

T.C.  
ÇANKIRI İL ÖZEL İDARESİ  
İL ENCÜMENİ

Toplantı Sayısı	67
Karar Tarihi	07.11.2024
Karar Sayısı	373
Konusu	18. Madde Uygulaması

İl Encümeni Genel Sekreter Yüksel ÇELİK'in başkanlığında 5 üyenin iştirakiyle toplandı. İlimiz Merkez İlçesi Aşağıpelitözü Köyünde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali) amaçlı Uygulama İmar Planlı alanda kalan 119 ada 1 parsel ve tapulama harici alandan ihdasen oluşan 119 ada 2 parselin tamamı düzenleme sahasına girmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Hükümlerine göre hazırlanan düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) %0.1445623 olarak hesaplanmış olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre parselasyon işleminin yapılmasına dair; İl Özel İdaresi Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğünün 07.11.2024 tarih ve 40850 sayılı teklif yazısı okunarak incelendi.

**K A R A R**

Teklif İl Encümenince de uygun görüldüğünden; İlimiz Merkez İlçesi Aşağıpelitözü Köyünde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali) amaçlı Uygulama İmar Planlı alanda kalan 119 ada 1 parsel ve tapulama harici alandan ihdasen oluşan 119 ada 2 parselin tamamı düzenleme sahasına girmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Hükümlerine göre hazırlanan düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) %0.1445623 olarak hesaplanmış olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre parselasyon işleminin yapılmasına ilişkin dosya harita mühendisi tarafından incelenmiş olup ve ekli 28.10.2024 tarihli raporda belirtildiği üzere;

**3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesine göre;**

**Parselasyon planlarının hazırlanması: (1)(3)**

**Madde 18** – İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere 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 alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve 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 kırk beşini geçemez. <sup>(1)(2)</sup>

**(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkroda belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkroda belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüz ölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkroda belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır.

**(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Üçüncü fıkroda belirtilen, bölgenin ihtiyacına ayrılan alanlardan belediye hizmetleri ile ilgili olanlar bu amaçlarla kullanılmak kaydıyla ilgili belediyesi adına, diğer alanlar ise imar planındaki kullanım amacı doğrultusunda bu amacı gerçekleştirecek olan idareye tahsis edilmek üzere **Hazine** adına tescil edilir.

**(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, üçüncü fıkroda sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanamaması hâlinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.

**(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.<sup>(3)</sup>

**(Ek sekizinci fıkra:18/7/2021-7333/10 md.)** 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 maddesi kapsamında yapılan uygulamalarda; umumi hizmet alanları için yapılan her türlü terk ve kesintinin, parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı kesintisinden az olması durumunda, önceki terk ve kesintilerin oranını parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. Yapılan bu kesinti tamamlayıcı mahiyette olup mükerrer uygulama olarak değerlendirilmez. Ancak toplam kesinti oranı her halükarda %45'i geçemez.

**(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplam parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

**(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur.

**(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınmadığı hâllerde bu payın miktarı, düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmada kullanılmak üzere bedele dönüştürülebilir.

**(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Bedel takdiri 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesinde belirtilen bedel tespiti esasları da gözetilerek 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre lisans almış gayrimenkul değerlendirme uzmanları veya ilgili idare takdir komisyonlarının raporlandırılarak tespit edilir. Tespit edilen bedel tapu kütüğünün beyanlar hanesinde belirtilir ve bu bedelin tamamı ödeme tarihinde, her takvim yılı başından geçerli olmak üzere bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında güncellenmek suretiyle ödenmedikçe devir yapılamaz, yapı ruhsatı verilemez. Bedelin tamamen ödenmesi hâlinde taşınmaz maliki ya da idarenin talebi üzerine terkin edilir.

**(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verilir.

**(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Düzenleme alanında bulunan imar adalarında, asgari parsel büyüklüğünü karşılamak kaydıyla, imar uygulama alanında kalan hisseli arsa ve araziler; hisse sahiplerinin muvafakati hâlinde veya fiilî kullanım esasına göre müstakil hâle getirilebilir.

**(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Uygulama imar planında hüküm bulunmaması hâlinde yönetmelikte belirlenen asgari parsel büyüklüklerinin altında parsel oluşturulamaz.

**(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)**

**(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)**

**(Mülga fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)**

**(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan alanlardaki ağaçlar/yapılar, belediye veya valilikçe bedeli/enkaz bedeli ödenerek sökülür ve yıkılır.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatlari olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenlemeye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye veya valilik, ödeyecekleri kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şüylendirilen Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselere ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

**(Ek fıkra:14/2/2020-7221/7 md.)** Bu madde kapsamında yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi nedeniyle; davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle

geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülemeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciince tespiti halinde, öncelikle davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla uygulama sahası içerisinde idarece uygun bir yer tahsis edilir veya anlaşma olmaması halinde davacı hak sahibinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenir.

**(Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.)** Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Toplam Tahsis	=	72465.67
Toplam İmar Ada Alanı	=	72465.67
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	84711.80
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	0.00
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00
Toplam Bağışlanan Alan	=	0.00
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	84711.80
Toplam Pay	=	84711.80
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.1445623
DOPO(OKO ile birlikte)	=	0.1445623
Maksimum Dop Oranı	=	0.45
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı		
Kamuya Ayrılan Alan	=	84711.80 - 72465.67 = 12246.13
Düzenleme Ortaklık Payı	=	12246.13 / 84711.80 = 0.1445623

- Tapulama harici alandan ihdasen oluşturulan 119 ada 2 nolu parselin maliye hazinesi adına tescili yapılarak uygulama gereği yola terk işlemi,
- 119 ada 3 nolu 10475.80 m2 yüzölçümlü parselin Arsa niteliğinde Maliye Hazinesi adına Doptan tescili,
- 119 ada 4 nolu 61989.87 m2 yüzölçümlü parselin de Arsa niteliğinde Mediplaza Sağlık Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi adına tescili yapılmıştır.

**3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesine** göre sakınca olmadığından; İlimiz Merkez İlçesi Aşağıpelitözü Köyünde Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali) amaçlı Uygulama İmar Planlı alanda kalan 119 ada 1 parsel ve tapulama harici alandan ihdasen oluşan 119 ada 2 parselin tamamı düzenleme sahasına girmiştir. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Hükümlerine göre hazırlanan düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) %0.1445623 olarak hesaplanmış olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre parselasyon işleminin yapılmasına, gereği için İl Özel İdaresi Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğüne karar örneğinden bir adedinin gönderilmesine 07.11.2024 tarihli toplantıda mevcudun oy birliği ile karar verildi.

**Encümen Toplantısında Bulunan Başkan ve Üyeler**

Başkan  
Yüksel ÇELİK  
Genel Sekreter

Üye  
Hasan KALE  
Destek Hiz.Md.V.

Üye  
Yavuz Burak KUŞ  
Köye Yön. Hiz. Md. V.

Üye  
Şaban CEYLAN  
İl Genel Meclis Üyesi

Üye  
İshak AKDEMİR  
İl Genel Meclis Üyesi

Üye  
Serdal KALE  
İl Genel Meclis Üyesi