

# **ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

**MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**  
**Harita ve Emlak Dairesi Başkanlığı**



**3194 sayılı İmar Kanununun  
18. Maddesi Uyarınca Yapılacak  
Arazi ve Arsa Düzenlemesi**

# NEDEN ÇŞB ?



29.06.2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 2 nci maddesinin (ç) bendi;

Her tür ve ölçekteki fiziki planlara ve bunların uygulanmasına yönelik temel ilke, strateji ve standartları belirlemek ve bunların uygulanmasını sağlamak, Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapı, milli güvenliğe dair tesisler, askeri yasak bölgeler, genel sığınak alanları, özel güvenlik bölgeleri, enerji ve telekomünikasyon tesislerine ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak ve başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarelerce ruhsatlandırma yapılmaması halinde resen ruhsat ve yapı kullanma izni vermek.

## Bitti mi? HAYIR, devamı var...

ğ) Gecekondu, kıyı alanları ve tesisleri ile niteliğinin bozulması nedeniyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerde yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamalarında idarelerce uyulacak usul ve esasları belirlemek; Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini artırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanlarına dair her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerinin gerçekleştirilmesini sağlamak, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyeti kurulmasını temin etmek; 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin her tür ve ölçekte etüt, harita, plan ve parselasyon planlarını yapmak, yaptırmak, onaylamak, ruhsat işlerini gerçekleştirmek, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmasını sağlamak.

h) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince hazırlandığı veya hazırlatıldığı halde yetkili idarece üç ay içinde onaylanmayan etüt, harita, her tür ve ölçekteki çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin Bakanlığa teklifte bulunması üzerine bedeli mukabilinde yapmak, yaptırmak ve onaylamak, başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde yetkili idarece verilmemesi halinde bedeli mukabilinde resen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ile işyeri açma ve çalışma ruhsatını vermek.

# Mülkiyet Hakkı

- ANAYASA ;
- Madde 35 – Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir.

Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

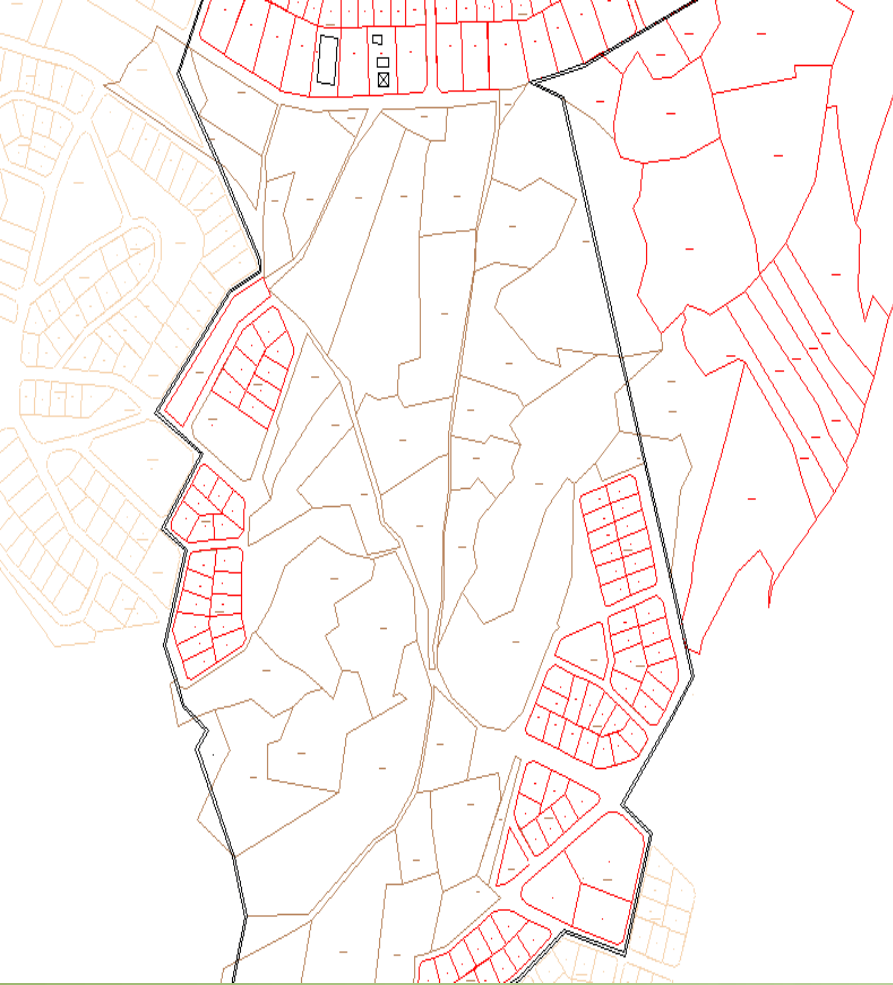
Mülkiyet hakkının kullanılmasında toplum yararına aykırı olamaz.

**Nedir bu 18. madde, ne işe yarar, nerelerde ve nasıl uygulanır ?**

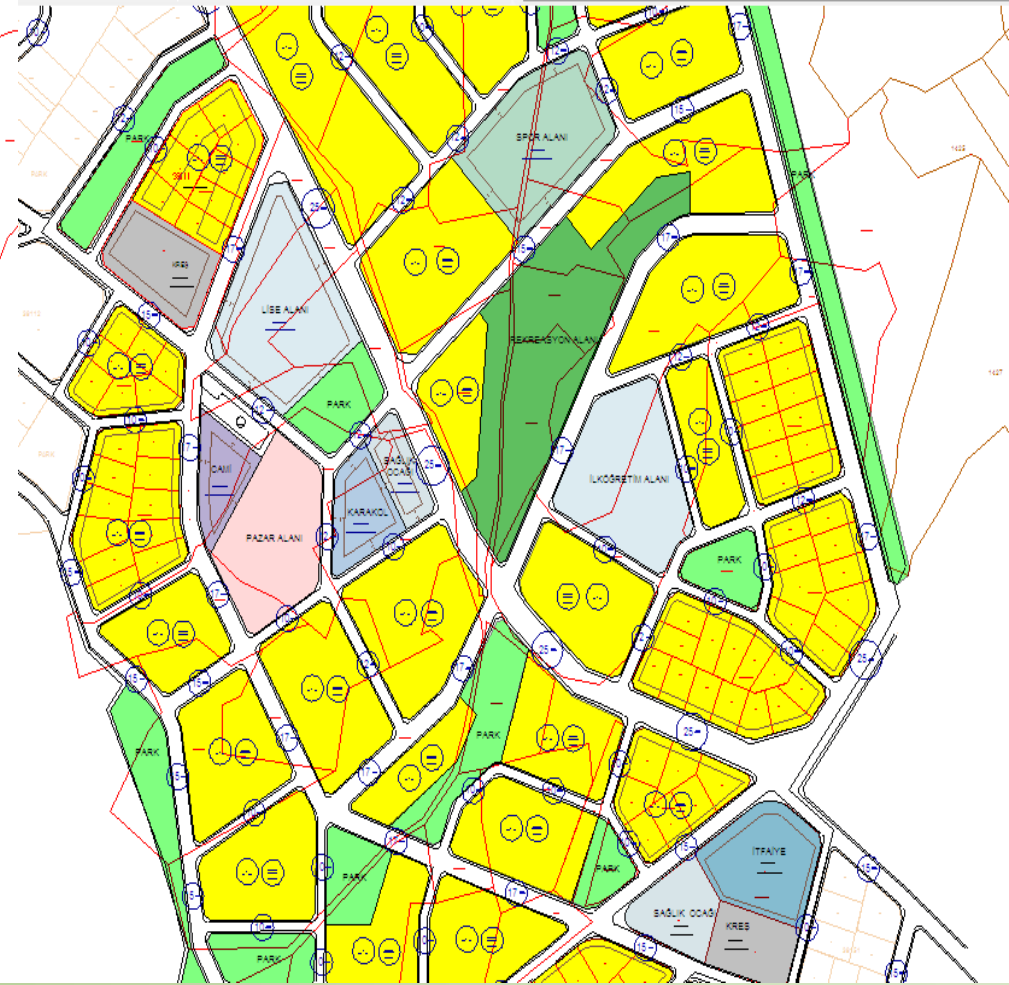
**«İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik»  
2. maddesine göre;**

**→ 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemesi “Belediye ve mücavir alan sınırları ile bu sınırlar dışında düzenlenmiş uygulama imar planı alanları içindeki, binalı veya binasız arazi ve arsa düzenlemelerini kapsar.”**

# KADASTRAL DURUM



# İMAR PLANI



## **3194'ün 15 ve 16. maddeleri ne işe yarar, niye, nasıl ve hangi durumlarda uygulanır?**

3194 Sayılı İmar Kanununun 15. maddesi; plansız alanlar imar yönetmeliğinin 4. bölüm, 5. bölüm ve 6. bölüm kapsamındaki yerler ile imar planı bulunup arazi ve arsa uygulaması yapılmış alanlarda uygulanır.

3194/15. maddenin 2. bendi ne diyor;

«imar parselasyon planları tamamlanmış olan yerlerde ifraz ve tevhidin bu planlara uygun olması şarttır»

➔ Yani aslında bize 15 uygulamasının nerelerde yapılabileceğini söylüyor.



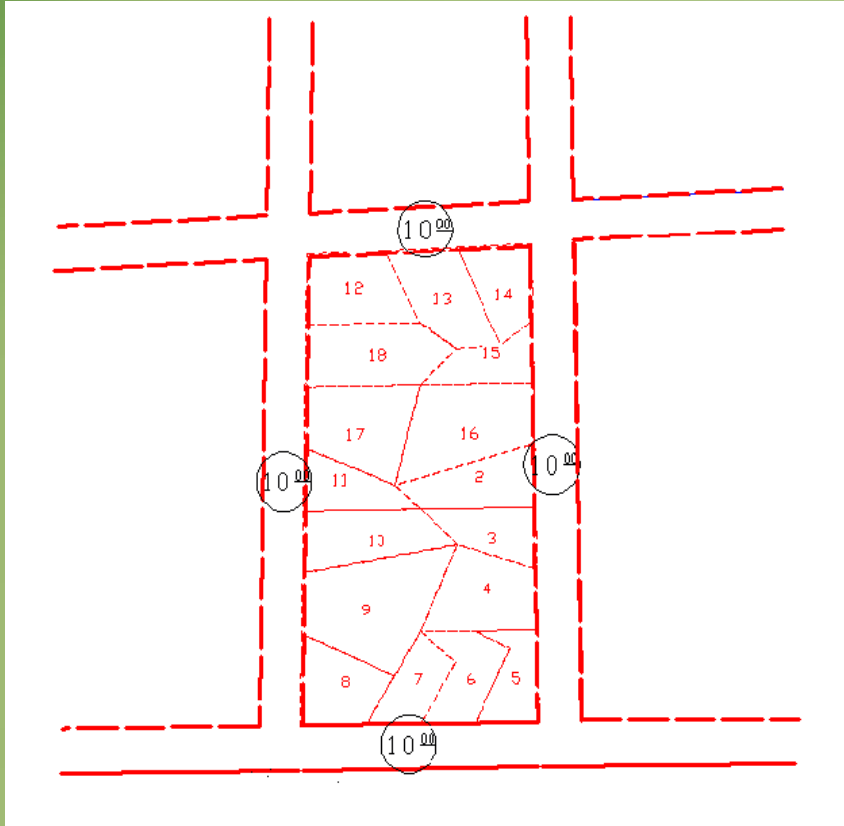
## **Peki, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 19. maddesine bakalım;**

- **Madde.19 / Parselasyon planı, ifraz-tevhit ve istisnalar**
- 1. Her türlü imar adasında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz.
- 2. Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar, bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.
- 3. Yapı nizamı inşaat taban alanı oranı ile belirlenen yerler ile plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan yerlerin dışında, ayırık ve blok nizamına tabi imar parselasyon planı varsa imar parsellerinin tevhibi halinde elde edilecek yeni inşaat taban alanı, parsellerin tevhibi öncesi ayrı ayrı haklan olan inşaat taban alanlarının toplamını geçemez.
- 4. (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Ayırık yapı nizamına tabi olup, imar planı ile farklı yükseklik veya kullanım kararları getirilmiş imar parselleri tevhit edilemez. Aralarında (3.00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parselleri tevhit edilemez.

# Peki yapılıyor mu? YAPILIYOR, ne oluyor yapılanca?

Yola terk yapılarak oluşan plan

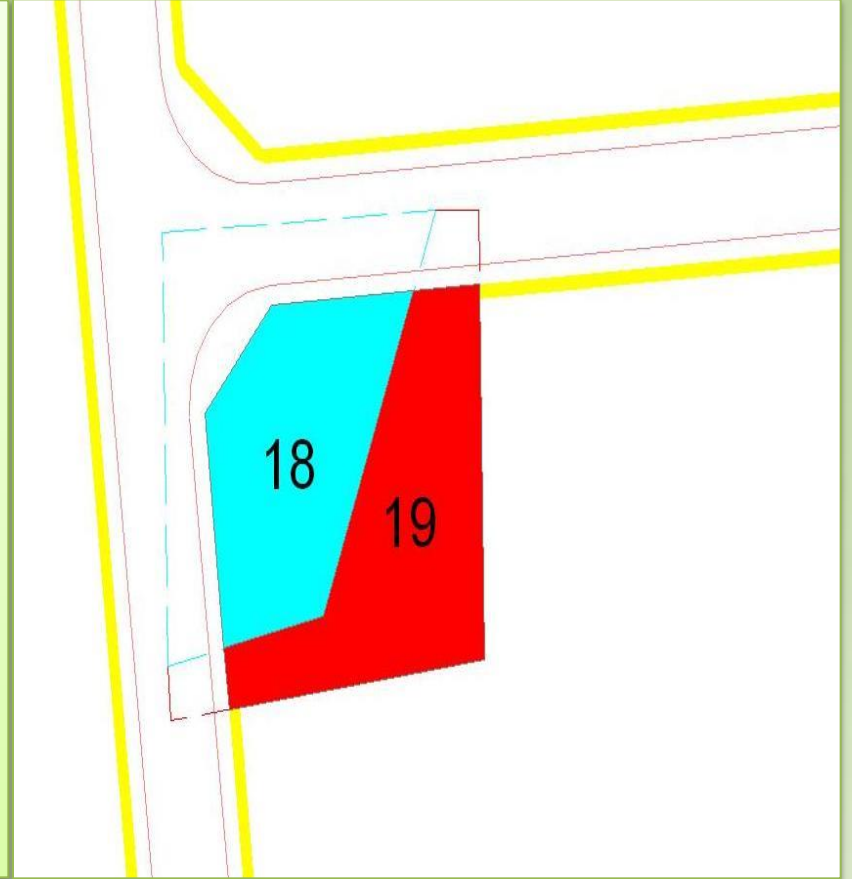
15 ve 16. madde uygulaması sonucu oluşan doku



- 3194'ün 16. maddesinin uygulanabilmesi için uygulamaya konu olan alanda 18. madde uygulamasının yapılmış olması gerekir.

İmar parseli olarak şuyulandırıldığı görülmesine rağmen, 18 ve 19 sayılı parsellerin muvafakati olmadan parsellerin birleştirilmesi mümkün olmamaktadır.

Hisse çözümü söz konusu olmadığı için mahkemeler bu talepleri ret etmektedir.



## 18. Madde uygulaması sonucu oluşan hisseli parsele bakalım;

45 no'lu parsel 18. madde uygulaması sonucu hisseli olduğundan mahkemeye başvurularak şuyun izalesi davası açılabilir.



**3194 sayılı İmar Kanununun 16. maddesinin uygulanabilmesi ve son bendinin anlamlı olabilmesi için örneklerden de görüleceği üzere uygulamanın arazi ve arsa düzenlemesinden gelmesi gerekir.**

# !! DÜZENLEME SAHASI ve DÜZENLEME SINIRI

- **Düzenleme Sahası** : Sınırı tespit edilerek, düzenlenmesine karar verilen sahadır.
- **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.

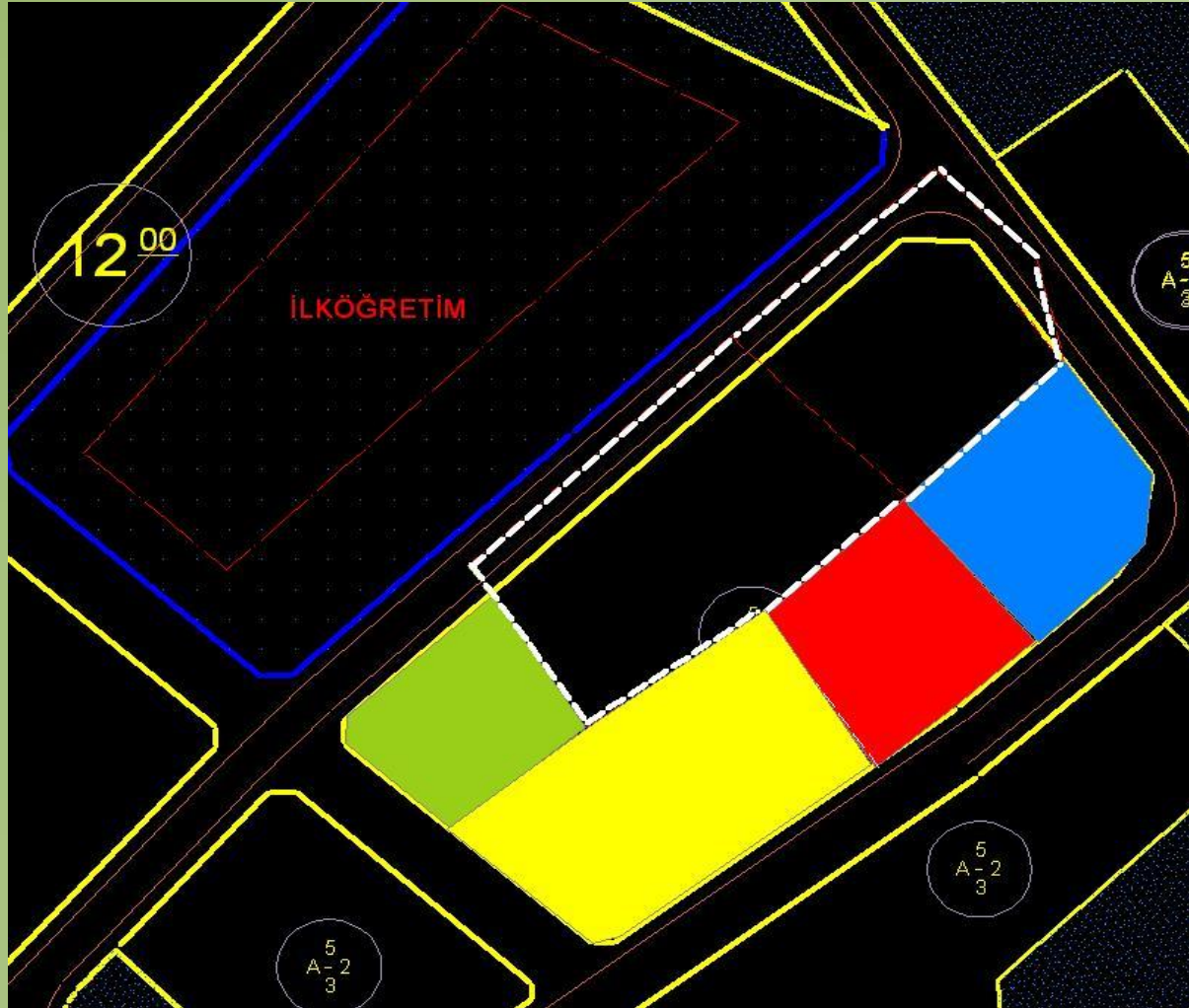
Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında valilikler, il daimi encümeni kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı, konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme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

(Kanunun 10. Yönetmeliğin 5. maddelerinden)

- **DÜZENLEME SINIRININ GEÇİRİLMESİ** (yönetmelik 6. madde)
  - İskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından
  - İskân sahası içindeki yollarda yol ekseninden **(NEDEN ?!)**
  - 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. **(nerden geliyor bu hüküm?)**
  - 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 SINIRI KİM TARAFINDAN BELİRLENİR ?**

**Düzenleme sahası bir yapı adasından küçük olamaz. Ancak yapı adasının büyük bir bölümü imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle yeniden düzenlemesine gerek yoksa geri kalan kısımda uygulama yapılabilir. (yönetmelik 5. madde)**





# TKGM GENELGE 2010/22

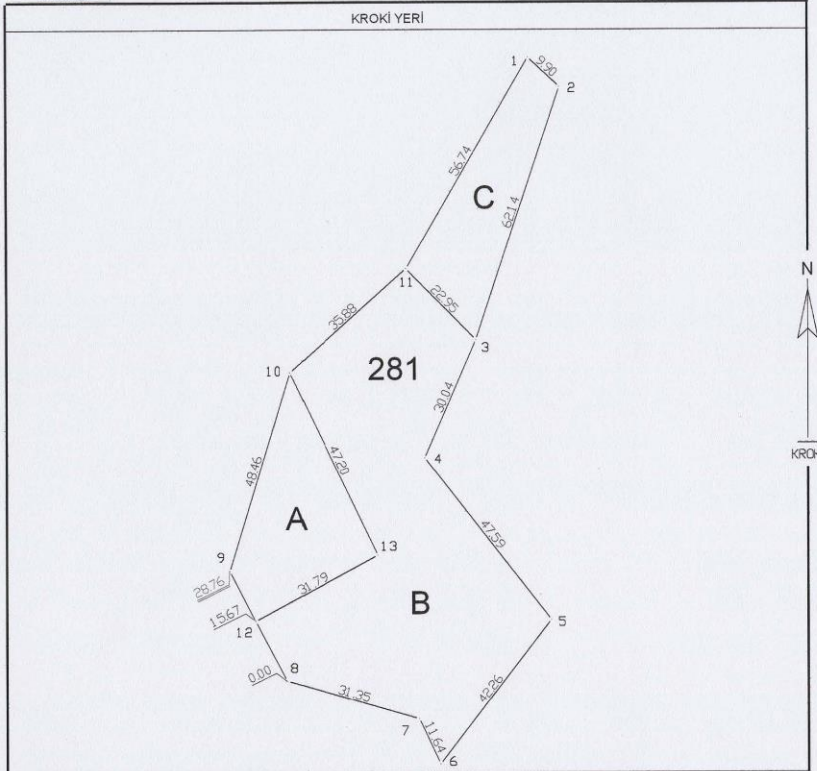
## Tescile Konu Olan Harita ve Planların Kontrolü Hakkında Genelge

- Md 12 : Pafta Açılması ve Paftaların Kontrolü
- Md 14 : Sınırlandırma Haritalarının Yapımına İlişkin Esaslar
- Md 16 : Kamulaştırma Haritalarının Yapımına İlişkin Esaslar
- Md 18 : Parselasyon Haritalarının Yapımına İlişkin Esaslar
- **Md 19** : Düzenleme Sahasına Giren Parsellerin Ayırma Çapları, Özet Cetvelleri, Tahsis Cetvelleri, Dağıtım Cetvelleri Kontrolü
- Md 20 : Rölöve Ölçü Krokileri ve Yüzölçümü Hesapları Kontrolü
- Md 23 : İmar Ada ve Parsellerinin Detay Noktalarının Konum Kontrolü
- Md 24 : Ayırma Haritaları
- Md 25 : Yola Terk Haritaları
- Md 26 : Yoldan İhdas Haritaları
- Md 27 : Köy Yerleşim Yeri Haritaları
- Md 42 : Dönüşüm Parametreleri
- .
- .
- .

# KADASTRO AYIRMA ÇAPI

(yönetmelik 28. madde)

- Bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için "Kadastro Ayırma apı" düzenlenir.
- ap üzerinde, parselin tapu senet yüzölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüzölçümü gösterilir.
- Düzenleme sınırı içinde kalan kısım için parsel numarası verilmeyip, imar plânu numarası belirtilmekle yetinilir. Düzenleme sınırı dışında kalan kısım veya kısımlara, o kadastro adasının son parsel numarasını izleyen numaralar verilir. (mi?)
- 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.



Poligon ve Köşe Koordinatları, Açılı-Mesafe Bilgileri

Nokta No	Y	X	Ada/Parsel	Noktalar	Hesap Alan	Düzeltilme	Deng. Alan
1	473742.75	4409389.94	281	9,10,11,1,2,3,4,5,6,7,8,12	5489.20	+10.80	5500.00
2	473749.87	4409383.07	281/A	10,13,12,9	967.00	+2.00	969.00
3	473730.73	4409323.95	281/B	12,13,10,11,3,4,5,6,7,8	3622.78	+7.22	3630.00
4	473719.04	4409296.28	281/C	1,2,3,11	899.42	+1.58	901.00
5	473747.89	4409259.43	TOPLAM		5489.20	+10.80	5500.00
6	473722.46	4409224.68	TAPU ALANI		5500.00		
7	473717.67	4409235.29	HESAPLANAN FARK		5489.20		
8	473887.62	4409244.25	YANILMA SINIRI		10.80		
9	473674.57	4409269.88			44.77		
10	473688.38	4409316.33					
11	473714.87	4409340.53					
12	473680.51	4409258.22					
13	473708.35	4409273.56					

Bu kısım Merkez/Bölge Müdürlüğü tarafından doldurulacaktır.

Geliş Tarih ve No'su	Tersimati Yapılmıştır	Klasörüne İşlenmiştir	Tersimati Kontrol edilmiştir	Klasörü Kontrol edilmiştir

Kadastro gören yerlerde yapılacak düzeltme ve değişiklik işlemleri için  
TESCİL BİLDİRİMİ

İLİ	İLÇESİ	MAH. / KÖY	MEVKİL	PAFTA NO
ANKARA	ÇANKAYA	İNCEK		59-KN-1-A

-Düzeltilme-Ayırma-Birleştirme-Gins-Değişikliği İrtifak Hakkı-

Kütük Sayfa	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçüm			Cinsi	Maliki	Düşünceler ve İşlemin şekli
				H	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>			
310	59-KN-1-A		281	-	5500	00	Arsa	Recep KABATAŞ ve müş.	
1425	59-KN-1-A		1260 A	-	0969	00	Arsa	Recep KABATAŞ ve müş.	UYGULAMAYA GİRMEYEN
	59-KN-1-A		B	-	3630	00	Arsa	Recep KABATAŞ ve müş.	UYGULAMAYA GİREN
1426	59-KN-1-A		1261 B	-	0901	00	Arsa	Recep KABATAŞ ve müş.	UYGULAMAYA GİRMEYEN

Tescil bildirimini isteği uygun olarak düzenlenmiştir.

ONAY  
Kadastro Müdürü

Recep KABATAŞ

Fen Kayıt No	Düzenleyen	Kontrol Eden		TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	Paftasına ve Klasörüne		Belediye Encümeni/ İl Encümeni
		Kontrol Memuru	Kont.Mühendisi		İşlenmiştir.	Kontrol Edilmiştir.	
				.....Tarih .....No ile Tescil edilmiştir.			Tarih:...../...../20..... Nosu:.....
Adı Soyadı							
Tarih							
İmza							

# İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar (yön. md. 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 alınamadığı 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.

# DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI (DOPO)

## •Yönetmelik Madde 11 :

Düzenleme ortaklık payı oranı; Bir düzenleme sahasında tespit 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. maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını %40'a tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

# DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI (DOPO)

- **18/2** : Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, 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 kırkını geçemez.

(Değişik fıkra: 03/12/2003 - 5006 S.K./1. md.) 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 ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.

Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır.

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

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez.

# DOPO Hesabı

- **DOPO :  $(TK - T_i) / TK$**
- TK : Toplam kadaastro parselleri alanı
- $T_i$  : Toplam imar parselleri alanı
- $TK - T_i$  : Umumi hizmetlere ayrılan alan
- Umumi Hizmetlere Ayrılan Miktar : Bir düzenleme sahasında Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, genel otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile ibadet yeri, karakol yerleri ve ilgili tesisler için ayrılan alanların tümüdür.
- **ÖRNEK :**
- Toplam kadaastro parselleri alanı = 10000
- Toplam imar parselleri alanı = 6500
- $DOP = 10000 - 6500 = 3500$  ( Umumi hizmetlere ayrılan alan)
- $DOP = 3500 / 10000 = 0.35$  (Noktadan sonra ... basamak)

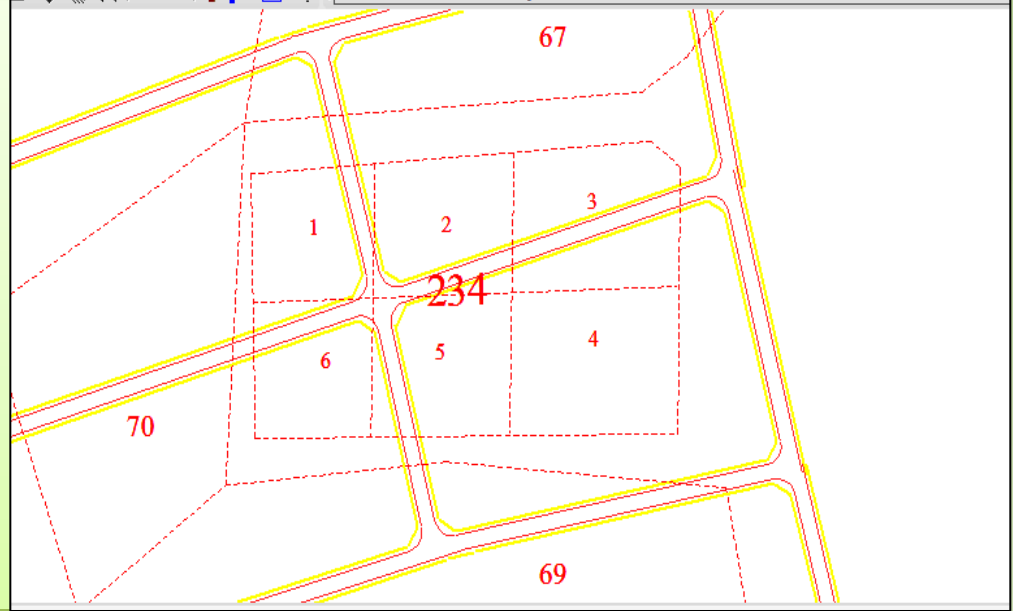
# Peki, düzenleme sahasında DOP kesilmeyecek parcel olması durumunda DOPO nasıl hesaplanır?

$$DOP = (TK + Th - Ti) / TK$$

TK : Toplam kadastro parselleri alanı

Th : İmar uygulaması görmüş parsellerin alanı

Ti : Toplam imar ada alanları



TK=10000, Th=1000 , Ti : 7000

$$DOP = (10000 + 1000 - 7000) / 10000 = 0.400000$$

Kontrol :  $TK * 0.60 = 6000 +$  kesinti yapılmayacak olan imar uygulaması görmüş parsellerin alanı (1000) = 7000 ve bu değer toplam imar ada alanlarına eşit olmalıdır.

• Neden? Çünkü bu miktar ada alanlarına tahsis edilecektir.



## Düzenleme ortaklık payı %40 tan fazla çıkarsa ;

Düzenleme ortaklık payı oranı %40 tan fazla çıkan kısım kamulaştırılır.  
**Kamulaştırılacak alan :  $(TK - Tİ) / 0.60$  formülü ile hesaplanır.**

$$TK = 10000 , Tİ = 5500$$

$$DOP = (10000 - 5500) / 10000 = 0.45000$$

$$\text{Kamulaştırılacak Alan} = (10000 - 5500) / 0.60 = 833.33 \text{ m}^2$$

### **KONTROL :**

$$TK = 10000 - 833.33 = 9166.67 , Tİ = 5500$$

$$DOP = (9166.67 - 5500) / 10000 = 0.40$$

## DOP'tan Fazla Çıkan Miktarın Sağlanması ;

Düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının %40'ından daha fazla çıkması halinde, bu miktarın %40'a 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, ibadet yeri, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı,

kamulaştırılır.

# KAMU TESİSLERİ ARSALARINA TAHSİS ve KOP KAVRAMI

- Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir.
- **KOP Hesabı ;**

TJ = Toplam kamu tesisleri alanı

Tİ = Toplam imar adaları alanı

$KOP = TJ / Tİ$

Örnek:

TJ = 16000

Tİ = 2000

$KOP = 2000 / 16000 = 0.12500$

# Bazı DANIŐTAY kararları ;

→ Esas 1995/1682 Karar 1995/5045 16.11.1995

“Pazar Yerleri” DOP’tan karşılanacaktır.

→ Esas 2002/6584 Karar 2004/2274 14.04.2004

“Semt Spor Alanı” DOP’tan, Bölgesel Spor Alanı KOP’tan karşılanacaktır.

→ Esas 2003/5021 Karar 2003/4766 10.10.2003

“Hastane Alanı”ndan DOP Kesintisi Yapılamaz.

→ Esas 2001/2999 Karar 2003/1045 19.02.2003

“Okul Alanı”ndan DOP Kesintisi Yapılamaz.

→ Esas 2005/1684 Karar 2007/3246 04.06.2007

“Parselasyon” Tapu Kayıtları Üzerinden Yapılır. (3402/41 !)

→ Esas 2004/244 Karar 2007/2331 2 2.11.2007 (İdari Dava Dai.Kur.)

“Ağaçlandırılacak Alan” DOP’tan karşılanır.

# İHDAS !!!

2644 sayılı Tapu Kanunu;

Madde 21 - Köy ve belediye sınırları içinde kapanmış yollarla yol fazlaları köy veya belediye namına tescil olunur. **MU?!!!**

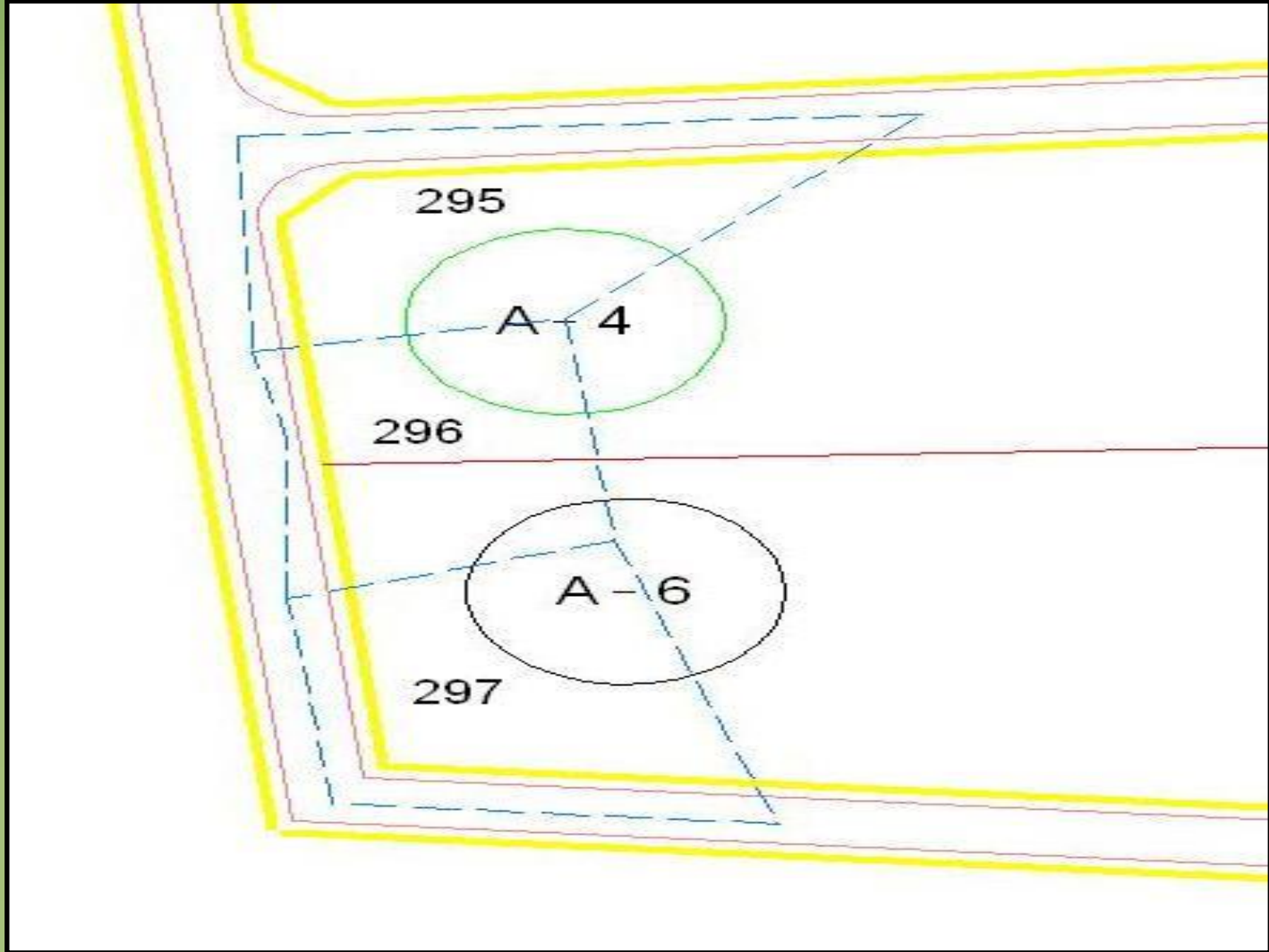
# PARSELASYON PLANLARININ ONAYI

- Parselasyon planları, düzenleme işlerine ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il daimi encümenin onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Ayrıca, mutata vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda planlar kesinleşir. Kesinleşen parselasyon planlarının onaylı orijinal nüshaları kontrol için ilgili Kadastro Müdürlüğüne, kontrolden sonra da oluşan parsellerin tescili için ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir.

# Uygulamada Sıklıkla Karşılaşılan Sorunlar

- 1- Yoldan ihdas işlemleri
- 2- DOP kesilmiş alanlardan tekrar kesinti yapılması
- 3- Karayollarına ait yollarda uygulama
- 4- Ağaçlandırılacak alanlar
- 5- Toplu taşıma istasyonları
- 6- Yol genişlikleri
- 7- Düzenleme sahasındaki parsellerin, veri kaydı yapılırken unutulması
- 8- Kamu arsalarına tahsiste yaşanan sorunlar

# Uygulamada Karşılaşılan Sorunlara Karşın, Yapılması Gereken Yasal Düzenlemeler





# Farklı İmar Adalarının Farklı Yapılaşma Koşulları

1 NOLU ADA

3 KAT  
E= 0.90  
 $\frac{0.30}{0.90}$

10.000 m<sup>2</sup>

2 NOLU ADA

3 KAT  
E= 0.90  
 $\frac{0.30}{0.90}$

10.000 m<sup>2</sup>

3 NOLU ADA

4 KAT  
E= 1.20  
 $\frac{0.30}{1.20}$

15.000 m<sup>2</sup>

4 NOLU ADA

4 KAT  
E= 1.40  
 $\frac{0.35}{1.40}$

20.000 m<sup>2</sup>

AĞ.OR.İNŞ.EMS. =

$$(0.90 \times 20.000) + (1.20 \times 15.000) + (1.40 \times 20.000)$$

$$10.000 + 10.000 + 15.000 + 20.000$$

**TEŞEKKÜR EDERİM**

**KAMULAŞTIRMA**

# 2942/4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu

- Kamu idarelerinin, kamu yararına uygun yapacağı kamu hizmetini ifa için, gerçek veya özel hukuk tüzel kişilere ait taşınmaz mallara rızalarını almaya gerek olmaksızın belirli esas ve usullere uyarak sahip olmasına **KAMULAŞTIRMA** denir.

- İdareler kanununla yapmak yükümlülüğünde buldukları kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malların, kaynakların ve irtifak haklarının bedellerini, nakden ve peşin olarak veya Bakanlar Kurulunca kabul olunan büyük enerji ve sulama projelerini gerçekleştirmek için o yıl bütçelerinde göstermek kaydı ile altıda birini peşin ve 5 yılda faizleriyle birlikte eşit taksitlerle öder.

# KAMU YARARI KARARI VERECEK MERCİLER

İdareler yeterli ödenek temin etmedikleri sürece kamulaştırma işlemlerine başlayamaz.

Yetkili idareler 5. maddede tanımlanmış olup

- Köy yararına kamulaştırmalarda, köy ihtiyar heyeti
- Belediye adına kamulaştırmalarda, belediye encümeni
- İl Özel idaresi adına kamulaştırmalarda, İl Daimi encümeni
- Devlet yararına kamulaştırmalarda, İl İdare Kurulu v.s

- Madde 6 : Onaylı imar planı veya Bakanlıklarca onaylı plan ve projesine göre yapılacak hizmetler için ayrıca kamu yararı kararı alınmaz.
- Madde 7 : İdari şerh  
İlgili İdare kamulaştırma yapacağı alanla ilgili tapu kayıtları ve mülkiyet durumu sınırlarını gösterir yüzölçümlü plan örneği ile ilgili araştırmaları ve kamulaştırma dosyasını hazırlar. Sonra tapu kayıtları üzerine şerh koyar.

# İşlem Adımları

- Kıymet taktir komisyonu (En az üç kişi)
- Uzlaşma komisyonu (En az üç kişi)
- Uzlaşma komisyonuna çağrı (15 gün)
- Anlaşma yapıldığı takdirde (Tapuda ferah ve en geç 45 gün içinde paranın bankaya blokesi)
- Anlaşılamadı!! Asliye Hukuk Mahkemesine belgeler gönderilir.



- Mahkeme, parası peşin veya taksitle ödenmek üzere idare adına tescilini ister.
- Mahkeme en geç 30 gün sonrası için belirlediği duruşma gününe hem idareyi hem de ilgili taşınmaz sahibini davet eder.
- Hakim tarafları anlaşmaya davet eder, anlaşma sağlanırsa ferah ve tescil, sağlanamazsa hakim en geç 15 gün içinde keşif talep eder. 30 gün içinde de duruşma günü tayin eder.

15. maddede sayılan bilirkişiler aracılığı ile tüm ilgililer önünde değer tespiti yapılır. Bilirkişiler raporlarını on beş gün içerisinde mahkemeye sunar. Mahkeme duruşma zamanını beklemeksizin, raporu taraflara tebliğ eder. Yine anlaşma sağlanamazsa 15 gün içerisinde sonuçlandırılmak üzere ikinci bilirkişiler seçilir ve ikinci bilirkişilerin verdiği rapora göre hakim hakkaniyete uygun bedel tespitini yapar. İlgili idareden, bu bedelin bankaya bloke edilmesini ister, 15 gün içerisinde para bloke edilmesi halinde tapuya tescil hükmü bildirilir.

# Madde 27 – Acele Kamulaştırma

3634 sayılı Milli Müdafaa Mükellefiyeti Kanununun uygulanmasında yurt savunması ihtiyacına veya aceleliğine Bakanlar Kurulunca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın 10 uncu madde esasları dairesinde ve 15 inci madde uyarınca seçilecek bilirkişilerce tespit edilecek değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir.