

YOLA TERKİ BULUNMAYAN İFRAZ İŞLEMLERİNDE YÜZÖLÇÜM HATASI TESPİTİ VE DÜZELTME

Hüseyin KOÇAK
Başmüfettiş

a) Yüzölçüm Hatası ve Tecviz

Herhangi bir parselin yüzölçüm değeri, önceki uygulamalarda olduğu üzere Thomson yöntemi ya da plânimetre ile hesaplandığında, bu değer farklı kişiler tarafından farklı olarak bulunabileceği gibi, aynı kişi tarafından farklı zamanlarda hesaplandığında da farklı sonuçlar bulunması mümkündür. Bu farklı sonuçların belli bir tecviz sınırı içerisinde kalması doğru hesap olarak kabul edilebilmektedir.

Halbuki, sayısal çalışmalarda parsellere ait köşe koordinatları bulunduktan sonra, bir parselin yüzölçümü, farklı kişiler tarafından (*ya da aynı kişi tarafından*) farklı zamanlarda defalarca hesaplanmış olsa bile aynı sonuç bulunabilecektir. Dolayısıyla da sayısal çalışmalarda, yüzölçüm farklılığı için bir tecvizden bahsetmek söz konusu olmayacaktır.

O nedenle de sayısal olarak bulunan yüzölçüm değerine herhangi bir düzeltme getirilmeksizin net rakamlarıyla tescil edilmesi gerekir.

b) Hata Tecviz İçerisinde Kalıyorsa

Tescilli yüzölçüm ile hesaplanan yüzölçüm arasındaki farkın tecviz içinde kalması düzeltmeye engel teşkil etmemelidir.

Bilindiği üzere 5304 sayılı Yasa ile 3402 sayılı Yasanın 41 inci maddesine son fıkra olarak yapılan eklemeye göre; *Kadaströ sırasında veya sonrasında yapılan değişiklik işlemleri sırasında ortaya çıkan yüzölçüm farklılıklarından, kadastronun dayandığı teknik kurallarda belirtilen hata sınırları içinde kalanların resen düzeltilmesine kadaströ müdürlükleri yetkilidir.*

Sayısal çalışmalarda; tescilli yüzölçüm değerleriyle, yeni bulunan değerler arasındaki fark tecviz içinde de kalsa bile, dağıma tabi tutmayıp, 41 inci maddesin son fıkrası gereğince resen düzeltilmesi gerekir.

Bunun şekli yönü ise şu şekilde olmalıdır;

İşlem için düzenlenen tescil bildiriminin, ilk satırına parsel tescilli yüzölçümüyle yazıldıktan sonra üzeri çizilip bir alt satıra yeni hesapla bulunan yüzölçümüyle yazılmalı, bu satırın “Düşünceler” sütununa ise **“3402 s.Yasa 41/son md. gereğince düzeltme”** belirtimi yapılmalıdır.

Tescil bildiriminin *“Tescil bildirimini isteğime uygun olarak düzenlenmiştir”* bölümüne ilgisinin ismi yazılıp imzası alınmak suretiyle de, yapılan düzeltme ile ilgili Yasanın öngörüsü yerine getirilmiş olacaktır. Daha önce 1458 nolu ve 1994/5 nolu genelgeler gereğince de düzeltilebilmekte olan bu tür yüzölçüm hatalarının düzeltilmesi artık yasa maddesine dayandırılmış olacaktır.

c) Hata Tecvizi Aşıyorsa;

Bu takdirde düzeltmeye ilgilisi muvafakat etmiyorsa düzeltme 41 inci maddenin 1 inci fıkrası gereğince yapılır.

PAFTASINDA ÇİZGİ ŞEKLİNDE GÖRÜNEN YOL ve İFRAZ

Daha çok 1/5000 ölçekli ve fotogrametrik paftalarda; İki parsel arasında tek çizgi olarak görünmesine karşın **“yol”** yazmakta olduğu durumlarla karşılaşılabilir. İfraz talebi halinde iki parsel arasında kaç metrelik yol bırakılması gerektiği sıkça soru konusu edilebilmektedir.

* Öncelikle

- Bu yol yazısının, sırf ifrazın yapılabilmesi için sonradan yazılmış olmaması gerekir,
- Yol yazan yer, zeminde fiilen var olması gerekir.
- Ve de bu yol, mutlak surette çıkmaz yol olmaması ve diğer yollara (*zeminde ve paftasında var olan yollara*) bağlantısı olması gerekir.

Bütün bunlardan emin olunduktan sonra bu parselin ifrazı kabul edilmelidir.

* Yolun kaç metre olması konusuna gelince;

Yol genişliği ile ilgili “**Plân Yapımına Dair Yönetmeliğin**”, 29/3 maddesindeki düzenleme şu şekildedir; “*İmar plânındaki gelişme alanlarında (7.00) metreden dar yaya, (10.00) metreden dar trafik yolu açılmaz.....*”

“**Plân Yapımına Dair Yönetmelik**” bunu öngörmektedir. Ancak, paftasında tek çizgi olarak gösterilmiş yollarla daha çok plânı bulunmayan sahalarda, özellikle de tarımsal alanlarda rastlanmaktadır.

“Plânsız Alanlar Yönetmeliğinde” yol genişliği ile ilgili bir kıstas bulunmamaktadır. Bu yönetmelikte yollarla ilgili olan ifade şu şekildedir; “..... *ifraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesi bulunması gerekir.*”

Tarımsal alanlarda, parseller arası (*tarlalar arası*) yollar, yoğun trafiğin olduğu ya da yayaların sosyal etkinlik amaçlı olarak buldukları yollar olmayıp, yalnızca traktörleriyle (*ya da yaya olarak*) tarlalarına ulaşmak için kullandıkları yollar olmaktadır. O nedenle de tarlalar arasında bırakılacak yolların genişliğinin 10 metre ya da yaya yolu gibi kabul edilip 7 metre bırakılması konusunda saplantıya düşülmemesi gerekir.

Plânsız alanlarda, paftasında tek çizgi olarak gösterilmiş olan yollar konusunda yukarıda bahsedilen konuların kontrolü yapıldıktan sonra, tarlalar arasında, ortalama bir traktörün geçebileceği ya da kullanım amacına uygun genişlikte bir yolun varlığı görülebiliyorsa yeterli görülmeli ve de ifraz ile ilgili cephe şartında bu yol esas alınabilmelidir.

5403 sayılı YASA ve TARIMSAL ARAZİLERDE İFRAZ

Tarımsal arazilerin bölünmesi ile ilgili kıstasları düzenleyen, **5403** sayılı “*Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Yasası*”nın 8 inci maddesi 5578 sayılı Yasayla değiştirilmiştir.

8/3 üncü maddeye göre; “*Belirlenen parsel büyüklüğü; mutlak tarım arazileri ve özel ürün arazilerinde 2 hektar, dikili tarım arazilerinde 0,5 hektar, örtü altı tarımı yapılan arazilerde 0,3 hektar ve marjinal tarım arazilerinde 0,2 hektardan küçük olamaz. Tarım arazileri bu büyüklüklerin altında ifraz edilemez, bölünemez veya küçük parçalara ayrılamaz. Ancak çay, fındık, zeytin gibi özel iklim ve toprak istekleri olan bitkilerin yetiştiği yerler ile seraların bulunduğu alanlarda, yörenin arazi özellikleri daha küçük parsellerin oluşmasını gerekli kıldığı takdirde, Bakanlığın uygun görüşü ile daha küçük parseller oluşturulabilir.*”

Tarım arazileri ile ilgili olarak yapılacak işlemlerde izlenecek yola yön vermek amacıyla Tapu ve Kadastr Genel Müdürlüğü (TKGM) ve Tarımsal Üretim ve Geliştirme Genel Müdürlüğü (TÜGEM) arasında 05.03.2007 tarihli bir protokol düzenlenmiştir.

Yasanın Tapu ve Kadastroyu ilgilendiren hususları ise TKGM’nün **2007/5** nolu genelgesiyle idareye duyurulmuştur. Tapu-fen ve kadastr çalışmaları ile ilgili düzenlemeyi içeren bu **genelgedeki tapu-fen ile ilgili düzenleme** şu şekildedir;

* Tarım arazilerinin hangi sınıfa girdiği, Tarım ve Köy İşleri Bakanlığı Tarım İl veya İlçe Müdürlüklerine soru konusu edilerek veya ilgilisi tarafından alınacak yazı ile belgelendirilecektir. Eğer bölünmez büyüklükte tarım arazisi ise tescilli olduğu tapu kütük sayfasının beyanlar hanesine “**5403 sayılı Kanunun 8 inci maddesine tabidir**” şeklinde şerh verilmesi gerekmektedir.

* Bölünemez büyüklüklerin üzerinde bir alana sahip tarım arazilerinde, paydaşlardan bir veya birkaçının hisselerini üçüncü şahıslara aynen veya kısmi olarak satmalarında, devir etmelerinde veya rehin etmelerinde bir sakınca bulunmamaktadır.

* Talep konusu parselin bulunduğu yerin plânının olup olmadığı; plânı varsa kullanım amacının (*nazım, uygulama imar vb.*) ne olduğu, ilgili belediyelerden veya valiliklerden alınacak yazı ile belgelendirilecektir. Bu plânların kesinleşmesi ile plândaki kullanım amacına tabi olacağından, tarımsal alana tahsis edilmeyen yerler, bu yasa kapsamı dışında değerlendirilecektir.

* Onaylı imar plânı bulunmamakla birlikte, yoğun yerleşim alanları içerisinde kalan ve tarımsal amaçlı kullanımın mümkün olmadığı, belediye sınırları içerisinde ise belediyeden, belediye sınırları dışında ise valilikten (*il özel idare*) alınacak yazı ile belgelendirilerek bu yasa kapsamı dışında değerlendirilecektir.

* 3083 sayılı Yasa ile ilgili olarak Tarım Reformu Bölge Müdürlüğüne ve Tarım İl veya İlçe Müdürlerine sorulacak ve alınacak cevaba göre işlemlere yön verilecektir.

* Bölünemez büyüklükte ve birlikte mülkiyetin olduğu tarım arazileri hakkında verilen mahkeme kararları aynen yerine getirilecektir. (Anayasa md. 138)

* Bölünemez büyüklükte ve birlikte mülkiyetin olduğu tarım arazilerinde, satışa konu edilemeyen yerlerin, satış vaatlerine de konu olamayacağı kuşkusuzdur.

* Talebe bağlı işlemlerde; 5578 sayılı Yasa kapsamında, bölünemez büyüklüğün altında parsel oluşturulması mümkün olmadığından, 5578 sayılı Yasanın yürürlüğe girdiği 09.02.2007 tarihinden önce alınmış olsa da ifraza yönelik belediyelerden ve idare kurullarından alınan encümen kararları uygulanamayacaktır.

ÖZEL ŞAHISLARA AİT TAŞINMAZLARDA AYIRMA HARİTALARI

Tescile Konu Harita ve Plânlar Yönetmeliğinin 2'nci maddesi; plân ve haritaların sorumluluğunun bir harita-kadastro yüksek mühendisi veya mühendisi tarafından üstlenilmesini öngörmektedir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı 23.02.1993 tarih, **1993/2** nolu genelge eki yönerge ile de her türlü ayırma, parselasyon, yola terk, ihdas,..... vs. gibi işlemler artık kadastro müdürlüğü dışında yapılacak ve sorumluluğu bir mühendis tarafından üstlenilmiş olacaktır.

3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkındaki Yasanın **9** uncu maddesi; Devlet daire ve müesseseleriyle belediye hizmetlerinde bulunan yüksek mühendis, yüksek mimar, mühendis, mimar ve fen memurlarının, çalışma saatleri dışında bile olsa ücretli veya ücretsiz hususi surette sanatlarını icra etmelerini yasaklarken; ancak serbest mühendisin bulunmadığı yerlerde, kontrol ve onayı kendilerine veya mensup oldukları mahalli idarelere ait olmayan işlemler için özel mesleki işlemleri devamlı olmamak, hariçte yazihane açmamak ve asıl görevlerini çalışma saati dışında yapmak şartıyla ve de en büyük mülkiye amirinin onayı ile yapabilmelerine izin vermiştir.

Fen Dairesi Başkanlığı çıkışlı, 13.04.1989 tarih **300-2/19** nolu genelge eki yönergenin **4** üncü madde son fıkrası gereğince, serbest mühendisler tarafından yapılan işlemin kabulünde, işlemi üstlenen mühendisin mesleğini serbest olarak icra etmeye yetkili olduğunu Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası temsilcisine vize yaptırmak suretiyle belgelemesi gerekmektedir.

Belediyede görev yapan ya da belediye ile sözleşmeli çalışan serbest harita mühendisleri sadece belediye taşınmazları ile ilgili ayırma, parselasyon, yola terk,.....vs. işlerini yapabilecektir. Bu belediye ile sözleşmeli çalışan serbest harita mühendisi, mülkiyeti özel şahısları ait taşınmazlar ile ilgili yapacağı ayırma, parselasyon, yola terk,.....vs. işlemlerinin, belediye ile olan sözleşmeleriyle bir bağlantısı olmayacaktır. Yaptıkları işin mutlaka vizesini yaptırmaları ve 3194 sayılı İmar Yasasının **16** ncı maddesi gereğince belediye encümeni ya da il idare kuruluna onaylatmalarını gerekecektir.

Uygulamada; Daha önce imar uygulaması ile oluşmuş parsellerden *–yeni bir plân gereği yol genişletmesi nedeniyle–* yola terk işlemleri olabilmektedir. İşlemin, bedelsiz yola terk olduğu gerekçesiyle belediyenin kendi elemanları tarafından yapılıp yapılamayacağı soru konusu edilebilmektedir.

Bu tür bir uygulamanın, belediyenin kendi elemanları tarafından yapılabileceğine dair ne 1993/2 nolu genelge ve ne de başka bir mevzuatta özel bir belirtim bulunmaktadır. İşlemin, **ya** belediye tarafından, gerekli kamulaştırma yapıp 18 uygulaması ile **ya da** tıpkı kadastro parsellerinde olduğu gibi 15 ve 16'ncı madde uygulaması suretiyle serbest mühendisler tarafından yapılması gerekmektedir. (Daha sonra, 15.11.2000 tarihinde yayınlanan **2000/14 nolu genelge ile de aynı husus teyit edilmiştir.**)

Bütün bu bilgilerden varılan sonuç:

Tescili gereken ve sorumluluğu bir mühendis tarafından üstlenilmesi gereken, özel şahısların mülkiyetindeki taşınmazlarla ilgili ayırma, parselasyon, yola terk,..... vs. gibi işlemler, valilik onayı olmadıkça Devlet memuru ve belediye hizmetinde bulunan mühendisler tarafından yapılamayacaktır.

Kadastro müdürlüklerince, işlemi yapan mühendisin, mesleğini serbest olarak icra etmeye yetkili olduğunu Harita Mühendisleri Odası temsilcisi tarafından onaylatılmasının aranması, bu konunun takibi bakımından önemlidir.

PLÂNSIZ ALANLARDA AYIRMA ve YOLA CEPHE KOŞULU

Plânsız alanlarda yapılacak ifraz koşulları, oluşacak parsellerin, mevcut yola cephesi ve yüzölçümüyle ilgili esaslar “Plânsız Alanlar İmar Yönetmeliği” ile düzenlenmiştir.

Yönetmeliğin;

* 13 ve 15 inci maddeleriyle, bina yapımına konu olacak parsel büyüklüğü ve ifrazla ilgili koşullar düzenlenmiştir. Buna göre;

“İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkma sokaklarda cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkma sokak oluşturulamaz.” (madde:15)

“İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin genişlikleri 20 metreden, parsel derinlikleri 30 metreden az olamaz.” (madde:13)

* 43, 44 ve 45 inci maddeleriyle, belediye ve mücavir alan sınırları dışında plânı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanlarının tespiti ve uygulanacak esaslar düzenlenmiştir. Buna göre;

“Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarının tespiti, valilerce birisi harita mühendisi olmak üzere en az üç kişilik bir komisyon tarafından 1/1000, 1/2000 veya 1/5000 ölçekli hâlihazır haritalar veya kadastro paftaları üzerine yapılır, il idare kurulunca onaylanır.” (madde:43)

“İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkma sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkma sokak oluşturulamaz.”(madde:44)

“Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri 15 metreden parsel derinlikleri de 20 metreden az olamaz. İfraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilir. İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.” (madde:45)

* 62 nci maddesiyle de; belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki yerleşme alanı dışında kalan (iskân dışı) alanlarda uygulanacak esaslar düzenlenmiştir. Buna göre;

“Üst ölçek plânı bulunmayan iskân dışı alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel 5 000 m².den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az 25 00 m. cephesi bulunması zorunludur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Yeni yerleşme alanı oluşturma amaçlı ifraz işlemi yapılamaz.

(Ek:30.06.2001 tarihli ve 24448 sayılı RG): “2510 sayılı İskân Yasası uyarınca hazırlanan Tarımsal İskân Projeleri kapsamında yapılaşma amacı taşımayan tarımsal amaçlı ifrazlarda, yola cephe koşulu aranmaz.

Tevhit işlemlerinde 5 000 m² Asgari büyüklük şartı aranmaz.” (madde:62)

4706 sayılı YASA KAPSAMINDA HAZİNE MALLARININ İFRAZI

Maliye Hazinesi taşınmazlarından, 4706 sayılı Yasa kapsamında yapılacak işlemlerden döner sermaye bedeli alınmaz. Yasanın bu öngörüsü, TKGM Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 29.09.2003 tarih, 2003/11 nolu genelgesiyle idareye duyurulmuştur.

Aynı husus çeşitli yasalarda değişiklik yapan 4916 sayılı Yasada da yer almıştır. 4916 sayılı Yasanın 6 ncı maddesiyle 4706 sayılı Yasanın 7 nci maddesinde yapılan değişiklik; yine Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığı çıkışlı 05.01.2004 tarih ve 2004/1 nolu genelge ile Teşkilata duyurulmuştur. Bu genelgedeki ifade şu şekildedir;

“b – 4706 sayılı Yasa uyarınca yapılacak satış ve tahsis işlemleri kapsamında maliye kuruluşlarının ifraz, tevhit, tescil ve tespit işlemleri imar mevzuatındaki kısıtlamalara tabi olmaksızın, herhangi bir ücret, bedel ve gider karşılığı talep edilmeksizin, yasanın gerekçesinde belirtildiği üzere kurumumuzca, talebi izleyen iki ay içinde

yerine getirilir. Gerek bu taleplerin ve gerekse bilgi ve belge taleplerinin karşılanması sırasında tapu harcı, özel işlem vergisi, damga vergisi eğitime katkı payı ve döner sermaye ücreti tahsil edilmeyecektir.

Ancak imar uygulamaları ve harita yapımını gerektiren işlemlerin Maliye Bakanlığının ilgili kuruluşlarınca yaptırılması gerekmektedir.....”

Bilindiği üzere talebe bağlı işlemler ve kontrollük işlemler **1993/2** nolu genelge ile belirlenmiştir.

Bu genelgeye göre; Ayırma haritaları, yola terk, yoldan ihdas, sınırlandırma, parselasyon, kamulaştırma, köy yerleşim yeri gibi işlemlerin haritası, kontrollük işlemleridir.

2003/11 nolu genelgedeki düzenlemede, herhangi bir sorun bulunmamakta iken 4916 sayılı Yasa gereği yayımlanan 2004/1 nolu genelgedeki düzenlemede uygulamada tereddütlere neden olmaktadır.

2004/1 nolu genelgedeki “**b**” başlığının birinci paragrafında bulunan “**ifraz, tevhit, tescil ve tespit işlemleri,**” şeklindeki ifadeden; ifraz işlemlerinin de kadastro müdürlüğü tarafından yapılacağı anlamı çıkartılabilmektedir. Aynı başlık ikinci paragrafında ise; “*imar uygulamaları ve harita yapımını gerektiren işlerin Maliye Bakanlığının ilgili kuruluşunca yaptırılması gerekmektedir*” ifadesi yer almaktadır.

Buradaki “**harita yapımını gerektiren işlemler**” ifadesinin kapsamı nedir?

1993/2 nolu genelgede kontrollük işlemleri olarak sayılanların tümü de harita yapımını gerektiren işlemlerdir.

O nedenle; **1993/2** nolu genelgede kontrollük olarak belirlenen işlemlerin tümü 4706 sayılı Yasa gereğince yapılması durumunda yine kontrollük işlem mi olacaktır?

Ancak genelgenin “**b**” başlığı birinci paragrafında, diğer işlemlerin yanı sıra **ifraz** işleminin de sayılmasına bakılacak olursa; bundan da, hiçbir işlemi ayrı tutmaksızın 4706 sayılı Yasa kapsamında gelecek tüm işlemlerin kadastro müdürlüğü tarafından (*tıpkı, talebe bağlı olan tevhit, cins değişikliği gibi*) yapılacağı anlamını da çıkarmak mümkündür. Ki bu paragraf 4916 sayılı Yasanın metni ile aynı ifadeyi içermektedir.

Tüm taleplerin birden kadastro müdürlüğü tarafından karşılanmasının zorluğu da muhakkaktır.

Bu zorluk düşünülerek, (*hiç değilse*) Yasada net olarak belirtilmemiş olan *imar uygulamaları*, talebe bağlı olarak kadastro müdürlüğünce karşılanmak yerine, haritasının dışarıda yapılması, kadastro müdürlüğünce de kontrolünün yapılması amaçlanarak 2004/1 nolu genelge “**b**” başlığının ikinci paragrafına yer verilmiştir.

Sonuç Olarak;

* 4706 sayılı Yasa kapsamında yapılacak işlemlerden; tapu harcı, özel işlem vergisi, damga vergisinin yanı sıra **döner sermaye ücreti** de tahsil edilmeyecektir.

* Ayrıca yine bu Yasa kapsamında olan taleplerden tevhit, tespit (*aplikasyon, yerinde gösterme*) gibi talebe bağlı işlemlerin yanı sıra; normal şartlarda haritası ilgisince yapılıp, kadastro müdürlüğünce kontrol edilmesi gereken işlemlerden olan ifraz işlemlerinin haritası da yine kadastro müdürlüğünce yapılacaktır.

İfraz kapsamına, bir parselin iki ya da daha fazla parçaya ayrılması gerekebileceği gibi, bir nevi ifraz işlemi olan yola terk işlemi de girecektir.

Yapılacak işlemin imar mevzuatına uygun olma zorunluluğu bulunmadığından, herhangi bir kurum (*belediye ya da il özel idaresi*) tarafından onaylanması gerekmeyecektir..... **İşleme konu parsel imar plânı kapsamında kalsa bile böyle bir onay aranmayacaktır.**

* Yasada net olarak belirtim bulunmayan ve genelge ile durumu belirlenen; imar uygulamaları (*parselasyon işlemleri*) ise Maliye Bakanlığının ilgili kuruluşunca yaptırılacak, kadastro müdürlüğünce de herhangi bir kontrollük işleminin kontrolünde izlenen yol izlenerek kontrol edilecektir. Tek fark döner sermaye tahakkuku/tahsili yapılmayacaktır.

* Aynı konuda, Yine Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığınca 03.01.2005 tarihinde **2005/1** nolu bir genelge daha yayımlanmıştır.

Bu genelgedeki ifade ise şu şekildedir;

“..... mahalli mali kuruluşlarınca satış veya tahsis işlemleri kapsamında yapılacak **ifraz, tevhit, tescil ve tespit** işlemleri imar mevzuatındaki kısıtlamalara tabi olmaksızın, talebi izleyen iki ay içinde yerine getirilecek ve bu taleplerin ve gerekse bilgi ve belge taleplerinin karşılanması sırasında tapu harcı, özel işlem vergisi, damga vergisi, eğitime katkı payı ve döner sermaye ücreti tahsil edilmeyecektir.

Talep; ifraz, tevhit, cins tashihi gibi işlemlerle kamu kurum ve kuruluşlarınca, tahsise yönelik sınırlandırma haritası (örneğin; karakol yeri, sağlık ocağı, okul cami vb. gibi) düzenlemesini de içeriyorsa bu haritalarda kadastro müdürlüklerince döner sermaye ücreti alınmaksızın karşılanacaktır.

Ancak, imar uygulaması (parselasyon haritası) gerektiren taleplerde, harita ve teknik belgeler Maliye Bakanlığı'nın ilgili kuruluşunca yaptırılması gerekmektedir.”

SİT ALANLARINDA AYIRMA

Tarih öncesi ve tarihi devirlere ait bilim, kültür, din ve güzel sanatlara ait taşınır ve taşınmaz varlıklara "*Kültür varlığı*", jeolojik devirlere ait olup ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli alanlara "*Tabiat varlığı*", çeşitli medeniyetlere ait kent ve kent kalıntıları, önemli tarihi hadiselerin cereyan ettiği yerler, tespiti yapılmış tabiat özellikleri ile korunması gerekli alanlara "*Sit*" denir. (2863 sa. Yasa md.3)

Korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti Koruma Kurullarınca yapılmakta ve tapu kütüğünün "Beyanlar" sütununa mülki amirin yazılı bildirisi üzerine; "*Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. Tarih – Yevmiye*" şeklinde belirtme düşülmektedir. (md.7)

Bir alanın koruma kurulunca sit olarak ilanı, bu alandaki imar planı uygulanmasını durdurur. Bundan sonra koruma amaçlı imar planının hazırlanması gerekir. Bu plan koruma kurulunca uygun görüldükten sonra, belediye veya valilikçe onaylanarak yürürlüğe girer. Bu plan yürürlüğe girene kadar, Koruma Kurulunca geçiş dönemi yapılaşma şartları bir ay içinde belirlenir (md.17).

Koruma amaçlı imar planı yürürlüğe girdikten sonra bu parsellerdeki yapılaşmanın ve kadastro değişiklik işlemlerinin bu plana uygun olarak yapılması gerekmektedir. Bu konuda karar verecek olan koruma kuruludur. Ancak yapı kullanma izin belgeleri (*iskân ruhsatları*) belediye veya valilikler tarafından verilir (md.18).

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarını gruplandırılması maliklerinin müracaatı üzerine yapılır. Gruplandırılan taşınmaz kültür varlıkları, tapu kütüğünün "*Beyanlar*" hanesine kaydedilir. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parselleri, taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir edecek şekil ve surette **ayrılmaz ve birleştirilemez** (md.18).

BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN DIŞINDAKİ İFRAZLAR İÇİN KARAR

İmar mevzuatı gereğince; belediye ve mücavir alan sınırları dışında yapılan uygulamalarda karar mercii İl İdare Kurulu iken, **5302** sayılı **İl Özel İdaresi Yasası** ile bu yetki İl Özel İdaresine verilmiştir.

Konuyla ilgili olan 5302 sayılı Yasanın (*İl özel idaresi mahalli müşterek nitelikte olmak şartıyla*) diye başlayan 6/b maddesi şu şekildedir;

6/b; "*İl özel idaresi mahalli müşterek nitelikte olmak şartıyla*); **imar**, yol, su, kanalizasyon, katı atık, çevre acil yardım ve kurutma,... orman köylerinin desteklenmesi, ağaçlandırma, park ve bahçe tesislerine ilişkin hizmetleri belediye sınırı dışında yapmakla görevli ve yetkilidir."

İl genel meclisinin görevlerinin sıralandığı 5302 sayılı Yasanın **10/c** maddesi ise şu şekildedir; "*İl çevre düzeni plânı ile belediye sınırları dışındaki alanların imar plânını görüşmek ve karara bağlamak*"

Yasada; belediye sınırları dışından bahsedilmekte, mücavir alanlar için net bir bilgi bulunmamaktadır. Ancak, İçişleri Bakanlığı Hukuk Müşavirliğinin 17.08.2005 tarihli ve 03344 sayılı görüş yazısında; mücavir alanlar içindeki uygulamalarda da eski uygulamaya devam edileceği belirtilmiştir.

09 Kasım 2010 Salı