



www.mevzuattakip.com.tr

Türkiye'de İmar Hakkı Aktarımı ve Yasal Boyutları

Bu yazıda, İmar Hakkı Aktarımı konusu; Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında (İmar) Yapılanma Hakkı Aktarımı, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında İmar Hakkı Aktarımı ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Kapsamında İmar Hakkı Aktarımı, İmar Kanunu Kapsamında İmar Hakkı Aktarımı alt başlıklarında değerlendirilmiştir.

TÜRKİYE'DE İMAR HAKKI AKTARIMI ve YASAL BOYUTLARI

(yöntem-yetki-uygulama)

Dr. Ayşe ÜNAL

Şehir Plancısı

Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bilim Uzmanı

GİRİŞ

Türkiye genelinde imar hakkı aktarımı (İHA) veya imar hakkı transferi ya da imar hakkı devri, inşaat alanı transferi vb gibi uygulamalar, yasal dayanak olmadan parseldeki malik ya da malikler tarafından muvafakat edilmesiyle imar planlarının plan hükümleri ile ihtiyaç olması ya da idarenin uygun görmesiyle düzenlenebilmekteydi.

Daha genel açıdan konuya bakıldığında ise umumi ve kamu hizmet alanlarında kalan özel mülkiyetin karşılığı malike ya kamulaştırma bedeli ödenerek ya da mevzuatı gereği olanaklı ise takas-trampa vb yöntemlerle kamuya ait arazi ve arsalarla değeri karşılığında değiş tokuş işlemleri yapılabilmektedir. Ancak imar hakkı transferi/aktarımı konusu bunun ötesinde bir konudur.

İmar hakkı aktarımı bazı ülkelerde korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu alanlarda uzun zamandır kullanılmakta ise de Türkiye’de 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu’nda (2863 sayılı Kanun) yer alan bazı maddeleri yeniden düzenleyen 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunla 25/04/2004 tarihli Resmi Gazete ile “yapılanma hakkı aktarımı” adı altında ilk kez mevzuata ve gündemimize girmiştir.

Aradan geçen yıllar sonra İHA konusu 31/05/2012 tarihli Resmi Gazetede Yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun (6306 sayılı Kanun) içerisinde bir kez daha yer etmiştir.

Gelinen son durumda ise 12/12/2024 tarihli Resmi Gazetede Yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 sayılı Kanunla 3194 sayılı İmar Kanunu (3194 sayılı Kanun) içerisinde imar hakkı aktarımına ait düzenlemeler getirilmiştir

Dolayısıyla İmar Hakkı Aktarımı konusunu 4 başlıkta incelemek uygun olacaktır.

A- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında (İmar) Yapılanma Hakkı Aktarımı

B- Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında İmar Hakkı Aktarımı ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Kapsamında İmar Hakkı Aktarımı

C- İmar Kanunu Kapsamında İmar Hakkı Aktarımı

D- Değerlendirme

A- KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU KAPSAMINDA (İMAR) YAPILANMA HAKKI AKTARIMI

İHA 2863 sayılı Kanununun 17’nci maddesine göre; Koruma Bölge Kurulu tarafından sit alanı ilan edilen yerlerde kararın ilanından önce yapı ruhsatı alıp da inşaatına başlanmış olan ve subasman seviyesini tamamlamış bulunan yapıların inşaatına devam edilebilecektir. Subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların yapı ruhsatları iptal edilir. Kesin yapılanma yasağı bulunan sit alanlarında bu madde hükümlerinden faydalanılamaz^[1]. Dolayısıyla sit alanı olarak ilan edilen tescilli yapı veya alanların bulunduğu yerlerde maliklerin arazilerinden faydalanmaları da kısıtlanmış olmaktadır. Yani inşaatına başlayıp da subasman seviyesine kadar getirememişse koruma amaçlı imar planı da olsa veya imar planı olup da sit alanı ilan edilen yerlerde parsel maliklerinin parselleri kısıtlanmış olacaktır. Bu alanlar umumi hizmet alanı ya da kamu hizmet alanı olmasa da kamu adına, Kanunla gelen yetkiye dayanılarak kısıtlanmaktadır. Aksi durumda T.C. Anayasasının 35’inci Maddesi gereğince “herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”

2863 sayılı Kanunda kamulaştırma yoluyla kısıtlılığın giderilmesinin yanı sıra “Yapılanma Hakkı Aktarımı” olarak Kanunda belirtilen uygulama, Kanunun 17 nci maddesinde yer almakta olup re’sen uygulama yapılmasına da ilgili idare yetkili kılınmıştır.

Kanunda “Kanunun belirlediği bakım onarım sorumluluklarını yerine getirmekte aczi olanların mülkleri, usulüne göre kamulaştırılır. Mazbut veya mülhak vakıf varlıkları bu hükme tabi değildir” denilerek taşınmaz kültür varlıklarının korunması ve gelecek nesillere aktarılmasının sağlanmasında güçlük çekilen taşınmazlar ile korunma alanlarının kamulaştırılmasına hükmedilmiştir.

2863 sayılı Kanunda 15’inci maddede ise Kamulaştırmada görev yetki ve sorumluluk paylaşımı yapılmış olup 2863 sayılı Kanun kapsamında kalan “Taşınmazlar Kamu kurum ve kuruluşları, belediyeler, il özel idareleri ve mahallî idare birlikleri tescilli taşınmaz kültür varlıklarını, koruma bölge kurullarının belirlediği fonksiyonda kullanılmak kaydıyla kamulaştırabilirler.

Menşei vakıf olup da çeşitli sebeplerle kısmen veya tamamen gerçek ve tüzelkişilerin mülkiyetine geçen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve bunların korunma alanlarının kamulaştırılmaları, Vakıflar Genel Müdürlüğüne yapılır.

Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanları, imar planında yola, otoparka, yeşil sahaya rastlıyorsa bunların belediyelerce; sair kamu kurum ve kuruluşlarının bakım ve onarım ile görevli oldukları veya kullandıkları bu gibi kültür varlıklarının korunma alanlarının ise, bu kurum ve kuruluşlarca, kamulaştırılması esastır.

Sit alanı ilan edilen ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planında kesin inşaat yasağı getirilen korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu parseller, (...) başka Hazine arsa veya arazileri ile müstakil veya hisseli olarak değiştirilebilir. Sit alanı ilan edildiği tapu kütüğüne şerh edilen taşınmazları, miras ve ölüme bağlı tasarruflar dışında, sonradan edinenlerin talepleri değerlendirilmez. Ancak, Bakanlık izniyle gerçekleştirilen kazıların yapıldığı alanlarda bulunan parsellerde, maliklerin başvurusu ve kabulüne ilişkin koşul parsele yönelik uygulanır ve 1/1000 ölçekli onanlı koruma amaçlı imar planı şartı aranmaz. Bu parsellerin üzerinde bina veya tesis varsa malikinin başvurusu üzerine rayiç bedeli, 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesi hükümlerine göre belirlenerek ödenir. Bu bentle ilgili usul ve esaslar Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça çıkarılan yönetmelikle belirlenir.” Hükümlerine yer verilmiştir.

Kamulaştırma işlemleri ise 2863 sayılı Kanun hükümleri ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun bu Kanuna aykırı olmayan hükümlerine göre yapılacaktır.

İlgili idare;

2863 sayılı Kanunda ilgili idare yetki ve yöntem bölümü olan 10'uncu madde içerisinde bulunduğu alan ve o alandan sorumlu olan idareler olarak ayrıntılı olarak belirtilmektedir.

Madde metni ise; "Madde 10 - Her kimin mülkiyetinde veya idaresinde olursa olsun, taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunmasını sağlamak için gerekli tedbirleri almak, aldırarak ve bunların her türlü denetimini yapmak veya kamu kurum ve kuruluşları ile belediyeler ve valiliklere yaptırmak, Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir.

Değişik birinci cümle: 2/7/2018 - KHK-703/51 md.) Cumhurbaşkanlığı ve Türkiye Büyük Millet Meclisinin idare ve kontrolünde bulunan kültür ve tabiat varlıklarının korunması, kendileri tarafından yerine getirilir. Bu korunmanın sağlanmasında, gerektiğinde, Kültür ve Turizm Bakanlığının teknik yardımı ve işbirliği sağlanır.

Milli Savunma Bakanlığının idare ve denetiminde veya sınır boyu ve yasak bölgede bulunan kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi, Milli Savunma Bakanlığınca yerine getirilir. Bu korunmanın sağlanması, Milli Savunma Bakanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı arasında düzenlenecek protokol esaslarına göre yürütülür.

(Değişik dördüncü fıkra: 28/11/2017-7061/38 md.) Vakıflar Genel Müdürlüğünün idaresinde ve denetiminde bulunan mazbut vakıflar ile temsilen yönetilen mülhak vakıflara ait kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi, Koruma Kurulları kararı alındıktan sonra, Vakıflar Genel Müdürlüğünce yürütülür. Vakıflar Genel Müdürlüğünün denetiminde bulunan mülhak vakıflara ait taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunması ve değerlendirilmesi, Koruma Kurulları kararı alındıktan sonra, yöneticileri tarafından yürütülür.

(Değişik beşinci fıkra: 28/11/2017-7061/38 md.) Diğer kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının korunma ve değerlendirilmesi bu Kanun hükümlerine uygun olarak kendileri tarafından sağlanır.

(...)

(Ek: 17/6/1987 - 3386/4 md.) Araştırma, kazı ve sondaj yapılan alanların korunması ve değerlendirilmesi Bakanlığa aittir.

(Ek fıkra: 14/7/2004 - 5226/4 md.)Büyükşehir belediyeleri, valilikler, Bakanlıkça izin verilen belediyeler bünyesinde kültür varlıkları ile ilgili işlemleri ve uygulamaları yürütmek üzere sanat tarihi, mimarlık, şehir plânlama, mühendislik, arkeoloji gibi meslek alanlarından uzmanların görev alacağı koruma, uygulama ve denetim büroları kurulur. Ayrıca, il özel idareleri bünyesinde, kültür varlıklarının korunmasına yönelik

rölöve, restitüsyon, restorasyon projelerini hazırlayacak ve uygulayacak proje büroları ve sertifikalı yapı ustalarını yetiştirecek eğitim birimleri kurulur.

(Ek fıkra: 14/7/2004 - 5226/4 md.) Belediyeler belediye sınırları ve mücavir alanları içerisinde, valilikler ise bu sınırlar dışında yetkilidir.

(Ek fıkra: 14/7/2004 - 5226/4 md.) Bu bürolar koruma bölge kurulları tarafından uygun görülen koruma amaçlı imar plânı, proje ve malzeme değişiklikleri ile inşaat denetimi de dahil olmak üzere uygulamayı denetlemekle yükümlüdürler.

(Ek fıkra: 14/7/2004 - 5226/4 md.) Alanın özelliği göz önüne alınarak, bu büroların hangi uzmanlık dallarından teşekkül edeceği, çalışma, izin usul ve esasları; İçişleri Bakanlığının görüşü alınarak Bakanlık ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanacak bir yönetmelikle belirlenir” şeklinde belirtilmektedir.” şeklindedir.

Yapılanma (imar) hakkı aktarımı

Her şeyden önce şunu belirtmekte fayda bulunmaktadır. Kanunda “Koruma amaçlı imar plânlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar malikin başvurusu üzerine, belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlarla takas edilebilir” hükmü açıktır.[\[2\]](#)

Bununla birlikte yapılanma hakları kısıtlanmış olan taşınmazların kısıtlılığının karşılanabilmesi ve mağduriyetin önlenmesi için bir yöntem geliştirilmiştir. Bu yöntemin uygulanabilmesi için taşınmazın;

- Tescilli taşınmaz kültür varlıkları veya
- Bunların koruma alanlarında bulunması
- Ya da koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyette olması
- Veya koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünün olası durumunun bulunması gerekmektedir.

Bu şartları taşıyan arazi ve arsalardaki yapılanma hakkının aktarılabilmesi için imar planlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış bir alanın bulunması, bu alan kısıtlı parselin maliklerinin kendi mülkiyetlerindeki başka bir sorunsuz parsel olabileceği gibi üçüncü şahıslara ait alanlar da olabilecektir. İdarenin ise aktarımdan yararlanacak parselin öncelikli haklarını belirleyerek bir program dahilinde planlamakla yükümlüdür. Yapılacak yapılanma hakkı aktarılması konusunda belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında ise valilikler yetkilidir.

Aktarım işleminde değer nasıl belirlenecektir

Aktarım işleminde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirmesi esastır. Ancak aktarıma konu hak tescilli taşınmaz kültür varlığına ilişkin ise yapı değeri dikkate alınmayacaktır.

Kısıtlanmış yapı haklarının kullanılmasına ilişkin işlemlerin denetlenmesi ve yetki

- 2863 sayılı Kanun kapsamında kısıtlanmış yapılanma haklarının, imar plânlarıyla aktarım alanı olarak ayrılmış yapılanmaya açık diğer alanlarda kullanılmasını sağlayacak ve bu hakkı hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye,
- Bu belgeleri yapılanma hakları kısıtlanmış alan olarak gösterilen ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardaki taşınmaz sahiplerinden hak sahibi olanlara vermeye,
- İmar plânında aktarım alanı olarak ayrılmış ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlarda ise ruhsat vermek için hak sahiplerini bir araya toplamaya ilgili idareler yetkilidir.

Menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi İller Bankasınca yapılır.

Yapılanma hakkı aktarılan parsellerin başka amaçla kullanılması

Kesin yapılanma yasağı gelmesi nedeniyle yapılanma hakkının tamamen aktarılması halinde, yapılanma hakkı kısıtlanan taşınmaz, mütemmimi ile birlikte ilgili idare mülkiyetine geçer. Parseller ilgili idare adına tescil edilir ve hiçbir koşulda satışa konu edilemez.

Aktarıma konu parselde malikin korunabilir yapılanma hakkı kalması halinde ise yapılanma hakkı kısmen aktarılır. Bu durumda, malikin yapılanma hakkı kısıtlanmış alandaki mülkiyeti devam eder.

Aktarıma konu hakkın tescilli kültür varlığı üzerinde olması hali

Aktarıma konu hak, tescilli taşınmaz kültür varlığı üzerinde ise, parsel malikinin bu varlığın korunması ve yaşatılması için gerekli bakım, onarım ve restorasyon çalışmasını, ilgili idare ile imzalanacak protokole uygun olarak menkul kıymetleri teslim almasını müteakip başlatarak tamamlaması zorunludur. Aksi halde, ilgili idare teslim edilen menkul kıymet bedelini faiziyle birlikte malikten tahsile yetkilidir. Bu hususlar ve protokol menkul kıymet tesliminden önce ilgili idarece tapuya her türlü harçtan ve damga vergisinden muaf olarak şerh edilir.

Hak aktarımının aynı semt, belediye içerisinde karşılanamaması hali

Kısıtlanmış hakların bulunduğu belediye sınırları içerisinde, aktarım alanı tespit edilmesinin mümkün olamaması halinde, ilgili idareler ortak program yürütmeye yetkilidir. Bir başka deyişle belediyeler arası veya başka yöntemler de uygulanabileceği anlaşılmaktadır.

Bugüne kadar yapılmış bir uygulamanın varlığı

Uygulama örneğine rastlanılamamıştır.

B- AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA İMAR HAKKI AKTARIMI İLE KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI KAPSAMINDA İMAR HAKKI AKTARIMI

6306 sayılı Kanu'nun amacı "afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir."

Yetkili idare: "Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeleri, bu sınırlar dışında il özel idarelerini, büyükşehirlerde büyükşehir belediyelerini ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi hâlinde büyükşehir belediyesi sınırları içindeki ilçe belediyeleridir."

Kanunda "rezerv yapı alanı", "riskli alan" ve "riskli yapı" kavramlarına yer verilmektedir.

Kanunda;

Rezerv yapı alanı: Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda (...) kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları,

Riskli alan: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı,

Riskli yapı: Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmî ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı olarak tanımlanmaktadır.

Yine Kanunda tanımlanan Başkanlık ise Kentsel Dönüşüm Başkanlığını ifade etmektedir.

Rezerv alan kavramı

6306 sayılı Kanunun uygulama yönetmeliğinde rezerv yapı alanlarda, Kanunun amacı çerçevesinde fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama

çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere;

a) Riskli alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri,

(...)

yapılabilir ve bu alanlar yeni yerleşim alanı olarak kullanılabilir[3].

Metinden anlaşıldığı kadarıyla rezerv alanların yetmemesi veya ödenecek bir bedelin varlığı halinde bu bedelin maliklere imar haklarının aktarılması suretiyle de ödenebileceğine olanak getirilmiştir[4]. 6306 sayılı Kanun Uygulama Yönetmeliği Madde 13 de yer alan Metin ise “(2) Uygulama alanındaki taşınmazın 12 nci maddeye göre tespit edilen bedeli, malike verilecek konut veya işyerinin yapım maliyet bedelinden/rayiç değerinden düşülür. Bu şekilde yapılacak hesaplama neticesinde taşınmaz malikinin;

a) İlgili kurumdan, alacağı olur ise, bu alacağa konu meblâğ; taraflar arasında yapılacak anlaşmaya istinaden, nakdi olarak veya ilgili kurumun, kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmazlarından verilerek ya da imar hakkının başka bir alana aktarılması suretiyle ödenebilir (...)” şeklindedir.

Aktarma yetkisi

Yine hem 6306 sayılı Kanununun 6’ncı maddesinin beşinci fıkrası, hem de Kanunun uygulama yönetmeliğinin 13’üncü maddesinin altıncı fıkrası ile Kentsel Dönüşüm Başkanlığına “(6) Başkanlık uygulama alanında;

a) Her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya, (...)

c) Taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya (...) yetkisi verilmiştir.

Ancak bu aktarımın nasıl ve hangi yöntemlerle yapılacağı konusuna bir açıklık getirilmemiştir.

Kentsel Dönüşüm Başkanlığı

Bilindiği üzere Kentsel Dönüşüm Başkanlığının Görev ve Yetkileri ile Taşra Teşkilatının Çalışma Usul Ve Esasları Hakkında Yönetmelik Resmi Gazetede 06/02/2024 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yönetmelikte imar hakkı aktarımı konusunda 9'uncu ve 10'uncu maddelerinde "(...) taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarma" ifadesine cümle içerisinde geçirmiş ancak bir açıklama ya da uygulama yöntemine yer verilmemiştir.

Buraya kadar yapılan değerlendirmede uygulamanın 3194 sayılı İmar Kanunu ile düzenleneceği kanaati oluşmaktadır.

C- İMAR KANUNU KAPSAMINDA İMAR HAKKI AKTARIMI

Resmi Gazetenin 12/12/2024 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren 7534 sayılı Kanun; 3194 sayılı İmar Kanununun bazı maddelerini değiştirmiş, bazı maddelerine ise geniş içerikli eklemeler yapmıştır. Bunlardan birisi de uzun zamandır konuşulan İmar Hakkı Aktarımı üzerinedir.

Kanunun 5'inci maddesinde 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 işlemi" olarak tanımlanmıştır.

İmar Hakkı Aktarımının düşünülebilmesi için alana, parselde ait bazı özelliklerin gerçekleşmesi gerekmektedir. Bunlar;

- Onay süreci kesinleşmiş 1/1000 ölçekli uygulama imar planı olacak ve akabinde
- Arazi ve arsa düzenlemesi (Kanunun 18'inci madde uygulaması) kesinleşmiş olacak
- Mevzuatta belirtilen gerekçeleri taşıması nedeniyle 18'inci madde uygulamasının yapılmasının mümkün olmadığı tespit edilmesi durumunda gerçekleştirilmiş olan imar parsellerinin oluşmuş olması (Kanunun 15 ve 16'ıncı madde uygulamaları ile imar parseli haline getirilmiş olma durumu)
- İmar hakkı aktarımına konu yapılacak olan parselin ya tamamının ya da bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması
- Umumi ve kamu hizmet alanlarında kalan özel mülkiyete konu yapılaşma hakkının verilememesi

Koşullarını taşıyan parsellerin kullanamadığı/verilemeyen emsale esas inşaat hakkının başka parsel ya da parsellere imar planı kararı ile taşınmasıdır.

Bu metinde çelişkili olan durum "parselin (...) bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebi" konusudur. Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış bir alanda parselin bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanında kalmasından söz edilemez. Bu

husus bizi arazi ve arsa düzenlemesi yapılmamış ama uygulama imar planı bulunan bir uygulamaya götürür ki bu husus da %45 e kadar Düzenleme Ortaklık Payı Olarak uygulama imar planının yapılmasıyla parsele kazandırılan değer karşılığı olarak alınması gereken alanın alınmayacağı anlamını doğurur. Bu nedenle uygulamada dikkat edilmesi uygun olacaktır. Ya da Kanun koyucu bu ifadede ne kastetmektedir açıklığa kavuşturması gerekmektedir.

Umumi ve kamu hizmet alanı

3194 sayılı Kanunda umumi ve kamu hizmet alanı;

- İlk kez kamuya ait gayrimenkuller bölümünde Madde 10 da; "İmar planlarında; meydan, yol, su yolu, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerler"

- Parselasyon planlarının hazırlanması Madde 18 de; "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" (DOP) olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez" ifadesinden hareketle umumi hizmet alanlarının DOP başlığı altında düzenlemeye tabi tutulacağı ve bu başlık altındaki kullanımların kamu- umumi hizmet alanı olarak parsellerden Kanun gereği kesileceği,

-Madde 18 de DOP; "düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş ve gündüz bakım evleri, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, bölgenin geneline hizmet veren spor alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, kamu hizmeti için planlanan teknik altyapı ve trafo alanları, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları, resmî kurum alanı, uygulama imar planı kararı ile getirilen diğer umumi ve kamu hizmet alanları, otogar alanından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz." İfadesine yer verilerek umumi hizmet ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlar olarak belirtildiği

Mekansal planlar yapım yönetmeliğinde umumi ve kamu hizmet alanı

Yönetmelikte doğrudan bir tanıma rastlanılmamaktadır. Ancak Kanun metni üzerinden değerlendirme yapıldığında;

- "Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır.

- Kültürel tesis alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

- Resmi kurum alanı: Genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerin yapıldığı alanlardır.

- Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir.

- Sosyal tesis alanı: Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

- Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanımına verilen genel isimdir."

Tanımlarına yer verilmiş olup Yönetmeliğin 11'inci maddesinde "Standartlar MADDE 11 - (1) İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur." Hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla Mekansal planlar yapım yönetmeliğinin EK-2 formunda yer alan kentsel sosyal teknik altyapı alanları bahse konu umumi ve kamu hizmet alanlarını da oluşturmaktadır.

Planlı alanlar imar yönetmeliği kapsamında umumi ve kamu hizmet alanı

Planlı alanlar imar yönetmeliği kapsamında doğrudan umumi ve kamu hizmet alanına atıfta bulunulmamaktadır. 3194 sayılı İmar Kanunundaki ifadelerden yola çıkarak;

- “Eğitim tesisleri alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları (Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.)
- Geçit: İmar planlarında belirtilen yerlerde, iki veya daha fazla yolun, meydanın, avlunun ve benzeri açık kamusal alanların birbirine yaya bağlantısını sağlayan, giriş ve çıkışı kapatılmayan, bağımsız bölümler haricinde kalan, tamamen kamu kullanımına açık, çeperleri dükkânlı veya dükkânsız üstü kapalı geçiş alanını
- İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanları
- Resmi bina: Genel ve özel bütçeli idarelerle, denetleyici ve düzenleyici idarelere, il özel idaresi ve belediyelere veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, Kanunla veya Kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisleri,
- Sağlık tesisleri alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları (Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.),
- Spor ve oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarını,

- Umumi hizmet alanı: Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları ile yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol, pazar yeri, semt spor alanı gibi kamusal hizmete ayrılan alanları

- Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreatif alanları toplamını (Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.), 19 uncu maddede yer alan işlevleri ve yapılaşma koşullarını içeren yeşil alanlar”

Şeklinde genel olarak tanımlanmıştır.

Ayrıca planlı alanlar imar yönetmeliğinde değiştirilemez hüküm olan 69’uncu maddesinde “Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilir.” Hükmü ile mekansal planlar yapım yönetmeliğinin 5’inci maddesinin ikinci fıkrasında “Mekânsal planların hazırlanmasında, bu Yönetmelikte belirtilen mekânsal kullanımlara ilişkin tanımlar ve Planlı Alanlar Tipi [5] İmar Yönetmeliğindeki tanımlarda belirtilen açıklayıcı hükümlere uyulur” hükmü gereği mekansal planlama aşamasında umumi ve kamu hizmet alanlarının tanımlanmasında önemli rol üstlendiği gözden kaçırılmamalıdır.

Arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelik kapsamında umumi ve kamu hizmet alanı

Arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelik kapsamında umumi ve kamu hizmet alanı tanımlar kısmı olan 4’üncü maddede yer etmektedir. Bu tanımlar;

- “Düzenleme ortaklık payı (DOP): Düzenleme alanındaki ve bölgedeki yaşayanların kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını elde etmek ve/veya düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında; düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden, imar planındaki kullanım kararlarına göre yüzde kırk beşe (% 45) kadar düşülebilen miktardır. Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgede yaşayanların ihtiyacı olan ve herkesin ortak kullanabileceği, kamusal alanı ifade eder ve bölgede yaşayan insanların ortak kullanımını dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz.

- Umumi ve kamu hizmet alanları: Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan, ibadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları, pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, spor alanı, teknik altyapı alanı,

kamuya ait trafo alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, kent meydanı, kent parkı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı ve mesire alanları, resmî kurum alanı, idari tesis alanı, mezarlık alanı, bunun dışında kamusal ihtiyaçlara göre ortaya çıkacak imar planı kararıyla belirlenen diğer umumi ve kamu hizmet alanları ile taşkın kontrol tesisidir.”

Şeklindedir.

Gerek İmar Kanunu ve gerekse de diğer ilgili Kanun ve uygulama belgeleri değerlendirildiğinde “umumi ve kamu hizmet alanları”nın neredeyse aynı içerikte olduğu tartışılmazdır, bu yazının en başında tartışıldığı gibi sorulan soru “imar hakkı aktarımına konu olacak arsa ve araziler uygulama imar planında hangi alanlardır?” şeklindedir.

İmar hakkı aktarımına konu olacak arsa ve araziler

İmar hakkı aktarımına konu olacak arsa ve arazilerin daha önce de belirtildiği[6] gibi 3194 sayılı İmar Kanununun 13’üncü maddesinde yer alan “İmar planlarında umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerler:

Madde 13 - (Başlığı ile Birlikte Değişik:4/7/2019-7181/7 md.)

Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazlar;[14]

a) Bu kullanımlardan umumi hizmetlere ayrılan alanlar öncelikle 18 inci maddeye göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,

b) (Ek:5/12/2024-7534/5 md.) Tescil harici ve belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanarak,

c) (Ek:5/12/2024-7534/5 md.) İmar hakkı aktarımı yapılarak,

ç) 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak veya satın alınmak suretiyle,

kamu mülkiyetine geçirilir.” Hükmü ile,

Arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmeliğin 5’inci maddesinde yer alan “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, (Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare: bu Yönetmelikteki öncelik sırasına göre) 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." Hükmüne göre gerçekleştirilmektedir.

Bahse konu hükümlerde 18'inci madde uygulaması önceliklidir. Yine idarelerin geçmişte hatalı uygulamalarından kaynaklanan İmar Kanununun 15 ve 16'ıncı maddelerine istinaden ifraz suretiyle kamu ve umumi hizmet alanların ayrılan alanlar da bu kapsamda imar uygulaması görmüş alanlar olarak kabul edilmektedir.

Görüüleceği üzere Kanuna "c) (Ek:5/12/2024-7534/5 md.) İmar hakkı aktarımı yapılarak," bendi eklenerek "DOP oranını aşmış ve kamulaştırmaya konu olan veya geçmişte 18'inci madde uygulaması (parselasyon planı) görmüş ancak kamulaştırma işlemine konu olan veya Kanunun 15 ve 16'ıncı madde hükümlerine göre uygulama yapılmış 18'inci madde uygulanma olanağı kalmayan ancak yukarıdaki bölümlerde uzun uzun anlatılan umumi ve kamu tesisleri alanında kalan kamulaştırmaya konu parseller" imar hakkı aktarımının konusu olan parseller olarak ele alınmalıdır.

Bütün bu tanımlardan ve açıklamalardan sonra yeniden imar hakkı aktarımı (İHA) konusuna dönebiliriz.

İmar hakkı aktarımının yasal boyutu

İmar hakkı aktarımı konusunda 05/12/2024 tarihinde 7534 sayılı Kanunla 3194 sayılı İmar Kanununda yeni düzenlemeler yapılmış ve 12/12/2024 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

İmar hakkının arttırılması oranı

İmar hakkının taşınması imar planı ile gerçekleştirilecek ve ne kadar bir oranda imar hakkının alıcı parselde aktarılacağı imar planı kararı ile belirlenecektir. İmar planından kasıt ise uygulama imar planı olarak anlaşılmaktadır. Artırılacak olan yani taşınan inşaat alanının ise alıcı parselin mevcut inşaat alanının %30'unu geçmemesi gerekmektedir.

Verici parselin inşaat alanının belirlenmesi

“Verici parselin/parsellerin aktarıma esas inşaat hakları, en yakın komşuluğundaki imar parselinin/adasının emsale esas inşaat hakkını aşmamak kaydıyla ilgili idarece belirlenir. Aktarma işlemi, alıcı ve verici parselin değer tespitleri üzerinden yapılır.”

Alıcı ve verici parsellerin imar haklarının değerinin belirlenmesi

Alıcı ve verici parselin aktarıma konu olacak imar haklarının değeri,

- 6362 sayılı Kanuna göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen değerlerin ortalamasından az olmamak kaydıyla

- İdarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından 2942 sayılı Kanununun 11 inci maddesindeki bedel tespit esaslarına göre belirlenir.

- Alıcı ve verici parsellerin aktarıma konu imar haklarının değerleri arasında fark oluşması durumunda karşılıklı mahsuplaşılabilir.

İmar hakkı aktarımı işleminin kesinleşmesi

Verici parselin imar hakkı aktarım işlemi bulunduğu il bazında olmak üzere;

-İdare veya kurumun yetki alanı içerisinde olması,

-Alıcı parselin imar planı kararı ile belirlenmesi,

-Alıcı parselin metrekare birim değerinin verici parselden daha fazla olmaması kaydıyla ve

-Verici parselin ilgili idare veya kurum lehine bedelsiz devredilmesi suretiyle gerçekleştirilir.

D- DEĞERLENDİRME

İHA ile ilgili olarak temel ve genel unsurlar ile Kanunun getirdiği uygulama ilkeleri değerlendirildiğinde elbette bir mağduriyetin çözülmesi ve geçmişte mevzuatın gereğinin bir şekilde yapılmaması ya da yapılamaması nedeniyle oluşan bir sorunun çözümlenmesi hedeflenmektedir.

İlk bakışta rasyonel bir yaklaşım olmakla birlikte umumi ve kamu hizmet alanlarında yer alan ve kamulaştırılmaksızın neredeyse 1970’li hatta daha da evvelki yıllardan buyana kamulaştırılmamış alanlarla karşı karşıya kalınacaktır. Tespit edilen kamulaştırmaya konu olup da kamulaştırılmamış alanların oranı beklenilenden de daha fazla olabilecektir. Şu soruları sormadan geçmek yanlış olacaktır.

- İHA maliklerin talebi üzerine mi gerçekleşecektir?

- Verici parselin çok hisseli olması halinde hissedarlardan biri başvurabilecek midir, başvurabilecek ise sadece o hissedar için mi alıcı parsel bulunacaktır?

- Verici parselin tamamında işlem yapılacak ise mülkiyetin sahibinin bulunamadığı durumlarda (ölüm vb) süreç nasıl işleyecektir?

- Uygulama imar planındaki değişiklik re’sen idareler tarafından mı yapılacaktır?

- Kamulaştırmaya konu umumi ve kamu hizmetleri alanının konut veya ticaret parsellerindeki alıcı parselde gönderilmesi sırasında artan nüfusun DOP ihtiyacı nasıl karşılanacaktır?

- Yapılan bu işlem Değer Artış Payı uygulamasından muaf mı tutulacaktır?

- Alıcı parsel bir kamu parseli değil ise özel mülkiyetteki parsel maliklerinin Anayasa’dan ve Medeni Kanundan gelen hakları nasıl korunacaktır?

- Alıcı parselin kabullenebileceği bir durum nasıl sağlanacaktır?

- Yoksa kamu parselleri oluşturulup “rezerv” yapı alanları şeklinde bu tür imar hakkı aktarımına tabi olacak alanlar olarak mı tanımlanacaktır?

Bu sorular ilk akla gelen sorular olup muhtemelen uygulama yönetmeliği çıkana kadar bu konuda daha çok yazıp konuşacağız.

[\[1\]](#) 2863 sayılı Kanun Madde 17

[\[2\]](#) 2863 sayılı Kanun Madde 17

[\[3\]](#) 6306 sayılı Kanun uygulama yönetmeliği Madde 4

[\[4\]](#) 6306 sayılı Kanun uygulama yönetmeliği Madde 13

[5] 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 1/10/2017 tarihinde yürürlükten kalkmıştır, 03/07/2017 tarihli 30113 tarihli Resmi Gazetede Yayınlanan “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği” olarak başlığı ile birlikte değişmiştir ve 01/10/2017 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

[6] 3194 sayılı imar Kanunu madde 13, 18; Arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelik madde 5

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA