Yapım ve Kontrole İlişkin Esaslar

MADDE 30-

(1). Fıkra

Kapanan yollar ve yol fazlaları 2644 sayılı Tapu Kanununun 21. maddesine göre; meydanlar ise 3194 sayılı İmar Kanununun 11 ve 17. maddeleri gereği ihdas edilebilir. İhdası talep edilen alanın plana dayalı olması esastır. Planı bulunmayan alanlarda talep edilen ihdas işlemi kadastro müdürlüğünce reddedilir.

(2). Fıkra

3194 sayılı İmar Kanununun 27 nci maddesinin dördüncü fıkrası, "*Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile köyün ana yolları ve genişlikleri; hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilgili ilçe belediye meclisi kararı ile, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir. Belirlenen yollar, ifraz ve tevhit suretiyle uygulama imar planı kararı aranmaksızın kamu yararı kararı alınarak oluşturulur.*", hükmü kapsamında kalan tescil taleplerinde alınan karara göre işlem yapılır.

Ayrıca, kamulaştırmayla sağlanmış yolun yol güzergâhının değişmesi sebebiyle yol niteliğini kaybeden kısmının ihdasında plan aranmaz.

(3). Fıkra

2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi gereğince Belediye Başkanlığı, Köy Tüzel Kişiliği veya Maliye Hazinesi ile ihdasa konu yer daha önce kamulaştırılmış ise ilgili idaresinin ihdası talep ettiğine dair yazısı aranır. İdaresi adına tescil edilir.

(4). Fıkra

İmar planının uygulanmasıyla kapanan ve 2634 sayılı Kanunun 8/1 inci maddesi kapsamında talep edilen yol ve yol fazlaları ile devletin hüküm ve tasarrufundaki tescil harici alanlar en geç bir ay içinde Hazine adına tescil edilir.

(5). Fıkra

İhdas edilen parselin yeni üretilen detay noktaları ve koordinatları tescilli parselin detay noktaları koordinatları düzenlenecek rölöve ölçü krokisinde gösterilir. Ölçüler yer kontrol noktalarına bağlı olarak yapıldıktan sonra parsel detay noktalarının koordinatları ve yüzölçümü sayısal hesaplanır.

(6). Fıkra

Yoldan ihdas edilecek yerin evveliyatıyla ilgili olarak; 3194 sayılı İmar Kanununun 11 inci maddesine göre şartlı terk edilmiş olup olmadığı, kamulaştırma ile yol olarak sağlanıp sicilden terkin edilip edilmediği, imar planı uygulamasıyla sağlanmış yol olup olmadığı hususları öncelikle ayrıntılı olarak incelenir.

Buna göre ihdas edilecek yol; evveliyatında kamulaştırma ile sağlanmış ise yasal yönden ilgili idaresi adına, İmar Kanununun 11 inci maddesine göre şartlı terk edilmiş ise şartlı terk eden idaresi adına ihdas edilmesi gerekir.

Öneri ve Gerekçe

> **ÖNERİ:**

Ayrıca Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 17 nci maddesinin altıncı fıkrası *"Kamuya ait mülkiyetlerde; düzenleme ortaklık payı, terk veya bağış yolu ile umumi ve kamu hizmet alanlarına bırakılan alanların, imar planı değişikliği ile umumî 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."* hükmü kapsamında ihdas işlemi kamu kurumu adına tescil edilir.

> **GEREKÇE:**

Genel Müdürlükçe önerilmiştir. Üzerinde değişiklik önerilmiştir.

(7). Fıkra

Tescil bildiriminde ihdas edilen yerin niteliğine, plandaki kullanım amacına uygun olarak yazılır ve tescil bildiriminin düşünceler sütununda kapanan yerin yol, yol fazlası veya meydan olduğu belirtilir.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

Tescil bildiriminde; ihdas edilen yerin niteliğine, plandaki kullanım amacına uygun ~~olarak~~ nitelik yazılır ve tescil bildiriminin düşünceler sütununda kapanan yerin yol, yol fazlası veya meydan olduğu belirtilir.

GEREKÇE:

Anlam düzeltmesi önerildi.

(8). Fıkra

Değişiklik : 19.02.2025

DEĞİŞİK METİN-1 : *(19.02.2025 ve 15604307 sayılı Makam Olur'u ile değiştirilmiş fıkra)*

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin "*.... Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.*" hükmü uyarınca İmar planı olan yerlerde aynı işlem kapsamında imar parseli oluşturmaksızın yapı adaları içerisinde kalan kadastral yolların müstakilen ihdası ve tescili talepleri karşılanmaz. ~~Ancak, ilgili idarece encümen kararında gerekçeleri belirtmek kaydıyla talepte bulunulması halinde encümen kararına göre işlem yapılır.~~

~~Parselasyon planı tescil edilmeden İmar Kanununun 15 inci maddesince birleştirme-yola terk-ayırma gibi işlemler sırasında kadastro yolundan ihdas da gerekiyorsa işlemlerin uygunluğuna ilişkin encümen kararında/ilgili idare onayında, parselasyon planının yapılmış olmasının aranmayacağına ilişkin şartların varlığı hususunun belirtilmiş olması aranır.~~ Yoldan ihdas işlemi ancak birleştirme, ayırma ve

yola terk gibi işlemlerle birlikte yapılır. Bu işlemler de, 3194 sayılı Kanunu'nun 18 inci maddesinde tanımlanan düzenleme ortaklık payına konu alanlarda kalan kısımlar genelgenin bu maddesinin (10). Bendine göre tescil edilir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin "*.... Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.*" hükmü uyarınca imar planı olan yerlerde aynı işlem kapsamında imar parseli oluşturmaksızın yapı adaları içerisinde kalan kadastral yolların müstakilen ihdası ve tescili talepleri karşılanmaz. Yoldan ihdas işlemi ancak birleştirme, ayırma ve yola terk gibi işlemlerle birlikte yapılır. Bu işlemler de, 3194 sayılı Kanunu'nun 18 inci maddesinde tanımlanan düzenleme ortaklık payına konu alanlarda kalan kısımlar genelgenin bu maddesinin (10). Bendine göre tescil edilir.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin "*.... Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.*" hükmü uyarınca imar planı olan yerlerde aynı işlem kapsamında imar parseli oluşturmaksızın yapı adaları içerisinde kalan kadastral yolların müstakilen ihdası ve tescili talepleri karşılanmaz. Yoldan ihdas işlemi ancak birleştirme, ayırma ve yola terk gibi işlemlerle birlikte yapılır. ~~Bu~~ Birleştirme, ayırma ve yola terk gibi işlemler de, 3194 sayılı Kanunu'nun 18 inci maddesinde tanımlanan düzenleme ortaklık payın~~adan~~ tescile konu alanlarda kalan kısımlar genelgenin ~~bu~~ 31. maddesinin ~~(10). Bendine~~ (1). fıkrasına göre tescil edilir.

GEREKÇE:

Genel Müdürlükçe önerilmiştir. Üzerinde değişiklik önerilmiştir.

(9). Fıkra

Değişiklik : 19.02.2025

DEĞİŞİK METİN-1 : ***(19.02.2025 ve 15604307 sayılı Makam Olur'u ile değiştirilmiş fıkra)***

~~İmar uygulamaları sonucu oluşan umumi hizmet alanlarının ihdasında eşdeğer alan ayrılması koşulu ilgili idarelerin yetki ve sorumluluğundadır. Bu konuda kadastro ve tapu müdürlüklerince bir değerlendirmede bulunulmaz.~~

Tapu Kanunu'nun 21 inci maddesi dahil uygulama imar planına göre kapanan imar ve kadastro yolları nedeniyle imar mevzuatına uygun müstakil imar parseli oluşan alanlar, 2644 sayılı Tapu Kanunun 21. maddesi, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunun 8. maddesi vb gibi ilgili kanunlarında belirtilen idareleri adına tescil edilir.

Tapu Kanunu'nun 21 inci maddesi dahil uygulama imar planına göre kapanan imar ve kadastro yolları nedeniyle imar mevzuatına uygun müstakil imar parseli oluşan alanlar, 2644 sayılı Tapu Kanunun 21. maddesi, 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunun 8. maddesi vb gibi ilgili kanunlarında belirtilen idareleri adına tescil edilir.

(10). Fıkra

Değişiklik : 19.02.2025

DEĞİŞİK METİN-1 : ***(19.02.2025 ve 15604307 sayılı Makam Olur'u ile ek fıkra)***

(10). Fıkra

Öncesinde 3194 sayılı imar kanunun 15,16 ve 17. maddesine istinaden terk edilen tüm alanlar ile 3194 sayılı İmar Kanunun 18.maddesi uyarınca yapılan imar uygulaması sonucunda düzenleme ortaklık payından karşılanan alanların ihdas edilmesine ilişkin taleplerde belediye hizmet alanı, semt spor 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. Umumi ve kamu hizmet fonksiyonu dışında kullanılamayacağı, tapu kütüğünün beyanlar

hanesine belirtme yapılır.

Öncesinde 3194 sayılı imar kanunun 15,16 ve 17. maddesine istinaden terk edilen tüm alanlar ile 3194 sayılı İmar Kanunun 18.maddesi uyarınca yapılan imar uygulaması sonucunda düzenleme ortaklık payından karşılanan alanların ihdas edilmesine ilişkin taleplerde belediye hizmet alanı, semt spor 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. Umumi ve kamu hizmet fonksiyonu dışında kullanılamayacağı, tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılır.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

~~(10). Fıkra~~

~~Öncesinde 3194 sayılı imar kanunun 15,16 ve 17. maddesine istinaden terk edilen tüm alanlar ile 3194 sayılı İmar Kanunun 18.maddesi uyarınca yapılan imar uygulaması sonucunda düzenleme ortaklık payından karşılanan alanların ihdas edilmesine ilişkin taleplerde belediye hizmet alanı, semt spor 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. Umumi ve kamu hizmet fonksiyonu dışında kullanılamayacağı, tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılır.~~

GEREKÇE:

Genel Müdürlükçe 31/(1). madde olarak revize edilmiştir.

(11). Fıkra

Değişiklik : 19.02.2025

DEĞİŞİK METİN-1 : ***(19.02.2025 ve 15604307 sayılı Makam Olur'u ile ek fıkra)***

(11). Fıkra

Uygulama imar planı değişikliği ile park, yeşil alan gibi yerlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilen, düzenleme ortaklık payından karşılanan alanlara dönüşmesi durumunda (10) bentte belirtilen hükümlere göre tescil edilmesi, haricinde kalan alanlara dönüşmesi durumunda ise hazine adına tescil edilir.

Uygulama imar planı değişikliği ile park, yeşil alan gibi yerlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilen, düzenleme ortaklık payından karşılanan alanlara dönüşmesi durumunda (10) bentte belirtilen hükümlere göre tescil edilmesi, haricinde kalan alanlara dönüşmesi durumunda ise hazine adına tescil edilir.

Öneri ve Gerekçe

ÖNERİ:

~~**(11). Fıkra**~~

~~Uygulama imar planı değişikliği ile park, yeşil alan gibi yerlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde belirtilen, düzenleme ortaklık payından karşılanan alanlara dönüşmesi durumunda (10) bentte belirtilen hükümlere göre tescil edilmesi, haricinde kalan alanlara dönüşmesi durumunda ise hazine adına tescil edilir.~~

GEREKÇE:

Genel Müdürlükçe 31/(2). madde olarak revize edilmiştir.

Revizyon #14
Admin tarafından 2025-01-22 09:45:40 UTC oluşturuldu
Admin tarafından 2025-05-08 07:29:14 UTC güncellendi