

Düzenleme Sahasının Tespit Edilmesi

(1) Düzenleme Sahası, 5 yıllık İmar Programına uygun olarak, uygulama yetkisine haiz birim tarafından tespit edilir.  
(2) İmar Planı içerisinde Düzenleme Sahaları tespit edilirken, Düzenleme Sahalarındaki DOP oranlarının mümkün mertebe dengeli olmasına dikkat edilir.

**İPUCU:**

İmar Planı onama sınırı bazında bir DOP hesabı yapılarak düzenleme sahalarının belirlenmesinde bu DOP oranı dikkate alınmalıdır. Bu da plan onama sınırı bütününde bir **plan analizi** yapılmasını zorunlu hale getiriyor. Plan Analizi; plan onama sınırı bazında plan kriterleri ile plana geçişin sağlandığı bölgeleri, plana geçilecek bölgelerdeki DOP alanlarını ve düzenleme sahalarının tespit edilmesini sağlayacak kapsamda olmalıdır.

Kadastral Verilerin Kadastral Müdürlüğünden Temin Edilmesi

(1) Taşınmaz sahipleri, taşınmaz sahiplerinin yetkilendirdiği kişi ya da firma yetkilisi veya uygulamayı yapan idare; arazi ve arsa düzenlemesine alınacak parsellerin mülkiyet bilgilerini almak için, ilgili kadastral müdürlüğe yazılı olarak başvurur. Düzenleme sınırı krokisi ve koordinatları veya arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak parsellerin listesi imza altına alınarak başvuru ekinde sunulur.

(2) Kadastral müdürlüğünce arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alana kısmen ya da tamamen giren parseller ve komşu parsellerin, uygulamaya esas onaylı mülkiyet haritaları, koordinatları ve yüzölçümleri hazırlanacak mülkiyet raporu ile birlikte başvuru sahibine teslim edilir.

(3) Mülkiyet raporunda;

a) Uygulamaya alınacak parsellerin listesi, koordinatları, mülkiyet haritası, yüzölçümleri,  
b) Hazırlanacak parselasyon planının hangi koordinat sisteminde hazırlanması gerektiği,  
c) Uygulama öncesinde parselasyon planı, ifraz, tevhit, terk gibi imar uygulamalarının yapıp yapılmadığı, yapılmış ise terk miktarları ve düzenleme ortaklık payı oranı,  
ç) Gerekliyse dönüşüm parametreleri ve benzeri bilgi ve belgeler ile uygulamada dikkat edilmesi gereken diğer hususlar, belirtilir.

(4) Parsellerin mülkiyet sınırlarında veya yüzölçümlerinde hataların bulunması halinde, bu hatalar ve uygulamada kullanılacak mülkiyet sınırları ile yüzölçümleri kadastral müdürlüğünce hazırlanacak raporda ayrıntılı olarak belirtilir.

(5) Uygulama işlemleri, kadastral müdürlüğünce imza altına alınan rapor, mülkiyet sınırları ve koordinatları ile parsel yüzölçümlerine göre yapılır.

Uygulamaya giren parseller içerisinde davalı parsellerin bulunması durumunda davanın malik ya da sınıra mı yönelik olduğu konusunda araştırma yapılarak taraflarının belirlenmesi gerekmektedir.

21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastral Kanunu kapsamında ilgili kadastral müdürlüğünce yüzölçümü düzeltilmesi yapılan parsellerde, bu düzeltmeye karşı dava açılmış olsa dahi, düzeltilmiş yüzölçümlerine göre uygulama yapılır. Parselasyon planının tesciline kadar geçen süreçte davanın sonuçlanmaması halinde; yüzölçümü düzeltilmesi yapılarak tahsis ve tescil edilen imar parselinin tapu kaydına, "Düzeltilme işleminin davalı olduğu ve düzeltilmiş yüzölçümüne göre imar uygulaması yapıldığı" şerh düşülür.

**İPUCU:**

Mülkiyet Raporunda uygulamada kullanılacak ada numaralarının da belirtilmesi gerekmektedir.

Düzenleme Sınırı ve Koordinatları Veya Düzenleme Yapılacak Parsel Listesi Kadastral Müdürlüğüne gönderilir.

Düzenleme sahası kapsamında kalan parsellerin daha önce uygulama görüp görmediği araştırılır ve uygulama görmüş olanların terk miktar ve oranları ile ilgili çizelge hazırlanır.

Düzenleme sahası kapsamında kalan parsellerde mülkiyet sınırlarında veya yüzölçümlerinde hata bulunup bulunmadığı denetlenir. Hata bulunan parseller için düzeltme mevzuatı çalıştırılır

Düzenleme sahası kapsamında kalan parseller için Yapı-Muhdesat ve İrtifak Hakkı Cetvellerinde kullanılacak bilgiler derlenir.

Düzenleme sahası kapsamında kalan parsellerin kesinleştirilmiş mülkiyet sınırları ve koordinatları ile yüzölçümleri tespit edilir.

Mülkiyet Raporu

İmar Planı verilerinin sayısal hale dönüştürülmesi

Çizgisel halde bulunan imar planı CAD yazılımları ile sayısal hale dönüştürülür.

**İPUCU:**

Çizgisel olan imar planlarının sayısal hale dönüştürülmesinde raster dönüşüm m0 miktarına ve daha önce işlem görmüş parsellerin imar adası hatlarına dikkat etmek gerekmektedir. Burada önemli olan yol akislerinin tanımlanması ve aynı imar adasının aynı hat tanımları ile gösterilmesidir.

Tkgm'nin 2019/13 sayılı genelgesi 28-B-(5) maddesinde tanımlandığı üzere aynı adayı oluşturmak amacıyla daha önce yapılan yola terk işlemlerindeki yol istikametinin kontrol edilerek ada hatlarının oluşturulması gerekmekte olup sayılaştırmadan gelen hatlar direkt doğru kabul edilmemelidir.

İmar Adaları Aplikasyon Krokilerinin Düzenlenmesi ve Aplikasyonlarının Yapılması

Aplikasyonu Yapılan İmar Adalarının Röleve Ölçülerinin Yapılarak İmar Ada Koordinatlarının Kesinleştirilmesi

Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

(1) İmar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.  
(2) İmar planlarında düzenleme sınırı ile ilgili herhangi bir belirtme olmaması durumunda, düzenleme sınırı;  
a) İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından,  
b) Yola cephesi olmayan parsel oluşturulmamak kaydıyla iskân sahası içindeki yollardan,  
c) Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları olsa dahi; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalıpta başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde,  
ç) Park, meydan, yeşil alan, rekreasyon alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık ve otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranına göre uygun görülecek yerinden, geçirilir.  
(3) Düzenleme sınırı; gerek görülmesi halinde kentsel dönüşüm alanı, orman, mera ve sit alanı gibi özel kanunlarla korunan alanların dış sınırından ve kıyı kenar çizgisinden geçirilebilir.  
(4) Düzenleme ortaklık payı oranını aşmamak kaydı ile düzenleme sahasına bitişik ancak başkaca bir düzenleme sahasına dâhil edilmesi ya da müstakil bir düzenleme sahası oluşturması mümkün olmayan parsel ya da parseller, imar planında düzenleme sınırı bulursa dahi, imar planı varsa düzenleme sahası dışında bırakılmaz.

Encümen Kararı 5	<p>Düzenleme Sahası ve Uygulama için Encümen Kararının Alınması</p>	
Şerh Konulması 6	<p>Tapu Kayıtlarında Belirtme Yapılması</p>	<p>(1) Mücavir alan içinde belediye encümeni kararı, dışında ise il idare kurulu kararı veya parselasyon planlarını yapan/yaptıran idarenin yazısı ile uygulamaya alınan taşınmaz malların ada ve parsel numaraları ilgili tapu müdürlüğüne gönderilerek, tapu kayıtlarına "3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine istinaden imar uygulamasına alınmıştır" belirtmesinin konulması istenir.</p> <p>(2) Tapu müdürlüğüne, düzenleme alanına tamamen veya kısmen giren bütün parsellerin sicillerinde, bunların imar uygulamasına alındığına dair gerekli belirtme yapıldıktan sonra ilgili idarece bu parsellerin ifraz ve tevhidine izin verilmez.</p>
Tapu Verilerinin Elde Edilmesi 7	<p>Tapu Verilerinin Tapu Müdürlüğünden Temin Edilmesi</p>	<p>(1) Taşınmaz sahipleri, taşınmaz sahiplerinin yetkilendirdiği kişi ya da firma yetkilisi veya uygulamayı yapan idarenin başvurusuyla, arazi ve arsa düzenlemesine alınacak parsellerin tapu bilgi ve belgeleri; onaylı olarak veya Tapu ve Kadastro Verilerinin Paylaşımı Hakkında Yönetmelik hükümlerince tapu müdürlüklerinden veya tapu verilerini almaya yetkili idare tarafından alınır.</p> <p><b>İPUCU;</b> Alınan tapu verilerinde hisse hatası gibi hataların varlığının tespit edilmesi durumunda ilgili Tapu Müdürlüğü ile diyaloga geçilerek hatanın kaynağının araştırılması ve mevzuatınca düzeltilmesi yazılı olarak istenir.</p>
Ayrırma Çapları 8	<p>Kısmen Düzenleme Sahasında Kalan Parsellerin Ayrırma Çaplarının Düzenlenmesi</p>	<p>(1) Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için ayırma çapı düzenlenir. (2) Çap üzerinde; parselin tescilli ve hesaplanan yüzölçümü, yüzölçümü farkı ve yanılma sınırı ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü, sınırları ve koordinatları gösterilir. Ayrırma çapları, parselasyon planıyla birlikte onaylanır. (3) Parselin düzenleme sınırı dışında kalan parçaları birden fazla ise her bir parça için ayrı bir ayırma çapına gerek olmayıp, bütün parçalar aynı ayırma çapında gösterilir. Bu durumda düzenleme sahası dışında kalan her bir parça, parsel numarası verilerek parselasyon planıyla birlikte tescil edilir. (4) Ayrırma çapı parselasyon planının bir parçası olup, ilgili idare kararında/onayında belirtilmesine gerek yoktur.</p> <p>Ayrırma çapı düzenlenen parsellerde düzenleme sınırının parsel sınırını kestiği noktalar ile ayırma hatlarının doğru olup olmadığı incelenir. Ayrırma çapı düzenlenen parseller için tescil bildirimini hazırlanır ve düzenleme dışında kalan kısım bir parça ise parsel numarası korunur, birden fazla parça ise o adanın ya da birimin son parsel numarasını takip eden numaralar verilir</p>
Bilgi Haritası 9	<p>Korunacak Bina ve Tabiat Varlıkları Tematik Bilgi Haritası</p>	<p>(1) Kat İrtifaklı ve Kat Mülkiyetli yapılar, (2) Kültür Varlığı olarak tescilli yapılar, (3) Tabiat Varlığı olarak tescilli tarihi mağaralar, kaya sığınakları, özellik gösteren ağaç ve ağaç toplulukları vb., (4) 2981 sayılı İmar Affı Kanununa göre müracaatlı yapılar, (5) İmar Planında korunması öngörülen yapı ve tesisler ile toplu yapı alanları, (6) Yönetmelik gereği korunması gereken yapılar.</p>
Bilgi Haritası 10	<p>Özel Bölge Tematik Bilgi Haritası</p>	<p>(1) Özel Çevre Koruma Alanı, (2) Kentsel SİT Alanı, (3) Doğal SİT Alanı, (4) Arkeolojik SİT Alanı, (5) Turizm Alanı, Turizm Gelişim Bölgesi Alanı vb., (6) Endüstri Bölgeleri, (7) Teknoloji Geliştirme Bölgeleri, (8) Serbest Bölgeler, (9) Organize Sanayi Bölgeleri, (10) Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri, (11) Toprak Koruma ve Zeytinlik Alanları, (12) Rezerv Yapı Alanları, (13) Riskli Alanlar, (14) Jeolojik Sakıncalı Alanlar, (15) Afet Bölgeleri, (16) Vakıf Arazileri, (17) Kıyı Alanları, (18) Diğer Özel Statülü Alanlar</p>

Sınırlı Ayni Haklara Yönelik  
Tematik Bilgi Haritası

- (1) Ayni İrtifak Hakları (Geçit Hakkı)
- (2) Daimi ve Müstakim tesis edilen diğer irtifak hakları (Üst Hakkı, Kaynak Hakkı)
- (3) Kamulaştırma Yöntemiyle tesis edilmiş irtifak hakları (Enerji Nakil, Doğalgaz vb. tesisler için kurulan geçiş hakları)
- (4) Gayrimenkul Mükellefiyetleri,
- (5) Medeni Kanundan önce kurulmuş haklar (Su Hakkı, Damlalık Hakkı, vb.)

DOP'tan Karşılancak Terke veya  
Tescile Konu Alanlar Tematik Bilgi  
Haritası

Düzenleme Sahası içerisinde Düzenleme Ortaklık Payının konusu durumunda olan alanların (Terke ve Tescile Konu) tematik gösterimi

İhdas Alanlarının Tespiti ve  
Değerlendirilmesi

- (1) İmar planı bulunan ve arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak alanlarda; kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, parselasyon planı yapılmadan önce 22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanununun 21 inci maddesi uyarınca ihdas edilemez ya da parselasyon planı ile belediye/köy tüzel kişiliği/Hazine adına ihdas edilerek parselasyon planına alınamaz. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır.
- (2) Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar Tapu Kanununun 21 inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Büyükşehir belediyesi olan yerlerde; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir. 3194 sayılı Kanunun 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. Ancak; 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 8. Maddesi kapsamında kalan alanların ya da Tescil Harici kalmış alanların, uygulama öncesinde ya da uygulama ile birlikte Hazine adına tescilli gerekmektedir.
- (3) Düzenlemeye giren tescil harici arazilerin tescili, parselasyon planı ile birlikte aynı anda yapılabilir. İmar planı onayı sürecinde ilgili kurumlardan uygun görüş alınması halinde, kurumlardan tekrar görüş alınmaksızın, parselasyon planıyla birlikte bu arazilerin tescili de Hazine adına gerçekleştirilir. Parselasyon planı ile birlikte tescil harici alanların Hazine adına tescil edilmesi durumunda, parselasyon planının onaylanarak askı işlemlerine başlandığına dair Milli Emlak Genel Müdürlüğüne bilgi verilir. Bu kapsamda kalan alanlar için İhdas Haritaları ve tescile konu olacak alanlar için Tescil Bildirimlerinin düzenlenmesi gerekir.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranının  
Hesaplanması

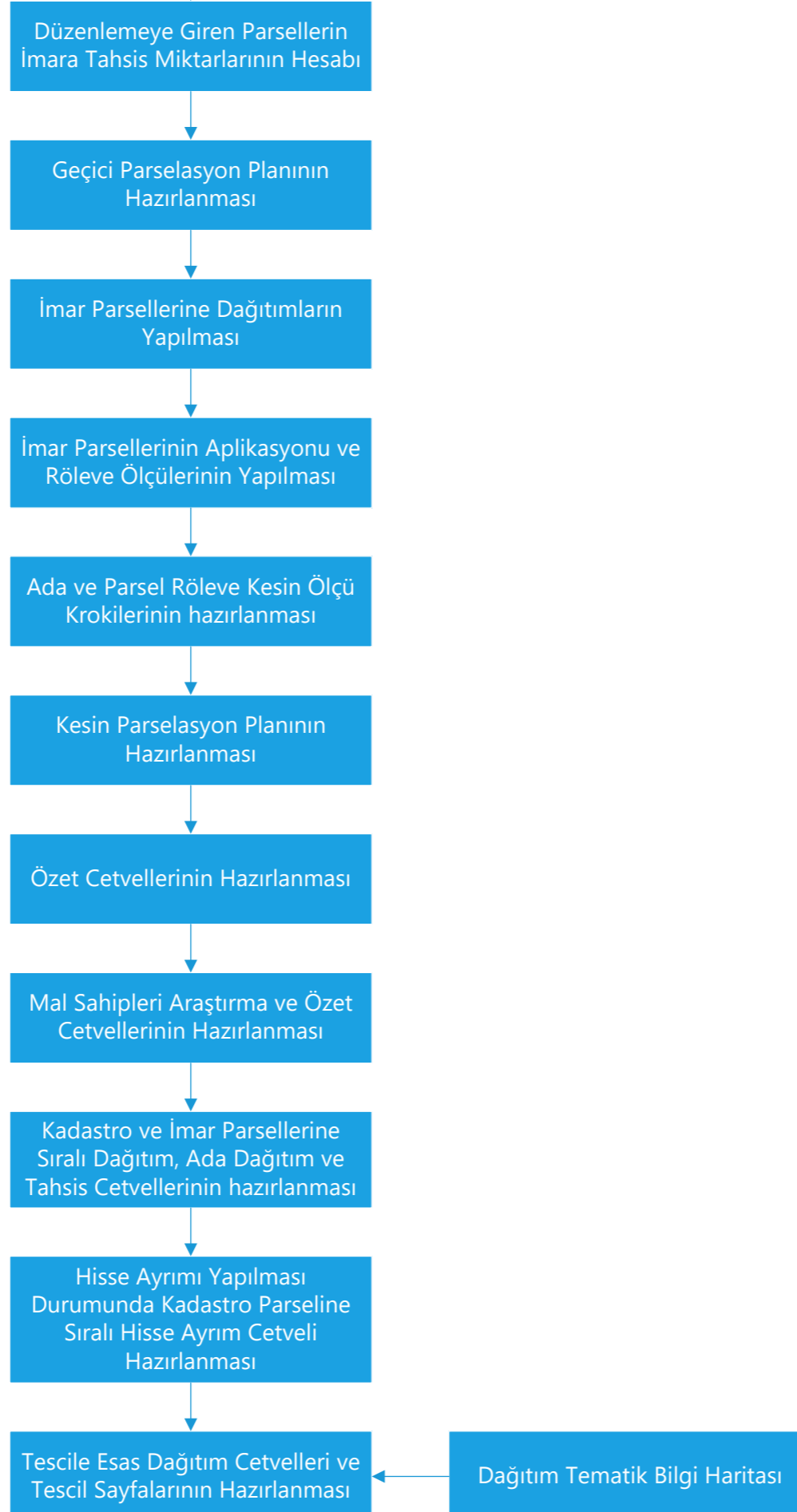
- (1) Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez.
- (2) Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:
  - a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.
  - b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları.
  - c) Pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları.
  - ç) Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları.
  - d) Otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol.
  - e) Kent meydanı, kent parkı, spor alanı.
  - f) Belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı.
  - g) Teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı.
  - ğ) Rekreasyon alanı, mesire alanları ve özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan.
  - h) Resmî kurum alanı.
  - ı) Diğer umumi ve kamu hizmet alanları.
  - i) Mezarlık, otogar alanı.

## DOP Hesabı



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

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

**\* Parselasyon ve Dağıtımda Dikkat Edilecek Hususlar:**

(1) İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:

- Düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, diğer parsellerin bulunduğu yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sağlanır.
- Parselasyon planıyla; imar planına, imar planında aksine bir hüküm yoksa, imar mevzuatında belirtilen minimum parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.
- İmar plânı ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların, asgari parsel büyüklüğünü sağlaması kaydıyla, tam ve hissesiz bir imar parseline denk gelmesi sağlanır. Asgari parsel büyüklüğünün sağlanamaması halinde, 16 ncı maddede belirtilen hükümlere göre tahsis ve bedele dönüştürme işlemleri yapılabilir.
- Kamu yatırımlarının yürütülmesi amacıyla, kamu kurumlarına ait taşınmazdaki hisseler müstakil bir imar parselinde toplanabilir.
- Düzenleme sahasında kalan hisseli arazi ve arsalar, hisse sahiplerinin muvafakatı halinde veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde muvafakat aranmaksızın; imar planında aksine bir hüküm yoksa imar mevzuatında belirtilen asgari parsel büyüklüğünü sağlamak kaydıyla müstakil hale getirilebilir. İlgili idarece fiili durumun oluştuğuna dair mahallinde yapılan tespit, özel parselasyon krokileri, emlak vergisi kayıtları, belediyesince hazırlanmış çap ve benzeri diğer belgelerin değerlendirilmesiyle hazırlanan ve imza altına alınan tutanak belediyesinde belediye başkanınca, diğer yerlerde ilgili birim amirince onaylanır. Bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi durumunda, müstakil parseller oluşturulabilir.
- Taşınmaz sahibine tahsis edilen miktarın asgari imar parsel alanından küçük olması veya diğer teknik ve hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi halinde, bu miktar mümkün mertebe tek bir imar parseline hisselendirilir.
- İmar planına ve mevzuatına uygun olması kaydıyla arazideki mevcut yapılaşmalar dikkate alınarak imar parselleri oluşturulur.

**\* DOP'tan Tescile Konu Edilecek Alanlar:**

- Belediye hizmet alanı, semt spor alanı, belediye kreş alanı, pazar yeri, şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, tescile konu otoparklar, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanı, mezarlık alanı ve belediyelerin hizmet verdiği diğer alanlar *belediyesi adına*, kalan alanlar *Hazine adına* tescil edilir. Belediyesi adına tescil edilecek alanların büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde kalması halinde, Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen; büyükşehir belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan alanlarla, şehrin bütününe hizmet eden sosyal donatı alanları büyükşehir belediyesi adına, diğer alanlar ilçe belediyeleri adına tescil olunur.
- Spor alanı, teknik altyapı alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar Hazine adına imar planındaki kullanım vasfıyla tescil edilir. Bu alanlar Hazine tarafından, imar planındaki kullanım amacıyla kullanılması şartıyla, belediyesince hizmet verilmesinin planlanması halinde belediyeye devir veya tahsis, diğer kamu kurumlarınca hizmet verilmesinin planlanması halinde ise, hizmeti verecek kamu kurumuna tahsis edilir.

**\* Korunması Gereken Yapılar ve Alanlar:**

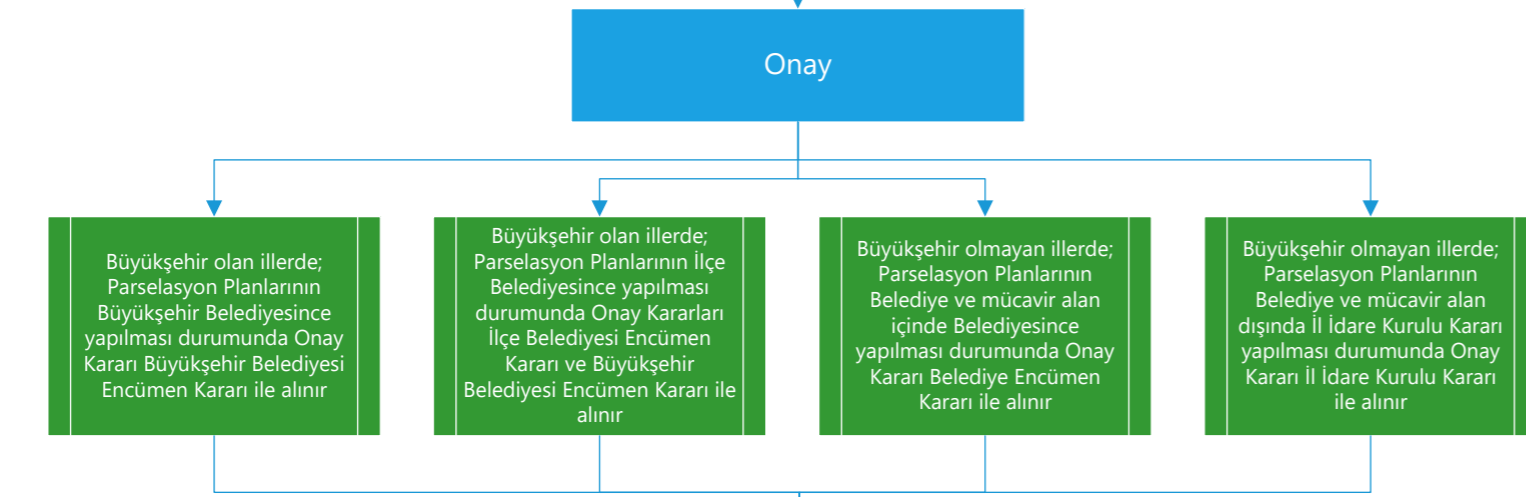
- İmar planı ve mevzuatına göre muhafazasında sakınca olmayan yapılar arazide ölçülerek, uygulama sonucunda, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, mümkünse müstakil olarak bir imar parseli içerisinde bırakılır.
- Üzerinde korunacak tescilli yapı bulunan parsel ya da parsellerde; tescilli yapı ve koruma alanı, bir imar parseli içerisinde kalacak şekilde düzenleme ortaklık payı alınır.
- 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında; korunacak alanlarda yapılacak her türlü arazi ve arsa düzenlemesinde, uygulama yapan ya da onaylayan idare tarafından korunan alanlardan sorumlu kurum, kurul ve komisyonların uygun görüşü alınmadan, uygulama dosyası tescil işlemi için tapu müdürlüğüne gönderilmez.

**\* Kat Mülkiyetine Konu Alanlar:**

- Parselasyon planları yapılmış alanlarda yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilen imar parselleri kat mülkiyetine esas olmak üzere hisselendirilebilir.
- Hisselendirme, imar parselinin yüzölçümü payda kabul edilerek, hisse sahiplerine ait yüzölçüm miktarı hisse kabul edilerek kat mülkiyeti uygulanmak üzere yapılır.
- Hisselendirme, ana yapı veya yapıların toplam inşaat alanları, bağımsız bölüm adetleri veya cinsleri ile orantılı olarak hesaplanır.
- Farklı kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu parseller birbirleri ile birleştirilmeksizin uygulamaya alınarak aşağıdaki usullere göre dağıtım tabi tutulur:
  - Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu parsellerin imar uygulaması sırasında müstakil bir imar parseli oluşmadığı durumlarda, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu taşınmazın ana gayrimenkulüne, öncelik sırasına göre;
    - Tescil harici alanlardan, Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek, bu hisseler karşılık gelen alanların yapı sahiplerine rayiç bedeli üzerinden satılması suretiyle,
    - Kesinti yapılamayan parselde denk gelen miktarı bedele dönüştürmek suretiyle,
- imar parseli oluşturulur.
- Bu maddeye göre yapılacak bedel takdirleri ve bu bedellere itiraz şekilleri Kamulaştırma Kanunu hükümlerine tâbidir.
- Hisselendirilmiş parselin tapu sicilindeki beyanlar hanesine "3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesindeki kat mülkiyeti esas uygulanmıştır" ibaresi yazılır.
- Ana yapının veya yapıların inşaatı ve kullanılması gibi hususlarda 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri uygulanır.

Parselasyon Planı Paftası 16	<p>Parselasyon Planı Paftalarının Hazırlanması</p>	<p>(1) Paftalar, uygulama imar planlarına uygun olarak, 30/4/2018 tarihli ve 2018/11962 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğine göre açılır ve 1/1000 ölçeğinde çizilir. İmar yollarının dengelemeleri imar planında gösterilen genişliklere göre yapılır. Kesik çizgiler ile gösterilen kadastro parselleri ile imar ada ve parselleri, ada/parsel numaraları, düzenleme sınırı, imar planındaki kullanım kararları, yol genişlikleri gösterilir.</p>
Açıklama Raporu 17	<p>Açıklama Raporunun Hazırlanması</p>	<p><b>*Parselasyon Planı Açıklama Raporu;</b> Parselasyon Planlarına ait tüm teknik ve hukuki evraklar dosya halinde Açıklama Raporu ile birlikte dilekçe ekinde ilgili idaresine sunulur. Açıklama Raporunda; Bu aşamaya kadar anlatılan tüm hususlara ayrıntılı bir biçimde yer verilir. (Örnek-1)</p> <p>(1) Parselasyon planı açıklama raporuna ilişkin esaslar şunlardır: a) Mülkiyet durumu ile ilgili; düzenlemeye giren parsellerin sayısı ve toplam alanı, özel kanunlarla korunan parsellerin bulunup bulunmadığı ve adedi, ayırma çapı sayısı, daha öncesinde İmar Kanununun 15 inci 16 ncı ya da 18 inci maddeye göre uygulaması yapılmış parseller ve terk oranları, bağışlanan ve kamulaştırılan alanlar ile arazideki fiili durum, b) İmar planı ile ilgili; parselasyon planının dayanağı olan uygulama imar planının onay ve kesinleşme tarihleri, aslı ya da aslı gibidir onaylı imar planı ve plan notları, c) Düzenleme ortaklık payı oranı ile ilgili; düzenleme sınırının geçirilmesiyle ilgili açıklamalar, umumi ve kamu hizmet alanlarıyla, tahsis alanlarının miktarı, düzenleme ortaklık payı oranı, düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılmayan parseller ve bu parsellerden neden kesinti yapılamadığı, ç) Dağıtımla ilgili; tahsis yapılırken nelere dikkat edildiği, dağıtımın düzenlemeye giren parselin bulunduğu yere yapılıp yapılmadığı, yapılamayanlar varsa gerekçeleri, hisse çözümü yapılmış ise dayanağı, d) Uygulama sonrası oluşan durum ile ilgili; düzenleme sınırı ve imar ada sınırlarını gösteren uydu görüntüsü, toplam imar ada ve parsel sayısı ile imar planındaki tüm kullanım alanlarının sayısı, uygulamayı açıklayan teknik raporda belirtilir.</p>
Parselasyon Dosyası 18	<p>Parselasyon Planı Dosyasının Oluşturulması</p>	<p><b>(1) Parselasyon planları aşağıdaki hesap ve belgelerle birlikte kontrol edilmek ve onaylanmak üzere ilgili idareye sunulur:</b> a) Parselasyon planı açıklama raporu. b) Değişiklik haritaları yapım ve kontrol bilgileri formu. c) 1/1000 ölçekli aslı gibidir onaylı uygulama imar planı ve sayısal verileri. ç) Son 6 ay içinde alınmış takyidatlı tapu kayıtları. d) İlgili kadastro müdürlüğünden 11 inci maddeye göre alınan onaylı mülkiyet raporu ve ekleri. e) Uygulamanın talep üzerine yapılması durumunda; 1) Özel ve tüzel hukuk kişileri tarafından talep ediliyorsa, taşınmaz sahipleri tarafından uygulamayı yapan harita mühendisine verilmiş vekâletname/sözleşme. 2) Kamu kurumları tarafından yüklenici firmalara yaptırılıyorsa, yüklenici firmanın yetkilendirme yazısı veya aralarındaki sözleşme. f) Düzenleme sınır krokisi. g) Ada bölüm krokisi. ğ) Düzenlemeye kısmen giren parseller varsa ayırma çapı ve tescil bildirimini. h) Varsa ihdas krokisi ve koordinatları. ı) Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) hesabı. i) Özet cetveli (Ek-1). j) Mal sahipleri araştırma ve özet formu (Ek-2). k) Tescile esas dağıtım cetveli (Ek-3). l) Tescil sayfası (Ek-4). m) Alan hesapları ve dengelemeleri. n) Ada röleve krokileri. o) Parselasyon planı paftası. ö) Parselasyon planının sayısal verileri. p) İmar planında hüküm bulunması veya sit alanları, orman, mera ve benzeri konularda özel kanunlarla korunacak alanların bulunması durumunda, ilgili kurum/kurul görüşleri.</p>
İlgili İdarece Kontrol 19	<p>Parselasyon Planının Kontrolü</p>	<p>(1) Parselasyon planlarının imar planlarına uygunluğu, düzenleme sınırının geçirilmesi, düzenleme ortaklık payına ilişkin ve düzenlemeye giren parsellerin dağıtımı ile ilgili hususlar 25 inci maddede belirtilen parselasyon planını onaylamaya yetkili idareler tarafından imar mevzuatına göre kontrol edilir.</p>





(1) İdare ya da taşınmaz sahipleri tarafından yetkilendirilen harita mühendisi tarafından hazırlanan ve imzalanmış dokümanları içeren parselasyon planları, onamaya yetkili idareye sunulur. Parselasyon planlarının idarece uygun bulunması durumunda, idarenin görevlendirdiği onaya yetkili harita mühendisleri tarafından imzalanır. DOPO hesabı ve tescile esas dağıtım cetveli onay yapacak idarenin birim amiri tarafından ayrıca onaylanır ve idarenin yetkili amiri tarafından imzalanarak onamaya yetkili karar organına sevk edilir.

(2) Parselasyon planları, parselasyon planına ait belgelerle beraber; büyükşehirlerde, Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında parselasyon planlarının büyükşehir belediyesince yapılması halinde büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; parselasyon planlarının ilçe belediyesince yapılması halinde, ilçe belediye encümeni kararı ve büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; diğer belediyelerde, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni kararı; dışında ise il idare kurulu kararı veya parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarenin onayından sonra yürürlüğe girer.

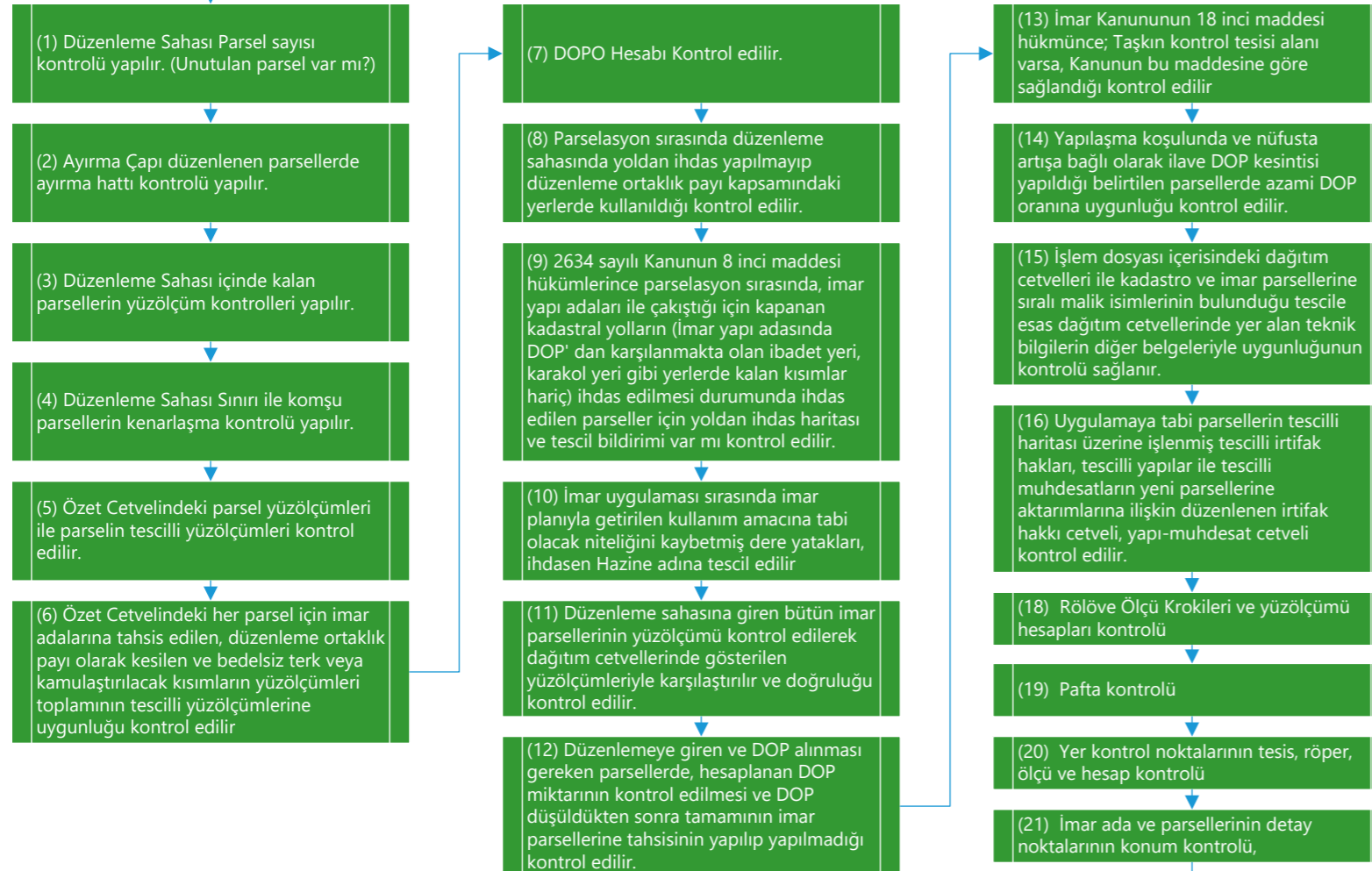
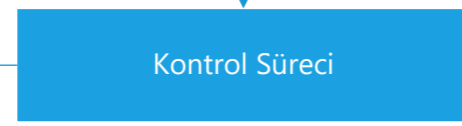
(3) Parselasyon planları bir ay müddetle onaylayan idaresine göre belediyede ya da valilikte askıya çıkarılır ve eş zamanlı olarak internet sitesinde yayımlanır. Ayrıca belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutad vasıtalarla da duyurulabilir.

(4) Üçüncü fıkrada belirtilen sürenin sonunda itiraz olmaması durumunda parselasyon planları kesinleşir. İtiraz olması durumunda ise itirazlar ilgili idare tarafından değerlendirilir. İtirazların uygun bulunmaması durumunda, gerekçelerin belirtildiği ilgili idare kararıyla parselasyon planları kesinleşir. İtirazların uygun bulunması durumunda, gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra tekrar hazırlanan parselasyon planı, ilgili idare tarafından onaylanarak askı ve kesinleşme süreci yeniden başlatılır. Parselasyon planında, herhangi bir sebeple değişiklik olması durumunda, bu süreçler tekrarlanır.

(5) Düzenleme sahasındaki maliklerin detaylı bilgilendirilmesi amacıyla, üçüncü fıkrada belirtilen askı işlemi öncesinde uygun bulunacak sürelerde ve yerlerde idarece ön askı işlemi ya da işlemleri yapılabilir. Bu işlem zorunlu olmayıp, idarenin gerek görmesi halinde bilgilendirme ve hizmet kalitesini artırmak amacıyla uygulanabilir.



(1) Düzenleme alanının büyüklüğü, parsel maliki ve parsellerdeki hissedar sayısının çokluğu, bu kişilerin buldukları yer itibarıyla birbir tebligat yapılamaması ya da adres kayıt sisteminde kayıtlı olduğu yerde bulunmaması gibi nedenlerle karşılaşılabilecek zorluklar dikkate alınarak parselasyon planlarının bir ay müddetle ilgili belediyede ya da valilikte askıya çıkarılması, internet sitesinde yayımlanması, belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutad vasıtalarla da duyurulması ile düzenleme sahasındaki taşınmaz maliklerine tebliğ edilmiş sayılır.



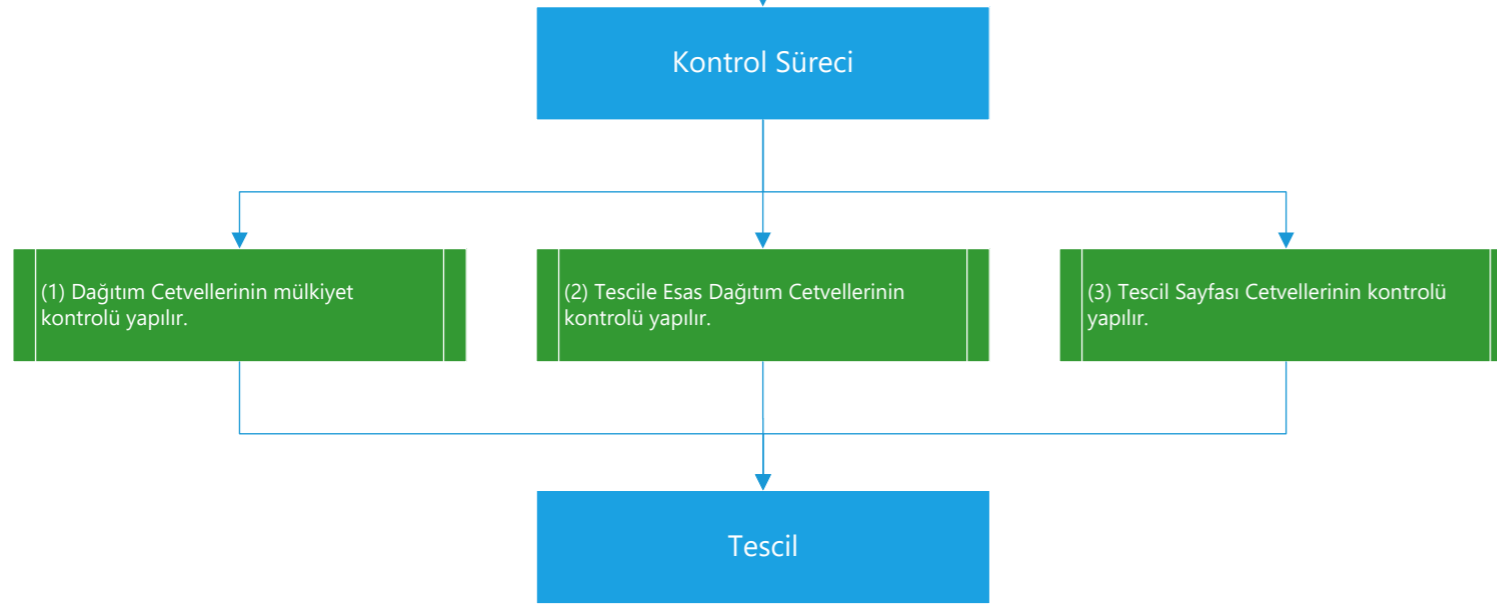
(1) İlgili idare onay/kararı ve askı işlemlerinden sonra kesinleşen parselasyon planı, tapu ve kadastro mevzuatına göre; ilgili kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanır ve tapu müdürlüklerince tescil edilir.

(2) Parselasyon planlarının ilgili kadastro müdürlüğünce büro kontrollerinin yapılmasına müteakip, düzenleme alanına giren bütün ada ve parseller ile umumi hizmetlere ayrılan alanlar, parselasyon planındaki köşe noktalarına ait koordinatlarına göre sorumlu mühendisi tarafından araziye aplike edilir. Arazi kontrollerinin ilgili kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek herhangi bir hata ve eksiklik tespit edilmemesi halinde parselasyon planları kontrol ve tescil işlemleri için ilgili tapu müdürlüğüne sevk edilir. Kadastro kontrollerinde istenen bilgi ve belgeler;

(1) Kesinleşen parselasyon planlarının kontrol ve tescili için, ilgili kadastro müdürlüğüne aşağıdaki bilgi ve belgelerin gönderilmesi gerekir:

- Parselasyon planı dosyasında bulunması gereken dokümanlar.
- Bakanlık, yetkili idare, belediye veya il encümenince parselasyon planının onayına ilişkin kararın/onayın onaylı örneği.
- İşlemin yüklenici serbest çalışan mühendis tarafından yapılması halinde; büro tescil belgesi, tip sözleşme, sözleşmeye ilişkin damga vergisinin ödendiğine dair belge.
- Global Navigasyon Uydusu Sistemi (GNSS) ve Gerçek Zamanlı Kinematik (GZK) ölçmelerinde orijinal veri kayıt dosyası ve çizelge.
- Parselasyon planı paftası.
- Yeni üretilen yer kontrol noktalarının; ölçü ve koordinat hesapları, koordinat özet çizelgesi ve röper krokileri.
- Yer kontrol noktaları ve parselasyon detay noktaları koordinatlarıyla Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine uyumlu Bilgisayar Destekli Tasarım (CAD) tabanlı parselasyon planının bulunduğu worm-cd.
- Yapı-muhdesat bulunan parsellerde yapı-muhdesat cetveli (Ek-5).
- İrtifak hakkının geçtiği parsellerde irtifak hakkı cetveli (Ek-6).
- Fen klasörü.
- Tapu ve Kadastro mevzuatı uyarınca istenilecek diğer belgeler. (2019/13 sayılı Genelgede tanımlanmıştır)

1) Değişiklik Haritaları Yapım ve Kontrol Bilgileri (Ek-10),  
 2) Bakanlık, yetkili idare, belediye veya il encümenince parselasyon planının onayına ilişkin kararın/onayın onaylı örneği,  
 3) Büyükşehir olan illerde, ilçe belediyelerince yapılan parselasyon haritalarına ait encümen kararı ve parselasyonun onayına ilişkin Büyükşehir Belediye encümen kararı,  
 4) İşlemin yüklenici serbest çalışan mühendis tarafından yapılması halinde; büro tescil belgesi, tip sözleşme, sözleşmeye ilişkin damga vergisinin ödendiğine dair belge,  
 5) Yeni üretilen yer kontrol noktalarının; ölçü ve koordinat hesapları, koordinat özet çizelgesi ve röper krokileri,  
 6) Düzenleme sahası krokisi, ayırma çapı ve ayırma çapına ilişkin tescil bildirim,  
 7) Ada bazında düzenlenen rölöve ölçü krokileri,  
 8) DOP, özet, tahsis, dağıtım cetvelleri,  
 9) Tescile esas dağıtım cetvelleri, tescil sayfası,  
 10) Fen klasörleri,  
 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),  
 16) Yer kontrol noktaları ve parselasyon detay noktaları koordinatlarıyla TAKBIS'e uyumlu CAD tabanlı parselasyon haritasının bulunduğu WORM-CD,  
 17) Kontrol belgeleri ve kontrol raporu,



(1) Tescil işlemi için tapu müdürlüklerine gönderilen parselasyon planlarındaki dağıtım cetvellerine uygun olarak, tapu sicilinde, tescilli yapılan parsellerin cinsine; özel kullanım alanı olanlara arsa, umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara imar planındaki kullanım kararı yazılır.

(2) Düzenlemeye giren parseller üzerindeki irtifak hakkı, geçit hakkı ve benzeri aynı haklar ve korunması gerekli yapıların bulunduğu alanlar, parselasyon planında bulunduğu yere üzerindeki şerhler ve beyanlar ile birlikte ilgili kurum adına aktarılır ve tahsis edilir. Bu alanların imar planında yol, park, meydan gibi tescile konu olmayan umumi hizmet alanlarına denk gelmesi halinde; aynı haklar ve korunması gerekli yapının bulunduğuna dair şerhler/beyanlar taşınarak, bu haklar ile şerhe/beyana konu olan alanlar imar planındaki vasfıyla tescil edilir.

(3) Tescile tabi olmadığı halde, imar mevzuatı gereği yapılaşma hakkı verilen, ruhsata tabi yapıların yapılabileceği umumi ve kamu hizmet alanları imar planındaki vasfıyla tescil edilir. Bu alanlar ve üzerindeki yapılar, bölgede yaşayan insanların ortak kullanımı dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz özel mülkiyete konu edilemez.

(4) Tapu Kanununun 21 inci maddesi hükümlerine göre kapanan imar ve kadaströ yolları nedeniyle imar mevzuatına uygun müstakil imar parseli oluşturulabilen alanlar ve plan gereği umumi ve kamu hizmet alanlarına terk edilen alanlardan belediye adına tescil edilebilecek diğer alanların tescil işlemi; bu alanların cephe aldığı yol da dikkate alınarak, Belediye Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve bu kanunlar uyarınca alınmış düzenleyici meclis kararlarına göre sorumluluk verildiği belediye adına gerçekleştirilir. Bu alanlara hiçbir şekilde imar plan değişikliği ile özel mülkiyete konu fonksiyon getirilemez. Umumi ve kamu hizmet fonksiyonu dışında kullanılmayacağı, tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılır.

İşlem dosyası içerisindeki dağıtım cetvelleri ile kadaströ ve imar parsellerine sıralı malik isimlerinin bulunduğu tescile esas dağıtım cetvellerinde yer alan mülkiyet ve hisse bilgilerinin ve tescil sayfası belgesinin kontrolü tapu müdürlüğünce yapılır.

Mülkiyet Raporu örneği belge ekindedir.

Açıklama Raporu örneği belge ekindedir.

Teknik Rapor örneği belge ekindedir.(15-16. madde uygulanması durumunda düzenlenecek)