HKMO
YAYINLARI



Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Uygulamaları Çalıştayı

Sonuç Raporu

Şubat 2021

TMMOB
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası

HKMO
YAYINLARI

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Uygulamaları Çalıştayı

Sonuç Raporu

Şubat 2021

ISBN: ==========

Mizanpaj: Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası

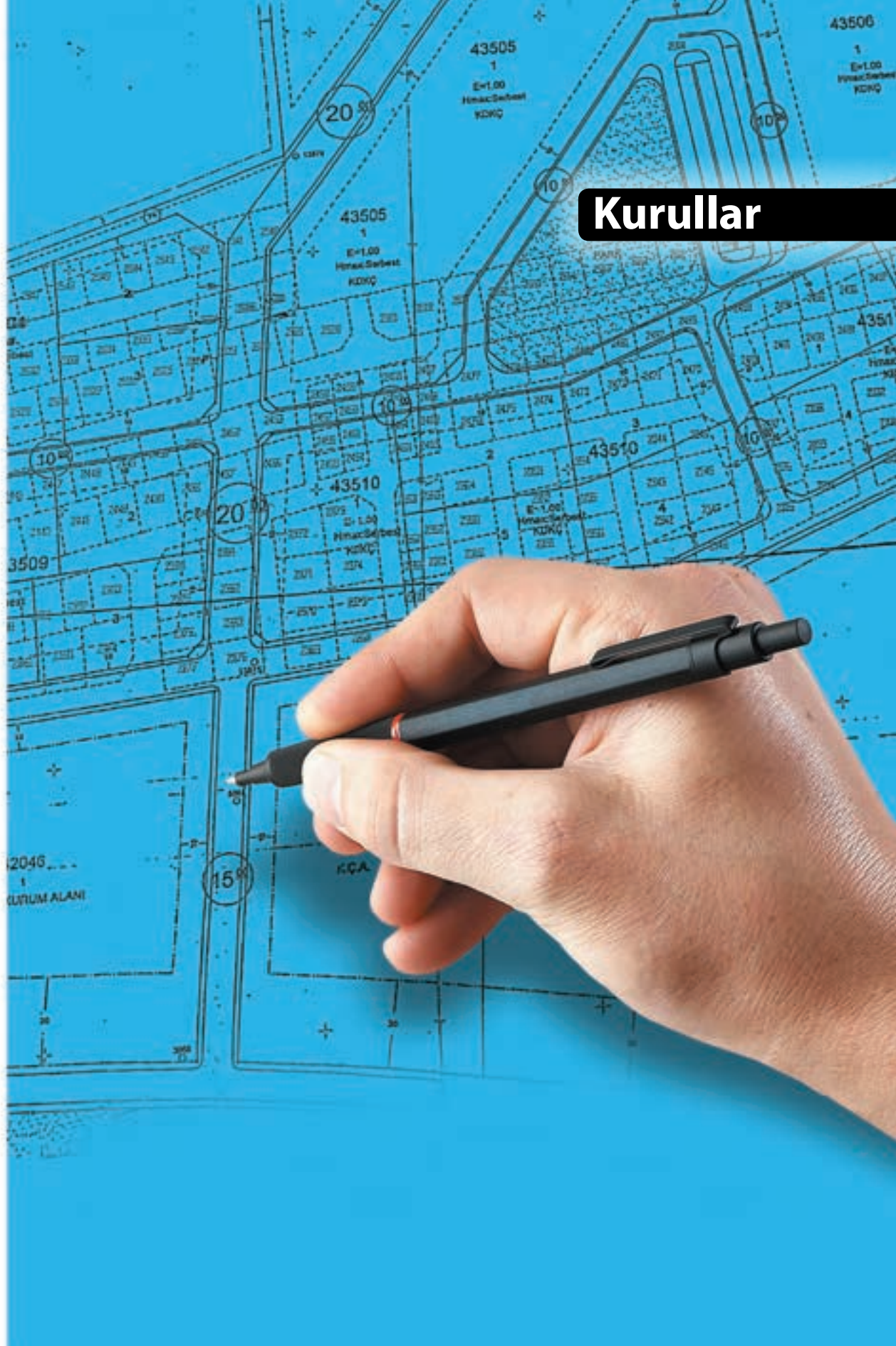
Baskı: Boyut Tanıtım Matbaacılık

İvedik OSB 1354 Cd. FORA İş Mrk Kat:1 No:138/76
Yenimahalle, ANKARA
info@boyutmatbaa.com
T: +90 312 385 72 12
F: +90 312 385 72 13 (fax)

Basım Tarihi: Şubat 2021

TMMOB
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası

Kurullar



Çalıştay Düzenleme Kurulu

■ Hüseyin Ülkü	**Çalıştay Başkanı** *HKMO Mekansal Planlama ve İmar Kom. Bşk.*
■ Ayhan Erdoğan	**Çalıştay Sekreteri** *HKMO II. Başkanı*
■ Yeliz Karaarslan	**Çalıştay Saymanı** *HKMO Genel Saymanı*
■ Ali İpek	*HKMO Genel Başkanı*
■ Murat Türüdü	*HKMO Genel Sekreteri*
■ Hüseyin Arkan	*HKMO Örgütlenme Sekreteri*
■ Eray Yıldız	*HKMO Eğitim Sekreteri*
■ Hasan Demirtaş	*HKMO Yönetim Kurulu Üyesi*
■ Murat Selim Çepni	*HKMO Yönetim Kurulu Yedek Üyesi*
■ Ertuğrul Candaş	*Ankara B.B. İmar ve Şehircilik Dairesi Bşk.*
■ Emin Madran	*Muğla B.B. İmar ve Şehircilik Dairesi Bşk.*
■ Prof. Dr. Hülya Demir	*HKMO Taşınmaz Değerlemesi ve Yönetimi Kom. Bşk.*
■ Doç. Dr. Volkan Çağdaş	*HKMO Kadastro ve Arazi Yönetimi Kom. Bşk.*
■ Namık Gazioğlu	*HKMO Mesleki. Std. Uyg. ve Yasal Tem. Kom. Bşk.*
■ Timur Bilinç Batur	*HKMO Genel Sekreter Yrd.*
■ Ahmet İpekçi	*HKMO Birim Fiyat Kom. Üyesi*
■ Mert Özdağ	*HKMO Ankara Şb. Bşk.*
■ Mehmet Hışır	*HKMO İstanbul Şb. Bşk.*
■ Özhan Kaynarca	*HKMO İzmir Şb Bşk.*
■ Volkan Yılmaz Erdoğmuş	*HKMO Diyarbakır Şb. Bşk.*
■ Okan Hançer	*HKMO Antalya Şb. Bşk.*
■ Başar Bulut	*HKMO Bursa Şb. Bşk.*
■ Süleyman Erden Şireci	*HKMO Konya Şb. Bşk.*

Çalıştay Yürütme Kurulu

Hüseyin Ülkü	**Çalıştay Başkanı** *HKMO Mekansal Planlama ve İmar Kom. Bşk.*
Ayhan Erdoğan	**Çalıştay Sekreteri** *HKMO II. Başkanı*
Yeliz Karaarslan	**Çalıştay Saymanı** *HKMO Genel Saymanı*
Eray Yıldız	*HKMO Eğitim Sekreteri*
Prof. Dr. Hülya Demir	*HKMO Taşınmaz Değerlemesi ve Yönetim Kom. Bşk.*
Doç. Dr. Volkan Çağdaş	*HKMO Kadastro ve Arazi Yönetimi Kom. Bşk.*
Namık Gazioğlu	*HKMO Mes. Std. Uyg. ve Yasal Tem. Kom. Bşk.*
Timur Bilinç Batur	*HKMO Genel Sekreter Yrd.*
Ahmet İpekçi	*HKMO Birim Fiyat Kom. Üyesi, Özel Sektör*

Katılımcılar

Doç. Dr. Ahmet Özgür Doğru	*HKMO Mekânsal Planlama ve İmar Kom. Üyesi* *İTÜ Geomatik Müh.*
Ahmet Yıldırım	*Menteşe Belediye Başkanlığı* *İmar ve Şehircilik Müdürlüğü*
Ahmet Yılmaz	*YTÜ Harita Müh. Öğretim Üyesi*
Banu Yılmaz Aygül	*Samsun BB. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü*
Betül Önder	*HKMO Genel Merkez Hukuk Birimi*
Cemal İşleyici	*HKMO 30. Dönem Genel Bşk.*
Çiğdem Yıldız Fırat	*HKMO Teknik İşler Şb. Md.*
Dilruba Pahal	*HKMO Genel Merkez Hukuk Birimi*
Prof. Dr. Ferruh Yıldız	*Selçuk Üniversitesi (Konya Teknik Üniversitesi)* *Mühendislik Fakültesi Dekanı*
Emre Vural	*HKMO Antalya Şube Yazmanı*
Fikret Pekal	*HKMO Onur Kurulu Üyesi, Özel Sektör*
Gökhan Doğru	*HKMO Mekânsal Planlama ve İmar Kom. Üyesi* *TKGM Bodrum Kadastro Birimi*
Hüseyin Üstündağ	*Muğla Büyükşehir Belediye Bşk.* *Emlak Kamulaştırma Daire Emlak Şb. Md.*
Dr. İlhan Ekincioğlu	*HKMO Mekânsal Planlama ve İmar Kom. Üyesi*
Kubilay Yıldırım	*İzmir BB Harita Coğrafi Bilgiler Daire Bşk.*
Levent Ünver	*Menteşe Belediyesi Belediye Başkan Yardımcısı*
Mahmut Gültekin	*Antalya Kadastro Md.*
Mehmet Ali Sergen	*Gaziantep Kadastro Müdürlüğü*
Mehmet Ayhan	*Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü*
Mehmet Serkan Özçelik	*Muğla HKMO İl Temsilci Yard.*
Melek Kacar	*Özel Sektör*
Mustafa Özer İskender	*HKMO Mekânsal Planlama ve İmar Komisyonu Üyesi* *Trabzon Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü*
Onur Sevencan	*HKMO Oda Müdürü*
Osman İnan	*Samsun/Atakum Beledyesi, İmar ve Şehircilik Md.*
Serap Aydın	*Antalya Büyükşehir Belediyesi* *İmar ve Şehircilik Dairesi Bşk./ Kontrol Mühendisi*
Vildan Kurt Palabıyık	*İstanbul BB İmar ve Şehircilik Daire Bşk. Harita Müdürlüğü*

Ön söz

10/07/2019 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 04/07/2019 tarih ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8, 13, 15, 18, 27, 37, 39, Ek 7, Geçici 16 ve 19'uncu maddelerinde kapsamlı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerin ardından arazi ve arsa düzenlemesi süreçlerine ilişkin hususların açıklığa kavuşturulması için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, 22/02/2020 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu yeni sürecin öncesinde ve sonrasında konu Odamız tarafından yakından takip edilmiştir. İlgili mevzuat çalışmalarının hazırlık aşamalarında Odamıza gönderilen yönetmelik taslağı hakkındaki görüşlerimiz 3/B15-1275 sayı ve 29/08/2019 tarihli yazımız ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğüne iletilmiş; ancak altını çizdiğimiz hususların bir kısmının yayımlanan Yönetmelik'te yer almadığının ve bazı maddelerinin uygulamada sorunlar yaratacağının görülmesi üzerine Odamız tarafından dava açılmıştır.

Yaşanan bu gelişmeler sonrasında bir taraftan uygulama sürecine geçilmiş olması, diğer taraftan ise konunun çok yeni olması nedeni ile henüz pratiklerinin bulunmaması açısından hem uygulamanın içerisinde yer alan üyelerimiz hem de uygulayıcı kurumlarda görev alan kontrol ve onay sürecindeki kamu görevlisi meslektaşlarımız için uygulamalarda kolaylık sağlamak, kamunun menfaatine olacak uygulama örneklerini ortaya koymak, genel işleyişte mesleki standardı ve kamu yararını korumak adına bir ortak çalışma yapılarak konunun uzmanlarının bir araya getirilmesi ile çalıştay gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bu hedefle Odamız tarafından 10/12/2020 tarihinde çevrim içi düzenlenen 'Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Uygulamaları Çalıştayı' ile Yönetmelik hükümleri konunun uzmanı akademisyenler, Odamız STBK üyeleri, Şube Başkanları ile kamu ve özel sektörde çalışan mühendisler tarafından tartışılmış, uygulamada ortaya çıkabilecek sorunlar ele alınarak çözüm önerileri geliştirilmiştir. Çalıştay kapsamında (1) Düzenleme Ortaklık Payı, (2) Parselasyon Planları ve Dağıtım Sorunları, (3) Parselasyon Planı Açıklama Raporu ve (4) İfraz ve Tevhit başlıklı dört çalışma grubu oluşturulmuştur. Çalıştay öncesinde oluşturulan bu 4 çalışma grubunun üyelerinin katılımı ile Odamız sekreteryası ve imkanları ile hazırlanan fiziki ya da çevrim içi ortamlarda merkezi / bölgesel toplantılar için ulaşım, konaklama, teknik destek vb. tüm olanakların sağlandığı çalışmalar sonunda her grup kendi raporunu hazırlamıştır. İlk üç çalışma grubu tarafından hazırlanan raporların birleştirilmesi ile bu ana sonuç raporu oluşturulmuş, ifraz ve tevhit konusu ayrı bir raporla sunulmuştur.

Çalıştayın 1'inci bölümü 10 Aralık 2020 tarihinde çevrim içi gerçekleştirilmiş, çalışma gruplarının çalışmaları sonucunda hazırlanan taslak raporları tartışılmıştır. Çalıştay'ın 2'nci bölümü 16 Ocak 2021 tarihinde tüm katılımcı ve üyelerimize açık biçimde yine çevrim içi gerçekleştirilmiş, birleştirilmiş ana rapor üzerinde tartışılarak kamuoyu ile paylaşılmıştır. Bu çalışmalar sonucunda olgunlaştırılarak üyelerimizin, meslek kamuoyunun ve tüm konunun bileşeni olan kurum ve kuruluşların değerlendirme ve görüşlerine açılmak üzere yazımız ekinde Odamız yayın kanallarında yayımlanmasına karar verilen bu rapor, yayımı sonrasında gelecek olan olası katkı ve görüşlerin de değerlendirilmesi ile kesinleştirilerek, gelecekte idarelerin katılımı ile yapılacak etkinlikler ve idarelerle yapılacak görüşmelerde Odamız raporu olarak sunulacaktır.

Değerli üyelerimizin ve kamuoyunun bilgisine saygılarımızla sunarız.

TMMOB
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
Şubat 2021 / Ankara

TMMOB
Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası

Bölüm 1

Düzenleme Ortaklık Payı ile İlgili Hususlar[1]



[1] **Hazırlayanlar:** Hülya Demir (Yürütücü), Üstün Gençer (Raportör), Timur Bilinç Batur, Ahmet İpekçi, Ahmet Yılmaz, Cemal İşleyici, Kubilay Yıldırım, Serap Aydın, Melek Kacar, Dilruba Pahal, Ali İpek, Emin Madran, Çiğdem Yıldız Fırat, Ahmet Özgür Doğru.

1. Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin oluşturulması

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinin ikinci ve üçüncü fıkraları ile düzenleme ortaklık payının (DOP) neden ve nasıl kesildiği, en yüksek oranı, hangi alanlar için kullanılabileceği belirlenmiştir.

İmar Kanunu'nda yapılan bu değişiklikle DOP adıyla kesinti yapılacak umumi hizmet alanlarının sayısı 15'ten 23'e çıkarılmış, %40 olan maksimum DOP oranı %45 olmuştur.

04/07/2019 tarihli ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'la yapılan son değişikliğe kadar Türkiye'de DOP'un en yüksek oranı ve hangi alanlar için kullanılabileceği ile ilgili tüm yasal düzenlemeler ve Danıştay kararları Tablo 1'de gösterilmiştir.

Tablo 1. Maksimum DOP Oranı ve DOP'un hangi alanlar için kullanılabileceği ile ilgili tüm yasal düzenlemeler ve Danıştay kararları

Kanun/Kanun Değişikliği Danıştay Kararı	Maksimum DOP ya da Kesinti Oranı	DOP'un Kullanıldığı Alanlar
Ankara Şehri İmar Müdürlüğünün Kuruluş Görevlerine İlişkin 1351 sayılı Kanun (Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vazaifine Dair Kanun) ve 2.6.1930 günlü, 1663 sayılı Kanun	15%	Parselleri birleştirme ve %15 noksanıyla sahiplerine dağıtma yetkisi
1933'te yürürlüğe giren 2290 sayılı Belediye Yapı Yolları Kanunu	15%	Parselleri birleştirme ve %15 noksanıyla sahiplerine dağıtma yetkisi
09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Kanunu	25%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan
11.07.1972 tarihli ve 1605 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik	25%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, **5) park, 6) çocuk bahçesi**
03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu	35%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi, **7) cami, 8) karakol**
Danıştay 6. Dairesinin 05.12.2001 tarihli ve E: 2000/5490, K: 2001/6098 sayılı kararı	35%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi, 7) cami, 8) karakol, **9) pazar yeri**
03.12.2003 tarihli ve 5006 sayılı Yasa	40%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşilsaha, 5) park, 6) çocuk bahçesi, **7) ~~cami~~,ibadet yeri,** 8) karakol,9) pazar yeri 10) **Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları**
Danıştay 6. Dairesinin 14.04.2004 tarihli ve E: 2002/6584, K: 2004/2274 sayılı kararı	40%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi, 7) ibadet yeri, 8) karakol, 9) pazar yeri 10) Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları **11) semt spor alanı**
Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun 22.11.2007 tarihli ve E: 2004/244, K: 2007/2331 sayılı kararı	40%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi, 7) ibadet yeri, 8) karakol, 9) pazar yeri 10) Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları 11) semt spor alanı, **12) ağaçlandırılacak alan**
14.04.2016 tarihli ve 6704 sayılı Kanun'un 9'uncu maddesi	40%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi, 7) ibadet yeri, 8) karakol, 9) pazar yeri 10) Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları 11) semt spor alanı, 12) ağaçlandırılacak alan, **13) otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, 14) su yolu**,
19.04.2018 tarihli ve 7139 sayılı Kanun'un 32'nci maddesi	40%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi, 7) ibadet yeri, 8) karakol, 9) pazar yeri 10) Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları 11) semt spor alanı, 12) ağaçlandırılacak alan, 13) otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, 14) su yolu, **15) taşkın kontrol tesisi alanları**
04.07.2019 tarihli ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun	45%	1) yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil alan, 5) park, 6) çocuk bahçesi, 7) ibadet yeri, 8) karakol, 9) pazar yeri 10) Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları 11) semt spor alanı, 12) ağaçlandırılacak alan, 13) otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, 14) su yolu, 15) taşkın kontrol tesisi alanları, **16) Sağlık Bakanlığına Bağlı Sağlık Tesis Alanları, 17) Toplu Taşıma İstasyonları ve Durakları, 18) Resmî Kurum Alanı, 19) Mezarlık Alanı, 20) Belediye hizmet alanı, 21) Sosyal ve kültürel tesis alanı, 22) Rekreasyon alanı, 23) Mesire alanları**

DOP'a ilişkin esasların düzenlendiği İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi ve Yönetmelik'in 14'üncü maddesindeki DOP alanları karşılaştırıldığında dört farklı durum karşımıza çıkmaktadır (bkz. Tablo 2):

1. İmar Kanunu ve Yönetmelik'te aynı ifadelerle yer alan DOP alanları,
2. Yönetmelik'te, İmar Kanunu'ndan farklı olarak ifade edilen DOP alanları,
3. İmar Kanunu'nda olan Yönetmelik'te olmayan DOP alanı,
4. İmar Kanunu'nda olmayan Yönetmelik'te olan DOP alanları.

Tablo 2. İmar Kanunu ve Yönetmelik'teki DOP alanlarının karşılaştırılması

Durum	3194 Sayılı İmar Kanunu, Madde 18	Yönetmelik, Madde 14
İmar Kanunu'nda ve Yönetmelik'te aynı ifadelerle yer alan DOP alanları	1)Yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil saha, 5) park, 7) ibadet yeri ve 8) karakol, 9) pazar yeri, 10) Millî Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, 11) semt spor alanı, 12) özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, 13) otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, 14) su yolu, 16) Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, 18) resmî kurum alanı, 20) belediye hizmet alanı, 21) sosyal ve kültürel tesis alanı, 23) mesire alanları	1)Yol, 2) meydan, 3) otopark, 4) yeşil saha, 5) park, 7) ibadet yeri ve 8) karakol, 9) pazar yeri, 10) Millî Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, 11) semt spor alanı, 12) özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, 13) otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, 14) su yolu, 16) Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, 18) resmî kurum alanı, 20) belediye hizmet alanı, 21) sosyal ve kültürel tesis alanı, 23) mesire alanları
Yönetmelik'te, İmar Kanunu'ndan farklı olarak ifade edilen DOP alanları	6) Çocuk bahçesi 17) Toplu taşıma istasyonları ve durakları 19) Mezarlık alanı	6) Çocuk bahçesi/parkı 17) Şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları 19) Mezarlık
İmar Kanunu'nda olan Yönetmelik'te olmayan DOP alanı	15) Taşkın kontrol tesisi alanları	-
İmar Kanunu'nda olmayan Yönetmelik'te olan DOP alanları	-	24) Kamuya ait kreş alanları 25) Kent meydanı 26) Kent parkı 27) Spor alanı 28) Teknik altyapı alanı 29) Kamuya ait trafo alanı 30) Otogar alanı

Taşkın kontrol tesisi alanlarına (15) Yönetmelik'in 14'üncü maddesinin 2'nci fıkrasında yer verilmemiş, 14'üncü maddenin 3'üncü fıkrasında yer verilmiştir. İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinde yer almayan 7 farklı umumi hizmet alanı ise Yönetmelik'te yer almıştır: (24) Kamuya ait kreş alanları, (25) Kent meydanı, (26) Kent parkı, (27) Spor alanı, (28) Teknik altyapı alanı, (29) Kamuya ait trafo alanı, (30) Otogar alanı.

Yönetmelik'te İmar Kanunu'na aykırı biçimde fazla sayıda DOP düşülecek umumi hizmet alanlarının belirtilmiş olması, Yönetmelik'in uygulanma kabiliyetini ortadan kaldırabilecek, sekteye uğratabilecektir.

Öte yandan, İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında *"(…) gibi umumi hizmet alanlarından oluşur…"* ifadesi ile Yönetmelik'in 14'üncü maddesi b) fıkrası 1) bendindeki *"Diğer umumi ve kamu hizmet alanları"* tanımı hukuki belirsizlik meydana getirmektedir. Bu hukuki belirsizlik, İmarKanunu'nda tanımlanandan daha fazla sayıda DOP alanı tanımının yapıldığı Yönetmelik'te DOP alanlarının artırılmasına, uygulamada yorum farklılıklarını ortaya çıkmasına neden olabilir.

Bu düzenleme, yüksek yargının kabul etmediği, Anayasa'nın 35'inci maddesi kapsamında yasada sayılanlarla sınırlı olarak mülkiyet hakkına getirilen kısıtlamanın yönetmelikle genişletilmesi, Yönetmelik'in hazırlanmasında yargı kararlarının ve Anayasa'nın özenle incelenemediğini ve değerlendirilemediğini göstermektedir. Bu ifadeler: Anayasa Mahkemesi kararına, doktrine ve Yargıtay kararına aykırıdır. Anayasa Mahkemesinin 29.12.1999 tarihli ve E. 1999/33, K. 1999/51 sayılı kararında, *"...maddede belirtilen umumi hizmetlere ayrılan alanlarda..."* deyimi yanı sıra, *"...maddede belirtilen hizmetlere ayrılan alanların..."* deyimini de kullanarak, *"sözü edilen on iki adet yerin genel ifadelerle sayısının daha fazla artırılamayacağı"* belirtilmiştir. İdarelere, süresi belirsiz ve sınırsız sayıda ve istedikleri türde alanı tapuda özel mülkiyet (gerçek şahıs) kayıtlı taşınmaz yüz ölçümlerinden bedelsiz kesinti ile karşılayabilme yetkisinin verilmesi Anayasa ile koruma altına alınmış mülkiyet hakkına aşırı müdahale niteliğindedir ve Anayasa'nın 35'inci maddesine açıkça aykırıdır. Ayrıca bu yerler, karşılığı ödenmeden tapudaki şahıs parsellerinden daha fazla kesinti yapılmasına yol açacağından kamulaştırmasız el koyma niteliğindedir ve Anayasa'nın 46'ncı maddesine aykırıdır.

İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinin 3'üncü fıkrasında sayılan umumi hizmet alanlarının çoğu yerel ve müşterek nitelikte değildir. Bazıları içinde birden farklı kullanımı içermektedir. Bu nitelikteki umumi hizmet alanlarının parselasyon planları uygulamasında DOP olarak düşülmesi, uygulamanın amacına ve Anayasa'nın 35'inci maddesine aykırıdır.

Genel olarak içtihatlarda; donatı alanlarının genel bir hizmet vermeleri durumunda kamu finansmanıyla, yerel bir hizmet vermeleri durumunda ise DOP ile edinilmesi benimsenmektedir. Uygulama adaleti bakımından, düzenleme bölgesinde yaşayanların kullanımında olan donatı alanları sıralamada öncelikli olmalıdır. Gerçekleştirilmeleri ile ortaya çıkan fayda, proje alanı haricinde şehir ya da bölge ölçeğinde olan donatı alanları ise sıralamanın sonlarında yer alarak kamu tarafından karşılanma olasılığı daha yüksek olmalıdır. Bu yaklaşıma bağlı olarak Yönetmelik madde 14(2)'de verilen öncelik sıralamasındaki donatı alanları, verdikleri hizmet amacına göre sınıflandırılarak Tablo 3'te gösterilmiştir.

Tablo 3. Yönetmelik'te yer alan donatı alanlarının
hizmet amaçlarına göre sıralanması

Tablo 3 incelendiğinde; yapılan düzenlemede donatı alanlarının hizmet kapsamlarına göre edinim sıralamasının belirlenmediği anlaşılmaktadır. Öncelik sıralamasında 2'nci sırada yer alan su yolu yanı sıra otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, Kanun'da yer alıp Yönetmelik'te yer almayan taşkın kontrol tesisi alanları, resmî kurum alanı, mezarlık, mesire alanlarının Yönetmelik madde 14/(2)'deki öncelik sırasında en sonlarda yer alması gerekir. Umumi hizmet alanı kapsamına alınan bu yerler, arsa düzenlemesi yapılacak alandaki parsellerin mahalli ve müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını aşarak bir bölgenin, bir ilçenin ve giderek ülkenin tamamına hizmet verecek niteliktedir. Bu alanların gerçekleştirilmesi ile ortaya çıkacak fayda, uygulama bölgesi haricinde ilçe, kent hatta tüm ülke ölçeğinde olabilmektedir. Bu sebeple de uygulamada maliklerin taşınmazlarında ortaya çıkan değer artışının karşılığı olan bedelsiz alan kesintisi yerine devletin finansmanı ile edinilmesi ya da sıralamada öncelikli olmaması gerekmektedir. Buna karşın, sıralamada son sıralarda yer alan teknik altyapı alanı ve belediye hizmet alanı gibi alanlar ise içerdikleri yatırımın ya da hizmetin türüne göre yerel nitelikte olabilmektedir.

Donatı Alanı	Verdiği Hizmet Amacı (Yerel/Genel)	Yönetmelik Madde 14/ (2) Sıralaması / Öncelik Sıralaması
Yol	Yerel / Genel	a (1) / 1
Su yolu	Genel	a (2) / 2
Meydan	Yerel	a (3) / 3
Park	Yerel / Genel	a (4) / 4
Otopark	Yerel / Genel	a (5) / 5
Çocuk bahçesi/parkı	Yerel	a (6) / 6
Yeşil alan	Yerel / Genel	a (7) / 7
İbadet yeri	Yerel / Genel	b (1) / 8
Karakol	Genel	b (2) / 9
MEB'e bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları (Özel tesisler de dahil)	Yerel/Genel	b (3) / 10
Kamuya ait kreş alanları	Yerel	b (4) / 11
Pazar yeri	Yerel	c (1) / 12
Semt spor alanı	Yerel	c (2) / 13
Şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları	Yerel	c (3) / 14
Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları (Özel tesisler de dahil)	Yerel/Genel	ç (1) / 15
Otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol	Genel	d (1) / 16
Kent meydanı	Genel	e (1) / 17
Kent parkı	Genel	e (2) / 18
Spor alanı	Yerel / Genel	e (3) / 19
Belediye hizmet alanı	Yerel	f (1) / 20
Sosyal ve kültürel tesis alanı	Yerel / Genel	f (2) / 21
Teknik altyapı alanı	Yerel	g (1) / 22
Kamuya ait trafo alanı	Yerel / Genel	g (2) / 23
Rekreasyon alanı	Yerel/Genel	ğ (1) / 24
Mesire alanları	Yerel/Genel	ğ (2) / 25
Özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan	Genel	ğ (3) / 26
Resmî kurum alanı	Yerel/Genel	h (1) / 27
Diğer umumi ve kamu hizmet alanları	Yerel / Genel	ı (1) / 28
Mezarlık	Yerel/Genel	i (1) / 29
Otogar alanı	Genel	i (2) / 30

Yerel nitelikteki donatı alanları yalnızca uygulama bölgesi ve yakın çevresi tarafından kullanılacak yol, yeşil alan, kreş, sağlık ocağı gibi hizmet alanlarını; genel nitelikteki donatı alanları ise uygulama bölgesinin yanı sıra tüm ilçe ya da il tarafından kullanılacak hastane, terminal alanı, otoyol gibi hizmet alanlarını içermelidir. Yapılacak sıralamada önceliğin bölge halkı tarafından kullanılacak olan yerel nitelikteki donatı alanlarında olması gerekmektedir. Bu nedenle, DOP öncelik sıralamasının donatı alanlarının hizmet kapsamı göz önünde tutularak yeniden düzenlenmesi ve önceliğin yerel nitelikteki donatı alanlarına verilmesi gerekmektedir.

Adı ve niteliği belirsiz, kamu ve toplum yararına tahsisi henüz gerçekleşmemiş alan ve tesislerin DOP olarak düşülmesi, arazi ve arsa düzenlemesi uygulamasının amacı ile uyuşmamaktadır.

Mesire yerleri ile ne tür alanlar kastedildiği belli değildir. Oysa 05/03/2013 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan ve halen geçerli olan Mesire Yerleri Yönetmeliği'nde "A tipi mesire yeri", "B tipi mesire yeri", "C tipi mesire yeri" olmak üzere üç tip mesire yeri tanımlanmaktadır. Bunlardan hangisinin DOP kapsamına girdiği belli değildir. Ayrıca bu 3 tip mesire alanının tamamında ticari fonksiyon tanımları vardır. Ticari fonksiyon tanımı devreye girdiği anda bu durum artık "umumi hizmet ve kamu hizmet alanları" sınırı dışına çıkar. Aynı durum, özel mülke konu teşkil edebilecek rekreasyon alanları ve ağaçlandırılacak alan için de geçerlidir.

1.1 Öneriler

İmar Kanunu'nda ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'te tanımlanan DOP alanları birebir aynı olmalı ve Yönetmelik'teki tanımlamalar yargı kararlarına uyumlu olacak şekilde yeniden düzenlenmelidir. Bu düzenleme yapılırken de Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki tanımlarla uyumlu olması sağlanmalıdır. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'te tanımlı olan DOP alanlarına yeni yapılacak ya da revize/tadil edilecek planların da uyumlu olması zorunlu olmalı, planlama sırasında tanımlı DOP alanları isimlerinden farklı isimlerin kullanılarak tereddüt oluşmasının önüne geçilmelidir.

DOP ile elde edilecek donatı alanları hizmet kapsamı bakımından irdelenmeli ve öncelik yerel nitelikteki donatı alanlarına verilmelidir.

DOP kesintisi yapılarak elde edilecek alanların tescile konu alanlar ve tescile konu olmayan alanlar olarak sınıflandırılmasında yarar bulunmaktadır.

DOP kararlarıyla ilgili olarak yargı tarafından alınmış hizmet alanının kapsamının KOP ya da DOP alanı olduğuna dair kararlar, bu Yönetmelik uygulamalarında dikkate alınmamalıdır.

2. Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda özel tesis yapılması

Yönetmelik'in 6'ncı maddesi ile düzenlenmiştir. Bu husus, İmar Kanunu'nun 13'üncü maddesinin değişmesi sonucunda bu Yönetmelik ile hayata geçmiştir. Bu hususun bu Yönetmelik'le doğrudan ilgisi bulunmamaktadır. Ancak dolaylı olarak ilgisi bulunmaktadır. Şöyle ki; umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda özel tesis yapılabilmesi hakkının tanımlanması donatı alanında kalan taşınmazlara olan talebi artırarak değerlerinin ve dolayısıyla kamulaştırma bedellerinin artmasına sebep olacaktır. Bu bağlamda yapılan düzenleme maliklerin zenginleşmesini sağlarken kamunun finansman ihtiyacını arttıracağı kesindir.

Ayrıca uzun yıllar boyunca maddi imkânsızlıklar sebebiyle yalnızca parselin kamulaştırmasını gerçekleştiremeyen idarelerin aradan geçecek en az 10 yıllık sürenin sonunda, parsele ek olarak yapının değerinin de eklenmesiyle oluşacak yüksek kamulaştırma bedelini karşılayamayacağı düşünülmektedir. Buna ek olarak bu alanlarda özel tesis yapılması hakkının tüm hukuki el atılan taşınmazlara verilmesi durumunda kamusal hizmetlerin kamu yerine özel sektör tarafından üretilmesi ve işletilmesine sebep olacaktır. Ancak eğitim ve sağlık gibi alanlarda kamu tarafından hizmet verilmesi ile mal sahipleri tarafından işletilmesi durumunda sağlanan toplumsal fayda aynı olmayacaktır. Özel tesis yapma talebinin reddedilmesi durumunda ise hukuki el atma durumu devam edeceğinden yapılan düzenleme ile idareler, eğitim ve sağlık gibi hizmetlerin özelleşmesi ile hukuki el atma tazminatlarının ödenmesi arasında sıkışmıştır.

Yönetmelik'in 14'üncü maddesinin b fıkrasındaki sıralama incelendiğinde; DOP ile edinimde önceliğin yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı, yeşil alan, ibadet yeri ve karakol gibi özel tesis yapılmasına konu olmayan alanlarda olduğu görülmektedir. Özel tesis yapılmasına konu olabilecek eğitim tesis alanları ile kreş alanları 2'nci sırada, sağlık tesis alanları 4'üncü sırada ve sosyal, kültürel tesis alanları 7'nci sırada tanımlanmıştır. Böylelikle, yapılan sıralama ile özel mülkiyete konu olabilecek alanların DOP ile edinilen alanlar dışında kalmaları olasıdır.

Öte yandan kanun koyucu tüzede bir yandan donatı alanlarının kamuya geçişinin 5 yıl içerisinde gerçekleşmesini zorunlu kılmakta, diğer yandan bu alanlarda özel tesis yapılması durumunda 10 yıl süreyle malikleri tarafından kullanılmasını düzenlemektedir. Bu bağlamda kanun koyucunun da bu alanların 5 yıllık süre içinde idareler tarafından edinilemeyeceğini öngördüğü düşünülmektedir.

Ayrıca bu durum, kurumlar arasında yetki karmaşasına da yol açabilecektir.

İmar Kanunu'nun 13'üncü maddesinin son fıkrasından görüleceği üzere *"İmar planlarında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerler"*in uygulamasına ilişkin usul ve esasları içeren Yönetmelik hükümleri, İmar Kanunu'nun 13 ve 33'üncü maddelerine aykırı olarak düzenlenmiştir. Şöyle ki;

İmar Kanunu'nun 13'üncü maddesinin 2'inci fıkrasındaki; *"Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların kamuya geçişi sağlanıncaya kadar maliklerin talebi halinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir."* hükmü gereğince bu özel tesisin yapılabilmesi İmar Kanunu'nun "Umumi hizmetlere ayrılan yerlerde muvakkat yapılar" başlıklı 33'üncü maddesinde şarta bağlanmıştır.

Öyle ki İmar Kanunu'nun yukarıda alıntılanan madde hükümlerine göre muvakkat yapı süresinin tapu kaydına şerh verildiği günden başlayacağı hüküm altına alınmıştır.

Aynı maddenin 4'üncü fıkrasında da plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat veya tesislerin yıktırılacağı; *"On yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya on yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma kanunu hükümlerine göre takdir olunacak bedeli sahibine ödenir."* hükmü yer almaktadır.

Yönetmelik'in 6'ncı maddesinin 4'üncü fıkrasında *"Bu süre idarenin onayıyla 5'er yıllık periyotlar halinde uzatılabilir."* koşuluna yer verilmiştir. Bu ibare süre açısından belirsizlik ve keyfilik yarattığı gibi İmar Kanunu'nun 33'üncü maddesinin 2'nci fıkrasındaki *"Bu gibi hallerde verilecek müddetin on yıl olması,"* hükmüne de aykırılık içermektedir.

Ayrıca imar planında kamu eliyle kamu hizmeti verilmesini sağlamak amacıyla özgülenen yerin imar planının uygulamasının geciktirilmesi kamu yararı açısından hukuka aykırıdır. Bunun yanında İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinin 9'uncu fıkrasındaki *"(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur."* hükmü gereğince imar uygulamalarının da Yasa'da belirtilen süre içerisinde yapılmaması, 5'er yıllık periyotlar halinde uzatılması sebebiyle kamu zararı doğurabileceği gibi doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumlu olacaktır.

Hem belirsizliğin hem de hukuktaki normlar hiyerarşisine aykırılığın giderilmesi gerektiğinden bu hükümlere aykırı olarak düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'ndaki süreyi belirsiz kılan Yönetmelik'in 6'ncı maddesinin 4'üncü fıkrasındaki *"Bu süre idarenin onayıyla 5'er yıllık periyotlar halinde uzatılabilir."* ibaresinin iptali istemi, Odamızca açılmış olan ve Yönetmelik'in kimi maddelerinin iptalini isteyen dava dilekçemizde yer almaktadır.

2.1 Öneriler

Tamamen hukuksuz olduğunu düşünülen bu maddenin tamamen kaldırılması önerilmektedir. Bu madde kamu yararını zedeleyici uygulama sonuçları yaratabileceğinden kamu idaresi açısından sorunludur.

3. Düzenleme sahalarının tespiti

Yönetmelik'in 9'uncu maddesi ile düzenlenmiştir. Uygundur.

3.1 Öneriler

Yetkili idareler (başta Belediyeler) 5 yıl içerisinde imar planı uygulamalarını (parselasyon planlarını) gerçekleştirmek zorundalar. 5 yıl sonra DOP'tan kamunun eline geçecek mülklere gereken tesisler yapılmazsa davalar başlayacaktır. Bu nedenle planlama hiyerarşisine göre 1/5.000 ölçekli nazım imar planları yapılması, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 23'üncü maddesinin (2)'nci fıkrası kapsamında 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının etaplamalar şeklinde yapılmasını zorlayıcı hale getirebilecektir. Ayrıca, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanırken gerekmesi halinde parselasyon planı etüdü için diğer meslek disiplininden hizmet satın alınmalıdır.

Uygulama aşamasında düzenleme sahasının yeniden değerlendirilmesi gerekebileceğinden plan tadilatına yol açılmaması koşuluyla encümen kararı ile düzenleme sınırında değişiklik yapılabileceğine ilişkin plan notları geliştirilmeli ve bu durum "plan açıklama raporu"nda belirtilmelidir.

Düzenleme sahaları imar programlarında tanımlanmalıdır. Büyükşehir olan yerlerde program, bütüncül yaklaşım çerçevesinde ilçe belediyelerinden büyükşehir belediyesine eşgüdümü sağlamak için gönderilmelidir. Büyükşehir belediyeleri kendi yapacağı parselasyon planları hakkında ilçe belediyelerini bilgilendirmelidir.

Düzenleme sahası belirlenirken; plan onama sınırı, kıyı kenar çizgisi, üzerinde yapılaşma yasağı olan ve korunan sit vb. alan sınır çizgileri ile orman alanlarının tahdit sınırları dikkate alınmalıdır.

Parselasyon planlarının düzenlenmesi sırasında tapulama ve kadastro parsellerinin kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan kısımlarının ayırma çapı düzenlenerek düzenleme sınırı dışında bırakılması gerekir. Geçmişte bu alanlara Maliye Hazinesi tarafından tapu iptal davaları açılarak devletin hüküm ve tasarrufunda olan bu alanların kamuya açık olması ve açık kalması gerekçesi ile tapuları iptal edilmiştir. Ancak daha sonra bu davaların Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine (AİHM) götürülmesi ile bu mahkeme kararları iptal edilmeye başlanmıştır. AİHM kararlarının gerekçelerinde; tapuyu devletin verdiğini bu tapunun iptalinin değil tapu sahibine tazmin bedeli ödenerek yok edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Düzenleme sahaları belirlenirken birbirine komşu ve benzer imar fonksiyonu ile yapılaşma koşullarına sahip düzenleme sahalarında DOP oranının birbirine yakın olması tercih edilmelidir.

İmar planlarında farklı arazi kullanım kararları veya yapılaşma yoğunluğu (emsal) dikkate alınarak belirlenen düzenleme sahalarında, komşu düzenleme sahalarından yüksek/düşük hesaplanan DOP oranının gerekçesi rapora bağlanmalıdır. DOPO hesabının uygulama alanına etkisi irdelenirken sosyal ve teknik altyapı alanlarının dağılımı da dikkate alınmalıdır.

Düzenleme sahası asgari bir imar adasını kapsamalıdır. Ancak imar mevzuatına göre bir kısmı oluşmuş imar adasında adanın geriye kalan kısmı için düzenleme sahası tespit edilebilir. Kısmi veya bir imar adasını kapsayan alanda imar uygulaması yapılması durumunda; gerekçeleri arazi ve arsa düzenlemesi açıklama raporunda belirtilmelidir.

Ayrıca çevrili düzenleme sahaları yukarıda belirtilen kriterler göz önünde bulundurularak birden fazla düzenleme sahasına bölünebilir. Bu durum aşağıdaki durumların oluşmasına katkı sağlar:

- İmar uygulaması ile ilgili açılabilecek davalardan daha az parselin etkilenmesi, dava sürecinde el değiştiren mülkiyetler ve parsel bazlı yapılaşmalardan doğacak problemlerin en aza indirgenmesi,
- Hisselendirmenin daha az olması,
- İmar planında kamu eline geçecek alanlara isabet eden dolayısıyla altlığı özel mülkiyete tahsis edilemeyen taşınmazların daha yakın yerlere tahsisinin yapılabilmesi.

4. Düzenleme sınırının geçirilmesi

Yönetmelik'in 10'uncu maddesi ile düzenlenmiştir.

Düzenleme sınırının onayı esnasında bazen imar planı yapılırken mülkiyet yapısının iyi irdelenmemesi sonucunda orman alanı ve mera alanlarının imar adaları içinde kalmasından kaynaklı plan tadilatı gibi uzun ve sıkıntılı süreçlerle karşılaşılmaktadır.

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in *"Düzenleme sınırının geçirilmesi"* başlıklı 10'uncu maddesinin 3'üncü fıkrasında, *"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."* denilmektedir. Bu bahsedilen dış sınır, *"gerek görülmesi halinde"* şeklinde bir tanımla mı; kentsel dönüşüm alanı, orman, mera ve sit alanı gibi özel kanunlarla korunan alanları düzenleme alanının içinde mi yoksa dışında mı tutacaktır? Bu konu net değildir. Bu madde ile bahsi geçen alanların ihtiyaca ve duruma göre düzenleme sınırı içinde kalacağı gibi bir anlam çıkabilmektedir.

10'uncu maddenin ç bendinde *"Park, meydan, yeşil alan, rekreasyon alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık ve otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranına göre uygun görülecek yerinden"* düzenleme sınırının geçirilebileceği kuralı getirilmektedir. Rekreasyon alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık; tescil edilecek bir imar parseli niteliğindedir. Düzenleme sahası tespitinde *"imar adasının bir kısmı imar mevzuatına uygun teşekkül etmişse"* kalan kısmının uygulamaya alınabileceğinden bahsedilmektedir. Dolayısıyla imar adası/parseli niteliğinde olan bu alanların istenilen yerinden düzenleme sınırının geçirilmesi ne kadar uygundur? Ayrıca yine 10'uncu maddenin b bendinde *"yola cephesi olmayan parsel oluşturmamak kaydıyla iskân sahası içindeki yollardan"* düzenleme sınırının geçirilebileceği kuralı getirilmektedir.

4.1 Öneriler

Bölüm 1.1'de öneri olarak verdiğimiz tescile tabi olan ve tescile tabi olmayan DOP kesintisi yapılacak alan sınıflandırmasındaki alanlara göre bölgeler arasında DOP oranlarının dengeli olarak belirlenmesi için tescile tabi olan DOP kesintisi yapılacak alanlarının dış sınırından, tescile tabi olmayan DOP kesintisi yapılacak alanların uygun yerinden düzenleme sınırı geçirilmelidir.

Planla önerilen düzenleme sınırlarının uygulamada sorun yaratmaması için meskûn alanın az olduğu yeni planlanan alanlarda her iki meslek disiplinin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı ve parselasyon planı etüt çalışmaları aşamalarında diğer meslek disiplininden danışmanlık hizmeti satın alması ile birlikte çalışabilirlik sağlanmalıdır.

5. Düzenleme ortaklık payına ait esaslar

5.1 Kapanan imar yolları ve kadastral yolların durumu

Yönetmelik'in 14'üncü maddesinin4'üncü ve 5'inci fıkraları ile düzenlenmiştir.

4'üncü fıkradaki düzenleme ile 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21'nci maddesini hükümlerinin uygulanması kaldırılmaktadır; ancak bir yönetmelik hükmü ile bir kanun hükmünün uygulanmasının ortadan kaldırılması Anayasa ve temel hukuk kurallarına aykırı olduğundan bu hükümde açık bir hukuka aykırılık söz konusudur ve fıkranın iptali gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Yasası'nın 11'inci maddesinin 4'üncü fıkrasında, *"Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar."* denilerek kadastral yolların imar planının onayı ile birlikte bu niteliklerini kendiliğinden yitireceği, imar planlarında rastladıkları kullanım türlerine göre işleme tabi tutulacakları belirtilmektedir.

Bu durumda, kadastral yollar, imar planında düzenleme ortaklık payı olarak kesilen genel (umumi) hizmet alanlarına rastlayabileceği gibi konut, ticaret, turizm, sanayi ve benzeri imarlı alanlara da rastlayabilir.

İmar hukuku açısından değerlendirildiğinde; kadastral yollar, imar planlarında genel (umumi) hizmet alanlarına rastlamaları halinde kamu hizmetlerine özgülenmiş (tahsis edilmiş) ve herkesin kullanmasına açık kamu malları haline gelmektedirler. Bunlar, özel mülkiyete konu olamazlar. Kazandırıcı zamanaşımı ile üzerlerinde özel mülkiyet kurulamaz. Kamu yararına tahsis edilen yollar, meydanlar, parklar gibi taşınmazlar üzerinde belediyelerin özel mülkiyet hakkının varlığından söz edilmese de kamu hukuku kurallarından kaynaklanan ve bunların yönetimi ve korunması amacına yönelik birtakım yönetsel kararlar alıp bunları doğrudan uygulayabilecekleri; belediyelerin bu mallara yönelik tecavüzleri önlemek, gerektiğinde genel mahkemelerde dava açmak gibi haklarının ve yetkilerinin bulunduğu Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 30.09.1981 tarih, E.1980/3-1715 ve K.1981/1645 sayılı kararı ile kabul edilmektedir.

Kadastral yollar, imar planlarında genel (umumi) hizmet alanlarına rastlamaları durumunda kendiliklerinden imar planı kararlarına konu ve bağlı olurlarken bu yerlerin dışında konut, ticaret, turizm, sanayi gibi imar parseli olabilecek kullanış türlerine rastlamaları durumunda ise bu kısımların *"ihdas haritaları"*düzenlenerek tapuya kaydedilmeleri gerekmektedir.

Görülmektedir ki *"imar planlarının uygulanması sonucu istikameti değiştirilen ya da kapanan"* deyimi; yalnızca konut, ticaret, turizm, sanayi gibi bir imar parseli olarak üzerinde yapı yapılabilecek ve kat irtifakı/kat mülkiyetine konu olabilecek arsa haline gelebilecek yerlere rastlanılması durumunda bu kısımların "ihdas" işlemine konu olacağını ifade etmektedir.

Türk hukuk sisteminde yolların ve yol fazlalarının tahsis amacı değiştirildiğinde özel mülkiyet konusu olabilecekleri kabul edilmektedir. Yolların ve meydanların tescile konu olmaları, imar planlarının uygulanması sonucu istikametlerinin değiştirilmesi durumunda olanaklıdır. Kapanmış yol, özel mülkiyete konu olabilir ve kazandırıcı zamanaşımıyla mal edinilebilir. Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 02.11.1951 tarihli, E. 4671, K. 924 sayılı kararı ile 16. Hukuk Dairesinin 06.11.1975 tarihli, E.1974/6822 ve K.1975/5730 sayılı kararlarında; *"umuma ait yollar, mercinden tahsis şekli usulüne uygun bir kararla değiştirilmedikçe, hususi mülkiyet konusu olamaz ve zamanaşımıyla iktisap edilemez"* denilmekte ve nitelik değiştirme ardından mülkiyetin oluşmasına da açıklık getirilmiş bulunmaktadır.

Kadastral yollar imar planı ile nitelik değiştirdikten sonra farklı yasalarla farklı uygulamalara konu olmaktadır.

Türk Medeni Kanunu, *"...tescili gerekli bir ayni hakkın kurulması..."* koşuluyla yetkiyi özel yasa kurallarına devretmiştir. Bunun bir sonucu olarak kapanan yollar ve yol fazlalarının imar planları ile nitelik değiştirmesiyle birlikte farklı yasalarda farklı uygulamalara konu oldukları, özel yasa kurallarına bağlı tutulmasıyla belediye, tapu, kadastro, imar, kamulaştırma, turizm, organize sanayi bölgeleri gibi pek çok yasada farklı şekilde tanımlandıkları görülmektedir. Kapanan yollarla ilgili kurallara yer veren yasa ve yönetmelikler şunlardır:

- 10.06.1933 tarihli ve 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu (Ek Madde)
- 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu (Madde: 21)
- 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Kanunu (Madde: 41)
- 12.03.1982 tarihli ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu (Madde: 8)
- 04.11.1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu (Madde: 35)
- 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu (Madde: 11, 17,18)
- 21.06.1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu (Madde: 16/A)
- 02.02.2019 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği (Madde: 39/6)

Kapanan yolların ve yol fazlalarının, meralardan farklı olarak içinde bulunduğu belediye veya köy tüzel kişiliği adına tespit ve tescil edileceği 2644, 2613 ve 3402 sayılı yasalarla ve yönetmeliklerde belirtilmiş ve çeşitli genelgelerde de açıklanmıştır. Buna göre;

- 22.12.1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21'inci maddesinde, *"... köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur..."* denilmektedir.

- Mülga 2613 sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu'nun uygulanmasına ilişkin esasları düzenleyen ve Bakanlar Kurulunun 05.12.1935 tarihli ve 2/3642 sayılı kararıyla kabul edilen Kadastro ve Tapu Tahriri Tüzüğü'nün 27'nci maddesinde, *"...Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur. Belediye Yapı ve Yollar Kanunu'na bir madde ilavesine dair olan 04.07.1934 tarihli ve 2555 numaralı Kanun hükümleri saklıdır..."* kuralı bulunmaktaydı.

- 3402 sayılı Kadastro Yasası ise kapanmış olan yollar ve yol fazlalıkları hakkında, *"... bulundukları yere göre belediye veya köy tüzel kişiliği adına sınırlandırılarak tespit ve tescil edilir..."* demektedir (madde: 16/A).

Görüldüğü üzere kapanan yol ve yol fazlalıkları ile ilgili olarak gerek tapu ve gerekse kadastro yasalarında genel yol olarak fiilen kamu hizmetlerinde kullanılan yolların imar planı ile istikameti (yönü) değiştirilerek kapanması durumunda yolların niteliği değişerek imar planı ile öngörülen kullanıma tabi olacakları ve bulundukları yere göre belediye veya köy tüzel kişiliği adına sınırlandırılarak tespit ve tescil edilecekleri konusunda ortak hükümlere yer verilmiştir.

İhdaslar imar mevzuatı, tapu ve kadastro mevzuatı açısından iki ayrı durumda yapılmaktadır:

Birincisi kadastro sırasında sınırlandırması ve ölçüsü yapılmış, kadastro paftaları üzerine çizilmiş yol, ark, kuru dere ve benzeri yerlerin uygulama imar planı imar adaları içinde kalan kesimlerinin, 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21'inci maddesine göre tapuya tescili gereken yerlerdir. Çünkü Medeni Kanun'a göre, tapu ve kadastro mevzuatlarına göre tapuda kayıtlı olmayan bir yer üzerinde imar parseli oluşturulamaz.

İkincisi ise kadastro parsellerinden talep üzerine veya imar uygulaması ile terk edilmiş yerlerde imar planı değişikliği nedeni ile yeniden yapılan imar uygulamalarında yapı yapılacak imar adaları kapsamına giren yol, yeşil alan, otopark ve benzeri yerlerin ihdasıdır. Ancak bu ihdaslara ilişkin yerler tapuya tescil edilmez. Çünkü kamuya terk edilmiş olsa da altlığında kesik çizgilerle gösterilmiş önceki kadastro parselleri vardır. Bu nedenle tapu ve kadastro mevzuatı açısından hukuki ve teknik olarak bu tür ihdasların tapuya tescil edilmeden düzenleme ortaklık payına ayrılması gereken miktardan doğrudan düşülmesi gerekir.

2634 sayılı Turizmi Teşvik Yasası'nın "Taşınmaz malların turizm amaçlı kullanımı" başlıklı 8'inci maddesinin 1'inci fıkrasının son cümlesinde, *"Tapuya tescili mümkün olan Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici yerler ile kapanan yollar ve yol fazlaları ise talep tarihinden başlayarak en geç bir ay içinde Hazine adına tescil edilir ve tescili müteakip Bakanlığa aynı usulle tahsis yapılır."* denilerek Kadastro Yasası (m. 16/A) ve Tapu Yasası'ndan (m. 21) farklı olarak Hazine adına tescil öngörülmüştür.

4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'na dayalı olarak 02.02.2019 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği'nin 39'uncu maddesinin 6'ncı fıkrasında, *"(6) Düzenleme sınırı içinde kalan ve imar planı değişikliği ile kullanım kararları değiştirilen kadastral yolların ve parkların ihdası herhangi bir bedel ödenmeksizin OSB adına yapılır. Parselasyon planı ve değişiklik işlemleri ile imar yolları ve parklar sicilinden terk edilir. İdari ve sosyal tesis alanları, ibadet yerleri, fuar alanları, eğitim, sağlık ve benzeri alanlar ile ağaçlandırılacak alanlar, suni gölet ve sağlık koruma bantlarının tescili yapılır. OSB sınırları içindeki ortak kullanım yerlerinin tasarrufu OSB'ye aittir. Rekreasyon alanları da ağaçlandırılacak alanlar gibi işlem görür. Bakanlıkça e-imza ile onaylanan parselasyon planı ve değişiklik işlemlerine ait fiziki dosya, OSB tarafından Kadastro Müdürlüğüne gönderilir. Tapu Müdürlüğünde tescil işlemleri tamamlandıktan sonra, tescil bilgisi OSB tarafından Bakanlığa gönderilir."* denilerek bu kez diğer tüm yasalardan farklı bir uygulama benimsenmiş ve kadastral yolların ve parkların ihdası herhangi bir bedel ödenmeksizin OSB adına yapılacağı, parselasyon planı ve değişiklik işlemleri ile imar yolları ve parkların sicilinden terk edilecekleri belirtilmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 07.11.1985 tarihli ve 1477 sayılı "3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikler Hakkında" başlıklı Genelgesi'nde, *"Devlet karayollarınca yol için kamulaştırılarak sicilden terkin edilen yerlerin yol güzergâhının değişmesi sebebiyle kapanması halinde, bu yerlerin Karayolları Genel Müdürlüğünün istemiyle Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerekir."*denilmekte, kapanan yolun öncesinde tesis edilen işlemin niteliğine göre ve bu işlemi gerçekleştiren kuruma kapanan yolun mülkiyetinin aktarılacağı belirtilmektedir.

Mevzuatta yol dışında kuru dere, kumluk, köy boşluğu vb. alanlar Maliye Hazinesi adına ihdas edilebilmektedir. Bu nedenle kapanan kadastral yolların Tapu Kanunu'nun 21'inci maddesindeki *"Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur…"* ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17'nci maddesinin 1'inci fıkrasındaki "*Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişiğindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satmak…"*

ve 2'nci fıkrasındaki *"Bunlardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için, belediye veya valilikçe yeri alınan şahısların muvafakatları halinde istihkaklarına karşılık olarak bedel takdiri ve icabında denklik temini suretiyle değiştirmeye belediye ve valilik yetkilidir."* hükmü uyarınca belediyelerin kapanan yollardan mülkiyet elde etmesi gerektiği değerlendirilmektedir. Bugüne kadar yaşanan esas sorun "kapanan kadastral yolların" sınırlarının harita ile belirlenmeden idari yoldan yüz ölçümü miktarı gösterilerek denetimsiz bir alanın belediye mülkiyetinde işleme sokulduğu yönündeki çelişki ve tartışmadan ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'ne uygun şekilde imar planı ile kapanan kadastral yolların ihdas krokileri hazırlanmasıyla belediye mülkiyetinde işleme konu edilmesi gerekmektedir.

Dolayısıyla yolların ve yol fazlalarının kapanması halinde hangi yasaya göre uygulama yapılacaksa işlemler de ona göre gerçekleşmektedir. Ayrıca Medeni Kanun'a ve tapu ve kadastro mevzuatına göre; tapuda kayıtlı olmayan bir yer üzerinde imar parseli oluşturulamaz.

Sonuç olarak kapanan kadastral yollar ile ilgili olarak uygulamada sorun yaratan Tapu Kanunu'nun 21'inci maddesi ile İmar Kanunu'nun 18'inci maddesinin kapanan kadastral yollar ile ilgili hükümlerinin uyumlu hale gelmesi gerekmektedir.

Bir konu ile ilgili (burada kapanan kadastral yollar konusu) tüm ilişkili yasaların (burada Tapu Kanunu, İmar Kanunu), o konu ile ilgili olarak yapılacak değişikliklerde birbiri ile etkileşimli olarak aynı anda düzenlenmesi, değişikliğin tümünde yapılması uygun olur.

5.2 Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla DOP'a konu alanlara terk edilen ya da bağışlanan alan miktarının, düzenleme ortaklık payı oranına göre kesilecek alandan az olması durumu

Yönetmelik'in 14'üncü maddesinin 6'ncı fıkrası ile düzenlenmiştir.

Yapılan düzenleme uygun bulunmaktadır.

5.3 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı Kanun'un 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 durumu

Yönetmelik'in 14'üncü maddesinin 7'nci fıkrası ile düzenlenmiştir.

Uygulamalarda aradaki fark kadar DOP alınmaktadır. Yönetmelik'in ilgili maddesi fiilen yapılan uygulamaları destekleyici biçimdedir. Yapılan düzenleme uygun bulunmaktadır.

Yapılan işlemin gerekçelerinin teknik rapor ve encümen kararında belirtilmesi gerekmektedir.

5.4 Düzenleme sahasındaki taşınmazlardan bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kullanılmak üzere bağışlanması ya da belediye veya hazine arazilerinin tahsis edilmesi durumu

Yönetmelik'in 14'üncü maddesinin 8'inci fıkrası ile düzenlenmiştir.

Madde içerisinde yer alan bağışlanma ve bağış ifadelerininidarelerin keyfi uygulamalarına neden olabileceği, bu ibareyi kullanarak zorunlu bağışa döndürebileceği düşünülmektedir. İtiraz edenlerin büyük baskılarla, yasal haklarını arayanların, daha sonraki ruhsat, iskân, çalışma ruhsatı vb. işlemlerinde olmadık zorluklarla karşılaşması olasıdır. Eksik düzenleme nedeniyle bu fıkrada yer alan *"bağışlanması ya da"*, *"bağışlanan ya da"*, *"ya da bağışlanan"* ve iki yerde geçen *"bağış ve"*ibareleri maddeden çıkarılmalıdır.

5.5 Taşkın kontrol alanlarının edinimi

Yönetmelik'in 14'üncü maddesinin 3'üncü fıkrası ile düzenlenmiştir.

Buradaki temel soru şudur: Taşkın riski olan alanlar neden imara açılmaktadır ya da açılmıştır? Eğer bu alanlar imara açılacak ise bunun riskini neden kamu paylaşmaktadır? Bu nedenle bu maddedeki taşkın kontrol tesisi alanlarının imar planında özellikle meskûn alanlar varsa bu alanlar için dikkate alınması daha uygun olacaktır.

Aslında taşkın kontrol alanlarının edinimi konusunun *"su yolu"* tanımı ile birlikte değerlendirilmesinde yarar bulunmaktadır. Su yolu kavramının açık olarak belirlenmesi ve hangi alanları kapsadığının detaylandırılması gerekmektedir. Madde, idarelerin kamulaştırma yükünü ortadan kaldırmaktadır.

6. Düzenleme ortaklık payını aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi

Bu husus Yönetmelik'in 15'inci maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddenin en önemli fıkrası da 4'üncü fıkradır:

Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanlarının yüzde kırk beşi (%45) aşması durumunda, parsellerin kamu ve umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımlarının özel mülkiyet adına tescil edilmesi hüküm altına alınmıştır. Ancak getirilen bu düzenleme, açık değildir.

Yönetmelik'in 15'inci maddesi 4'üncü fıkrasında yer alan "parsellerin" ifadesi ile düzenlemeye giren parsellerin tamamı kastediliyorsa bu durum yeni bir gizli (ismi açıklanmayan) KOP uygulamasını öngörmektedir. Ancak "parsellerin" ifadesi ile kastedilen kamulaştırılacak alana denk gelen parseller ise bu durum farklı bir uygulama ortaya koyacaktır. İlgili madde yoruma açıktır. Yapılacak farklı uygulamalar sonucunda uygulama iptallerine neden olabilecektir. Bu nedenle netleştirilmesinde fayda görülmektedir.

Yürürlükten kaldırılan Yönetmelik'in 12. maddesi şu şekilde idi:

"Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis:

Madde 12 – Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan parsellerin alanlarının parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir."

10/07/2019 tarih ve 7181 sayılı Kanun ile yapılan değişiklik sonucu düzenleme ortaklık payı oranı yüzde kırk beş olarak belirlenmiş ve sayma yolu ile düzenleme ortaklık paylarının nerelerde kullanılacağı Kanun maddesinde belirtilmiştir. Bu değişiklikte yukarıda zikredilen, eski Yönetmelik'te belirtilen "Kamu Tesisleri Arsaları" düzenleme ortaklık payının içerisinde dâhil edilmiş, kamu ortaklık payı tanımı kaldırılmıştır.

Yönetmelik'in 14. maddesinin (2)'nci bendinde *"Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır"* denilmektedir. Fakat Yönetmelik'in 15'inci maddesinin 4'üncü bendinde *"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; parsellerin imar planında kamu ve umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımları, denk gelen alanları oranında kamulaştırmaya konu kamu ve umumi hizmet alanına tahsis edilir."* denilerek, Kanun değişikliği ile kaldırılan kamu tesisleri arsalarına tahsisi tekrar canlandırmaktadır. Yani Yönetmelik ile

Kanun'da olmayan bir durum meydana getirilmektedir. Bu yönüyle de Yönetmelik, maksat ve konu yönünden Kanun'a aykırılık taşımaktadır ve hukuka aykırı olan bu hükmün iptali gerekmektedir.

Yine ilgili hükme bakıldığında; bir örnekle açıklamak gerekirse, düzenleme sınırı geçirilmiş ve düzenleme ortaklık payı (DOP) %55 oranında olan bir yerde yasal üst sınırın %45 olması sebebiyle bu durumda bir kamulaştırma işlemi ortaya çıkacaktır. Kamulaştırma için 14'üncü maddedeki sıralamaya göre %45 DOP alınmasına uygun ikinci bir sınır geçirilmesi öngörülmektedir. Madde hükmünde belirtildiği üzere yasal üst sınır %45 oranındaki DOP öncelik sıralamasına göre alındıktan sonra kamulaştırma yapılacağı hususu açıklanmaktadır. Buna göre kamulaştırma çıkması durumunda bir kısmı "konut" alanında bir kısmı umumi ve kamu hizmet alanında kalan bir veya daha fazla parselde nasıl uygulama yapılacağına ilişkin düzenlemedir. Mülga Yönetmelik'te kamulaştırma çıktığında öncelikle kamulaştırmanın yapılması öngörülürken yeni düzenlenen bu madde ile kamulaştırma yapılacak parsellerde nasıl işlem yapılacağı açıklanmaktadır. Kamulaştırılacak kullanımlara isabet eden birden fazla taşınmazdan pay ayrılması,kamu ortaklık payı (KOP) gibi algılandığı düşünülmekte; ancak bu, düzenlemeye giren tüm taşınmazlardan değil bir kısmı "konut veya ticaret", bir kısmı "kamu ve umumi hizmet" alanlarına isabet eden taşınmazlar arasında olacaktır.

Diğer taraftan 15'inci maddesinin 1'inci fıkrası gereğince kamulaştırma işleminin çıkması durumunda tescil harici alanlardan, belediye taşınmazlarından, muvafakat alınması halinde kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine taşınmazlarından, bunların yetmemesi halinde 5'inci maddenin ikinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa suretiyle satın alma ile karşılanacağı öngörülmüştür. Dolayısıyla 15'inci maddenin 1'inci fıkrasında %45'den fazla çıkan DOP için belirtilen kamu taşınmazları kullanıldıktan sonra yeterli olmadığı durumlarda 5'inci maddenin 2/b fıkrasına atıfta bulunulurken, 15'inci maddenin 4'üncü fıkrasında %45'den fazla çıkan miktar için aynı şekilde kamu taşınmazlarının kullanılmaması ile ilgili idarelerin mülkiyetlerine trampa için başvurulmasına ilişkin belirtme yapılmadan kamu ve umumi hizmet alanlarında kalan şahıs taşınmazlarından kamulaştırmaya yönelinmesine ilişkin düzenleme; iki fıkra arasında çelişki yaratmakta ve uygulamada hangisinin tercih edileceği belirsizlik taşımaktadır. Bu nedenle çelişkili bulunan 15'inci maddenin 1'inci fıkrası ile 15'inci maddesinin 4'üncü fıkrası amaca uygun düzenlenmesi ile kamulaştırmaya ayrılacak şahıs hisselerinin minimum 5+1 yıl daha bekletilmesine neden olacak 4'üncü fıkradaki *"……. parsellerin imar planında kamu ve umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımları, denk gelen alanları oranında kamulaştırmaya konu kamu ve umumi hizmet alanına tahsis edilir……"* hükmü mülkiyet hakkını sınırlandırıcı işlem olarak görülmektedir.

Bu nedenlerle Odamızca açılan davada; 15'inci maddenin 4'üncü fıkrasındaki *"parsellerin imar planında kamu ve umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımları, denk gelen alanları oranında kamulaştırmaya konu kamu ve umumi hizmet alanına tahsis edilir."*ifadesinin iptali istenmiştir.

İlgili hükümde kamulaştırma çıkması durumunda tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan karşılanacağı belirtildikten sonra muvafakat alınmak kaydıyla hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan karşılanacağı öngörülmüştür. Halbuki önceki bölümlerde donatı alanlarının genel bir hizmet vermeleri durumunda kamu finansmanıyla karşılanması yani genel bütçe kapsamında yapılması gereken hastane, spor tesisleri ve resmi kurum alanı vd. tesislere ilişkin muvafakat ihtiyacı olmadan söz konusu alanlara hazine mülkiyetlerinden tahsis yapılmalıdır. Mevcut haliyle ise hazine mülkiyetlerinden sorumlu Bakanlığından muvafakat aranması zaman kaybı ve bürokratik işlemlerle birlikte eşitsiz uygulamalara neden olabilecektir.

7. Düzenleme ortaklık payının alınmadığı durumlar

7.1 Üzerindeki yapılar dolayısıyla DOP'un tamamının ya da bir kısmının alınamadığı ve mevzuata uygun bir imar parselinin oluşturulabildiği haller

Bu husus Yönetmelik'in 16'ncı maddesinin 1'inci fıkrasında düzenlenmiştir.

Bu madde kapsamında ele alınan yapının neden korunduğu ve neden bu tür işlemin yapıldığı açıklamalı bir rapor ile belirtilmelidir. İrade encümen kararına da yansıtılmalıdır. Açıklama raporunda yer alması gereken konulardan biridir.

7.2 DOP kesintisi yapılamaması nedeniyle belediye/valilik mülkiyetindeki alanlar veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilen parseller

Bu husus Yönetmelik'in 16'ncı maddesinin 2'nci fıkrasında düzenlenmiştir.

Burada sorunun çözümü için kamu arazileri joker olarak kullanılmaktadır. Bu durumun yerindelik ilkesinin bir istisnası olarak belirtilmesi gerekir.

7.3 Bedele dönüştürme işlemi

Bu husus Yönetmelik'in 16'ncı maddesinin 3'üncü fıkrasında düzenlenmiştir.

İpotek borçlusu kamu idarelerinin olması durumunda bedel artırım davalarının açılması olasıdır. Yönetmelik düzenlemesine göre bir kişiye 1 m² bile fazla yer tahsis edilse, diğer tüm maliklerle borç-alacak ilişkisi kurulması gerekecektir. Bu durumda bedel artırım davalarında, düzenlemeye giren tüm malikler borçlu-alacaklı durumlarına göre birbirleri ile hasım olacaklardır. Uygulama kabiliyeti açısından oldukça zor bir durumdur.

Bu konuda Yargıtay 5. Hukuk Dairesi T.24/11/2016 E.2016/668 K.2016/15452 kararında *"…Dava, imar uygulaması sırasında bedele dönüştürülen davacı payı sebebiyle davacı lehine tesis edilen ipotek karşılığının arttırılması istemine ilişkindir. Mahkemece, uyulan bozma kararı gereğince davanın kabulüne karar verilmiş; hüküm, davacılar vekilince temyiz edilmiştir.*

1-) 20.08.2016 tarihinde kabul edilerek 07.09.2016 gün 29824 Sayılı ResmiGazete'de yayımlanan 6745 Sayılı Kanun'un 35.maddesiyle 2942 Sayılı Yasaya eklenen geçici 12.maddesi uyarınca;

(24/02/1984 tarihli ve 2981 Sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uy-

gulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılan imar uygulamalarından doğan idarelerin taraf olduğu her türlü alacak ve bedel artırım davalarında taşınmazın değeri; uygulamanın tapuda tescil edildiği tarih değerlendirme tarihi olarak esas alınmak ve o tarihteki nitelikleri gözetilmek suretiyle tespit edilir. Tespit edilen bu bedel, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi tablosu esas alınmak suretiyle dava tarihi itibariyle güncellenir ve ortaya çıkan gerçek bedel hak sahibine ödenir.) hükmü getirilmiş olup, söz konusu yasal düzenleme açıkça ipotek borçlusunun" kamu idareleri olması haline dair olup, 2981 Sayılı Kanun hükümleri uyarınca yapılan imar uygulamalarında, ipotek borçlusunun belediye, valilik gibi kamu idareleri değil, şahıslar olması halinde bedele dönüşen hissenin düzenlemeye tabi tutulmasındaki amaç kamu hizmetine tahsis olmadığından, bahsedilen yasal düzenlenmenin de davaya konu somut olayda uygulama imkânı yoktur." denilmektedir.

7.4 Kamulaştırma yoluyla elde edilen taşınmazlar ile kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait taşınmazların durumu

Bu husus Yönetmelik'in 16'ncı maddesinin 4'üncü fıkrasında düzenlenmiştir.

"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…" denilmektedir. Ancak imar planlarında özellikle üzerinde henüz bir yapılaşma olmamış tahsisli alanların kullanımına yönelik alanlar, farklı bir yerde planlanmış olabilmektedir. Dolayısıyla *"bulunduğu yer"* şartı sağlanamayabilir. Bu sebeple *"Bu alanlar, parselasyon planıyla imar planında bulunduğu yere tahsis edilir."*cümlesi, *"Bu alanlar, parselasyon planıyla imar planında aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait alana tahsis edilir."* şeklinde olmalıdır.

7.5 Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla DOP alınmış olan arsa veya arazilerin durumu

Bu husus Yönetmelik'in 16'ncı maddesinin 5'inci ve 6'ncı fıkralarında düzenlenmiştir.

Yönetmelik'in 16'ncı maddesinin 5'inci fıkrası, ikinci kez DOP kesintisi yapılabilmesini sağlaması açısından uygun bulunmakla birlikte maddenin koşulu olan yapılaşma ve nüfusta artış olması halinin tespitinde idarelerin özellikle uygulamada sorunlar yaşamasına neden olabilecektir.

Yönetmelik'in 16'ncı maddesinin 6'ncı fıkrası uygundur.

7.6 DOP'un alınmadığı durumlarda yapılacak bedel takdirleri ve bedellere itiraz

Bu husus Yönetmelik'in 16'ncı maddesinin 7'nci fıkrasında düzenlenmiştir.

Yönetmelik'le yapılan düzenleme uygundur.

7.7 Düzenleme ortaklık payına ilişkin yargısal sorunlar

İdare mahkemelerine 18'inci maddenin iptali talebiyle açılan davalarda genellikle mahkemelerce 2 adet şehir plancı, 1 adet harita mühendisi görevlendirilmektedir. Ne yazık ki bilirkişiler, parselasyon planının imar planına ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'e uygunluğunu araştırıp rapor düzenlemek yerine plancı ağırlıklı olduğu için "İptali talebinde bulunulmayan imar planı"nı incelemekte ve buna göre rapor düzenlemektedirler. Mahkemeler de uzmanlık alanları olmadığı için hatalı rapora göre karar vermekte, büyük emeklerle hazırlanan parselasyon planlarını genellikle iptal etmektedir.

Bu sakıncayı giderebilmek için "salt parselasyon planının iptali" talebiyle açılan davalarda "bilirkişi olarak parselasyon planı yapımında deneyimli 2 adet harita mühendisi ile 1 adet şehir plancısının;salt imar planına açılan davalarda 2 adet şehir plancısı, 1 adet harita mühendisinin seçilmesinin daha doğru karar verilmesine vesile olacağı yönünde hem ilgili idareler hem de TMMOB HKMO olarak etkili ve yetkili bir şekilde talepte bulunulması gerekmektedir. Dağıtım için parsel bazında açılan bir davanın düzenleme sınırının yanlış geçirilmesi yönünden iptal edilmesi gibi dava konusu ile dava dosyaları içinde incelenen noktaların farklı olması durumunun önüne geçilmesi gerekmektedir.

Özellikle Kanun ve Yönetmelik'te muğlak, taraflar tarafından yanlış yorumlanabilecek maddelerinin daha açık bir ifade edilmeleri uygun olacaktır.

Kanun ve yönetmelik çıkarılırken ilgili kanun ve yönetmelikle ilişkili tüm mevzuatın (kanun, yönetmelik ve genelgelerin) eş güdümlü olarak ele alınması gerekmektedir.

8. Düzenleme ortaklık payı uygulamasına alternatif olabilecek görüşler

Plan onama sınırı itibariyle DOP miktarının belirlenerek plan genelinde düzenleme sahalarının, DOP miktarlarının mümkün mertebe eşit olacak şekilde etaplanması uygun olacaktır.

DOP kesintisi yapılan alanların yukarıda sınıflandırılan yerel ya da genel amaçlı olma durumlarına göre yeniden gözden geçirilerek genel amaçlı olanların tümden DOP kesintisi yapılacak alanların kapsamından çıkarılması uygun olacaktır.

18'inci madde imar uygulaması sonucunda hisselendirmeyi (şuyulandırmayı), dolayısıyla yargıya gidilmesini en aza indirgemek adına, yapılaşması yoğun olan imar adalarının ada bazında 18'inci madde uygulamasının yapılması uygun olacaktır.

Düzenleme bölgesi seçiminde farklı TAKS ve KAKS oranları ya da yapılaşma fonksiyonları bulunan adaların aynı düzenleme sınırı içine dahil edilmemesi uygun olacaktır.



Bölüm 2

Parselasyon Planları ve Dağıtım Sorunları ile İlgili Hususlar [2]

[2] **Hazırlayanlar:** Ferruh Yıldız (Yürütücü), Ahmet Yıldırım (Raportör), Hasan Demirtaş, Banu Yılmaz Aygül, Mehmet Ayhan, Vildan Kurt Palabıyık, Betül Önder, Başar Bulut, Hüseyin Arkan, Mehmet Hışır, Ayhan Erdoğan, Süleyman Erden Şireci.

1. Giriş

Parselasyon planı, ifraz ve tevhit kavramları Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in4'üncü maddesinde şöyle tanımlanmıştır:

Madde - 4

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

…

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

…

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

Yönetmelik'in 17'nci maddesinde "Parselasyon Planlarının Yapımı ve Dağıtım Esasları", 18'inci maddesinde "Korunması Gereken Yapılar ve Alanlar" ve 19'uncu maddesinde "Kat Mülkiyetine Konu Alanlar"la ilgili düzenlemeler yer almaktadır.

Yönetmelik, İmar Kanunu'nun 18'inci madde uygulaması yapılmadan 15'inci ve 16'ncı maddelerine göre taşınmaz sahibinin talebi üzerine yapılacak uygulamaları bazı istisnalar (Madde-7 tanımlanan) dışında yasaklamıştır. Bu nedenle bu raporda "parselasyon" kapsamında değerlendirilecek hususlar 18'inci madde kapsamındaki uygulamaları içermektedir.

2.Gerekçeler

2.1.Yönetmelik'in 9'uncu maddesinin 5'inci fıkrasında *"…belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz."* denmektedir. Bu hüküm küçük düzenleme sahalarının önünü açmakta; bu da birbirinden farklı içerik ve nitelikte uygulamaların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Yapılı çevrenin kurgulanması, mekânsal süreklilik gibi kavramların tartışılmasının ve hayata geçirilmesinin önünü kapatan bu süreç, küçük düzenleme sahalarında düzenleme ortaklık payı hesabı üzerinden adaletsizliklere de neden olabilmektedir.

2.2. Kültür Varlıkları Bölge Koruma Kurulu (KVBKK) tarafından üzerindeki yapı ya da tesis nedeniyle koruma altına alınmış ve tapu sicilinde şerh altına alınmış

parsellerden DOP kesintisi yapılıp yapılmayacağı, yapılması durumunda nasıl yapılacağı hususunda sıkıntılar yaşanmaktadır.

2.3. Yönetmelik'in 25'inci maddesinin 3'üncü fıkrası eksik kalmakta olup 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre de "duyurulur" ifadesinin eklenmesi durumunda idari yargının açılan davaları süre yönünden reddetmeme gerekçelerine dayanak teşkil edebilir. 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümleri; adresini değiştiren kimsenin yenisini bildirmediği ve adres kayıt sisteminde yerleşim yeri adresinin de tespit edilemediği takdirde tebliğ olunacak evrakın bir nüshasının eski adrese ait binanın kapısına asılacağını ve asılma tarihinin tebliğ tarihi sayılacağını düzenlemiştir. Yönetmelik'te de Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebligat yapılacağına dair bir düzenlemenin yer alması, bu kişilerin bulundukları yer itibarıyla birebir tebligat yapılamaması ya da adres kayıt sisteminde kayıtlı olduğu yerde bulunmaması gibi gerekçeleri ortadan kaldıracaktır."Parselasyon planlarının tebliği" başlıklı 26. maddesi ile zorluklar dikkate alınarak parselasyon planlarının tebliğinde uygulanacak usuller; Danıştay'ın yerleşik içtihatlarına ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine aykırılık teşkil etmektedir. Parselasyon planlarının kişilere tebliğ edilememesi nedeniyle pek çok uygulama dosyasının iptal edildiği bilinmekte iken Danıştay'ın yerleşik içtihatlarına ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine aykırı bir düzenlemenin getirilmiş olması iptal sayılarının artmasına neden olacaktır. Tebligat Kanunu hükümlerine göre tebligat yapılması gerektiğine dair bir düzenlemeye yer verilmemiş olması belirlilik ilkesinin ihlali anlamına da gelmektedir. Bu nedenlerle Odamızca açılan davada anılan maddenin hukuka aykırılık içermesi ve eksik düzenleme nedeniyle iptali istenmiştir.

2.4. İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi ile parselasyon planlarının hazırlama ve onaylama yetkisi re'sen bulunduğu yere göre belediyeler ya da valiliklere verilmiştir.

2.5. Bazı belediyeler İmar Kanunu'nun 15'inci ve 16'ncı madde uygulamalarında kadastral parselin imar planına göre yola terklerini (terk oranları) hesaplamakta, sanki 18'inci madde uygulaması yapılıyormuş gibi resmi olmayan bir şekilde hesaplanan bölgesel DOPO değerinden yola terkleri az olan kadastral parsellerden belediye adına tescil edilmek üzere alan terki ya da terkin mümkün olmadığı durumlarda bedele dönüştürmeye gidilmektedir. Bu şekilde İmar Kanunu'nun 15'inci ve 16'ncı madde uygulamasıyla imar parseline dönüşen parsellerin daha sonra 18'inci madde uygulamasına konu olması durumunda belediye adına tescil edilen kısımlar ya da bedele dönüştürülen miktarlar 18'inci madde uygulamasında teknik ve hukuki nedenlerden dolayı dikkate alınamamakta, bu tür parsel sahiplerinden yeniden DOP kesintisi yapılmaktadır. Bu tür anlaşmazlıklar idari yargıda iptal ile sonuçlanmaktadır.

2.6. İmar Kanunu 03/12/2003 tarihinde 5006 sayılı Kanun'la değiştirilmeden önce yapılan 18'inci madde uygulamalarında imar planlarında ilk ya da ortaöğretim okul sahalarına isabet eden kadastral parseller kamulaştırma işlemine konu edilmeden belediyelerce genellikle 1 TL gibi sembolik bedellerle satın alma işlemine tabi tutularak uygulama gerçekleştirilmekteydi. Bu kadastral parseller daha sonra imar planındaki değişiklikler nedeniyle tekrar 18'inci madde uygulamalarına konu olduğunda ilk ve orta öğretim alanları DOP kapsamına girdiğinden ve önceki uygulamada taşınmaz sahibinin okul sahasına terk ettiği alan rızai satışı gibi göründüğünden; bu terk alanı dikkate alınmadan bu tür taşınmazlarda tekrar DOP kesintisi yoluna gidilmektedir.

2.7. Yönetmelik'in 34'üncü maddesinde uygulama alanındaki tescil harici arazilerin Hazine adına tescilinin parselasyon planı ile birlikte yapılabileceği yer almakta; ancak tescil işleminin nasıl yapılacağı hususunda bilgi bulunmamaktadır. Bu da kurumlar arasında uygulamaların belirsizliğine neden olmaktadır. Ayrıca Milli Emlak Müdürlüğüne bilgi verilme işlemininparselasyon planının onaylanarak askıya çıkmasından sonra değil de düzenleme sınırının belirlenmesi esnasında verilmesi öncelikli olmalıdır. Aksi takdirde itiraz olması durumunda süreç tekrar edilecektir.

2.8. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 17. maddesinin 1.fıkrasının (d) bendi şu şekildedir; *"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 hükümleri idare onayında belirtilmesi durumunda, müstakil parseller oluşturulabilir."*

Söz konusu hükümler değerlendirildiğinde, taşınmaz sahiplerinin hisselerinin müstakil hale getirilebilmesi için hak sahiplerinin tamamının muvafakatinin bulunması şarttır. İlgili idarece söz konusu muvafakatın imzalanmasının yeterli olacağı değerlendirilmektedir.(T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı hisse çözümü hk. 21.01.2021 gün ve E-423 51689-310.03-126841 sayılı görüşü)

2.9. Parselasyon planlarının ada bazında parsel tasarımları ve parsel geometrilerinin belirlenmesinde; imar adasının imar planındaki durumuna, yapı yaklaşma, çekme mesafelerine, TAKS/KAKS/İAKS(emsal) değerlerine, plan notlarındaki en küçük parsel alanları boyutları ile Otopark Yönetmeliği'nin (4-1-d) bendindeki *"İmar Planı ve parselasyon planlarında imar parsellerinin büyüklüklerinin otopark yapımını mümkün kılacak şekilde belirlenmesi esastır ."* koşullarına uyulması zorunludur.

3. Öneriler

3.1. Düzenleme sahasının bir müstakil imar adasından daha küçük olamayacağı hususunda; gelişme alanlarında düzenleme sahalarının plan etaplarına göre DOP'un plan genel DOP'u da göz önünde tutularak %45'i aşmaması koşulunu sağlayan düzenleme sınırının çevrelediği en küçük alan olmalıdır.

3.2. Eğer koruma tescili, sadece parselin üzerindeki yapıya/tesise konulmuş ve parseldeki diğer müştemilatlara herhangi bir belirtim yapılmamış ise bu tür parsellerden DOPO kesintisi yapılabileceği hükmü ilgili Yönetmelik maddesine eklenmelidir. Ancak adanın parselasyon işleminde bu tür parsellerin biçim ve boyutlarının belirlenmesinde KVBKK kararlarına uyulur.

3.2.1. KVBKK tarafından tescil edilen yapı/tesis parsel ile birebir örtüşüyorsa ya da parselin tescilli yapı/tesis dışındaki kalan miktarı DOP miktarını karşılamıyor ise bu tür parsellerden DOPO kesintisi yapılmaz.

3.2.2. KVBKK tarafından arkeolojik sit, kentsel arkeolojik sit, kentsel sit, tarihi sit, korunacak sokak, ören yeri gibi derecesine göre Korunma Alanı Sınırı ile tescil altına alınmış sahalardaki parseller düzenleme sınırı dışında bırakılmalıdır.

3.3. Yönetmelik'in 25'inci maddesinin 3'üncü fıkrası eksik kalmakta olup Yönetmelik'in 'Parselasyon Planlarının Onayı' başlıklı 25'inci maddesinin (3)'üncü alt bendine *"… ayrıca 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre de duyurulur."* ifadesinin eklenmesi önerilmektedir.

3.4. Parselasyon ve dağıtım iş ve işlemlerinde, mülkiyet hakkı ve ilgili mevzuat hükümlerince koruma altında bulunmaktadır. Yapılan parselasyon işleminde bu ilkeye uyulmalıdır.

3.5.Yönetmelik'e 15'inci ve 16'ncı madde uygulamalarında yola terk dışında her ne suretle olursa olsun belediye adına bağış ya da sembolik satışlar yaptırılamayacağı ya da bu miktarların bedele dönüştürülemeyeceği hususunda ek madde konulması önerilmektedir.

3.6. Gerekçe 2.6 da açıklanan nedenle; belediyelerin bu tür uygulamaları nedeniyle taşınmaz sahipleri aleyhine gelişen durumu dikkate alacak bir ek maddenin konulması önerilmektedir.

3.7. DOP'tan karşılanan ve tescile tabi olan alanların tescil işlemleri teknik evrakta ve encümen kararında belirtilmelidir (ör. büyükşehir olan yerlerde belediye hizmet alanlarının büyükşehir belediyesi adına mı yoksa ilçe belediyesi adına mı tescil edileceği hususu).

3.8. Parselasyon sonucu yeni oluşan imar parsellerinde özel şahıslarla hisselendirme yapılacak ise öncelikle kamu arazilerinden karşılanmalıdır. Bu işlem yönetmelikte net olarak belirtilmelidir.

3.9. Düzenleme sınırı geçirilmesinde; parselasyon planının yapılması mümkün olan konut alanlarında genel DOPO dikkate alınmadan ve en az bir yapı adası bazında geçirilmelidir.

3.10.Yönetmelik'in 17'nci maddesinin b) fıkrasına aşağıdaki cümlenin eklenilmesi önerilmektedir:

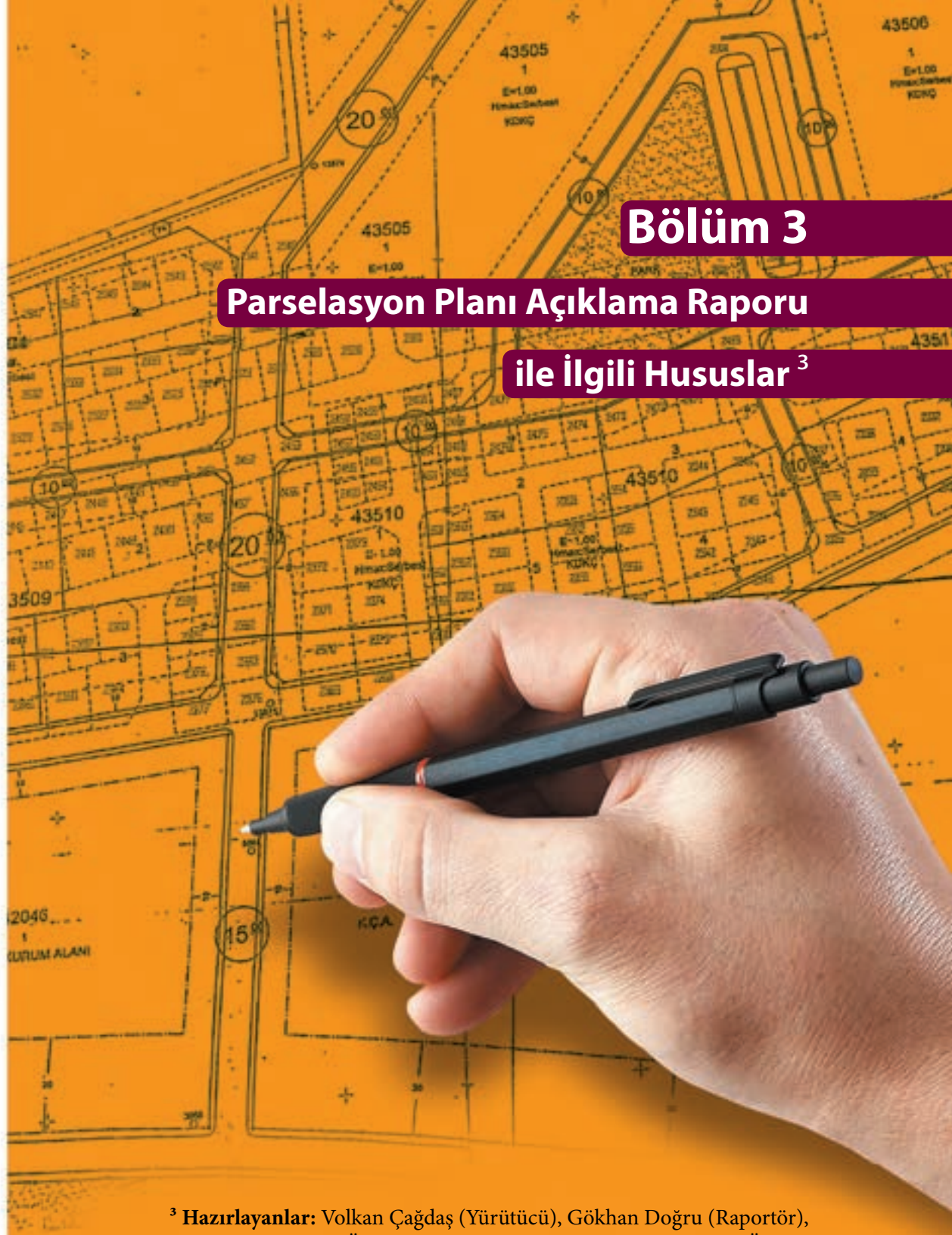
"Parsel biçim ve boyutları belirlenirken Otopark Yönetmeliği hükümleri dikkate alınır."

3.11. Yönetmelik'in 34'üncü maddesinde uygulama alanındaki tescil harici alanın Maliye Hazinesi adına tescili ya TKGM'nin 2013/11 ve 2019/13 sayılı Genelgeleri hükümlerince ya da sadece Orman Müdürlüğünün görüşünün(imar planı yapım aşamasında kurum görüşü yok ise) alınması neticesinde parselasyon planı ile birlikte tescili sağlanmalıdır.

3.12. İmar planı kullanım kararları nedeniyle kendi altlığındaki parsele tahsis edilemediği için taşınan parsellerde, bu parsellerin alanları oranına yakın müstakil parsellere tahsis edilip edilmediklerine ait bilgiler ve taşınma mesafelerine ilişkin açıklamalar/tematik haritalar açıklama raporlarında mutlaka yer almalıdır.

Bölüm 3

Parselasyon Planı Açıklama Raporu ile İlgili Hususlar [3]



[3] **Hazırlayanlar:** Volkan Çağdaş (Yürütücü), Gökhan Doğru (Raportör), Hüseyin Ülkü, Fikret Pekal, Mehmet Ali Sergen, Mert Özdağ, Onur Sevencan, Yeliz Karaarslan, Okan Hançer, Murat Selim Çepni.

1. Giriş

Parselasyon planı açıklama raporu, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 23'üncü maddesi ile şöyle tanımlanmıştır:

> *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.*

2. Öneriler

Yönetmelik, parselasyon planı açıklama raporunun biçimine yönelik bir hüküm içermemektedir. Uygulamada birliğin sağlanması amacıyla biçimsel içeriğe yönelik standartlar belirlenmeli, olanaklı ise örnek bir rapor düzenlenerek meslektaşlarımızla paylaşılmalıdır. Raporlama standartları, (i) rapor yazım ilkeleri (ör. doğruluk, tarafsızlık, açıklık, netlik, kısalık), (ii) rapor bileşenleri (ör. kapak, rapor metni, tablo ve şekiller, ekler vb.), (iii) rapor yazım dili ve ifadeleri, (iv) rapor biçimi (ör. sayfa formatı, yazı fontları), (v) gizlilik ve raporun dağıtımı ile ilgili konulara yönelik düzenlemeler içermelidir.

Açıklama raporu teknik içeriğinin yetersiz olduğu, içeriğin aşağıdaki hususları içerecek biçimde genişletilmesi gerektiği görüşündeyiz.

Giriş

- Proje müellifine ilişkin bilgiler
- İdare kontrol mühendisine ilişkin bilgiler
- Düzenleme sahasına ilişkin bilgiler (ör. kadastral yapı, topoğrafik yapı, demografik yapı, uygulama geçmişi, varsa yargı kararları)
- Düzenlemeye dayanak harita ve planlara (ör. halihazır harita, kadastro planı, uygulama imar planı) ilişkin açıklamalar (ör. onama tarihi, datum, referans sistemi, projeksiyon sistemi, üst ölçek planlar)
- Halihazır harita revizyonu ve bütünlemesine ilişkin açıklamalar
- Korunacak yapılara ilişkin açıklamalar ve tematik haritalar

Mülkiyet durumu ile ilgili hususlar

- Parsellerin mülkiyet yapısına ilişkin açıklama ve değerlendirmeler – (1) Özel mülkiyet altındaki parseller; (2) Hazine, kamu kurum ve kuruluşları ile yerel yönetimlerin mülkiyetindeki parseller, kamu orta malları (ör. mera, yaylak, kışlak vb.), tescil dışı alanlar; (3) Bireysel, paylı, elbirliği, kat irtifakı ve kat mülkiyeti altındaki parseller; (4) Yoldan ihdas edilen alanlar; (5) Davalı taşınmazlar ve dava konuları; (6) Lehine veya aleyhine sınırlı ayni hak tesis edilmiş parseller (ör. şerh, beyan ile hak ve mükellefiyetler); (7) Parselin geldisine ilişkin bilgiler (ör. bağışlar, önceden yapılmış ayırma, birleştirme gibi uygulamalar).
- Korunacak yapılara ilişkin açıklama ve değerlendirmeler – (1) Kat irtifaklı ve kat mülkiyetli yapılar; (2) Yapı kayıt belgesi, yapı izni, yapı kullanma izni almış yapılar; (3) 2981 sayılı İmar Affı Kanunu kapsamındaki yapılar; (4) İmar planında korunması öngörülen diğer yapı ve tesisler ile toplu yapılar.
- Özel bölgelere ilişkin açıklama ve değerlendirmeler – (1) Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu'na tabi alanlar (ör. kentsel sit alanı, doğal sit alanı, arkeolojik sit alanı, kültür varlığı olarak tescilli yapılar; tabiat varlığı olarak tescilli tarihi mağaralar, kaya sığınakları; özellik gösteren ağaç ve ağaç toplulukları); (2) Kıyı Kanunu'na tabi alanlar (ör. kıyı, sahil şeridi); (3) Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'na tabi alanlar (ör. mutlak tarım arazisi, dikili tarım arazisi); (4) Orman Kanunu'na tabi alanlar (ör. Devlet ormanı), Turizmi Teşvik Kanunu'na tabi alanlar (ör. turizm gelişme alanı); (5) Askeri ve Yasal Bölgelere İlişkin Kanun'a tabi alanlar (ör. askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri); (6) Endüstri Bölgeleri Kanunu'na tabi alanlar (ör. endüstri bölgeleri); (7) Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'a tabi alanlar (ör. rezerv alanı, riskli alan); (8) Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'a tabi alanlar (ör. afet bölgesi); (9) Vakıflar Kanunu'na tabi alanlar (ör. vakıf arazileri); (10) Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Kanunu'na tabi alanlar (ör. teknoloji bölgesi); (11) Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'na tabi alanlar (ör. organize sanayi bölgesi); (12) Mezarlıkların Korunması Hakkında Kanun'a tabi alanlar (ör. mezarlıklar); (13) Serbest Bölgeler Kanunu'na tabi alanlar (ör. serbest bölgeler); (14) Çevre Kanunu'na tabi alanlar (ör. özel çevre koruma alanı); (15) Diğer özel statülü alanlar

Uygulama imar planı ile ilgili hususlar

- Uygulama imar planına ilişkin bilgiler (ör. onay ve kesinleşme tarihleri), aslı ya da aslı gibidir onaylı imar planı ve plan notları
- Üst ölçekli planlara ilişkin bilgiler
- Uygulama imar planında belirtilmiş düzenleme sınırı varsa buna ilişkin açıklamalar
- Düzenleme sahasındaki imar adalarının sayısı, büyüklükleri, fonksiyonlarına ilişkin bilgiler
- Uygulama imar planı sayısal değilse plandaki sınırların (ör. ada sınırları, ifraz ve kademe hattı) sayısallaştırılmasında uygulanan yaklaşım

Düzenleme ortaklık payı ile ilgili hususlar

- Düzenleme sınırının belirlenmesi ile ilgili gerekçeli kararlar
- Ayırma çapı düzenlenen parseller
- Düzenleme ortaklık payı hesabının standart bir form üzerinde gösterimi
- Yol, dere, ark ve benzeri yerlerden ihdas edilen alanların kullanımıyla ilgili açıklamalar (ör. ihdas edilen alanın ihdas öncesi hukuki durumu)
- İkinci kez DOP alınmasına dayanak olan ve idare tarafından verilen rapora ilişkin açıklamalar
- İsteğe bağlı uygulamalarda yapılan terklerin DOPO hesabıyla ilişkisi
- Önceden isteğe bağlı uygulama görmüş parsellerde teknik hataların düzeltilmesi, sayısallaştırma veya yenileme yöntemleriyle alan düzeltmesi yapıldıysa ilk terk oranının kök parselin düzeltilmiş alanı üzerinden hesabına ilişkin açıklamalar

- Düzenleme ortaklık payını aşan hizmet alanlarının edinilmesinde uygulanan yönteme (ör. tescil harici alanlar, belediye, kamu kurumları ve hazine mülkiyetindeki taşınmazların tahsisi; kamulaştırma, bağışlanan yerler) ilişkin açıklamalar
- Düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmayan parsellerin listesi, kesinti yapılmamasının nedenleri, bu parsellerin dağıtımında uygulanan yönteme (ör. hisselendirme, bedele dönüştürme) ilişkin açıklamalar
- Bedele dönüştürme ile ilgili açıklamalar
- Kamulaştırma yoluyla elde edilen taşınmazlar ile kamu hizmetlerine tahsis edilen taşınmazların DOPO hesabına alınmasıyla ilgili açıklamalar

Parselasyon ve dağıtım ile ilgili hususlar

- Parsel boyutları ve yüz ölçümü tespitine ilişkin açıklamalar
- Parselasyon paftası veya haritası üretimine ilişkin teknik hususlar (ör. datum, koordinat sistemi, projeksiyon sistemi, koordinat dönüşümleri vb.)
- Parsel geometrilerinin tespitine ilişkin ada bazlı gerekçeli açıklamalar
- Dağıtıma ilişkin parsel bazlı gerekçeli açıklamalar
  - o Kat mülkiyetine konu taşınmazların dağıtımına ilişkin açıklamalar
  - o Kamu taşınmazlarının dağıtımına ilişkin açıklamalar
  - o Sınırlı ayni ve şahsi hak tesis edilmiş parsellerin dağıtımına ilişkin açıklamalar
  - o Davalı parsellerin dağıtımına ilişkin açıklamalar
  - o Hisse çözümü ve taksime ilişkin açıklamalar ve belgeler (ör. muvafakkatname)
- İmar planı kullanım kararları nedeniyle kendi altlığındaki parsele tahsis edilemediği için taşınan parseller, bu parsellerin alanları oranına yakın müstakil parsellere tahsis edilip edilmediklerine ve taşınma mesafelerine ilişkin açıklamalar / tematik haritalar

Uygulama sonrası oluşan durum ile ilgili hususlar

- Düzenleme sınırı ve imar ada sınırlarını gösteren uydu görüntüsü
- Toplam imar ada ve parsel sayısı ile imar planındaki tüm kullanım alanlarının sayısı
- Parselasyon planlarının tebliğine ilişkin açıklamalar
- Hak sahiplerinin parselasyon ve dağıtıma ilişkin görüş, talep ve değerlendirmeleri (ör. itirazlar ve verilen cevaplar)
- Olanaklı ise müelliflerin proje sonuçlarına ilişkin yorum ve değerlendirmeleri

3. Sonuçlar

- Medeni Kanun'un aleniyet ilkesi ve Kişisel Verilerin Korunması Kanunu hükümleri uyarınca raporun *Giriş, Mülkiyet durumu, Uygulama imar planı, Düzenleme ortaklık payı* ve *Uygulama sonrası oluşan durum* bölümlerinin İdarece uygun görülen kısımlarının bir kısıtlama olmaksızın kamuoyuna; *Dağıtım ile ilgili hususlar başlıklı* bölümünün ise sadece ilgilisine açık olması gerektiği değerlendirilmektedir.
- Parselasyon planı açıklama raporlarının daha sonra yürütülecek inceleme ve araştırma çalışmalarına girdi sağlayabilecek istatistiksel bilgilerle (ör. parsel sayısı, ortalama parsel alanı, parsellerin fonksiyonlara göre dağılımı, yerinden tahsis edilemeyen parsel sayısı vb.) desteklenmesi önerilir.
- Parselasyon planı açıklama raporlarının biçimine yönelik standartlar oluşturulmalıdır.
- Tüm paydaş (ör. HKMO, TKGM, yerel yönetimler) temsilcilerinin katılımıyla yürütülecek bir ortak çalışmayla bir örnek açıklama raporu hazırlanmalıdır.
- Kadastro müdürlükleri tarafından hazırlanması öngörülen mülkiyet raporlarının parselasyon planı açıklama raporu gereksinimlerine göre yeniden düzenlenmesi için TKGM ile görüşmeler yapılmalıdır.



Bölüm 4

İfraz ve Tevhit Çalışma Grubu Raporu[4]

[4] **Hazırlayanlar:** Mahmut Gültekin(Yürütücü), Mustafa Özer İskender(Raportör), Osman İnan, Hüseyin Üstündağ, Özhan Kaynarca, Namık Gazioğlu, Levent Ünver, Mehmet Serkan Özçelik, Eray Yıldız, Murat Türüdü, Volkan Yılmaz Erdoğmuş, Emre Vural.

1. Giriş

Düzenlenen yeni mevzuat ile istisna olarak sayılacak hususlar dışında arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış alanlarda ifraz ve tevhit işlemlerinin yapılabileceği öngörülmüştür. Bunun dışında alt ölçekli (1/5000 ve 1/1000) planı bulunmayan çevre düzeni planı kapsamında kalan alanlar ile plansız alanlar ile kamu yatırımlarını sağlamak üzere ifraz ve tevhit işlemleri yapılmaktadır.

2. Yürürlükteki İmar Mevzuatı Kapsamında İfraz ve Tevhit Uygulamaları

3194/7181 sayılı İmar Kanunu'nun "İfraz ve tevhid" başlıklı 15'inci maddesinde *"– (Değişik fıkra:4/7/2019-7181/8 md.) İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. (Değişik fıkra:4/7/2019-7181/8 md.) İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir. (Ek fıkra:4/7/2019-7181/8 md.) Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır……." ile* "Tescil ve şüyuun izalesi" başlıklı 16 inci maddesinde *"– Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır. Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkini için 15 gün içinde tapuya bildirilir. Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır. Bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şüyuun izalesi davası açabilir. Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir……"* hükümleri ile ifraz ve tevhit uygulamalarının yapılmasına ilişkin esaslar belirlenmiştir.

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik (22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmî Gazete) ile de parselasyon planlarının düzenlenmesine ilişkin hususlar, istisnalar ile ifraz ve tevhit uygulamalarında uyulacak teknik esaslar düzenlenmiştir. İfraz ve tevhit işlemleri, yürürlüğe giren mevzuat kapsamında aşağıdaki başlıklar altında incelenerek değerlendirilmiştir.

3-Planlı Alanlarda İfraz ve Tevhit Uygulamaları;

3.1- Alt kademe (1/5000 ve 1/1000) planı bulunan alanlarda ifraz ve tevhit işlemleri;

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'te (22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmî Gazete);

"İfraz ve tevhit işleri

MADDE 7 –

(1) İmar planı bulunan alanlarda İmarKanununun 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." hükmü ile planlı alanlarda yapılacak ifraz ve tevhit uygulamalarına ilişkin teknik esaslar belirlenmiş ve parselasyon planı yapılmamasının gerekçelerini açıklayan teknik rapor düzenlenmesi öngörülmüştür.

Ayrıca Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde;

"Genel İlkeler" başlığında;

"…….

(13) Koruma amaçlı imar planlarında parselasyon planı yapılması mümkün olmayan durumlar hariç olmak üzere, imar adasında parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz.

(14) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanamadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Ancak, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce; mevcut planlarla oluşmuş, bitişik boş parseli bulunmayan, fiili teşekkül sebebiyle yola cephesi sağlanamayan parsellere; komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla yapı ruhsatı düzenlenebilir….

*(28) **(Ek:RG-28/7/2018-30492)** Bakanlıkça; kamu alanlarında veya kamu hizmet ve tesislerinin gerçekleştirilmesi amacıyla yapılacak veya uygun görülecek ifraz, tevhit ve parsel sınırı düzeltme işlemleri, bu Yönetmelikteki ifraz ve tevhit şartlarına tabi değildir.",*

Parsel büyüklükleri

"MADDE 6 –

(1) İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve yöresel ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Bu tespit sırasında ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen şartlar ihlâl edilemez…..",

"İfraz ve tevhit

MADDE 7-

(1) Parselasyon planı bulunan yerlerde, daha sonra plan değişikliği veya revizyonu yapılması halinde bu planlar ile belirlenen; umumi hizmet alanına isabet eden taşınmazlar ile imar istikameti önünde kalan donatı alanları, kamu eline geçmeden tevhit ve ifraz yapılamaz.

(2) Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapılıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak siluetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.

(3) Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.

(4) İmar planı ile mahreç aldığı yolu kapanan ve imar adası ortasında kalan, yola cephesi bulunmayan parseller ifraz edilemez.

(5) İmar planı ile kapanan yollarda kalan, yola cephesi olmayan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yollar, ifraz ve tevhide konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez.

(6) Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasaklanan alanlar ifraz edilemez, bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesisler harici yapı yapılamaz. Ancak,

a) Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parsellerin yapılaşmaya uygun kısımları,

b) Bu fıkradaki nedenlerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklamaya tabi olmayan kısımları,

c) İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi olmayan kısımları Gıda, Tarım ve Hayvancılık il müdürlüğünün görüşü alınarak,

ifraz edilebilir.

(7) Kademe hattı belirlenen yerlerde imar planında aksine bir hüküm yoksa ifraz ve tevhit zorunlu değildir. Ancak kademe hattı belirlenen imar parsellerindeki ifraz ve tevhit talepleri kademe hattı dikkate alınarak gerçekleştirilir.

(8) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin yapılması için gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.

(9) Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhidi halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.

(10) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ve farklı yollardan cephe alan ara parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez.

(11) İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanabilmesi amacıyla; ilgili parsel maliklerinin muvafakati alınmak, her bir parsel sınırı korunmak ve bu sınırlara göre planda verilen yapılaşma koşulları ayrı ayrı uygulanmak kaydıyla, tevhit koşulu olan kot ve cephe sınırlamalarına bakılmaksızın ve parseller tevhit edilmeksizin vaziyet planı idarece onaylanarak ve tapuda beyanlar hanesine şerh düşülerek açık veya tamamen gömülü olmak ve dilatasyonla ayrılmak kaydıyla kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir.

(12) Aynı yoldan cephe alan ve aralarında ***(Değişik ibare:RG-01/3/2019-30701)*** *3.50 metre ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhidi halinde parsellerin bitiştiği sınırda bu Yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin ve bina yüksekliğinin, her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.*

(13) Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, bu Yönetmelikte bahsedilen asgari ifraz şartları aranmaz.

(14) Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırda plan kararına uygun kademe yapılır.",

…….

"Bir parselde birden fazla bina yapılması

MADDE 24-

(1) Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin bahçe mesafeleri ile ilgili hükümlerine uyulması kaydı ile bir parsele, birden fazla bina yapılabilir.

(2) Bir parselde birden fazla binanın projelendirilmesi halinde, binalar arası mesafe her binanın yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur.

(3) Maliklerin talebi halinde, tapu idareleri aynı kullanım kararını ve yapı nizamını haiz imar parsellerini imar adası içinde tevhit ederek yeni elde edilen imar parselleri üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.",

Muvakkat yapı

MADDE 61 -

(1) Uygulama imar planlarına göre tamamı veya bir kısmı umumi hizmetlere rastlayan yerler ile Kanunun 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen umumi hizmetlere ayrılan ve müracaat gününde 5 yıllık imar programına dâhil olmayan taşınmazlara, taşınmazın kamu eline geçişi sağlanıncaya kadar muvakkat yapı izni verilebilir.

(2) İmar planlarında bulunup da, plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan gayrimenkullere, müracaat gününde 5 yıllık imar programına dâhil olmayan yerlerde muvakkat yapı izni verilebilir.

(3) İmar yoluna mahreci bulunmayan ve komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle tevhit imkânı kalmayan parsellerde irtifakla imar yoluna geçiş hakkı bulunması şartıyla; muvakkat yapı yapılabilir. Ancak, bitişiğinde bu parselle tevhidi mümkün olan yapılaşmamış parseller bulunuyor ise bu parsel diğer parsellerden herhangi biri ile tevhit edilerek yola cephe kazandırılmadıkça diğer parsellere de izin verilmez…." hükümlerinin ifraz ve tevhit uygulamalarında dikkate alınması gereklidir.

3.2- Üst kademe çevre düzeni planı (1/50.000 ve 1/100.000) planı bulunan alanlarda tevhit ve ifraz uygulamaları

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ***"Çevre düzeni planı kapsamında kalan alanlar"*** *başlığında* ***"Madde 3- (Başlığıyla birlikte değişik:RG-2/9/1999-23804)*** *2 nci maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde, çevre düzeni planı kararlarına uyulur."* denmiştir.

Çevre düzeni planları; büyükşehir belediye sınırlarını kapsayacak şekilde yapılabildiği gibi birkaç ili veya bölgeyi kapsayacak şekilde de yapılmıştır. Çevre düzeni plan hükümlerinde tarım alanları, orman alanları, makilik-fundalık alanları, kırsal yerleşim alanlarında yapılacak ifraz ve tevhit uygulamaları ile yapılaşmaya ilişkin plan notlarında büyüklükler, yapılaşma koşulları ile bölünmeye ilişkin

kriterler yer alabildiğinden onaylı çevre düzeni planları incelenmeden ifraz ve tevhit işlemleri yapılmamalıdır.

4-Plansız Alanlarda İfraz ve Tevhit Uygulamaları;

4.1- 3194 sayılı İmar Kanunu'nda;

"Köylerde yapılacak yapılar ve uyulacak esaslar" başlıklı

Madde 27 – (Değişik: 12/7/2013-6495/73 md.) "Belediye ve mücavir alanlar dışında köylerin köy yerleşik alanlarında, civarında ve mezralarda yapılacak konut, entegre tesis niteliğinde olmayan ve imar planı gerektirmeyen tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile köyde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, köy fırını, köy kahvesi, köy lokantası, tanıtım ve teşhir büfeleri ve köy halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatiflerin işletme binası gibi yapılar için yapı ruhsatı aranmaz……Tarım ve hayvancılık amaçlı yapıların denetimine yönelik fennî mesuliyet 28 inci madde hükümlerine göre mimar ve mühendislerce üstlenilir…..Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla 8 inci maddede belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz. (Ek fıkra:14/2/2020-7221/8 md.) ***Kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırları****; belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararıyla, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir. (Değişik cümle:14/2/2020-7221/8 md.)* ***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. Köy yerleşik alan sınırı içerisinde, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümleri uygulanmaz. Köy yerleşik alan sınırlarının parselleri bölmesi durumunda yerleşik alan sınırı 5403 sayılı Kanun hükümlerine tabi olmaksızın ifraz hattı olarak kabul edilir.* ***Çevre düzeni planında*** *açıkça belirtilmediği takdirde, ihtiyaç duyulması hâlinde, köyün gelişme potansiyeli ve gelişme düzeyi de dikkate alınarak (…) özel kanunlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bu alanlarda yapılaşma kararı ve ifraz şartları belediye sınırı il sınırı olan yerlerde büyükşehir belediye meclisi, diğer yerlerde il genel meclisi kararı ile belirlenir. Tespitler kadastro paftasına işlenerek tapu sicilinde belirtilir. İhtiyaç duyulması hâlinde mevcut köy yerleşik alan sınırları il genel meclislerince yeniden belirlenebilir. İmar planı olmayan köy yerleşik alanı sınırları içerisinde köyün*

ihtiyacına yönelik olarak ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Ancak yer seçimi, valilikçe oluşturulan bir komisyonca hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir. Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir..."

4-2- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nde;

"Parsel büyüklükleri ve bina cepheleri"

"Madde 13- (Başlığıyla birlikte değişik:RG-2/9/1999-23804) *İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin genişlikleri (20) m.den, parsel derinlikleri (30) m.den az olamaz. Bina cephesi konutlarda ve işyerlerinde minimum (6.00) m. olup blok uygulamalarında (40.00) m.yi aşamaz….."*,

"İfraz"

Madde 15- (Değişik madde ve başlığı:RG-2/9/1999-23804) *İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklarda cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.*

Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Esaslar bölümünde;

Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarının tespiti

Madde 43- (Değişik madde ve başlığı:RG-2/9/1999-23804) *Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarının tespiti, valiliklerce birisi harita mühendisi olmak üzere en az üç kişilik bir komisyon tarafından 1:1000, 1:2000 veya 1:5000 ölçekli halihazır haritalar veya kadastro paftaları üzerine yapılır, il idare kurulunca onaylanır.*

Aynı köyün mülki sınırları içinde kalmakla birlikte köy yerleşik alanı ile civarının dışında kalan mezralarda mevcut köy ortak yapıları yok ise yerleşik alan ve civarı tespiti yapılamaz.

Köy ortak yapılarının bulunduğu mezralarda ise, yerleşik alan ve civarı tespiti, köy yerleşik alan ve civarının tespiti ile ilgili usullere uyulmak koşuluyla yapılır.

Köy ve mezralar ile civarının yerleşik alan tespiti bir defaya mahsus olmak üzere yapılır, bu sınırlar genişletilemez ve genişletilmesine dönük olarak birleştirilemez.

Madde 44- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) *İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.*

Madde 45- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) *Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri (15.00) m.den, parsel derinlikleri de (20.00) m.den az olamaz. İfraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilir, ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.*

Yapı Şartları

Madde 49 - *Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan parsellerde, uygun hale getirilmedikçe yeni yapı ve ilave yapı yapılmasına izin verilmez.*

Madde 50- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) *İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir.*

Madde 51- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) *Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında bir parselde köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların ve konut yapılarının müştemilat dahil taban alanı kat sayısı %40 ı geçemez.*

Madde 52 *- Köy ve mezraların yerleşik alanlarında 2 kat (6.50) m. den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz.*

Zemin döşemesi üstü tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olan hacimler ikamete tahsis edilemez.

Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı Dışında Kalan (İskân Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar bölümünde;

"İfraz ve Tevhid İşleri:

Madde 62- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) *Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel (5000) m2'den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az (25.00) m. cephesi bulunması zorunludur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Yeni yerleşme alanı oluşturma amaçlı ifraz işlemi yapılamaz.*

(Ek fıkra:RG-30/6/2001-24448) *2510 sayılı İskan Kanunu uyarınca hazırlanan Tarımsal İskan Projeleri kapsamında yapılaşma amacı taşımayan tarımsal amaçlı ifrazlarda, yola cephe koşulu aranmaz.*

Tevhid işlemlerinde (5000) m2 asgari büyüklük şartı aranmaz.

Yapı Şartları

Madde 63 - (Değişik:RG-2/9/1999-23804) *Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m2'yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir……",*

hükümleri esas alınarak ifraz ve tevhit uygulamalarının yapılması gerekmektedir.

5. Sonuç ve Öneriler

3194 sayılı İmar Kanunu, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik ile diğer ilgili mevzuat kapsamında ifraz ve tevhit uygulamalarına ilişkin önerilerimiz aşağıdadır.:

5.1 Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin "İfraz ve Tevhid" başlıklı 7'nci maddesinde "*…..-(2) Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapılıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak siluetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz…..*" denmiştir.

Yapılacak işlemin niteliğine ve düzenlenecek belgelere bakıldığında, mevcut binaların ölçülmesi ile sayısallaştırılan imar adasına çizilmesi ile yeni yapılacak binaların da sayısallaştırılan imar adasına şematik işlenmesine bağlı olarak etüt yapılması öngörülmüştür. İçerik olarak harita mühendisi tarafından yapılacağı açık olmakla birlikte farklı tartışmalara girilmemesi açısından buna açıklık getirilmesinde yarar görülmektedir.

5.2 Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Madde 7

(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.

Teknik raporda; bulunduğu imar adasında bulunan yapılaşmaların işlenmesi, hangi plan kararları ile gerçekleştirildikleri, önceki uygulamalar ve yapılan kesintiler, varsa mülkiyet sorunları, tescilli veya özel yasa kapsamında yapı/parsel olup olmadığı gibi hususların yer alması gerekmektedir. Ayrıca yerel yönetimlerde çalışanlar ile SHKM'lerinin uygulamada yaşadıkları sorunlar ve önerilere göre ilaveler yapılabilir. İfraz ve tevhit işlemlerini yapmaya ön hazırlık kapsamında olan teknik raporun harita mühendislerince hazırlanacağından kuşku duyulmamakla birlikte farklı yorumlara neden olunmaması için açıklık getirilmesinde yarar görülmektedir.

Teknik raporda parselasyon planı yapılamamasının gerekçelerine ilişkin olarak aşağıdaki esaslar yer almalıdır:

A) Mülkiyet durumu ile ilgili;

Düzenlemeye alınan parsel adedi

Toplam alan

Özel kanunlarla korunan parsellerin bulunup bulunmadığı ve adedi

Daha öncesinde uygulama bilgileri

- İmar Kanunu'nun 15'inci ve 16'ncı maddeleri gereğince terk ve bağış miktarları
- İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi gereğince oluşmuş parseller

B) Terk, tevhit ve ifraz işleminin dayanağı olan uygulama imar planının

Onay ve kesinleşme tarihleri

Aslı ya da aslı gibidir onaylı imar planı

Plan notları (parsel ile ilgili)

C) Terk miktarı ile ilgili;

Düzenleme sınırının geçirilmesiyle ilgili açıklamalar

Umumi ve kamu hizmet alanları miktarı

Tahsis alanlarının miktarı

Terk miktarı

Varsa bağış yapılan alan

Ç) İşlem sonrası oluşan durum ile ilgili;

Düzenleme sınırını gösteren uydu görüntüsü

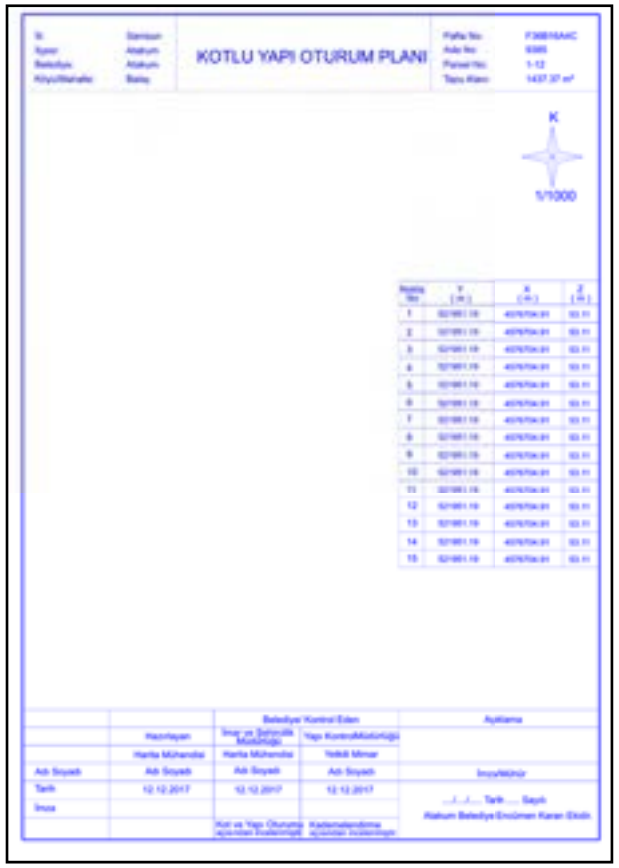
İşlemde oluşturulan imar parseli sayısı

Kamu edinimi hakkında açıklama

5.3 Planlı bir yapı adasında tevhit talebinde bulunulan parsellerin birleştirme işlemi yapılmadan evvel aynı ada içerisindeki yapılaşmış binaların ve yeni oluşturulacak parselde yapılması düşünülen yapının konumunun mevcut binalara göre irdelenmesi ve onay merciinde karar verilmesi için yapılması gerekli işlemler aşağıdaki gibidir:

- İlgilisince mülkiyetin bulunduğu belediyede talep edeceği birleştirme işleminin plana ve yönetmeliğe göre teknik uygunluğu sorulmalıdır.
- İlgilisince parsellerin birleşmiş haldeki tasarım rölöve krokisinin SHKM'ce tanzim edilen parsellerin plankotesinin sayısal kotlu mevcut durum haritası üzerinde gösterilmesi temin edilmelidir.
- Tevhit ile inşaat alanında ve taban alanında artış olamayacağından mevcut plandaki imar hakları mimar tarafından aynen kullanılabilecektir.
- Mimar tarafından hazırlanmış mimari avan projenin arsa zeminine oturumu SHKM'ce koordinatlandırılır.
- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 7'nci maddesinin 12'nci fıkrası gereğince yapının araziye aplikasyonu yapılarak köşe noktalarının kotları alınır.
- Yapılacak yapının köşe noktalarının kot ve koordinatları öylelikle parselin/parsellerin ülke yüzeyine bağlı sayısal haritası üzerinde kotlu yapı oturum planı (KYOP) ile belirlenmiş olmaktadır.
- Onay mercii olan belediye encümenine tevhit dosyasının ekinde KYOP sunulmadan evvel ilgili belediyenin imar durumu ve yapı ruhsatı veren birimler tarafından kendilerine ayrılan kontrol kısmını onaylar.
- Böylelikle onay merciine birleşme işlemi sırasında karar vermesini sağlayacak ada bazında hazırlanmış etüt sunulmuş olur (mevcut binalar ile KYOP belirlenen yeni yapının konumları).

Şekil 1: Kotlu Yapı Oturum Planı Örneği



Yukarıda bahsi geçen tüm bu plan bilgilerinin tek bir tablo altında görüntülenip uygulama yapılacak parselin kadastral veri altlığının doğru ve tüm uygulayıcılar tarafından kolay anlaşılabilir olması adına hazırlanmış "Parselasyon Planının İmar Kanunu'nun 18'inci Maddesi Yerine 15 ve 16'ncı Maddeleri ile Oluşturulmasının Gerekçelerine Yönelik Teknik Rapor" ekte yer almaktadır.

Tablo 1: Parselasyon Planının İmar Kanunu'nun 18'inci Maddesi Yerine 15 ve 16'ncı Maddeleri ile Oluşturulmasının Gerekçelerine Yönelik Teknik Rapor

| Parselasyon Planının İmar Kanunu'nun 18'inci Maddesi Yerine 15 ve 16'ncı Maddeleri ile Oluşturulmasının Gerekçelerine Yönelik Teknik Rapor | | |



www.hkmo.org.tr

twitter.com/TMMOBHKMO facebook.com/TMMOBHKMO instagram.com/TMMOBHKMO linkedin.com/company/TMMOBHKMO

Mustafa Kemal Mahallesi 2129. Sokak No:1 / 7-8-9 Çankaya / ANKARA

T: +90 312 232 5777 **F:** +90 312 230 85 74 **C:** 0533 762 28 13 **@:** hkmo@hkmo.org.tr