

**İMAR UYGULAMASIYLA OLUŞAN PARSELLERİN CİNSİ**  
**Parselasyon/Makale No: 3 (15.04.2008)**

**Hüseyin KOÇAK**  
Baş müfettiş

a) 18 inci madde uygulamasıyla oluşmuş parsellerin cinsi 1477 nolu genelge gereğince “ARSA” olur. O nedenle de imar plânında iş veya konut yeri olarak ayrılan sahalara isabet eden imar parsellerinin “arsa” vasfıyla tescil edilmeleri gerekir.

Parselasyon ile oluşmuş olmasına rağmen, uygulama öncesi parsel cinsi aynen taşınmış olması nedeniyle cinsi “arsa” değil de farklı ise (*örneğin; tarla ham toprak bahçe, bağ gibi*);

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 20.01.1997 tarihli ve 267 sayılı Bölgelerarası Genelgesi; bu durumdaki parsellerin cinsinin peyderpey yapılacak işlemler sırasında resen düzeltilmesini, yani arsaya dönüştürülmesini öngörmektedir.

Bu durumdaki bir parselde, herhangi bir işlem olmadığı halde ilgilisi parsel cinsinin arsaya çevrilmesini talep etmesi durumunda da; arşivden yapılacak araştırma sonucu, söz konusu parselin, parselasyon sonucu oluştuğunun anlaşılmasıyla birlikte, talep karşılanır.

Hatalı yazım idareden kaynaklanan bir hata mahiyetinde olduğundan, ilgisinin talebi ile **1458** nolu genelgeye göre düzeltilmesi mümkündür.

Aynı genelge; 18 inci madde, 2981/3290 sayılı Yasa Ek:1 madde ve de 18 inci madde ile Ek.1 maddenin birlikte uygulanmasıyla oluşmuş parsellerin resen yapılan uygulama sonucu oluşturulmuş olması nedeniyle, parsel cinsinin arsaya dönüştürülmesini harca tabi tutmamıştır. Bundan hareketle, bu tür taleplerin karşılanması sırasında **döner sermaye** ücreti de tahakkuk ettirilmemesi gerekir.

b) 3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci maddesi uygulanan sahaya yapısız yerler yanında yapılı yerler de girebilir.

Yapılı yerler, uygulama öncesinde tapu sicilinde vasfi yapılı şekliyle değiştirilmiş, yani cins değişikliği yapılmışsa, imar uygulaması sonucu vasfını yalnızca “arsa” yazmak doğru olmaz. Arsanın yanı sıra, uygulama öncesi var olan binalı vasfin da yazılır.

Yalnızca “arsa” yazılıp, bina belirtilmemişse, yukarıda (a) başlığında bahsedildiği üzere bilahare bir işlem sırasında ya da işlem olmaksızın malikinin talebi ile parsel cinsinin 1458 nolu genelge gereğince düzeltilmesi mümkündür.

c) Uygulamaya tabi parsel yapılı iken bu parselin bulunduğu yere birden fazla (*örneğin iki*) imar parseli rastlıyor ve mevcut bina bu parsellerden birine rastlarken, diğer parsel binasız oluşuyorsa; binalı parsel, binalı olarak tescil edilirken, binasız parsel doğrudan “arsa” vasfıyla yazılabilir. (*TKGM – Tas. İşl.Da.Bşk.lığı çıkışlı 07.11.1985 tarihli ve 1477 nolu genelge*)

d) Tapuda cins değişikliği yapılmamış, ancak zeminde yapıldığı anlaşılan yerlerin vasfını ise “arsa” yazmak gerekir.

Cins değişikliği yapılmamış yapılar, tapu kütüğünün “Beyanlar” hanesinde dahi gösterilmez. Çünkü;

1. Zemindeki yapı, imar parselinin tahsis edildiği malik dışında birine ait ise, bunun beyanlar hanesinde gösterilmesi muhdesat anlamına gelecektir. Halbuki, (*Sitemizin Forum Bölümü İmar sayfasında da belirttiğimiz gibi*) ilk Medeni Kanunun yürürlük tarihi olan 1926 tarihinden sonrası için bu mümkün değildir.

2. Zemindeki yapı, imar parselinin tahsis edildiği kişiye ait olsa bile; kütüğün beyanlar hanesinde ancak tescilli haklar gösterilebileceğinden yine, cins değişikliği henüz yapılmamış binanın tapu kütüğünün beyanlar hanesinde gösterilmesi doğru değildir.

\* 3402 sayılı Kadastro yasasının 22/A maddesi gereğince yapılacak çalışmalar için; 47/M Yönetmeliğinde, benzeri durumlar için düzenleme bulunmaktadır. Yönetmeliğin 19/2 nci maddesi; bu durumdaki yapıların ölçü krokisinde ve uygulama tutanağının beyanlar hanesinde gösterilmesini, sınırlandırma krokisinde ve paftasında gösterilmemesini öngörürken, tapu kütüğünün beyanlar hanesinden hiç bahsetmemiştir.

Bu arada; bu durumdaki parsellerin, (*yani zeminde bina mevcut olduğu halde henüz cins değişikliği yapılmamış parsellerin*) listesinin ilgili kuruluşa bildirilmesini öngörmüştür. 18 uygulamasında böyle bir bildiriye de gerek olmayacaktır. Çünkü; uygulamayı yapan kurum zaten ilgili kurumdur ve de 18 uygulaması sırasında, durum itilasına girmiştir.

## **18 inci MADDE ve HİSSE ÇÖZÜMÜ** **Parselasyon/Makale No: 2 (01.01.2008)**

### **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 parselinin oluşturmaya yetecek boyutta ise bu imar parseli müstakil olarak o kadastro parseline verilir

**Örneğin:** Düzenlemeye tabi kadastro parseli **600 m<sup>2</sup>** dir. Düzenlemede DOP oranı **%40** olarak belirlenmiştir. Yeni oluşan imar parselinin yüzölçümü de **360 m<sup>2</sup>** dir.

600 m<sup>2</sup> lik kadastro parselden %40 oranında DOP miktarı düşüldükten sonra geriye 360 m<sup>2</sup> 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 dağıtım** 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 parselinde 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 parselinde 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 m<sup>2</sup> dir. Düzenlemede DOP oranı %40 olarak belirlenmiştir. Yeni oluşan imar parselinin yüzölçümü 360 m<sup>2</sup> dir.

500 m<sup>2</sup> lik kadastro parselinden %40 oranında DOP miktarı düşüldükten sonra geriye 300 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dir. Düzenlemede DOP oranı % 40 olarak belirlenmiştir. Yeni oluşan imar parselinin yüzölçümü 360 m<sup>2</sup> dir.

1000 m<sup>2</sup> lik kadastro parselinde %40 DOP düşüldükten sonra 600 m kalır. Bu miktara karşılık, 360 m<sup>2</sup> lik bir imar parseli müstakil olarak verilirken, geri kalan (600 – 360 =) 140 m<sup>2</sup>, başka bir imar parselinde, başka kadastro parsellerinden gelenle hisselendirilir.

## PARSELASYON İŞLEMİNİN KONTROL ve TESCİLİNDE SORUMLULUK

[Parselasyon/Makale No: 1 \(26.11.2007\)](#)

1477 nolu genelge eki yönerge encümen ve il idare kurulu (*il özel idaresinin*) kararının irdelenmesine gerek olmadığını öngörmesine karşın, irdelenmeyecek konuların sınırları net olarak çizilmemiştir. Bu sınırın çizilmesi gerekir aksi takdirde, bazı belediyeler bu ibareye dayanarak usulsüz uygulamalarının da tescilini talep edebilmektedir.

3194 sayılı Yasa, belediye ve mücavir alan içinde imar düzenlemesiyle ilgili yetkiyi belediyelere vermiştir. Ancak, aynı Yasa ve Yönetmeliklerle de yetkinin sınırları belirlenmiştir.

Usulsüz uygulamalarla, Örneğin;

- Düzenleme belediye ve mücavir alan dışında olduğu halde, kararın belediye encümeni tarafından verilmesi,
- Yetki açısından, doğru saha olmasına karşılık, karara aykırı tescil talebinde bulunulması,
- Parselasyon plânının imar mevzuatına uygunluğunun net olarak belirtilmemiş olması,
- Encümen kararında uygulamaya alındığı belirtilen kadastro parseline karşılık dağıtımda yer verilmemiş olduğunun görülmesi,
- Ya da uygulamaya herhangi bir taşınmazı dahil olmadığı halde, dağıtımda yer verilmesi gibi durumlarla karşılaşılması her zaman mümkündür.

– Ayrıca, daha önceki imar uygulamalarında DOP kesintileriyle oluşturulmuş *yol, park* gibi yerlerin ihdasa konu edildiği durumlarla karşılaşılabilmektedir.

Halbuki; Yasanın **18** inci maddesi, bu yerlerin başka bir amaçla kullanılmayacağını öngörürken; *Plânı Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27/2* nci maddesi ise, bu yerlerin kaldırılmasını, aynı bölgede eşdeğer yer bırakılması koşuluna bağlamıştır.

O nedenle de uygulayıcı kurumların, gerek imar yolu ya da parkının ihdası gerekse de başkaca yetki aşımı halinde kadastro ve tapu sicil müdürlüklerinin müdahalesi olabilecek midir?

Her ne kadar uygulama yetkisi belediyede olsa da, ortada bir hatalı uygulama bulunmaktadır.

Ve bu hatalı uygulamanın teknik kontrolü kadastro müdürlüklerince, tescili ise tapu sicil müdürlüklerince yapılmaktadır.

Dolayısıyla **hem kadastro ve hem de tapu sicil müdürlükleri**, yapılan bu hataya resmi olarak tanık olmaktadır.

Hal böyle olunca da, Türk Ceza Yasasının 279 uncu maddesi gereğince sorumluluk altına girmektedir.

**279** uncu madde; “*Kamu adına soruşturma ve kovuşturmayı gerektiren bir suçun işlendiğini göreviyle bağlantılı olarak öğrenip de, yetkili makamlara bildirimde bulunmayı ihmal eden veya bu hususta gecikme gösteren kamu görevlisi, altı aydan iki yıla kadar hapis cezası ile cezalandırılır.....*” hükmündedir.

Bilindiği üzere kadastro müdürlüğünün ret yetkisi bulunmamaktadır. Ancak, kadastro müdürlüğü elemanları tarafından yapılan kontrol sonucu diğer eksikliklerin tamamlanmasının gerektiği bildirilirken, hatalı uygulamanın da düzeltilmesi gerektiği, ilgili belediyeye bildirilmesi gerekir. Belediyece, hatalı uygulamanın tescilinde ısrar ediliyorsa;

Sorumluluk altında kalınmaması bakımından;

Kadastro müdürlüğünce, diğer kontrol işlemleri tamamlandı, “**Kontrol Raporu**” düzenlendikten sonra, işlem dosyasının tapu sicile gönderiliği ön yazıda; *Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHBBÜY)* kapsamındaki teknik hususlarda tescil için bir sakınca bulunmadığı yazılırken, yapılan ihdasın, Plân Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğinin **21/2** nci maddesinde bulunan “**eşdeğer yer ayrılması**” kuralına uyulmamış olduğu (*ya da bunun dışında bir hatalı uygulama söz konusu ise, o hatanın ne olduğu ve Yasanın ya da Yönetmeliğin hangi maddesine aykırı olduğu*) özellikle belirtilmelidir.

Aynı işlem, tapu sicil müdürlüğünce; Tapu Sicil Tüzüğü'nün **23** üncü maddesi gereğince reddedilmesi gerekir.

Ancak uygulamada bu tür işlemler için ret müessesesi işletilememekte ya da ret edilse bile belediyenin ısrarı karşısında tescil edilmek zorunda kalınmaktadır. Tescile rağmen, T.C.K.nun **279** uncu maddesi gereğince İçişleri Bakanlığına ihbar aşaması ise değişik sebeplerden dolayı işletilememektedir.

Bu ise, imarla ilgili kontrol mevzuatının daha net hale getirilmesini ve de **1477** nolu genelgede bulunan encümen ve il idare kurulu (*il özel idaresinin*) kararının irdelenmesine gerek olmadığı yolundaki ifadenin ivedilikle değerlendirilip, yeniden düzenlenmek suretiyle hatalı uygulamalara karşı alınacak konumda Merkez desteğinin sağlanmasını gerekli kılmaktadır.

\*\*\*

**22 Mart 2008 Cumartesi**