

# **3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ**

## **EİİF CANBOLAT\***

### **1.ÖZET**

Şehirciliğin amacı, insanların sağlıklı, mutlu ve huzurlu yaşamasını sağlayabilmektir. Bu amacın gerçekleşebilmesi de, şehirde yaşayan insanların sosyal ve beşeri ilişkilerinin, sağlıklı bir çevrenin, düzgün ulaşım sisteminin, bölgenin yoğunluğunun, vb. şehircilik ilkelerinin kamu yararı gözetilerek tespit edilmesine bağlıdır. Sağlıklı bir kentleşme süreci kapsamında bu planların yapılması yeterli değildir ayrıca hayata geçirilmesi de gerekmektedir. Planların hayata geçirilmesi için, öncelikle düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan eğitim ve öğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmet alanlarının kamunun eline geçmesi sağlanmalı, daha sonra da inşaat elverişli arsalar oluşturulmalıdır.

Mevzuatımızda bu husus, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde ve İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arsa ve Arazi Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelikte düzenlenmiştir.

### **2.GİRİŞ**

Bir kentin gelişmesi imar dokusunun, şehircilik ilkelerinin ve planlama esaslarının kamu yararına uygun olmasına bağlıdır. Gelişmiş kentlerin ise insan yaşamını kolaylaştırdığı açıktır. Bunun yanında imar uygulamaları mülkiyet olgusu ile de yakından ilişkilidir. Ve mülk sahibi her bireyi ilgilendirir. Bu nedenlerle bir yerleşim bölgesindeki alan kullanımını belirleyen imar planlarının kamu yararını en üst seviyede tutarak belirlenmesi ve uygulanması gerekmektedir. Bu sebeplerle mevzuatımızda imar hukuku ile ilgili birçok düzenleme yer almaktadır. Ancak asıl imar uygulaması 3194 sayılı yasanın 18. maddesi ile düzenlenmiş bulunmaktadır.<sup>1</sup>

## **3. 3194 SAYILI YASANIN 18. MADDESİ UYARINCA İMAR UYGULAMASI**

### **3.1. Düzenleme Sahalarının Tespiti ve Sınırı**

Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile<sup>2</sup>; belediye ve mücavir alan sınırları dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile beldenin inkişaf ve ihtiyaçlarına göre yeterli miktarda arsayı konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek

---

\* Çorum Barosu'na kayıtlı avukat.

<sup>1</sup> Cafer ERGEN, Açıklamalı- İhtihatlı- En Son Değişikliklerle Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, 2006, Ankara, Seçkin Kitabevi, s.146

<sup>2</sup> Büyükşehirlerde ilçe belediye encümeni yetkilidir. ( Danıştay 6. Dairesinin 14.11.2002 tarih 2001/5003 E. 2002/5159 K. sayılı kararı.)

ve uygulamasını yapmak zorundadırlar. Bunun için öncelikle bir idari karar ile düzenleme sahasının tespit edilmesi gerekir. Düzenleme sahası tespit edilirken imar planında gösterilmiş sınırlar dikkate alınabilir. Ancak böyle bir düzenleme yoksa Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliğinin 6. maddesine göre düzenleme yapılmalıdır. Buna göre,

- ❖ İskân sahasının bittiği yerde iskân sınırından,
- ❖ İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden,
- ❖ İbadet yeri ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçilir.
- ❖ 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 biçimde geçirilir.

Düzenleme sahasının tespitinde; düzenleme ile iskâna açılacak sahanın imar plânı ile getirilmiş park, otopark, yeşil saha ve umumi hizmet alanlarının sağlanması için bu alanların, düzenlemeye giren parsellerden dengeli olarak alınacak düzenleme ortaklık payı ile karşılanmasına dikkat edilir.

İmar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, bir imar parseli içinde bırakılabilir. Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitişğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek düzenleme ortaklık payı olarak alınır. Alınacak miktar düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırma ile alınabilir.

### **3.2. İmar Uygulaması (Parselasyon)**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve bu maddenin uygulanmasına dair yönetmelik hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, parselasyon işlemi ile amaçlanan; imar planı, plan raporu ve imar yönetmeliği hükümlerine göre imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı düzeni, inşaat yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, mülk sınırları, mevcut yapıların durumu göz önüne alınmak suretiyle üzerinde yapı yapmaya elverişli imar parseli oluşturmaktır.<sup>3</sup> Bu nedenle parselasyon işlemine başlamadan önce, uygulama imar planı ile kadastral durumu gösteren hâlihazır haritayı karşılaştırarak hukuka uygun bir uygulama sınırı tespit edilmeli ve İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arsa ve Arazi Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 6. maddesi de dikkate alınarak net bir düzenleme sınırı belirlenmelidir. Çünkü düzenleme ortaklık payı oranı, bu sınır dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

İmar uygulamasına alınan taşınmazlar İmar Kanununu uyarınca;

- ❖ Özel şahıslara ait arazi ve arsalar,

<sup>3</sup> Danıştay 6. Dairesinin 21.01.1998 tarih 1997/384 E. 1998/438 K. sayılı kararı

- ❖ Tüzel kişilere ait arazi ve arsalar,
- ❖ Hazineye ait arazi ve arsalar,
- ❖ Belediyeye ait arazi ve arsalar,
- ❖ Diğer kamu kurumlarına ait arazi ve arsalar olarak belirlenmiştir.

Ancak belirtmek gerekir ki, imar uygulamasının konusu İmar Kanunu uyarınca belirlenen taşınmazların kadastral parselleridir. Arsa ve arazilerin üzerinde bulunan yapı ve tesisler bu kapsamda değildir. Bu nedenle imar uygulaması sonrasında, yapı ve tesisler başka bir imar parselinin üzerinde kalabilir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca böyle bir durum söz konusu olduğunda, parsel üzerinde kalan yapıların bedeli parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şuyuu giderilmedikçe, eski sahipleri yapıları kullanmaya devam eder. Daha açık bir ifade ile parsele sahip olmak onun mütemmimcüzü olan bina ve yapılara sahip olma hakkını bahşetmez. Sonuç olarak, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca şeyin kaderi aslın kaderine tabii değildir. Aynı şekilde, kamu hizmetine ayrılan parsellere rastlayan yapılar da belediye ya da valiliklerce kamulaştırılmadan yıkılamaz.

#### **4. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP)<sup>4</sup>**

##### **4.1. Genel Olarak**

İmar planı uygulama araçlarından en önemlisi, re'sen yapılan 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi ve 2981/3290 sayılı Yasanın 10/c maddesi ve Ek-1 maddeleri uyarınca yapılan imar uygulamalarıdır. Bu uygulamalarda artan değer karşılığında düzenlemeye giren taşınmazlardan değerlendirme resmi veyahut aynı vergi niteliğindeki DOP kesintisi yapılarak yasada sözü edilen kamusal alanlar bir bedel ödenmeksizin kamunun eline geçer. Fakat aynı zamanda da düzenlemeye giren tüm parsellerin yapılaşmaya uygun müstakil ve hisseli olarak imar parseli haline gelmesini sağlar. Oluşturulan imar parsellerinin ihtiyacı olan kamu hizmet alanlarına düzenlemeye giren taşınmazların katılımı en çok %40 olabilir. %40 lık düzenleme ortaklık payı oranı mutlak olmayıp alınabilececek azami miktarı ifade etmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre; düzenlemeye tabi yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlere ait alanlar için gerekli olan arazi, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düzenlemeye giren parsellerin tümünden, düzenlemeden önceki yüzölçümleri ile orantılı olarak alınmaktadır.<sup>5</sup> Bu oranın % 40 ı aşması halinde yeteri kadar sahanın kamulaştırılması gerekir. Yine DOP'un % 40 olması halinde, Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliğinin 12. maddesi uyarınca kamu tesis alanlarına pay verilmesini engelleyen bir hüküm yoktur. Böylelikle düzenleme ile aynı parselden % 40 ı aşan oranda

<sup>4</sup> Cafer ERGEN, a.g.e. s.207

<sup>5</sup> Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ, Arazi ve Arsa Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması) ve Önemi, Jeodezi ve Fotogrametri Demeği Yayın No: 1, s.30

kamuya yer ayrılmış olur. Ancak kamuya aktarılacak yerin % 40 ı geçmesi halinde, kamulaştırmadan önce belediye elindeki taşınmazların öncelikle bu hesaba aktarılması ondan sonra geriye kalan umumi hizmet alanlarından % 40 ı aşan ihtiyaç kısmı için kamulaştırma yapılması gerekirken, doğrudan bir taşınmazdan % 40 ı aşan oranda kamuya pay alınması 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesinin amacına aykırı olur. Öte yandan, parselasyonla parselasyon yapılmazdan önce kamuya ayrılmış alanların bir bölümünün ada ve parsel numaraları verilerek mülkiyete konu parsellerde olduğu gibi düzenleme ortaklık payı hesaplanmasında hukuka uyarlık bulunmamaktadır.<sup>6</sup>

#### **4.2. Düzenleme Ortaklık Payı İle Kamuya Kazandırılabilir Alanlar**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 3. fıkrası uyarınca, düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden<sup>7</sup> ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenleme ortaklık payı ile elde edilebilecek umumi hizmet alanlarına, maddede geçen "gibi" ifadesine atfen, Danıştay kararları ile pazar yeri<sup>8</sup>, semt spor alanı<sup>9</sup>, çocuk bahçesi alanı<sup>10</sup> ve oyun alanı<sup>11</sup> da eklenmiştir. Ancak rekreasyon alanının<sup>12</sup>, türbe alanının<sup>13</sup> ya da Arazi ve Arsa Yönetmeliğinin 12. maddesi uyarınca kamu ortaklık payı kesintisi ile oluşturulabilecek resmi kurum alanının düzenleme ortaklık payı ile karşılanması mümkün değildir.

#### **4.3. Kamuya Ait Gayrimenkuller ve Kapanan Kadastral Yollar**

İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait harekât ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye, belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın hali hazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.

Bu suretle mal edilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur.

<sup>6</sup> Danıştay 6. Dairesinin 03.06.2004 tarih 2003/330 E. 2004/3487 K. sayılı kararı.

<sup>7</sup> 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 11. maddesinde ve Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliği'nin 32. maddesinde toplu taşıma istasyonu ve terminalde umumi hizmet alanı sayılmıştır.

<sup>8</sup> Danıştay 6. Dairesinin 16.11.1995 tarih 1995/1737 E. 1995/4591 K. sayılı kararı.

<sup>9</sup> Danıştay 6. Dairesinin 14.04.2004 tarih 2002/6584 E. 2004/2274 K. sayılı kararı

<sup>10</sup> Danıştay 6. Dairesinin 12.02.2000 tarih 1999/5357 E. 2000/6351 K. sayılı kararı

<sup>11</sup> Danıştay 6. Dairesinin 17.01.2000 tarih 1999/527 E. 2000/102 K. sayılı kararı

<sup>12</sup> Danıştay 6. Dairesinin 08.11.2001 tarih 2000/4793 E. 2001/5374 K. sayılı kararı

<sup>13</sup> Danıştay 6. Dairesinin 19.11.1996 tarih 1995/135 E. 1996/5178 K. sayılı kararı

**İmar Kanununun 18. Maddesine Göre Arazi ve Arsa Düzenlemeleri**  
**Av. Elif CANBOLAT**

Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.

Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar.

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve ağaçlandırılmak üzere izin verilen taşınmazlardan projesine uygun olarak ağaçlandırılanlar, imar planı kararıyla başka amaca ayrılamaz.

#### **4.4. Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisi Yapılamayacak Parseller<sup>14</sup>**

İmar uygulamalarında teknik yönden düzenleme kapsamına alınma zorunluluğu olan kimi parsellerden DOP kesintisi alınmaması gerekmektedir. Şöyle ki;

- ❖ Uygulamadan önce arazi ve arsa düzenlemesi kapsamında DOP kesintisine uğrayan bir parselden, ikinci kez düzenleme kapsamına alınmış olmasına rağmen yeniden DOP kesintisi yapılmaz.
- ❖ Herhangi bir nedenle kamusal amaçlar, (okul, karakol, su deposu, trafo yeri vb.) için kamulaştırılan ve halen uygulama imar planında bu tahsis amaçları devam eden parsellerden düzenlemeye alınmış olsalar bile DOP alınmaz.

Her iki durumda da, sözü edilen parsellerden DOP kesintisi yapılamamasına karşılık, parsel alanları korunmak kaydıyla imar planı gereğince parsel geometrisinde yeniden düzenleme yapılabilmektedir. Diğer taraftan uygulamadan önce gelişme bölgelerinde isteğe bağlı uygulamalar ile %40 ı aşan oranlarda kamusal alanlar terk edilmektedir. Bu imar hakkı karşılığında yapılan bir işlemdir. Ama aslında gelişme bölgelerinde arazi ve arsa düzenlemesi dışında bu tür uygulamalara izin verilmemesi gerekmektedir.

Parselasyon işlemi ile bir tescilli kümbetin bulunduğu yerde kadastral parsel sınırlarında bir değişiklik yapılmadan, aynen korunarak imar parseline dönüştürülmesi halinde ve Arazi ve Arsa Yönetmeliği hükmü uyarınca kadastral parselin, yol, meydan, otopark ve yeşil alan gibi yerlere giren kısımlarının ve bu gibi yerler için ifraz edilecek bölümünün olmaması halinde, bu parsellerden DOP alınması zorunluluğu bulunmamaktadır.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Cafer ERGEN, a.g.e. s.238

<sup>15</sup> Danıştay 6. Dairesinin 17.01.2000 tarih 1999/1445 E. 2000/91 K. sayılı kararı

#### **4.5. Daha Önceden Terk Yapılmış Parsellerdeki DOP Kesintisi**

Daha önceden terk yapılmış parsellerde DOP kesintileri, terk alanlarının da dâhil olduğu eski senet alanları bulunduktan sonra yapılır.

Eğer düzenlemeye alınan parsellerden herhangi birinin uygulama öncesi; 6785/39. maddeye veya 3194/15-16. maddelerine istinaden lokal imar uygulaması ile kamuya yapılan terki DOP kesintisinden az ise, terki, kesinti miktarına tamamlayan miktar kadar kesinti yapılır. Eski terki yeni DOP oranını geçiyorsa o parselden kesinti yapılamaz. Ancak, DOP oranını aşan miktar terk fazlası veya yol fazlası olarak belediye adına tescil edilmelidir.<sup>16</sup>

Danıştay içtihatlarına göre, kapanan kadastral yol mevcut ise, bu alanların DOP hesabına aktarılması, ancak bundan sonra geriye kalan umumi hizmetlere ayrılan alanlar için DOP oranı belirlenerek taşınmazlardan alınması gerekmektedir. Aksi halde, hak sahiplerine ait uygulama bölgesinde bulunan kadastro parsellerinden fazla kesinti yapılmış ve böylelikle daha az alanlı miktarda imar parseli verilmiş olur.

Danıştay'ın yerleşik içtihatlarına göre yol için önceden terk yapılmış olması halinde ancak terk oranını düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayıcı miktarda pay alınabilmesi mümkündür.<sup>17</sup> Öte yandan, belediyeye bedelsiz terk yapılmış olması halinde, terk oranı %40 ı aşmakta ise, yeniden DOP kesintisi yapılamaz.<sup>18</sup>

#### **4.6. DOP Oranı ve Kamulaştırılacak Alanın Hesabı**

Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin %40 ını geçemez. Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeye giren kısımlarının yüzölçümleri ile orantılı olarak alınır.

Düzenleme ortaklık payı oranı ile düzenlemeye giren her bir kadastro parselinin veya evvelce bir pay alınmamış bir imar parseli varsa bunların bağış veya düzenleme sebebiyle bulunacak yüzölçümü ile çarpılıp esas yüzölçümünden çıkarılmak suretiyle maliklerin düzenlemeden sonra sahip olması gereken parsel yüzölçümleri elde edilir.

Düzenleme ortaklık payı oranı umumi hizmetlere ayrılan miktarın düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünerek bulunur. Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin tapu senedi alanından düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alanların çıkarılması ile bulunur. Bu oran %40 dan fazla çıktığı takdirde kamulaştırılması gereken alan umumi hizmetlere ayrılan alandan düzenlemeye giren parsel alanları toplamının %40 ının 100 ile çarpılıp 60 a bölünmesi ile bulunur.

<sup>16</sup> Kemal ÇELİK, Bayram UZUN, Osman DEMİR, Recep NİŞANCI, İmar Uygulamalarında Yargı Denetimi Sonuçlarının İkinci Uygulama Yönünden Değerlendirilmesi, Samsun Barosu Dergisi, Yıl 2000, Sayı 2-3, s.82

<sup>17</sup> Danıştay 6. Dairesinin 17.04.2003 tarih 2002/142 E. 2003/2336 K. sayılı kararı

<sup>18</sup> Danıştay 6. Dairesinin 12.01.1999 tarih 1998/288 E. 1999/135 K. sayılı kararı.

#### **4.7. Düzenleme Sahasında Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktarın DOP tan Fazla Olması**

Düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alanların miktarının toplamının %40'ından fazla olması halinde, bu miktarın %40'a düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar bu işe tahsis edilir. Bunlar yeterli olmazsa, bu sahada belediyeye devri mümkün hazine veya özel idare mülkiyetindeki parsellerden meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye tahsisi sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilirler. Bunlarda yetmediği takdirde şu sıra ile kamulaştırma yapılır:

- ❖ Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olandan başlanmak üzere, müstakil imar parselleri verildikten sonra arta kalan miktarları,
- ❖ Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadar yer,
- ❖ Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, cami, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parselinin yeteri kadarı kamulaştırılır.

### **5. DAĞITIM – TAHSİS**

#### **5.1. Düzenleme Sahasının Kapsamı**

- ❖ Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetler için en çok %40'a kadar düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsalardan alınan DOP ile elde edilebilecek alanlar,
- ❖ 1 ve 3. sıralarda sayılan yerlerden olup da uygulama öncesi bu alanlara tahsisli ya da tapulu olan umumi hizmet alanları,
- ❖ Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliği'nin 12. maddesi uyarınca, parsellerin alanları oranında verilen paylar ile oluşturulan hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanları,
- ❖ Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliği'nin 12. maddesinde belirtilip uygulama öncesinde mevcut yapılar,
- ❖ Taşınmaz maliklerine verilecek imar parselleri,
- ❖ Diğer resmi kurumlara ait taşınmazlar,
- ❖ Kapanan kadastral yol ve yeşil alan gibi DOP ile elde edilebilecek alanlardan uygulama öncesinde var olan sahalar düzenleme sahasının kapsamı içindedir.

## **5.2. İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımına İlişkin Esaslar**

- ❖ Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır.
- ❖ Plan ve mevzuata göre, korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır.
- ❖ Mal sahibine tahsis edilen miktarın bir imar parselinden küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde imar 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 hisselendirilir.
- ❖ Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibarıyla DOP'un alınmadığı hallerde ilgililerin muvafakatı ile DOP miktarı bedele dönüştürülebilir.

## **6. İMAR PARSELİ OLUŞTURULMASI**

### **6.1. Genel Olarak**

İmar parseli oluşturulurken, dikkat edilmesi gereken en önemli hususlardan biri, aynı yerden imar parseli verilmesi ilkesidir. İmar uygulamasının dağıtım-tahsis aşamasında, söz konusu kadastro parselinin tek bir şahsa ait olması ve gerekli kesintiler yapıldıktan sonra parselin bağımsız bir imar parseli için yeterli olması durumunda bu ilkenin uygulanması zorunludur. Ancak geriye kalan alan, bağımsız bir imar parseli için yeterli değilse, o zaman aynı yerden imar parseli verilmesi ilkesinin uygulanması zorunluluğu yoktur. Fakat geriye kalan alanın imar adasının dışında kadastral parselin çok uzağında oluşturulan bir parselde hisselendirilmesi mümkün değildir.

Uygulama alanında aynı şahsa ait küçük alanlar mevcut ise, imar parseli oluşturulmasında bunlar birlikte dikkate alınır. Böylelikle bu alanlar, bir imar parselinde toplanabilir. Ancak aynı şahsa ait imar alanları toplanacak diye, diğer imar adalarında bulunan yerler ile birbirinden değeri farklı olan ve çok uzakta bulunan yerlerin bir yere toplanmasının diğer şahıs ve parsellerin aleyhine olacağından böyle bir uygulama amacı aşan bir sonuç doğurur.<sup>19</sup>

Uygulama alanında farklı kimselere ait küçük alanlar mevcut ise, bunlar da imar parseli oluşturulmasında birlikte dikkate alınabilir. Böylelikle bu alanlar, bir imar parselinde toplanabilir. Bu durumda, kadastral parsellerin sahipleri, imar parseline el birliği ile mülkiyeti ile sahip olurlar. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan imar uygulamalarında hisselerin bedele dönüştürülmesi mümkün olmadığı<sup>20</sup> için imar parseli sahipleri, TMK'nın müşterek mülkiyetin sona

<sup>19</sup> Cafer ERGEN, a.g.e. s. 270

<sup>20</sup> Danıştay 6. Dairesinin 08.06.1995 tarih 1995/1036 E. 1995/2326 K. sayılı kararı



ermesini düzenleyen hükümleri uyarınca imar parselini taksim edebilirler. Müşterek mülkiyete tabi bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde de aynı durum geçerlidir.

## **6.2. 2981/3290 Sayılı Yasanın 10/c Maddesi, Ek Madde 1 ve 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak İmar Uygulamalarında Mülkiyet Durumuna Göre İmar Parsel Tahsis Şekilleri**

İmar uygulamalarında müstakil imar parseli oluşturmak mümkündür. Esasen, uygulama sonrası mülkiyet sorunlarının çıkmaması için amaç da bu olmalıdır.<sup>21</sup> 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca imar uygulamalarında hisselerin bedele dönüştürülmesi mümkün olmadığı ve müşterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunlu olduğu<sup>22</sup> için hisse çözümü mümkün değildir. Ancak 2981/3290 sayılı yasanın 10/c maddesi ve Ek Madde 1 uygulamalarında 18. maddeden farklı olarak hisseli parsellerin müstakil imar parseli olarak hak sahiplerine verilmesi mümkündür. Bu yüzden hisselerin ferdileştirilmesi ancak bu iki madde kapsamında olanaklıdır. Ancak bu iki madde kapsamında değerlendirilemeyen ya da bu maddeler kapsamında yer almasına rağmen ferdileştirilmesi bir takım güçlükleri de beraberinde getirecek olan hisseli araziler hisseli olarak imar parseline aktarılır. Buna da hisseli parsel denir.

2931/3290 sayılı yasanın 10/c maddesi uyarınca kadastro parsellerine veya hisseye karşılık olarak para ya da ipotek senedi de verilebilir:

- ❖ Tescil dışı kalan hisseler, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli peşin ödemek suretiyle tapu sicilinden terkin edilebilir.
- ❖ Tescil dışı kalan hisselerin bir kısmı, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre tespit edilecek bedeli parsel sahipleri aleyhine kanuni ipotek tesis edilerek tapu sicilinden terkin edilebilir.

Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi birbirleri ile ilgili birden fazla binanın veya tesisin:

- ❖ İfrazda gerek kalmaksızın Kat Mülkiyeti Kanununa göre vaziyet planına esas olmak üzere imar adalarına ve imar parsellerine ayrılarak,
- ❖ Evvelce parsellere veya adalara ayrılmış alanları amaçlarına uygun hale getirmek üzere vaziyet planları dikkate alınarak tevhit edilmek suretiyle imar parselasyon planları yeniden yapılır veya değiştirilir.

---

<sup>21</sup> Cafer ERGEN, a.g.e s.283

<sup>22</sup> Danıştay 6. Dairesinin 05.03.1993 tarih 1992/1205 E. 1993/826 K. sayılı kararı

### **6.3. Parselasyon Sırasında Aynı Yerden İmar Parseli Verilmesini Engelleyen Zorunluluk Halleri**

İmar planlarının hayata geçirilmesini sağlayan en önemli aşama parselasyon aşamasıdır. Parselasyon sırasında, hak sahiplerinin yaşadığı en önemli sorun ise, kadastral parsel ile imar parselinin aynı yerde olup olmayacağı sorunudur. İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10. maddesinde düzenleme ile oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisinin sağlanacağı ana kural olarak belirlenmiştir. Bu madde hükmü ile yasa koyucu hukuki, teknik ve fiili imkân olması halinde taşınmaz sahibine aynı yerden veya yakınından arsa tahsisini öngörmektedir. Hukuki, teknik ve fiili yönden bunun mümkün olmaması halinde başka bir yerden tahsis yapılması da kaçınılmaz olacaktır.<sup>23</sup>

#### **6.3.1. Hukuki Zorunluluk**

Taşınmazın imar planına göre yol, yeşil alan gibi DOP ile elde edilebilecek sahalara rastlaması halinde bu alanlarda imar parseli oluşturulamayacağı için aynı yerden parsel verilmesi mümkün değildir.

İmar planı uyarınca ayrılıp, imar uygulaması sırasında da Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliğinin 12. maddesi uyarınca ileride kamulaştırma yapılmak üzere pay verilen alanlarda da imar parseli oluşturulamayacağı için aynı yerden parsel verme ilkesi burada da uygulanamaz.

#### **6.3.2. Teknik Zorunluluk**

Taşınmaz imar planında konut alanında kalmakla birlikte, aynı parselde tahsis edilebilecek birden çok kadastral parselin ya da hak sahibinin bulunması durumunda aynı yerden parsel verme ilkesi uygulanmaz.

#### **6.3.3. Fiili Zorunluluk**

Fiili zorunluluk, taşınmazın DOP sonrası geriye kalan alanının bağımsız parsel olamayacak kadar küçük olması halinde, bu orana karşılık olarak uygulama öncesi taşınmazın bulunduğu yerin dışında, yakınında veya başka bir yerden parsel verilmesidir.

Fiili zorunluluğun başka bir nedeni de, taşınmazın bulunduğu alanın askeri güvenlik bölgesi, korunması gerekli taşınmaz ve kültür varlığı koruma alanı vb. nedenlerle imar parseli oluşturulamayacak alana isabet etmesidir.

---

<sup>23</sup> Danıştay 6. Dairesinin 21.05.1990 tarih 1989/239 E. 1990/1008 K. sayılı kararı

## **7. İMAR UYGULAMASI SIRASINDA PARSEL DÜZENLEME – DAĞITIM AŞAMALARINDA DÜZENLENEN CETVELLER**

### **7.1. Özet Cetveli**

Özet cetveline bakıldığında, taşınmazın düzenlemeye girip girmediği eğer düzenlemeye girmiş ise ne kadarlık kısmının düzenlemeye alındığı ve varsa diğer kesintilerin neler olduğu görülür.

### **7.2. Tahsis Cetveli**

Düzenlenen imar adalarının parsellere ayrılan kısmının yüzölçümü ile her ada içerisine rastlayan kadastro ve varsa imar parsellerinin yeni yüzölçümleri toplamı karşılaştırılarak, kadastro ve varsa imar parselleri karşılığı olarak hangi imar adası içinde imar parselleri tahsis edilebileceği tespit edilir ve bu amaçla tahsis cetveli düzenlenir.<sup>24</sup>

### **7.3. Ada Dağıtım Cetveli**

İmar adaları içerisinde yerleştirilen parsel sayısı ve her parseli yüzölçümü ile hangi kadastro ve varsa imar parseline karşılık olarak verildiğini gösteren cetveldir.

### **7.4. Kadastro Ayırma Çapı**

Taşınmazın ne kadarlık kısmının uygulamaya alındığını gösteren cetveldir.

### **7.5. DOP Hesap Cetveli**

Düzenleme alanlarına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüz ölçümleri toplamı çıkarılarak umumi hizmetlere ayrılan miktarın bulunması ile düzenlenen hesap cetvelidir.<sup>25</sup>

Düzenleme ortaklık payı oranı, umumi hizmetlere ayrılan miktarın DOP payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünmek suretiyle bulunur. Bu alan %40 tan fazla olamaz.

---

<sup>24</sup> Kayseri İdare Mahkemesinin 10.09.2001 tarih 2001/143 E. 2001/883 K. sayılı kararı

<sup>25</sup> Cafer ERGEN, a.g.e. s.321

## **8. İMAR UYGULAMASINDA DEĞER KORUNMASI**

Genel kabul görmüş bir görüşe göre, imar uygulamalarında bir taşınmazın değerini etkileyebilecek hususları şöyle sıralayabiliriz:<sup>26</sup>

- ❖ Bir taşınmazın değerine etki eden ya da değerini belirleyen en önemli kriter taşınmazın bulunduğu yer; çevre, mahalle ya da caddedir.
- ❖ Taşınmazın bulunduğu yerden sonra en etkili kriter Devletin vatandaşa sunduğu imkanların olup olmamasıdır.
- ❖ İmar uygulaması yapılmadan önce parselin imar planıyla umumi hizmetlere tahsisli olup olmadığı hususu da taşınmazın değerini etkiler.
- ❖ Taşınmazın coğrafi özelliklerine göre görebileceği manzara da taşınmazın değerini etkiler. Örneğin; İstanbul'da boğazı gören bir taşınmaz, Çorum'da saat kulesini gören bir taşınmaz diğerlerinden daha değerlidir.
- ❖ Parselin şekli ve kullanım alanı da değerini etkiler.
- ❖ İmar parselinin cephe aldığı yolun genişliği ve birden fazla yola cephe olup olmaması, eğer doğrudan yola cephe almıyorsa ana caddeye kolayca ulaşıp ulaşılamaması da parselin değerini etkiler.
- ❖ Bir beldedeki arsa sayısının sınırlı olması ya da o beldenin çeşitli sebeplerle çekiciliğinin olması o yerdeki tüm parsellerin değerine katkı da bulunur.
- ❖ Ana ulaşım ağlarından havaalanı, liman, gar ve hemen karayolu bitişiğinde bulunan taşınmazların bahsedilen yerlerin yaratacağı kirlilik nedeniyle değeri düşebilirken, bu yerlere yakın olan parsellerin değeri yükselir.
- ❖ İmar parseline yapılabilecek yapının kat adedi, toprağın yapısı, zeminin sağlamlığı da parsellerin değerini etkiler.
- ❖ Parselin şehir merkezine, pazar yerlerine, hastane, ibadethane, karakol gibi kamu hizmeti sunan yerlere yakın olması da taşınmazın değerini artırır.

Yapılacak düzenleme sonucu imar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımı sonrasında taşınmaz sahibine mümkün olduğu kadar aynı şart ve değerde parsel verilmesi gerekir.<sup>27</sup> 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan parselasyon işleminde kişilerin düzenlemeye giren parselleri ile düzenleme sonrası tahsis edilen parselleri arasında değer farkı bulunması durumunda parselasyon işlemlerinin Yasa ve Yönetmeliklere aykırı olduğu ileri sürülerek işlemin iptali istenebilir.<sup>28</sup>

## **9. PARSELASYON USULÜ İŞLEMLERİ<sup>29</sup>**

<sup>26</sup> Cafer ERGEN, a.g.e. s.325

<sup>27</sup> Danıştay 6. Dairesinin 16.01.1985 tarih 1984/834 E. 1985/101 K. sayılı kararı

<sup>28</sup> Danıştay 6. Dairesinin 17.01.2000 tarih 1998/6414 E. 2000/106 K. sayılı kararı

<sup>29</sup> Cafer ERGEN, a.g.e. s 328

### **9.1. Parselasyon Planlarının Düzenlenmesi**

Parselasyon planı, uygulama haritasına göre araziye uygulanan imar adalarının röleve ölçülerine dayanılarak yapılır. Parselasyon plan paftaları, hali hazır haritaların pafta anahtarına göre açılır ve her türlü tersim ve mürekkepleme işlemi Teknik Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılır.

Bu planlar, 1/1000 veya daha büyük ölçeklerde hazırlanır ve paftaya isabet eden bütün mevcut nirengi noktaları, kullanılan eski ve yeni tesis edilmiş poligon noktaları koordinat değerlerine göre ve ayrıca kadastro durumu da usulüne uygun olarak kesik hatlarla tersim edilir.

Kadaastro haritasının ölçeği, parselasyon plan ölçeğine uygun ve kadastro paftası da boyut değiştirmeyen cinsten ise, tersimat kopya usulü ile ölçeklerin değişik olması veya kadastro paftasının boyut değiştiren bir kâğıda çizilmiş olması halinde, tersimat kadastro krokilerindeki değerlere göre yapılır.

Kadaastro haritası ölçeği, parselasyon planı ölçeğinden büyük ise, kadastro haritaları hassas pantograf veya fotomekanik usullerle küçültülebilir.

### **9.2. Parselasyon Planlarının Onayı ve Kontrolü**

Parselasyon planları, düzenleme işlerine ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan içerisinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay süreyle ilgili idarede asılır ve mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda planlar kesinleşir. Kesinleşen parselasyon planlarının tescili için, mahalli tapu ve kadastro teşkilatına aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir:

- ❖ Parselasyon planının onayladığı ve ilan edilerek kesinleştiğini bildiren tapuya tescilini isteyen yazı
- ❖ Parselasyonun dayandığı ve halen yürürlükteki imar planlarının onay tarihi ve numarası ile pafta numarası
- ❖ Parselasyon planının onaylandığına ilişkin ilgili idarenin kararı
- ❖ Kadaastro standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon planının boyut değiştirmeyen şeffaf altlığa çizilmiş aslı ile üç kopyası
- ❖ Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper krokileri, ölçü krokileri, dağıtım ve yüzölçümü hesapları ile cetvellerin ikişer adet onaylı örneği
- ❖ İmar parselasyon planları ve eklerinin kadaastro tekniğine uygunluğu, bu konudaki yönetmelik ve izah namelere göre mahalli kadaastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra mahalli kadaastro müdürlüklerine gönderilir.

## **10. SONUÇ**

3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenlemesi, 19. yüzyılda kamulaştırma yönteminin sakıncalarını bertaraf etmek için geliştirilmiştir. Gerçekten de, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılan imar düzenlemesi, kadastral parsel sahipleri açısından kamulaştırmadan daha adaletli sonuçlar doğurmaktadır. Çünkü taşınmazları kamulaştırılan malikler, taşınmazlarının gerçek değerini devletten alamamaktadırlar. Ancak arazi ve arsa düzenlemesi ile malikler, kadastral parselleri belli oranda azalsa da yapı yapmaya elverişli imar parsellerine sahip olmaktadır. Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi amacına uygun bir biçimde uygulandığında, imar planında umumi hizmetlere ayrılmış yerler imar uygulaması sonucunda kamuya kazandırıldığı ve diğer taraftan uygulama sahasında bulunan ancak düzensiz şekilde olmaları nedeniyle inşaat yapmaya elverişli olmayan arsalar parsel haline geldiği için planlı kentleşme gerçekleşmektedir. Sonuç olarak, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde düzenlenen imar uygulaması sonucunda, adaletli bir biçimde çağdaş ve düzenli şehirleşme mümkün olabilmektedir.

## **11. YARARLANILAN KAYNAKLAR**

- ❖ ÇELİK, Kemal / UZUN Bayram / DEMİR Osman / NİŞANCI Recep, İmar Uygulamalarında Yargı Denetimi Sonuçlarının İkinci Uygulama Yönünden Değerlendirilmesi, Samsun Barosu Dergisi, Yıl 2000 Sayı 2-3.
- ❖ ERCAN ASLANTAŞ, F. Gül / ŞİMŞEK Özlem / BERBEROĞ Ahmet, İmar Hukukunda Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Parselasyon), Yetkin Yayınevi, Ankara, 2006.
- ❖ ERGEN, Cafer. Açıklamalı- İctihatlı- En Son Değişikliklerle Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2006.
- ❖ TÜDEŞ, Türkay. Arazi ve Arsa Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması) ve Önemi, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği, Yayın No 1.
- ❖ [www.kazanci.com.tr](http://www.kazanci.com.tr)