

İMAR ADALARINDA YOLA CEPHESİ BULUNMAYAN PARSELLERİN DURUMU

Enes KAŞAK / Tapu ve Kadastro Müfettişi

Kadastro parsellerinin alt yapı, yol, park ve benzeri imkânlarla kavuşması için 3194 sayılı İmar Kanununun hükümlerine göre uygulamalar yapılmaktadır. Bu uygulamaların yapılmasındaki temel amaçlardan biri olan parsellerin yola cephesinin bulunması hususuna bazı durumlarda dikkat edilmediği görülmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun hükümlerine göre kadaströ parsellerinde yapılan uygulamalarda yeni oluşan imar parsellerinin yola cephesinin bulunması gerekmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 20.maddesinde “*Bir adada ifraz yapılmak suretiyle yola cephesi bulunmayan parsel oluşturulamaz*” hükmü bulunmaktadır. Mevzuatta bu hüküm bulunmasına rağmen geçmişte yapılan hatalı uygulamalar sonucunda imar adalarında yola cephesi bulunmayan imar parselleri elde edilmiş ve bu parsel maliklerinin mağduriyetine sebep olabilecek hususlar oluşmuştur. Bu tür parsellerde yaşanan mağduriyeti gidermek için 01 Haziran 2013 tarih 28664 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik yayınlanmıştır. Bu yönetmeliğin 20.maddesinde “*Aynı Yönetmeliğin 20 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. Bir adada ifraz yapılmak suretiyle yola cephesi bulunmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellerin bulunduğu adalarda yola cephesi bulunmayan parsel yola cephe sağlamaya yönelik düzenleme yapılmaksızın bu parsel ve sınırı bulunan diğer parsellere ruhsat düzenlenemez. Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhit edilmesi mecburidir. Parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı hallerde bu alanlarda plana ve yapılaşmamış olup olmadığına göre müsait olan parsellerle resen tevhit yoluyla parsellasyon yapmaya ilgili idare yetkilidir*” hükmü bulunmaktadır.

İlgili mevzuat hükmü değerlendirildiğinde;

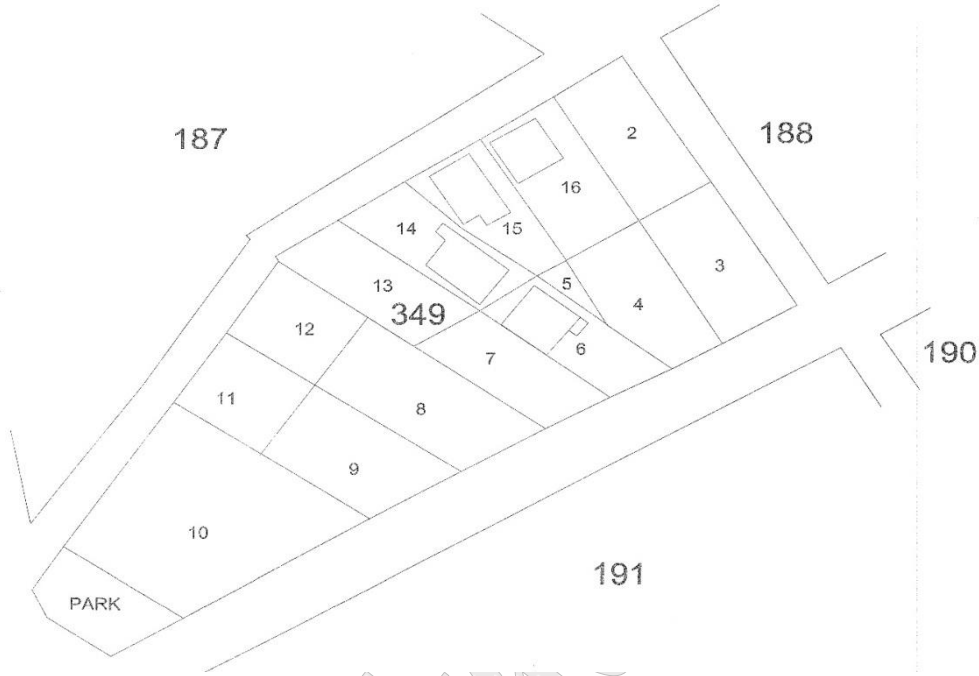
- Yola cephesi bulunmayan imar parseline ve buna komşu parsellerde, yola mahreci olmayan imar parseline yol cephesi sağlanmadıkça, ilgili parsellere yapısız iken yapı hale gelmeye yönelik olarak yapı ruhsatı düzenlenmemeli, düzenlenmiş ise bu ruhsat dikkate alınmamalıdır.

- İmar adasında yola cephesi bulunmayan parsellerde öncelikle yola cephe sağlamaya yönelik olarak o adada ilgili kurum tarafından İmar Kanununun 18.maddesine göre uygulama yapılmaya çalışılmalıdır.

- İmar Kanununun 18.maddesine göre uygulama yapılamaz ise yola cephesi bulunmayan parselin yola cephesi bulunan bir parsel ile tevhit edilmesi gerekmektedir. Bu tevhit işleminde parsel malikleri rıza göstermez ise ilgili idare tarafından resen uygulama yapılabilmektedir.

Ancak bu uygulama yapılırken parsellerdeki yapılaşma durumu dikkate alınmalı ve tevhit edilecek parselde yapı bulunmaması gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlara göre yola mahreci bulunmayan parselin, yola cephesi sağlandığında ilgili parsellerin cins değişikliği talebi karşılanabilmektedir.



İlgili durumu bir örnek ile Kadastro Müdürlükleri boyutu ile incelendiğinde;

Örnekte görüldüğü üzere yapılan terkler ile oluşan 349 nolu adada 5 nolu parselin yola cephesinin olmadığı ve 4, 6, 15 nolu parseller ile ortak sınırının bulunduğu, ayrıca 6 ve 15 parsellerinin yapılı olduğu görülmektedir.

Buna göre, yola cephesi olmayan parsel ve komşu parsellerine yönelik olarak herhangi bir yapısız iken yapılı hale gelme şeklindeki cins değişikliği veya İmar Kanunu hükümlerine göre uygulama talebi bulunulduğunda;

- Kadastro Müdürlüğünce 349 ada 5 nolu parselin yola cephesinin olmadığından, bu parsel yola cephe sağlamaya yönelik olarak öncelikle İmar Kanununun 18.maddesine göre İmar Uygulaması çalışması yapılması, bu sağlanamaz ise 349 ada 5 nolu parselin komşusu olan 4, 6 ve 15 nolu parsellerden yapılı olmayan 4 nolu parsel ile tevhit edilmesi gerektiği, bu tevhit işlemine parsel malikleri tarafından muvafakat edilmez ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 20.maddesi gereğince resen tevhit edilmesi gerektiği şekilde cevap verilmesi gerekmektedir.

Ayrıca Kadastro Müdürlüğünce 349 adanın 5 nolu parselin fen klasörüne “yola cephe olma şartını sağlamadığından, bu parselde yapılaşma sağlanamaz” ve komşu parseller olan 4,6 ve 15 nolu parsellerin fen klasörüne sütununa “5 nolu parselin yola mahreç olması

sağlanmadan herhangi bir işlem yapılmayacaktır” gibi belirtmede bulunulmasının gerekli olduğu düşünülmektedir. Bu belirtmede bulunulması ile birlikte her ne kadar yapı ruhsatının düzenlenmesinde ilgili idareler yetkili olsa da tescil mekanizmasının teknik kontrolü Kadastro Müdürlüğü tarafından uygulanacağından ileride yaşanabilecek muhtemel hak kayıplarına karşı çalışanlarımızın dikkati sağlanmalıdır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin bu hususları genel olarak irdelendiğinde, Kadastro Müdürlüklerince bir çalışma yapılarak oluşmuş imar adalarında yola cephesi bulunmayan parseller tespit edilmeli ve bu parsellerin fen klasöründe belirtmede bulunulmalıdır.