

A – Düzenleme Yetkisi

3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci madde birinci fıkrasına göre; belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, belediye *encümeni kararı* ile; bu sınırlar dışında ise valilikler *il özel idaresinin kararı* ile; Binalı ve binasız arsa ve arazileri, maliklerinin veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın;

- Birbirleriyle,
- Yol fazlalıklarıyla,
- Kamu kurumlarına ait yerlerle,
- Veya belediyelere ait yerlerle,

Birleştirmeye, bunları yeniden imar plânına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil ettirmeye yetkilidir.

B– Müstakil ya da Hisseli Parsel oluşturma

18 inci madde birinci fıkrasında, belediye (*ya da valiliğin*) imar düzenlemesi sonucu; “... *müstakil veya hisseli ... olarak hak sahiplerine dağıtmaya*” yetkili olduğu belirtilmektedir.

Bu yetkiye dayanılarak, uygulamaya girmiş hisseli kadastro parseline karşılık *–hisse çözümü yapılmak suretiyle–* imar parseli verilebilecek midir?

* Konuyla ilgili bir Danıştay kararı şu şekildedir;

“18 inci madde uyarınca yapılan parselasyon işleminde, mülkiyetin ferdileştirilmesi mümkün değildir. Bu durumda, oluşturulan imar parsellerinin paydaşlara yine ‘müşterek mülkiyet’ şeklinde tahsisi gerekir.” (DANIŞTAY 6. Da. 17.11.1998 t. E.1998/2193, K.1998/5507 sayılı kararı)

* “İştirak halindeki taşınmazların imara tabi tutulması halinde de dağıtım yine iştirak halinde olur. (DANIŞTAY 6. Dairesinin 21.10.1986 tarih, E.1986/470, K.1986/879 sayılı kararı)

1 – Müstakil Dağıtım;

Danıştay kararlarına göre; 18 uygulamasıyla hisse çözümü yapılamayacaksa, 18 inci maddedeki “*Müstakil Dağıtım*” ne anlama gelmektedir?

Tek malikli ya da hisseli olsun, düzenlemeye tabi bir kadastro parselden gerekli DOP miktarı düşüldükten sonra kalan miktar, müstakil bir imar parselini oluşturmaya yetecek boyutta ise bu imar parseli müstakil olarak o kadastro parseline verilir

Örneğin; Düzenlemeye tabi kadastro parseli 600 m² dir. Düzenlemede DOP oranı %40 olarak belirlenmiştir. Yeni oluşan imar parselinin yüzölçümü de 360 m² dir.

600 m² lik kadastro parselden %40 oranında DOP miktarı düşüldükten sonra geriye 360 m² kalır. Dağıtım tabi tutulacak miktar budur. Bu miktar müstakil bir imar parselinin yüzölçümü kadardır... O nedenle de düzenlemeye tabi kadastro parseline karşılık, düzenleme sonucu oluşan imar parselinin verilmesi müstakil dağıtımını ifade eder.

Kadastro parseli tek malike ait olduğu gibi hisseli de olabilir. Kadastro parselindeki tüm hissedarlara birlikte, müstakil imar parselinin verilmesi, müstakil dağıtımdır. Yani müstakil dağıtım; her bir hissedara müstakil imar parseli verilmesini değil, bir kadastro parseline karşılık, müstakil bir ya da birkaç imar parselinin verilmesini ifade eder.

Bir başka örnek; Kadastro parseline beş hissedar bulunsun, uygulamaya giren bu parselden gerekli DOP oranı düşüldükten sonra kalan miktar için 10 adet imar parselinin verilmesi mümkün olsun;

Yeni oluşan 10 parselin her bir kadastro parseline olduğu üzere beş hissedar adına yazılacaktır. Bu şekildeki dağıtım da müstakil dağıtıma örnektir.

2 – Hisseli Dağıtım:

Düzenlemeye tabi kadastro parselinden DOP oranı düşüldükten sonra kalan miktarın müstakil bir imar parseli oluşturmaya yetmemesi ve de hukuki ve teknik nedenlerle müstakil imar parseli verilememesi durumunda; kadastro parselinin, başka kadastro parseli ya da parselleriyle birlikte herhangi bir imar parselinde hisselendirilebilir.

Örneğin: düzenlemeye tabi kadastro parseli 500 m² dir. Düzenlemede DOP oranı %40 olarak belirlenmiştir. Yeni oluşan imar parselinin yüzölçümü 360 m² dir.

500 m² lik kadastro parselinden %40 oranında DOP miktarı düşüldükten sonra geriye 300 m² kalır. Bu miktar müstakil bir imar parseli için yeterli olmadığından bu kadastro parseline karşılık müstakil bir imar parseli verilemediğinden başka kadastro parselleriyle hisselendirilmek durumundadır.

3 – Hem Müstakil ve Hem de Hisseli Dağıtım

Uygulamaya giren kadastro parselinden gerekli DOP oranı düşüldükten sonra kalan miktar müstakil bir ya da daha fazla imar parselini oluşturmasının yanısıra artık kalıyorsa; tam dolduranlar için **müstakil**, artık kalan için ise **hisseli** olarak yer verilebilir.

Örneğin: Düzenlemeye tabi kadastro parseli 1000 m² dir. Düzenlemede DOP oranı % 40 olarak belirlenmiştir. Yeni oluşan imar parselinin yüzölçümü 360 m² dir.

1000 m² lik kadastro parselinde %40 DOP düşüldükten sonra 600 m kalır. Bu miktara karşılık, 360 m² lik bir imar parseli müstakil olarak verilirken, geri kalan (600 – 360 =) 240 m², başka bir imar parselinde, başka kadastro parsellerinden gelenle hisselendirilir.

* * *