

ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK

Önceki Metin	Düzenlemeden Sonraki Metin
Tanımlar MADDE 4- (1) Bu Yönetmelikte yer alan tanımlar aşağıdadır: ... r) ...	Tanımlar MADDE 4- (1) Bu Yönetmelikte yer alan tanımlar aşağıdadır: ... r) ... s) Askı dağıtım cetveli: Düzenlemeye giren taşınmazların, ada ve parsel numaralarını, tapu alanlarını, hisse oranlarını ve hissesine karşılık gelen alanları, hisse miktarına karşılık kesilen düzenleme ortaklık payı ile kesinti sonucu oluşan tahsis miktarını, dağıtım sonucu tahsis edildiği imar ada ve parsel numarası ile parsel alanını, tahsis edildiği parsel hissesi ve hissesine karşılık gelen alanı ve varsa kamulaştırma, bağış miktarları ile oluşan imar parselleri yüzölçümlerini, tescil edilecek yeni imar ada ve parsel numarası sırasına göre gösteren, 24/3/2016 tarihli ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında internet duyuru ve ilanları için hazırlanan cetveldir. ş) İmar hakkı aktarımı: 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış ya da yapılması mümkün olmayan alanlarda, parselin tamamının ya da bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebiyle, parsel üzerinde özel mülkiyete konu yapılaşma hakkının verilememesi durumunda, verilemeyen emsale esas inşaat hakkının başka parsel ya da parsellere imar planı kararı ile taşınması işlemidir. t) Alıcı parsel: Uygulama imar planı kararı ile imar hakkının aktarıldığı/gittiği parsel. u) Verici parsel: Uygulama İmar Planı kararı ile umumi ve kamu hizmet alanlarında kaldığı için özel mülkiyete konu yapılaşma hakkı verilemeyen parsel. ü) Parselasyon planı izleme ve denetleme sistemi (PARSİD): Askıya çıkarılan parselasyon planlarının duyuru ve itiraz süreçlerinin e-Devlet üzerinden yürütüldüğü bilgi sistemidir.

Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin oluşturulması MADDE 5- (1) İmar planları ile umumi hizmet veya kamu hizmetleri kullanımı getirilen alanların öncelikle 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre uygulama yapılarak, <i>bu Yönetmelikteki öncelik sırasına göre</i>¹ DOP'tan oluşturulması esastır. (2) Ancak özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazlar; a) Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar öncelikle İmar Kanununun 18 inci maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak; b) Daha önce uygulama görmüş, ancak mevcut ya da sonradan yapılan imar planlarında umumi ya da kamu hizmet alanlarına denk gelen taşınmazlar ile uygulamada umumi hizmet veya kamu hizmet alanları toplamının yüzde kırk beşi (%45) aşması halinde, %45 kesildikten sonra aşan miktara karşılık gelen alanlar, 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak ya da satın alınmak suretiyle; ilgili kamu kurum ve kuruluşunca kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilir. (3) ... (4) İkinci fıkranın (b) bendine göre işlem tesis edilerek kamulaştırılması gereken taşınmazlar, 5 yıllık imar programı çerçevesinde kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre sorumlu idarenin kararı ile en fazla 1 yıl uzatılabilir.	Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin oluşturulması MADDE 5- (1) İmar planları ile umumi hizmet veya kamu hizmetleri kullanımı getirilen alanların öncelikle 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesine göre uygulama yapılarak, <i>bu Yönetmeliğin 14 üncü maddesinde belirtilen usul ve esaslara göre</i> DOP'tan oluşturulması esastır. (2) <i>Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılan alanlar;</i> a) <i>Öncelikle İmar Kanununun 18 inci maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,</i> b) <i>Düzenleme ortaklık payı oranının %45' i aşması veya daha önce düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldığından dolayı ikinci kez düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılamaması halinde, parselasyon planı ile tescil harici ve belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanarak,</i> c) <i>(a) ve (b) bentleri kapsamında kamu eline geçişi sağlanamıyorsa, herhangi bir öncelik sırası olmaksızın;</i> 1) <i>İmar hakkı aktarımı yapılarak,</i> 2) <i>4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak ya da satın alınmak, kamulaştırılmak suretiyle,</i> <i>kamu mülkiyetine geçirilir.</i> (3) ... (4) İkinci fıkranın <i>(c) bendinin (2) numaralı alt bendine</i> göre işlem tesis edilerek kamulaştırılması gereken taşınmazlar, 5 yıllık imar programı çerçevesinde kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre sorumlu idarenin kararı ile en fazla 1 yıl uzatılabilir.
---	---

¹ Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal ibare.

(5) Kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan alanlardaki ağaçlar/yapılar, ilgili idarece bedeli/enkaz bedeli ödenerek sökülür ve yıkılır. (6) Kamu kullanımına ait sosyal, kültürel ve teknik altyapı alanlarının, Hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla trampa yapılması hâlinde, şahıs veya özel hukuk kişilerinden hiçbir vergi, resim, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz. (7)²	(5) Kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda mevzuata uygun olarak yapılmış yapılar belediye veya valilikçe bedeli/enkaz bedeli ödenerek yıkılır. Parselasyon planı tescil olmuş alanlarda imar planı değişikliği sonucunda kamu hizmetlerine ayrılan alanlara isabet eden imar mevzuatına uygun yapılar ile yapı dışındaki diğer muhdesatlar belediye veya valilikçe bedeli ödenerek kaldırılır. (6) Uygulama İmar planında umumi ve kamu hizmet alanına ayrılan özel mülkiyetteki alanların, kamu lehine hibe/bağış/terk yapılması ya da Hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla trampa yapılması hâlinde; şahıs veya özel hukuk kişilerinden hiçbir vergi, resim, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz. (7)²
İfraz ve tevhit işleri MADDE 7- (1) (3) İkinci fıkrada belirtilen istisnai durumlarda, ifraz ve tevhit işlemleri yoluyla imar uygulaması yapılabilmesi için, parselasyon planı yapılamamasının gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanması ve bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi gerekmektedir. ... (5)	İfraz ve tevhit işleri MADDE 7- (1) (3) İkinci fıkranın (b), (c) ve (ç) bentlerinde belirtilen istisnai durumlarda, ifraz ve tevhit işlemleri yoluyla imar uygulaması yapılabilmesi için, parselasyon planı yapılamamasının gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanması ve bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi gerekmektedir. ... (5)

² (Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal fıkra; 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanunu gereğince, büyükşehir belediyelerinin ve ilçe belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan ve düzenleme ortaklık payı kesintisi ile elde edilen alanlarda; Büyükşehir Belediye Kanunu uyarınca büyükşehir belediyesinin haklarının saklı kalması kaydıyla ilçe belediyesince projesiyle birlikte müracaat edilmesine rağmen büyükşehir belediyesince, 3 ay içerisinde yapımına başlanılmayan çevre düzenlemesi, altyapı tesisleri ve belediyelerce yapılması gereken tesisler ile imar planındaki kullanım amacına yönelik kamu hizmetleri, ilçe belediyesince proje geliştirilerek gerçekleştirilebilir.)

	(6) İfraz ve/veya tevhide konu olan parsel ya da parsellerin; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dışında kalan kısmı herhangi bir şart aranmaksızın ayrılabilir. Kamu mülkiyetindeki alanlar ile 5018 sayılı Kanunda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarının bulunduğu alanların tamamı plan içerisinde kalsa dahi bir kısmı herhangi bir şart aranmaksızın uygulama dışında bırakılabilir. Uygulama içerisinde kalan kısımlar 33 üncü maddenin birinci fıkrasına göre, uygulama dışında kalan kısımlar ise taşınmazın önceki vasfıyla tescil olur.
Düzenleme sahalarının tespiti esasları MADDE 9- (1) ... (5) ...	Düzenleme sahalarının tespiti esasları MADDE 9- (1) ... (5) ... (6) 5/4/2023 tarihli ve 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun kapsamında kalan alanlarda ve 38/B maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamında yapılacak parselasyon planlarında; aralarında bağlantı bulunmayan alanlar tek bir düzenleme sahasına/parselasyon planına konu edilebilir.
Düzenleme sınırının geçirilmesi MADDE 10- (1) (4) ...	Düzenleme sınırının geçirilmesi MADDE 10- (1) (4) ... (5) Kamunun mülkiyeti ile 5018 sayılı Kanunda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarının bulunduğu alanlarda düzenleme sınırı; 3194 sayılı Kanun, ilgili yönetmelikleri ve imar planlarına aykırı parsel oluşturmamak kaydıyla yukarıda sayılan koşullara bağlı olmaksızın geçirilebilir.

Tapu kayıtlarının ve parsel sınırlarının elde edilmesi MADDE 11- (1) (3) Taşınmaz sahipleri, taşınmaz sahiplerinin yetkilendirdiği kişi ya da firma yetkilisi veya uygulamayı yapan idare; arazi ve arsa düzenlemesine alınacak parsellerin mülkiyet bilgilerini almak için, ilgili kadastro müdürlüğüne yazılı olarak başvurur. Düzenleme sınırı krokisi ve koordinatları veya arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak parsellerin listesi imza altına alınarak başvuru ekinde sunulur. ...	Tapu kayıtlarının ve parsel sınırlarının elde edilmesi MADDE 11- (1) (3) Taşınmaz sahipleri, taşınmaz sahiplerinin yetkilendirdiği kişi ya da firma yetkilisi veya uygulamayı yapan idare; arazi ve arsa düzenlemesine alınacak parsellerin mülkiyet bilgilerini almak için, ilgili kadastro müdürlüğüne yazılı olarak başvurur. Düzenlemeye giren alanın sınırı ve koordinatları veya arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak parsellerin listesi başvuru sahibi tarafından imza altına alınarak başvuru ekinde sunulur. ...
Düzenleme ortaklık payına ait esaslar MADDE 14- (1) Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. (2) Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır³ a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan. b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, <i>kamuya ait kreş alanları</i>⁴. c) Pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları. ç) Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları. d) Otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol.	Düzenleme ortaklık payına ait esaslar MADDE 14- (1) Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. (2) Düzenleme ortaklık payına konu alanlar; a) Bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan. b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamu tarafından hizmet verilecek kreş ve gündüz bakım evleri. c) Pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları. ç) Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları. d) Otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu.

³ Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal ibare.

⁴ Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal ibare.

e) Kent meydanı, kent parkı, spor alanı⁵. f) Belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı. g) Teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı⁶. ğ) Rekreasyon alanı, mesire alanları ve özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan. h) Resmî kurum alanı. ı) Diğer umumi ve kamu hizmet alanları⁷. i) Mezarlık, otogar alanı. (3) (5) Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar Tapu Kanununun 21 inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Büyükşehir belediyesi olan yerlerde; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir. (6) ... (7) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10 uncu maddesinin (b) fıkrası gereği özel parselasyon planı yapılan veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, çocuk bahçesi, otopark, meydan ve benzeri hizmetlere ayrılan yerler için bedelsiz terkin edilen alanların, uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payından az	e) Bölgenin geneline hizmet veren spor alanları. f) Belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı. g) Kamu hizmeti için planlanan teknik altyapı ve trafo alanları. ğ) Rekreasyon alanı, mesire alanları ve özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan. h) Resmî kurum alanı. ı) Uygulama imar planı kararlarıyla belirlenen diğer umumi ve kamu hizmet alanları. i) Mezarlık, otogar alanı. (3) (5) Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar 2644 sayılı Kanunun 21 inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Bu fıkra hükümleri gereğince Belediyesi adına tescil edilecek alanlar, büyükşehir belediyesi olan yerlerde; 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir. (6) ... (7) 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10 uncu maddesine göre özel parselasyon planı yapılan veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, çocuk bahçesi, otopark, meydan ve benzeri hizmetlere ayrılan yerler için bedelsiz terkin edilen alanların ve kesintilerin toplamının, uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payından az olması durumunda, parselasyon planı sırasında düzenleme
--	--

⁵ Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal ibare.

⁶ Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal ibare.

⁷ Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal ibare.

olması durumunda, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılır. ...	ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. Parselasyon planında yapılan kesinti miktarı ile önceki kesinti ve terklerin toplam oranı %45'i geçemez. ...
Düzenleme ortaklık payını aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi MADDE 15- (1) Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması durumunda, 14 üncü maddenin ikinci fıkrasında belirtilen öncelik sırasına göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır. Bu alanların yetmemesi halinde kalan miktarın ya da bu yöntemle karşılanamaması halinde tamamının, 5 inci maddenin ikinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullerle kamuya geçişi sağlanır.	Düzenleme ortaklık payını aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi MADDE 15- (1) Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması veya DOP kesildiğinden dolayı ikinci kez DOP kesilememesi durumunda, 14 üncü madde de belirtilen usul ve esaslara göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır. Bu alanların yetmemesi halinde kalan miktarın ya da bu yöntemle karşılanamaması halinde tamamının, 5 inci maddenin ikinci fıkrasının (c) bendinde belirtilen usullerle kamuya geçişi sağlanır. (2) Düzenleme ortaklık payının %45'i aşan kısımlarının kamulaştırmaya konu edilmesi halinde; 14 üncü maddedeki sıraya göre yüzde kırk beş (%45) oranında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldıktan sonra geriye kalan umumi ve kamu hizmet alanlarında, parsellerin umumi ve kamu hizmet alanlarına isabet eden kısımları, isabet eden alanları oranında kamulaştırılmak üzere umumi ve kamu hizmet alanına tahsis edilir. Öncelikle parsellerin kamulaştırmaya konu umumi ve kamu hizmet alanlarına isabet ettiği alanların oranı hesaplanır. %45 düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldıktan sonra hesaplanan oranlara göre hangi parsellerden ne kadar kamulaştırma yapılacağı belirlenir. Bu parsellere, uygulamayı yapan kurum tarafından imar planındaki kullanım kararına göre hizmeti vermekle sorumlu kurumun kamulaştırılacağı şerhi düşülerek özel mülkiyet

(2) Bu madde gereğince yapılacak kamulaştırmalardan; a) Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan, pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, kent meydanı, kent parkı, belediye hizmet alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanları, otogar, mezarlık alanı ve belediyelerin hizmet verdiği diğer alanlar belediye mücavir alan sınırları içerisinde belediyesi, dışında il özel idaresi tarafından, b) Spor alanı, teknik altyapı alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, resmî kurum alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar ise hizmeti verecek idare tarafından, c) Diğer alanlar imar planındaki kullanım amacına göre valilikçe (merkezi idareye bağlı valilik bünyesindeki taşra teşkilatları) veya imar planındaki kullanım amacına göre hizmeti vermekle yükümlü kamu kurumunca, kamulaştırılır. (3) Büyükşehir belediyesi olan yerlerde kamulaştırma; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen görev dağılımına göre ilgili belediye tarafından yapılır. (4) Düzenlemeye giren bütün parsellerden 14 üncü maddedeki sıraya göre yüzde kırk beş (%45) düzenleme ortaklık payı kesintisinin yapılmasına rağmen, düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanlarının yüzde kırk beşi (%45) aşması durumunda; <u>parsellerin imar planında kamu ve umumi hizmet alanlarına denk gelen kısımları, denk</u>	adına tescil edilir. Bu alanların kamulaştırılması parselasyon planının yapılmasına ve tesciline engel değildir. Parselasyon planı tescil edildikten sonra kamulaştırma işlemlerine devam edilir. Kamulaştırılması gereken taşınmazlar, parselasyon işleminin tescilinden itibaren, 5 yıl içerisinde kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre sorumlu idarenin kararı ile gerekçeleri belirtilerek en fazla 1 yıl uzatılabilir. (3) Bu madde gereğince yapılacak kamulaştırmalardan; a) Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan, pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, (...) belediye hizmet alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanları, otogar, mezarlık alanı ve belediyelerin hizmet verdiği diğer alanlar belediye mücavir alan sınırları içerisinde belediyesi, dışında il özel idaresi tarafından, b) Spor alanı, kamu hizmeti için planlanan teknik altyapı ve trafo alanları, sosyal ve kültürel tesis alanı, resmî kurum alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar ise hizmeti verecek idare tarafından, c) Diğer alanlar imar planındaki kullanım amacına göre valilikçe (merkezi idareye bağlı valilik bünyesindeki taşra teşkilatları) veya imar planındaki kullanım amacına göre hizmeti vermekle yükümlü kamu kurumunca, kamulaştırılır. (4) Büyükşehir belediyesi olan yerlerde kamulaştırma; Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen görev dağılımına göre ilgili belediye tarafından yapılır. Yürürlükten kaldırılmıştır.
---	--

gelen alanları oranında kamulaştırmaya konu kamu ve umumi hizmet alanına tahsis edilir⁸. Uygulamayı yapan kurum tarafından imar planındaki kullanım kararına göre hizmeti vermekle sorumlu kurumun kamulaştırılacağı şerhi düşülerek özel mülkiyet adına tescil edilir. Bu alanların kamulaştırılması parselasyon planının yapılmasına ve tesciline engel değildir. Parselasyon planı tescil edildikten sonra kamulaştırma işlemlerine devam edilir. Kamulaştırılması gereken taşınmazlar, parselasyon işleminin tescilinden itibaren, 5 yıl içerisinde kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre sorumlu idarenin kararı ile gerekçeleri belirtilerek en fazla 1 yıl uzatılabilir.	
Düzenleme ortaklık payının alınmadığı durumlar MADDE 16- (1) Düzenlemeye tabi tutulan parsellerden, umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelen yerler hariç olmak üzere parselasyon planı yapımı sırasında; üzerindeki yapılar dolayısıyla düzenleme ortaklık payının tamamının ya da bir kısmının alınmadığı ve mevzuata uygun bir imar parselinin oluşturulabildiği hallerde öncelik sırasına göre; a) Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek; b) Yasalara uygun olarak inşaa edilmiş mevcut yapı nedeniyle kesinti yapılamayan parselle denk gelen miktarı bedele dönüştürmek suretiyle; parselasyon planı yapılır.	Düzenleme ortaklık payının alınmadığı durumlar MADDE 16- (1) Düzenlemeye tabi tutulan parsellerden umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelen kısımlar hariç olmak üzere, üzerinde yapı bulunan parsellerde; a) Düzenleme ortaklık payı kesildikten sonra asgari imar parseli şartlarının sağlanamadığı hallerde, Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek parselasyon planı yapılır. b) Belediye/Valilik veya Hazine taşınmazı bulunmaması ya da yeterli gelmemesi durumunda, parselasyon planı yapımı sırasında; üzerindeki yapılar dolayısıyla düzenleme ortaklık payının tamamının ya da bir kısmının alınmadığı ve asgari imar parseli şartlarının sağlanabildiği hallerde, yasalara uygun olarak inşaa edilmiş mevcut yapı nedeniyle kesinti yapılamayan parselle denk gelen miktarı bedele dönüştürmek suretiyle parselasyon planı yapılabilir. Ancak bedele dönüştürülen düzenleme ortaklık payına karşılık gelen alanın, bedele dönüştürmeye konu olmayan diğer parsellerden fazladan düzenleme ortaklık payı olarak kesilmesi durumunda parsellerin; düzenleme ortaklık payının %45'in üzerinde çıkması, müstakilken hisseli hale

⁸ Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal ibare.

(2) ... (3) Bedele dönüştürme işleminde; yapılaşmış alanlar nedeniyle kesilemeyen DOP oranına göre düzenleme sahasındaki diğer parsellerin her birinden fazladan kesilecek alan miktarı bulunur. Bu alanın bedele dönüştürülen toplam alana bölünmesiyle elde edilecek oranın toplam bedelle çarpılması suretiyle, düzenleme sahasındaki diğer parsellerden her birine ödenmesi gereken miktar bulunur. Bu bedel ilgili parsel sahiplerinin hesabına yatırılır. Ulaşılamayan parsel sahiplerinin alacakları belediye hesabında bekletilir. Bu bedeller parseller için her yıl ödenmesi gereken emlak vergisinden parça parça düşülmek suretiyle bedelin tamamı ödeninceye kadar devam etmek suretiyle mahsuplaşılır. Bu durumda ya da taşınmaz sahibinin çeşitli nedenlerle bu bedeli sonradan tahsil etmesi durumunda alacaklarına TÜFE oranında artış uygulanır. (4) Kamulaştırma yoluyla elde edilen taşınmazlar ile kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına	gelmesi, bedele dönüştürmeye konu değilken bedele dönüştürmeye konu hale gelmesi gibi teknik olarak mümkün olmayan hususların oluşması halinde bedele dönüştürme işlemi yapılamaz. (2) ... (3) Bedele dönüştürme işleminde; yapılaşmış alanlar nedeniyle kesilemeyen DOP oranına göre düzenleme sahasındaki diğer parsellerin her birinden fazladan kesilecek alan miktarı bulunur. Bu alanın bedele dönüştürülen toplam alana bölünmesiyle elde edilecek oranın toplam bedelle çarpılması suretiyle, düzenleme sahasındaki diğer parsellerden her birine ödenmesi gereken miktar bulunur. Bu bedel ilgili parsel sahiplerinin hesabına yatırılır. Ulaşılamayan parsel sahiplerinin alacakları belediye hesabında bekletilir. Bu bedeller parseller için her yıl ödenmesi gereken emlak vergisinden parça parça düşülmek suretiyle bedelin tamamı ödeninceye kadar devam etmek suretiyle mahsuplaşılır. Bu durumda ya da taşınmaz sahibinin çeşitli nedenlerle bu bedeli sonradan tahsil etmesi durumunda alacaklarına ilişkin olarak her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında artış uygulanır. Tespit edilen bedel ödenmedikçe tapuda herhangi bir işlem tesis edilemeyeceği, bedele dönüşüme konu edilen parselin tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bu bedelin tamamı tescil tarihinden itibaren en geç 1 yıl içerisinde ödenir. Her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 213 sayılı Kanunun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında güncellenmek suretiyle ödenmedikçe devri yapılamaz ve yapı ruhsatı verilemez, tapuda herhangi bir işlem tesis edilemez. Bedelin tamamen ödenmesi hâlinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir. (4) Kamu hizmetlerine tahsis edilip imar planında da aynı kullanım amacına ayrılan kamuya ait taşınmazlardan düzenleme
---	---

ayrılan kamuya ait taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmaz. Bu alanlar, parselasyon planıyla imar planında bulunduğu yere tahsis edilir. Ancak, kamulaştırılan parselin, imar planı kararları ile kamulaştırma amacı dışında kullanılması durumunda; düzenlemeye giren diğer parseller gibi düzenleme ortaklık payı alınarak dağıtımına tabi tutulur. Bu durum ve parselasyon planlarının askıya çıktığı bilgisi kamulaştırmayı yapan idareye bildirilir. Kamulaştırılan ya da kamu hizmetlerine tahsis edilen bu parsellerin alanlarının, imar planındaki kullanım amacına ayrılan alandan az olması durumunda eksik kalan alan düzenleme ortaklık payından karşılanır. Fazla olması durumunda artan miktardan, diğer parsellerde olduğu gibi düzenleme ortaklık payı alınarak en yakın yere tahsis edilir.

(5) Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını yüzde kırk beşe (%45) kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.

(6) Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya arazilerde; her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olsa dahi, imar mevzuatına uygun ruhsatlı yapıların bulunduğu parsellerden ilave düzenleme ortaklık payı

ortaklık payı alınmaksızın parselasyon planıyla imar planında bulunduğu yere tahsis edilebilir. Kamulaştırmaya konu edilen ve kamulaştırma yoluyla elde edilen taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, kamulaştırılan parselin, imar planı kararları ile kamulaştırma amacı dışında kullanılması durumunda; düzenlemeye giren diğer parseller gibi düzenleme ortaklık payı alınarak dağıtımına tabi tutulur. Bu durum ve parselasyon planlarının askıya çıktığı bilgisi kamulaştırmayı yapan idareye bildirilir. Kamulaştırılan ya da kamu hizmetlerine tahsis edilen bu parsellerin alanlarının, imar planındaki kullanım amacına ayrılan alandan az olması durumunda eksik kalan alan düzenleme ortaklık payından karşılanır. Fazla olması durumunda artan miktardan, diğer parsellerde olduğu gibi düzenleme ortaklık payı alınarak en yakın yere tahsis edilir.

(5) Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını **yeni düzenleme sınırı içerisindeki hesaplanan düzenleme ortaklık payı oranına** kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. **Bu kesinti birden fazla yapılacak uygulamalar için geçerli olup, bu kesinti miktarları ile umumi ve kamu hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplamının oranı hiçbir suretle % 45'i geçemez.**

(6) Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya arazilerde; her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olsa dahi, imar mevzuatına uygun ruhsatlı yapıların bulunduğu parsellerden ilave düzenleme ortaklık payı

alınmaz, bedele dönüştürülür. Bu parsellerin tapu kaydına, “alınamayan düzenleme ortaklık payı farkına karşılık gelen alan ve alanın değeri kadar bedel ödenmeden yapı ruhsatı alınamayacağı” beyanı düşülür. Alınamayan düzenleme ortaklık payı farkına karşılık gelen alanın bedeli ödenmeden bu beyan kaldırılmaz, yeni bir yapı ruhsatı düzenlenemez. Bu bedel ödendiği tarihteki idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen güncel rayiç değerleri üzerinden ilgili idarece tahsil edilerek beyanın kaldırılması için ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. (7) ...	alınmaz, bedele dönüştürülür. Bu parsellerin tapu kaydına, “alınamayan düzenleme ortaklık payı farkına karşılık gelen alan ve alanın değeri kadar bedel ödenmeden yapı ruhsatı alınamayacağı” beyanı düşülür. Alınamayan düzenleme ortaklık payı farkına karşılık gelen alanın bedeli ödenmeden bu beyan kaldırılmaz, yeni bir yapı ruhsatı düzenlenemez. Bu bedel ödendiği tarihteki idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu (...) tarafından belirlenen güncel rayiç değerleri üzerinden ilgili idarece tahsil edilerek beyanın kaldırılması için ilgili tapu müdürlüğüne bildirilir. (7) ...
Parselasyon planlarının yapımı ve dağıtım esasları MADDE 17- (1) İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır: a) d) Düzenleme sahasında kalan hisseli arazi ve arsalar, hisse sahiplerinin muvafakatı halinde veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde muvafakat aranmaksızın; imar planında aksine bir hüküm yoksa imar mevzuatında belirtilen asgari parsel büyüklüğünü sağlamak kaydıyla müstakil hale getirilebilir. İlgili idarece fiili durumun oluştuğuna dair mahallinde yapılan tespit, özel parselasyon krokileri, emlak vergisi kayıtları, belediyesince hazırlanmış çap ve benzeri diğer belgelerin değerlendirilmesiyle hazırlanan ve imza altına alınan tutanak belediyesinde belediye başkanınca, diğer yerlerde ilgili birim amirince onaylanır. Bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi durumunda, müstakil parseller oluşturulabilir. e) ... f) ...	Parselasyon planlarının yapımı ve dağıtım esasları MADDE 17- (1) İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır: a) d) Düzenleme sahasında kalan hisseli arazi ve arsalar, hisse sahiplerinin muvafakatı halinde veya ilgili idarece arazideki fiili kullanım durumunun tespit edilmesi halinde muvafakat aranmaksızın; imar planında aksine bir hüküm yoksa imar mevzuatında belirtilen asgari parsel büyüklüğünü sağlamak kaydıyla hisse ayrımı yapılabilir veya müstakil hale getirilebilir. İlgili idarece fiili durumun oluştuğuna dair mahallinde yapılan tespit, özel parselasyon krokileri, emlak vergisi kayıtları, belediyesince hazırlanmış çap ve benzeri diğer belgelerin değerlendirilmesiyle hazırlanan ve imza altına alınan tutanak belediyesinde belediye başkanınca, diğer yerlerde ilgili birim amirince onaylanır. Bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi durumunda, hisse ayrımı yapılabilir veya müstakil parseller oluşturulabilir. e) ... f) ...

(2) ...

(3) 10/7/2019 tarihinden önce imar planında kamu kullanımına ayrılıp da, tescil olan parselasyon planında kamu ortaklık payı hisselendirmesiyle oluşan kamulaştırmaya konu parsellerin bulunduğu alanlarda, yeniden parselasyon planı yapılması durumunda; bu alanlar imar planında yine kamu kullanımına ayrılan yerlere, herhangi bir kesinti yapılmadan tahsis edilir ve eski statülerini devam ettirerek kamulaştırılmak üzere mevcut hissedarları adına tescil olunur. Ancak imar plan değişikliği ya da revizyonu ile kamu ortaklık payı hisselendirmesi ile oluşan alanlarda bir azalma olduğu takdirde; azalan miktar kadar alan özel mülkiyete konu alanlara tahsis edilir.

(4) Belediye hizmet alanı, semt spor alanı, belediye kreş alanı, pazar yeri, şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, tescile konu otoparklar, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanı, mezarlık alanı ve belediyelerin hizmet verdiği diğer alanlar belediyesi adına, kalan alanlar Hazine adına tescil edilir. Belediyesi adına tescil edilecek alanların büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde kalması halinde, Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen; büyükşehir belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan alanlarla, şehrin bütününe hizmet eden sosyal donatı alanları büyükşehir belediyesi adına, diğer alanlar ilçe belediyeleri adına tescil olunur.

(5) Spor alanı, teknik altyapı alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar Hazine adına imar planındaki kullanım vasfıyla tescil

(2) ...

(3) 10/7/2019 tarihinden önce imar planında kamu kullanımına ayrılıp da, tescil olan parselasyon planında kamu ortaklık payı hisselendirmesiyle oluşan kamulaştırmaya konu parsellerin bulunduğu alanlarda, yeniden parselasyon planı yapılması durumunda; kamu ortaklık payı ile oluşan parsellerin düzenleme ortaklık payı ile oluşturulabilmesi halinde, bu alanlardaki hisseler özel mülkiyete konu alanlara tahsis edilebilir. Özel mülkiyete tahsis edilecek bu alanlarda hisse çözümü yapılabilir. Ancak bu alanların düzenleme ortaklık payı ile oluşturulamaması halinde, imar planında yine kamu kullanımına ayrılan yerlere herhangi bir kesinti yapılmadan tahsis edilir ve mevcut hissedarları adına tescil olunur. İmar plan değişikliği ya da revizyonu ile kamu ortaklık payı hisselendirmesi ile oluşan alanlarda bir azalma olduğu takdirde, azalan miktar kadar alan özel mülkiyete konu alanlara tahsis edilir.

(4) DOP'tan elde edilen alanlardan Belediyelerin hizmet verdiği; belediye hizmet alanı, semt spor alanı, pazar yeri, şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, tescile konu otoparklar, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanı, otopark, mezarlık alanı belediyesi adına, düzenleme ortaklık payına konu geriye kalan alanlar Hazine adına tescil edilir. Belediyesi adına tescil edilecek alanların büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde kalması halinde, Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen; büyükşehir belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan alanlarla, şehrin bütününe hizmet edecek olanları büyükşehir belediyesi adına, diğer alanlar ilçe belediyeleri adına tescil olunur. DOP'tan elde edilerek Belediyesi adına tescil edilen söz konusu alanlarda, bu fıkra da sayılan kullanımlar dışında farklı bir fonksiyona dönüştürecek imar planı değişikliği yapılamaz, özel mülkiyete konu fonksiyon getirilemez.

(5) DOP'tan elde edilerek Maliye Hazinesi adına tescil edilen umumi ve kamu hizmet alanları imar planındaki kullanım amacıyla kullanılması şartıyla aynı amaçla; belediyesine veya diğer kamu

edilir. Bu alanlar Hazine tarafından, imar planındaki kullanım amacıyla kullanılması şartıyla, belediyesince hizmet verilmesinin planlanması halinde belediyeye devir veya tahsis, diğer kamu kurumlarına hizmet verilmesinin planlanması halinde ise, hizmeti verecek kamu kurumuna tahsis edilir. (6) Kamuya ait mülkiyetlerde; düzenleme ortaklık payı, terk veya bağış yolu ile umumi ve kamu hizmet alanlarına bırakılan alanların, imar planı değişikliği ile umumi ve kamu hizmet alanları dışında başka bir kullanıma konu edilmesi halinde, bu alanlar kesinti, terk ya da bağış yapılan taşınmazın sahibi kamu kurumu adına tescil edilir. (7) ...	kurumlarına devir/tahsisine yönelik iş ve işlemler Milli Emlak Genel Müdürlüğünce yürütülür Yürürlükten kaldırılmıştır. (7) ... (8) Mahkeme kararı doğrultusunda geri dönüşüm işlemiyle birlikte yeniden parselasyon planı yapılacak alanlarda; kamu ortaklık payı hisselendirilmesiyle oluşan parseller ile ayırma çapıyla ayrılarak bir kısmı düzenlemeye giren parsellerin, iptal edilen parselasyon planından geri dönüşüm işlemiyle kök parsel verilen alanları, sahiplerinin farklı olması halinde yeni parselasyon planında asgari parsel şartlarını sağlamak kaydıyla ayrı ayrı tahsis edilebilir.
Kat mülkiyetine konu alanlar MADDE 19- (1) (4) Farklı kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu parseller birbirleri ile birleştirilmeksizin uygulamaya alınarak aşağıdaki usullere göre dağıtımına tabi tutulur: a) Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu parsellerin imar uygulaması sırasında müstakil bir imar parseli oluşmadığı durumlarda, kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu taşınmazın ana gayrimenkulüne, öncelik sırasına göre; 1) Tescil harici alanlardan, Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle	Kat mülkiyetine konu alanlar MADDE 19- (1) (4) Farklı kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu taşınmazların uygulamaya alınması durumunda aşağıdaki usullere göre dağıtımına tabi tutulur. 16/5/2012 ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan alanlarda bu fıkra hükümleri uygulanmaz: a) Kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulu parselin imar uygulamasıyla öncelikle müstakil olarak verilmesi esastır. Kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu parsellerin imar uygulaması sırasında müstakil bir imar parseli oluşmadığı durumlarda, kat irtifakı veya kat

hisselendirilerek, bu hisseler karşılık gelen alanların yapı sahiplerine rayiç bedeli üzerinden satılması suretiyle, 2) Kesinti yapılamayan parselde denk gelen miktarı bedele dönüştürmek suretiyle, imar parseli oluşturulur. ...	mülkiyeti kurulu taşınmazın ana gayrimenkulüne, öncelik sırasına göre; 1) Tescil harici alanlardan, Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek, bu hisseler karşılık gelen alanların yapı sahiplerine rayiç bedeli üzerinden satılması suretiyle, 2) Teknik olarak mümkün olması halinde; kesinti yapılamayan parselde denk gelen miktarı bedele dönüştürmek suretiyle, imar parseli oluşturulur. ...
Parselasyon planlarının onayı MADDE 25- (1) İdare ya da taşınmaz sahipleri tarafından yetkilendirilen harita mühendisi tarafından hazırlanan ve imzalanan dokümanları içeren parselasyon planları, onamaya yetkili idareye sunulur. Parselasyon planlarının idarece uygun bulunması durumunda, idarenin görevlendirdiği onaya yetkili harita mühendisleri tarafından imzalanır. DOPO hesabı ve tescile esas dağıtım cetveli onay yapacak idarenin birim amiri tarafından ayrıca onaylanır ve idarenin yetkili amiri tarafından imzalanarak onamaya yetkili karar organına sevk edilir. (2) Parselasyon planları, parselasyon planına ait belgelerle beraber; büyükşehirlerde, Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında parselasyon planlarının büyükşehir belediyesince yapılması halinde büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; parselasyon planlarının ilçe belediyesince yapılması halinde, ilçe belediye encümeni kararı ve büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; diğer belediyelerde, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni kararı; dışında ise il idare kurulu kararı veya parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarenin onayından sonra yürürlüğe girer. (3) Parselasyon planları bir ay müddetle onaylayan idaresine göre belediyede ya da valilikte askıya çıkarılır ve eş zamanlı olarak internet	Parselasyon planlarının onayı MADDE 25- (1) İdare ya da taşınmaz sahipleri tarafından yetkilendirilen harita mühendisi tarafından hazırlanan ve imzalanan dokümanları içeren parselasyon planları, onamaya yetkili idareye sunulur. Parselasyon planlarının idarece uygun bulunması durumunda, idarenin görevlendirdiği onaya yetkili harita mühendisleri tarafından imzalanır. Parselasyon planı paftaları, DOPO hesabı ve tescile esas dağıtım cetveli yetkili birim amiri tarafından ayrıca imzalanarak onamaya yetkili karar organına onaya sunulur. (2) Parselasyon planları, parselasyon planına ait belgelerle beraber; büyükşehirlerde, Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında parselasyon planlarının büyükşehir belediyesince yapılması halinde büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; parselasyon planlarının ilçe belediyesince yapılması halinde, ilçe belediye encümeni kararı ve büyükşehir belediyesi encümeni kararı ile; diğer belediyelerde, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni kararı; dışında ise il idare kurulu kararı veya parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarenin onayından sonra yürürlüğe girer. Yürürlükten kaldırılmıştır.

sitesinde yayımlanır. Ayrıca belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutata vasıtalarla da duyurulabilir. (4) Üçüncü fıkrada belirtilen sürenin sonunda itiraz olmaması durumunda parselasyon planları kesinleşir. İtiraz olması durumunda ise itirazlar ilgili idare tarafından değerlendirilir. İtirazların uygun bulunmaması durumunda, gerekçelerin belirtildiği ilgili idare kararıyla parselasyon planları kesinleşir. İtirazların uygun bulunması durumunda, gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra tekrar hazırlanan parselasyon planı, ilgili idare tarafından onaylanarak askı ve kesinleşme süreci yeniden başlatılır. Parselasyon planında, herhangi bir sebeple değişiklik olması durumunda, bu süreçler tekrarlanır. (5) Düzenleme sahasındaki maliklerin detaylı bilgilendirilmesi amacıyla, üçüncü fıkrada belirtilen askı işlemi öncesinde uygun bulunacak sürelerde ve yerlerde idarece ön askı işlemi ya da işlemleri yapılabilir. Bu işlem zorunlu olmayıp, idarenin gerek görmesi halinde bilgilendirme ve hizmet kalitesini artırmak amacıyla uygulanabilir. (6) İlgili idare onayı/kararı ve askı işlemlerinden sonra kesinleşen parselasyon planı, tapu ve kadastro mevzuatına göre; ilgili kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanır ve tapu müdürlüklerince tescil edilir.	
Parselasyon planlarının tebliği MADDE 26- <i>(1) Düzenleme alanının büyüklüğü, parsel maliki ve parsellerdeki hissedar sayısının çokluğu, bu kişilerin bulundukları yer itibarıyla birebir tebligat yapılamaması ya da adres kayıt sisteminde kayıtlı olduğu yerde bulunmaması gibi nedenlerle karşılaşılabilecek zorluklar dikkate alınarak parselasyon planlarının bir ay müddetle ilgili belediyede ya da valilikte askıya çıkarılması, internet sitesinde yayımlanması, belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutata</i>	Parselasyon planlarının ilanı MADDE 26- (1) Parselasyon planları eş zamanlı olarak; otuz gün süreyle onaylayan idaresine göre belediyede ya da valilikte askıya çıkarılır, internet sitesinde yayımlanır ve PARSİD sistemine girilir. PARSİD sistemi ile uygulamaya giren taşınmaz maliklerine e-devlet üzerinden bildirim yapılmak suretiyle duyurulur. Ayrıca belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutata vasıtalarla da duyurulabilir. Parselasyon planlarının bütüncül olarak görülebilmesi amacıyla; okunabilecek nitelikte parselasyon planı paftaları, uygun görülen ölçekte pafta pafta ya da bir bütün halinde askıya çıkarılabilir. Askı işlemleri, ilgili İdaresindeki askı panosunda, internet sitesinde ve

~~vasıtalarda da duyurulması ile düzenleme sahasındaki taşınmaz maliklerine tebliğ edilmiş sayılır.⁹~~

PARSİD sisteminde; askı paftaları, uygulamaya giren parsellerin listesi ve askı dağıtım cetvelinin ilan edilmesi suretiyle gerçekleştirilir. Düzenlemeye alınan taşınmazların ilgililerinin, parselasyon planının askıya çıkarıldığı İdareye askı süresi içerisinde müracaatları halinde, parselasyon planı ile ilgili talep edilen bilgiler başvuru sahibine verilir.

(2) Otuz günlük askı süresi içinde itiraz olmaması durumunda parselasyon planları kesinleşir. İtiraz olması durumunda ise itirazlar ilgili idare tarafından değerlendirilir. İtirazların uygun bulunmaması durumunda, gerekçelerin belirtildiği ilgili idare kararıyla/onayıyla parselasyon planları kesinleşir. İtirazların uygun bulunması durumunda, gerekli düzenlemeler yapıldıktan sonra yeniden hazırlanan parselasyon planı, ilgili idare kararı/onayı ile askı ve kesinleşme süreci yeniden başlatılır. Parselasyon planında, herhangi bir sebeple değişiklik olması durumunda, bu süreçler tekrarlanır. Ancak uygun bulunan itirazlar doğrultusunda yeniden hazırlanan parselasyon planında yapılan değişiklikten etkilenen parsel maliklerine; on gün itiraz süresi verilerek tebliğ yapılması ya da parsel maliklerinin muvafakatlarının alınması halinde askı işlemlerine gerek kalmaksızın uygulamaya dair iş ve işlemlere devam edilir.

(3) Düzenleme sahasındaki maliklerin bilgilendirilmesi amacıyla, birinci fıkrada belirtilen askı işlemi öncesinde uygun bulunacak sürelerde ve yerlerde idarece ön askı işlemi ya da işlemleri yapılabilir. Bu işlem zorunlu olmayıp, idarenin gerek görmesi halinde bilgilendirme ve hizmet kalitesini artırmak amacıyla uygulanabilir. Her halde bu işlemler otuz günlük zorunlu askı sürecini ortadan kaldırmaz.

(4) Yukarıdaki fıkralarda belirtilen müracaat ve bilgilendirme talepleri ile itirazlar PARSİD üzerinden yapılabilir. PARSİD üzerinden yapılan başvurularla ilgili bilgilendirmeler yine PARSİD üzerinden yapılır.

⁹ Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2020/5904; K.:2024/2887 sayılı kararı ile iptal madde.

	(5) İlgili idare onayı/kararı ve askı işlemlerinden sonra kesinleşen parselasyon planı, tapu ve kadastro mevzuatına göre; ilgili kadastro müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanır ve tapu müdürlüklerince tescil edilir.
Düzenleme sahasına giren parsellerin yüzölçümü kontrolü MADDE 31- (1) (3) Yüzölçümü kontrolünde yanılma sınırı miktarının belirlenmesinde, aşağıdaki bağıntılar kullanılır: F: m2 cinsinden parsel yüzölçümü, M: parselin bulunduğu paftanın ölçek paydası, Yapılaşmanın olduğu Köy içinde veya Mahallede: $f = 0.013 \times \sqrt{M}$ $\times F + 0.0003 \times F$ Diğer yerlerde: $f = 0.0004 \times M \times \sqrt{F} + 0.0003 \times F$	Düzenleme sahasına giren parsellerin yüzölçümü kontrolü MADDE 31- (1) (3) Yüzölçümü kontrolünde yanılma sınırları, 27/9/2022 tarihli ve 31966 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesaplanır.
Tapuya beyan ve tescil MADDE 33- (1) ... (2) Düzenlemeye giren parseller üzerindeki irtifak hakkı, geçit hakkı ve benzeri aynı haklar ve korunması gerekli yapıların bulunduğu alanlar, parselasyon planında bulunduğu yere üzerindeki şerhler ve beyanlar ile birlikte ilgili kurum adına aktarılır ve tahsis edilir. Bu alanların imar planında yol, park, meydan gibi tescile konu olmayan umumi hizmet alanlarına denk gelmesi halinde; aynı haklar ve korunması gerekli yapının bulunduğuna dair şerhler/beyanlar taşınarak, bu haklar ile şerhe/beyana konu olan alanlar imar planındaki vasfıyla tescil edilir.	Tapuya beyan ve tescil MADDE 33- (1) ... (2) Düzenlemeye giren parseller üzerindeki irtifak hakkı, intifa hakkı ve benzeri aynı haklar ve korunması gerekli yapıların bulunduğu alanlar, parselasyon planında bulunduğu yere üzerindeki şerhler ve beyanlar ile birlikte ilgili kurum adına aktarılır ve tahsis edilir. Bu alanların imar planında yol, park, meydan gibi tescile konu olmayan umumi hizmet alanlarına denk gelmesi halinde; aynı haklar ve korunması gerekli yapının bulunduğuna dair şerhler/beyanlar taşınarak, bu haklar ile şerhe/beyana konu olan alanlar imar planındaki vasfıyla tescil edilir. Ancak kadastral parsellerde daha öncesinde geçit hakkına ilişkin kurulmuş irtifak hakkı varsa, İmar Kanunu gereği arazi ve arsa düzenlemesi ile yola cephesi olmayan parsel oluşturulamayacağından, düzenleme öncesi kadastral parsellerde kurulu bulunan geçit hakları düzenleme sonucu oluşan imar parsellerinin kütük sayfasına aktarılmaz.

(3) ... (4) Tapu Kanununun 21 inci maddesi hükümlerine göre kapanan imar ve kadaströ yolları nedeniyle imar mevzuatına uygun müstakil imar parseli oluşturulabilen alanlar ve plan gereği umumi ve kamu hizmet alanlarına terk edilen alanlardan belediye adına tescil edilebilecek diğer alanların tescil işlemi; bu alanların cephe aldığı yol da dikkate alınarak, Belediye Kanunu, Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve bu kanunlar uyarınca alınmış düzenleyici meclis kararlarına göre sorumluluk verildiği belediye adına gerçekleştirilir. Bu alanlara hiçbir şekilde imar plan değişikliği ile özel mülkiyete konu fonksiyon getirilemez. Umumi ve kamu hizmet fonksiyonu dışında kullanılamayacağı, tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılır.	(3) ... (4) 2644 sayılı Kanunun 21 inci maddesi hükümlerine göre kapanan imar ve kadaströ yolları nedeniyle belediye adına tescil edilebilecek alanların tescil işlemi; büyükşehir belediyesi olan yerlerde, 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir. İlgili belediyesi adına tescil edilen bu alanların imar planında tescile konu umum ve kamu hizmet alanında kalması halinde, bu alanlara hiçbir şekilde imar plan değişikliği ile özel mülkiyete konu fonksiyon getirilemez. Umumi ve kamu hizmet fonksiyonu dışında kullanılamayacağı, tapu kütüğünün beyanlar hanesine belirtme yapılır. (5) Arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda kamuya terk edilen/bağışlanan/DOP'tan oluşan tescil harici alanların tescile konu olması halinde; kapanan yollar hariç olmak üzere bu alanlar Hazine adına ihdas edilerek imar planındaki kullanım vasfıyla tescil edilir. (6) Kamuya ait mülkiyetlerde; düzenleme ortaklık payı, terk veya bağış yolu ile umumi ve kamu hizmet alanlarına bırakılan alanların, imar planı değişikliği ile umumi ve kamu hizmet alanları dışında başka bir kullanıma konu edilmesi halinde, bu alanlar kesinti, terk ya da bağış yapılan taşınmazın sahibi kamu kurumu adına tescil edilir.
Hisseli arazi ve arsa satışı MADDE 36- (1) Nazım ve uygulama imar plânı olmayan yerlerde, imar planı bulunmakla beraber imar uygulaması sonucunda maksimum düzenleme ortaklık payı kesilmesi halinde parsel hissedarlarına yapılaşmaya uygun tahsis yapılamayacak arazilerde, her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselere ayıracak resmî geçerliliği olmayan özel parselasyon plânları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz. Veraset yolu ile intikal eden, İmar Kanunu hükümlerine göre hisselendirilen, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar istisnadır.	Hisseli arazi ve arsa satışı MADDE 36- (1) Nazım ve uygulama imar plânı olmayan yerlerde, (...) her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselere ayıracak resmî geçerliliği olmayan özel parselasyon plânları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz. Veraset yolu ile intikal eden, İmar Kanunu hükümlerine göre hisselendirilen, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulanması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar istisnadır.

Mahkeme kararıyla iptal edilen parselasyon planları
MADDE 37- (1) ...

...

(5) ~~Daha önce yapılmış ancak mahkeme kararı ile iptal olmuş imar uygulamaları nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak kök parsel dönüşmesi sonucunda, iptal edilen imar uygulamasına göre tahsis edilmiş ve üzerinde yapı bulunan imar parsellerinin, yeni yapılan parselasyon planında kök parselinin bulunduğu yer veya en yakın yerden tahsis edilememesi nedeniyle, burada bulunan bina ve müştemilatların bulunduğu parselin, bina sahipleri adına tescil edilememesi durumunun ortaya çıkması veya davaya konu parselin imar planında umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılamaması halinde;~~

~~a) Parselasyon planlarını onaylayan idarenin yetkili birimlerince geri dönüşüm işlemlerinin yapılamamasının gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanır ve bu durum belediye encümen kararı, il encümeni kararı veya ilgili idare onayında belirtilir.~~

~~b) Hak sahiplerinin muvafakatının alınması kaydıyla, davaya konu parsel uygulama sahası içerisinde idarece uygun görülen bir yere tahsis edilir.~~

~~c) Yapı ve parsel sahibinin farklı kişilerden oluşması durumunu ortadan kaldırabilmek ve hukuki durumu düzenleyebilmek amacıyla, üzerinde yapı bulunan parsel, yapı sahibine tahsis edilen parsel, taşınmaz sahiplerinin muvafakatiyle takasa konu edilebilir.~~

~~ç) Muvafakat olmaması veya yeni yapılacak imar uygulamasında davaya konu parselin imar planında umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi sebebiyle bulunduğu yerden veya teknik nedenlerden dolayı yakınından tahsis edilememesi halinde; uygulamayı yapan idare tarafından yapının bulunduğu parsel ya da yerinden tahsis edilemeyen parsel kamulaştırılabilir. Kamulaştırılacak parsel maliklerine varsa, öncelikle aynı alan içerisinde olmak üzere,~~

Mahkeme kararıyla iptal edilen parselasyon planları
MADDE 37- (1) ...

...

(5) **Daha önce yapılmış ancak mahkeme kararı ile iptal olmuş imar uygulamaları nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak kök parsel dönüşmesi sonucunda, iptal edilen imar uygulamasına göre tahsis edilmiş ve üzerinde yapı bulunan imar parsellerinin, yeni yapılan parselasyon planında kök parselinin bulunduğu yer veya en yakın yerden tahsis edilememesi nedeniyle, burada bulunan bina ve müştemilatların bulunduğu parselin, bina sahipleri adına tescil edilememesi durumunun ortaya çıkması veya davaya konu parselin imar planında umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılamaması halinde;**

a) Mahkeme kararlarını yerine getirmeye yönelik tescilli imar parselleri üzerinden yeni bir parselasyon planı yapılabilir.

b) Hak sahiplerinin muvafakatının alınması kaydıyla, tescilli imar parselleri üzerinden yeni bir parselasyon planı yapılarak davaya konu parsel uygulama sahası içerisinde idarece uygun görülen bir yere tahsis edilir.

c) Yapı ve parsel sahibinin farklı kişilerden oluşması durumunu ortadan kaldırabilmek ve hukuki durumu düzenleyebilmek amacıyla, üzerinde yapı bulunan parsel, yapı sahibine tahsis edilen parsel, taşınmaz sahiplerinin muvafakatiyle takasa konu edilebilir.

ç) (a), (b) ve (c) bentlerinin gerçekleştirilememesi halinde, mahkeme kararına konu parsel, karşılıklı muvafakat olması durumunda; ilgili idareye ait bir parsel ile trampaya konu edilebileceği gibi, rayiç bedel üzerinden değeri de ödenebilir.

d) Yapının bulunduğu parselin uygulamayı yapan idarenin mülkiyetine geçmesi sonrası, bu parsel yeni uygulamada yapı sahibine tahsis edilen parsel ile trampaya ya da satışa konu edilebilir.

uygulamayı yapan idareye ait parseller teklif edilerek kamulaştırma bedeli trampa yoluyla karşılanabilir. d) Yapının bulunduğu parselin uygulamayı yapan idarenin mülkiyetine geçmesi sonrası, bu parsel yeni uygulamada yapı sahibine tahsis edilen parsel ile trampaya ya da satışa konu edilebilir. e) Trampa işlemleri, parsellerin rayiç bedelinin SPK lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları ya da idarenin kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen değerler üzerinden yapılır. Parseller arasında değer farkı oluşması halinde ilgili idare ve yapı sahibi tarafından mahsuplaşılır. (6) Bu maddeye göre yapılacak kamulaştırma işlemlerinde 2942 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.	e) Trampa işlemlerine esas bedeller ve parsellerin rayiç bedeli SPK lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları ya da idarenin kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir. Parseller arasında değer farkı oluşması halinde ilgili idare ve yapı sahibi tarafından mahsuplaşılır. (6) Beşinci fıkra kapsamında parselasyon planlarını onaylayan idarenin yetkili birimlerince geri dönüşüm işlemlerinin yapılamamasının gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanır ve bu durum belediye encümen kararı, il encümeni kararı veya ilgili idare onayında belirtilir. (7) Bu maddeye göre yapılacak bedel tespitleri ve kamulaştırma işlemlerinde 2942 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.
	YEDİNCİ BÖLÜM İmar Hakkı Aktarımı
	İmar hakkı aktarımına konu alanlar MADDE 38/A- (1) 5 inci madde hükümleri uygulanmak kaydıyla uygulama imar planı veya plan hükmü ile imar hakkı aktarımı yapılabilir. Bu koşulları sağlayan aktarım işlemlerinde; a) 10/7/2019 tarihinden önce 3194 sayılı Kanunun 18 inci madde uygulaması sonucu kamu ortaklık payı (KOP) olarak oluşmuş alanlarda, b) Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamayan umumi ve kamu hizmet alanlarında, c) Parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda, imar planı değişikliği ve/veya imar planı revizyonları ile umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılan ve ikinci kez DOP kesintisi yapılamaması nedeniyle kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, ç) 3194 sayılı Kanunun 15 inci maddesine göre yapılan uygulamalar nedeniyle, tamamı ya da bir kısmı özel mülkiyette kalan umumi ve kamu hizmet alanlarında,

	d) İmar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alanında kalan ve çevresindeki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle tek başına arazi ve arsa düzenlemesinin uygulama kabiliyeti kalmayan parsellerde, aktarımı yapacak ilgili idare veya kurumun il bazında yetki alanı içerisinde imar hakkı aktarımı yapılabilir. (2) Birinci fıkrada sayılan alanlarda imar hakkı aktarımı yapılabilmesi için 5 inci maddenin birinci fıkrası ile ikinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinin uygulanamaması ve imar hakkı aktarımı yapılma zorunluluğunun gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanır ve bu durum ilgili kurum/encümen kararında belirtilir. (3) Birinci fıkranın (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen alanlarda, kanunda yer alan maksimum düzenleme ortaklık payı kesintisi dikkate alınarak imar hakkı aktarımı yapılabilir. İmar hakkı aktarımına konu verici parselin; varsa daha önceki kesinti miktarları da dikkate alınarak, alanının %45'inin imar planındaki kamu hizmet alanı kullanımına bedelsiz terk edilmesi şartıyla %45'i aşan kısım imar hakkı aktarımına konu edilebilir.
	İmar hakkı aktarımının yapılması MADDE 38/B- (1) İmar hakkı aktarımı uygulama imar planı veya plan hükmü ile aşağıdaki usul ve esaslara göre yapılır: a) Aktarma işlemi, alıcı ve verici parselin değer tespitleri üzerinden yapılır. b) Planlı alanlarda alıcı parselin emsale esas inşaat alanının %30'unu geçmemek üzere imar planı/plan hükmü ile belirlenmiş oranlar kadar artırılabilir. c) Alıcı parselin metrekare birim değeri verici parselin metrekare birim değerinden fazla olamaz. ç) Verici parselin imar haklarının tamamının aktarılamaması durumunda, aktarılamayan hakka karşılık gelen değer, toplam imar

	hakkı değerinin % 20'sini aşmaması kaydıyla verici parsel maliki ile imar hakkı aktarımını yapacak idare karşılıklı mahsuplaşabilir. d) İmar hakkı aktarımı, verici parselin üzerindeki her türlü muhdesatın ve mülkiyetin ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devredilmesi/terk edilmesi suretiyle gerçekleştirilir. (2) İmar hakkı aktarımı başvuru ve onay süreci aşağıdaki usul ve esaslara göre yapılır: a) Alıcı parsel maliklerinin tamamı ile verici parsel malikinin/hissedarının muvafakatı olması halinde; verici parselin malik/malikleri veya kamu hizmetini vermekle yükümlü idarenin başvurusu üzerine, imar planını uygulamakla yükümlü idare/kurum, imar planında ayrılan arazi kullanımına göre kamu hizmetini vermekle yükümlü kurumun uygun görüşünü alarak imar hakkı aktarımını yapabilir. İmar planı kararlarından, kamu hizmetini vermekle yükümlü idarenin belirlenememesi halinde, tüm kamu kurumlarına görüş sorulur. Kamu hizmetini vermekle yükümlü kamu kurumları, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde imar hakkı aktarımına ilişkin olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir. b) 38/C maddesi esaslarına göre değer tespiti yapılır. c) Alıcı parsel maliklerinin tamamı ile verici parsel malikinin/hissedarının, yapılan değer tespitlerine ve yapılacak imar hakkı aktarımına muvafakat ettiklerine dair uzlaşma tutanağı düzenlenir. ç) Uygulama imar planına göre oluşmuş alıcı parselin, belediye ya da kamu mülkiyetinde olması ve malik kurumun muvafakatının olması halinde; aynı il sınırları ve uygulamayı yapacak idarenin yetki sınırları içerisinde kalmak kaydıyla, verici parsel ile alıcı parseller aynı parselasyon planına konu edilebilir. Yedinci bölümdeki değerleme esaslarına uygun olarak verici ve alıcı parselin değerleri tespit edilir. Verici parselin imar haklarıyla beraber tespit edilen değerine
--	---

	karşılık gelen alan, verici parselde parselasyon planı marifetiyle tahsis edilir. d) Alıcı ve verici parsellerin bilgilerini, değerlerini ve yüz ölçümlemlerini de ihtiva eden encümen kararı/il idare kurulu kararı/kurum onayı alınır. e) İmar hakkı aktarımı işlemine ait bilgi ve belgelerin, aktarımı onaylayan idarenin/kurumun ilgili birimlerinde arşivlenmesi zorunludur. (3) İmar hakkı aktarımı sonucunda verici parselin bulunduğu alanda; park, yol ve meydan gibi tescile tabi olmayan umumi hizmet alanları tapudan terkin edilir, tescile tabi diğer umumi ve kamu hizmet alanları ise 17 nci maddenin dördüncü ve beşinci fıkraları hükümlerine göre tescil edilir. İmar hakkı aktarımı ile kamuya kazandırılan bu alanların tapu kütüğüne, ‘kamu hizmeti dışında kullanılamayacağına ve özel mülkiyete konu edilemeyeceğine’ dair şerh düşülür. (4) Verici parselin kamuya bedelsiz terk edilmesi ile birlikte alıcı parselde yeni mülkiyet düzenlemesi aktarım işlemini yapan idare tarafından aşağıdaki esaslardan birine göre tesis edilir: a) Alıcı parselin muvafakati ile; aktarım işlemi sonrası ruhsat düzenleme aşamasında, verici parselin alıcı parselde imar hakkına karşılık gelen mülkiyet hakkı, kat irtifakı esasına göre düzenlenebilir. b) Verici parsel ve alıcı parselin aktarımdan önceki imar haklarının, aktarım sonucu alıcı parsel üzerinde oluşan toplam imar hakkına oranı kadar hisselendirme yapmak marifetiyle alıcı parsel üzerinde mülkiyete esas yeni tescil talep belgesi düzenlenebilir. Tescil talep belgesine göre alıcı ve verici parsel maliklerinin katılımı ile resmî senet düzenlenerek mülkiyet devri yapılır. Tapu sicilinde işlemin edinme sebebi imar hakkı aktarımı olarak gösterilir.
	İmar hakkı aktarımında değer tespiti MADDE 38/C- (1) Değer tespitinde aşağıda belirtilen usul ve esaslara uyulur:

	a) İmar hakkı aktarımı öncesinde alıcı ve verici parselin değer tespiti yapılır. b) Verici parselin değer tespitinde, parselin verilemeyen imar hakkının değeri gözetilir. 1) Verici parselin en yakın komşuluğundaki imar parselinin/adasının emsale esas inşaat hakkında kullanılan emsal değerinden fazla olmaması esastır. 2) Birden fazla komşuluk durumunda ise verici parselin komşuluğundaki imar parsellerinin imar planı ve plan hükümlerinde belirtilen emsale esas inşaat haklarının karşılığı olan emsal değerinin ortalaması gözetilir. c) 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından belirlenen değerlerin ortalamasından az olmamak kaydıyla idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından, 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesindeki bedel tespit esaslarına göre belirlenir. ç) 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı değerleme firmalarının hazırlamış olduğu değerleme raporlarının bedelleri imar hakkı aktarımını talep eden tarafından ödenir.
YEDİNCİ BÖLÜM Çeşitli ve Son Hükümler	SEKİZİNCİ BÖLÜM Çeşitli ve Son Hükümler
Bu Yönetmelik öncesi onaylanan parselasyon planları GEÇİCİ MADDE 1 (1) Parselasyon planının, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümeni kararı, dışında il idare kurulu kararı veya parselasyon planını onaylamaya yetkili idarenin onayı ile 10/7/2019 tarihinden önce onaylanmış olması halinde; parselasyon planları bu tarihten önceki imar mevzuatına göre sonuçlandırılarak tescil işlemleri yapılabilir. Bu şekilde devam eden arazi ve arsa düzenlemelerinin 10/7/2021 tarihine kadar sonuçlandırılması gerekir. Bu süre büyükşehir belediyelerinde parselasyon planının ilçe belediye encümen kararıyla onaylanmasıyla	Yürürlükten kaldırılmıştır.

başlar. Ancak idareler istediği takdirde yürürlükteki imar mevzuatına göre parselasyon planlarını yeniden yapabilir, onaylayabilir. ¹⁰10/7/2019 tarihinden önce onaylanıp da parselasyon planında imar planı değişikliği ile yapılan düzeltme ve değişiklikler sonucunda, 10/7/2019 tarihinden sonra tekrar onaylanmak zorunda kalan parselasyon planları, yürürlükteki İmar Kanunu ve bu Yönetmelik hükümlerine göre düzenlenir.	
Yürütme MADDE 41- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.	Yürütme MADDE 41- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

¹⁰ Danıştay Altıncı Dairesinin 13/5/2024 tarihli ve E.:2021/2373 K.:2024/2889 sayılı kararı ile iptal cümle.