

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından:

## **ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK**

**MADDE 1-** Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin “Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar” başlıklı birinci bölümünün “Tanımlar” başlıklı 4 üncü maddesine Yapı-muhdesat cetveli tanımından sonra gelmek üzere aşağıda yer alan İmar hakkı aktarımı, Alıcı parsel, Verici parsel ve Parselasyon planı izleme ve denetleme sistemi (PARSİD) tanımları eklenmiştir.

“s) 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.

ş) Alıcı parsel: Uygulama imar planı kararı ile imar hakkının aktarıldığı/gittiği parsel.

t) Verici parsel: Uygulama İmar Planı kararı ile umumi ve kamu hizmet alanlarında kaldığı için özel mülkiyete konu yapılaşma hakkı verilemeyen parsel.

u) Parselasyon planı izleme ve denetleme sistemi (PARSİD): Askıya çıkarılan parselasyon planlarının duyuru ve itiraz süreçlerinin e-devlet üzerinden yürütüldüğü bilgi sistemidir.”

**MADDE 2-** Aynı Yönetmeliğin “İmar Planlarında Umumi ve Kamu Hizmeti Alanlarına Ayrılan Alanlar” başlıklı ikinci bölümünün “Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin oluşturulması” başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında Danıştay İDDK tarafından yürütmesi durdurulan “bu Yönetmelikteki öncelik sırasına göre” ibaresi fıkra metninden çıkarılarak “14 üncü madde de belirtilen usul ve esaslara göre” ifadesi eklenmiş, ikinci fıkra aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, ikinci fıkranın a) bendinde yer alan “Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar” ifadesi fıkra metninden çıkarılarak b) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, b) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki c) bendi ve 1) ve 2) numaralı alt bentleri eklenmiş, dördüncü fıkrada yer alan “(b) bendine” ifadesi “c) bendinin ikinci alt bendine” olarak değiştirilmiş ve beşinci fıkrası aşağıdaki şekliyle yeniden düzenlenmiş, Danıştay Altıncı Dairesi kararı ile yürütmesi durdurulan yedinci fıkra maddeden çıkarılmıştır.

“(2) Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılan alanlar;

b) 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,

c) (a) ve (b) bentleri kapsamında kamu eline geçişi sağlanamıyorsa, herhangi bir öncelik sırası olmaksızın;

1) İmar hakkı aktarımı yapılarak,

2) 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,

(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.”

**MADDE 3-** Aynı Yönetmeliğin “İfraz ve Tevhit Uygulamaları” başlıklı üçüncü bölümünün “İfraz ve tevhit işleri” başlıklı 7 nci maddesinin üçüncü fıkrasında “İkinci fıkrada” ibaresi “İkinci fıkranın b, c ve ç bentlerinde” olarak değiştirilmiş, beşinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki altıncı fıkra eklenmiştir.

“(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 Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda 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 yönetmeliğin 33 üncü maddesinin birinci fıkrasına göre, uygulama dışında kalan kısımlar ise taşınmazın önceki vasfıyla tescil olur.”

**MADDE 4-** Aynı Yönetmeliğin “Parselasyon Planları” başlıklı dördüncü bölümünün “Düzenleme sahalарının tespiti esasları” başlıklı 9 uncu maddesinin Danıştay kararı ile yürütmesi durdurulan ikinci fıkrası maddeden çıkarılmış, beşinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki altıncı fıkra eklenmiştir.

“(6) 7452 sayılı Olaęanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun kapsamında kalan alanlarda ve 40 ıncı maddenin ikinci fıkrasının e bendi kapsamında yapılacak parselasyon planlarında; aralarında bağlantı bulunmayan alanlar tek bir düzenleme sahasına/parselasyon planına konu edilebilir.”

**MADDE 5-** Aynı Yönetmeliğin “Parselasyon Planları” başlıklı dördüncü bölümünün “Düzenleme sınırının geçirilmesi” başlıklı 10 uncu maddesinin dördüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki beşinci fıkra eklenmiştir.

“(5) Kamunun mülkiyeti ile Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarının bulunduğu alanlarda düzenleme sınırı; imar mevzuatına aykırı parsel oluşturmamak kaydıyla yukarıda sayılan koşullara bağlı olmaksızın geçirilebilir.”

**MADDE 6-** Aynı Yönetmeliğin “Parselasyon Planları” başlıklı dördüncü bölümünün “Tapu kayıtlarının ve parsel sınırlarının elde edilmesi” başlıklı 11 inci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“(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.”

**MADDE 7-** Aynı Yönetmeliğin “Parselasyon Planları” başlıklı dördüncü bölümünün “Düzenleme ortaklık payına ait esaslar” başlıklı 14 üncü maddesinin ikinci fıkrasında Danıştay İDDK kararı ile yürütmesi durdurulan “Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik

sırasına göre alınması esastır” ibaresi fıkra metninden çıkarılarak “Düzenleme ortaklık payına konu alanlar;” ibaresi eklenmiş, ikinci fıkranın a) bendinin başına “Bölgenin ihtiyacı olan” ibaresi eklenerek “su yolu” ibaresi kaldırılmış, b) bendinin sonunda yer alan ve Danıştay İDDK kararı ile yürütmesi durdurulan “kamuya ait kreş alanları” ifadesi fıkra metninden çıkarılarak “kamu tarafından hizmet verilen kreş ve gündüz bakım evleri.” ibaresi eklenmiş, d) bendinin sonuna “su yolu” ibaresi eklenmiş, e) bendinde yer alan ve Danıştay İDDK kararı ile yürütmesi durdurulan “Kent meydanı, kent parkı, spor alanı” ifadesi fıkra metninden çıkarılarak “Bölgenin geneline hizmet veren spor alanları.” ibaresi eklenmiş, g) bendinde yer alan ve Danıştay İDDK kararı ile yürütmesi durdurulan “Teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı” ifadesi fıkra metninden çıkarılarak “Kamu hizmeti için planlanan teknik altyapı ve trafo alanları.” ibaresi eklenmiş, ı) bendinde yer alan ve Danıştay İDDK kararı ile yürütmesi durdurulan “Diğer umumi ve kamu hizmet alanları” ibaresi fıkra metninden çıkarılarak “Uygulama imar planı kararlarıyla belirlenen diğer umumi ve kamu hizmet alanları.” ibaresi eklenmiş, i) bendinde yer alan “Mezarlık” ibaresi kaldırılmış, yedinci fıkra aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, Danıştay kararı ile yürütmesi durdurulan dokuzuncu fıkra maddeden çıkarılmıştır.

“(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 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.”

**MADDE 8-** Aynı Yönetmeliğin “Parselasyon Planları” başlıklı dördüncü bölümünün “Düzenleme ortaklık payını aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi” başlıklı 15 inci maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, birinci fıkranın ikinci cümlesinde yer alan “(b) bendinde” ibaresi “(c) bendinde” olarak değiştirilmiş, birinci fıkradan sonra gelmek üzere ikinci fıkra eklenmiş, diğer fıkralar yeniden teselsül ettirilmiş,

Yeni üçüncü fıkranın a) bendinde yer alan “kent meydanı, kent parkı” ve “mezarlık alanı” ibareleri fıkra metninden çıkarılmış, b) bendinde yer alan “teknik altyapı alanı” ibaresi “kamu hizmeti için planlanan teknik altyapı ve trafo alanları” olarak değiştirilmiş, eski dördüncü fıkra kısmen Danıştay tarafından yürütmesi durdurulan ifade ile birlikte maddeden çıkarılmıştır.

“(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. ...

(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 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.”

**MADDE 9-** Aynı Yönetmeliğin “Parselasyon Planları” başlıklı dördüncü bölümünün “Düzenleme ortaklık payının alınmadığı durumlar” başlıklı 16 ncı maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, üçüncü fıkrasında yer alan “TÜFE oranında artış uygulanır” ibaresi fıkra metninden çıkarılarak “ilişkin olarak 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 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.” ifadesi eklenmiş,

Dördüncü fıkrası birinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilerek birinci cümleden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş,

Beşinci fıkrada yer alan “yüzde kırk beşe (%45)” ibaresi fıkra metninden çıkarılarak “yeni düzenleme sınırı içerisindeki hesaplanan düzenleme ortaklık payı oranına” ifadesi eklenmiş ve fıkranın sonuna aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“(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 mevzuata uygun bir imar parselinin oluşturulmadığı 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 mevzuata uygun bir imar parselinin oluşturulabildiği hallerde, yasalara uygun olarak inşaa edilmiş mevcut yapı nedeniyle kesinti yapılamayan parselde 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 gelmesi, bedele dönüştürmeye konu değilken bedele dönüştürmeye konu hale gelmesi gibi teknik olarak mümkün olmayan hususların oluşması halinde bedele dönüştürme işlemi yapılamaz.

(4) ... Kamulaştırmaya konu edilen ve kamulaştırma yoluyla elde edilen taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı alınmaz. ...

(5) ... 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."

**MADDE 10-** Aynı Yönetmeliğin "Parselasyon Planları" başlıklı dördüncü bölümünün "Parselasyon planlarının yapımı ve dağıtım esasları" başlıklı 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, dördüncü fıkranın başına "DOP'tan elde edilen" ibaresi eklenmiş, beşinci fıkra aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, mevcut altıncı fıkra yönetmeliğin başka bir maddesine eklenmek üzere maddeden çıkarılarak aşağıda yer alan yeni bir altıncı fıkra eklenmiştir.

"(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.

(5) DOP'tan elde edilen bölgenin geneline hizmet veren Spor alanı, kamu hizmeti için planlanan teknik altyapı ve trafo alanları, sosyal ve kültürel tesis alanı, kreş alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanların kullanımına yönelik, imar planı, plan notları ve plan açıklama raporunda herhangi bir hüküm veya açıklama bulunmadığı takdirde, imar planındaki kullanım vasfıyla hazine adına tescil edilir. Bu alanlar Hazine tarafından, imar planındaki kullanım amacıyla kullanılması şartıyla, belediyesince hizmet verilmesinin planlanması halinde belediyeye devir veya tahsis, diğer kamu kurumlarınca hizmet verilmesinin planlanması halinde ise, hizmeti verecek kamu kurumuna tahsis edilir."

(6) 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."

**MADDE 11-** Aynı Yönetmeliğin "Parselasyon Planları" başlıklı dördüncü bölümünün "Kat mülkiyetine konu alanlar" başlıklı 19 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında yer alan "parseller birbirleri ile birleştirilmeksizin uygulamaya alınarak" ifadesi fıkra metninden çıkarılarak yerine "taşınmazların uygulamaya alınması durumunda" ifadesi eklenmiş, a) bendi dördüncü fıkranın devamına eklenmiş, birinci ve ikinci alt bentler dördüncü fıkranın a ve b bentleri olarak yeniden düzenlenmiş, b bendinin başına "Teknik olarak mümkün olması halinde;" ibaresi eklenmiştir.

**MADDE 12-** Aynı Yönetmeliğin "Parselasyon Planları" başlıklı dördüncü bölümünün "Parselasyon planlarının onayı" başlıklı 25 inci maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinin başına "Parselasyon planı paftaları" ibaresi eklenerek "ve idarenin yetkili amiri tarafından

imzalanarak onamaya yetkili karar organına sevk edilir” ibaresi fıkra metninden çıkarılmış, üçüncü, dördüncü, beşinci ve altıncı fıkraları yeniden düzenlenerek yönetmeliğin başka maddelerine eklenmek üzere maddeden çıkarılmıştır.

**MADDE 13-** Aynı Yönetmeliğin “Parselasyon Planları” başlıklı dördüncü bölümünün “Parselasyon planlarının tebliği” başlıklı 26 ncı maddesi başlığı “Parselasyon planlarının ilanı” olarak değiştirilmiş, Danıştay kararı ile yürütmesi durdurulan birinci fıkra maddeden çıkarılmış, maddeye aşağıdaki beş fıkra eklenerek yeniden düzenlenmiştir.

“(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 daha iyi anlaşılabilmesi ve bütüncül olarak görülebilmesi amacıyla; anlaşılır ve okunaklı olmak kaydıyla parselasyon planı paftaları, uygun görülen ölçekte pafta pafta ya da bir bütün halinde askıya çıkarılabilir. İlgili İdaresindeki askı panosunda askı paftaları ve uygulamaya giren parsellerin listesi, internet sitesinde de askı paftası, uygulamaya giren parsellerin listesi ve tescile esas dağıtım cetvelleri ilan edilir. 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, 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. 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.

(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.”

**MADDE 14-** Aynı Yönetmeliğin “Kadastro ve Tapu İşlemleri” başlıklı beşinci bölümünün “Düzenleme sahasına giren parsellerin yüzölçümü kontrolü” başlıklı 31 inci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“(3) Yüzölçümü kontrolünde yanılma sınırları, Tapu Planlarında Yanılma Sınırının Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesaplanır.”

**MADDE 15-** Aynı Yönetmeliğin “Kadastro ve Tapu İşlemleri” başlıklı beşinci bölümünün “Tapuya beyan ve tescil” başlıklı 33 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan geçit hakkı ibaresi fıkra metninden çıkarılarak “intifa hakkı” ibaresi eklenmiş ve fıkranın sonuna “Ancak kadastral parsellerde daha öncesinde geçit hakkına ilişkin kurulmuş irtifak hakkı varsa, düzenleme sonrası tahsis edilen imar parsellerinin kütük sayfasına aktarılmaz.” cümlesi eklenmiş, dördüncü fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki beşinci ve altıncı fıkralar eklenmiştir.

“5) Arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda kamuya terk edilen/bağışlanan/DOP’tan oluşan yol ve park gibi tescil harici alanların, imar planı değişikliği ile tescile tabi umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi ve bu alanların tescile konu olması halinde, imar planındaki kullanım amacına göre 17. maddenin dördüncü ve beşinci fıkra hükümleri dikkate alınarak Hazine ya da Belediye adına ihdas yapılarak 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.”

**MADDE 16-** Aynı Yönetmeliğin “Kadastro ve Tapu İşlemleri” başlıklı beşinci bölümünün “Hisseli arazi ve arsa satışı” başlıklı 36 ncı maddesinin birinci fıkrasında “imar planı bulunmakla beraber imar uygulaması sonucunda maksimum düzenleme ortaklık payı kesilmesi halinde parsel hissedarlarına yapılaşmaya uygun tahsis yapılamayacak arazilerde,” ifadesi maddeden çıkarılmıştır.

**MADDE 17-** Aynı Yönetmeliğin “Geri Dönüşüm İşlemleri” başlıklı altıncı bölümünün “Mahkeme kararıyla iptal edilen parselyon planları” başlıklı 37 ncı maddesinin beşinci fıkrasının a) bendi fıkra sonuna eklenerek aşağıdaki yeni a) bendi eklenmiş, b), c) ve e) bentleri aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş, altıncı fıkraya “bedel tespitleri ve” ibaresi eklenmiştir.

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

b) Hak sahiplerinin muvafakatının alınması kaydıyla, tescilli imar parselleri üzerinden yeni bir parselyon 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 parselde, yapı sahibine tahsis edilen parsel, taşınmaz sahiplerinin muvafakatiyle takasa konu edilebilir.

ç) Bunların yapılamaması durumunda mahkeme kararına konu parsel, karşılıklı muvafakat olması durumunda; ilgili İdareye ait bir parsel ile trampaya konu edilebileceği gibi, rayiç bedel üzerinden değeri de ödenebilir.

e) Trampa işlemlerine esas bedeller ve parsellerin rayiç bedeli SPK lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları ya da idarenin kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenir. Parseller arasında değer farkı oluşması halinde ilgili idare ve yapı sahibi tarafından mahsuplaşılır.

(6) (Ek:RG-21/10/2020-31281) Bu maddeye göre yapılacak bedel tespitleri ve kamulaştırma işlemlerinde 2942 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.”

**MADDE 18-** Yönetmeliğin Altıncı Bölümünden sonra gelmek üzere İmar Hakkı Aktarımı başlıklı Yedinci Bölüm eklenmiş, Çeşitli ve Son Hükümler başlıklı mevcut Yedinci

Bölüm Sekizinci Bölüm olarak teselsül ettirilmiş, Yedinci bölümün eklenmesiyle 38 inci maddeden sonra gelmek üzere yönetmeliğe üç yeni madde eklenmiş, mevcut maddeler yeniden teselsül ettirilmiştir.

**MADDE 19-** Yönetmeliğin İmar Hakkı Aktarımı başlıklı Yedinci Bölümüne 38 inci maddeden sonra gelmek üzere “İmar hakkı aktarımına konu alanlar” başlıklı 39 uncu madde eklenmiş, diğer maddeler yeniden teselsül ettirilmiştir.

**“İmar hakkı aktarımına konu alanlar**

**Madde 39 –** (1) Yönetmeliğin 5 inci maddesi hükümleri uygulanmak kaydıyla imar planı kararıyla imar hakkı aktarımı yapılabilir. İmar hakkı aktarımı Uygulama imar planı veya plan notlarında imar hakkı aktarımı/transferi yapılabileceğine dair hüküm bulunması halinde;

a) 10/7/2019 tarihinden önce imar kanununun 18. 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 yerlerde, 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) İmar kanununun 15. 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,

aynı il sınırlarında aktarımı yapacak ilgili idare veya kurumun yetki alanı içerisinde imar hakkı aktarımı yapılabilir.

(2) 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.”

**MADDE 20-** Yönetmeliğin İmar Hakkı Aktarımı başlıklı Yedinci Bölümüne 39 uncu maddeden sonra gelmek üzere “İmar hakkı aktarımının yapılması” başlıklı 40 ıncı madde eklenmiş, diğer maddeler yeniden teselsül ettirilmiştir.

**“İmar hakkı aktarımının yapılması**

**Madde 40 –** (1) İmar hakkı aktarımı uygulama imar planı veya plan hükmü/kararı çerçevesinde 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 alanı %30 u geçmemek üzere imar planı/plan notu ile belirlenmiş oranlar kadar artırılabilir. İlk defa planlanacak alanlarda %30 şartı aranmaz.

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 İdare/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 belirlenmemesi halinde, tüm kamu kurumlarına görüş sorulur.

b) 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.

c) Yönetmeliğin Bedel Tespiti başlıklı 41 inci maddesi esaslarına göre değer tespiti yapılır.

ç) Alıcı parsel maliklerinin tamamı ile verici parsel malikinin/hissedarının, yapılan değer tespitlerine ve yapılacak imar hakkı aktarımına muvafakat ettiklerine dair uzlaşma tutanağı düzenlenir.

d) Uygulama İmar Planına uygun olarak 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. 7. Bölümdeki değerlendirme esaslarına uygun olarak verici ve alıcı parselin değerleri tespit edilir. Verici parselin imar haklarıyla beraber tespit edilen değerine karşılık gelen alan verici parsel parselasyon planı marifetiyle tahsis edilir.

e) Alıcı ve verici parsellerin bilgilerini, değerlerini ve alanlarını da ihtiva eden encümen kararı/il idare kurulu kararı/bakanlık onayı alınır.

f) İmar hakkı aktarımı işlemine ait bilgi ve belgelerin aktarımı onaylayan İdarenin ilgili birimlerince 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 yönetmeliğin 17 nci maddesinin dördüncü ve beşinci fıkrası hükümlerine göre tescil edilir. İmar hakkı aktarımı ile kamuya kazandırılan bu alanların tapu kütüğüne, 'kamu hizmeti dışında kullanılmayacağına 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 düzenlenir.

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.“

**MADDE 21-** Yönetmeliğin İmar Hakkı Aktarımı başlıklı Yedinci Bölümüne 40 ıncı maddeden sonra gelmek üzere “İmar hakkı aktarımının yapılması” başlıklı 41 inci madde eklenmiş, diğer maddeler yeniden teselsül ettirilmiştir.

### **“İmar hakkı aktarımında değer tespiti**

**Madde 41** – (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) 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme raporlarının bedelleri imar hakkı aktarımını talep eden tarafından ödenir.”

**MADDE 22-** Yönetmeliğin Altıncı Bölümünden sonra gelmek üzere İmar Hakkı Aktarımı başlıklı Yedinci Bölüm eklendiğinden Çeşitli ve Son Hükümler başlıklı mevcut Yedinci Bölüm Sekizinci Bölüm olarak teselsül ettirilmiştir.

**MADDE 23-** Yönetmeliğin Çeşitli ve Son Hükümler başlıklı Sekizinci Bölümünün “Bu Yönetmelik öncesi onaylanan parselasyon planları” başlıklı Geçici 1. maddesi Danıştay kararı ile iptal edilen cümle ile birlikte yönetmelikten çıkarılmıştır.

**MADDE 24-** Yönetmeliğin Çeşitli ve Son Hükümler başlıklı Sekizinci Bölümünün “Yürütme” başlıklı 44 üncü maddesinde, “Çevre ve Şehircilik Bakanı” ibaresi “Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı” olarak değiştirilmiştir.

**MADDE 25-** Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

**MADDE 26-** Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.