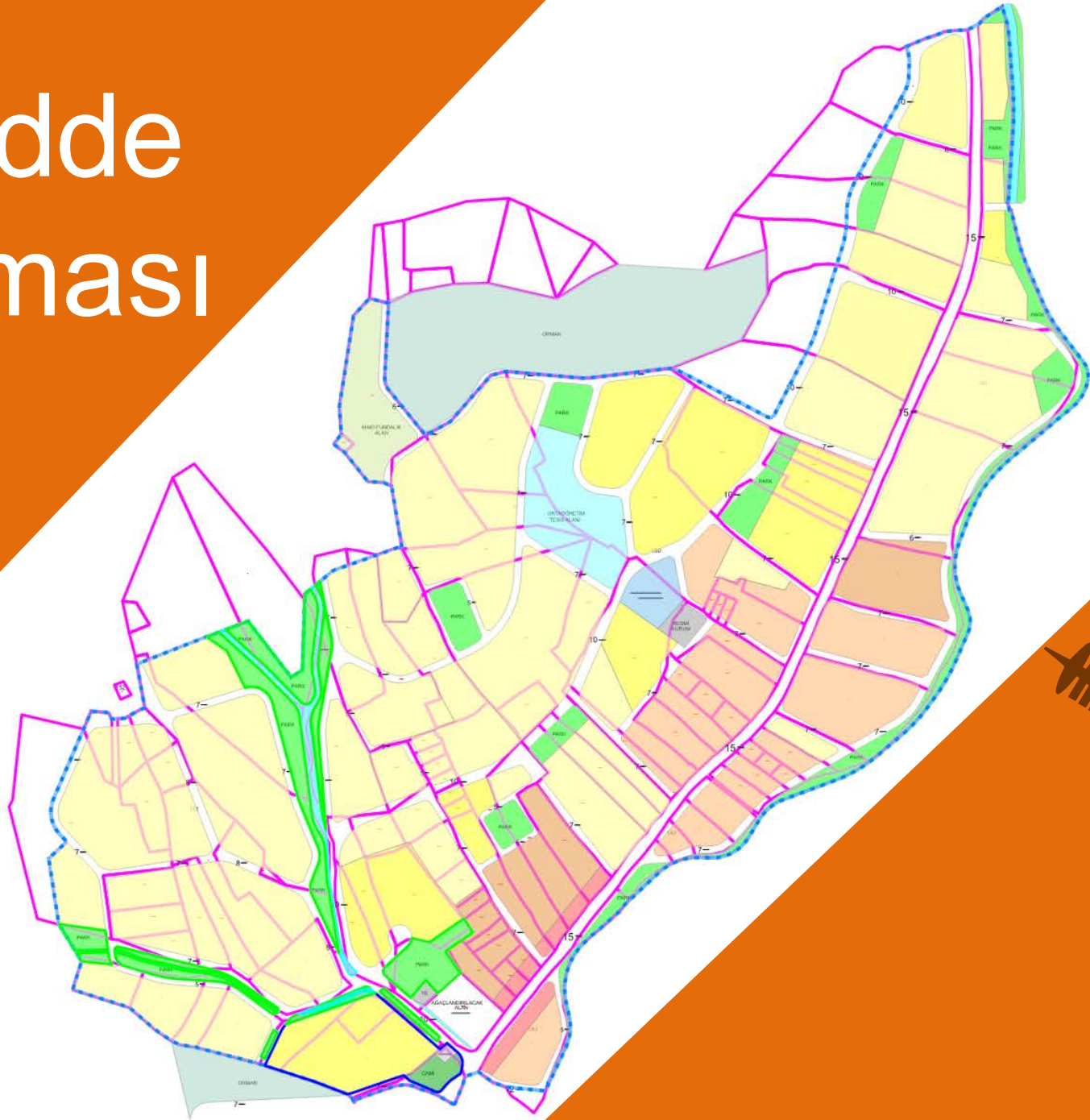


18. Madde Uygulaması



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü



Gökhan DOĞRU



Hukuksal Dayanaklar ve Etkileşimler



Hukuksal Dayanaklar

1. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi
2. İmar Kanununun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik

18. Madde Uygulaması



Etkileşimde Bulunduğu Mevzuat

1. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
2. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği
3. Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik
4. Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde İmar Planlarının Hazırlanması ve Onaylanmasına İlişkin Yönetmelik
5. TKGM'nün 2019/13 sayılı Genelgesi
6. 6360 sayılı kanun
7. 2863 sayılı kanun

3194 sy. İmar Kanunu

Parselasyon planlarının hazırlanması:

Madde 18 – İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkroda belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkroda belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüz ölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkroda belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Üçüncü fıkroda belirtilen, bölgenin ihtiyacına ayrılan alanlardan belediye hizmetleri ile ilgili olanlar bu amaçlarla kullanılmak kaydıyla ilgili belediyesi adına, diğer alanlar ise imar planındaki kullanım amacı doğrultusunda bu amacı gerçekleştirecek olan idareye tahsis edilmek üzere Hazine adına tescil edilir.

18.Madde

3194 sy. İmar Kanunu

18.Madde

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanamaması hâlinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, 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.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplam parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınamadığı hâllerde bu payın miktarı, düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmada kullanılmak üzere bedele dönüştürülebilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bedel takdiri 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek 6/12/2012tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre lisans almış gayrimenkul değerlendirme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarınca raporlandırılarak tespit edilir. Tespit edilen bedel tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bu bedelin tamamı ödeme tarihinde, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında güncellenmek suretiyle ödenmedikçe devir yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez. Bedelin tamamen ödenmesi hâlinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir.

3194 sy. İmar Kanunu

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati hâlinde veya fiilî kullanım esasına göre müstakil hâle getirilebilir.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Uygulama imar planında hüküm bulunmaması hâlinde yönetmelikte belirlenen asgari parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.

(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)

(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)

(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)

(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan alanlardaki ağaçlar/yapılar, belediye veya valilikçe bedeli/enkaz bedeli ödenerek sökülür ve yıkılır.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatlari olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şuyulandırılan Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerle ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

18.Madde

3194 sy. İmar Kanunu

19.Madde

Parselasyon planlarının hazırlanması ve tescili:

Madde 19 – İmar planlarına göre parselasyon planları yapıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca mutata vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

Kesinleşen parselasyon planları tescil edilmek üzere tapu dairesine gönderilir. Bu daireler ilgililerin muvafakatı aranmaksızın, sicilleri planlara göre re'sen tanzim ve tesis ederler.

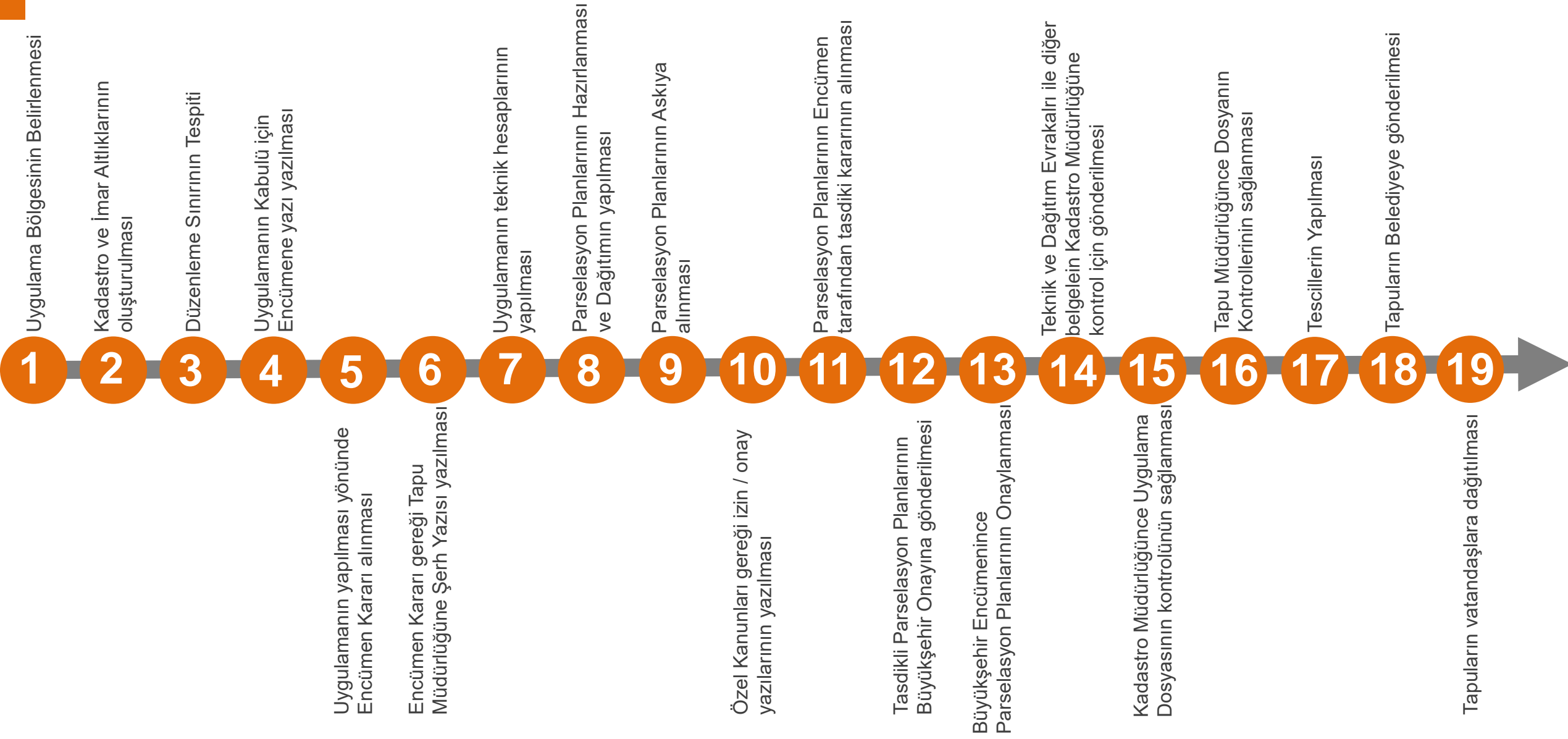
Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (Kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir ve burada, talep halinde, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.



Uygulama Adımları

Uygulama Temel İşlem Adımları

18. Madde Uygulama Zaman Çizelgesi





Düzenleme Sınırı

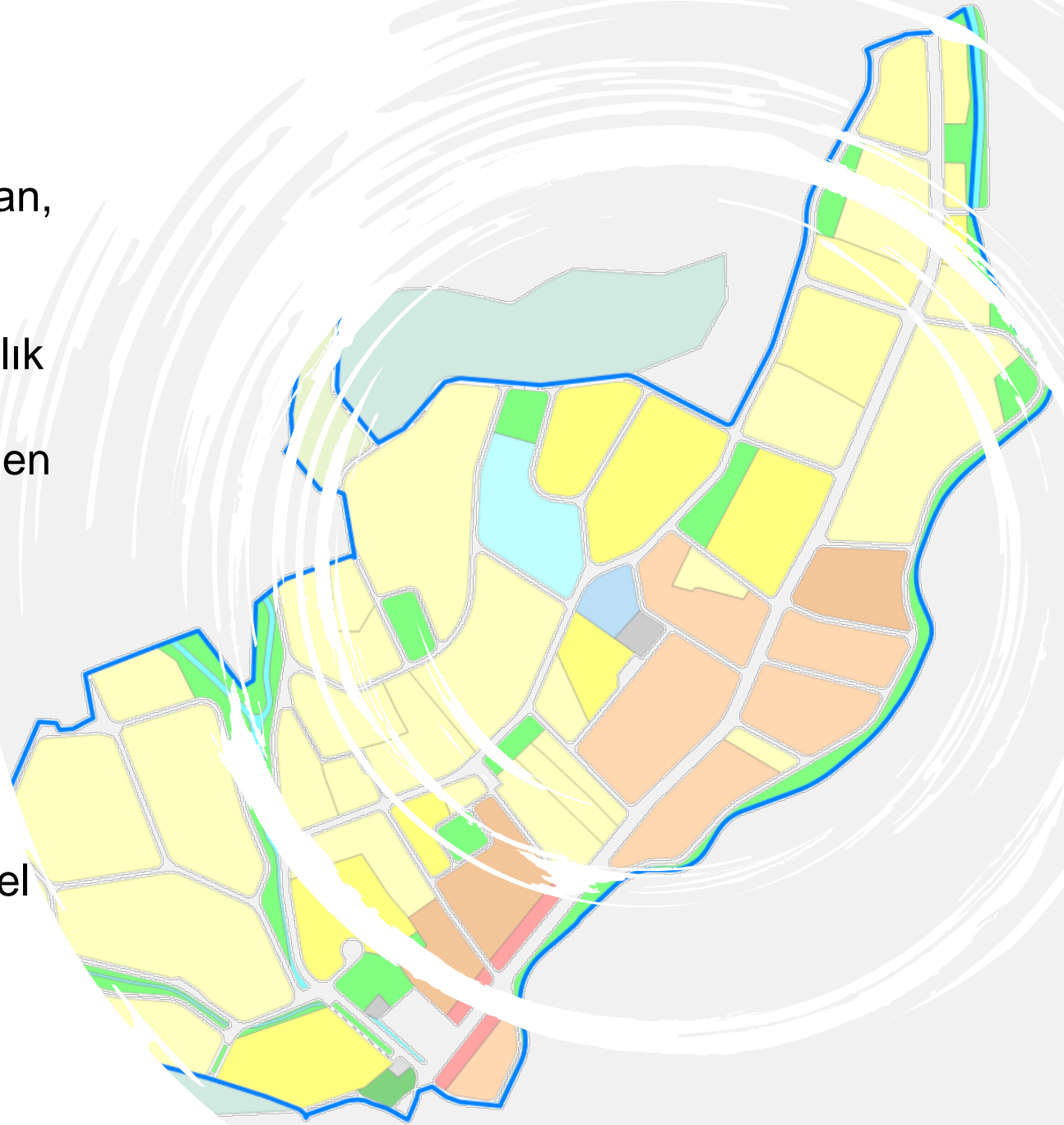
Düzenleme Sınırı Kavramı ve Kapsamı

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 geçilir.

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



DÜZENLEME SINIRI



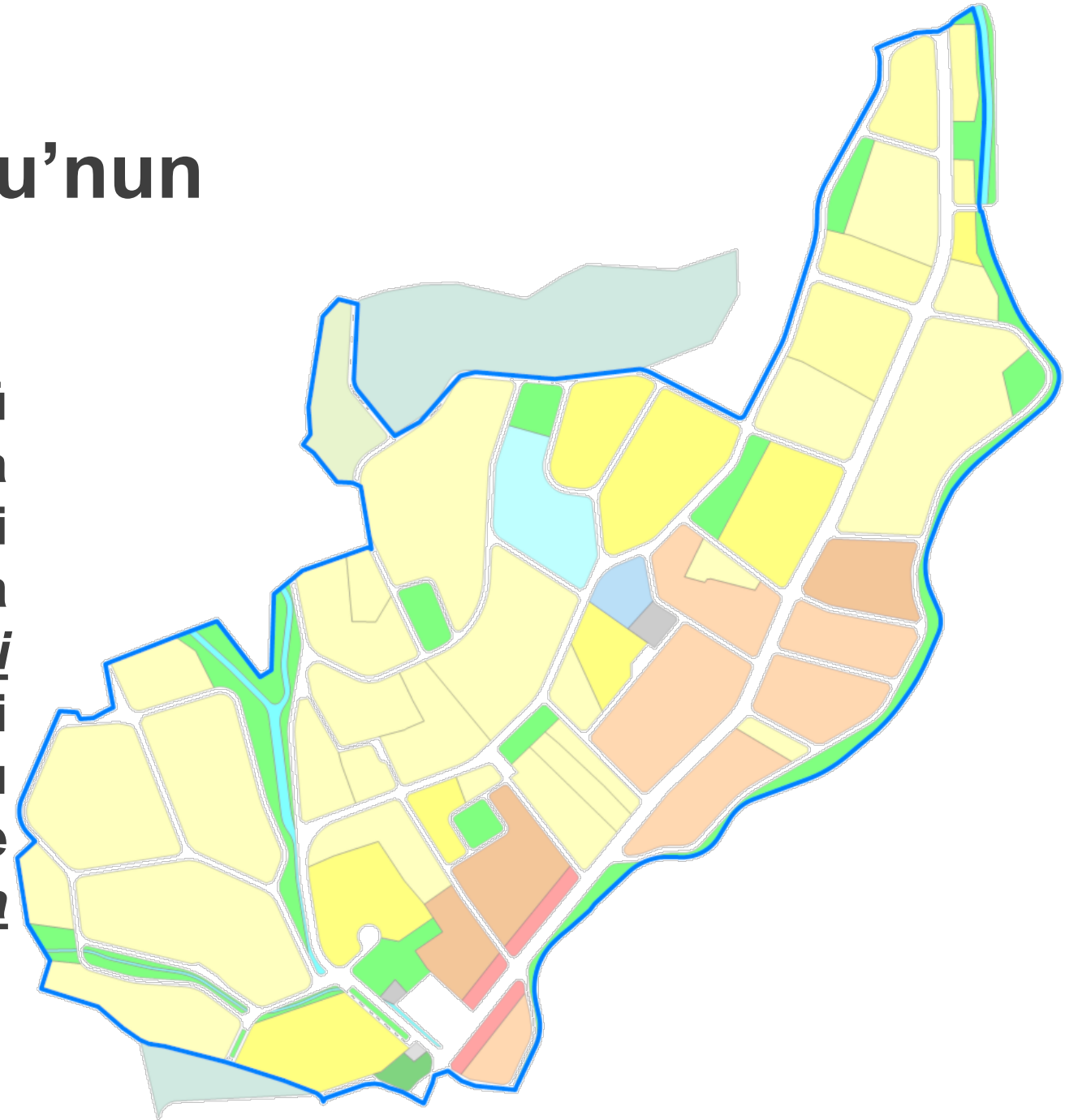
Düzenleme Ortaklık Payı

DOP Kavramı ve Kapsamı

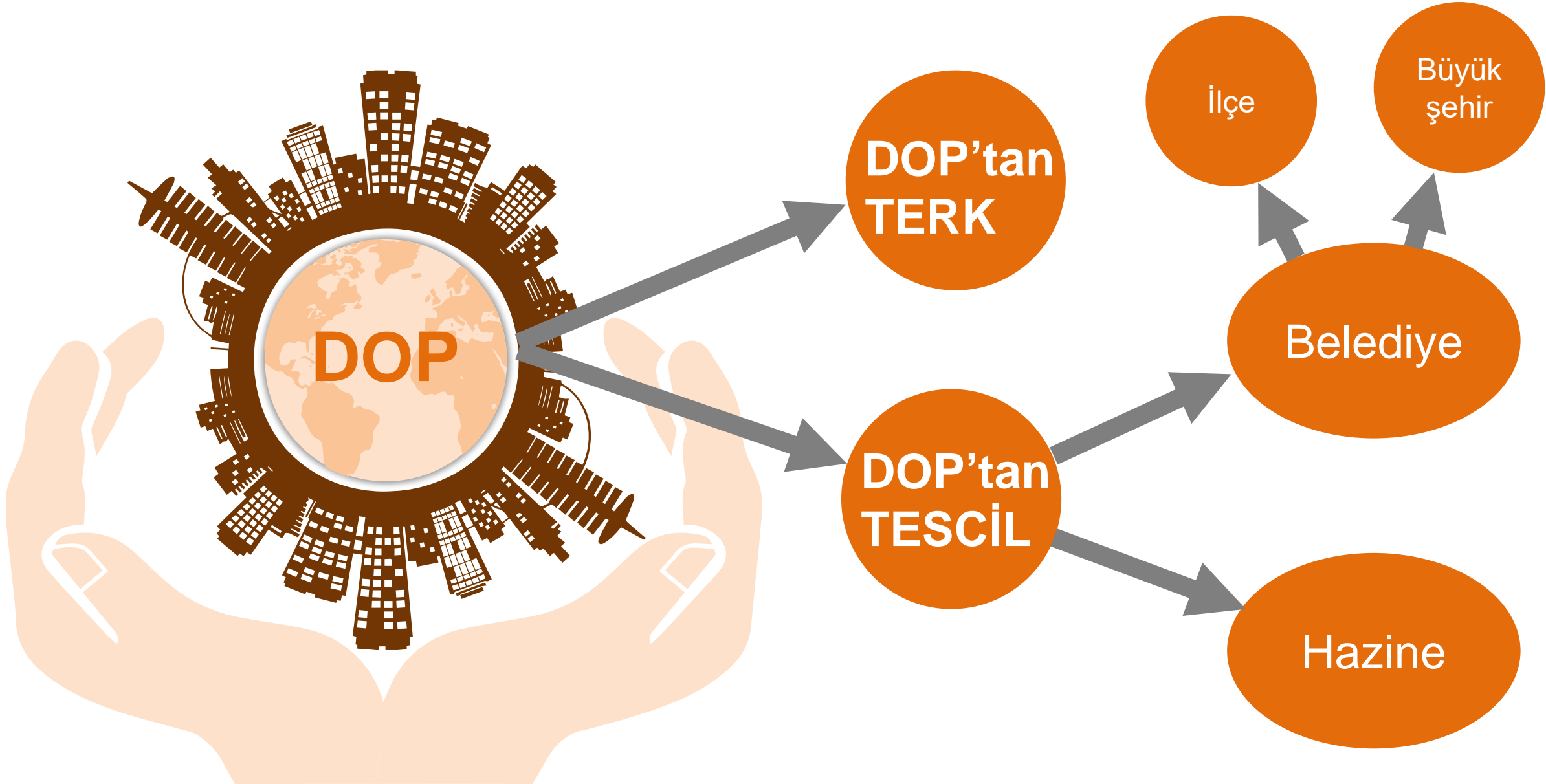
DOP'tan oluşacak alanların mülkiyet durumu

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. md / 4. Fıkrası

(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Üçüncü fıkrada belirtilen, bölgenin ihtiyacına ayrılan alanlardan belediye hizmetleri ile ilgili olanlar bu amaçlarla kullanılmak kaydıyla ilgili belediyesi adına, diğer alanlar ise imar planındaki kullanım amacı doğrultusunda bu amacı gerçekleştirecek olan idareye tahsis edilmek üzere Hazine adına tescil edilir.



Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)



DOP Konusu Alanlar

Yol

Meydan

Park

Otopark

Çocuk Bahçesi

DOP'tan TERK

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası açılacak imar yollarını tanımlamaktadır.

DOP'tan TERK

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası açılacak meydanları tanımlamaktadır.

DOP'tan TERK

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası oluşturulacak parkları tanımlamaktadır. Ada/Parsel numarası verilir tescil edilmezler

DOP'tan TERK

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası oluşturulacak otoparkları tanımlamaktadır.

DOP'tan TERK

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası oluşturulacak çocuk bahçelerini tanımlamaktadır.

DOP Konusu Alanlar

Yeşil
Saha

DOP'tan TERK

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası açılacak yeşil sahaları tanımlamaktadır.

İbadet
Yeri

DOP'tan TESCİL

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası tescile konu edilecek ibadet yerlerini tanımlamaktadır. Mülkiyeti hazine adına oluşturulur

Karakol
Yeri

DOP'tan TESCİL

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası tescile konu edilecek karakol yerlerini tanımlamaktadır. Mülkiyeti hazine adına oluşturulur

Eğitim
Tesis
Alanı

DOP'tan TESCİL

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası tescile konu edilecek eğitim tesis alanı yerlerini tanımlamaktadır. Mülkiyeti hazine adına oluşturulur

Sağlık
Tesis
Alanı

DOP'tan TESCİL

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası tescile konu edilecek sağlık tesis alanı yerlerini tanımlamaktadır. Mülkiyeti hazine adına oluşturulur

DOP Konusu Alanlar

Pazar
Yeri

Semt
Spor Alanı

Toplu
Taşıma
İstasyonları
ve Durakları

Erişim
Kontrollü
Yol

Erişim
Kontrollü
Su Yolu

DOP'tan TESCİL

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası tescile konu edilecek pazar yerlerini tanımlamaktadır. Mülkiyeti Belediye adına oluşturulur

DOP'tan TESCİL

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası tescile konu edilecek semt spor alanlarını tanımlamaktadır. Mülkiyeti Belediye adına oluşturulur

DOP'tan TESCİL

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası tescile konu edilecek toplu taşıma istasyonları ve durak alanlarını tanımlamaktadır. Mülkiyeti Belediye adına oluşturulur

DOP'tan TERK

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası oluşturulacak erişim kontrollü yol alanlarını tanımlamaktadır.

DOP'tan TERK

Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası oluşturulacak erişim kontrollü su yolu alanlarını tanımlamaktadır.

DOP Konusu Alanlar

Resmi
Kurum
Alanları

DOP'tan TESCİL
Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası tescile konu edilecek resmi kurum alanlarını tanımlamaktadır. Mülkiyeti Hazine adına oluşturulur

Mezarlık

DOP'tan TESCİL
Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası tescile konu edilecek mezarlık alanlarını tanımlamaktadır. Mülkiyeti Belediye adına oluşturulur

Belediye
Hizmet
Alanı

DOP'tan TESCİL
Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası tescile konu edilecek Belediye Hizmet alanlarını tanımlamaktadır. Mülkiyeti Belediye adına oluşturulur

Sosyal ve
Kültürel
Tesis Alanı

DOP'tan TESCİL
Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası tescile konu edilecek sosyal ve kültürel tesis alanlarını tanımlamaktadır. Mülkiyeti Hazine adına oluşturulur

Ağaçlandırılacak
Alan

DOP'tan TESCİL
Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası tescile konu edilecek ağaçlandırılacak alanları tanımlamaktadır. Mülkiyeti Belediye adına oluşturulur

DOP Konusu Alanlar

Rekreasyon Alanı

DOP'tan TESCİL
Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası oluşturulacak rekreasyon alanlarını tanımlamaktadır. Mülkiyeti Belediye adına oluşturulur.

Mesire Alanı

DOP'tan TESCİL
Düzenleme Ortaklık Payının konusu olup düzenleme sonrası oluşturulacak Mesire alanlarını tanımlamaktadır. Mülkiyeti Belediye adına oluşturulur.



Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

DOP Hesabı

Kadastro Parselleri

Düzenleme Sahası içerisinde kısmen ya da tamamen giren kadastro parsellerinin tespit edilmesi ve kısmen girenler için ayırma çaplarının oluşturulması

Kadastro
Parselleri

İmar Parselleri

Oluşacak imar ada ve parsellerinin tespiti

İmar
Parselleri

DOP

Kadastral Yollar ve Tescil Dışı Alanlar

Kadastral yolların imar adalarına denk gelen kısımlarının tespiti ve bunların DOP oranının düşürülmesinde kullanılması ile tescil harici bırakılmış alanların tespiti ve düzenlemede hazine adına parsel üretilmesi

Tescil
Dışı
Alanlar

DOP Konusu Alanlar

Düzenleme Sahası içerisinde bulunan DOP konusu alanların tespiti ile bunların terk ya da tescil durumlarının tespiti

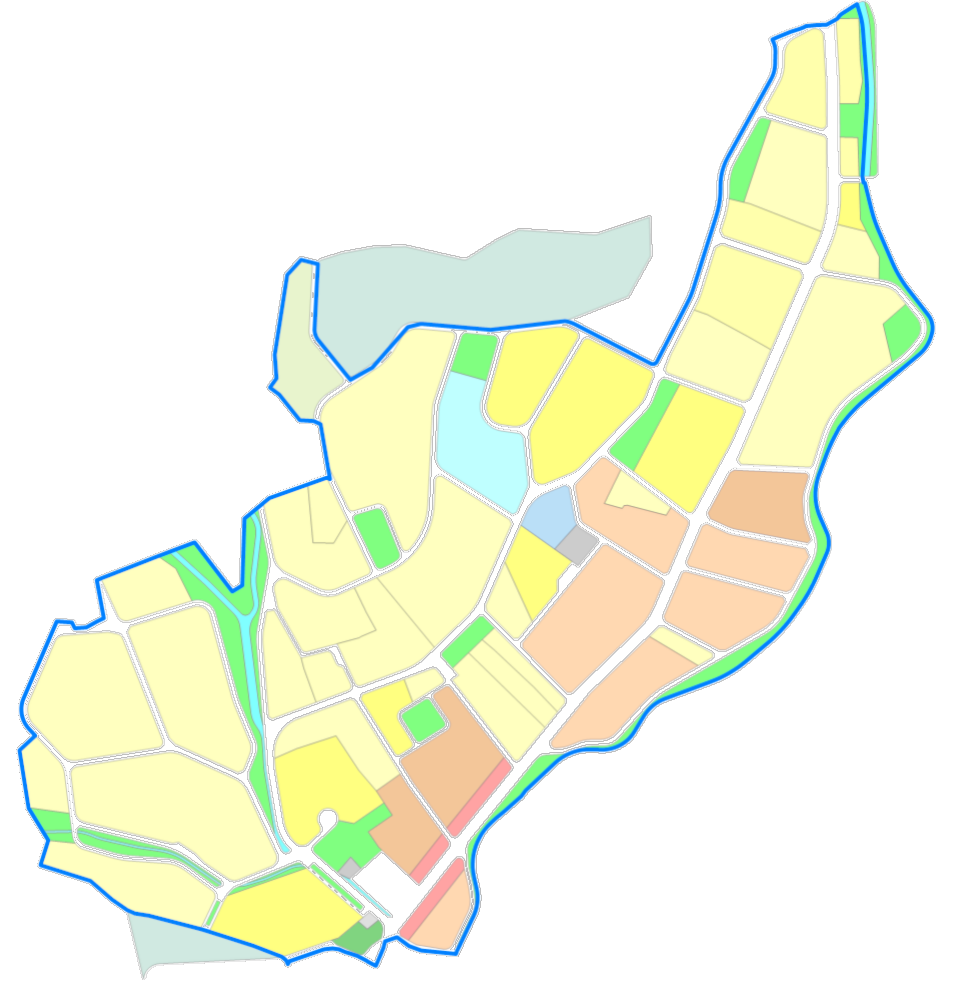
DOP
Konusu
Alanlar

Düzenleme Bölgesi

Kadastro
Parselleri



Tescil
Dışı
Alanlar

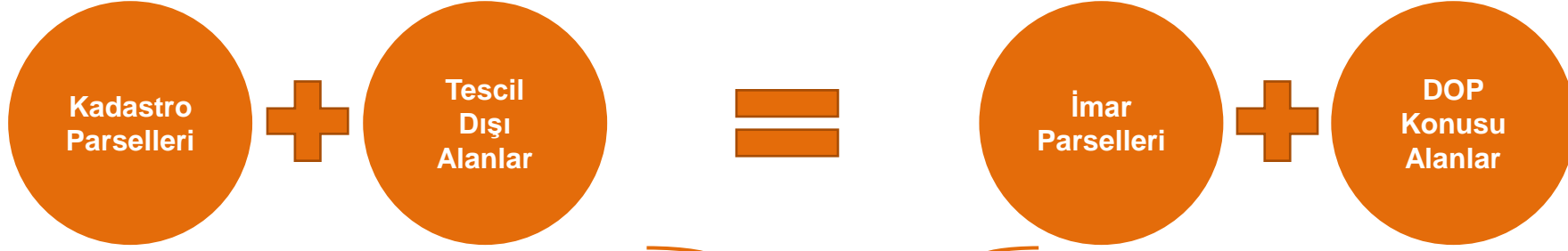


İmar
Parselleri



DOP
Konusu
Alanlar

DOP Hesabı



DOP Alınacak Parseller Alanı (Terki Olmayan)

(A)



DOP Alınacak Parseller Alanı (Terki Olan)

(B)



DOP Alınacak Parseller Alanı Terk Katkısı (Terki Olan)

(C)



DOP Alınmayacak Parseller Alanı

(D)



Kapanan Kadastral Yoldan İmar Adasında Kalan Alan

(E)



Bağış Parselleri Alanı

(F)



Tescil Harici Alanlardan Tescile Konu olacak Alan

(G)



İmar Parselleri



DOP Konusu Alanlar

İmar Tahsisine Konu Alan

(H)



DOP'tan Terke Konu Alan

(K)



DOP'tan Tescile Konu Alan

(L)



DOP Hesabı

**Düzenleme
Kütlesi
(Kadastro)**

$$\begin{aligned} &= \text{DOP Alınacak Parseller Alanı (Terki Olmayan)} + \text{DOP Alınacak Parseller Alanı (Terki Olan)} + \text{Terki Olan Parseller Terk Katkısı} + \text{DOP Alınmayacak Parseller Alanı} + \text{Yoldan İhdas İmar Adasında Kalan Alan} + \text{Bağış Parselleri Alanı} + \text{Tescile Konu olacak TH Alanlar} \end{aligned}$$

**Düzenleme
Kütlesi
(İmar)**

$$\begin{aligned} &= \text{İmar Tahsisine Konu Alan} + \text{DOP'tan Terke Konu Alan} + \text{DOP'tan Tescile Konu Alan} \end{aligned}$$

**Katılım
Kütlesi**

$$\begin{aligned} &= \text{DOP Alınacak Parseller Alanı (Terki Olmayan)} + \text{DOP Alınacak Parseller Alanı (Terki Olan)} + \text{Terki Olan Parseller Terk Katkısı} + \text{Tescile Konu olacak TH Alanlar} - \text{DOP Alınmayacak Parseller Alanı} - \text{Yoldan İhdas İmar Adasında Kalan Alan} - \text{Bağış Parselleri Alanı} \end{aligned}$$

$$\text{Kamuya Ayrılacak Alan} = \text{Katılım Kütlesi} - \text{İmar Tahsisine Konu Alan} = \text{DOP'a Konu Alan}$$

$$\text{Kamuya Ayrılacak Alan} / \text{Katılım Kütlesi} = \underline{\text{DOP Oranı}}$$



Dağıtım

İmar Tahsis İşlemleri

Yönetmelik

İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar

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

a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır,

b) Plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır,

c) 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 inşaat 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.

10.Madde

Dağıtımın Temel Adımları

05

İmar Parsellerine Tahsis

Hesaplanan DOP oranında kesinti yapılarak tahsis miktarının tespiti ile bunun imar adalarına dağıtılarak parselasyon planının oluşturulması.



01

Tapu Kayıtları

Uygulama kapsamında kalan parsellerin tapu kayıt bilgileri.



04

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı Hesabı

Düzenleme Sahası kapsamında uygulanacak DOP oranının hesaplanması.



02

Kadastro Teknik Bilgileri

Uygulama kapsamında kalan parsellerin kadastral bilgileri.



03

İmar Planı Bilgileri

Uygulama kapsamında kalan parsellerin kapsadığı alanın imar planı bilgileri.

DAĞITIM CETVELLERİ

Uygulamada Düzenlenmesi Gereken Cetveller





Teknik Kontroller

Düzenleme Bölgesinin Teknik Dosya Kontrolleri
(Belediye Tarafı)

Uygulamanın Kontrolü

01 Tapu ve Kadastro Verilerin kontrolü.(Müdürlüklerinden onaylı)

02 Düzenleme Sınırının Kontrolü.

03 Düzenleme Ortaklık Payı Hesabının kontrolü.

04 Parselasyon Planının kontrolü.

05 Dağıtım Cetvellerinin kontrolü.





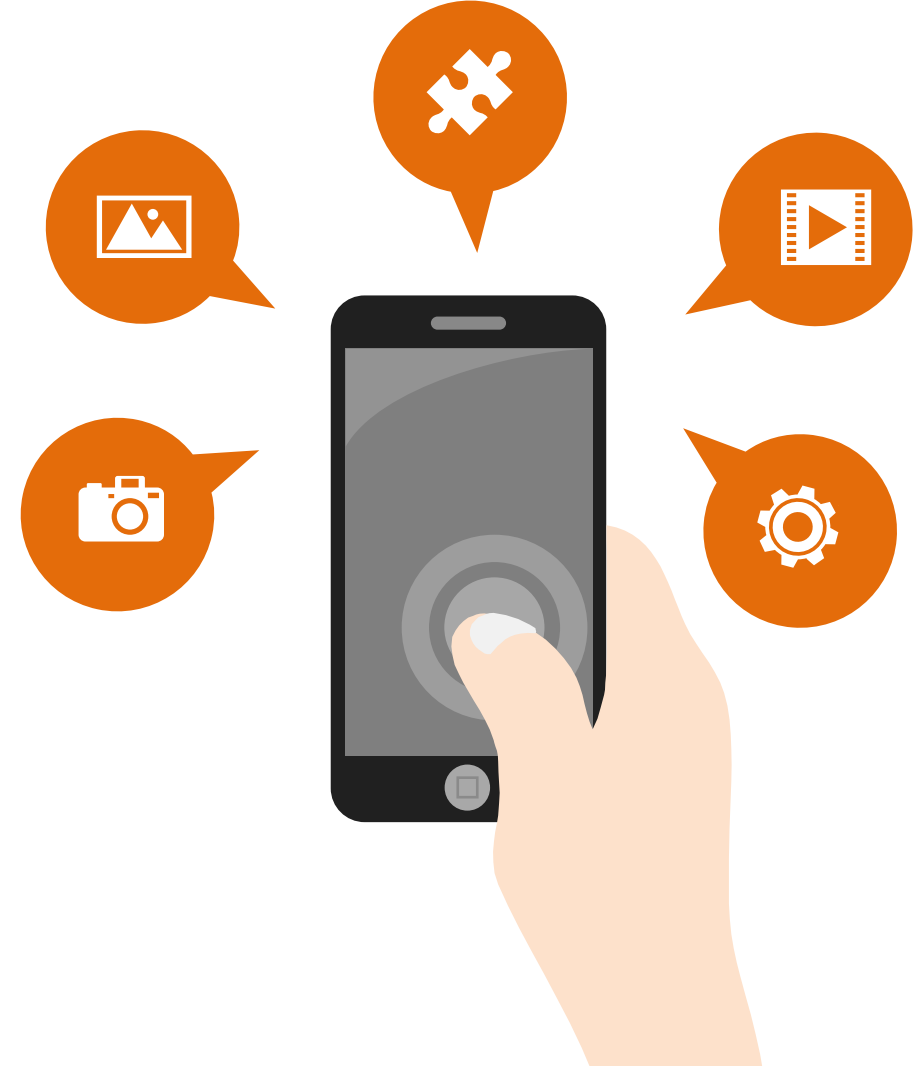
Teknik Kontroller

Düzenleme Bölgesinin Teknik Dosya Kontrolleri
(Kadastro Müdürlüğü Tarafı)

2019/13 Sayılı Genelge Kontrolü

Kadastro Müdürlüğünce yapılacak kontroller için Başvuru Belgeleri

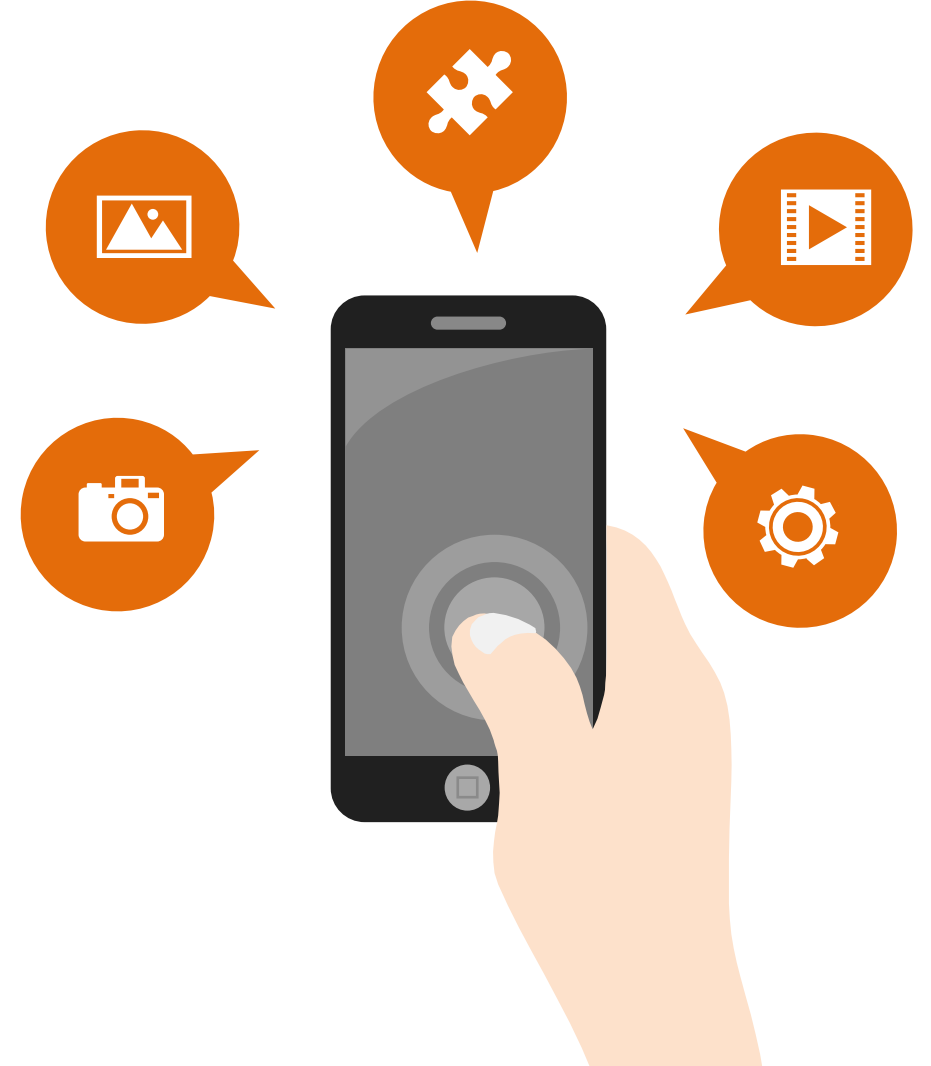
- 01** Değişiklik Haritaları Yapım ve Kontrol Bilgileri (Ek-10),
- 02** Bakanlık, yetkili idare, belediye veya il encümenince parselasyon planının onayına ilişkin kararın/onayın onaylı örneği,
- 03** Büyükşehir olan illerde, ilçe belediyelerince yapılan parselasyon haritalarına ait encümen kararı ve parselasyonun onayına ilişkin Büyükşehir Belediye encümen kararı,
- 04** İşlemin yüklenici serbest çalışan mühendis tarafından yapılması halinde; büro tescil belgesi, tip sözleşme, sözleşmeye ilişkin damga vergisinin ödendiğine dair belge,
- 05** Yeni üretilen yer kontrol noktalarının; ölçü ve koordinat hesapları, koordinat özet çizelgesi ve röper krokileri,



2019/13 Sayılı Genelge Kontrolü

Kadastro Müdürlüğünce yapılacak kontroller için Başvuru Belgeleri

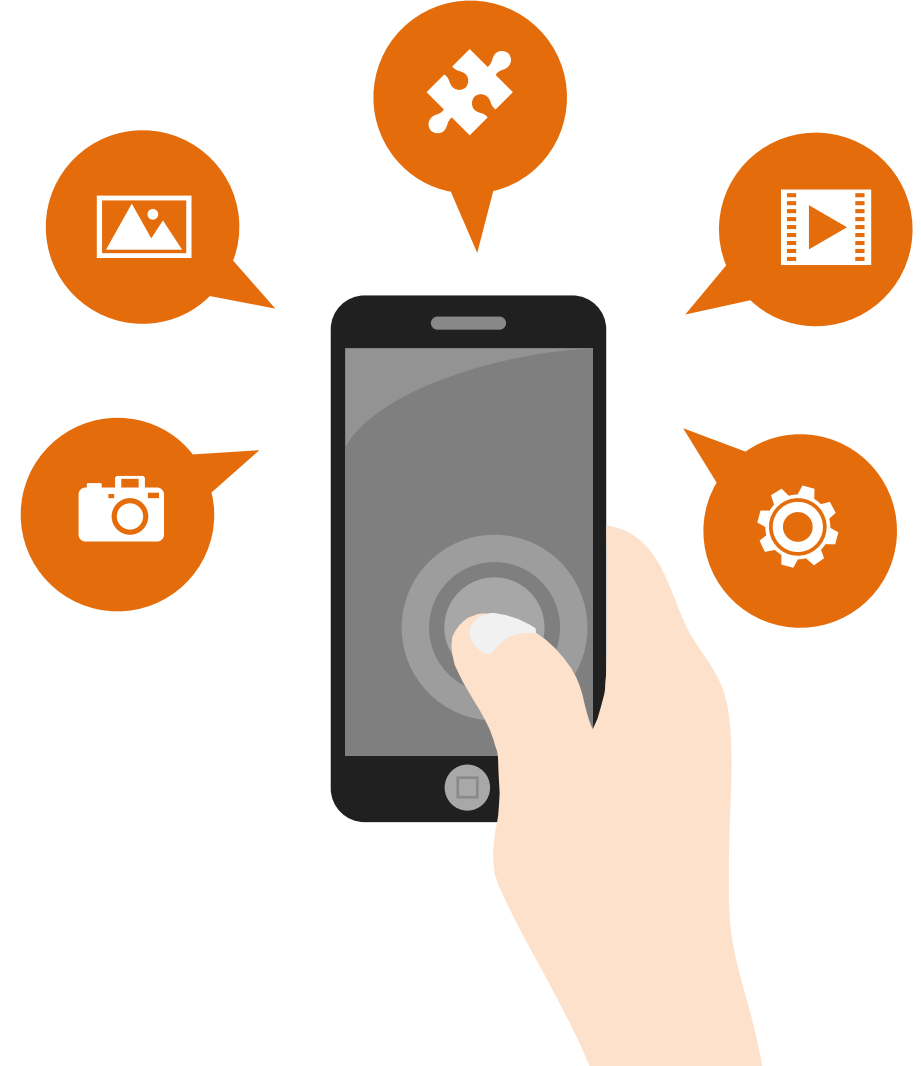
- 06** Düzenleme sahası krokisi, ayırma çapı ve ayırma çapına ilişkin tescil bildirimini,
- 07** Ada bazında düzenlenen rölöve ölçü krokileri,
- 08** DOP, özet, tahsis, dağıtım cetvelleri,
- 09** Tescile esas dağıtım cetvelleri, tescil sayfası,
- 10** Fen klasörleri,



2019/13 Sayılı Genelge Kontrolü

Kadastro Müdürlüğünce yapılacak kontroller için Başvuru Belgeleri

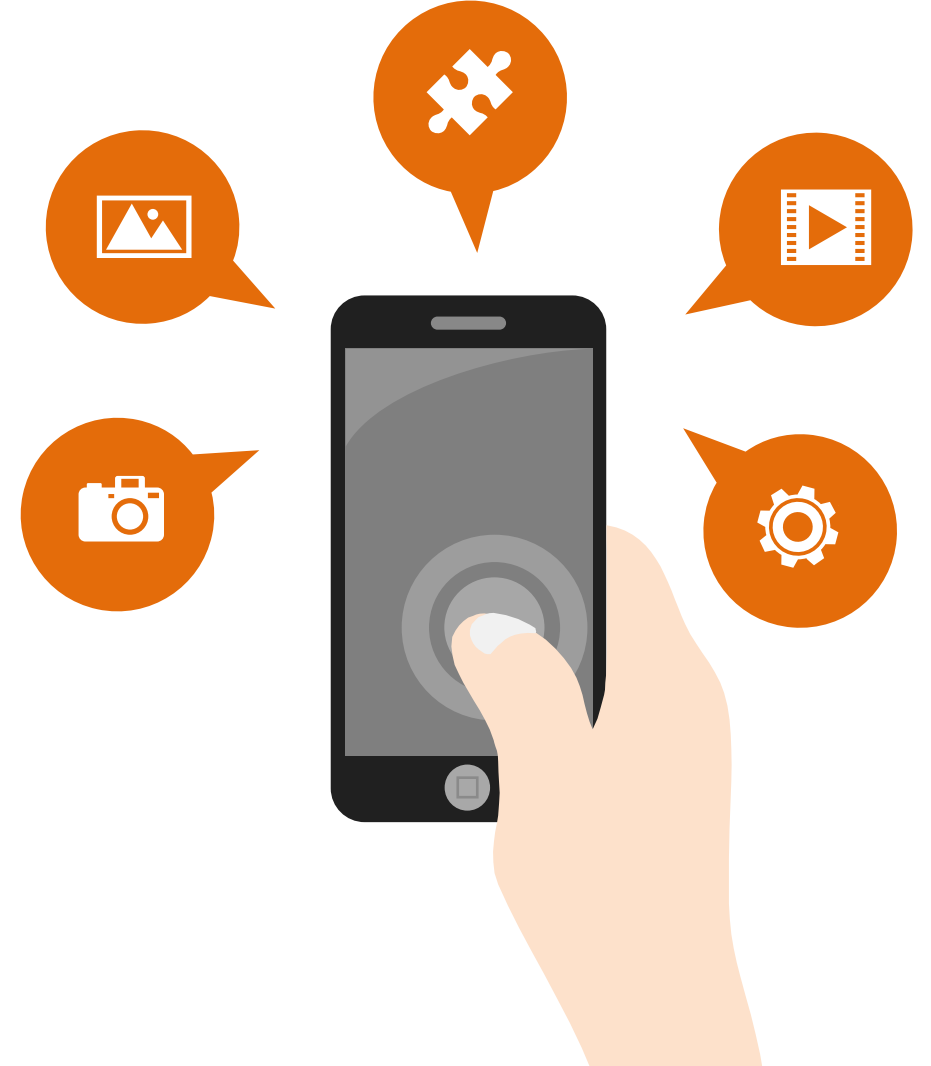
- 11 GNSS GZK ölçmelerinde orijinal veri kayıt dosyası ve çizelge,
- 12 Yüzölçümü hesapları,
- 13 Yapı-muhdesat bulunan parsellerde yapı-muhdesat cetveli (Ek-21),
- 14 İrtifak hakkının geçtiği parsellerde irtifak hakkı cetveli (Ek-20),
- 15 B.Ö.H.H.B.Ü.Yönetmeliğinde belirtilen nitelikteki pafta altlıklarında düzenlenmiş parselasyon haritası (Her haritadan bir adet),



2019/13 Sayılı Genelge Kontrolü

Kadastro Müdürlüğünce yapılacak kontroller için Başvuru Belgeleri

- 16** Yer kontrol noktaları ve parselasyon detay noktaları koordinatlarıyla TAKBİS'e uyumlu CAD tabanlı parselasyon haritasının bulunduğu WORM-CD,
- 17** Kontrol belgeleri ve kontrol raporu,
- 18** Teknik bilgi ve belgelerin döner sermaye bedeli ve döner sermaye kontrollük hizmet bedelinin tahsili



İşlemin Yapımına İlişkin Esaslar

- 1) Düzenleme sahası içine giren kadastro parsellerinin sınırları, aynı yere ait düzenleme sınır krokisine kadastro bilgi ve belgelerine göre ilgili kamu kurum veya kuruluşları/yüklenici serbest harita mühendislik büroları veya şirketleri tarafından işlenir.
- 2) Düzenleme sınır krokisine aktarılan kadastro parsellerinin yüzölçümleri hesaplanarak tapu kaydındaki tescilli yüzölçümleriyle karşılaştırılır. Yüzölçüm farkı, yanılma sınırları içerisinde değilse kadastro müdürlüğüne bildirilir ve bu genelgenin 10 maddesinin 22 nci fıkrasına göre düzeltilir.
- 3) Parselasyon nedeniyle açılacak harita B.Ö.H.H.B.Ü.Yönetmeliğindeki esaslara göre açılır.
- 4) Ada numaraları yapım sırasında Kadastro Müdürlüğünden alınır.
- 5) Kadastro görmeyen ve tescilli haritası olmayan yerlerle ilgili parselasyon haritaları sınırlandırma haritaları ile birlikte yapılabilir.
- 6) Üzerinde irtifak hakkı tesis edilmiş olan parselin parselasyon işlemleri sonucunda parçalara ayrılması durumunda, bu genelgenin 10 uncu maddesinin 40 ıncı fıkrasında belirtilen esaslara göre işlem yapılarak irtifak hakkı cetveli düzenlenir.
- 7) Parselasyona tabi parsellerin cinsinde tescilli yapı ve/veya beyanlar sütununda kayıtlı muhdesat bulunması durumunda bu genelgenin 10 uncu maddesinin 41 inci fıkrasına göre yapı-muhdesat cetveli düzenlenir.
- 8) Büyükşehir olan illerde, ilçe belediyelerince yapılan parselasyon haritalarına ait encümen kararının ve parselasyonun onayına ilişkin Büyükşehir Belediye encümen kararı aranır.

İşlemin Yapımına İlişkin Esaslar

9) Düzenleme ortaklık payı oranı, virgülden sonra altı basamak olarak belgesinde gösterilir.

10) İrtifak hakkı cetvelindeki irtifak hakkı ve yapı-muhdesat cetvelindeki taşınmazın cinsinde tescilli yapı, bu genelgenin 10 uncu maddesinin 21 inci fıkrasına göre durumuna uygun olarak parselasyon haritasında gösterilir.

11) 3194 sayılı Kanununun 18 inci maddesindeki "Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır." hükmüne göre parselasyon sırasında düzenleme sahasında yoldan ihdas yapılmayıp düzenleme ortaklık payı kapsamındaki yerlerde kullanılır.

12) İmar Kanununun 18 inci maddesi hükmünce, düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati hâlinde veya fiilî kullanım esasına göre müstakil hâle getirilebilir.

13) İmar Kanununun 18 inci maddesi hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla DOP alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, ilk uygulamadaki DOP oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave DOP kesintisi yapılabilir. (26/12/2019 tarihli ve E.4922678 sayılı Olur ile ek cümle) Bu şekilde ilave kesinti yapılan parseller var ise encümen kararında veya ilgili kurumun üst yazısında belirtilir.

14) Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için bedelsiz terk edilen veya bağışlanan alanların toplam parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki DOP oranına tamamlayan farkı kadar DOP alınabilir.

15) Parselasyon uygulama çalışmaları, güncel mahalle/köy idari birimlerine göre yapılır.



TEŞEKKÜRLER

Sabrınız ve Dikkatiniz için...