

İMAR KANUNUNUN 18 İNCİ MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLENMESİ İLE İLGİLİ ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK

(Bu yönetmelik metnindeki %35'lik DOPO 3194 sayılı İmar Kanunundaki değişikliğe göre %40 olarak değiştirilmiştir.)

Dayandığı Kanunun Numarası ve Tarihi: 3194 - 9.5.1985
Resmi Gazete ile Neşir ve İlânı: 2 Kasım 1985 - Sayı: 18916

BİRİNCİ BÖLÜM Genel Hükümler

Amaç

Madde 1 - Yönetmeliğin amacı; 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemesinin nerelerde ve ne şekilde tatbik edileceği ve bununla ilgili diğer 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 44/I-c maddesi hükmü gereğince düzenlenmiştir.

Tanımlar

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

a) Düzenleme Sahası: Sınırı tesbit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.

b) Düzenleme Sınırı: Düzenlenecek imar adalarının imar plânına göre yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile cami ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır.

c) Düzenleme Ortaklık Payı: Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 40'e kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakatı ile tesbit edilen karşılığı bedeldir. d) Düzenleme Ortaklık Payı Oranı: Bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçüm miktarına oranıdır.

e) Özet Cetveli: Düzenleme sahasına giren kadastro, varsa imar parsellerinin tapu senedi miktarı, düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımları ile düzenleme ortaklık payları, varsa kamulaştırma ve bağış miktarları ile oluşan imar parselleri ve imar adalarının yüzölçümlerinin yazıldığı cetveldir.

f) Dağıtım Cetveli: Her imar adası için ayrı olarak düzenlenen ve bu düzenleme sonucu meydana gelen parsellerin, hangi kadastro veya imar parsellerinden, nasıl oluştuğunu, kadastro ve imar parsellerinden alınan düzenleme ortaklık payını, gerektiğinde malikin muvafakatı ile terk edilen alanları ve kamulaştırılan alanların miktarlarını gösteren cetveldir.

g) Tahsis Cetveli: Kadastro veya varsa imar parsellerinin hangi imar adalarına gittiğini gösteren cetveldir.

h) Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar: Bir düzenleme sahasında yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tâbi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için ayrılan alanların tümüdür.

i) Kroki: Yaklaşık ölçekte ve üzerinde ölçü değerlerinin yazılı olduğu ada veya parsellerin çizimidir.

1) Röperli Kroki: Ada veya parsellerin yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.

2) Ebadlı Kroki: Ada veya parsellerin paftası üzerinden alınan veya daha önce tesbit edilmiş olan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.

3) Uygulama Krokisi: Ada veya parsellerin zeminde belirtilmesi amacıyla paftası üzerinden alınan ölçüleri yazılarak düzenlenen krokidir.

j) Parsel Numarası: Bir ada içindeki parsellere, her ada için (1) den başlayarak verilen numaradır.

k) Parselasyon Plânı: İmar plânının araziye uygulanmasından sonra yapılacak rövele ölçülerine göre boyut değiştirmeyen paftalar üzerinde çizilen, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerine esas alınan plândır.

l) Hata Sınırı: Ölçü değerleri ile plân değerleri arasındaki kabul edilebilir en büyük farktır.

m) Teknik Yönetmelik: 1/2500 ve daha büyük ölçekli harita ve planların yapılmasına ait yönetmelik.

İKİNCİ BÖLÜM **Uygulama Esasları**

Düzenleme Sahalarının Tesbiti Esasları

Madde 5 - Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tesbit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir.

Konut yapımına hazır arsa sayısının, bir önceki yıl verilen inşaat ruhsatından az 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 ve diğer kısmında birkaç taşınmaz malın tevhid ve ifraz yoluyla imar plânı ve imar mevzuatına uygun imar parsellerinin elde edilmesinin mümkün olduğu hallerde, adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkil edebilir.

Düzenlemeye tâbi tutulması gerektiği halde İmar Kanununun 18 inci maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine plâna göre inşaat ruhsatı verilir.

Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

Madde 6 - Düzenleme Sınırı;

a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından,

b) İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden,

c) Cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir.

Ancak, imar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.

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 geçirilir. Parsel büyük ise, ifraz yapılarak ifraz sınırından geçilir.

Düzenleme Sahasına Alınacak Umumi Hizmet Alanlarının Sağlanması

Madde 7 - Düzenleme sahasının tesbitinde; 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.

Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar

Madde 8 - İmar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı bir mimar parseli içinde bırakılabilir.

Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitişiğinde 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.

Toplu İnşaatlarda İmar Düzeni

Madde 9 - Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi birbirleri ile ilgili birden fazla binanın veya tesisin:

- İfraz gerektirmeksizin Kat Mülkiyeti Kanununa göre vaziyet plânına esas olmak üzere imar adalarına veya imar parsellerine ayrılarak,
- Evvelce parsellere veya adalara ayrılmış alanların, amaçlarına uygun hale getirmek üzere, vaziyet plânları dikkate alınarak tevhid edilmek suretiyle, İmar parselasyon plânları yeniden yapılır veya değiştirilir.

İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar

Madde 10 - İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:

- Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır,
- Plân 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, İmar parselasyon plânları 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.

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 esası uygulanmıştır" ibaresi yazılır.

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

Düzenlemeye tabi tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibariyle düzenleme ortaklık payının alınmadığı hallerde, ilgisinin muvafakatı ile düzenleme ortaklık payı miktarı bedele dönüştürülebilir.

Düzenlemeye tâbi tutulması gerektiği halde İmar Kanununun 18 inci maddesi hükmünün tatbiki mümkün olmayan hallerde, müstakil inşaata elverişli olan kadastro parsellerine plâna göre inşaat ruhsatı verilirken de yukarıdaki hüküm uygulanır.

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

Bu bedel, düzenlemenin gerçekleştirilmesi için yapılacak kamulaştırmalar dışında kullanılamaz.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranına Ait Esaslar

Madde 11 - Düzenleme ortaklık payı oranı: Bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranıdır. Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi veya arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz.

Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 40'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis

Madde 12 - Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumî tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilerek suretiyle hisselendirilir.

Uygulama Masrafının Tahsili

Madde 13 - İmar planına ve beş yıllık imar uygulama programına dahil olmak şartıyla düzenleme sahaları, mal sahiplerinin arsa payı oranı itibariyle çoğunluğun talebi üzerine de tesbit edilir. Bu takdirde, parselasyon masrafları, talepte bulunan mal sahipleri tarafından karşılanır.

Hisseli Arazi ve Arsa Satışının Yasaklanması

Madde 14 - Veraset yolu ile intikal eden, İmar Kanunu hükümlerine göre şüylendirilen, 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 ayrılacak özel parselasyon plânları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM **Hazırlık Çalışmaları**

İfraz ve Tevhid İşlemleri

Madde 15 - Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış imar adalarındaki bir veya birkaç parselde, mesk-n alanlardaki kadastro parsellerinde, maliklerin müracaatı üzerine imar plânı ve mevzuatına uygun olmak şartıyla ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilir.

Tapu Kayıtlarının ve Haritalarının Elde Edilmesi

Madde 16 - Düzenleme sahasına giren kadastro ve imar parsellerinin tapu sicil kayıtlarındaki ada ve parsel numaraları, yüzölçümleri, cinsleri, malikleri, hisse oranları ve mülkiyetten gayri aynı haklara ait bilgiler, mahalli tapu kadastro elemanları gözetiminde belediye veya valiliklerce görevlendirilen personel tarafından çıkartılır. Pafta örnekleri mahalli tapu kadastro teşkilatından istenir.

Haritaların Revizyon ve Müktesep Hakların Tesbiti

Madde 17 - Düzenleme sahasına ait haritalar yapılırken veya revize edilirken Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bilgi verilir. Revize işleminde harita sabit tesisleri ihya edilir ve gereği kadar çoğaltılır. Ölçü ve hesapları yapılarak kanavasına ve haritasına işlenir. Haritada bulunmayan bütün yapı ve tesislerle parselasyon

işlemi sırasında dikkate alınması gereken diğer unsurlar da ölçülerek haritaya tersim edilir. Haritada bulunup da, zeminde bulunmayan tesis ve yapılar haritadan iptal edilir.

Korunması Gereken Yapılar

Madde 18 - İmar mevzuatına göre muhafazası gereken yapıların korunabilmesi amacıyla, bunlar harita ve diğer gerekli belgeler üzerinde belirtilir.

Uygulama Haritalarının Hazırlanması

Madde 19 - Boyut değiştirmeyen şeffaf veya yarı şeffaf altlıklı bütünlemesi yapılmış halihazır haritalar veya yeni açılacak paftalar üzerine düzenleme alanındaki bütün detaylar cephe hataları, yol genişlikleri ve korunması gereken yapılar - Teknik Yönetmelikte belirtilen harita çizim tekniğine uygun şekilde geçirilerek, düzenleme sahasına ait uygulama haritası düzenlenir.

İmar Adalarının Numaralandırılması

Madde 20 - Hazırlanan uygulama haritasındaki imar adalarına, mahalli tapu ve kadaströ teşkilatınca verilen ada numarasından başlanarak birbirini izleyen ada numarası verilir. Ancak, daha önceden imar uygulaması yapılmış ve imar ada numaraları verilmiş mahallerde bu numaralar, son imar adasına verilen numaradan başlatılır. Numara verilen adalardan herhangi biri tescile tâbi olmasa bile aynı numara bir başka adaya verilemez. Ada numaraları, sadece sayıdan ibaret olup, harfli, romen rakamlı ve taksimli olamaz. Adaların yerlerini ve numaralarını gösteren bir ada anahtarı ve bir ada fihristi düzenlenir.

Adaların Araziye Aplikasyonu

Madde 21 - Düzenleme alanına giren bütün adalar ve umumi hizmetlere ayrılan alanlar araziye applike edilir. Aplikasyon, nirengi ve poligon noktalarına dayanılarak ve uygulama haritasından alınan uygulama ölçülerinin kapsayan uygulama krokileri yardımı ile yapılır.

Ada Köşelerinin Arazide Belirtilmesi

Madde 22 - Aplikasyon sonucu yerleri belirtilen bütün ada kırık noktaları, 75 metreyi aşan düz hatlarda her 50 metrede bir ve üst yüzü 15x15, alt yüzü 25x25 ve yüksekliği 50 cm. olan ve üst ortasında 10 cm. uzunluğunda ve 1 cm. çapında demir çubuk yerleştirilmiş bulunan 400 dozlu beton bloklarla işaretlenir. 10 cm. lik demir çubuğun tamamı beton içine gömülür. Sert zeminlerde sağlam röperlere bağlanabilecek yerlerde, beton yerine Teknik Yönetmelikte belirtilen diğer işaretler kullanılabilir.

Yapı ve Tesislerin Korunması

Madde 23 - İmar plânının bütünlüğüne aykırı düşmemek, yol genişliklerini değiştirmemek ve komşu parsellere herhangi bir zarar vermemek şartı ile, plânda kesinlikle belirtilmemiş, imar mevzuatına göre korunması mümkün görülen yapı ve tesislerin korunabilmesini sağlamak amacı ile, aplikasyon sırasında yeni teşekkül edecek hatlar az miktarda kaydırılabilir.

Yapı Adalarının Kesin Boyutlarının Tespiti

Madde 24 - Ada aplikasyonu işleminden sonra, bütün ada kırık noktaları ve cephe uzunlukları Teknik Yönetmelik esaslarına göre arazide yeniden ölçülür. Bu ölçüler (röleve ölçüleri), gerektiğinde ada kırık noktalarının koordinatlarının hesaplanmasını sağlayacak tarz ve nitelikte olmalıdır.

Hata Sınırı

Madde 25 - Uzunluk ölçüleri gidiş-dönüş olarak yapılır. Ölçü hassasiyeti aşağıdaki formüllerin verdiği hata sınırı içinde kalacaktır.

Gidiş-dönüş, iki ölçü arasındaki fark için $ds=0.008$ fark için Dik ayak ve boyları yardımıyla hesaplanan uzunluk ile arazide ölçülen uzunluk arasındaki fark için $ds=0.015$ s (s metre cinsinden ölçülen uzunluğu, ds hata sınırı göstermektedir.)

Parselasyon Planlarının Düzenlenmesi

Madde 26 - Parselasyon plânı, uygulama haritasına göre araziye uygulanan imar adalarının röleve ölçülerine dayanılarak yapılır. Parselasyon plân paftaları, halihazır haritaların pafta anahtarına göre açılır ve her türlü tersim ve mürekkepleme işlemi Teknik Yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılır.

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

Kadastro haritasının ölçeği parselasyon plân 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 bulunması halinde, tersimat kadastro ölçü krokilerindeki değerlere göre yapılır.

Kadastro haritası ölçeği, parselasyon plân ölçeğinden büyük ise, kadastro haritaları hassas pantoğraf veya fotomekanik usullerle küçültülebilir.

Küçük ölçekli kadastro haritalarından büyültülerek istifade edilemez. Bu durumda kadastro sınırları, parselasyon plânına ve ölçü krokilerine göre yeniden tersim edilir.

Kadastro haritası ile parselasyon plânı arasında koordinat birliği yoksa, arazide gerekli ölçü yapılarak kadastro koordinatı parselasyon plânı koordinatına dönüştürülür. Parselasyon plânlarına, varsa sokak ve cadde isim ve numaraları veya meydan isimleri yazılır.

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 27 - 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.

$df = 0.00042 M$ $df =$ Hata sınırı (M2 cinsinden)
M = Parselasyon plânı ölçeğinin paydası
F = Yüzölçümü (M2 cinsinden) dir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM Düzenleme İşleri

Kadaastro Ayırma Çapı

Madde 28 - Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için "Kadaastro Ayırma Çapı" düzenlenir.

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

Düzenleme sınırı içinde kalan kısım için parsel numarası verilmeyip, imar plânı numarası belirtilmekle yetinilir.

Düzenleme sınırı dışında kalan kısım veya kısımlara, o kadastro adasının son parsel numarasını izleyen numaralar verilir.

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

Düzenleme kadastro ayırma çapları, parselasyon plânıyla beraber belediye encümenince onaylanır.

Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması

Madde 29 - Düzenlemeye alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ve belediye encümen kararı örneği bir yazı ile birlikte mahalli tapu ve kadastro idaresine gönderilerek, kayıtlarında "İmar Düzenlenmesine" alındığının belirtilmesi istenir.

Tapu sicil müdürlüğünce, düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicillerinde, bunların düzenlemeye tâbi olduğuna dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra, ilgili idarece her türlü ifraz ve tevhitlerine izin verilmez.

Umumi hizmete yönelik düzenlemeler öncelikle ve acilen sonuçlandırılır.

Düzenlemede Umumi Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı

Madde 30 - Düzenleme alanına giren kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin yüzölçümleri toplamından, imar adalarının imar parsellerine ayrılan kısımlarının yüzölçümleri toplamı çıkarılarak "umumi hizmetlere ayrılan miktar" bulunarak bir hesap cetveli düzenlenir.

Bağışlanan arazi parçalarının bulunması veya kamulaştırılması gereken miktar yerine belediye mülkiyetindeki parsellerin tahsisi halinde, kadastro parselleri ile varsa imar parsellerinin ilgili olanlarından bu miktarlar düşüldükten sonra bulunan toplam alan, umumi hizmetlere ayrılan miktarın hesaplanmasına esas olur.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ve Kamulaştırılacak Alanın Hesabı

Madde 31 - Düzenleme ortaklık payı oranı ve kamulaştırılacak alan tutarı şu şekilde hesaplanır;

Düzenleme ortaklık payı oranı, umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenleme ortaklık payı alınacak parsellerin düzenlemeye giren miktarları toplamına bölünmek suretiyle bulunur. Düzenlemeye giren miktar, bu parsellerin tapu senedi alanında düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alanların çıkarılması ile bulunur.

Bu oran % 40'ten fazla çıktığı takdirde; kamulaştırılması gereken alan, umumi hizmetlere ayrılan alandan, düzenlemeye giren parsel alanları toplamının % 40'inin çıkarılması ile bulunan farkın 100 ile çarpılıp 60'a bölünmesiyle bulunur.

Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın Sağlanması

Madde 32 - Düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının % 40'inden daha fazla çıkması halinde, bu miktarın % 40'e düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar, bu işe tahsis edilir. Bunlar yetmediği takdirde, 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 devirleri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilirler.

Bunlar da yetmediği takdirde, aşağıdaki sıraya göre kamulaştırma yapılır.

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

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

Madde 33 - Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin % 40'ini geçemez.

Düzenlenme ortaklık payı, düzenlemeye tâbi 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.

Özet Cetvelleri

Madde 34 - Düzenleme sahasına giren beher parsel için düzenleme ortaklık payının yapının, varsa kamulaştırma veya bağış miktarı ile imar parseli olarak tahsisi gereken miktarı göstermek üzere özet cetvelleri düzenlenir.

İmar Parsellerinin Teşkili

Madde 35 - İmar adaları, imar plânı ve yönetmeliğindeki yapı nizamı ile diğer ilgili hükümler dikkate alınmak suretiyle önce geçici parsellere ayrılır.

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 tesbit edilir ve bu amaçla bir "Tahsis Cetveli" düzenlenir.

İmar adaları içerisinde yerleştirilen parsel sayısı ve her parselin yüzölçümü ile hangi kadastro ve varsa imar parselleri karşılık olarak verildiği, düzenlenecek "Ada Dağıtım Cetvelleri" üzerinde gösterilir.

İmar Adalarının Parsellenmesi

Madde 36 - İmar adaları, imar plânı ve yönetmeliği hükümlerindeki şartlara uygun olarak parsellere ayrılır. Alan belirlendikten sonra, parseli, hisseli durumda bırakmamak için sınırları, plân ve yönetmeliğine aykırı olmamak kaydıyla az miktarda kaydırılarak kesinleştirilir.

Meskün sahalarda teşkil edilecek parsel için, birden fazla mevcut bina girmesini önlemek ve müstakil hale getirebilmek için, düzgün imar parseli teşkili yerine, mevzuata uygun bina yapılabilecek parsellerde kadastro parsel sınırları, imar parseli sınırı olarak alınabilir.

Parsel Numarası Verilmesi

Madde 37 - Düzenlenen imar parsellerine, her ada için birden ve kuzey batıdan başlanarak, parsel numarası verilir.

Gerektiğinde birden fazla binanın ve tesisin yapılmasını sağlamak amacı ile bir imar adası bir parsel olarak düzenlenebilir.

Kadastro Yapılmayan Yerlerdeki Düzenleme İşleri

Madde 38 - Kadastrosu yapılmayan yerlerde arazi ve arsa düzenleme işleri:

a) Halihazır haritanın yapımı veya revizyonunda, mülkiyet sınırları da beraber ölçülerek imar parselasyon plânına işlenir. Halihazır haritalar kadastro haritası teknik niteliğini taşır.

b) Tapu kaydına dayalı mülkiyet sınırlarında anlaşmazlık ve bu sınırların çevrelediği alan ile tapu kaydı arasında yanılma sınırını aşan farklar yoksa, mal sahiplerinin kabulü halinde, mevcut sınırlar kadastro durumu gibi kabul edilerek tapu haritası yapılabilir ve bu haritalar imar uygulaması için kullanılır.

c) İmar plânında belirtilen adaların ve umuma ayrılan yerlerin içinde kalan taşınmaz malların yüzölçümünün tapu sicilinde (zabit defteri) yazılı miktara kadar veya daha az çıkması halinde (miktarı yazılı olmayanlar dahil) sınırlarda anlaşmazlık yoksa, 2644 sayılı Tapu Kanununun 31 ve 32 nci maddeleri gereğince, bu yere ait halihazır haritalardan da yararlanılarak ve mahalli kadastro müdürlüklerince öncelikle bu taşınmaz mallar tapu haritasına bağlanarak arazi ve arsa düzenlemesi yapılabilir.

Bu yer içindeki hazine, belediye ve diğer kamu kuruluşlarına ait taşınmaz mallar tapuda kayıtlı olsun veya olmasın, talep halinde, yukarıdaki esaslara göre tapu haritasına bağlanabilir.

d) Mahkeme ilâmı ile yapılan tesciller haritaya bağlanmış ise, bu haritalardan yararlanılabilir.

Parselasyon Plânlarının Onayı

Madde 39 - Parselasyon plânları, düzenleme işlerine ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu plânlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca, mutata vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda plânlar kesinleşir. Kesinleşen parselasyon plânlarının tescili için, mahalli tapu ve kadastro teşkilatına aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir:

- a) 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 veya il idare kurulu kararı örneği,
- d) Kadastro standartlarına göre düzenlenmiş parselasyon plânının boyut değiştirmeyen şeffaf altlığa çizilmiş aslı ile üç kopyası,
- e) Nirengi ve poligon koordinat değerleri, kanavaları, röper kroki yeri, ölçü krokileri, dağıtım ve yüzölçüm hesapları ile cetvellerden ikişer onaylı örnek.

Parselasyon Plânlarının Kontrolü

Madde 40 - İmar parselasyon plânları ve eklerinin kadastro tekniğine uygunluğu, bu konudaki yönetmelik ve izahnamelere göre mahalli kadastro müdürlüklerince kontrol edildikten sonra, mahalli tapu sicil müdürlüklerine gönderilir.

Tapu Siciline Beyan ve Tescil

Madde 41 - Tescil işlemi için tapu sicil müdürlüklerine gönderilen dağıtım cetvelleri, kadastro veya imar parsellerinin bulunduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesine kaydedilir ve sonra sırayla imar parsellerinin tescili yapılır.

Hisse Hesabı

Madde 42 - 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.

İmar Parselasyon Plânlarının Hukuki Geçerliliği

Madde 43 - İmar parselasyon plânları, tescilden sonra Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğünde belirtilen plân yerine geçer ve mülkiyete ilişkin sınır gösterme işlemleri mahalli tapu ve kadastro teşkilatınca bu plânlara göre yapılır.

BEŞİNCİ BÖLÜM **Yürürlük ve Yürütme**

Yürürlük

Madde 44 - Bu Yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte yürürlüğe girer,

Yürütme

Madde 45 - Bu Yönetmeliği Bayındırlık ve İskân Bakanı yürütür.