

## PARSELASYON PLANI NEDİR?

Parselasyon Planı kavramı genellikle 3194/18.madde uygulamaları ile birlikte anılan bir kavramdır. Peki, esasen Parselasyon Planı nedir?

Parselasyon Planı kavramını doğru olarak anlamak için öncelikle Uygulama İmar Planı kavramını doğru anlamak gerekir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5.maddesinde Uygulama İmar Planı;

*“Uygulama İmar Planı; tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa Kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin **yapı adalarını**, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır.”*

Şeklinde tanımlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4.maddesinde Uygulama İmar Planı;

*“k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin **yapı adaları**, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, **gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği**, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa Kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,”*

Şeklinde tanımlanmıştır.

Uygulama imar planlarının hazırlanması ve kesinleşme süreci ise 3194 sayılı İmar Kanununda;

**“Planların hazırlanması ve yürürlüğe konulması:(1)**

**Madde 8 – Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur.**

a) Bölge planları; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.

b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. (Yeniden düzenleme dördüncü cümle:

12/7/2013-6495/73 md.) Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında **bir ay süreyle** eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar. (1)

Belediye ve mücavir alan dışında kalan yerlerde yapılacak planlar valilik veya ilgisince yapılır veya yaptırılır. Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. (Yeniden düzenleme üçüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.) Onay tarihinden itibaren valilikçe tespit edilen ilan yerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. İtirazlar valiliğe yapılır, valilik itirazları ve planları onbeş gün içerisinde inceleyerek kesin karara bağlar. (1)

**Onaylanmış planlarda yapılacak değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.”**

Şeklinde anlatılmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde de;

**“Planların ilanı, itirazlar ve kesinleşmesi**

**MADDE 33 – (1) Çevre düzeni planı ve imar planları onaylandığı tarihten itibaren en geç on beş iş günü içinde otuz gün(1) süreyle herkesin görebileceği şekilde idarelerce tespit edilen ilan yerlerinde asılmak suretiyle ve idarelerin internet sayfalarında eş zamanlı olarak ilan edilir.**

(2) İmar planlarının nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile yerel veya ulusal basında veya ilgili muhtarlıklarda duyurulur.

(3) Planların askıya çıkarıldığına ve askıdan indirildiğine dair tutanaklar ilgili birim amiri dâhil iki imzalı olarak düzenlenir.

(4) Planlara itiraz, otuz günlük ilan süresi içinde idareye yapılır ve itirazlar idarece değerlendirilir. İdarenin karar merciince itirazların reddedilmesi halinde, planlar başkaca bir onay işlemine gerek kalmaksızın red kararı tarihinde kesinleşir. İtiraz olmaması halinde planlar askı süresinin sonunda kesinleşir.

(5) İtirazlar; askı süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç otuz gün içinde ilgili idare karar merciine gönderilir ve en geç otuz gün içinde karara bağlanarak planlar kesinleşir.

(6) İlan ve askı süresinde yapılan itirazlar üzerine idarelerce, planlarda değişiklik yapılması halinde planın değişen kısımlarına ilişkin olarak yeniden ilan süreci başlatılır.

**(7) Onaylanmış planlarda yapılacak revizyon, ilave ve değişiklikler de yukarıdaki usullere tabidir.”**

Şeklinde tanımlama yapılmıştır.

Görülüyor ki, harita mühendisliği meslek disiplini açısından, uygulama imar planları; planlama birimi olarak **bir imar adası** ya da gerektiğinde parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği belirtmek suretiyle **parseller geometrisi tanımlanmış bir imar adası** şeklinde

çizimlendirilmiş olabilir ve **bir aylık askı ilanı** sürecinden geçmek suretiyle onaylı hale gelmektedir.

Burada önemli olan; planlama tekniğinde **tekil bir imar adasının** planlama adımı olarak tanımlanması ya da **parseller geometrisi tanımlanmış bir imar adasının** planlama adımı olarak tanımlanmasıdır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2.maddesinde *"...Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri, bilhassa bu maksatla etüd edilerek, ölçüleri verilmediği takdirde, şematik olarak gösterilenler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar..."* hükmü bulunmaktadır. Yani ortada, **parseller geometrisi şematik olarak gösterilen bir imar adası** varsa bu şematik gösterim ölçülendirilmediği sürece imar planının kayıtlarından sayılmayacaktır.

Ölçülendirme nasıl olacak peki? Bu konu için yine mevzuata bakmamız lazım.

İmar Kanunu'nun 18.maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin Tanımlar başlıklı 4.maddesinde;

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

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

Doğal olarak **parseller geometrisi şematik olarak gösterilen bir imar adası, Uygulama Krokisi** yapılarak zeminine aktarılıp röleve ölçüsü yapmak suretiyle de kesin parselasyon durumunu gösteren **Parselasyon Planına** dönüşürse imar planının kayıtlarından sayılacağı muhakkaktır. Ya da **bir imar adası içinde parseller geometrisi** planlama aşamasında **ölçüleri de verilmek suretiyle gösterilmişse** imar planının kayıtlarından sayılacaktır.

Bu ne anlama geliyor?

Planlama tekniği açısından **bir imar adası tekil olarak** üretilebileceği gibi **ölçüleri de verilmek suretiyle parseller geometrisi tespit edilmiş** şekilde de üretilebileceği öngörülmüyor. Yani imar planında tekil imar adası veya parseller geometrisi ölçüleri ile tanımlanmış (Parselasyon Planı tanımlanmış) imar adası üretilebilir ve bu imar planının kayıtlarından sayılır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19.maddesi;

*"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 mutat 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.'" Şeklinde dir.*

Parselasyon planının onay yetkisi ve kesinleşen parselasyon planının tescil yükümlülüğü bu madde ile tanımlanmak istenmiştir.

### **Hadi şimdi mevzuatı bütünleyerek ezber bozmaya başlayalım.**

1. Parselasyon Planı sadece 18.madde uygulaması esnasında düzenlenebilecek bir plan mıdır? Değilse ne zaman üretilebilir?
2. Parselasyon Planı neden 1 aylık askı ilanına alınır?
3. Parselasyon Planı bir planlama adımı mıdır? Yoksa bir uygulama adımı mıdır?
4. Parselasyon Planı ile Parselasyon Haritası kavramları farklı mıdır?
5. İmar Uygulaması olmaksızın Parselasyon Planı üretilebilir mi? Üretilebilirse hangi meslek disiplini yetkilidir?
6. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 19.maddesindeki *“1. Her türlü imar adasında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhid yapılamaz.”* ibaresi ne anlama gelmektedir?
7. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 19.maddesindeki *“Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp belediye encümenince kabul edilip Tapu'ya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için ruhsatı verilemez.”* ibaresi ne anlama gelmektedir?

Yukarıda sorduğumuz soruların sayısı çoğaltılabilir. Hadi bilgimiz yettiğince cevapları bulmaya çalışalım.

1. Parselasyon Planı sadece 18.madde uygulaması esnasında düzenlenebilecek bir plan mıdır? Değilse ne zaman üretilebilir?

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4.maddesinde Uygulama İmar Planı tanımlanırken *“ gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği”* nin de belirlenebileceği hüküm altına alınmıştır. Bu tabir bildiğimiz Parselasyon Planıyla birebir örtüşmektedir. Yani bir imar adası planlanırken ada içindeki parsel geometrilerinin de belirlenebileceği bu maddede hüküm altına alınmıştır. Bu hükme göre Parselasyon Planı diye tabir ettiğimiz kavramın ürünü olan parsel büyüklükleri ve parsel derinlikleri planlama aşamasında da belirlenebilir durumdadır. Ayrıca Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2.maddesinde *“...Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri, bilhassa bu maksatla etüd edilerek, ölçüleri verilmediği takdirde, şematik olarak gösterilenler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar...”* hükmü bulunmaktadır. Bu da Parselasyon Planının planlama adımıyla uygulanabileceğinin bir göstergesidir.

Buradan hareketle; Parselasyon Planı'nın sadece 18.madde uygulaması esnasında düzenlenebilecek bir plan olmadığının, planlama adımı sırasında da üretilebileceğinin anlaşılması gerekir.

Yine; Parselasyon Planı Uygulama İmar Planı ile birlikte tanımlanmamışsa yetkili idarece planın onaylanması ve kesinleşmesi süreci sonrasında da herhangi bir zamanda yapılabileceğini bize anlatmaktadır.

## 2. Parselasyon Planı neden 1 aylık askı ilanına alınır?

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19.maddesi "*İmar planlarına göre parselasyon planları yapılıp, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır.*" Hükümü bulunmaktadır. Esasen; Parselasyon Planı ile planlama aşamasında tekil olarak üretilen bir imar adası gelecekte alması öngörülen parsel dokusuna kavuşturulmak istenmektedir. Yapılan işlem ile uygulama imar planının hazırlanması aşamasında tekil bırakılan bir imar adası parsel büyüklükleri ve derinlikleri tanımlı hale getirilmektedir. Yani imar planı bir anlamda revize edilmektedir. İşte askı gerekçesi de tam olarak bu noktada devreye girmektedir. Çünkü 3. Şahıslar uygulama imar planı ilan edildiğinde ada içindeki parsel büyüklüklerinden haberdar olmamışlar, yapılan parselasyon planı ile tekil imar adası parsel geometrileri tanımlanmış imar adasına dönüştüğü için yeniden ilan 3 şahısların bilgi ve itirazlarına bir ay süreyle sunulmuş olacaktır.

## 3. Parselasyon Planı bir planlama adımı mıdır? Yoksa bir uygulama adımı mıdır?

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4.maddesinde Uygulama İmar Planı tanımlanırken "*gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği*"nin de belirlenebileceği hüküm altına alınmıştır. Bu tanımdan anlaşılan şey bir imar adasının parsel geometrilerinin ister şematik ister ölçülendirilmiş şekilde uygulama imar planının hazırlanması aşamasında yapılabirliktir. Hal böyle iken Parselasyon Planının bir uygulama adımı olduğundan söz etmek çok mümkün görünmemektedir. Aksine bir planlama adımı olduğu mevzuatta açık olarak yazmaktadır.

## 4. Parselasyon Planı ile Parselasyon Haritası kavramları farklı mıdır?

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün 2010/22 sayılı genelgesinin 4.maddesinde Parselasyon Haritaları;

*"İmar parselleri oluşturmak amacıyla İmar Kanununun 18 inci maddesine dayanılarak belediye veya valilikler tarafından resen yapılan ya da yaptırılan haritaları,"* şeklinde tanımlanmıştır.

Yine 2010/22 sayılı genelgenin 18.maddesinde "*İlgili idarenin yazılı talebinde parselasyon planının onaylandığını, ilan edilerek kesinleştiğini ve tapuya tescili istediğini bildirmesi esastır.*" Hükümü bulunmaktadır.

Buradan ne anlamamız gerekiyor?

Belediyesince Uygulama İmar Planı dayanağında oluşturulan Parselasyon Planı ile imar adasının içi de tanımlı hale (*ister şematik ister ölçülendirilmiş şekilde parsel geometrileri anlamında*) getirildiğinden bu Parselasyon Planının teknik uygulaması aşamasında bir Parselasyon Haritası üretilmelidir. Parselasyon Planı ile yapılan şey imar adasının parsel geometrilerinin tespiti, Parselasyon Haritası ile yapılan şey bunların ada parsel numarası verilmek suretiyle tescile konu hale getirilmesidir.

Bu yönüyle Parselasyon Planı ile Parselasyon Haritası farklı kavramlardır.

Pratikte; 18.madde uygulama dosyalarının içerisinde yer alan Parselasyon Planı adı altındaki belge 2 katmanlı bir belge olup hem Parselasyon Planını hem de Parselasyon haritasını içinde barındırmaktadır. 1 katman olan Parselasyon Planı imar adası içinde bir planlama detayı getirdiğinden 1 aylık askı ilanına alınır. Tescile konu olan şey ise Parselasyon Planı dayanağında üretilen Parselasyon Haritasıdır.

**5. İmar Uygulaması olmaksızın Parselasyon Planı üretilebilir mi? Üretilebilirse hangi meslek disiplini yetkilidir?**

Bu sorunun birinci kısmını 1. Soruda yanıtladık.

Asıl soru ikinci kısım. Parselasyon Planını üretmeye hangi meslek disiplini yetkilidir?

**Bu noktada gerçekten ezber bozan ve radikal bir söylemim olacak.**

Kanaatimce; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4.maddesinde Uygulama İmar Planı tanımlanırken "gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği" nin de belirlenebileceği hüküm altına alındığına göre ve imar planlarının müellifleri Şehir ve Bölge Planlama bölümü mezunu meslek disiplini olduğuna göre ister şematik ister ölçülendirilmiş olsun Parselasyon Planlarının da Şehir ve Bölge Planlama meslek disiplinince üretilmesi gerekir. Ancak bu üretilen şey sadece plandır.

Bu plana dayalı uygulama ve parselasyon haritası üretimi ile tescile konu tüm evrakların üretimin de ise yetkili meslek disiplini harita mühendisliğidir.

**6. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 19.maddesindeki "1. Her türlü imar adasında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhid yapılamaz." ibaresi ne anlama gelmektedir?**

Bu konu da mesleğimizde çokça tartışılan bir konudur. Bunu iki aşamalı düşünmek gerekir.

- Uygulama İmar Planında tekil üretilmiş bir imar adası varken bu imar adasına Parselasyon Planı tanımlanmadan altında kalan kadastro parsellerinde plana geçiş amacı olmayan uygulama yapılmaması gerekir.
- Bu tarz imar adalarında altında kalan kadastro parsellerinin öncelikle plana geçiş amacı ile kamuya ayrılan alanlarının terki sonrasında parselasyon planı doğrultusunda ifrazlarının yapılması gerekir. Oluşacak artık parseller için ise şuyulandırma mekanizmasının işletilmesi gerekir.

Böyle bir durumda 15-16 ya da 18 uygulaması yapmanın uygulama tekniğinden başka bir farkı kalmamış olacaktır. Her halukarda Parselasyon Planının öngördüğü parsel geometrileri oluşacaktır.

Bunu 18.madde uygulaması yapmadan 15-16 uygulaması yapılamaz şeklinde yorumlamak çok da doğru gelmiyor.

7. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 19.maddesindeki “Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp belediye encümenince kabul edilip Tapu'ya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel için ruhsatı verilemez.” İbaresinin ne anlama gelmektedir?

Burada yine Parselasyon Planının tanımlanması ve bu planın uygulama ile tapuya tescilinin sağlanması şeklinde işi iki parçaya ayırmak gerekiyor. Bu süreç art arda uygulanabileceği gibi zaman aralıklı olarak da uygulanması mümkündür.

Sonuç olarak;

Parselasyon Planı ile ilgili bilgilerimizi ve mevzuatın öngördüğü işleyişi doğru bir analiz etmemiz gerekmektedir. Konunun meslek disiplinimizce yeniden ele alınması ve tüm yazılanların ışığında doğru bir işleyiş modelinin oluşturulması, soru işaretlerinin kaldırılması gerekmektedir.

Tüm dünyada olduğu gibi planlamanın esas amacının parsel üretmek değil gelecekteki yapılaşmayı, nüfus hareketlerini ve sosyal yaşamı planlamak olduğunun bilinmesi gerekiyor. Farklı bir yaklaşım tarzı ile kaleme aldığım bu makale ile amacım farklı bir pencere açmak.