



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 99870677-120.18/E.978434
Konu : İmar Uygulamasına Giren Parsellerin
Bir Kısımından DOP Alınmaması Hk.

19.08.2015

BORNOVA TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 22.07.2015 tarih, 82786217-045.02/791685 sayılı yazınız.
b) Bölge Tapu ve Kadastro Kurulu'nun 17.08.2016 tarih, 39 sayılı kararı. .

İlgi (a) yazı konusu, Bölge Tapu ve Kadastro Kurulunun ilgi (b) kararında değerlendirilmiş olup;

"...Bornova Tapu Müdürlüğü'nün 22.07.2015 tarih 82786217-045.02/791685 sayılı yazısı ve eklerinin , İzmir Kadastro Müdürlüğü'nün 22/06/2015 tarih, 523 sayılı yazısı ekinde gönderilen ve 2015/22331 başvuru numarasıyla havalesi yapılan 478 nolu plana ait dağıtım cetvellerinin Müdürlükçe incelenmesi sonucu, Erzene Mahallesi 183 ada 5, 6, 7, 9, 10, 17, 20, 24 ve 25 nolu parsellerin imar uygulamasına tabi tutulduğu, ancak dağıtım cetvelinde cetvelde görüldüğü üzere Düzenleme Ortaklık Payının 183 ada 5, 6, 7, 9, 10, 17 ve 25 nolu parsellerden kesildiği, ancak 20 ve 24 nolu parsellerden kesilmediğinin anlaşılması üzerine, İzmir Kadastro Müdürlüğüne yazılan 15/06/2015 tarih, bila sayılı yazı ile, uygulamaya giren parsellerden aynı oranda DOP kesilmediğinin görüldüğünden bahisle dosyanın bir kez daha incelenerek uygulanacak DOP miktarının müdürlüğe bildirilmesinin istenildiği,

İzmir Kadastro Müdürlüğünden cevaben alınan 01/07/2015 tarih, 669530 sayılı yazı ile, 15/06/2015 tarih, bila sayılı yazınızın 22/06/2015 tarih ve 523 sayılı yazıları ile, Bornova Belediyesine gönderilerek, bu durumun soru konusu edildiğinin ve Bornova Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğünden cevaben alınan 26/06/2015 tarih, 72219 sayılı yazının yazıları ekinde gönderildiğinin bildirildiği, Bornova Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğünden cevaben alınan 26/06/2015 tarih, 72219 sayılı yazı ile; DOP farklılığı hakkındaki hususun parselasyon planının başlangıç aşamasından itibaren var olduğu ve parsel sahiplerinin bilgilendirildiği, düzenleme sınırı dahilinde yer alan 20 ve 24 numaralı parsellerde geçmiş yıllarda imar parseline dönüşmek suretiyle ruhsatlı ve kat mülkiyetine geçmiş yapıların mevcut olduğu, 20 , 24 numaraları parsellerden parsel ebatları ve alanları değişmeden oluşacak imar parselleri 14061 ada 2 ve 3 numaralı parseller ile uygulama sonucu oluşacak 14061 ada 1 numaralı imar parseline konu olan kadastral parsellerde DOP payının farklı olacağı sırası ile Bornova Belediye Encümeninin 19.11.2014 tarih ve 47-2016 sayı ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 12.02.2015 tarih 127 sayılı onama kararlarında ayrıntılı olarak belirtildiğinin, ayrıca parselasyon çalışmasının yapımını gerçekleştiren parsel sahiplerinin DOP farklılığı hakkında bilgilendirildiği ve bu doğrultuda yazılı muvafakatlarının temin edildiği, bütün bu işlemlerin yanında parselasyon ve dağıtım cetvelinin yasal tüm

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 99870677-120.18/E.978434
Konu : İmar Uygulamasına Giren Parsellerin
Bir Kısımından DOP Alınmaması Hk.

19.08.2015

prosedürlerinin tamamlanması sonrasında kadaastro ve tapu müdürlüklerine gönderildiğinin tespit edildiği ve Bornova Belediye Encümeninin 19.11.2014 tarih ve 47-2016 sayılı kabul ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 12.02.2015 tarih 127 sayılı onama kararları sonrasında kesinleşen 478 numaralı parselasyon planı ve dağıtım cetvelinin tescil işlemlerinin tamamlanması için gerekli işlemlerinin yapılmasının istenildiği,

Bornova Tapu Müdürlüğü'nce yapılan incelemede, Erzene Mahallesi 183 ada 5,6,7,9,10,17,20,24 ve 25 nolu parsellerin İmar uygulamasına tabi tutulduğu ve 5,6,7,9,10,17 ve 25 nolu parsellerin DOP ları kesildikten sonra kalan 732.48.m2'lik kısmın 14061 ada 1 nolu parsel olarak, 24 nolu parselin mevcut yüzölçümünün 298.m2 olduğu DOP kesilmediği ve aynı yüzölçümle 14061 ada 2 nolu parsel olarak ve yine 20 nolu parselin mevcut yüzölçümünün 414.m2 olduğu DOP kesilmediği ve aynı yüzölçümlü 14061 ada 3 nolu parsel olarak tescilinin talep edildiğinin anlaşıldığı, yapılan uygulamanın ada bazında değerlendirildiği, ada içerisindeki bir takım parsellerin uygulamaya alınıp DOP kesintilerinin alındığı, ancak 20 ve 24 nolu parsellerin sanki hiç uygulamaya alınmamış gibi giriş ve çıkışının yapıldığı, yüzölçümü ve parsel şekillerinde herhangi bir değişikliğin olmadığına açıkça görüldüğü, İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin "Düzenleme Sahalarının Tesbiti Esasları" başlıklı 5. Maddesine atıfta bulunmak suretiyle, her ne kadar 183 nolu adanın tamamı uygulamaya alınmış olsa da gerçekte sadece 183 ada 5,6,7,9,10,17 ve 25 nolu parsellerin uygulamaya alındığı, diğer iki parselin ise uygulamaya alınmış gibi yapılarak hiçbir işlem yapılmadan uygulama sonrası aynen korundukları, yani 20 ve 24 nolu parsellerin imar parseli niteliğinde olduğundan bu parsellerin uygulama dışı bırakılması gerektiği, Bornova Belediyesi Etüt Proje Müdürlüğünün 26/06/2015 tarih, 72219 sayılı yazısında DOP farklılığı hakkında parsel sahiplerinin muvafakatının alındığından bahsedilmekte ise de dosyada mevcut muvafakatnamenin noterden düzenlenmediği, muvafakatnameyi imzalayanların, kimlik tespitinin ve vekaletnamelerin yetki konusunda yeterli olup olmadığının tarafınızca tespitinin mümkün olmadığı, 183 ada 20 ve 24 nolu parsellerin evveliyatlarında (ifraz-tevhit öncesinde) yola terkleri mevcut olup, bu terkinlerin ada dağıtım cetvelinde gösterilmediğinin görüldüğü,

Müdürlük olarak; yapılan bu işlemin yerinde olmadığı, imar uygulamasının 20 ve 24 nolu parsellerin ilgili yönetmelik gereğince uygulama dışında bırakılarak gerçekleştirilmesi gerektiği, uygulamaya dahil ediliyor ise eşit oranda (geçmişte yapılan terkinlerin de dikkate alınarak) DOP kesintisi yapılması gerektiği veya kendilerinden DOP kesilen parsel maliklerinin buna rıza gösterdiklerine dair noter onaylı muvafakatnamelerinin alınması halinde işlemin

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-120.18/E.978434
Konu : İmar Uygulamasına Giren Parsellerin
Bir Kısımından DOP Alınmaması Hk.

19.08.2015

tamamlanabileceği, görüşünde olunduğundan bahisle, Bölge Müdürlüğümüze soru konusu edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesi; "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parselleri ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez...

Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez..." hükmünü,

İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin, "Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar" başlıklı 8.maddesi; "İmar veya kadastro parselleri üzerine inşa edilmiş ve düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı bir mimar parseli içinde bırakılabilir. Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitişiğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek düzenleme ortaklık payı olarak alınır. Alınacak miktar düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırma ile alınabilir." hükmünü,

"İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar" başlıklı 10.maddesi; " İmar parsellerinin oluşturulması ve dağıtımında aşağıdaki esaslar dikkate alınır:

a) Düzenlemeyle oluşacak imar parsellerinin mümkün mertebe aynı yerdeki veya yakınındaki eski parseli ere tahsisi sağlanır,

b) Plân ve mevzuata göre korunması mümkün olan yapıların tam ve hissesiz bir imar parseline intibak ettirilmesi sağlanır,..." hükmünü,

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

Sayı : 99870677-120.18/E.978434
Konu : İmar Uygulamasına Giren Parsellerin
Bir Kısımından DOP Alınmaması Hk.

19.08.2015

"Düzenleme Ortaklık Payı Oranına Ait Esaslar" başlıklı 11.maddesi; "Düzenleme ortaklık payı oranı: Bir düzenleme sahasında tesbit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranıdır.

Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi veya arsalar bu ortaklık payı hesabına katılmaz

Ancak, taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir." hükmünü içermektedir.

İmar uygulamasına giren parsellerden 183 ada 20 ve 24 nolu parsellerin daha öncesinde yola terk, ifraz ve tevhit işlemleri sonucu oluştuğu ve bu işlemler sırasında zayıt alındığı, ayrıca; Bornova Belediye Encümeninin 19.11.2014 tarih ve 47-2016 sayılı kabul ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümeninin 12.02.2015 tarih 127 sayılı onama kararlarında, DOP farklılığı hakkındaki hususun parselasyon planının başlangıç aşamasından itibaren var olduğu ve parsel sahiplerinin bilgilendirildiği, düzenleme sınırı dahilinde yer alan 20 ve 24 numaralı parsellerde geçmiş yıllarda imar parseline dönüşmek suretiyle ruhsatlı ve kat mülkiyetine geçmiş yapıların mevcut olduğu, 20 , 24 numaraları parsellerden parsel ebatları ve alanları değişmeden oluşacak imar parselleri 14061 ada 2 ve 3 numaralı parseller ile uygulama sonucu oluşacak 14061 ada 1 numaralı imar parseline konu olan kadastral parsellerde DOP payının farklı olacağı parselasyon çalışmasının yapımını gerçekleştiren parsel sahiplerinin DOP farklılığı hakkında bilgilendirildiği ve bu doğrultuda yazılı muvafakatların temin edildiğine açıkça değinildiği görüldüğünden, 3194 sayılı İmar Kanununun 8, 16 ve 18.maddelerine göre imar planlarını yapma, tadil etme ve uygulama görev ve sorumluluğu Valilik veya Belediyeye ait olduğundan, ayrıca 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 11 .maddesinin son bendi gereğince, mülga 6785-1605 sayılı Kanunun 39.maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. Maddelerinin uygulamasının kadastro parsellerinde yapılması halinde, bu parsellerin daha sonra yapılan 18. Madde uygulamasına dahil edilmesi suretiyle yapılmış olan terklerin uygulanan DOP oranına tamamlama yetkisi Valilik veya Belediyelere verilmiş olduğundan, Belediyesince 24 ve 25 nolu parsellere ilişkin yapılmış olan açıklamalar nedeni ile ve uygulamaya giren diğer parsel maliklerinin DOP farklılığı hakkında muavafakatlari bulunduğundan (gerek üst yazıda gerekse Encümen kararında muvafakatlardan bahsedildiği), İzmir Kadaastro Müdürlüğü'nün 22/06/2015 tarih, 523 sayılı yazısı ekinde gönderilen ve 2015/22331 başvuru numarasıyla havalesi yapılan Erzene Mahallesi 183 ada 5, 6, 7, 9, 10, 17, 20, 24 ve 25 nolu

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-120.18/E.978434
Konu : İmar Uygulamasına Giren Parsellerin
Bir Kısımından DOP Alınmaması Hk.

19.08.2015

parsellere yönelik, 478 nolu planın başkaca bir sakıncası olmaması halinde tescil edilmesi gerektiğine OYBİRLİĞİ ile ..." şeklinde karar verilmiştir.

Bilgilerinizi ve karar yönünde işleme yön verilmesinin teminini rica ederim

 e-imzalıdır

Ali BIÇAKCIGİL
Bölge Müdür V.

19.08.2015 Bölge Müdür Yardımcısı: M.SÖZEL
19.08.2015 Şube Müdürü : H.KAFADAR
19.08.2015 Bilgisayar İşletmeni : I.GÖKÇAY

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.