

**ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK TASLAĞI HAKKINDA GÖRÜŞLERİMİZ**

| MEKANSAL PLANLAMA GM TASLAĞI  | GÖRÜŞ VE DEĞERLENDİRME  | TEKLİF  |
|---|---|---|
| <b>BİRİNCİ BÖLÜM</b><br><b>Genel Hükümler</b>   |   |   |
| <p><b>Amaç</b><br/><b>Madde 1</b> –Bu yönetmeliğin amacı; 3194 sayılı İmar Kanununun 13, 15, 16, 18 ve 19 uncu maddelerine göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin, nerelerde ve ne şekilde uygulanacağı ve bununla ilgili diğer kavram ve hususlara açıklık getirmektir.</p>   |   |   |
| <p><b>Kapsam</b><br/><b>Madde 2</b> - Bu Yönetmelik, belediye ve mücavir alan sınırları ile bu sınırlar dışında düzenlenmiş uygulama imar plânı alanları içindeki binalı veya binasız arazi ve arsa düzenlemelerini kapsar.</p>   |   |   |
| <p><b>Kanuni Dayanak</b><br/><b>Madde 3</b> - Bu Yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanununun 13, 15, 18 ve 44. Madde hükümleri gereğince düzenlenmiştir.</p>   |   |   |
| <p><b>Tanımlar</b><br/><b>Madde 4</b> - Bu Yönetmelikte sözü geçen ve Kanunda yer almayan tanımlar aşağıda açıklanmıştır.<br/>a) Parselasyon Planı: 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi hükümlerine ve uygulama imar planına uygun olarak yapılaşmaya esas imar parsellerinin oluşturulduğu, parselasyon paftaları ile tescile esas belgeleri içeren uygulama dosyası ile bir bütün olan plandır.<br/>b) Düzenleme Sahası: Sınırı tespit edilerek, parselasyon planı yapılmasına karar verilen sahadır.<br/>c) Düzenleme Sınırı: Parselasyon planı yapılacak alanın dış sınırıdır.</p> | <p>“<b>Düzenleme Ortaklık Payı</b>” tanımındaki eklemeler 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile uyumlu olması açısından ve bahse konu alanların kolayca görülüp değerlendirilmesi amacıyla düzenlenmiştir.<br/>“<b>Tescil sayfası</b>” tanımında “vb. bilgilerin” ifadesi yerine tescili ilgilendiren tüm bilgilerin yazılması uygundur. Çünkü, arazi ve arsa düzenlemesi sonucu yapılan işlem doğrudan mülkiyeti etkiler ve bu nedenle</p> | <p><b>Tanımlar</b><br/><b>Madde 4</b> - Bu Yönetmelikte belirtilen; sözü geçen ve Kanunda yer almayan tanımlar aşağıda açıklanmıştır.<br/>a) Parselasyon Planı: 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi hükümlerine ve uygulama imar planına uygun olarak yapılaşmaya esas imar parsellerinin oluşturulduğu, parselasyon paftaları, parselasyon planı açıklama raporu ve tescile esas belgeleri içeren uygulama dosyası ile bir bütün olan plandır.<br/>b) Düzenleme Sahası: Sınırı tespit edilerek, parselasyon planı yapılmasına karar verilen sahadır.<br/>c) Düzenleme Sınırı: Parselasyon planı</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>ç)</b> Düzenleme Ortaklık Payı: Düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını elde edebilmek amacıyla, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında; düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden, imar planındaki kullanım kararlarına göre % 45'e kadar düşülebilen miktardır.</p> <p><b>d)</b> Düzenleme Ortaklık Payı Oranı: Bir düzenleme sahasındaki toplam düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içinde düzenlemeye giren kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır.</p> <p><b>e)</b> Özet Cetveli: Düzenleme sahasına giren parsellerin tapu alanlarının, düzenlemeye giren ve girmeyen kısımlarının, düzenleme ortaklık payı hesabının, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir.</p> <p><b>f)</b> Ada Dağıtım Cetveli: Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve düzenleme sonucu meydana gelen imar parsellerinin; hangi kadastro veya imar parsellerinden geldiğini, düzenlemeye giren parsellerden alınan düzenleme ortaklık payını, uygulama sonucu oluşan imar parselini ve yüzölçümünü, varsa malikin muvafakatı ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir.</p> <p><b>g)</b> Tescil Sayfası: Yüzölçümü, malik vb. bilgilerin bulunduğu tescile esas cetveldir.</p> <p><b>ğ)</b> Tahsis Cetveli: Düzenlemeye giren parsellerin hangi imar adasına gittiğini gösteren özet cetveldir.</p> <p><b>h)</b> Röleve ölçü krokisi: İmar adası içerisindeki imar parsellerinin sınırlarının, koordinat ve cephe</p> | <p>tescili ilgilendiren tüm bilgiler yazılmalıdır</p> <p>İfraz ve tevhit tanımı mevzuat bütünlüğü açısından Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nden alınmıştır.</p> <p>Ayırma çapı, B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliği, encümen kararı, irtifak hakkı cetveli, yapı-muhdesat cetveli, DOP hesabı cetveli, kroki, bilgi paftaları ve serbest harita ve kadastro mühendisi bentlerinin eklenmesi gerekli görülmüştür.</p> <p>Planlı alanlar imar yönetmeliğinde yapı aplikasyon projesinin Serbest Harita Kadastro Mühendisi (SHKM) tarafından hazırlanıp imzalanacağına açıkça belirtildiği gibi, bu yönetmelikte de parselasyon planlarının müellif SHKM tarafından yapılması gerektiğini düşünüldüğünden SHKM ifadesi eklenmiştir.</p> | <p>yapılacak alanın <del>da</del> çevreleyen sınırdır.</p> <p><b>ç)</b> Ayırma Çapı: Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için düzenlenen üzerinde parselin tescilli yüzölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımların yüzölçümünü gösteren, parselasyon planıyla beraber uygulamayı yapan idaresince onaylanan kroki ve eki tescil bildirim beyannamesidir.</p> <p><b>d)</b> B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliği: 26.06.2018 tarihli ve 30460 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'dir.</p> <p><b>e)</b> T.K.O.H.P. Yönetmeliği: 06.08.1973 tarih ve 14617 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği'dir.</p> <p><b>f)</b> Encümen Kararı: Belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediye encümeni, bu alanlar dışında ise il encümeni tarafından alınan karardır.</p> <p><b>g)</b> İrtifak Hakkı Cetveli: Parselasyon planlarının yapılmasında uygulamaya tabi parselde tescilli irtifak hakkının uygulama sonucu zeminde isabet ettiği parsellere dağılımını gösteren cetveldir.</p> <p><b>ğ)</b> Yapı-Muhdesat Cetveli: Parselasyon planlarının yapılmasında uygulamaya tabi parselde tescilli yapı/muhdesadın uygulama sonucu zeminde hangi parselde kaldığını gösterir cetveldir.</p> <p><b>h)</b> DOP Hesabı Cetveli: Parselasyon planlarının yapımında düzenleme ortaklık payı hesabını gösteren cetveldir.</p> <p><b>ı)</b> Düzenleme Ortaklık Payı (DOP): Düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime</p> |
|--|--|--|

uzunluklarının gösterildiği krokidir.

**ı)** Ada grafiği: Düzenlemeye giren parsel sınırlarının, imar adaları ve yollarının, uygulama sonucu oluşan tescile tabi olmayan alanların, pafta bölümlenmesinin ve düzenleme sınırının gösterildiği ölçekli krokidir.

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

**j)** Tevhit: Birden fazla parselin imar mevzuatına uygun olarak birleştirilmesidir.

yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, açık ve kapalı spor alanları, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını elde edebilmek amacıyla, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında; düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki ~~yüzölçümlerinden, imar planındaki kullanım kararlarına göre % 45'e kadar düşülebilen miktardır.~~ yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.

**i)** Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO): Bir düzenleme sahasındaki toplam düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içinde düzenlemeye giren kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır.

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

**k)** Ada Dağıtım Cetveli: Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve düzenleme sonucu meydana gelen imar parsellerinin; hangi kadastro veya imar parsellerinden geldiğini, düzenlemeye giren parsellerden alınan düzenleme ortaklık payını, uygulama sonucu oluşan imar parselini ve yüzölçümünü, varsa malikin/malıkların muvafakati ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>miktarlarını gösteren cetveldir.</p> <p><b>l)</b> Tescil Sayfası: Yüz ölçümü, malik <del>v.b. bilgilerin</del> tescili ilgilendiren tüm bilgilerin bulunduğu tescile esas cetveldir.</p> <p><b>m)</b> Tahsis Cetveli: Düzenlemeye giren parsellerin hangi imar adasına gittiğini gösteren özet cetveldir.</p> <p><b>n)</b> Rölöve ölçü krokisi: İmar planının zemine aplikasyonu ve aplikasyon kusurlarının giderilmesiyle imar adası ve parsellerinin zemin ölçülerine göre sınırlarını <del>imar adası içerisindeki imar parsellerinin sınırlarının,</del> koordinat ve cephe uzunluklarını <del>a gösterildiği</del> gösteren krokidir.</p> <p><b>o)</b> Ada grafiği: Düzenlemeye giren parsel sınırlarının, imar adaları ve yollarının, uygulama sonucu oluşan tescile tabi olmayan alanların, pafta bölümlenmesinin ve düzenleme sınırının gösterildiği ölçekli krokidir.</p> <p><b>ö)</b> İfraz: <del>Bir parselin imar mevzuatına uygun olarak bölünerek, birden fazla parsel oluşturulmasıdır.</del> Bir parselin bölünerek ayrılması işlemidir.</p> <p><b>p)</b> Tevhit: <del>Birden fazla parselin imar mevzuatına uygun olarak birleştirilmesidir.</del> Parsellerin birleştirilme işlemidir.</p> <p><b>r)</b> Kroki: Yaklaşık ölçekte ve üzerinde ölçü değerlerinin yazılı olduğu ada veya parsellerin çizimidir.</p> <p>1) Röperli Kroki: Ada veya parsellerin yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.</p> <p>2) Ebadlı Kroki: Ada veya parsellerin paftası üzerinden alınan veya daha önce tespit edilmiş olan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.</p> <p>3) Uygulama Krokisi: Ada veya parsellerin zeminde</p> |
|--|--|---|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>belirlenmesi amacıyla paftası üzerinden alınan ölçüleri yazılarak düzenlenen krokidir.</p> <p>s) Bilgi Paftaları: İmar planı altlığındaki haritada bulunmayan kat mülkiyetli, kat irtifaklı binalar, kültür ve tabiat varlığı olarak tescilli, imar planında korunması öngörülen yapı ve tesisler ile toplu yapı alanları, 2981 sayılı İmar Affı Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. Maddesine ilişkin 06.06.2018 tarih ve 30443 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanan Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliğine göre müracaatlı yapılar, muhdesat ve diğer unsurların analiz edilmesinin altlığını oluşturacak paftalar.</p> <p>ş) Serbest Harita ve Kadastro Mühendisi: 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanunun verdiği yetkiye dayanarak Serbest Harita ve Kadastro Mühendislik Müşavirlik Hizmetlerinden birini veya bir kaçını ücreti karşılığında yapan, büro/şirketinin Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasında güncel tescili bulunan, harita, harita ve kadastro, geomatik, jeodezi, jeodezi ve fotogrametri mühendisleridir.</p> |
| <b>İKİNCİ BÖLÜM</b><br><b>Umumi ve Kamu Hizmeti Alanları</b>   |  | <b>İKİNCİ BÖLÜM</b><br><b>Umumi ve Kamu Hizmeti Alanları</b>  |
| <p><b>İmar Planlarında Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan Yerlerin oluşturulması.</b></p> <p><b>Madde 5-</b> İmar planları ile umumi hizmet veya kamu hizmetleri kullanımı getirilen alanların öncelikle Kanunun 18 inci maddesine göre uygulama yapılarak, bu yönetmelikteki öncelik sırasına göre DOP'tan oluşturulması esastır.</p> <p>Bu uygulama sırasında umumi hizmet veya kamu hizmet alanları toplamının % 45'i aşması halinde, aşan miktara karşılık gelen alanlar ile daha önce parselasyon planı tescil olan alanlarda yapılacak arazi ve</p> | <p>Maddenin 2'inci fıkrası, İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 5. fıkrasındaki "(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) <i>Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya</i></p> | <p><b>İmar Planlarında Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan Yerlerin Oluşturulması.</b></p> <p><b>Madde 5-</b> İmar planları ile umumi hizmet veya kamu hizmetleri kullanımı getirilen alanların öncelikle Kanunun 18 inci maddesine göre uygulama yapılarak, bu yönetmelikteki öncelik sırasına göre DOP'tan oluşturulması esastır.</p> <p>Bu uygulama sırasında umumi hizmet veya kamu hizmet alanları toplamının % 45'i aşması halinde, aşan miktara karşılık gelen alanlar ile daha önce parselasyon planı tescil olan alanlarda yapılacak</p>   |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>arsa düzenleme işlemlerinde; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre sırasıyla</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlarla trampa yapılarak,</li><li>2) Satın almak suretiyle</li></ol> <p>Kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilir.</p> <p>Düzenlemeye giren parseller üzerindeki irtifak hakkı, geçit hakkı vb. aynı hakların ve korunması gerekli yapıların bulunduğu alanların, imar planında yol, park, meydan vb. tescile konu olmayan umumi hizmet alanlarına denk gelmesi halinde; aynı haklar ve korunması gerekli yapının bulunduğuna dair şerhler/beyanlar taşınarak, bu haklar ile şerhe/beyana konu olan alanlar imar planındaki vasfıyla tescil edilir. Tescile tabi olmadığı halde, imar mevzuatı gereği yapılaşma hakkı bulunan umumi ve kamu hizmet alanlarında, ruhsata tabi yapıların yapılacağı alanlar da imar planındaki vasfıyla tescil edilir.</p> | <p><i>da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanamaması hâlinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.” hükmü ile çelişmektedir. Normlar hiyerarşisi gereği öncelikli olan kanun olduğundan; kanun maddesi % 45’in aşılması halinde öncelikli olarak tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanmayı daha sonra kamulaştırma seçeneğini hükmederken Yönetmelik taslağı, yalnız kamulaştırma seçeneğini esas almıştır.</i></p> <p>Korunması gereken yapıların imar mevzuatına ve imar planına uygun olması gerektiğinden söz konusu eklemenin yer alması uygun görülmektedir.</p> | <p>arazi ve arsa düzenleme işlemlerinde; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre sırasıyla</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlarla trampa yapılarak,</li><li>2) Satın almak suretiyle</li></ol> <p>Kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilir.</p> <p>Düzenlemeye giren parseller üzerindeki irtifak hakkı, geçit hakkı vb. aynı hakların ve korunması gerekli yapıların bulunduğu alanların, imar planında yol, park, meydan vb. tescile konu olmayan umumi hizmet alanlarına denk gelmesi halinde; aynı haklar ve <a href="#">imar mevzuatı ve imar planına göre</a> korunması gerekli yapıların bulunduğuna dair şerhler/beyanlar taşınarak, bu haklar ile şerhe/beyana konu olan alanlar imar planındaki vasfıyla tescil edilir. Tescile tabi olmadığı halde, imar mevzuatı gereği yapılaşma hakkı bulunan umumi ve kamu hizmet alanlarında, ruhsata tabi yapıların yapılacağı alanlar da imar planındaki vasfıyla tescil edilir.</p> |
|--|--|--|

**Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan alanlarda yapılacak tesisler.**

**Madde 6-** Yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere, uygulama imar planında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılıp da kamuya geçişi sağlanamayan özel mülkiyete konu yapı yapılabilecek alanlarda, maliklerin talebi olması ve imar planında ayrılan kamu hizmet tesis alanlarını yapmakla yükümlü idarenin uygun görmesi halinde imar planındaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.

Bu taşınmazın tapu kaydına, kamu hizmet tesis alanlarını yapmakla yükümlü idare tarafından; imar planındaki kullanım fonksiyonu ve süresi ile imar planındaki kullanım amacı dışında kullanılmayacağı tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh düşülür.

Bu alanlarda yapılacak tesislerle ilgili ruhsata esas tüm projelerin, kamu hizmet tesis alanını yapmakla yükümlü idarece uygun görülerek onaylanması halinde, ruhsat alınarak inşaata başlanabilir. Tesis, yapım işlerine başlanılmasından, yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanıma hazır hale gelinceye kadar yükümlü idarenin kontrol ve takibine tabi olacaktır.

İmar Kanununun 13 üncü maddesine göre; plandaki kullanım amacına uygun işletilmek üzere ilgili idarenin izin ve kontrolünde yapılabilecek özel tesislerin 10 yıldan fazla olmamak üzere idarenin belirleyeceği kullanım süresinin dolması halinde, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre işlem tesis edilerek taşınmazın kamuya geçişi sağlanır. Kamulaştırma işlemi üzerindeki tesisler de dikkate alınarak yapılır.

*“Bu alanlarda yapılacak tesislerle ilgili ruhsata esas tüm projelerin, kamu hizmet tesis alanını yapmakla yükümlü idarece uygun görülerek onaylanması halinde, ruhsat alınarak inşaata başlanabilir. Tesis, yapım işlerine başlanılmasından, yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanıma hazır hale gelinceye kadar yükümlü idarenin kontrol ve takibine tabi olacaktır.”* hükmü yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznini içerdiğinden bu fıkranın Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği içerisinde düzenlenmesi uygun olacaktır.

Son fıkrada, Kamulaştırma Kanunu'na göre işlem yapılacağı belirtildiğinden söz konusu hükmün çıkarılması uygun görülmüştür.

**Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan Alanlarda Yapılacak Tesisler.**

**Madde 6-** Yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere, uygulama imar planında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılıp da kamuya geçişi sağlanamayan özel mülkiyete konu yapı yapılabilecek alanlarda, maliklerin talebi olması ve imar planında ayrılan kamu hizmet tesis alanlarını yapmakla yükümlü idarenin uygun görmesi halinde imar planındaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.

Bu taşınmazın tapu kaydına, kamu hizmet tesis alanlarını yapmakla yükümlü idare tarafından; imar planındaki kullanım fonksiyonu ve süresi ile imar planındaki kullanım amacı dışında kullanılmayacağı tapu kütüğünün beyanlar hanesine şerh düşülür.

~~Bu alanlarda yapılacak tesislerle ilgili ruhsata esas tüm projelerin, kamu hizmet tesis alanını yapmakla yükümlü idarece uygun görülerek onaylanması halinde, ruhsat alınarak inşaata başlanabilir. Tesis, yapım işlerine başlanılmasından, yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanıma hazır hale gelinceye kadar yükümlü idarenin kontrol ve takibine tabi olacaktır.~~

İmar Kanunu'nun 13 üncü maddesine göre; plandaki kullanım amacına uygun işletilmek üzere ilgili idarenin izin ve kontrolünde yapılabilecek özel tesislerin 10 yıldan fazla olmamak üzere idarenin belirleyeceği kullanım süresinin dolması halinde, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre işlem tesis edilerek taşınmazın kamuya geçişi sağlanır. ~~Kamulaştırma işlemi üzerindeki tesisler de dikkate alınarak yapılır.~~

| <p style="text-align: center;"><b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM</b><br/><b>İfraz ve Tevhit Uygulamaları</b></p>   |   | <p style="text-align: center;"><b>ÜÇÜNCÜ BÖLÜM</b><br/><b>İfraz ve Tevhit Uygulamaları</b></p>   |
|--|---|--|
| <p><b>İfraz ve Tevhit İşleri</b><br/><b>Madde 7-</b> İmar planı bulunan alanlarda ifraz ve tevhit işlemleri, aşağıdaki istisnalar dışında ancak parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda uygulama imar planlarına uygun olarak yapılabilir.</p> <p>a) Kamu mülkiyetindeki alanlarda;<br/>b) 10/12/2013 tarih ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarında;<br/>c) Düzenleme alanının büyük bir kısmı yapılaşmış olsa dahi, öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. Ancak zemindeki fiili durumdan dolayı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmasının teknik olarak mümkün olmadığı durumlarda;<br/>ç) Koruma Amaçlı İmar Planı bulunup da, parselasyon planının tatbikinin mümkün olmadığı durumlarda;<br/>d) Büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında;<br/>Daha önce parselasyon planlarının yapılmasına bakılmaksızın ifraz ve tevhit yoluyla imar parselleri oluşturulabilir.<br/>Parsel yüzölçümü, cephesi, çekme mesafeleri vb. nedenlerden dolayı imar mevzuatına göre yapı yapılması mümkün olmayan 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 ifraz yapılmak suretiyle, imar planı, imar mevzuatı ve yapılaşmaya uygun hale getirilir. İfraz işlemi, parsellerin tevhit edilmeden önceki konumuna göre yapılır.</p> | <p>d bendinde 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un yürürlük tarihinden önceki yapılaşmaların esas alınması gerektiği düşünülmüştür.</p> <p>d bendinde yer alan “Büyük bir kısmı” ibaresinin muğlak bir ifade olması nedeniyle “%50’sinden fazlası” şeklinde değiştirilerek açıklığa kavuşturulması amaçlanmıştır.</p> <p>İmar uygulamalarında bütünsellik sağlanması açısından tevhit ve ifraz ibarelerinin kaldırılmasının uygun olacağı düşünülmüştür.</p> | <p><b>İfraz ve Tevhit İşleri</b><br/><b>Madde 7-</b> İmar planı bulunan alanlarda ifraz ve tevhit işlemleri, aşağıdaki istisnalar dışında ancak parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda uygulama imar planlarına uygun olarak yapılabilir.</p> <p>a) Kamu mülkiyetindeki alanlarda;<br/>b) 10/12/2013 tarih ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarında;<br/>c) Düzenleme alanının büyük bir kısmı yapılaşmış olsa dahi, öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. Ancak zemindeki fiili durumdan dolayı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmasının teknik olarak mümkün olmadığı durumlarda;<br/>ç) Koruma Amaçlı İmar Planı bulunup da, parselasyon planının tatbikinin mümkün olmadığı durumlarda;<br/>d) Büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında; 10.07.2019 tarihinden önce %50’sinden fazlası uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında;<br/>Daha önce parselasyon planlarının yapılmasına bakılmaksızın ifraz ve tevhit yoluyla imar parselleri oluşturulabilir.<br/>Parsel yüz ölçümü, cephesi, çekme mesafeleri vb. nedenlerden dolayı imar mevzuatına göre yapı yapılması mümkün olmayan imar parselleri; kendi aralarında anlaşmaları için ilgili idare tarafından parsel maliklerine yapılacak</p> |



|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   | tebliğden itibaren, 3 ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması halinde veya maliklerden birinin talebi üzerine idarece resen <b>imar planı uygulaması tevhit ve ifraz</b> yapılmak suretiyle yapılaşmaya uygun imar parselleri oluşturulur. İmar adası, imar mevzuatına ve yapılaşmaya uygun hale getirilir. <b>İfraz Uygulama</b> işlemi, parsellerin <b>tevhit edilmeden</b> önceki konumuna göre yapılır.  |
| <b>DÖRDÜNCÜ BÖLÜM</b><br><b>Parselasyon Planları</b>   |   | <b>DÖRDÜNCÜ BÖLÜM</b><br><b>Parselasyon Planları</b>  |
| <b>Düzenleme Sahalarının Tespiti Esasları</b><br><b>Madde 8-</b> Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarına öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda parseli; konut ile hizmet ve diğer kullanım alanlarını hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve kesinleşen uygulama imar planlarına göre parselasyon planlarını yapmak mecburiyetindedir.<br>İmar planı içerisinde düzenleme sahaları tespit edilirken, düzenleme sahalarındaki Düzenleme Ortaklı Payı oranlarının mümkün mertebe dengeli olmasına dikkat edilir.<br>Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.<br>Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir. | <i>Son fıkradaki hükmün “Ancak, imar adasının <del>büyük bir kısmının</del> %50’sinden fazlasının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir.” şeklinde düzenlenmesi yönetmelikte bir bütünlük sağlayacaktır.</i> | <b>Düzenleme Sahalarının Tespiti Esasları</b><br><b>Madde 8-</b> Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarına öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda parseli; konut ile hizmet ve diğer kullanım alanlarını hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve kesinleşen uygulama imar planlarına göre parselasyon planlarını yapmak mecburiyetindedir.<br>İmar planı içerisinde düzenleme sahaları tespit edilirken, düzenleme sahalarındaki Düzenleme Ortaklı Payı oranlarının mümkün mertebe dengeli olmasına dikkat edilir.<br>Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.<br>Ancak, imar adasının <del>büyük bir kısmının</del> %50’sinden fazlasının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir. |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>Düzenleme Sınırının Geçirilmesi</b><br/><b>Madde 9</b> - İmar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır. İmar planlarında düzenleme sınırı ile ilgili herhangi bir belirtme olmaması durumunda, düzenleme sınırı ;</p> <p>a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından,</p> <p>b) İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden,</p> <p>c) Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde,</p> <p>ç) Park, meydan, yeşil saha ve otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranına göre uygun görülecek yerinden,</p> <p>geçirilir.</p> <p>Düzenleme sınırı; gerek görülmesi halinde orman, mera ve sit alanı gibi özel kanunlarla korunan alanların dış sınırından da geçirilebilir.</p> | <p>Arazi ve arsa düzenlemeleri, uygulamaya giren taşınmazların şeklini, alanını, bazen de yerini değiştirerek doğrudan mülkiyeti etkileyen uygulamalardır. Bu nedenle uygulamalarda düzenleme sınırları geçirilirken mülkiyet yapısının dikkate alınması ve özellikle yönetmelik taslağının 9’uncu maddesinin a, b, c ve ç bendlerinin öncelikli olarak dikkate alınması önemlidir. Yönetmelik taslağında öncelikli dikkate alınması gereken koşul olarak gösterilen “İmar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.” durumunda ise mülkiyetle ilgili birçok detay atlanmakta, dikkate alınmamaktadır. Bu nedenle, imar planlarındaki gösterim; şart olarak değil, dikkate alınacak öneri niteliğinde olmalıdır.</p> <p>Yönetmelik taslağı 9’uncu maddenin ç bendinde geçen “yeşil saha”nın hangi alanları kapsadığı belirli olmadığından ve bu kavram, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde de tanımlanmadığından hangi alanları kapsadığı bilinmeyen hizmet alanlarının bulunmasının uygulamada sorunlara neden olabileceği düşünülmektedir. Konunun açıklığa kavuşturulması için “alan” ile birlikte değerlendirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.</p> <p>Son fıkrada yer alan özel kanunlarla korunan alanların düzenlemeye dahil edilmesi söz konusu olamayacağından “</p> | <p><b>Düzenleme Sınırının Geçirilmesi</b><br/><b>Madde 9</b> - <del>İmar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır. İmar planlarında düzenleme sınırı ile ilgili herhangi bir belirtme olmaması durumunda,</del> düzenleme sınırı;</p> <p>a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından,</p> <p>b) İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden,</p> <p>c) Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalan başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde,</p> <p>ç) Park, meydan, yeşil saha (alan) ve otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranına göre uygun görülecek yerinden,</p> <p>d) İmar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum da dikkate alınarak,</p> <p>geçirilir.</p> <p>Düzenleme sınırı; gerek görülmesi halinde orman, mera ve sit alanı gibi özel kanunlarla korunan alanların dış sınırından <del>da</del> geçirilebilir.</p> |
|--|--|---|

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | da” bağlacının kaldırılması uygun olacaktır.   |   |
| <p><b>Parselasyon Planında Korunacak Yapılar</b><br/> <b>Madde 10</b> - Plan ve mevzuata göre korunmasında sakınca bulunmayan yapılar, uygulama sonucunda mümkün olabildiğince bir imar parseli içinde bırakılır.</p>  | <p>Korunacak yapıların daha sağlıklı analiz edilebilmesi için yönetmelikte bir bütünlük sağlanması amacıyla bu maddenin 21. madde ile birlikte yeniden düzenlenmesi gerektiği düşünüldüğünden belirtilen madde içeriğinde düzenlenmiştir.</p>  | <p><del><b>Parselasyon Planında Korunacak Yapılar</b><br/> <b>Madde 10</b> — Plan ve mevzuata göre korunmasında sakınca bulunmayan yapılar, uygulama sonucunda mümkün olabildiğince bir imar parseli içinde bırakılır.</del></p>  |
| <p><b>Düzenleme Ortaklık Payına Ait Esaslar</b><br/> <b>Madde 11</b> - Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanunu'nun 18 nci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez.</p> <p>Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki kullanımlardan, öncelik sırasına göre alınması esastır.</p> <p><b>a)</b>Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil saha,<br/> <b>b)</b>İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları<br/> <b>c)</b> Pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları,<br/> <b>ç)</b>Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları<br/> <b>d)</b>Otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu,<br/> <b>e)</b>Spor alanı, teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı,<br/> <b>f)</b>Belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı,<br/> <b>g)</b>Özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı ve mesire alanları,</p> | <p>Maddenin 2. fıkrasındaki “<i>Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki kullanımlardan, öncelik sırasına göre alınması esastır.</i>” hükümde yer alan “öncelik sırasına göre alınması esastır.” ibaresinin farklı yorumlara yol açmaması için açıklığa kavuşturulması yararlı olacaktır.</p> <p>2.fıkranın d bendinde yer alan “su yolu” tanımı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde de yer almadığından açıklığa kavuşturulmasının gerektiği düşünülmektedir.</p> <p>4. fıkrada yer alan “<i>Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına konu alanlardan düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır. Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanın, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda;</i></p> | <p><b>Düzenleme Ortaklık Payına Ait Esaslar</b><br/> <b>Madde 11</b> - Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanunu'nun 18 nci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez.</p> <p>Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki kullanımlardan, öncelik sırasına göre alınması esastır.</p> <p><b>a)</b>Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil saha,<br/> <b>b)</b>İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları<br/> <b>c)</b> Pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları,<br/> <b>ç)</b>Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları<br/> <b>d)</b>Otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu,<br/> <b>e)</b>Spor alanı, teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı,</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>ğ)Resmi kurum alanı,<br/>h)Diğer umumi ve kamu hizmet alanları<br/>ı) Mezarlık alanı,</p> <p>Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının öncelikle düzenleme sahasındaki hazine taşınmazlarından karşılanması esastır. Yetmemesi halinde, yukarıda sayılan umumi ve kamu hizmet alanları için düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra %45 e tamamlayan fark kadar alan düzenleme ortaklık payından karşılanabilir.</p> <p>Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına konu alanlardan düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır. Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanın, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar 2644 Sayılı Tapu Kanununun 21. Maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediyesi veya hazine adına tescil olur.</p> <p>Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla, yol, park, yeşil saha, çocuk bahçesi, meydan gibi umumi hizmet alanlarına terk edilen ya da bağışlanan alan miktarının uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payından az olması durumunda; parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.</p> <p>Belediye hizmet alanı, semt spor alanı, belediye kreş alanı, pazar yeri, şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanı, mezarlık alanı gibi belediyelerin hizmet verdiği alanlar belediyesi adına, diğer alanlar da hazine adına tescil edilir. Bu alanların Büyükşehir belediyesi</p> | <p><i>artan miktarın öncelikle kapanan yollardan gelen kısmından 2644 Sayılı Tapu Kanununun 21.Maddesi ve 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu 8.maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediyesi veya hazine adına tescil olur.”</i> hükmün bu şekilde düzenlenerek diğer yasalarla uyumlu hale getirilmesi yararlı olacaktır.</p> <p>5. fıkrada belirtilen ifraz, tevhit ve yola terk halleri için “10/7/2019 tarihi öncesinde uygulama imar planı ve yönetmeliğine uygun olarak oluşmuş 5.fıkrada belirtilen ifraz, tevhit ve yola terk halleri için “10.07.2019 tarihi öncesinde uygulama imar planı ve yönetmeliğine uygun olarak oluşmuş koşulu aranarak” ibaresinin uygulamada bütünlük sağlanması açısından taslağın diğer maddelerinde olduğu gibi bu fıkrada da eklenmesinin gerekli olduğu düşünülmektedir.</p> <p>6. fıkrada yer alan “5296 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu” ibaresinde Kanun’un sayısının sehven yazıldığı düşünülmektedir. Kanun’un sayısı 5216 olarak düzeltilmelidir.</p> | <p>f)Belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı,<br/>g)Özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı ve mesire alanları,<br/>ğ)Resmi kurum alanı,<br/>h)Diğer umumi ve kamu hizmet alanları<br/>ı) Mezarlık alanı,</p> <p>Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının öncelikle düzenleme sahasındaki hazine taşınmazlarından karşılanması esastır. Yetmemesi halinde, yukarıda sayılan umumi ve kamu hizmet alanları için düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra % 45’e tamamlayan fark kadar alan düzenleme ortaklık payından karşılanabilir.</p> <p>Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına konu alanlardan düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır. Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanın, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar 2644 Sayılı Tapu Kanunu’nun 21. maddesi hükümlerine göre <a href="#">belediye hududu dışında köy tüzel kişiliği, belediye hududu içinde belediyesi adına veya 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu 8.maddesi hükümlerine göre hazine adına tescil olur.</a></p> <p>Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla, yol, park, yeşil saha, çocuk bahçesi, meydan gibi umumi hizmet alanlarına terk edilen ya da bağışlanan alan miktarının uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payından az olması durumunda; <a href="#">10/07/2019 tarihi öncesinde uygulama imar planı ve</a></p> |
|--|--|--|

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>sınırları içerisinde kalması halinde, 5296 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen; Büyükşehir Belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan alanlarla, şehrin bütününe hizmet eden sosyal donatı alanları Büyükşehir Belediyesi adına, diğer alanlarda ilçe belediyeleri adına tescil olunur.</p> <p>Spor alanı, teknik altyapı alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar hazine adına tescil edilir. Bu alanlar, hazine tarafından; belediyesince hizmet verilmesinin planlanması halinde belediyeye, diğer kamu kurumlarınca hizmet verilmesinin planlanması halinde ise, hizmeti verecek kamu kurumuna, imar planındaki kullanım amacıyla kullanılması şartıyla tahsis edilir.</p> |   | <p>yönetmeliğine uygun olarak oluşmuş koşulu aranarak parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.</p> <p>Belediye hizmet alanı, semt spor alanı, belediye kreş alanı, pazar yeri, şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanı, mezarlık alanı gibi belediyelerin hizmet verdiği alanlar belediyesi adına, diğer alanlar da hazine adına tescil edilir. Bu alanların Büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde kalması halinde, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen; Büyükşehir Belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan alanlarla, şehrin bütününe hizmet eden sosyal donatı alanları Büyükşehir Belediyesi adına, diğer alanlarda ilçe belediyeleri adına tescil olunur.</p> <p>Spor alanı, teknik altyapı alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar hazine adına tescil edilir. Bu alanlar, hazine tarafından; belediyesince hizmet verilmesinin planlanması halinde belediyeye, diğer kamu kurumlarınca hizmet verilmesinin planlanması halinde ise, hizmeti verecek kamu kurumuna, imar planındaki kullanım amacıyla kullanılması şartıyla tahsis edilir.</p> |
| <p><b>Düzenleme Ortaklık Payını aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi</b></p> <p><b>Madde 12-</b> Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların %45'ten fazla olması durumunda, 11. Maddede belirtilen öncelik sırasına göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan</p>  | <p>“11. maddenin a, b, c, f, g ve ı bendindeki kullanımlar belediyesince kamulaştırılır.” ifadesine ilişkin b bendinde bulunan İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları ve f bendinde bulunan sosyal ve kültürel tesis alanları 11. maddenin son fıkrasında da</p> | <p><b>Düzenleme Ortaklık Payını Aşan Umumi ve Kamu Hizmet Alanlarının Elde Edilmesi</b></p> <p><b>Madde 12-</b> Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların %45'ten fazla olması durumunda, 11. maddede belirtilen öncelik sırasına göre düzenleme ortaklık payı</p>   |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>alan, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan karşılanır. Bu alanların yetmemesi halinde, kalan miktar ya da bu yöntemle karşılanamaması halinde tamamı, kamulaştırma yoluyla karşılanır. 11.Maddenin a, b, c, f, g ve ı bendindeki kullanımlar belediyesince veya il özel idaresince, diğer kullanımlar ise ilgili kamu kurumunca kamulaştırılır.</p> <p>Kamulaştırma, düzenlemeye giren parseller içerisinden, yüz ölçümü en küçük olanından başlanarak yapılır.</p>   | <p>belirtildiği üzere hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar olması nedeniyle ilgili kurum tarafından kamulaştırmasının mevzuata uygun olacağı kanaatine varılmıştır.</p> <p>Kamulaştırmanın, düzenlemeye giren parseller içerisinden, yüz ölçümü en küçük olanından değil de en büyük olanından başlayarak yapılması küçük mülkiyet sahiplerinin arsa sahibi olabilmesi açısından daha adil olacaktır.</p>   | <p>alındıktan sonra eksik kalan alan, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan karşılanır. Bu alanların yetmemesi halinde, kalan miktar ya da bu yöntemle karşılanamaması halinde tamamı, kamulaştırma yoluyla karşılanır. <del>11.Maddenin a, b, c, f, g ve ı bendindeki kullanımlar belediyesince</del> <b>11. maddenin a, c, g, ı bendindeki kullanımlar ve f bendinde yer alan belediye hizmet alanları belediyesince</b> veya il özel idaresince, diğer kullanımlar ise ilgili kamu kurumunca kamulaştırılır.</p> <p>Kamulaştırma, düzenlemeye giren parseller içerisinden, yüz ölçümü <del>en küçük</del> <b>en büyük</b> olanından başlanarak yapılır.</p>   |
| <p><b>Düzenleme Ortaklık Payının Alınmadığı Durumlar</b></p> <p><b>Madde 13</b> - Kamulaştırma yoluyla elde edilen taşınmazlar ile kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da yerinde muhafaza edilerek aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmaz. Bu alanlar, parselasyon planında bulunduğu yere tahsis edilir. Ancak, kamulaştırılan parselin, imar planı kararları ile kamulaştırma amacı dışında kullanılması ve kamulaştırmayı yapan kamu kurumunun uygun görüş vermesi durumunda; düzenlemeye giren diğer parseller gibi düzenleme ortaklık payı alınarak dağıtımına tabi tutulur.</p> <p>Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki</p> | <p>Kamulaştırılmış alanların kurum görüşü ile dağıtımına konu edilmesi söz konusu kamu alanının DOP ile oluşması sonucunu doğurabilme riski mevcuttur. Örneğin terkleri olan bir okul taşınmazına Milli Eğitim Bakanlığı uygun görüş ile DOP kesintisi yaptırıp imar parseline dönüştürülmesi talebinde bulunup, mevcut okul alanının DOP ile oluşturulmasını talep ettiğinde diğer katılımcı parsellerin kesinti miktarı artış gösterecektir.</p> <p>Bu madde kamu ve uygulama yapan müellifçe farklı yorumlanabilir ve olası hukuki inatlaşmalar yaratabilir.</p> <p>4. fıkrada yer alan “düzenleme sonucu oluşan bir imar parselinin sınırları içerisinde kalıp da üzerindeki yapılar dolayısıyla düzenleme ortaklık payının</p> | <p><b>Düzenleme Ortaklık Payının Alınmadığı Durumlar</b></p> <p><b>Madde 13</b> - Kamulaştırma yoluyla elde edilen taşınmazlar ile kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da yerinde muhafaza edilerek aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmaz. Bu alanlarda, <b>kamulaştırılma suretiyle tesis edilen irtifak hakları parselasyon planında bulunduğu yere tahsis edilir</b> <del>edilerek ilgili kurum adına tescil edilir.</del> İmar planında alanın büyütülmüş olması halinde kalan alan <b>DOP’dan karşılanır ve ilgili kurum adına tescil edilir.</b> Ancak, kamulaştırılan parselin, imar planı kararları ile kamulaştırma amacı dışında kullanılması <del>ve kamulaştırmayı yapan kamu kurumunun uygun görüş vermesi durumunda; düzenlemeye giren diğer parseller gibi düzenleme ortaklık payı alınarak dağıtımına tabi tutulur.</del> halinde kamulaştırmayı yapan kamu kurumunun uygun görüşü ile parsel DOP</p> |

değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını %45 e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

Düzenleme sahasındaki taşınmazlardan bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kullanılmak üzere bağışlanması ya da belediye veya hazine arazilerinin tahsis edilmesi durumunda; bağışlanan ya da tahsis edilen miktar, toplam umumi ve kamu hizmet alanlarından düşülmek suretiyle düzenleme ortaklık payı hesaplanır. Bağış ve tahsis yapılan taşınmazdan, bağış ve tahsis miktarı düşüldükten sonra geri kalan alandan düzenleme ortaklık payı alınır.

Düzenlemeye tabi tutulan parsellerden, düzenleme sonucu oluşan bir imar parselinin sınırları içerisinde kalıp da üzerindeki yapılar dolayısıyla düzenleme ortaklık payının tamamının ya da bir kısmının alınmadığı hallerde, düzenleme sahasındaki diğer parsellerden kesilen düzenleme ortaklık payının, kesinti yapılamayan parselde denk gelen miktarı bedele dönüştürülebilir. Yapılaşmanın bulunduğu parsellerden düzenleme ortaklık payı kesintisinin yapılamaması nedeniyle diğer parsellerden kesilecek düzenleme ortaklık payındaki artış miktarı, %3`ü geçemez. Bu bedel öncelikle uygulama sahası olmak üzere mücavir alan içerisinde uygulamayı yapan belediyesince, mücavir alan dışında ise il özel idaresi tarafından yapılacak kamulaştırma işlemlerinde kullanılır.

Her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olsa dahi, imar mevzuatına uygun ruhsatlı yapıların bulunduğu parsellerden ilave düzenleme ortaklık payı alınmaz. Bu parsellerin tapu kaydına; alınamayan düzenleme ortaklık payı farkı ile yeniden yapı yapılması halinde düzenleme ortaklık payına karşılık gelen bedel ödenmeden yapı ruhsatı

*tamamının ya da bir kısmının alınmadığı hallerde,*” durumu, yalnız imar planı ve yönetmeliğine uygun inşa edilmiş yapılar için geçerli olmalıdır. Bu bağlamda ilgili cümlede “yapılar” kavramının önüne “imar planı ve yönetmeliğine uygun inşa edilmiş yapılar” getirilmesi hukuki açıdan uygun olacaktır.

**hesabına dahil edilmeksizin düzenleme sahası içinde bulunan diğer umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarına tahsis edilir.**

Evvence yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

Düzenleme sahasındaki taşınmazlardan bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kullanılmak üzere bağışlanması ya da belediye veya hazine arazilerinin tahsis edilmesi durumunda; bağışlanan ya da tahsis edilen miktar, toplam umumi ve kamu hizmet alanlarından düşülmek suretiyle düzenleme ortaklık payı hesaplanır. Bağış ve tahsis yapılan taşınmazdan, bağış ve tahsis miktarı düşüldükten sonra geri kalan alandan düzenleme ortaklık payı alınır.

Düzenlemeye tabi tutulan parsellerden, düzenleme sonucu oluşan bir imar parselinin sınırları içerisinde kalıp da üzerindeki **imar planı ve yönetmeliğine uygun inşa edilmiş yapılar** dolayısıyla düzenleme ortaklık payının tamamının ya da bir kısmının alınmadığı hallerde, düzenleme sahasındaki diğer parsellerden kesilen düzenleme ortaklık payının, kesinti yapılamayan parselde denk gelen miktarı bedele dönüştürülebilir. Yapılaşmanın bulunduğu parsellerden düzenleme ortaklık payı

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>alınamayacağı şerh düşülür.<br/>Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tâbidir.</p>  |  | <p>kesintisinin yapılamaması nedeniyle diğer parsellerden kesilecek düzenleme ortaklık payındaki artış miktarı, %3'ü geçemez. Bu bedel öncelikle uygulama sahası olmak üzere mücavir alan içerisinde uygulamayı yapan belediyesince, mücavir alan dışında ise il özel idaresi tarafından yapılacak kamulaştırma işlemlerinde kullanılır.</p> <p>Her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olsa dahi, imar mevzuatına uygun ruhsatlı yapıların bulunduğu parsellerden ilave düzenleme ortaklık payı alınmaz. Bu parsellerin tapu kaydına; alınamayan düzenleme ortaklık payı farkı ile yeniden yapı yapılması halinde düzenleme ortaklık payına karşılık gelen bedel ödenmeden yapı ruhsatı alınamayacağı şerh düşülür.</p> <p>Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tâbidir.</p> |
| <p><b>Parselasyon Planlarının Yapımı</b><br/><b>Madde 14</b> – İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:<br/>a)Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, mümkün mertebe en yakından tahsisi sağlanır.<br/>b)Parselasyon planıyla; imar planında, yoksa imar mevzuatında belirtilen parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.<br/>c) Plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline denk gelmesi sağlanır.</p> | <p>Parselasyon planlarının düzenlenmesinde Tapu Kanunu ve B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliği'nin esas alınması gerektiğinden ilgili mevzuata atıf yapılması gerektiği değerlendirilerek ilaveler önerilmiştir.</p> | <p><b>Parselasyon Planlarının Yapımı</b><br/><b>Madde 14</b> – İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:<br/>a)Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, mümkün mertebe en yakından tahsisi sağlanır.<br/>b)Parselasyon planıyla; imar planında, yoksa imar mevzuatında belirtilen parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.<br/>c) Plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar</p>   |



ç) İmar uygulama alanında kalan hisseli arazi ve arsalar, hisse sahiplerinin muvafakatı halinde veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde; imar planında, yoksa imar mevzuatında belirtilen asgari parsel büyüklüğünü sağlamak kaydıyla müstakil hale getirilebilir.

d) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi halinde, bu miktar mümkün mertebe tek bir imar parseline hisselendirilir.

e)Arazideki mevcut yapılaşmalar dikkate alınır.

Düzenleme ortaklık payından oluşan alanlar, kullanım amacı doğrultusunda bu amacı gerçekleştirmekle görevli idarelere tahsis edilmek amacıyla hazine ya da belediye adına tescil edilir.

Düzenlemeye tâbi tutulması gerektiği halde, Yönetmeliğin 7.maddesinin, c ve ç bentlerinde belirtilen durumlardan dolayı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde veya Yönetmeliğin 7.maddesinin a, b ve d bentlerine istinaden imar kanunu ve yönetmelik hükümlerine göre ifraz, tevhit ve cins değişikliği yoluyla; imar planına uygun, müstakil ve inşaata elverişli hale getirilen parsellere inşaat ruhsatı verilebilir.

İmar planında kamu kullanımına ayrılıp da, tescil olan parselasyon planında kamu ortaklık payı hisselendirmesiyle oluşan kamulaştırmaya konu parsellerin bulunduğu alanlarda, yeniden parselasyon planı yapılması durumunda; bu alanlar imar planında yine kamu kullanımına ayrılan yerlere, herhangi bir kesinti yapılmadan tahsis edilir ve eski statülerini devam ettirerek kamulaştırılmak üzere mevcut hissedarları adına tescil olunur.

parseline denk gelmesi sağlanır.

ç) ~~Düzenleme sahasında uygulamaya tabi tutulan İmar uygulama alanında kalan~~ hisseli arazi ve arsalar, hisse sahiplerinin muvafakatı halinde veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde; imar planında, yoksa imar mevzuatında belirtilen asgari parsel büyüklüğünü sağlamak kaydıyla ~~hisse~~ müstakil hale getirilebilir.

d) Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi halinde, bu miktar mümkün mertebe tek bir imar parseline hisselendirilir.

e)Arazideki mevcut yapılaşmalar dikkate alınır.

Düzenleme ortaklık payından oluşan alanlardan ~~tescile tabi olanlarının tespitiyle kimin adına tescil edileceği bu yönetmeliğin 11. maddesine göre belirlenir.~~ ~~kullanım amacı doğrultusunda bu amacı gerçekleştirmekle görevli idarelere tahsis edilmek amacıyla hazine ya da belediye adına tescil edilir.~~ Düzenlemeye tâbi tutulması gerektiği halde, Yönetmeliğin 7.maddesinin, c ve ç bentlerinde belirtilen durumlardan dolayı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde veya Yönetmeliğin 7.maddesinin a, b ve d bentlerine istinaden imar kanunu ve yönetmelik hükümlerine göre ifraz, tevhit ve cins değişikliği yoluyla; imar planına uygun, müstakil ve inşaata elverişli hale getirilen parsellere inşaat ruhsatı verilebilir.

İmar planında kamu kullanımına ayrılıp da, tescil olan parselasyon planında kamu ortaklık payı hisselendirmesiyle oluşan kamulaştırmaya konu parsellerin bulunduğu alanlarda, yeniden parselasyon

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | <p>planı yapılması durumunda; bu alanlar imar planında yine kamu kullanımına ayrılan yerlere, herhangi bir kesinti yapılmadan tahsis edilir ve eski statülerini devam ettirerek kamulaştırılmak üzere mevcut hissedarları adına tescil olunur.</p> <p>Parselasyon planları, B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliğine göre yapılır.</p> <p>Düzenleme ortaklık payı oranı, hesap cetvelinde virgülden sonra altı basamak olarak gösterilir, parsellerde düzenleme ortaklık payı miktarı, bu değere göre hesaplanır.</p> <p>Düzenleme sahasında uygulamaya tabi parsellerde; 3402 sayılı Kadastro Kanunu kapsamında tescilli yüz ölçümünü de düzeltecek şekilde yapılan düzeltmeye dava açılmış ise, düzeltilmiş yüz ölçümlerine göre uygulama yapılır ve kadastro müdürlüğünün bildiri üzerine uygulama ile dağıtım yapıldığı imar parsellerinin tesciliyle tapu sicilindeki kayıtlarının beyanlar hanesine, “<i>Düzeltilme işleminin davalı olduğu düzeltilmiş yüz ölçümüne göre imar uygulaması yapılmıştır.</i>” şeklinde belirtme konulur.</p> |
| <p><b>Düzenleme sahasındaki tescil harici alanlar</b></p> <p><b>Madde 15-</b>Düzenlemeye giren tescil dışı arazilerin tescili, parselasyon planı ile birlikte aynı anda yapılabilir. İmar planı onayı sürecinde uygun görüş alınması halinde, kurumlardan tekrar görüş alınmaksızın parselasyon planıyla birlikte bu arazilerin tescili de hazine adına gerçekleştirilir.</p> |  | <p><b>Düzenleme Sahasındaki Tescil Harici Alanlar</b></p> <p><b>Madde 15-</b>Düzenlemeye giren tescil dışı arazilerin tescili, parselasyon planı ile birlikte aynı anda yapılabilir. İmar planı onayı sürecinde uygun görüş alınması halinde, kurumlardan tekrar görüş alınmaksızın parselasyon planıyla birlikte bu arazilerin tescili de hazine adına gerçekleştirilir.</p>  |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>Düzenleme Sahasındaki Kat Mülkiyetine Konu Alanlar</b></p> <p><b>Madde 16-</b>İmar Parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.</p> <p>Hisselendirme, imar ada veya parselin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.</p> <p>Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları veya bağımsız bölüm adetleri ile orantılı olarak hesaplanır.</p> <p>Hisselendirilmiş parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine "İmar Kanununun 18 inci maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır" ibaresi yazılır.</p> <p>Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.</p> |  | <p><b>Düzenleme Sahasındaki Kat Mülkiyetine Konu Alanlar</b></p> <p><b>Madde 16-</b>İmar parselasyon planları ve imar durumu belirlenmiş düzenleme alanlarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar adaları veya parselleri, kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.</p> <p>Hisselendirme, imar ada veya parselin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.</p> <p>Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları veya bağımsız bölüm adetleri ile orantılı olarak hesaplanır.</p> <p>Farklı kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu parseller birbirleri ile birleştirilmeksizin uygulamaya alınarak dağıtım tabi tutulur.</p> <p>Hisselendirilmiş parselin tapu sicilindeki kütüğündeki beyanlar hanesine "İmar Kanunu'nun 18 inci maddesindeki kat mülkiyeti esası uygulanmıştır." ibaresi yazılır.</p> <p>Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.</p> |
| <p><b>Mahkeme kararıyla iptal edilen parselasyon planları</b></p> <p><b>Madde 17-</b> Mahkeme kararında parsel bazlı iptal kararı varsa; yapılabiliyorsa sadece o parselde yönelik düzeltme yapılır. İptal kararına konu parselde, uygulama alanındaki diğer parsellerde etkilendiğinden dolayı düzeltme yapılamıyorsa; etkilenen tüm parseller dikkate alınarak veya uygulama alanının tamamında yeni bir parselasyon planı yapılır.</p> <p>Mahkeme kararıyla parselasyon planının, parselasyon planını onaylayan encümen kararının ya da</p>  | <p>Madde metninin daha kolay anlaşılması için kısaltmalar ve satışa konu taşınmazların açıkça tanımlanması açısından, <i>"Düzenlemeye kısmen girmiş kök parsellerin değişikliğe uğramadan tekrar düzenlemeye girmesi durumunda, düzenleme sahasında kalan kısmına yeni parsel numarası verilerek tescil edilir. Düzenleme dışında kalan kök parsel ile birleştirilmez ve yeniden ayırma çapı</i></p> | <p><b>Mahkeme kararıyla iptal edilen parselasyon planları</b></p> <p><b>Madde 17-</b> Mahkeme kararında parsel bazlı iptal kararı varsa; yapılabiliyorsa sadece o parselde yönelik düzeltme yapılır. <del>İptal kararına konu parselde, uygulama alanındaki diğer parsellerde etkilendiğinden dolayı düzeltme yapılamıyorsa; etkilenen tüm parseller dikkate alınarak veya uygulama alanının tamamında yeni bir parselasyon planı yapılır.</del></p>  |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>ilgili kurum onayının iptal edilmesi halinde; geri dönüşüm işlemlerinin yapılarak parselasyon planından önceki kök parsellere dönülmesi gerekmektedir. Ancak uygulama sahasında iptal edilen parselasyon planı sonucunda oluşan imar parselleri üzerinde; satış, yapı ruhsatı, yapılaşma, kat irtifakı, kat mülkiyeti vb. tasarruflarda bulunulması halinde, geri dönüşüm işlemleri ile birlikte Mahkemenin iptal gerekçeleri dikkate alınarak aynı anda yeni bir parselasyon planının yapılması zorunludur.</p> <p>Mahkeme kararında sadece eksik ya da hatalı görülen parselasyon planının düzeltilmesi isteniyorsa ve mevcut tescilli imar parselleri üzerinden yapılacak yeni bir uygulama ile Mahkeme kararı gerekçeleri yerine getirilebiliyorsa, tescilli imar parselleri üzerinden yeni bir parselasyon planı yapılabilir.</p> | <p><i>düzenlenmez.”</i> şeklinde düzeltme işleminin açıklığa kavuşturulması için eklemeye yapılmıştır.</p> <p>Mahkeme kararıyla iptal edilen parselasyon planlarında yapılacak olan geri dönüşüm işlemleri sırasında iptal olan parselasyon planında kamu ortaklık payı hisselendirmesiyle oluşan kamulaştırmaya konu parsellerde yapılan satış işlemleri ile karşılaştığı, bu tip parsellerde kök parsel geri döndüğünde hisseli konumda parsel oluştuğu ve yeni yapılacak parselasyon planında daha önce yapı ruhsatı düzenlenmiş parsellerin bulunması halinde kamu ortaklık payı hisselendirmesiyle oluşan parselden hisse satın alan malikin de ruhsatlı yapının bulunduğu parselde hisseli konumda kalması problemini önlemek amacı ile maddeye fıkra eklenmesi gerektiği düşünülmektedir.</p> | <p>Mahkeme kararıyla parselasyon planının, parselasyon planını onaylayan encümen kararının ya da ilgili kurum onayının iptal edilmesi halinde; geri dönüşüm işlemlerinin yapılarak parselasyon planından önceki kök parsellere dönülmesi gerekmektedir. Ancak uygulama sahasında iptal edilen parselasyon planı sonucunda oluşan imar parselleri üzerinde; <b>ihdasen oluşan taşınmazların</b> satışı, yapı ruhsatı, yapılaşma, kat irtifakı, kat mülkiyeti vb. tasarruflarda bulunulması halinde, geri dönüşüm işlemleri ile birlikte Mahkemenin iptal gerekçeleri dikkate alınarak aynı anda yeni bir parselasyon planının yapılması zorunludur.</p> <p><b>Düzenlemeye kısmen girmiş kök parsellerin değişikliğe uğramadan tekrar düzenlemeye girmesi durumunda, düzenleme sahasında kalan kısmına yeni parsel numarası verilerek tescil edilir. Düzenleme dışında kalan kök parsel ile birleştirilmez ve yeniden ayırma çapı düzenlenmez.</b></p> <p>Mahkeme kararında sadece eksik ya da hatalı görülen parselasyon planının düzeltilmesi isteniyorsa ve mevcut tescilli imar parselleri üzerinden yapılacak yeni bir uygulama ile Mahkeme kararı gerekçeleri yerine getirilebiliyorsa, tescilli imar parselleri üzerinden yeni bir parselasyon planı yapılabilir.</p> <p><b>Mahkeme kararı ile iptal edilen parselasyon planlarında satış işlemi gerçekleşmiş olması halinde, geriye dönüş işleminin akabinde parselasyon planı yeniden yapılacak alanda yapı ruhsatı, yapılaşma, kat irtifakı, kat mülkiyeti vb. tasarruflar varsa satışa konu olan hisseler iptale konu parselasyon planındaki kullanım amacı doğrultusunda dağıtımı gerçekleştirilir.</b></p> |
| <p><b>Uygulama Masrafının Tahsili</b><br/><b>Madde 18 - İmar planına uygun olması ve</b></p>  |  | <p><b>Uygulama Masrafının Tahsili</b><br/><b>Madde 18 - İmar planına uygun olması ve</b></p>  |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>parselasyon planını onaylamaya yetkili idarenin uygun görmesi şartıyla düzenleme sahaları, mal sahiplerinin arsa payı oranı itibariyle çoğunluğun talebi üzerine de tespit edilebilir. Bu takdirde, parselasyon masrafları, talepte bulunan mal sahipleri tarafından karşılanır.</p>  |   | <p>parselasyon planını onaylamaya yetkili idarenin uygun görmesi şartıyla düzenleme sahaları, mal sahiplerinin arsa payı oranı itibariyle çoğunluğun talebi üzerine de tespit edilebilir. Bu takdirde, parselasyon masrafları, talepte bulunan mal sahipleri tarafından karşılanır.</p>  |
| <p><b>Hisseli Arazi ve Arsa Satışının Yasaklanması</b><br/> <b>Madde 19-</b> Veraset yolu ile intikal eden, İmar Kanunu hükümlerine göre şuyulandırılan, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç, imar plânı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon plânları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.</p> |   | <p><b>Hisseli Arazi ve Arsa Satışının Yasaklanması</b><br/> <b>Madde 19-</b> Veraset yolu ile intikal eden, İmar Kanunu hükümlerine göre şuyulandırılan, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç, imar plânı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon plânları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.</p>   |
| <p><b>Tapu Kayıtlarının ve Mülkiyet Sınırlarının Elde Edilmesi</b><br/> <b>Madde 20 –</b> Düzenleme sahasına giren kadastro ve imar parsellerinin arazi ve arsa düzenleme işlemleri; ilgili tapu müdürlüğünden alınacak tüm bilgileri içeren onaylı tapu kayıtları ile ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak uygulamaya esas; onaylı mülkiyet haritalarına, düzenlemeye giren taşınmazların koordinatlarına ve sayısal ortamdaki parsel sınırlarına göre yapılır.</p>                       | <p>Tapu ve kadastro bilgi ve belgelerinin Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre elde edilmesi gerektiğinden ilgili düzenlemenin yapılması önerilmiştir.</p> | <p><b>Tapu Kayıtlarının ve Mülkiyet Sınırlarının Elde Edilmesi</b><br/> <b>Madde 20 –</b> Düzenleme sahasına giren kadastro ve imar parsellerinin arazi ve arsa düzenleme işlemleri; <del>ilgili tapu müdürlüğünden alınacak tüm bilgileri içeren onaylı</del> tapu kayıtları ile <del>ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak uygulamaya esas; onaylı</del> kadastro haritalarına ve <del>parsellerinin koordinatlarına mülkiyet haritalarına, düzenlemeye giren taşınmazların koordinatlarına ve sayısal ortamdaki parsel sınırlarına</del> göre yapılır.<br/> Düzenleme sahasına ilişkin gerekli tapu ve kadastro bilgi ve belgeleri, veri paylaşımına ilişkin yönetmeliği hükümlerince uygulamayı yapan İdarece almır.<br/> Uygulayıcı idare, uygulamaya tabi parsellerin tespiti için düzenleme sahasının imzalı krokisi ve koordinatlarını kadastro müdürlüğüne yazıyla göndermesi halinde; kadastro müdürlüğünce</p> |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | düzenleme sahasına kısmen ya da tamamen giren parseller, düzenleme sınırına göre hududundaki düzenleme dışı parsellerle kenarlaşma durumu, düzenlemeye tabi parsellerin yüz ölçüm dahil kontrolü rapora bağlanarak cevaben uygulamayı yapmakta olan idaresine gönderilir.   |
| <p><b>Korunması Gereken Yapılar ve Alanlar</b><br/><b>Madde 21</b> - İmar planı ve mevzuatına göre muhafazasında sakınca olmayan yapılar arazide ölçülerek uygulama sonucunda, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, mümkünse müstakil olarak bir imar parseli içerisinde bırakılır.<br/>2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında; korunacak alanlarda yapılacak her türlü arazi ve arsa düzenlemesinde, korunan alanlardan sorumlu kurum ve kurulların uygun görüşü alınmadan tescil işlemi gerçekleştirilemez.</p> | <p>Korunacak yapıların daha sağlıklı analiz edilebilmesi için yönetmelikte bir bütünlük sağlanması amacıyla bu maddenin 10. madde ile birlikte yeniden düzenlenmesi ve başlığının genişletilerek "Parselasyon Planında Korunacak Yapılar ve Alanlar" şeklinde düzenlenmesi gerekmektedir.<br/>Yönetmelikte düzenleme sahasının plan ve mevzuata göre korunmasında sakınca bulunmayan yapıların, uygulama sonucunda mümkün olabildiğince bir imar parseli içinde bırakılabilmesi için bilgi haritalarının yapılmasının zorunlu hale getirilmesi, imar planı ve mevzuatına göre muhafazasında sakınca olmayan yapıların belirlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle de bu maddelerin birleştirilerek yeniden düzenlenmesinde büyük yarar görülmektedir.</p> | <p><del><b>Korunması Gereken Yapılar ve Alanlar</b></del><br/><b>Parselasyon Planında Korunacak Yapılar ve Alanlar</b></p> <p><b>Madde 21</b> - Plan ve mevzuata göre korunmasında sakınca bulunmayan yapılar, uygulama sonucunda mümkün olabildiğince bir imar parseli içinde bırakılır.</p> <p>İmar planı altlığındaki haritada bulunmayan bütün yapı ve tesislerle parselasyon işlemi sırasında dikkate alınması gereken muhdesat ve diğer unsurların analiz edileceği bilgi paftaları düzenlenir.</p> <p>İmar planı ve mevzuatına göre muhafazasında sakınca olmayan yapılar ile tescilli anıt ağaçlar ve tabiat varlıkları arazide ölçülerek uygulama sonucunda, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, mümkünse müstakil olarak bir imar parseli içerisinde bırakılır.</p> <p>2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında; korunacak alanlarda yapılacak her türlü arazi ve arsa düzenlemesinde, korunan alanlardan sorumlu kurum, kurulların ve komisyonların uygun görüşü uygulamayı yapan İdarece alınmadan tescil işlemi gerçekleştirilemez.</p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   |   |  |
| <p><b>Parselasyon paftalarının hazırlanması</b><br/> <b>Madde 22</b> – Paftalar, ülke pafta sisteminde 1/1000 ölçeğinde çizilir. İmar yollarının dengelemeleri imar planında gösterilen genişliklere göre yapılır. Kesik çizgiler ile gösterilen kadastro parselleri ile uygulama imar planlarına uygun olarak; imar ada ve parselleri, düzenleme sınırı çizilerek, ada/parsel numaraları gösterilir.</p>   | <p>Hissesz parsel elde edebilmek ve durumu parselasyon planı açıklama raporunda belirtmek koşuluyla bu hükmün uygulanması yararlı olacaktır.</p>  | <p><b>Parselasyon paftalarının hazırlanması</b><br/> <b>Madde 22</b> – Paftalar, <b>B.Ö.H.H.B.Ü Yönetmeliğine göre ülke pafta sisteminde</b> 1/1000 ölçeğinde çizilir. İmar yollarının dengelemeleri imar planında gösterilen genişliklere göre yapılır. <b>Kök kadastro parselindeki hissedar yapısından başka hisseli parsel oluşturmamak amacıyla, devamlılığı olmayan ara imar yolları, imar planındaki yol genişliklerini muhafaza etmek ve DOP hesabını değiştirmemek kaydıyla 2 metre (İmar planlarındaki notlarda metre belirtilmişse o alınacak) kaydırılabilir.</b> Bu durum uygulama raporunda belirtilir. Kesik çizgiler ile gösterilen kadastro parselleri ile uygulama imar planlarına uygun olarak; imar ada ve parselleri, düzenleme sınırı çizilerek, ada/parsel numaraları gösterilir.</p> |
| <p><b>İmar Adalarının Numaralandırılması</b><br/> <b>Madde 23</b> - Hazırlanan parselasyon planındaki imar adalarına, ilgili kadastro müdürlüğü ya da belediyesince verilen ada numarasından başlanarak birbirini izleyen ada numarası verilir. Ada numaraları, mahallesinde verilen son imar adası numarasından gelmek üzere başlatılır. Bir imar adasına verilen ada numarası, aynı mahallede bir başka adaya verilemez.<br/> Ada numaraları, sadece sayıdan ibaret olup, harfli, romen rakamlı ve taksimli olamaz.</p> | <p>İmar parsellerinin de numaralandırılması gerektiğinden madde başlığında değişiklik yapılması önerilmiştir.</p> <p>İmar adalarının numaralandırılmasında numara verilirken kadastro tekniği açısından yön standartlarının belirlenmesi ve bir imar adasının bir parsel olarak düzenlenebilmesi düşünülerek eklemeler ve kısaltmaların yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.</p> | <p><b>İmar Adalarının ve Parsellerinin Numaralandırılması</b><br/> <b>Madde 23</b> - Hazırlanan parselasyon planındaki imar adalarına, ilgili kadastro müdürlüğünden temin edilen ada numaralarına göre düzenleme sahasının <b>kuzey batısından itibaren saat ibresi yönünde ya da belediyesince verilen ada numarasından başlanarak</b> birbirini izleyen ada numarası verilir. <b>Ada numaraları, mahallesinde verilen son imar adası numarasından gelmek üzere başlatılır. Bir imar adasına verilen ada numarası, aynı mahallede bir başka adaya verilemez.</b><br/> Ada numaraları, sadece sayıdan ibaret olup, harfli, romen rakamlı ve taksimli olamaz.<br/> Düzenlenen imar parsellerine, her ada için birden ve kuzey batıdan başlanarak parsel numarası</p>   |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | verilir.<br>Gerektiğinde birden fazla binanın ve tesisin yapılmasını sağlamak amacıyla bir imar adası bir parsel olarak düzenlenebilir.  |
| <b>Kadastro Kontrolleri</b><br><b>Madde 24</b> – Parselasyon planlarının ilgili kadastro müdürlüğünce büro kontrollerinin yapılmasına müteakip, düzenleme alanına giren bütün ada ve parseller ile umumi hizmetlere ayrılan alanlar, parselasyon planındaki koordinatlarına göre araziye applike edilir. Arazi kontrollerinin ilgili kadastro müdürlüğünce yapılmasından sonra, herhangi bir hata ve eksiklik olmaması durumunda parselasyon planları kontrol ve tescil işlemleri için ilgili tapu müdürlüğüne sevk edilir.  | Kadastro kontrollerinin Tescile Konu Olan Harita ve Planlar Yönetmeliği'ne göre yapılması gerektiğinden maddede değişiklik yapılması öngörülmüş ve anılan yönetmeliğin tanımlar bölümünde yer alması da önerilmiştir.  | <b>Kadastro Kontrolleri</b><br><b>Madde 24</b> – <del>Parselasyon planlarının ilgili kadastro müdürlüğünce büro kontrollerinin yapılmasına müteakip, düzenleme alanına giren bütün ada ve parseller ile umumi hizmetlere ayrılan alanlar, parselasyon planındaki koordinatlarına göre araziye applike edilir. Arazi kontrollerinin ilgili kadastro müdürlüğünce yapılmasından sonra, herhangi bir hata ve eksiklik olmaması durumunda parselasyon planları kontrol ve tescil işlemleri için ilgili tapu müdürlüğüne sevk edilir.</del><br>Parselasyon planları ve buna ilişkin işlem dosyasını kontrol ve tescili taleplerinde; kadastro müdürlüğünce tescile konu harita ve planların kontrolüne ilişkin mevzuatına göre kontrol yapılır, uygunluğu halinde ilgili tapu müdürlüğüne tescile gönderilir. |
| <b>Koordinat Birliğinin Sağlanması</b><br><b>Madde 25</b> - Kadastro haritası, imar planı ve parselasyon plânı arasında koordinat birliği bulunmuyorsa; varsa dönüşüm parametreleri ile, yoksa arazide ölçüm yaparak dönüşüm parametrelerini elde etmek yoluyla, kadastro ve imar planı koordinatları parselasyon plânı koordinatlarına dönüştürülür.<br>Düzenleme sahasına giren kadastro paftalarının, koordine veya ölçü değerlerine göre, halihazır haritalara aktarılmaması halinde; 2859 sayılı Tapu ve Kadastro Paftalarını Yenileme Kanunu ile Tapu ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliğinin 22 - 27 inci maddelerine göre işlem yapılır. | Uygulama imar planında koordinat dönüşümü gerektiğinde dönüşüm parametrelerinin kadastro müdürlüğünden alınması, yoksa ne şekilde elde edileceğinin açıklığa kavuşturulması ve uygulamaya dahil edilen parsellerde koordinat değişikliği söz konusu ise kadastro mevzuatına göre düzeltilmiş verilerin esas alınması gerektiğinden maddede eklemeler ve düzeltmelerin yapılması uygun görülmüştür. | <b>Koordinat Birliğinin Sağlanması</b><br><b>Madde 25</b> – Düzenleme sahasındaki uygulamaya tabi parsellerin, B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliği'ne göre üretilen veya dönüştürülen koordinatları ilgili kadastro müdürlüğünden temin edilir. <del>Kadastro haritası, Uygulama imar planında ve parselasyon plânı arasında koordinat birliği bulunmuyorsa; varsa koordinat dönüşümü yapılması gerekiyorsa dönüşüm parametreleri kadastro müdürlüğünden temin edilerek koordinat dönüşümü yapılır. Dönüşüm parametreleri -ile,</del> yoksa arazide ölçüm yaparak dönüşüm parametrelerini elde etmek yoluyla, kadastro ve imar planı koordinatları parselasyon plânı koordinatlarına dönüştürülür.  |



|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   | <p>Düzenleme sahasına giren kadastro paftalarının, koordine veya ölçü değerlerine göre, halihazır haritalara aktarılamaması halinde; 2859 sayılı Tapu ve Kadastro Paftalarını Yenileme Kanunu ile Tapu ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliğinin 22 - 27 inci maddelerine göre işlem yapılır.</p> <p>Düzenleme sahasında uygulamaya tabi parsellerde düzeltme işlemi yapılması gerekiyorsa tapu ve kadastro mevzuatına göre düzeltilmiş veriler esas alınarak uygulama yapılır.</p>   |
| <p><b>Parsel Alanında Farkın Giderilmesi</b><br/> <b>Madde 26</b> - Parselasyon plânına aktarılan bütün kadastro parsellerinin yüzölçümleri bulunarak, senet yüzölçümleri ile karşılaştırılır. İki yüzölçüm arasındaki fark, aşağıdaki formülün verdiği farktan az ise tapu miktarı esas alınır; fazla fark bulunması halinde, mahalli tapu ve kadastro teşkilatı ile iş birliği yapılarak parsel alanındaki farkın giderilmesi sağlanır. <b>df = 0.00042 M√F</b><br/> <b>df = Hata sınırı (M2 cinsinden)</b><br/> <b>M, = Parselasyon plânı ölçeğinin paydası</b><br/> <b>F = Yüzölçümü (M2 cinsinden) dir.</b></p> | <p>Madde, başlığı ile birlikte değerlendirilmiş ve başlığı ile metnin yeniden düzenlenme ihtiyacı olduğundan gerekli düzenlemelerin yapılması önerilmiştir.</p> | <p><del><b>Parsel Alanında Farkın Giderilmesi</b></del><br/> <b>Düzenleme Sahasına Giren Kadastro Parsellerinin Yüz Ölçüm Kontrolü</b><br/> <b>Madde 26</b> - <del>Parselasyon plânına aktarılan bütün kadastro parsellerinin yüzölçümleri bulunarak, senet yüzölçümleri ile karşılaştırılır.</del><br/> <del>İki yüzölçüm arasındaki fark, aşağıdaki formülün verdiği farktan az ise tapu miktarı esas alınır; fazla fark bulunması halinde, mahalli tapu ve kadastro teşkilatı ile iş birliği yapılarak parsel alanındaki farkın giderilmesi sağlanır.</del><br/> <del><b>df = 0.00042 M√F</b></del><br/> <del><b>df = Hata sınırı (M2 cinsinden)</b></del><br/> <del><b>M, = Parselasyon plânı ölçeğinin paydası</b></del><br/> <del><b>F = Yüzölçümü (M2 cinsinden) dir.</b></del></p> <p>Düzenleme sahasına giren kadastro parsellerinin yüz ölçümleri, koordinatlarına göre hesaplanır ve tescilli yüz ölçümleriyle karşılaştırılır. Yüz ölçüm farkı; yanılma sınırları içerisinde ise tescilli yüz ölçümleri esas alınarak, yanılma sınırları dışında ise tescile konu harita ve planların kontrolüne ilişkin mevzuatınca düzeltilmiş yüz ölçümler esas alınarak uygulama yapılır.</p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   | <p>Düzenleme sahasına kısmen giren parsellerde, düzenlemeye giren kısmının hesaplanan yüz ölçümüne göre uygulama yapılır. Kısmen düzenlemeye giren parseldeki yüz ölçüm hatası parselin uygulama dışında kalan kısmında bırakılır. Yüz ölçüm kontrolünde yanılma sınırı miktarının belirlenmesinde, aşağıdaki bağıntılar kullanılır.</p> <p><math>F = m^2</math> cinsinden parsel yüz ölçümü<br/> M: Parselin bulunduğu paftanın ölçek paydası,<br/> Yapılaşmanın olduğu köy içinde veya mahallede:<br/> <math>f=0.013x\sqrt{MxF} +0.0003xF</math><br/> Diğer yerlerde: <math>f=0.0004xMx\sqrt{F}+0.0003xF</math></p>   |
| <b>BEŞİNCİ BÖLÜM</b><br><b>Düzenleme İşleri</b>  |   | <b>BEŞİNCİ BÖLÜM</b><br><b>Düzenleme İşleri</b>   |
| <p><b>Kadastro Ayırma Çapı</b><br/> <b>Madde 27</b> - Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için "Kadastro Ayırma Çapı" düzenlenir.<br/> Çap üzerinde, parselin tapu senet yüzölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü, sınırları ve koordinatları gösterilir.<br/> Parselin sınır dışında kalan parçaları birden fazla ise, her bir parça için ayrı bir ayırma çapına gerek olmayıp, bütün parçalar aynı ayırma çapında gösterilir.<br/> Kadastro ayırma çapı parselasyon planının bir parçası olup, ayrıca tescil beyannamesi düzenlenmesine ve ilgili idare kararında/onayında belirtilmesine gerek yoktur.</p> | <p>Madde, başlığı ile birlikte değerlendirilmiş ve başlığı ile metninin kısmen yeniden düzenleme ihtiyacı olduğundan gerekli düzenlemelerin yapılması önerilmiştir.</p> | <p><b><del>Kadastro</del> Ayırma Çapı</b><br/> <b>Madde 27</b> - Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için "<del>Kadastro</del> Ayırma Çapı" düzenlenir.<br/> Çap üzerinde, parselin <del>tescilli, yeni hesaplanan tapu senet</del>-yüzölçümü, <del>yüzölçüm farkı ve yanılma sınırı</del> ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü, sınırları ve koordinatları gösterilir. <del>Ayırma çapları, parselasyon planıyla birlikte onaylanır.</del><br/> Parselde, düzenleme sınırı içinde kalan kısmı için parsel numarası verilmez. Parselin düzenleme sınırı <del>sınır</del> dışında kalan parçaları birden fazla ise her bir parça için parsel numarası verilerek parselasyon planının tesciliyle birlikte tescil edilir. <del>ayrı bir ayırma çapına gerek olmayıp, bütün parçalar aynı ayırma çapında gösterilir.</del><br/> <del>Kadastro ayırma çapı parselasyon planının bir</del></p> |

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | <del>parçası olup, ayrıca tescil beyannamesi düzenlenmesine ve ilgili idare kararında/onayında belirtilmesine gerek yoktur.</del>  |
| <p><b>Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması</b><br/><b>Madde 28</b> - Uygulamaya alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ve belediye encümen kararı örneği bir yazı ile birlikte, ilgili Tapu Müdürlüğüne gönderilerek, tapu kayıtlarında "İmar uygulamasına" alındığının belirtilmesi istenir.</p> <p>Tapu müdürlüğünce, düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicillerinde, bunların imar uygulamasına alındığına dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra, ilgili idarece bu parsellerin ifraz ve tevhidine izin verilmez.</p> | <p>Maddenin uygulamada bütünlük sağlanması amacıyla tapu mevzuatına uygun hale getirilmesi amaçlanmıştır.</p> | <p><b>Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması</b><br/><b>Madde 28</b> - Uygulamaya alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaralarını içeren <del>ve belediye</del> encümen kararı örneği <del>üst</del> bir yazı ile <del>birlikte</del>, ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek, tapu kayıtlarında "İmar uygulamasına <del>alınmıştır.</del>" belirtmesinin konulması <del>alındığının belirtilmesi</del> istenir.</p> <p>Tapu müdürlüğünce düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicillerinde, bunların imar uygulamasına alındığına dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra, ilgili idarece bu parsellerin ifraz ve tevhidine izin verilmez. Tapu bilgileri verildikten sonraki "malik değişiklikleri" ilgili idareye bildirilir.</p> |
| <p><b>Parselasyon Planı Dosyasında Bulunması Gereken Dokümanlar</b><br/><b>Madde 29-</b> Parselasyon planları aşağıdaki hesap ve belgelerle birlikte kontrol edilmek ve onaylanmak üzere ilgili idareye sunulur.</p> <p>a) Parselasyon planı açıklama raporu<br/>b)Değişik Haritaları Yapım ve Kontrol Bilgileri Formu<br/>c)1/1000 ölçekli aslı gibidir onaylı uygulama imar planı ve sayısal verileri<br/>ç)Son 6 ay içinde alınmış onaylı takyidatlı tapu kayıtları</p>   |   | <p><b>Parselasyon Planı Dosyasında Bulunması Gereken Dokümanlar</b><br/><b>Madde 29-</b> Parselasyon planları aşağıdaki hesap ve belgelerle birlikte kontrol edilmek ve onaylanmak üzere ilgili idareye sunulur.</p> <p>a) Parselasyon planı açıklama raporu,<br/>b)Değişiklik Haritaları Yapım ve Kontrol Bilgileri Formu,<br/>c)1/1000 ölçekli aslı gibidir onaylı uygulama imar planı ve sayısal verileri,<br/>ç)Son 6 ay içinde alınmış <del>onaylı</del> takyidatlı tapu kayıtları,</p>   |

|  |   |
|--|---|
| <p>d)İlgili kadaströ müdürlüğünden alınan onaylı;<br/>-Uygulamaya esas kadaströ çapı/aplikasyon çapı/mülkiyet haritası, düzenlemeye giren parsel koordinatları ve sayısal verileri,<br/>-Düzenlemeye giren parsellerin listesi ile uygulamaya esas alanlarını ve bu parsellerde; daha öncesinde parselasyon planı, ifraz, tevhit, terk gibi imar uygulamalarının yapıp yapılmadığını, yapılmış ise terk miktarlarını, düzenleme ortaklık payı oranını vb. mülkiyet bilgilerini açıklayan belge,<br/>e) Uygulamanın talep üzerine yapılması durumunda;<br/>-Özel ve tüzel hukuk kişileri tarafından talep ediliyorsa, taşınmaz sahipleri tarafından uygulamayı yapan harita mühendisine verilmiş vekâletname.<br/>-Kamu kurumları tarafından yüklenici firmalara yaptırılıyorsa, yüklenici firmanın yetkilendirme yazısı veya aralarındaki sözleşme.<br/>f)Düzenleme sınır krokisi<br/>g)Ada Grafiği<br/>ğ)Düzenlemeye kısmen giren parseller varsa kadaströ ayırma çapı<br/>h) Varsa ihdas krokisi ve beyannamesi<br/>ı)Dop hesabı<br/>i) Özet cetveli<br/>j)Kadaströ kayıtları özeti<br/>k) İmar adaları listesi<br/>l)Mal sahipleri araştırma ve özet formu<br/>m)Tescile esas dağıtım cetveli<br/>n) Ada dağıtım cetveli<br/>o)Uygulama sahası tahsis cetveli<br/>ö) Tescil sayfası<br/>p)Alan hesapları ve dengelemeleri<br/>r)Ada röleve ölçü krokileri<br/>s)Parselasyon planı paftası</p> | <p>d)İlgili kadaströ müdürlüğünden alınan <del>onaylı</del>;<br/>-Uygulamaya esas <del>kadaströ çapı/aplikasyon çapı/</del> kadaströ <del>mülkiyet</del> haritası, düzenlemeye <del>kısmen veya tamamen</del> giren kadaströ parsel koordinatları <del>ve sayısal verileri</del>,<br/>-Düzenlemeye giren parsellerin listesi ile uygulamaya esas alanlarını ve bu parsellerde; daha öncesinde parselasyon planı, ifraz, tevhit, terk gibi imar uygulamalarının yapıp yapılmadığını, yapılmış ise terk miktarlarını, düzenleme ortaklık payı oranını vb. mülkiyet bilgilerini açıklayan belge,<br/>e) Uygulamanın talep üzerine yapılması durumunda;<br/>-Özel ve tüzel hukuk kişileri tarafından talep ediliyorsa, taşınmaz sahibi ile uygulamayı yapan <del>serbest harita ve kadaströ mühendisi arasında imzalanan tip sözleşme, verilmiş vekâletname.</del><br/>-Kamu kurumları tarafından yüklenici firmalara yaptırılıyorsa, <del>firma ile idare yetkilendirme yazısı veya aralarındaki sözleşme.</del><br/>f)Düzenleme sınır krokisi,<br/>g)Ada Grafiği,<br/>ğ)Düzenlemeye kısmen giren parseller varsa <del>kadaströ</del> ayırma çapı,<br/>h) Varsa ihdas krokisi ve <del>koordinatları,beyannamesi</del><br/>ı)Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) hesabı cetveli,<br/>i) Özet cetveli,<br/>j)Kadaströ kayıtları özeti,<br/>k) İmar adaları listesi,<br/>l)Mal sahipleri araştırma ve özet formu,<br/>m)Tescile esas dağıtım cetveli,</p> |
|--|---|

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>ş)Parselasyon planının sayısal verileri<br/>t) Gerekli kurum görüşleri</p> <p>Parselasyon planını onaylamaya yetkili idare, yukarıda belirtilen dokümanlar içerisinde yer almasa bile, başka açıklayıcı bilgi ve belge isteyebilir.</p>   |  | <p>n) <del>Ada</del> Dağıtım cetveli,<br/>o) <del>Uygulama sahası</del> Tahsis cetveli,<br/>ö) Tescil sayfası,<br/>p) <del>Yüz ölçüm Alan</del> hesapları, <del>ve dengelemeleri</del><br/>r) Ada röleöve ölçü krokileri,<br/>s) Parselasyon planı paftası,<br/>ş) Parselasyon planının sayısal verileri,<br/>t) Gerekli kurum görüşleri,<br/>u) İmar mevzuatına göre bina analizleri ve korunacak yapılara ilişkin bilgi paftaları,<br/>ü) Uygulama sahasındaki korunacak yapıların 2 değişik cepheden çekilmiş fotoğraflarından oluşan albüm.</p> <p>Parselasyon planını onaylamaya yetkili idare, yukarıda belirtilen dokümanlar içerisinde yer almasa bile, başka açıklayıcı bilgi ve belge isteyebilir.</p>                                  |
| <p><b>Parselasyon planı açıklama raporu</b><br/><b>Madde 30-</b> Mülkiyet durumu ile ilgili; Düzenlemeye giren parsellerin sayısı ve toplam alanı, özel kanunlarla korunan parsellerin bulunup bulunmadığı ve adedi, ayırma çapı sayısı, İmar Kanununun 15. 16. ya da 18.Madde uygulaması görmüş alanlar, bağışlanan ve kamulaştırılan alanlar ile arazideki fiili durum,</p> <p>Düzenleme ortaklık payı oranı ile ilgili;<br/>Düzenleme sınırının geçirilmesiyle ilgili açıklamalar, umumi ve kamu hizmet alanlarıyla, tahsis alanlarının miktarı, düzenleme ortaklık payı oranı, düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmayan parsellerden neden kesinti yapılamadığı,<br/>Dağıtımla ilgili;<br/>Tahsis yapılırken nelere dikkat edildiği,</p> |  | <p><b>Parselasyon Planı Açıklama Raporu</b><br/><b>Madde 30-</b> Mülkiyet durumu ile ilgili; Düzenlemeye giren parsellerin sayısı ve toplam alanı, özel kanunlarla korunan parsellerin bulunup bulunmadığı ve adedi, ayırma çapı sayısı, İmar Kanununun 15. 16. ya da 18. madde uygulaması görmüş alanlar, bağışlanan ve kamulaştırılan alanlar ile arazideki fiili durum,</p> <p>Düzenleme ortaklık payı oranı ile ilgili;<br/>Düzenleme sınırının geçirilmesiyle ilgili açıklamalar, umumi ve kamu hizmet alanlarıyla, tahsis alanlarının miktarı, düzenleme ortaklık payı oranı, düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmayan parsellerden neden kesinti yapılamadığı,<br/>Dağıtımla ilgili;<br/>Tahsis yapılırken nelere dikkat edildiği,</p> |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>dağıtımın düzenlemeye giren parselin bulunduğu yere yapılıp yapılmadığı, yapılamayanlar varsa gerekçeleri, hisse çözümü yapılmış ise dayanağı,<br/>Uygulama sonrası oluşan durum ile ilgili;<br/>Toplam imar ada ve parsel sayısı ile imar planındaki tüm kullanım alanlarının sayısı, Uygulamayı açıklayan teknik raporda belirtilir.</p>   |   | <p>dağıtımın düzenlemeye giren parselin bulunduğu yere yapılıp yapılmadığı, yapılamayanlar varsa gerekçeleri, hisse çözümü yapılmış ise dayanağı,<br/>Uygulama sonrası oluşan durum ile ilgili;<br/>Toplam imar ada ve parsel sayısı ile imar planındaki tüm kullanım alanlarının sayısı, Uygulamayı açıklayan teknik raporda belirtilir.</p>   |
| <p><b>Parselasyon Plânlarının Onayı</b><br/><b>Madde 31</b> - Parselasyon plânları, parselasyon planına ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun veya parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarenin onayından sonra yürürlüğe girer.<br/>Bu plânlar bir ay müddetle ilgili idarede askıya çıkarılır, internet sitesinde yayımlanır. Ayrıca, belediye duyurusu, gazete vb. mutad vasıtalarla da duyurulabilir.<br/>Bu sürenin sonunda itiraz olmaması durumunda plânlar kesinleşir.<br/>İtiraz olması durumunda ise,<br/>İtirazlar ilgili idare tarafından değerlendirilerek, uygun bulunmaması durumunda, gerekçeleri ile beraber reddedildiğine dair ilgili idare kararı alınarak kesinleşir.<br/>İtirazların uygun bulunması durumunda,<br/>Gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra tekrar hazırlanan parselasyon planı, ilgili idare tarafından onaylanarak askı ve kesinleşme süreci yeniden başlatılır.<br/>Parselasyon planında, herhangi bir sebeple değişiklik olması durumunda, yukarıdaki süreçler tekrarlanır.</p> | <p>Uygulamadaki yargı kararları gereğince parselasyon planlarının 7201 sayılı Kanuna göre ilgililerine tebliğ edilmesi zorunlu olduğu değerlendirilerek eklemenin yapılması önerilmiştir.<br/><br/>Uygulamada itirazlardan sonra parselasyon planlarında ve dağıtım cetvellerinde değişiklik yapılması halinde parselasyon planlarının ve dağıtım cetvellerindeki itirazsız parselleri de içerir şekilde yeniden askı ilanı yapılmaktadır. Bu işlemlerin bazı belediyelerde birçok kez tekrarlandığı görülmektedir. Askı ilanı süresi içinde ve itirazlar nedeniyle herhangi bir değişikliğe uğramayan parsellerin kesinleşmiş parseller olarak değerlendirilmesi, düzeltme ve değişiklik yapılan parselasyon planı ve dağıtım cetvellerinin ilgili bölümlerinin yeniden ilan edilmesinin hukuki açıdan yeterli olduğu değerlendirilmesiyle ekleme yapılmıştır.</p> | <p><b>Parselasyon Plânlarının Onayı</b><br/><b>Madde 31</b> - Parselasyon planları, parselasyon planına ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun veya parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarenin onayından sonra yürürlüğe girer.<br/>Bu plânlar bir ay müddetle ilgili idarede askıya çıkarılır, internet sitesinde yayımlanır. Ayrıca, belediye duyurusu, gazete vb. mutad vasıtalarla da duyurulabilir. <a href="#">7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre tapu maliklerinin MERNİS adresine tebligat yapılır.</a><br/>Bu sürenin sonunda itiraz olmaması durumunda plânlar kesinleşir.<br/>İtiraz olması durumunda ise,<br/>İtirazlar ilgili idare tarafından değerlendirilerek, uygun bulunmaması durumunda, gerekçeleri ile beraber reddedildiğine dair ilgili idare kararı alınarak kesinleşir.<br/>İtirazların uygun bulunması durumunda,<br/>Gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra tekrar hazırlanan parselasyon planı, ilgili idare tarafından onaylanarak askı ve kesinleşme süreci <del>yeniden başlatılır.</del> yalnızca değişiklikten etkilenen parseller yönünden yeniden başlatılır. Bu durum ilan zabıtlarında belirtilir. Tebligat yalnızca değişiklik yapılan parsel ilgililerine yapılır.</p> |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   | Parselasyon planında, herhangi bir sebeple değişiklik olması durumunda, yukarıdaki süreçler tekrarlanır.  |
| <p><b>Kadastro Kontrollerinde İstenen Bilgi ve Belgeler</b></p> <p><b>Madde 32-</b>Kesinleşen parselasyon plânlarının tescili için, mahalli tapu ve kadastro teşkilatına aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir:</p> <p>a)Parselasyon planı ile parselasyon plânının onaylandığı ve ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı,</p> <p>b) Parselasyonun dayandığı (ilgili idarece onaylı) ve halen yürürlükteki imar plânının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları,</p> <p>c) Parselasyon plânının onaylandığına dair belediye encümeni / il idare kurulu kararı / İlgili İdare Onayı</p> <p>ç) Kadastro standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon plânının boyut değiştirmeyen şeffaf althğa çizilmiş aslı,</p> | Madde değerlendirilmiş ve metnin yeniden düzenlenme ihtiyacı doğduğundan gerekli düzenlemelerin yapılması önerilmiştir. | <p><b>Kadastro Kontrollerinde İstenen Bilgi ve Belgeler</b></p> <p><b>Madde 32-</b>Kesinleşen parselasyon planlarının kontrol ve tescili için, ilgili mahalli tapu ve kadastro müdürlüğüne-teşkilatına aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir:</p> <p><del>a)Parselasyon planı ile parselasyon plânının onaylandığı ve ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı,</del></p> <p><del>b) Parselasyonun dayandığı (ilgili idarece onaylı) ve halen yürürlükteki imar plânının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları,</del></p> <p><del>c) Parselasyon plânının onaylandığına dair belediye encümeni / il idare kurulu kararı / İlgili İdare Onayı</del></p> <p><del>ç) Kadastro standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon plânının boyut değiştirmeyen şeffaf althğa çizilmiş aslı,</del></p> <p>a) Değişiklik Haritaları Yapım ve Kontrol Bilgileri (Ek-10)</p> <p>b) Bakanlık, yetkili idare, belediye veya il encümenince parselasyon planının onayına ilişkin kararın/onayın onaylı örneği,</p> <p>c) İşlemin yüklenici serbest harita ve kadastro mühendisi tarafından yapılması halinde; HKMO güncel büro tescili, tip sözleşme, sözleşmeye ilişkin damga vergisinin</p> |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   |  | <p>yatırıldığına dair belge,</p> <p>d) Yeni üretilen yer kontrol noktalarının; ölçü ve koordinat hesapları, koordinat özet çizelgesi ve röper krokileri,</p> <p>e) Düzenleme sahası krokisi, ayırma çapı ve eki olan tescil bildirim beyannamesi,</p> <p>f) Ada bazında düzenlenen rölöve ölçü krokileri,</p> <p>g) DOP, özet, tahsis, dağıtım cetvelleri (Bu cetvellerin örneklerinin standart sağlanması için yönetmelik ekine ek..., ek..., ek..., konulmasının uygun olacağı)</p> <p>h) Tescile esas dağıtım cetvelleri,</p> <p>i) Tescil sayfası,</p> <p>j) Fen klasörleri,</p> <p>k) GNSS GZK ölçmelerinde orijinal veri kayıt dosyası ve çizelge,</p> <p>l) Yüz ölçüm hesapları,</p> <p>m) Yapı-muhdesat bulunan parsellerde yapı-muhdesat cetveli(Ek-...),</p> <p>n) İrtifak hakkının geçtiği parsellerde irtifak hakkı cetveli(Ek-...),</p> <p>o) B.Ö.H.H.B.Ü. Yönetmeliği'nde belirtilen nitelikteki pafta altlıklarında düzenlenmiş parselasyon haritası (Her haritadan bir adet),</p> <p>p) Yer kontrol noktaları ve parselasyon detay noktaları koordinatlarıyla Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine uyumlu CAD tabanlı parselasyon haritasının bulunduğu WORM-CD</p> |
| <p><b>Parselasyon Plânlarının Kontrolü</b><br/> <b>Madde 33</b> – Parselasyon planlarının imar planlarına uygunluğu, düzenleme sınırının geçirilmesi,</p> | <p>Madde değerlendirilmiş ve “imar mevzuatına göre” ibaresinin 1. fıkraya eklenmesinin mevzuat açısından yararlı</p> | <p><b>Parselasyon Plânlarının Kontrolü</b><br/> <b>Madde 33</b> – Parselasyon planlarının imar planlarına uygunluğu, düzenleme sınırının</p>  |



|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>düzenleme ortaklık payına ilişkin ve düzenlemeye giren parsellerin dağıtımı ile ilgili hususlar parselasyon planını onaylamaya yetkili idare tarafından,</p> <p>Parselasyon plânları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğu, mülkiyet sınırları ve tapu kayıtları açısından incelenmesi, ilgili kadastro ve tapu müdürlükleri tarafından, İmar, kadastro ve tapu mevzuatına göre kontrol edilir.</p>                         | <p>olacağı düşünülmüştür.</p>   | <p>geçirilmesi, düzenleme ortaklık payına ilişkin ve düzenlemeye giren parsellerin dağıtımı ile ilgili hususlar parselasyon planını onaylamaya yetkili idare tarafından <b>imar mevzuatına göre,</b></p> <p>Parselasyon plânları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğu, mülkiyet sınırları ve tapu kayıtları açısından incelenmesi, ilgili kadastro ve tapu müdürlükleri tarafından, <del>İmar,</del> kadastro ve tapu mevzuatına göre kontrol edilir.</p> |
| <p><b>Tapuya Beyan ve Tescil</b><br/><b>Madde 34</b> - Tescil işlemi için tapu müdürlüklerine gönderilen parselasyon planına ait dağıtım cetvelleri, kadastro veya imar parsellerinin bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir ve sonra sırayla imar parsellerinin tescili yapılır. Tescili yapılan parsellerin cinsine, imar planındaki kullanım kararları yazılır.</p>  | <p>Maddenin tapu mevzuatı ile uyumlu olması açısından maddede düzeltme ve ekleme yapılmasının yararlı olacağı düşünülmüştür.</p>  | <p><b>Tapuya Beyan ve Tescil</b><br/><b>Madde 34</b> - Tescil işlemi için tapu müdürlüklerine gönderilen parselasyon planına ait dağıtım cetvellerine <b>uygun olarak tapu siciline kadastro veya imar parsellerinin bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir ve sonra sırayla imar parsellerinin tescili yapılır.</b> tescili yapılan parsellerin cinsine, imar planındaki kullanım kararları <b>ile getirilen cinsi</b> yazılır.</p>            |
| <p><b>Hisse Hesabı</b><br/><b>Madde 35</b> - Muhtelif parsellerden hisselendirme suretiyle teşekkül eden imar parselinin tescili yapılırken, hissenin umumi paydasında en çok 2400 rakamı esas alınır. Paydanın paya tam bölünemediği durumlarda bölümden elde edilen rakamda, virgülden sonra gelen ilk üç basamak esas alınır. Bilahare yapılan hesaplamalarda çıkan fark hissedarlar arasında hisseleri oranında dağıtılır.</p> | <p>Maddede sözü geçen “imar parselinin tescili yapılırken hissenin umumi paydasında en çok 2400 rakamı esas alınır.” ifadesi uygulamada sorunlar yaratmaktadır. Sorunun çözümü için aşağıdaki gibi bir öneri ile maddenin değerlendirilerek yeniden düzenlenmesi yararlı olacaktır.</p> <p><i>“Muhtelif parsellerden hisselendirme suretiyle teşekkül eden imar parselinin tescili yapılırken, hisseye isabet eden m<sup>2</sup> ve parsel alanı olan m<sup>2</sup> miktarı 100 katsayısı ile çarpılır. Elde edilen rakamlardan</i></p> | <p><b>Hisse Hesabı</b><br/><b>Madde 35</b> - Muhtelif parsellerden hisselendirme suretiyle teşekkül eden imar parselinin tescili yapılırken, hissenin umumi paydasında en çok 2400 rakamı esas alınır. Paydanın paya tam bölünemediği durumlarda bölümden elde edilen rakamda, virgülden sonra gelen ilk üç basamak esas alınır. Bilahare yapılan hesaplamalarda çıkan fark hissedarlar arasında hisseleri oranında dağıtılır.</p>                             |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | <i>hisseye isabet eden m<sup>2</sup> nin 100 katsayısı ile çarpılmasından elde edilen rakam hisse payı olarak, parsel alanı m<sup>2</sup> sinin 100 katsayısı ile çarpılmasından elde edilen rakam hisse paydası olarak tescil edilir.”</i> |   |
| <b>Parselasyon Plânlarının Hukuki Geçerliliği</b><br><b>Madde 36</b> - İmar parselasyon plânları, tescilden sonra Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğünde belirtilen plân yerine geçer ve mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemleri mahalli kadastro teşkilatınca bu plânlara göre yapılır.   | Metinde kanun adının eksik yazımı tamamlanmış, “teşkilatınca” yerine “müdürlüğünce” ifadesinin maddeyi daha kolay anlaşılır kılacağı düşüncesi ile ekleme ve düzeltmeler önerilmiştir.  | <b>Parselasyon Plânlarının Hukuki Geçerliliği</b><br><b>Madde 36</b> – <del>İmar</del> –Parselasyon plânları, tescilden sonra <b>Türk</b> Medeni Kanunu’nda ve Tapu Sicili Tüzüğü’nde belirtilen plan yerine geçer ve mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemleri, <del>mahalli ilgili</del> kadastro <del>müdürlüğünce teşkilatınca</del> bu planlara göre yapılır.   |
| <b>ALTINCI BÖLÜM</b><br><b>Yürürlük ve Yürütme</b>  |   | <b>ALTINCI BÖLÜM</b><br><b>Yürürlük ve Yürütme</b>  |
| <b>GEÇİCİ MADDE 1</b> –Parselasyon planının, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni kararı, dışında il idare kurulu kararı veya parselasyon planını onaylamaya yetkili idarenin onayı ile 10/07/2019 tarihinden önce onaylanmış olması halinde; parselasyon planları bu tarihten önceki imar mevzuatına göre sonuçlandırılarak tescil işlemleri yapılabilir. Bu şekilde devam eden parselasyon planlarının 10/07/2021 tarihine kadar sonuçlandırılması gerekmektedir. Bu süre büyükşehir belediyelerinde parselasyon planının ilçe belediye encümen kararıyla onaylanmasıyla başlar. Ancak idareler istediği takdirde yürürlükteki imar mevzuatına göre parselasyon planlarını yeniden yapabilir, onaylayabilir. |   | <b>GEÇİCİ MADDE 1</b> –Parselasyon planının, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni kararı, dışında il idare kurulu kararı veya parselasyon planını onaylamaya yetkili idarenin onayı ile 10/07/2019 tarihinden önce onaylanmış olması halinde; parselasyon planları bu tarihten önceki imar mevzuatına göre sonuçlandırılarak tescil işlemleri yapılabilir. Bu şekilde devam eden parselasyon planlarının 10/07/2021 tarihine kadar sonuçlandırılması gerekmektedir. Bu süre büyükşehir belediyelerinde parselasyon planının ilçe belediye encümen kararıyla onaylanmasıyla başlar. Ancak idareler istediği takdirde yürürlükteki imar mevzuatına göre parselasyon planlarını yeniden yapabilir, onaylayabilir. |
|   |   | <b>GEÇİCİ MADDE 2</b> – Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği ..../...../..... tarihten sonraki 1 yıl içerisinde,   |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | mevcut imar planlarında, bu yönetmelikte tanımlanan fonksiyonlara göre gerekli tadilatların yapılması zorunludur.  |
|  |  | <b>GEÇİCİ MADDE 3</b> –Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce yargısal süreci başlamış olan veya bu tarihten önce parselasyon planları kesinleşip tapuya tescil olan işlemler hakkında sonradan açılan davalarda iptal edilen parselasyon planları yapıldıkları tarihteki yasa hükümlerine göre düzenlenir. |
| <b>Yürürlükten Kaldırılan Yönetmelik</b><br><b>Madde 37-</b> 02/11/1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır. |  | <b>Yürürlükten Kaldırılan Yönetmelik</b><br><b>Madde 37-</b> 02/11/1985 tarihli ve 18916 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik yürürlükten kaldırılmıştır.   |
| <b>Yürürlük</b><br><b>Madde 38</b> - Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.   |  | <b>Yürürlük</b><br><b>Madde 38</b> - Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.   |
| <b>Yürütme</b><br><b>Madde 39</b> - Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.  |  | <b>Yürütme</b><br><b>Madde 39</b> - Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.  |