

ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK

BİRİNCİ BÖLÜM Genel Hükümler

Amaç

Madde 1 –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.

Kapsam

Madde 2 - 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.

Kanuni Dayanak

Madde 3 - Bu Yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanununun 13, 15, 18 ve 44. Madde hükümleri gereğince düzenlenmiştir.

Tanımlar

Madde 4 - Bu Yönetmelikte sözü geçen ve Kanunda yer almayan tanımlar aşağıda açıklanmıştır.

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.

b) Düzenleme Sahası: Sınırı tespit edilerek, parselasyon planı yapılmasına karar verilen sahadır.

c) Düzenleme Sınırı: Parselasyon planı yapılacak alanın dış sınırıdır.

ç) 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.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) Tescil Sayfası: Yüzölçümü, malik vb. bilgilerin bulunduğu tescile esas cetveldir.

ğ) Tahsis Cetveli: Düzenlemeye giren parsellerin hangi imar adasına gittiğini gösteren özet cetveldir.

h) Röleve ölçü krokisi: İmar adası içerisindeki imar parsellerinin sınırlarının, koordinat ve cephe 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.

İKİNCİ BÖLÜM

Umumi ve Kamu Hizmeti Alanları

İmar Planlarında Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlerine Ayrılan Yerlerin oluşturulması.

Madde 5- 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.

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 arsa düzenleme işlemlerinde; 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'na göre sırasıyla

1) Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlarla trampa yapılarak,

2) Satın almak suretiyle

Kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilir.

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.

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 kullanılamayacağı 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.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İfraz ve Tevhit Uygulamaları

İfraz ve Tevhit İşleri

Madde 7- İmar planı bulunan alanlarda ifraz ve tevhit işlemleri, aşağıdaki istisnalar dışında ancak parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda uygulama imar planlarına uygun olarak yapılabilir.

a) Kamu mülkiyetindeki alanlarda;

b) 10/12/2013 tarih ve 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarında;

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;

ç) Koruma Amaçlı İmar Planı bulunup da, parselasyon planının tatbikinin mümkün olmadığı durumlarda;

d) Büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında;

Daha önce parselasyon planlarının yapılmasına bakılmaksızın ifraz ve tevhit yoluyla imar parselleri oluşturulabilir.

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.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Parselasyon Planları

Düzenleme Sahalarının Tespiti Esasları

Madde 8- 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.

İmar planı içerisinde düzenleme sahaları tespit edilirken, düzenleme sahalarındaki Düzenleme Ortaklı Payı oranlarının mümkün mertebe dengeli olmasına dikkat edilir.

Belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.

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.

Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

Madde 9 - İmar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

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

a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından,

b) İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden,

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,

ç) Park, meydan, yeşil saha ve otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranına göre uygun görülecek yerinden, geçirilir.

Düzenleme sınırı; gerek görülmesi halinde orman, mera ve sit alanı gibi özel kanunlarla korunan alanların dış sınırından da geçirilebilir.

Parselasyon Planında Korunacak Yapılar

Madde 10 - Plan ve mevzuata göre korunmasında sakınca bulunmayan yapılar, uygulama sonucunda mümkün olabildiğince bir imar parseli içinde bırakılır.

Düzenleme Ortaklık Payına Ait Esaslar

Madde 11 - 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.

Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki kullanımlardan, öncelik sırasına göre alınması esastır.

- a) Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil saha,
- b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları
- c) Pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları,
- ç) Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları
- d) Otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu,
- e) Spor alanı, teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı,
- f) Belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı,
- g) Özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı ve mesire alanları,
- ğ) Resmi kurum alanı,
- h) Diğer umumi ve kamu hizmet alanları
- ı) Mezarlık alanı,

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.

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.

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.

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, 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.

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.

Düzenleme Ortaklık Payını aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi

Madde 12- 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 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.

Kamulaştırma, düzenlemeye giren parseller içerisinde, yüzölçümü en küçük olanından başlanarak yapılır.

Düzenleme Ortaklık Payının Alınmadığı Durumlar

Madde 13 - Kamulaştırma yoluyla elde edilen taşınmazlar ile kamu hizmetlerine tahsis edilen 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.

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 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 belediyesine, 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 alınamayacağı şerh düşülür.

Bu maddeye göre yapılacak bedel taksitleri ve bu bedellere itiraz şekilleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tâbidir.

Parselasyon Planlarının Yapımı

Madde 14 – İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:

a)Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, mümkün mertebe en yakından tahsisi sağlanır.

b)Parselasyon planıyla; imar planında, yoksa imar mevzuatında belirtilen parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.

c) Plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline denk gelmesi sağlanır.

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 parseline 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 inşaaata 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.

Düzenleme sahasındaki tescil harici alanlar

Madde 15-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.

Düzenleme Sahasındaki Kat Mülkiyetine Konu Alanlar

Madde 16-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.

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.

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

Hisselendirilmiş parselin tapu kütüğündeki beyanlar hanesine "İmar Kanununun 18 inci maddesindeki kat mülkiyeti esas uygulanmıştır" ibaresi yazılır.

Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

Mahkeme kararıyla iptal edilen parselasyon planları

Madde 17- Mahkeme kararında parsel bazlı iptal kararı varsa; yapılabiliyorsa sadece o parsel için 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.

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; 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.

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.

Uygulama Masrafının Tahsili

Madde 18 - İmar planına uygun olması ve parselasyon planını onaylamaya yetkili idarenin uygun görmesi şartıyla düzenleme sahaları, mal sahiplerinin arsa payı oranı itibarıyla çoğunluğun talebi üzerine de tespit edilebilir. Bu takdirde, parselasyon masrafları, talepte bulunan mal sahipleri tarafından karşılanır.

Hisseli Arazi ve Arsa Satışının Yasaklanması

Madde 19- 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 hisselerine ayıracak özel parselasyon plânları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

Tapu Kayıtlarının ve Mülkiyet Sınırlarının Elde Edilmesi

Madde 20 – 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.

Korunması Gereken Yapılar ve Alanlar

Madde 21 - 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.

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.

Parselasyon paftalarının hazırlanması

Madde 22 – 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.

İmar Adalarının Numaralandırılması

Madde 23 - 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.

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

Kadastro Kontrolleri

Madde 24 – 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 aplike 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.

Koordinat Birliğinin Sağlanması

Madde 25 - 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.

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.

Parsel Alanında Farkın Giderilmesi

Madde 26 - 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.

$$df = 0.00042 M\sqrt{F}$$

$$df = \text{Hata sınırı (M}^1 \text{ cinsinden)}$$

M, = Parselasyon plânı ölçeğinin paydası
F = Yüzölçümü (M² cinsinden) dir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Düzenleme İşleri

Kadastro Ayırma Çapı

Madde 27 - Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için "Kadastro Ayırma Çapı" düzenlenir.

Çap üzerinde, parselin tapu senet yüzölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü, sınırları ve koordinatları gösterilir.

Parselin sınır dışında kalan parçaları birden fazla ise, her bir parça için ayrı bir ayırma çapına gerek olmayıp, bütün parçalar aynı ayırma çapında gösterilir.

Kadastro ayırma çapı parselasyon planının bir parçası olup, ayrıca tescil beyannamesi düzenlenmesine ve ilgili idare kararında/onayında belirtilmesine gerek yoktur.

Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması

Madde 28 - 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.

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.

Parselasyon Planı Dosyasında Bulunması Gereken Dokümanlar

Madde 29- Parselasyon planları aşağıdaki hesap ve belgelerle birlikte kontrol edilmek ve onaylanmak üzere ilgili idareye sunulur.

a) Parselasyon planı açıklama raporu

b) Değişik Haritaları Yapım ve Kontrol Bilgileri Formu

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

ç) Son 6 ay içinde alınmış onaylı takyidatlı tapu kayıtları

d) İlgili kadastro müdürlüğünden alınan onaylı;

-Uygulamaya esas kadastro çapı/aplikasyon çapı/mülkiyet haritası, düzenlemeye giren parsel koordinatları ve sayısal verileri,

-Düzenlemeye giren parsellerin listesi ile uygulamaya esas alanlarını ve bu parsellerde; daha öncesinde parselasyon planı, ifraz, tevhit, terk gibi imar uygulamalarının yapılıp yapılmadığını, yapılmış ise terk miktarlarını, düzenleme ortaklık payı oranını vb. mülkiyet bilgilerini açıklayan belge,

e) Uygulamanın talep üzerine yapılması durumunda;

-Özel ve tüzel hukuk kişileri tarafından talep ediliyorsa, taşınmaz sahipleri tarafından uygulamayı yapan harita mühendisine verilmiş vekâletname.

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

f) Düzenleme sınır krokisi

g) Ada Grafiği

ğ) Düzenlemeye kısmen giren parseller varsa kadastro ayırma çapı

h) Varsa ihdas krokisi ve beyannamesi

ı) Dop hesabı

i) Özet cetveli

j) Kadastro kayıtları özeti

k) İmar adaları listesi

l) Mal sahipleri araştırma ve özet formu

m) Tescile esas dağıtım cetveli

n) Ada dağıtım cetveli

o) Uygulama sahası tahsis cetveli

- ö) Tescil sayfası
- p) Alan hesapları ve dengelemeleri
- r) Ada röleve ölçü krokileri
- s) Parselasyon planı paftası
- ş) Parselasyon planının sayısal verileri
- t) Gerekli kurum görüşleri

Parselasyon planını onaylamaya yetkili idare, yukarıda belirtilen dokümanlar içerisinde yer almasa bile, başka açıklayıcı bilgi ve belge isteyebilir.

Parselasyon planı açıklama raporu

Madde 30- 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,

Düzenleme ortaklık payı oranı ile ilgili;

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

Dağıtımla ilgili;

Tahsis yapılırken nelere dikkat edildiği, dağıtımın düzenlemeye giren parselin bulunduğu yere yapılıp yapılmadığı, yapılamayanlar varsa gerekçeleri, hisse çözümü yapılmış ise dayanağı,

Uygulama sonrası oluşan durum ile ilgili;

Toplam imar ada ve parsel sayısı ile imar planındaki tüm kullanım alanlarının sayısı,

Uygulamayı açıklayan teknik raporda belirtilir.

Parselasyon Plânlarının Onayı

Madde 31 - 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.

Bu plânlar bir ay müddetle ilgili idarede askıya çıkarılır, internet sitesinde yayımlanır. Ayrıca, belediye duyurusu, gazete vb. mutad vasıtalarla da duyurulabilir.

Bu sürenin sonunda itiraz olmaması durumunda plânlar kesinleşir.

İtiraz olması durumunda ise,

İtirazlar ilgili idare tarafından değerlendirilerek, uygun bulunmaması durumunda, gerekçeleri ile beraber reddedildiğine dair ilgili idare kararı alınarak kesinleşir.

İtirazların uygun bulunması durumunda,

Gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra tekrar hazırlanan parselasyon planı, ilgili idare tarafından onaylanarak askı ve kesinleşme süreci yeniden başlatılır.

Parselasyon planında, herhangi bir sebeple değişiklik olması durumunda, yukarıdaki süreçler tekrarlanır.

Kadastro Kontrollerinde İstenen Bilgi ve Belgeler

Madde 32-Kesinleşen parselasyon plânlarının tescili için, mahalli tapu ve kadastro teşkilatına aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir:

a) Parselasyon planı ile parselasyon plânının onaylandığı ve ilan edilerek kesinleştiğini bildiren ve tapuya tescilini isteyen yazı,

b) Parselasyonun dayandığı (ilgili idarece onaylı) ve halen yürürlükteki imar plânının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası veya numaraları,

c) Parselasyon plânının onaylandığına dair belediye encümeni / il idare kurulu kararı / İlgili İdare Onayı

ç) Kadastro standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon plânının boyut değiştirmeyen şeffaf altlığa çizilmiş aslı,

Parselasyon Plânlarının Kontrolü

Madde 33 – Parselasyon planlarının imar planlarına uygunluğu, düzenleme sınırının geçirilmesi, düzenleme ortaklık payına ilişkin ve düzenlemeye giren parsellerin dağıtımı ile ilgili hususlar parselasyon planını onaylamaya yetkili idare tarafından,

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.

Tapuya Beyan ve Tescil

Madde 34 - 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.

Hisse Hesabı

Madde 35 - Muhtelif parsellerden hisselenme 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.

Parselasyon Plânlarının Hukuki Geçerliliği

Madde 36 - 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.

ALTINCI BÖLÜM

Yürürlük ve Yürütme

GEÇİCİ MADDE 1 –Parselasyon planının, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni kararı, dışında il idare kurulu kararı veya parselasyon planını onaylamaya yetkili idarenin onayı ile 10/07/2019 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.

Yürürlükten Kaldırılan Yönetmelik

Madde 37- 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.

Yürürlük

Madde 38 - Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 39 - Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.