşınmaz sahipleri tarafından yetkilendirilen harita mühendisi tarafından hazırlanan ve imzalanan dokümanları içeren parselasyon planları, onamaya yetkili idareye sunulur. Parselasyon planlarının idarece uygun bulunması durumunda, idarenin görevlendirdiği onaya yetkili harita mühendisleri tarafından imzalanır. DOPO hesabı ve tescile esas dağıtım cetveli onay yapacak idarenin birim amiri tarafından ayrıca onaylanır ve idarenin yetkili amiri tarafından imzalanarak onamaya yetkili karar organına sevk edilir.

(2) Parselasyon planları, parselasyon planına ait belgelerle beraber; büyükşehirlerde, Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında parselasyon planlarının büyükşehir belediyesince yapılması halinde büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; parselasyon planlarının ilçe belediyesince yapılması halinde, ilçe belediye encümeni kararı ve büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; diğer belediyelerde, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni kararı; dışında ise il idare kurulu kararı veya parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarenin onayından sonra yürürlüğe girer.

(3) Parselasyon planları bir ay müddetle onaylayan idaresine göre belediyede ya da valilikte askıya çıkarılır ve eş zamanlı olarak internet sitesinde yayımlanır. Ayrıca belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutat vasıtalarla da duyurulabilir.

(4) Üçüncü fıkrada belirtilen sürenin sonunda itiraz olmaması durumunda parselasyon planları kesinleşir. İtiraz olması durumunda ise itirazlar ilgili idare tarafından değerlendirilir. İtirazların uygun bulunmaması durumunda, gerekçelerin belirtildiği ilgili idare kararıyla parselasyon planları kesinleşir. İtirazların uygun bulunması durumunda, gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra tekrar hazırlanan parselasyon planı, ilgili idare tarafından onaylanarak askı ve kesinleşme süreci yeniden başlatılır. Parselasyon planında, herhangi bir sebeple değişiklik olması durumunda, bu süreçler tekrarlanır.

(5) Düzenleme sahasındaki maliklerin detaylı bilgilendirilmesi amacıyla, üçüncü fıkrada belirtilen askı işlemi öncesinde uygun bulunacak sürelerde ve yerlerde idarece ön askı işlemi ya da işlemleri yapılabilir. Bu işlem zorunlu olmayıp, idarenin gerek görmesi halinde bilgilendirme ve hizmet kalitesini artırmak amacıyla uygulanabilir.

(6) İlgili idare onayı/kararı ve askı işlemlerinden sonra kesinleşen parselasyon planı, tapu ve kadastro mevzuatına göre; ilgili kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanır ve tapu müdürlüklerince tescil edilir.

Parselasyon planlarının tebliği

MADDE 26 – (1) Düzenleme alanının büyüklüğü, parsel maliki ve parsellerdeki hissedar sayısının çokluğu, bu kişilerin bulundukları yer itibarıyla birebir tebligat yapılamaması ya da adres kayıt sisteminde kayıtlı olduğu yerde bulunmaması gibi nedenlerle karşılaşılacak zorluklar dikkate alınarak parselasyon planlarının bir ay müddetle ilgili belediyede ya da valilikte askıya çıkarılması, internet sitesinde yayımlanması, belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutat vasıtalarla da duyurulması ile düzenleme sahasındaki taşınmaz maliklerine tebliğ edilmiş sayılır.

Uygulama masrafı

MADDE 27 – (1) İmar planına uygun olması ve parselasyon planını onaylamaya yetkili idarenin uygun görmesi şartıyla düzenleme sahaları, mal sahiplerinin arsa payı oranı itibarıyla çoğunluğun talebi üzerine de tespit edilebilir. Bu takdirde, parselâsyon masrafları, talepte bulunan mal sahipleri tarafından karşılanır.

(2) İlgili idarece onaylanan imar uygulamalarında ilgili idarenin karar organınca arsa payı oranında belirlenmiş kontrollük hizmet ücreti alınabilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Kadastro ve Tapu İşlemleri

Kadastro kontrolleri

MADDE 28 – (1) Parselasyon planlarının ilgili kadastro müdürlüğünce büro kontrollerinin yapılmasına müteakip, düzenleme alanına giren bütün ada ve parseller ile umumi hizmetlere ayrılan alanlar, parselasyon planındaki köşe noktalarına ait koordinatlarına göre sorumlu mühendisi tarafından araziye aplike edilir. Arazi kontrollerinin ilgili kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek herhangi bir hata ve eksiklik tespit edilmemesi halinde parselasyon planları kontrol ve tescil işlemleri için ilgili tapu müdürlüğüne sevk edilir.

Kadastro kontrollerinde istenen bilgi ve belgeler

MADDE 29 – (1) Kesinleşen parselasyon planlarının kontrol ve tescili için, ilgili kadastro müdürlüğüne aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir:

a) Parselasyon planı dosyasında bulunması gereken dokümanlar.

b) Bakanlık, yetkili idare, belediye veya il encümenince parselasyon planının onayına ilişkin kararın/onayın onaylı örneği.

c) İşlemin yüklenici serbest çalışan mühendis tarafından yapılması halinde; büro tescil belgesi, tip sözleşme, sözleşmeye ilişkin damga vergisinin ödendiğine dair belge.

ç) Global Navigasyon Uydu Sistemi (GNSS) ve Gerçek Zamanlı Kinematik (GZK) ölçmelerinde orijinal veri kayıt dosyası ve çizelge.

d) Parselasyon planı paftası.

e) Yeni üretilen yer kontrol noktalarının; ölçü ve koordinat hesapları, koordinat özet çizelgesi ve röper krokileri.

f) Yer kontrol noktaları ve parselasyon detay noktaları koordinatlarıyla Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine uyumlu Bilgisayar Destekli Tasarım (CAD) tabanlı parselasyon planının bulunduğu worm-cd.

g) Yapı-muhdesat bulunan parsellerde yapı-muhdesat cetveli (Ek-5).

ğ) İrtifak hakkının geçtiği parsellerde irtifak hakkı cetveli (Ek-6).

h) Fen klasörü.

ı) Tapu ve Kadastro mevzuatı uyarınca istenilecek diğer belgeler.

Koordinat birliğinin sağlanması

MADDE 30 – (1) Düzenleme sahasındaki uygulamaya tabi parsellerin, Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine göre üretilen veya dönüştürülen koordinatları ilgili kadastro müdürlüğünden temin edilir. Kadastro paftası, uygulama imarı planı ve parselasyon plânı arasında koordinat birliği bulunmuyorsa; varsa dönüşüm parametreleri ile yoksa arazide ölçüm yaparak dönüşüm parametrelerini elde etmek yoluyla, kadastro ve imar planı koordinatları parselasyon plânı koordinatlarına dönüştürülür.

(2) Düzenleme sahasında uygulamaya tabi parsellerde düzeltme işlemi yapılması gerekiyorsa, tapu ve kadastro mevzuatına göre düzeltilmiş verilere göre uygulama yapılır.

Düzenleme sahasına giren parsellerin yüzölçümü kontrolü

MADDE 31 – (1) Arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alan içerisinde kalan kadastro parsellerinin yüzölçümleri koordinatlarına göre hesaplanır ve tescilli yüzölçümleriyle karşılaştırılır. Yüzölçüm farkı; yanılma sınırları içerisinde ise tescilli yüzölçümleri esas alınarak, yanılma sınırları dışında ise tescile konu harita ve planların kontrolüne ilişkin mevzuatınca düzeltilmiş yüzölçümler esas alınarak uygulama yapılır.

(2) Düzenleme sahasına kısmen giren parsellerde, düzenlemeye giren kısmının hesaplanan yüzölçümüne göre uygulama yapılır. Kısmen düzenlemeye giren parseldeki yüzölçüm hatası parselin uygulama dışında kalan kısmında bırakılır.

(3) Yüzölçümü kontrolünde yanılma sınırı miktarının belirlenmesinde, aşağıdaki bağıntılar kullanılır:

F: m2 cinsinden parsel yüzölçümü,

M: parselin bulunduğu paftanın ölçek paydası,

Yapılaşmanın olduğu Köy içinde veya Mahallede: f= 0.013 x √M x F + 0.0003 x F

Diğer yerlerde: f= 0.0004 x M x √F + 0.0003 x F

Hisse hesabı

MADDE 32 – (1) Muhtelif parsellerden hisselendirme suretiyle teşekkül eden imar parselinin tescili yapılırken, hissenin umumi paydasında parselin yüzölçümü esas alınır. Ancak payın tam sayı çıkmaması durumunda, pay tam sayı çıkacak şekilde payda hesaplanır.

Tapuya beyan ve tescil

MADDE 33 – (1) Tescil işlemi için tapu müdürlüklerine gönderilen parselasyon planlarındaki dağıtım cetvellerine uygun olarak, tapu sicilinde, tescili yapılan parsellerin cinsine; özel kullanım alanı olanlara arsa, umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara imar planındaki kullanım kararı yazılır.

(2) Düzenlemeye giren parseller üzerindeki irtifak hakkı, geçit hakkı ve benzeri ayni hakları ve korunması gerekli yapıların bulunduğu alanlar, parselasyon planında bulunduğu yere üzerindeki şerhler ve beyanlar ile birlikte ilgili kurum adına aktarılır ve tahsis edilir. Bu alanların imar planında yol, park, meydan gibi tescile konu olmayan umumi hizmet alanlarına denk gelmesi halinde; ayni haklar ve korunması gerekli yapının bulunduğuna dair şerhler/beyanlar taşınarak, bu haklar ile şerhe/beyana konu olan alanlar imar planındaki vasfıyla tescil edilir.

(3) Tescile tabi olmadığı halde, imar mevzuatı gereği yapılaşma hakkı verilen, ruhsata tabi yapıların yapılabileceği umumi ve kamu hizmet alanları imar planındaki vasfıyla tescil edilir. Bu alanlar ve üzerindeki yapılar, bölgede yaşayan insanların ortak kullanımı dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz özel mülkiyete konu edilemez.

(4) Tapu Kanununun 21 inci maddesi hükümlerine göre kapanan imar ve kadastro yolları nedeniyle imar mevzuatına uygun müstakil imar parseli oluşturulabilen alanlar ve plan gereği umumi ve kamu hizmet alanlarına terk edilen alanlardan belediye adına tescil edilebilecek diğer alanların tescil işlemi; bu alanların cephe aldığı yol da dikkate alınarak, Belediye Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve bu kanunlar uyarınca alınmış düzenleyici meclis kararlarına göre sorumluluk verildiği belediye adına gerçekleştirilir. 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.

Düzenleme sahasındaki tescil harici alanlar

MADDE 34 – (1) Düzenlemeye giren tescil harici arazilerin tescili, parselasyon planı ile birlikte aynı anda yapılabilir. İmar planı onayı sürecinde ilgili kurumlardan uygun görüş alınması halinde, kurumlardan tekrar görüş alınmaksızın, parselasyon planıyla birlikte bu arazilerin tescili de Hazine adına gerçekleştirilir. Parselasyon planı ile birlikte tescil harici alanların Hazine adına tescil edilmesi durumunda, parselasyon planının onaylanarak askı işlemlerine başlandığına dair Milli Emlak Genel Müdürlüğüne bilgi verilir.

Parselasyon planlarının hukuki geçerliliği

MADDE 35 – (1) Parselasyon plânları, tescilden sonra 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanununda ve 22/7/2013 tarihli ve 2013/5150 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Tapu Sicili Tüzüğünde belirtilen plan yerine geçer.

(2) Mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemleri, 16/6/2005 tarihli ve 5368 sayılı Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları Hakkında Kanun kapsamında faaliyette bulunan lisanslı bürolarca, bu büroların faaliyette bulunmadığı yerlerde ilgili kadastro müdürlüğünce bu planlara göre yapılır.

Hisseli arazi ve arsa satışı

MADDE 36 – (1) Nazım ve uygulama imar plânı olmayan yerlerde, imar planı bulunmakla beraber imar uygulaması sonucunda maksimum düzenleme ortaklık payı kesilmesi halinde parsel hissedarlarına yapılaşmaya uygun tahsis yapılamayacak arazilerde, her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselere ayıracak resmî geçerliliği olmayan özel parselasyon plânları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz. Veraset yolu ile intikal eden, İmar Kanunu hükümlerine göre hisselendirilen, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar istisnadır.

ALTINCI BÖLÜM

Geri Dönüşüm İşlemleri

Mahkeme kararıyla iptal edilen parselasyon planları

MADDE 37 – (1) Mahkeme kararında parsel bazlı iptal kararı varsa; mevcut imar parselleri üzerinden yapılabiliyorsa sadece o parsel ya da parsellere yönelik düzeltme yapılır. İptal kararına konu parselde, uygulama alanındaki diğer parsellerde etkilendiğinden düzeltme yapılamıyorsa; etkilenen diğer parseller de dikkate alınarak veya uygulama alanının tamamında yeni bir parselasyon planı yapılır.

(2) Mahkeme kararıyla parselasyon planının, parselasyon planını onaylayan encümen kararının ya da ilgili kurum onayının iptal edilmesi halinde; geri dönüşüm işlemlerinin yapılarak parselasyon planından önceki kök parsellere dönülmesi gerekmektedir. Ancak uygulama sahasında iptal edilen parselasyon planı sonucunda oluşan imar parselleri üzerinde; ihdasen oluşan taşınmazların satışı, yapı ruhsatı, kat irtifakı, kat mülkiyeti gibi tasarruflarda bulunulması halinde, bu tasarruflar ve mahkemenin iptal gerekçeleri de dikkate alınarak geri dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir parselasyon planının yapılması zorunludur.

(3) Mahkeme kararında sadece eksik ya da hatalı görülen parselasyon planının düzeltilmesi isteniyorsa ve mevcut tescilli imar parselleri üzerinden yapılacak yeni bir uygulama ile mahkeme kararı gerekçeleri yerine getirilebiliyorsa, tescilli imar parselleri üzerinden yeni bir parselasyon planı yapılabilir.

(4) Mahkeme kararı ile iptal edilen imar uygulamalarında, bedele dönüştürme işlemi var ise, geri dönüşüm işlemi ile birlikte alınan bedel, yapı sahibine değerleme oranına göre yeniden hesaplanarak iade edilir ya da yapılacak yeni parselasyon planında çıkacak değer üzerinden mahsuplaşılır.

(5) **(Ek:RG-21/10/2020-31281)** Daha önce yapılmış ancak mahkeme kararı ile iptal olmuş imar uygulamaları nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak kök parsele dönülmesi sonucunda, iptal edilen imar uygulamasına göre tahsis edilmiş ve üzerinde yapı bulunan imar parsellerinin, yeni yapılan parselasyon planında kök parselinin bulunduğu yer veya en yakın yerden tahsis edilememesi nedeniyle, burada bulunan bina ve müştemilatların bulunduğu parselin, bina sahipleri adına tescil edilememesi durumunun ortaya çıkması veya davaya konu parselin imar planında umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılamaması halinde;

a) Parselasyon planlarını onaylayan idarenin yetkili birimlerince geri dönüşüm işlemlerinin yapılamamasının gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanır ve bu durum belediye encümen kararı, il encümeni kararı veya ilgili idare onayında belirtilir.

b) Hak sahiplerinin muvafakatinin alınması kaydıyla, davaya konu parsel uygulama sahası içerisinde idarece uygun görülen bir yere tahsis edilir.

c) Yapı ve parsel sahibinin farklı kişilerden oluşması durumunu ortadan kaldırabilmek ve hukuki durumu düzenleyebilmek amacıyla, üzerinde yapı bulunan parselle, yapı sahibine tahsis edilen parsel, taşınmaz sahiplerinin muvafakatiyle takasa konu edilebilir.

ç) Muvafakat olmaması veya yeni yapılacak imar uygulamasında davaya konu parselin imar planında umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi sebebiyle

bulunduğu yerden veya teknik nedenlerden dolayı yakınından tahsis edilememesi halinde; uygulamayı yapan idare tarafından yapının bulunduğu parsel ya da yerinden tahsis edilemeyen parsel kamulaştırılabilir. Kamulaştırılacak parsel maliklerine varsa, öncelikle aynı alan içerisinden olmak üzere, uygulamayı yapan idareye ait parseller teklif edilerek kamulaştırma bedeli trampa yoluyla karşılanabilir.

d) Yapının bulunduğu parselin uygulamayı yapan idarenin mülkiyetine geçmesi sonrası, bu parsel yeni uygulamada yapı sahibine tahsis edilen parsel ile trampaya ya da satışa konu edilebilir.

e) Trampa işlemleri, parsellerin rayiç bedelinin SPK lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları ya da idarenin kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen değerler üzerinden yapılır. Parseller arasında değer farkı oluşması halinde ilgili idare ve yapı sahibi tarafından mahsuplaşılır.

(6) **(Ek:RG-21/10/2020-31281)** Bu maddeye göre yapılacak kamulaştırma işlemlerinde 2942 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

Hatalı parselasyon planları

MADDE 38 – (1) Tescil edilen parselasyon planlarının bulunduğu alanda, aşağıdaki maddi hataların belgelerle tespit edilmesi durumunda, bu hatalar mevcut tescilli parselasyon planı üzerinden giderilemiyorsa, idarece sadece hatanın giderilmesine yönelik; gerî dönüşüm işlemleri ile birlikte aynı anda yeni bir imar uygulaması işlemi 25 inci maddede belirtilen usullere göre gerçekleştirilebilir.

a) Düzenleme sahasında bulunan parsel ya da parsellerin uygulamaya alınmaması.

b) Orman, mera, askeri yasak ve özel güvenlik alanları gibi özel kanunlarla korunan alanların ilgili kurumun uygun görüşü olmadan uygulamaya alınmış olması.

c) Parsel yüzölçümünün yanlış girilmesi.

ç) Kamulaştırma kararı alan kurumun kamulaştırma amacı dışında kullanılabileceğine dair görüşü olmadan, kamulaştırmadan arta kalan kısımlar hariç olmak üzere kamulaştırılan ya da kamulaştırma işlemi devam eden taşınmazların yerinde korunmaması ve düzenleme ortaklık payı kesilmesi.

d) Tescilli kültür varlıklarının korunmaması.

e) Düzenleme ortaklık payının yanlış hesaplanması.

YEDİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

MADDE 39 – (1) 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.

Bu Yönetmelik öncesi onaylanan parselasyon planları

GEÇİCİ MADDE 1 – (1) Parselasyon planının, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni kararı, dışında il idare kurulu kararı veya parselasyon planını onaylamaya yetkili idarenin onayı ile 10/7/2019 tarihinden önce onaylanmış olması halinde; parselasyon planları bu tarihten önceki imar mevzuatına göre sonuçlandırılarak tescil işlemleri yapılabilir. Bu şekilde devam eden arazi ve arsa düzenlemelerinin 10/7/2021 tarihine kadar sonuçlandırılması gerekir. Bu süre büyükşehir belediyelerinde parselasyon planının ilçe belediye encümen kararıyla onaylanmasıyla başlar. **(Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2021/2373 K.:2024/2889 sayılı kararı ile iptal cümle:** *Ancak idareler istediği takdirde yürürlükteki imar mevzuatına göre parselasyon planlarını yeniden yapabilir, onaylayabilir.***)** 10/7/2019 tarihinden önce onaylanıp da parselasyon planında imar planı değişikliği ile yapılan düzeltme ve değişiklikler sonucunda, 10/7/2019 tarihinden sonra tekrar onaylanmak zorunda kalınan parselasyon planları, yürürlükteki İmar Kanunu ve bu Yönetmelik hükümlerine göre düzenlenir.

Yürürlük

MADDE 40 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 41 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

Ekler için tıklayınız

Revizyon #1
Admin tarafından 2025-01-30 08:33:12 UTC oluşturuldu
Admin tarafından 2025-01-30 08:33:24 UTC güncellendi