

## 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci Maddesi Gereğince Yapılan Parselasyon ile İlgili Genel Müdürlük Muktezaları

Hazırlayan: **Hüseyin KOÇAK**

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 05.01.1998 tarih, 541–4 sayılı bir talimatı;  
(Uygulamaya tabi parselde yüzölçüm hatası tespit edilmesi hk.)**

*“..... Bilindiği üzere, 3402 sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesinde, kadastroları kesinleşmiş taşınmaz mallarda vasıf ve mülkiyet değişikliği dışında kalan ölçü, tersimat ve hesaplamaadan doğan fenni hataların ilgililerinin müracaatı üzerine veya kadastro müdürlüğünce resen düzeltileceği hüküm altına alınmıştır.*

3402 sayılı Kadastro Yasasının 41 inci maddesinde 22.02.2005 tarihli ve 5304 sayılı Yasa ile değişiklik yapılmıştır. Değişikliğe göre; Kadastro sırasında veya sonrasında yapılan işlemlerle **geometrik durumları kesinleşmiş olan taşınmazlarda ölçü, sınırlandırma, tersimat ve hesaplamaadan doğan hatalar**, ilgisinin müracaatı veya kadastro müdürlüğünce re'sen düzeltilir.....

*Bu nedenle;*

*1 – 141 ada 1 nolu imar parseline şuyulanan parsellerden 611 ve 1043 nolu parsellere ilişkin olarak Gölbaşı Kadastro Şefliğinin 27.02.1987 tarih ve 34 sayılı yazısında, adı geçen parsellerin tapulama çalışmalarında, tersimatlarında yapılan hatadan dolayı miktarlarının yanlış hesaplandığı ifade edildiğinden, konunun ayrıntılarını içeren bu hususta düzenlenecek bir rapor ve düzeltme şeklini gösterir krokinin bir yazıya eklenerek, tebliğ tarihinden itibaren 30 günlük süre içerisinde düzeltmenin kaldırılması için sulh hukuk mahkemesinde dava açılmadığı takdirde tapu kütüğü, pafta ve diğer fenni belgeler üzerinde ekli krokiye göre gerekli düzeltmenin yapılacağı hususunun, 611 ve 1043 nolu parsel malikleri ile diğer hak sahiplerine tebliğ edilmesi,*

*Ayrıca, ölçü hatasına konu parsellerin tescilli buldukları kütük sayfalarının beyanlar hanesine, Kadastro Yasasının 41 inci maddesine göre düzeltme yapılacağına ve söz konusu parsellerin daha önceden yapılan imar uygulamasına dahil edildiklerine dair uyarıcı nitelikte belirtme yapılmasının sağlanması,*

*2 – 30 günlük süre içerisinde düzeltmenin kaldırılması için dava açılmadığı takdirde düzeltmeye ilişkin belgelere istinaden ilgili tapu sicil ve kadastro müdürlüklerince gerekli düzeltmenin yapıldıktan sonra yapılan imar uygulaması doğrultusunda (uygulama evrakı nazara alınarak) 141 ada 1 nolu imar parselinin tescil edilmesi ve pafta ile diğer teknik belgelerde eksiklik varsa bunların da tamamlanarak sonucundan ilgililerine bilgi verilmesi,*

*Şayet belirtilen süre içerisinde mahalli sulh hukuk mahkemesine düzeltmenin kaldırılması için dava açıldığı takdirde, dava dosya numaraları ilgili parsellere ait tapu kütük sayfalarının beyanlar hanesine işlenip düzeltmeye ilişkin belgelerin tasdikli birer örneklerinin ilgili mahkemeye gönderilmesi, ayrıca, yapılmış bulunan imar uygulaması hakkında ayrıntılı bilgi verilmesi,*

*3 – 41 inci madde kapsamında değişikliğin yapılması durumunda, yapılan değişikliklerin, merkezdeki ikinci nüsha tapu kütükleri ile bölge müdürlüklerindeki paftalarına işlenmesi için, Tapu Arşiv ve Bölge Müdürlüğüne bildirilmesi gerekmektedir.....”*

\* \* \*

**TKGM – Fen Dairesi Başkanlığının 20.07.1996 tarihli ve 976 sayılı talimatı;  
(Düzenleme sahası için asgari birim hk.)**

“..... ilgi yazıda, düzenlemenin imar adasının tamamını kapsadığını ancak bir kadastro parselini içerdiği, tek parselde 18 inci madde uygulaması yapılıp yapılamayacağı hususunda tereddüt hasıl olduğu belirtilmektedir.

3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci madde uygulamasında plân kapsamında birden fazla parsel düzenleme sahasına alınarak imar ada veya adaları oluşturmak mümkün olduğu gibi, en az bir imar adasını kapsamı durumunda bir parselin de düzenlemeye alınması mümkündür.”

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 18.08.2000 tarihli ve 3429 sayılı talimatı;  
(18 uygulaması yapılan bir yerde 2981/3290 sayılı Yasa Ek:1 uygulaması hk.)**

“..... Bayındırlık ve İskan Bakanlığı TAU Genel Müdürlüğünden alınan 06.07.1992 tarih, 11678 sayılı yazıda, 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca imar uygulaması yapılan alanlarda, imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunması halinde 2981/3290 sayılı Yasa uyarınca ıslah imar plânı uygulaması ya da imar plânında değişiklik yapmak suretiyle 18 inci maddenin yeniden uygulama imkanı olduğu belirtilmiştir.

Buna göre; 3194 sayılı Yasanın 18 ve 2981/3290 sayılı Yasanın EK.1 inci maddesi uygulaması sonucu oluşan imar parsellerinde imar plânı değişikliği yapılmak (parsellerin sınır ve miktarlarında değişiklik yapılmak) suretiyle ikinci bir imar uygulaması yapılması mümkündür.....”

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 24.06.2003 tarihli ve 2077 sayılı talimatı;  
(Ek.1 koşullarının varlığı konusunda sorumluluk hk.)**

“..... 18 inci madde uygulanmış bir yerde 2981 sayılı Yasanın uygulanabilmesi için gerekli şartların oluşup oluşmadığının Tapu ve Kadaastro Teşkilatı tarafından takibi mümkün olmadığından bu konudaki sorumluluk plân tadilatını yapan kuruma aittir. ....”

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 18.08.2000 tarihli ve 3429 sayılı talimatı;  
(Maddi hatalar encümen kararına binaen düzeltilebileceği hk.)**

“..... 18 inci madde uygulaması yapılan alanda, Yasaya aykırı olarak plân düzenleyen idarece bir maddi hata yapılmışsa, bu hatanın düzeltilmesi için plân değişikliğine gerek bulunmamaktadır. Belediyelerce, maddi hata yapıldığının belirtilmesi halinde, alınacak encümen kararına istinaden Tapu ve Kadaastroca gerekli düzeltme yapılabilir. ....”

\* \* \*

**TAU Genel Müdürlüğünün 23.09.2005 tarihli ve 9949 sayılı görüş yazısı;  
(Kıyılarda imar uygulaması yapılıp yapılamayacağı hk.)**

*“Kıyılar denizlerin tamamlayıcısı olup, doğal niteliği gereği özel mülkiyete konu olamaz, kıyı, herhangi bir tahsis işlemine gerek olmaksızın doğrudan doğruya doğal yapısından ötürü herkesin serbestçe yararlanmasına sunulmuş sahipsiz kamu malıdır. Böylece kıyının devir ve ferağ edilmesi, zamanaşımı yoluyla mülkiyetinin kazanılması, tapu sicil hükümlerine bağlı bulunması, haczedilmesi mümkün değildir.*

*Bu nedenle mülkiyete konu olmayan ve Devletin hüküm ve tasarrufu altında olan kıyı kenar çizgisi ile deniz arasında kalan kıyı alanlarınının 3194 sayılı İmar Yasasınının 18 inci maddesi kapsamında düzenlemeye tabi olunması söz konusu değildir.....”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 04.08.2003 tarihli ve 2724 sayılı onama kararı;  
(10/b, 10/c yapılan yerde, 18 uygulanıyorsa DOP kesilip, kesilmeyeceği hk.)**

*“..... 2981/3290 sayılı Yasanın 10/b maddesine göre hisseli iken müstakil hale gelmiş olan parsellerden, 10/b maddesi uygulamasının özel bir kadastro olduğu ve bu uygulama sırasında ‘hisse miktarına göre bedelsiz terk edilmiş gibi gözükken azalmanın’ dikkate alınmadan, normal kadastro parseliymiş gibi değerlendirilerek 18 inci madde sınırları içinde hesaplanan DOP kadar kesintiye tabi tutulmasının gerektiği,*

*..... 18 inci madde veya 2981/3290 sayılı Yasanın 10/c uygulaması sonucu oluşan parsellerin tekrar 18 inci madde uygulaması içerisinde kalması halinde, bu parsellerin DOP hesabına katılamayacağı ve dolayısıyla yeni ilave DOP alınamayacağı, .....*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 02.06.1998 tarihli ve 1509 sayılı talimatı;  
(İmar yolu dışındaki yerlere rastlayan kadastral yolların ihdası hk.)**

*“..... imar uygulaması sonucunda yol vasfını yitirmeden (imar yolu haline gelen) kadastral yolların belediye adına ihdas edilmesi mümkün bulunmamakla birlikte, meydan, yeşil alan, vs. gibi ortak kullanım alanlarına isabet eden kısımlarında yol kapsamında değerlendirilmesi söz konusu değildir.*

*Buna göre imar uygulamalarında düzenleme sahası dahilinde kalan kadastral yolların, imar yollarına isabet eden kısımları düşüldükten sonra arta kalan bölümlerinin belediye adına ihdasen tescil edilmesi gerekmektedir.”*

\* \* \*

**TAU Genel Müdürlüğünün 13.06.1997 tarihli ve 8535 sayılı görüş yazısı;  
(Madde 15, 16 gereğince bedelsiz terklerin ihdas edilip edilemeyeceği hk.)**

*“..... imar plânı değişikliği veya revizyonu ile kullanım değişikliğine konu edilen bu tür alanların belediyelerce kamulaştırma yoluyla elde edilecek hizmete sunulması gerekmektedir.*

*Ayrıca, 3194 sayılı İmar Yasasınının 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi sonucu DOP kapsamında bedelsiz olarak kamu eline geçen ve tapudan yol olarak terk edilen*

*alanların imar plânı tadilatı ile yeniden özel mülkiyetlerine hisseleri oranında verilmekte ise de bunun pratikte uygulama şansı olmadığı düşünüldüğünden, bu tür alanların belediye adına tescil edilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.....”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 24.10.2001 tarihli ve 4060 sayılı talimatı;  
(İhdaslarla ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünce izlenecek yol hk.)**

*“..... ihdasa konu sahanın, ilgili belediye adına tescilinin yapılarak Medeni Kanununun 927 nci maddesi (Yeni Kanununun 1019 uncu maddesi) uyarınca ilgili kişi veya kişilere (daha önce yapılan bedelsiz terk işlemine konu parsellerin maliklerine) duyuruda bulunularak, yapılan işlem hakkında bilgi verilmesi,*

*Ayrıca, ihdasen tescil gören parselin tapu kütüğünün ‘Beyanlar’ hanesine, söz konusu taşınmaz malın bedelsiz terk edilen yerden ihdas suretiyle oluşturulduğu yolunda belirtme yapılması gerekir.”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 16.12.1996 tarih 47–5418 sayılı talimatı;  
(İhdasın Büyükşehir değil, ilçe belediyesi adına yapılması hk.)**

*“..... Kızılay Mahallesi 1173 ada 2 parsel sayılı kâgir apartman vasıflı taşınmazın beyanlar hanesinde 48400 nolu imar plânı gereğince 20 m<sup>2</sup> yol fazlası olduğuna dair meşruhat olduğu, anılan yol fazlasının adlarına tescili için Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 10/Ekim/1996 gün 18886 sayılı yazılarla talepte bulunulduğu,*

*Sonuç olarak söz konusu yol fazlasının hangi belediye adına tescil edileceği hususunda tereddüde düşüldüğü anlaşılmıştır.*

*Soru konusu büyükşehir belediyesi ile ilçe belediyeleri arasındaki mal dağılımı hususu 3030 sayılı Yasanın geçici 2 nci maddesinde düzenlenmiş olup, bu madde uyarınca kargir apartman vasıflı bir taşınmazdaki yol fazlasının, sınırları içinde kaldığı ilçe belediyesi adına tescili gerektiği açıktır.*

*Yol fazlasının 3030 sayılı Yasa öncesi Ankara Belediyesi tarafından hazırlanmış bulunan imar plânına istinaden oluşması, büyükşehir belediyesi lehine bir sonuç doğurmaz. Ankara Büyükşehir Belediyesi, Ankara Belediyesinin devamı olarak görülemez. Ankara Belediyesi, Çankaya İlçesi adına da hareket etmekte iken, bugün büyükşehir belediyesinin böyle bir yetkisi bulunmamaktadır.*

*Bu nedenle Çankaya Belediyesinin talebi karşılanması, ihtilaf halinde ..... Valiliğe başvurulması gerekir.”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 29.01.2001 tarih 519 sayılı talimatı;  
(Mücvir sahada ihdasın kim adına yapılacağı hk.)**

"..... Aynı konuda daha önce, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğüne intikal ettirilmesi sonucu cevaben alınan 16.09.1991 tarih 2590 sayılı yazıda; 2575 sayılı Danıştay Kanununun 23 üncü maddesi uyarınca konunun Danıştay Birinci Dairesinin 23/Ekim/1990 gün, E.1990/252, K.1990/267 sayılı kararıyla, 2644 sayılı Tapu Yasasının 21 inci maddesiyle 3194 sayılı İmar Yasasının 17 nci maddesinin birlikte değerlendirilmesi sonucu, belediyelerin mücvir alanlarında kalan ve imar veya yol istikamet plânlarında uygulanması sonucu istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanların yalnızca kamulaştırılmış olması halinde belediye adına tescil edilebileceği, bunun dışında söz konusu alanların köy tüzel kişiliği adına tescil edilmesi gerektiğinin hüküm altına alındığı bildirilmiştir. ....”

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 1995 tarihli ve 152 sayılı onama kararı;  
(İmar yolların ihdası, eşdeğer ver ayrılması hk.)**

“.....3194 sayılı İmar yasasının 18/3 üncü maddesi, düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerde ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılmayacağı,

‘İmar Plânı Yapılması ve Değişikliğine Ait Esaslara Dair Yönetmelik’in, imar plânı değişikliklerinde uyulması gereken esaslara ilişkin 21/2 nci maddesi de, imar plânındaki bir sosyal ve teknik alt yapı alanının kaldırılabilmesinin ancak bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilceği

Hükmünü içermektedir.

Oysa redde konu işlemde, ..... Belediye Encümeninin 23.03.1995 gün ve 926 sayılı kararına istinaden düzenlenen parselasyon plânı ve dağıtım cetvelleriyle daha önce düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan kısmın yoldan ihdas suretiyle İmar Yasasının 18/3 ve anılan Yönetmeliğin 21/2 nci maddesinde belirtilen şartlar yerine getirilmeden, belediye adına tescili talep edildiğinden dolayı, bu talebin yerine getirilmesi mümkün olmadığından, ..... Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüğüne onanan ..... 1. Bölge Tapu Sicil müdürlüğünün 23.10.1995 gün ve 4471 yevmiye numaralı ret kararı ONANMIŞTIR. ”

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 18.07.1997 tarihli ve 2506 sayılı talimatı;  
(İmar yolların ihdası, eşdeğer ver ayrılması hk.)**

“ ..... gerek mülga 6785/1605 sayılı Yasanın 42 nci maddesi, gerekse 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesi uyarınca yapılan uygulamalar sonucunda düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimler altında alınan ve yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların, yapılacak plân revizyonu veya tadilatı ile kaldırılarak, özel mülkiyete konu edilmesi mümkün değildir.

*Ancak, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün 13 Haziran 1997 gün 8535 sayılı yazısında belirtilen kıstaslar çerçevesinde kaldırılan sosyal ve teknik alt yapı alanının yerine eşdeğer yeni bir alanın ayrılması durumunda, kapatılan kısım özel mülkiyete konu edilebilir.*

*Bu nedenle, yapılan uygulamalar sonucu düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimler altında alınarak umumi hizmetlere ayrılan alanlara karşılık olarak ayrılacak alanların aynı parselasyon plânı sahası içinde ve mümkün olduğunca kapatılan ilk alana yakın bir yerden ayrılmış olması halinde taleplerin karşılanması gerekmektedir ..... ”*

\* \* \*

**TKGM–Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 02.05.2000 tarihli ve 1270 sayılı talimatı;  
(İmar yolların ihdası, eşdeğer yer ayrılması hk.)**

*“..... Ankara İli, Kazan İlçesi, Fatih Mahallesinde yapılarak tescil edilen **imar uygulaması sonucu oluşan** 2476 ada 1 ve 2 parsel, 2477 ada 1 ve 2 parsel, 2478 ada 3 parsel ve 2479 ada 1 parsel sayılı taşınmaz mallar arasında yer alan **yolların ihdasen** Kazan Belediyesi adına tescilini de kapsayan ve Kazan Belediye Encümeninin 3 Aralık 1999 tarih,1999/482 sayılı kararı uyarınca yapılan imar plânı tadilatının tesciline yönelik talebin karşılanmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. ....”*

\* \* \*

**TAU Genel Müdürlüğünün 07.02.2000 tarihli ve 2518 sayılı görüş yazısı;  
(Yeşil alanın ihdası ve eşdeğer yer ayrılması hk.)**

*“..... daha önceki yazılarımızda imar plânı değişikliği ile kullanım kararı değişikliği getirilen DOP’tan sağlanan alana karşılık ayrılacak eşdeğer bir alanın mümkün olduğunca kaldırılan ilk alana yakın bir yerden ayrılması gerektiği belirtilmiştir.*

*Dolayısıyla ilgili belediyece, DOP ve yeşil alandan ihdasen tescili talep edilen yerlerin bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması halinde adı geçen belediye adına tescili mümkündür.*

*Bu kaldırılan alanlara karşılık açılacak yeni alanın miktar olarak ve hizmet ettiği bölge büyüklüğü olarak aynı vasıfta olması şarttır.*

*Ayrıca kaldırılan alanın yerine getirilen kullanım kararı, nüfusta bir artış meydana getiriyorsa buna göre plânın tekrar gözden geçirilmesi ve gerekiyorsa sosyal ve teknik alt yapı alanlarının arttırılması gerekmektedir. Ancak, bir nüfus artışı söz konusu değilse aynı yüzölçüme sahip bir alanın ayrılması yeterli olacaktır.”*

\* \* \*

**TAU Genel Müdürlüğünün 04.08.1997 tarihli ve 11597 sayılı görüş yazısı;  
(İki imar adasında yer alan imar yolunun ihdası hk.)**

*“.....belediyesinin ..... tarih ... sayılı meclis kararı ile üç ayrı yapı adalarının birleştirilerek konut kullanımlı tek yapı adasına dönüştürülmesi nedeniyle imar plânının araziye*



yanstılması bakımından gerekli düzenlemenin, son duruma göre yeniden belediyesince yapılması mevzuat gereğidir.

*Bu nedenle, belediyece bu plân uyarınca yapılan ve plân gereği söz konusu imar adası içinde kalan parsellerin birleştirilerek tek ada haline dönüştürülmesi işlemi yapılırken eski plâna göre imar yolu olup, bugün için kapanan yol durumunda bulunan ve daha önce kamu adına tapudan terkin edilen yolların yeniden ihdası ve belediye adına tapu çıkartılmasında mevzuata aykırı bir durum bulunmamaktadır.”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 01.05.1989 tarihli ve 1498 sayılı talimatı;  
([İmar yollarına rastlayan kısımların durumu hk.](#))**

*“..... İmar uygulamasında genel hizmetlere rastlayan kısımlar için uygulama plânda; yol, meydan, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi genel hizmet alanlarına rastlayan kısımlar belediye ya da il özel idaresi adına sicilden terkin edilir, bunun dışında konut, sanayi ve ticaret alanı ya da benzeri tescile tabi kısımlara rastlayanlar ise Hazine adına tescil edilir.”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 01.03.1999 tarihli ve 498 sayılı talimatı;  
([İmar uygulamasında 4342 sayılı Mera Yasasının geçerlilik tarihi hk.](#))**

*“..... 3194 sayılı İmar Yasasının 19 uncu maddesi uyarınca ilân edilip kesinleştirilen parselasyon plânlarının kesinleştiği tarih değil, bu parselasyon plânının dayanağı olan ve adı geçen Yasanın 8/b maddesinde tanımlanan imar plânlarının (Nazım İmar Plânı ile Mevzi İmar Plânı) kesinleştiği tarihi esas alınır.”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 19.07.1997 tarihli ve 3165 sayılı talimatı;  
([2/B sahalarında imar uygulaması hk.](#))**

*“..... 2/B sahalarında, 2924 sayılı Yasanın 11 inci maddesinin gereği olarak 3402 Yasa gereğince kullanım kadastrosu henüz yapılmamışsa imar uygulaması da yapılamaz. Kullanım kadastrosu yapıp, kesinleştikten sonra imar uygulamasında sakınca bulunmamaktadır. ....”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 11.09.1998 tarihli ve 2981 sayılı talimatı;  
([Eski eser bulunan parselde imar uygulaması hk.](#))**

*“..... 1457 nolu genelgemizde de açıklandığı üzere; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasasının 18 inci maddesinde, korunması gerekli taşınmaz, kültür varlığı parsellerinin, taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir edecek şekil ve suretle ayrılması ve birleştirilmesi yasağı getirilerek, ifraz ve tevhit işleminin, korunma alanı içerisine alınan taşınmaz kültür varlığı parsellerinin mahiyetine tesir edip etmediğinin takdiri idaremize ait olmadığından, taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Bölge Kurulunun olumlu kararı olmadan ifraz veya tevhit işlemlerine ait taleplerin kabul edilmemesi gerektiği hüküm altına alınmıştır.*

*Buna göre, üzerinde 2863 sayılı Yasa kapsamında eski eser şerhi bulunan taşınmaz malları kapsayan parsellasyon plânlarının tescillerinin, ilgili kurulun onayı olmadan idareimizce doğrudan karşılanması mümkün bulunmadığından; eski eser şerhi bulunan Doğanbey Mahallesi 293 ada 3 parselin de yer aldığı ve ..... Belediyesinin 27.09.1978 tarih, 4058/78 sayılı yazıları eki 30.04.1946 tarihli 8250/1 nolu plâna ilişkin bugüne dek tescil işlemlerinin yapılmamış olması nedeniyle (plânlama eski eser şerhinin işlenmesinden önce yapılmış olsa bile) uygulamanın tescili mümkün değildir.....”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 18.06.1999 tarihli ve 1663 sayılı talimatı;  
(İmar sahasında mezarlık ve DOP kesimi hk.)**

*“..... Bilindiği üzere, 13.06.1994 tarih, 24959 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Yasanın 2’nci maddesiyle, mezarlık vasıflı taşınmaz malların imar planı kapsamına alınarak park, bahçe, meydan gibi sahalar olarak ayrılamayacağı ve asli gayesi dışında hiçbir amaç için kullanılmayacağı hükmedilmiştir.*

*Söz konusu maddeden de anlaşılacağı üzere; vasfı **mezarlık** olan ve fiilen zeminde mezarlık olarak kullanılan taşınmaz malların 3998 sayılı Yasa uyarınca imar uygulamasına tabi tutulmaları veya amaçları dışında kullanılması mümkün bulunmamaktadır.*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 18.10.1996 tarihli ve 4560 sayılı talimatı;  
(İmar sahasında mezarlık ve DOP kesimi hk.)**

*“.....374 parsel nolu ‘**Mezar**’ vasıflı taşınmaz maldan, imar uygulaması sırasında DOP alınması 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Yasanın 2’nci maddesi karşısında mümkün bulunmadığından, bu parselin eski miktar ve şekliyle belediyenin talebi doğrultusunda ..... Belediyesi adına,*

*Tescilinin yapılması gerekir.”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 12.06.1995 tarihli ve 2394 sayılı talimatı;  
(İmar uygulaması ve hisse hatası hk.)**

*“..... Hisse hatalarının DOP’dan giderilmesine imkan yok ya da ilgisinin muvafakat vermemesi halinde ise; ilgili tapu sicil müdürlüğüne söz konusu taşınmaz maldaki tapu kayıt maliklerinin hisseleri yeniden incelenerek yanlış olan hisselerin tespit edilip, bunlara ilişkin doğru hisselerin ilgili belediyeye bildirilmesi ve belediyece, doğru hisseler nazara alınmak suretiyle yeniden **dağıtım cetveli** hazırlanması ve **askı ilânına çıkarılıp** kesinleşmesini müteakiben imar tescillerinin yapılması gerekir. ....”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 20.10.1997 tarihli ve 3718 sayılı talimatı;  
(İmar tescilleri sırasında hisse hatası yapılması hk.)**

*“..... ilgili tapu sicil müdürlüğüne yapılan hatalı tescil nedeniyle dilekçi D.D. ile N.Y’ e eksik pay, R.G. ile Ş.A’ya ise fazla pay verildiğinden, ilgililere yazılı tebligat yapılarak, Medeni Kanununun 934/2*



nci (yeni Kanununun 1026 ncı) maddesi gereğince bir aylık süre verilip, yazılı muvafakatlerini vermemeleri ya da dava açmamları halinde hatalı işlemin re'sen düzeltilebileceğini belirtmesi,

Verilen bu süre içerisinde, ilgililerin dava açmayacaklarının bildirilmesi ya da cevap verilmemesi halinde, hatalı tescil işlemi re'sen düzeltilerek Medeni Yasanın 927 nci (Yeni Yasa 1019 uncu) maddesi uyarınca, işlem sonucundan ilgililere duyuru yapılması, gerekmektedir.”

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 25.05.1994 tarihli ve 2177 sayılı talimatı;  
(Yola, yeşile rastlayan irtifak hakkı tesisi hk.)**

“..... Merkez İlçe, Sütçüler Köyünde, Ömer HASIRCI'ya ait 107 ve Süheyl PEKEL'e ait 110 parsel sayılı taşınmaz mallar üzerinden, şirketlerince geçirilen enerji nakil hattı nedeniyle tesis edilmiş irtifak haklarına konu olan yerlerin imar plânında yol olarak gösterilen kısma isabet etmesi nedeniyle ifraz ve tevhid işlemi sırasında, bu kısımların tapu sicilinden terkin edilmemesi istenmektedir.

Bilindiği üzere, Medeni Kanununun 912 nci maddesi (Yeni Kanununun 999 uncu maddesi) ile İmar Yasasının 11 inci maddeleri gereğince yollar, umumi hizmetlere ayrılmış taşınmaz mallar olması nedeniyle tescil edilmemesi gerekmektedir.

Ancak, Sütçüler Köyü 107 ve 110 nolu parsellerden yola terki gereken kısımlar üzerinde irtifak hakları bulunduğundan, bu irtifak haklarının isabet ettiği yolların tapu kütüğüne yine 'yol' vasfıyla tescil edilerek söz konusu irtifak haklarının aynen aktarılması gerekmektedir.....”

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 20.03.1989 tarihli ve 167 sayılı talimatı;  
(Yola, yeşile rastlayan irtifak hakkı tesisi hk.)**

“... İrtifak hakkı ile yükümlü taşınmaz malın ayrılması halinde irtifak hakkının her kısım için devam etmesi asıldır. Ancak, irtifak hakkı bir kısım üzerinde kullanılamaz ise, o kısım maliki irtifak hakkının kendi taşınmaz malından terkinini isteyebilir. İrtifak hakkı sahibi TEK, irtifak haklarının sadece hat güzergahındaki parsellere aktarılmasını talep ettiğine göre, güzergah dışında kalan parsellere bu hakkın aktarılması söz konusu değildir.

Ayrıca, irtifak hakkı tesis edilmiş enerji nakil hattının geçtiği güzergahın tamamının veya bir kısmının yol, meydan, yeşil alan gibi tescile tabi olmayan yerlere isabet etmesi halinde, hak sahibi idarenin talebi olmadan terkin işlemi yapılamayacağı ve sadece bu kısımlar için Medeni Kanununun 912 nci (Yeni Kanun 999 uncu) madde gereği tescili muktazi hak doğmuş olduğundan, hakkın kapsadığı kısımların 'yol, meydan, yeşil alan' gibi vasıflarla, ilgili idare adına tapu siciline tescil edilmesi ve irtifak hakkının bu parsellere aktarılması gerekmektedir.”

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 17.07.2000 tarihli ve 2413 sayılı talimatı;  
(18 uygulanmış verde trafo veri tesisi amacıyla tadilat hk.)**

“..... 3194 sayılı İmar Yasasının 18/3 üncü maddesi 'Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatla kullanılamaz'

*İmar Plânı yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 21/2 nci maddesi ise 'İmar plânındaki bir sosyal ve teknik alt yapının kaldırılabilmesi ancak, bu tesisin hizmet götürdüğü bölge için eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir'*

*Hükmünü içermektedir.*

*Bu nedenle trafo yeri olarak ayrılan alanın, 3194 sayılı Yasanın 18/3 üncü maddesinde belirtilen düzenleme ortaklık payından elde edilen umumi hizmetlerle ilgili tesisler (yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi) kapsamında değerlendirilmesi gerektiğinden, yapılacak plân revizyonu veya tadilatı ile kaldırılarak özel mülkiyete konu edilmesi de mümkün değildir.*

*Ancak, İmar Plânı yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 21/2 nci maddesinde belirtilen kıstaslar çerçevesinde kaldırılan sosyal veya teknik alt yapı alanında yerine eşdeğer yeni bir alanın ayrılması gerekmektedir.*

*Bu itibarla trafo yerlerinin, düzenleme ortaklık payından oluşan sahada yer alması halinde ise söz konusu yönetmelik maddesi kapsamında kapatılan sosyal ve teknik alt yapı alanına karşılık eşdeğer yeni bir alanın ayrılması, kapatılan sahanın aktarma (taşımaya) yapılan parselin maliki (malikleri) adına hisselenilmesi ve uygulamanın kesinleşmesini müteakiben tescil edilmesi, bilahare bu alanın malikleri tarafından ilgili kuruma devrinin sağlanması gerekmektedir.....”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 02.04.2001 tarihli ve 1338 sayılı talimatı;  
(18 uygulanmamış verde trafo veri hk.)**

*“..... malikleri tarafından bedelsiz olarak yol ve yeşil alana terk edilen yerlere isabet eden trafo yerlerinin ihdasen belediye adına (büyükşehirlerde ilçe belediyesi) tescilinin yapılarak ilgili kuruma devirlerinin sağlanması ve bedelsiz terk eden eski maliklerine veya mirasçılarına Medeni Yasasının 927 nci (Yeni Yasanın 1019 uncu) maddesi uyarınca, yapılan işlem sonucundan bilgi verilmesi gerekmektedir.”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 18.06.2001 tarihli ve 2412 sayılı talimatı;  
(Trafo yerinin plân tadilatı ile kaldırılması hk.)**

*“..... trafo yeri olarak ayrılan alanların, 3194 sayılı Yasanın 18/3'üncü maddesinde belirtilen düzenleme ortaklık payından elde edilen umumi hizmetlerle ilgili tesisler (teknik alt yapı) kapsamında değerlendirilmesi gerektiğinden, yapılacak plân revizyonu veya tadilatı ile kaldırılarak özel mülkiyete konu edilmesi mümkün olmayıp, ancak İmar Plânı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 21/2'nci maddesinde belirtilen kıstaslar çerçevesinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması gerekmektedir.....”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 22.10.2001 tarihli ve 2981 sayılı talimatı;  
(Trafonun kadastro yoluna rastlaması hk.)**

*“..... Trafonun, kadastro yoluna isabet etmesi halinde belediye adına (büyükşehirlerde ilçe belediyesi adına) tescillerinin sağlanmasını müteakip, ilgili kuruma devri yapılır. “*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 06.01.2000 tarihli ve 35 sayılı talimatı;  
(Park alanına cami ya da karakol yapılması hk.)**

“.....Benzer bir konunun Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma Genel Müdürlüğüne intikal ettirilmesi sonucu cevaben alınan 01 Kasım 2000 tarihli ve 25444 sayılı yazıda;

‘... eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari yapılar ile park, çocuk bahçeleri, dinlenme, gezinti, metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar piknik ve eğlence alanları, spor ve oyun alanları gibi sosyal ve kültürel alt yapı alanları ile, elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark gibi teknik alt yapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plân değişiklikleri 3194 sayılı İmar Yasasına istinaden hazırlanan İmar Plânı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 21 inci maddesi uyarınca zorunluluk olmadıkça yapılmaz.

Zorunlu hallerde de böyle bir değişiklik yapılabilmesi için imar plânındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik alt yapı alanındaki tesisi gerçekleştirilecek ilgili yatırımcı bakanlık ve kuruluşların mutlaka görüşünün alınması ve bu tesisin hizmet götürdüğü bölge içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması gerekmektedir. İmar plânında yeni bir sosyal ve teknik alt yapı alanı ayrılması durumunda da ilgili bakanlık ve kuruluşun görüşünün alınması zorunludur. Bu kapsamda dini yapı alanlarına ilişkin plânlarda ve bunlara ait değişikliklerde il müftülüklerinin görüşü alınacaktır.

633 sayılı Diyanet İşleri Bakanlığının Kuruluş ve Görevleri Hakkındaki Yasada, din konusunda toplumu aydınlatmanın ve ibadet yerlerini yönetmenin Diyanet İşleri Bakanlığının görevi olarak açıklanmıştır. 4379 sayılı Yasa ile de; cami ve mescitlerin Diyanet İşleri Bakanlığının izni ile ibadete açılacağı ve bakanlıkça yönetileceği daha önceden açılmış bulunan cami ve mescitlerin yönetiminin 3 ay içinde Diyanet İşleri Bakanlığına devredileceği hükme bağlanmıştır. 3194 sayılı İmar Yasasına ek bir madde eklenmesine dair 4380 sayılı Yasada; ‘İmar plânlarının tanziminde plânlanan beldenin ve bölgenin şartları ile müstakbel ihtiyaçları göz önünde tutularak lüzumlu cami yerleri ayrılır. İl, ilçe ve kasabalarda müftünün izni alınmak ve imar mevzuatına uygun olmak şartıyla cami yapılabilir’ hükmü yer almaktadır.

3194 sayılı İmar yasasının 18 inci maddesinde; imar plânlarında **yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol** gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların düzenleme ortaklık payı olarak düşülebileceği açıklanmıştır. Düzenleme ortaklık payından elde edilebilecek cami yerleri, tescile konu alanlar olup, bu yerlerin hazine adına tescil edildikten sonra, Diyanet İşleri Bakanlığına tahsis edilmesi gerekir. ....

İmar Plânı Yapılması ve Değişikliklerine Dair Yönetmeliğin 21 inci maddesine uygun olarak yapılan imar plânı değişikliği ile kullanım amacı değiştirilen parsellerin yeni kullanım kararına uygun olarak tapuya işlenmesi, tapudan terkin edilmesi gerekmeyenlerin getirilen kullanım kararına göre Hazine veya ilgili kamu kuruluşu veya belediye adına tescil edilmesi gerekmektedir. İdare tarafından herhangi bir kamu hizmetinin görülmesi amacı ile plân kararı getirilerek kamulaştırılan parseller, yeni bir plân kararı ile özel mülkiyete konu olduğunda ilk sahibine iade edilir. Ancak bu durum herhangi bir özel hüküm olmaksızın hibe

ve bağış gibi yollarla elde edilen ve kamu hizmetine ayrılan alanların yeni bir plân kararı ile özel mülkiyete konu olması halinde geçerli olmayıp, bu alan ilgili idare adına tescil edilir’

Şeklinde görüş bildirmiştir.

*Bu itibarla; yapılan ifraz işlemi sonucu bedelsiz terk suretiyle oluşturulan park alanlarından 3035,05 m<sup>2</sup>lik kısmın ‘cami alanı’ olarak ihdasen İstanbul Büyükşehir Belediyesi adına tescilli talebinin karşılanması mümkün bulunmamakta olup, ‘cami alanının’ oluşturulmasıyla ilgili olarak İl Müftülüğünün olumlu görüşü doğrultusunda kullanım amacı değiştirilen park alanına eşdeğer yeni bir alanın aynı bölge içinde, aynı kullanım amacına tahsis edilmesi suretiyle yapılacak plân tadilatı paralelinde yeni bir imar uygulaması halinde ‘cami alanı’nın Maliye hazinesi adına tescilli ile Diyanet İşleri Başkanlığına tahsis edilmesi gerekmektedir.”*

\* \* \*

**TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 08.12.2006 tarihli ve 4630 sayılı onay talimatı;**

**(Otopark alanının park ve cami yeri yapılması hk.)**

*“.....Bilindiği üzere Plân Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27/2 nci maddesi; ‘İmar plânındaki bir sosyal ve teknik altyapı alanının kaldırılabilmesi ancak, bu tesisin hizmet götürdüğü bölge için eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir’ hükmünü içermektedir.*

*Ayrıca Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünden alınan benzer yazılarda; 3194 sayılı Yasanın 18 inci maddesinin 3 üncü fıkrasında, düzenleme ortaklık paylarının düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan **yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol** gibi umumi hizmetlerden başka amaçla kullanılamayacağından özel mülkiyete konu olamayacağı; imar plânı değişikliği ile kullanım kararı değişikliği getirilen alana karşılık ayrılacak eşdeğer bir alanın, aynı tadilat plânında gerçekleştirilmesi ile ayrılacak yeni alanın mümkün olduğunca kapatılan ilk alana yakın bir yerden karşılanması; **yeni alanın miktar olarak ve hizmet ettiği bölge büyüklüğü olarak aynı vasıfta olması** ve dağıtım cetvellerinde bu alanın gösterilerek meclis karar, tarih ve sayısının plân üzerinde belirtilmesi gerektiği, hususları da ifade edildiğinden,*

*Gerek Mülga 6785/1605 sayılı Yasanın 42 nci maddesi, gerekse 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi sonucunda DOP veya bu maksatla başka isimler altında alınan umumi hizmet alanlarının yapılacak plân değişikliği ile kaldırılarak özel mülkiyete konu edilmesi mümkün değildir. Ancak yeni uygulama ile önceki uygulamada umumi hizmetlere ayrılan yerler aynen muhafaza edilebileceği gibi düzenleme dahilinde başka yerlere de aktarılacak, dolayısıyla miktarlarında herhangi bir azaltmaya gidilemeyecektir.*

*Yapılacak plân değişikliklerinde DOP’tan oluşturulan umumi hizmetlere ayrılmış alanların, ihdasen tescil edilebilmesi için miktar olarak ve hizmet ettiği bölge büyüklüğü olarak aynı vasıfta olması ve bu alana karşılık ayrıldığının belgelendirilerek her iki işlemin yukarıda açıklanan kriterler çerçevesinde birlikte sonuçlandırılması gerekir.....”*

\* \* \*

TAU Genel Müdürlüğünün 30.06.1995 tarihli ve 8913 sayılı görüş yazısı;  
**(Yeşil alanda akaryakıt satış istasyonu kurulması hk.)**

*“..... 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi uyarınca yapılan arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda DOP olarak elde edilen ve umumi hizmet alanlarından biri olan yeşil alan ihtiyacını karşılayan yeşil alanın bir kısmının Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine göre 2. sınıf gayri sıhhi müesseseler olarak gruplandırılan ‘Akaryakıt Satış İstasyonu’na dönüştürülmesi mümkün değildir.”*

\* \* \*

TKGM – Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 18.12.2000 tarihli ve 1678 sayılı onay talimatı;

**(İmar parsellerinde teknik hata hk.)**

*“..... imar plânı uygulamaları sonucu oluşmuş olan hataları 3194 sayılı İmar Yasasının 18 ve 19 uncu maddeleri ile ‘İmar Yasasının 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 5 inci maddesi kapsamında, en az bir ada bazında hazırlanacak yeni bir parselasyon plânı ile, ilgili kurum tarafından gösterilmesi gerekir.....”*

17 Aralık 2007 Pazartesi