

## **EK-4**

### **İMAR PARSELİ ÜRETİMİNDE DİKKAT EDİLECEK HUSUSLAR**

*Arş. Gör. Bayram UZUN*

Ülkemizde bilindiği üzere arsa düzenlemesi, değer kavramını ilke olarak eşdeğerlilik esasna göre değil, düzenleme bölgesindeki tüm kadastral parsellerin eşit değerde olduğu varsayımına dayalı alan esasna göre yapılmaktadır. Ancak her ne kadar bu yöntem sakıncalı görülüyor ise de bugün için, imar uygulama planlarının mekana yansıtılmasını sağlayan ve kadastral parseller üzerine getirilen nimet-külfet eşitsizliğini dengelemeye dönük bir çalışmadır.

İmar parseli üretiminin doğru, adaletli ve teknik kurullar içinde yapılabilmesi aşağıda sıralanacak özelliklerin dikkate alınması ile mümkün olabilir.

1. Arsa ve arazi düzenleme yönetmeliğinin 10 uncu maddesi imar parseli üretiminde dikkate alınacak üç temel ilke belirlemiştir. Bunlar;
  - a) Kadastro parsellerine aynı veya yakınından imar parseli vermek,
  - b) Korunacak yapılara tecavüzsüz olarak ve hissesiz bir imar parseli vermek,
  - c) Minimum imar parselini sağlayacak alana sahip olamayan veya parsellasyon arasındaki teknik nedenlerle, kadastro parsellerine aynı şart ve değerde hisseli parsel verebilmek, özellikle bu madde bağımsız parselleri ortak mülkiyet halinde yeniden tahsisi öngören bımadde olarak fevkalade önemlidir. Çünkü değer kavramı olmadan, farklı parsellerin bir araya getirilmesi sözkonusudur.

Ayrıca bu maddenin devamında hisselendirmede 634 sayılı kat mülkiyeti esaslarına göre dağıtım yapılabileceği belirlenmiştir. Ancak herne kadar yönetmelikte, bazı imar adalarında veya parsellerinde yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm adetleri belirtilmiş şekliyle bu uygulama yapılabilir denilmekte ise de hangi kat veya daireyi hangi parselde, hissedara verilebileceği bilinemez. Çünkü, bir binada her dairenin birçok nedenle diğerine göre değerinde farklılık vardır. Dolayısıyla kat mülkiyeti esasna göre dağıtım, bu gün için bu şartlar altında mümkün görülmemektedir.

İmar parsellerinin üretilmesinde yukarıda sözü edilen üç temel ilke dışında aşağıda sıralanacak olan esaslara da uyulmalıdır.

2. Öncelikle dağıtımı yapacak teknik ekip, düzenleme bölgesini topoğrafya, mülkiyet ve malikler açısından çok iyi tanımalıdır.
3. Mümkün olduğunca hisseli parsel oluşturulmaktan kaçınmak gerekir. Bunun için dağıtımdan önce düzenleme bölgesinde bir mülkiyet analizi yapılarak, aynı kişilere ait parsellerin listesi çıkarılmalı ve dağıtım esnasında gözönünde bulundurulmalıdır.
4. İmar parseli oluşturulması sırasında, öncelikle korunacak yapıların bir imar parseline isabet ettirilmesine çalışılırken bahçe duvar, bağı, bahçe, sera, kuyu ve ağaçlar da dikkate alınmalıdır. Bu amaçla üretilen parsel sınırlarının binaları kesmemesine özen gösterilmeli, gerektiğinde küçük kaydırmalar yapılmalıdır.
5. Mal sahipleri oluşturulacak imar parsellerinde yapılacak binaların boyutları için bazı isteklerde bulunabilir. İsteklerin, imar planı ve yönetmeliği hükümlerine aykırı olmaması durumunda yerine getirilmesi uygun olur.
6. Komşu imar adaları ve hatta aynı imar adalarında, ifraz hattı ile ayrılan adanın değişik bölümlerinde farklı yapılanma şartları olabilir.

Aynı düzenleme bölgesi içindeki böyle farklı yapılanmalar, dağıtımı zorlamakta hatta haksızlık yapılmasına neden olmaktadır. Böyle durumlarda iki türlü çözüme gidilebilir.

- a) Aynı yapılanma hakkına sahip adalar, aynı düzenleme bölgesi içine alınabilir. Hatta böyle durumlarda aynı imar adası içinden ve ifraz hattı (ada ayırma çizgisi) üzerinden düzenleme sınırı geçirilebilir. Böylece aynı ranta sahip bölgelerdeki kadastro parsellerinden aynı oran dahilinde kesinti alınmış ve dağıtımda eşdeğerlik sağlanmış olur.
- b) Bu gibi adalarda müstakil parsel verebilmek prensibi ikinci planda tutularak imar parsellerinin, isabet ettiği kadastro ve eski imar parsellerine tahsis yapılması, birden fazla kadastral parselin üzerine gelen imar parselinde de hisselendirilmeden kaçınılmayacak, altında kalan birden fazla parselde imar parseline girdiği oranda tahsis yapılması adaletli dağıtımı sağlayacaktır.

Eğer teknik ve hukuki sebeplerle, bazı kadastro ve eski imar parsellerine müstakil imar parseli verilemiyor ise hisselendirme de bazı hususların

gözönüne alınması gerekir. Çünkü, mülkiyet sistemleri içinde en ideali müstakil mülkiyettir. Hisseli mülkiyette ise, gayrimenkulün idaresi ve kullanımı müstakil mülkiyete göre oldukça sınırlıdır. Bu hususlar şöyle sıralanabilir:

- a) Hisseli olarak tahsis yapma zorunluğu olan imar parselleri, mümkünse hisseli parseli oluşturacak parsel sahiplerinin görüşü alınarak belirlenmelidir. Eğer mümkün değilse aynı soyadların veya aralarında kan bağı bulunan akraba mal sahiplerinin bir parselde toplanmasına çalışılmalıdır. Böylece ilerde hissedarlar arasında çıkması muhtemel anlaşmazlıklar baştan bir ölçüde önlenmiş olabilir.
- b) Müşterek mülkiyeti kadastral parselde imar parseli tahsis edilirken, mümkün ve hisse oranları uygun ise, hisse miktarlarına karşılık gelebilecek parseller oluşturulmaya çalışılmalıdır. Böylece hissedarlar arasında oluşabilecek anlaşmazlıklarda veya rızai taksimlerde, her hissedarın tek başına bir veya birkaç parsel alabilmesi imkânı sağlanabilir.
- c) Hisseli imar parseli üretilirken, hisse miktarlarının olabildiğince birbirine eşit olmasına çalışılmalıdır. Daha sonraki aşamada, kat mülkiyetine geçiş ve kat karşılığı bina gibi hukuksal işlemlerde eşit hisselerde oluşmuş parsellerin yapılaşmaya geçişleri daha kolay olabilir.

İmar Kanunu'nun 16'ncı maddesinin 4'ncü fıkrasında, hisselenen gayrimenkullerin sahipleri, durumun belediye tarafından tebliğinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya ortaklığın giderilmesi için mahkemeye başvurulmadığı takdirde belediyenin (hissedarmış gibi) ortaklığın giderilmesi için dava açabileceği hükme bağlanmıştır. Ancak belediyelerce bu madde hükmü doğrultusunda işlem yapılmasına pek sık rastlanmamaktadır.

Hisseli oluşturulan imar parsellerinin müstakil mülkiyete dönüştürülmesi için kullanılması istenen bu metod, belediyelerce kendilerine ait bir hisse mevcut olmadığından kullanılmamaktadır. Dolayısıyla, düzenleme bölgesinde mevcut veya tescil dışı kadastro yollarının kapanmasıyla oluşan yoldan ihdas gibi belediye parselleri, hisse çözücü olarak hisselenilecek tüm imar parsellerine girmesinde yarar vardır.

Bazen düzenlemeye giren kadastro parsellerinden birkaçı, 3194 sayılı İmar Kanunu çıkarılmadan önce, çok küçük miktarlı hisseli satışa uğramış olmaktadır. Bu tür kadastro parselleri, dağıtımda teknik zorunluklar nedeniyle müstakil mülkiyeti olabilecek parselde aynı imar parseline tahsis

edilebilmektedir. Müstakil imar parseli verilebilecek parsel maliki bu durumda büyük ölçüde mağdur edilmektedir.

Düzenleme bölgesi tespit edilirken, çok hisseli oluşmuş kadastro parselleri, ayrı bir düzenleme bölgesi içinde ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 nci maddesine ek olarak çıkarılan 2981/3280/3366 sayılı kanunun EK.1 maddesi uygulanması en iyi çözüm şeklidir. Çünkü imar planı sınırları içinde kalan ve üzerindeki yapılaşma ile imar planının ıslah imar planı olarak değiştirilmesine gerek kalmayan alanlarda hisselerin çözülüp müstakil hale gelebilmesi ancak bu Ek.1 maddesi ile mümkündür.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.  
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.