

**ÖMER KÖROĞLU**  
Ankara Bölge İdare Mahkemesi Üyesi

**İMAR HUKUKUNDA  
PLANLAMA SÜRECİ  
ve  
ARAZİ ve ARSA DÜZENLEMELERİ  
(PARSELASYON)**

**onikilevha**  
|||||

## İÇİNDEKİLER

|                           |     |
|---------------------------|-----|
| İÇİNDEKİLER.....          | VII |
| KISALTMALAR.....          | XV  |
| İKİNCİ BASIYA ÖNSÖZ ..... | 1   |
| GİRİŞ ve ÖNSÖZ.....       | 3   |

### Birinci Bölüm GENEL HÜKÜMLER

|                     |    |
|---------------------|----|
| A. Amaç .....       | 9  |
| B. Kapsam .....     | 11 |
| C. Genel Esas ..... | 15 |
| D. İstisnalar ..... | 15 |
| E. Tanımlar .....   | 19 |

### İkinci Bölüm İMAR PLANLARI İLE İLGİLİ ESASLAR

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| A. Planlama kademeleri .....             | 25 |
| B. Ülke ve Bölge Planları.....           | 26 |
| C. İmar Planı.....                       | 27 |
| D. Planların Kademeli Birlikteliği ..... | 42 |

|                                                                                                 |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| E. PLANLAMANIN TEMEL DAYANAKLARI .....                                                          | 46  |
| 1. Kamu Yararı .....                                                                            | 46  |
| 2. Şehircilik İlkeleri ve Planlama Esasları .....                                               | 51  |
| F. Planların Aleniyeti .....                                                                    | 56  |
| G. Nazım İmar Planı .....                                                                       | 58  |
| H. Uygulama İmar Planı .....                                                                    | 66  |
| I. İl Çevre Düzeni Planı .....                                                                  | 73  |
| J. Çevre Düzeni Planı .....                                                                     | 74  |
| K. Metropolitan Alan Planı .....                                                                | 85  |
| L. Mekansal Strateji Planı .....                                                                | 88  |
| M. YENİLEYEN, DESTEKLEYEN VE DEĞİŞTİREN PLANLAR .....                                           | 93  |
| 1. Revizyon Plan .....                                                                          | 94  |
| 2. İlave Plan .....                                                                             | 98  |
| 3. Mevzii İmar Planı .....                                                                      | 100 |
| 4. İmar Planı Değişikliği .....                                                                 | 103 |
| 5. İmar Planı Değişikliklerinde Uyulması Gereken Esaslar .....                                  | 107 |
| N. ÖZEL ALANLARA İLİŞKİN PLANLAR .....                                                          | 113 |
| 1. Islah İmar Planı .....                                                                       | 113 |
| 2. Koruma Amaçlı İmar Planı .....                                                               | 115 |
| 3. Kıyı Kanunu Uyarınca Yapılan İmar Planı .....                                                | 124 |
| 4. Bütünleşik Kıyı Alanları Planı .....                                                         | 128 |
| 5. Turizm Amaçlı İmar Planları .....                                                            | 131 |
| 6. Korunan Alanlarda Yapılan Planlar .....                                                      | 137 |
| 7. Boğaziçi Alanı Planı .....                                                                   | 145 |
| 8. Köylerde Planlama .....                                                                      | 150 |
| 9. GAP Bölgesi Planları .....                                                                   | 156 |
| 10. Özelleştirme Alanı Planları .....                                                           | 157 |
| 11. Toplu Konut Planları .....                                                                  | 159 |
| 12. Organize Sanayi Bölgeleri ve Tarıma Dayalı İhtisas<br>Organize Sanayi Bölgeleri Planı ..... | 161 |
| 13. Endüstri Bölgeleri Planı .....                                                              | 166 |

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| 14. Teknoloji Geliştirme Bölgeleri Planı .....                | 167 |
| 15. Afet Bölgesi Planları .....                               | 168 |
| 16. Serbest Bölge Planları.....                               | 169 |
| 17. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Planları .....           | 170 |
| 18. Kentsel Dönüşüm Planları .....                            | 173 |
| O. YARDIMCI PLANLAMA ARAÇLARI.....                            | 183 |
| P. HALİHAZIR HARİTA VE İMAR PLANLARI.....                     | 188 |
| Q. PLANLARIN HAZIRLANMASI VE YÜRÜRLÜĞE<br>KONULMASI .....     | 191 |
| R. İMAR PLANLARINDA BAKANLIĞIN YETKİSİ .....                  | 208 |
| S. İMAR PROGRAMLARI, KAMULAŞTIRMA VE<br>KISITLILIK HALİ ..... | 214 |
| T. KAMUYA AİT GAYRİMENKULLER.....                             | 235 |
| U. CEPHE HATTI .....                                          | 238 |
| V. İMAR PLANLARINDA UMUMİ HİZMETLERE<br>AYRILAN YERLER.....   | 240 |
| W. İRTİFAK HAKLARI .....                                      | 244 |

### **Üçüncü Bölüm**

### **İFRAZ VE TEVHİD İŞLERİ**

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| A. İFRAZ VE TEVHİD .....                     | 247 |
| B. YOLA TERK VE YOLDAN İHDAS .....           | 263 |
| C. TESCİL VE ŞÜYUUN İZALESİ.....             | 264 |
| D. KAMULAŞTIRMADAN ARTA KALAN KISIMLAR ..... | 269 |

### **Dördüncü Bölüm**

### **ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ**

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| A. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ..... | 273 |
| 1. Tarihsel Süreç.....            | 278 |

|                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2. Tanımı, Niteliği ve İçeriği .....                                            | 289 |
| 3. Yetki.....                                                                   | 296 |
| 4. Hukuki Dayanak.....                                                          | 297 |
| 5. Uygulama İmar Planının Bulunması Zorunluluğu.....                            | 299 |
| 6. Parselasyon Planı.....                                                       | 302 |
| 7. Özel Parselasyon Planı.....                                                  | 305 |
| 8. Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Yetkili Müellifler .....                        | 305 |
| B. ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNE İLİŞKİN GENEL ESASLAR VE İŞLEM AŞAMALARI ..... | 306 |
| 1. Düzenleme Sahasının Belirlenmesi .....                                       | 310 |
| 2. Düzenleme Sınırının Geçirilmesi .....                                        | 316 |
| 3. Düzenleme Alanında Umumi Hizmet Alanlarının Sağlanması.....                  | 321 |
| 4. Korunacak Yapıların Belirlenmesi .....                                       | 322 |
| 5. Toplu İnşaatlarda İmar Düzeni.....                                           | 322 |
| 6. Uygulama Masraflarının Tahsili .....                                         | 323 |
| 7. Hisseli Arazi ve Arsa Satışının Yasaklanması.....                            | 323 |
| C. DÜZENLEME HAZIRLIK ÇALIŞMALARI .....                                         | 323 |
| 1. Tapu Kayıtlarının ve Haritalarının Elde Edilmesi.....                        | 323 |
| 2. Haritaların Revizyonu ve Müktesep Hakların Tespiti.....                      | 324 |
| 3. Uygulama Haritalarının Hazırlanması.....                                     | 325 |
| 4. İmar Adalarının Numaralandırılması.....                                      | 326 |
| 5. Adaların Araziye Aplikasyonu .....                                           | 328 |
| 6. Ada Köşelerinin Arazide Belirtilmesi .....                                   | 329 |
| 7. Yapı ve Tesislerin Korunması .....                                           | 330 |
| 8. Yapı Adalarının Kesin Boyutlarının Belirlenmesi.....                         | 330 |
| 9. Hata Sınırı.....                                                             | 331 |
| 10. Parselasyon Planlarının Düzenlenmesi .....                                  | 331 |
| 11. Parsel Alanında Farkın Giderilmesi.....                                     | 332 |
| D. DÜZENLEME İŞLERİ.....                                                        | 333 |
| 1. Kadastro Ayırma Çapı.....                                                    | 333 |
| 2. Tapu Kayıtlarına Belirtme Yapılması .....                                    | 334 |

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| 3. İmar Parsellerinin Oluşumu .....                     | 334 |
| 4. İmar Adalarının Parsellenmesi .....                  | 336 |
| 5. Parsel Numarası Verilmesi .....                      | 338 |
| 6. Kadastro Yapılmayan Yerlerdeki Düzenleme İşleri..... | 338 |
| 7. Parselasyon Planlarının Onayı.....                   | 341 |
| 8. Parselasyon Planlarının Kontrolü .....               | 342 |
| 9. Tapu Siciline Beyan ve Tescil .....                  | 343 |
| 10. Hisse Hesabı.....                                   | 344 |
| 11. Parselasyon Planlarının Hukuki Geçerliliği.....     | 344 |
| E. DÜZENLENEN CETVELLER .....                           | 344 |
| 1. Özet Cetveli.....                                    | 345 |
| 2. Dağıtım Cetveli .....                                | 346 |
| 3. Tahsis Cetveli.....                                  | 346 |
| 4. Tescile Esas Dağıtım Cetveli .....                   | 347 |
| 5. Kadastro Ayırma Çapı.....                            | 347 |
| 6. Düzenleme Ortaklık Payı Hesap Cetveli.....           | 348 |
| 7. İhdas Krokileri .....                                | 348 |

### Beşinci Bölüm

## DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI VE KAMU ORTAKLIK PAYI

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| A. DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI .....                               | 351 |
| 1. Hukuki Niteliği.....                                        | 353 |
| 2. Umumi Hizmet Alanları.....                                  | 356 |
| 3. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı.....                          | 362 |
| 4. Düzenleme Ortaklık Payının Eşit Oranda Alınması.....        | 365 |
| 5. Düzenleme Ortaklık Payı Oranı Hesabı.....                   | 369 |
| 6. Tahsis Miktarının Hesabı.....                               | 373 |
| 7. Düzenleme Ortaklık Payı Oranına İlişkin Özel Durumlar ..... | 374 |

|                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| a. Kısmen Uygulama.....                                                    | 375 |
| b. Kapanan Kadastral Yollar.....                                           | 376 |
| c. Bağışlar .....                                                          | 379 |
| d. Düzenleme Ortaklık Payından Oluşturulacak<br>Tesislerin Bulunması ..... | 381 |
| e. Bedelsiz Terki Bulunan Parseller .....                                  | 381 |
| 8. Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın<br>Sağlanması .....    | 387 |
| 9. İkinci Bir Düzenleme Ortaklık Payı Kesintisi Yapılamaması ...           | 390 |
| 10. Değerlendirme Resminin Alınmaması.....                                 | 396 |
| 11. Eş Değerlik İlkesi.....                                                | 397 |
| B. KAMU ORTAKLIK PAYI.....                                                 | 409 |
| 1. Genel olarak Kavram.....                                                | 409 |
| 2. Amacı .....                                                             | 414 |
| 3. Yasal Dayanak.....                                                      | 414 |
| 4. Kamu Ortaklık Payından Oluşturulacak Alanlar .....                      | 415 |
| 5. Hesaplama Yöntemi.....                                                  | 418 |

**Altıncı Bölüm**  
**YOLDAN İHDAS, ÖZEL ALANLAR,**  
**İMAR PARSELLERİNİN DAĞITIMI**  
**VE PARSELASYON PLANLARININ**  
**HAZIRLANMASI VE TESCİLİ**

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| A. YOLDAN İHDAS.....                            | 421 |
| 1. Örnek.....                                   | 428 |
| 2. Örnek.....                                   | 429 |
| B. ÖZEL ALANLAR.....                            | 431 |
| 1. Hazineye Ait Taşınmazlar.....                | 431 |
| 2. Mera, Yaylak, Kışlak ve Harman Yerleri.....  | 432 |
| 3. Ormanlar, Ağa landıırma ve 2/B Alanları..... | 434 |

---

|                                                                 |     |
|-----------------------------------------------------------------|-----|
| 4. Mezarlıklar.....                                             | 437 |
| 5. Sit Alanları .....                                           | 438 |
| C. İMAR PARSELLERİNİN DAĞITIMI.....                             | 440 |
| 1. Müstakil Dağıtım .....                                       | 441 |
| 2. Hisseli Dağıtım.....                                         | 442 |
| 3. Müstakil ve Hisseli Dağıtım .....                            | 443 |
| 4. Kat Mülkiyeti Esaslarına Göre Dağıtım .....                  | 445 |
| 5. Aynı Yerden İmar Parseli Tahsisini Engelleyen Nedenler ..... | 448 |
| a. Hukuki Nedenler.....                                         | 448 |
| b. Teknik Nedenler .....                                        | 449 |
| c. Fiili Nedenler.....                                          | 450 |
| 6. Hisse Çözümü.....                                            | 453 |
| 7. Bedele Dönüştürme .....                                      | 457 |
| 8. 2981 Sayılı Kanunun 10/C Maddesi Uygulaması.....             | 458 |
| D. PARSELASYON PLANLARININ HAZIRLANMASI VE<br>TESCİLİ .....     | 463 |
| TABLO, CETVEL VE ÇİZİMLER.....                                  | 467 |
| MEVZUAT.....                                                    | 489 |
| KAYNAKÇA .....                                                  | 679 |
| DİZİN .....                                                     | 691 |