

ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

11 Eylül 2025 PERŞEMBE
Resmî Gazete Sayı: 33014

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından:

MADDE 1 - Tanım Değişiklikleri

22/2/2020 tarihli ve 31047 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğın 4 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşığıdaki bentler eklenmiştir:

s) Askı dağıtım cetveli

Düzenlemeye giren taşınmazların, ada ve parsel numaralarını, tapu alanlarını, hisse oranlarını ve hissesine karşılık gelen alanları, hisse miktarına karşılık kesilen düzenleme ortaklık payı ile kesinti sonucu oluşan tahsis miktarını, dağıtım sonucu tahsis edildiğı imar ada ve parsel numarası ile parsel alanını, tahsis edildiğı parsel hissesi ve hissesine karşılık gelen alanı ve varsa kamulaştırma, bağış miktarları ile oluşan imar parselleri yüzölçümlerini, tescil edilecek yeni imar ada ve parsel numarası sırasına göre gösteren, 24/3/2016 tarihli ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu kapsamında internet duyuru ve ilanları için hazırlanan cetveldir.

ş) 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 işlemidir.

t) Alıcı parsel

Uygulama imar planı kararı ile imar hakkının aktarıldığı/gittiğı parsel.

u) Verici parsel

Uygulama İmar Planı kararı ile umumi ve kamu hizmet alanlarında kaldığı için özel mülkiyete konu yapılaşma hakkı verilemeyen parsel.

ü) Parselasyon planı izleme ve denetleme sistemi (PARSİD)

Askıya çıkarılan parselasyon planlarının duyuru ve itiraz süreçlerinin e-Devlet üzerinden yürütüldüğü bilgi sistemidir.

MADDE 2 - Umumi ve Kamu Hizmet Alanlarının Kamu Eline Geçirilmesi

Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "bu Yönetmelikteki öncelik sırasına göre" ibaresi "bu Yönetmeliğin 14 üncü maddesinde belirtilen usul ve esaslara göre" şeklinde yeniden düzenlenmiş, dördüncü fıkrasında yer alan "(b) bendine" ibaresi "(c) bendinin (2) numaralı alt bendine" şeklinde değiştirilmiş, ikinci, beşinci ve altıncı fıkralar aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

(2) Özel Hukuk Kişilerinin Mülkiyetindeki Alanlar

Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılan alanlar:

- a) Öncelikle İmar Kanununun 18 inci maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak,
- b) Düzenleme ortaklık payı oranının %45' i aşması veya daha önce düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldığından dolayı ikinci kez düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılamaması halinde, parselasyon planı ile tescil harici ve belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanarak,
- c) (a) ve (b) bentleri kapsamında kamu eline geçişi sağlanamıyorsa, herhangi bir öncelik sırası olmaksızın:
- 1) İmar hakkı aktarımı yapılarak,
 - 2) 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak ya da satın alınmak, kamulaştırılmak suretiyle,

kamu mülkiyetine geçirilir.

(5) Mevcut Yapıların Bedeli

Kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda mevzuata uygun olarak yapılmış yapılar belediye veya valilikçe bedeli/enkaz bedeli ödenerek yıkılır. Parselasyon planı tescil olmuş alanlarda imar planı değişikliği sonucunda kamu hizmetlerine ayrılan alanlara isabet eden imar mevzuatına uygun yapılar ile yapı dışındaki diğer muhdesatlar belediye veya valilikçe bedeli ödenerek kaldırılır.

(6) Hibe, Bağış ve Trampa İşlemleri

Uygulama İmar planında umumi ve kamu hizmet alanına ayrılan özel mülkiyetteki alanların, kamu lehine hibe/bağış/terk yapılması ya da Hazine veya kamu mülkiyetindeki alanlarla trampa yapılması hâlinde; şahıs veya özel hukuk kişilerinden hiçbir vergi, resim, harç, ücret, döner sermaye ücreti ve herhangi bir ad altında bedel alınmaz.

MADDE 3 - İfraz ve Tevhid İşlemleri

Aynı Yönetmeliğin 7 nci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan "İkinci fıkrada" ibaresi "İkinci fıkranın (b), (c) ve (ç) bentlerinde" şeklinde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir:

(6) Plan Dışı Alanların Ayrılması

İfraz ve/veya tevhide konu olan parsel ya da parsellerin; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dışında kalan kısmı herhangi bir şart aranmaksızın ayrılabilir. Kamu mülkiyetindeki alanlar ile 5018 sayılı Kanunda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarının bulunduğu alanların tamamı plan içerisinde kalsa dahi bir kısmı herhangi bir şart aranmaksızın uygulama dışında bırakılabilir. Uygulama içerisinde

kalan kısımlar 33 üncü maddenin birinci fıkrasına göre, uygulama dışında kalan kısımlar ise taşınmazın önceki vasfıyla tescil olur.

MADDE 4 - Olağanüstü Hal Alanları

Aynı Yönetmeliğin 9 uncu maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir:

(6) Özel Durum Alanları

5/4/2023 tarihli ve 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanun kapsamında kalan alanlarda ve 38/B maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamında yapılacak parselasyon planlarında; aralarında bağlantı bulunmayan alanlar tek bir düzenleme sahasına/parselasyon planına konu edilebilir.

MADDE 5 - Düzenleme Sınırları

Aynı Yönetmeliğin 10 uncu maddesine aşağıdaki fıkra eklenmiştir:

(5) Kamu Yatırım Alanları

Kamunun mülkiyeti ile 5018 sayılı Kanunda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarının bulunduğu alanlarda düzenleme sınırı; 3194 sayılı Kanun, ilgili yönetmelikleri ve imar planlarına aykırı parsel oluşturmamak kaydıyla yukarıda sayılan koşullara bağlı olmaksızın geçirilebilir.

MADDE 6 - Mülkiyet Bilgileri Başvuruları

Aynı Yönetmeliğin 11 inci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir:

(3) Kadastro Müdürlüğü Başvuruları

Taşınmaz sahipleri, taşınmaz sahiplerinin yetkilendirdiği kişi ya da firma yetkilisi veya uygulamayı yapan idare; arazi ve arsa düzenlemesine alınacak parsellerin mülkiyet bilgilerini almak için, ilgili kadastro müdürlüğüne yazılı olarak başvurur. Düzenlemeye giren alanın sınırı ve koordinatları veya arazi ve arsa düzenlemesi yapılacak parsellerin listesi başvuru sahibi tarafından imza altına alınarak başvuru ekinde sunulur.

MADDE 7 - Düzenleme Ortaklık Payları

Aynı Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:" ibaresi "Düzenleme ortaklık payına konu alanlar;" şeklinde yeniden düzenlenmiş ve çeşitli bentler değiştirilmiştir:

Düzenleme Ortaklık Payına Konu Alanlar

b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamu tarafından hizmet verilecek kreş ve gündüz bakım evleri.

e) Bölgenin geneline hizmet veren spor alanları.

g) Kamu hizmeti için planlanan teknik altyapı ve trafo alanları.

ı) Uygulama imar planı kararlarıyla belirlenen diğer umumi ve kamu hizmet alanları.

(5) Kapanan Yolların Tescili

Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanının, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar 2644 sayılı Kanunun 21 inci maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediye veya Hazine adına tescil edilir. Bu fıkra hükümleri gereğince Belediyesi adına tescil edilecek alanlar, büyükşehir belediyesi olan yerlerde; 10/7/2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen belediyelerin görev dağılımına göre ilgili belediye adına tescil edilir.

(7) Özel Parselasyon Planları

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 maddesine göre özel parselasyon planı yapılan veya hisseli satışlar sonucu fiilen oluşan yol, çocuk bahçesi, otopark, meydan ve benzeri hizmetlere ayrılan yerler için bedelsiz terkin edilen alanların ve kesintilerin toplamının, uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payından az olması durumunda, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. Parselasyon planında yapılan kesinti miktarı ile önceki kesinti ve terklerin toplam oranı %45'i geçemez.

MADDE 8 - Düzenleme Ortaklık Payı Aşım Durumları

Aynı Yönetmeliğin 15 inci maddesinin birinci fıkrası değiştirilmiş ve yeni fıkralar eklenmiştir:

(1) Düzenleme Ortaklık Payı Karşılama Usulü

Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Ancak, düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payına konu alanların yüzde kırk beşten (%45) fazla olması veya DOP kesildiğinden dolayı ikinci kez DOP kesilememesi durumunda, 14 üncü madde de belirtilen usul ve esaslara göre düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra eksik kalan alan; düzenleme sahasındaki tescil harici alanlardan, belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki taşınmazlardan bedelsiz karşılanır.

(2) Kamulaştırma Durumları

Düzenleme ortaklık payının %45'i aşan kısımlarının kamulaştırmaya konu edilmesi halinde; 14 üncü maddedeki sıraya göre yüzde kırk beş (%45) oranında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldıktan sonra geriye kalan umumi ve kamu hizmet alanlarında, parsellerin umumi ve kamu hizmet alanlarına isabet eden kısımları, isabet eden alanları oranında kamulaştırılmak üzere umumi ve kamu hizmet alanına tahsis edilir.

MADDE 9 - Yapılaşmış Alanların Değerlendirilmesi

(1) Yapı Bulunan Parsellerde Uygulama

Düzenlemeye tabi tutulan parsellerden umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelen kısımlar hariç olmak üzere, üzerinde yapı bulunan parsellerde:

a) Düzenleme ortaklık payı kesildikten sonra asgari imar parseli şartlarının sağlanamadığı hallerde, Belediye/Valilik mülkiyetindeki alanlardan veya Hazine taşınmazlarından tahsis yapılmak suretiyle hisselendirilerek parselasyon planı yapılır.

b) Belediye/Valilik veya Hazine taşınmazı bulunmaması ya da yeterli gelmemesi durumunda, parselasyon planı yapımı sırasında; üzerindeki yapılar dolayısıyla düzenleme ortaklık payının tamamının ya da bir kısmının alınmadığı ve asgari imar parseli şartlarının sağlanabildiği hallerde, yasalara uygun olarak inşaa edilmiş mevcut

yapı nedeniyle kesinti yapılamayan parselde denk gelen miktarı bedele dönüştürmek suretiyle parselasyon planı yapılabilir.

MADDE 10-17 - Diğer Teknik Düzenlemeler

[Bu maddeler çeşitli teknik düzenlemeleri içermektedir]

YEDİNCİ BÖLÜM - İMAR HAKKI AKTARIMI

MADDE 38/A - İmar Hakkı Aktarımına Konu Alanlar

(1) Aktarım Yapılabilecek Durumlar

5 inci madde hükümleri uygulanmak kaydıyla uygulama imar planı veya plan hükmü ile imar hakkı aktarımı yapılabilir. Bu koşulları sağlayan aktarım işlemlerinde:

- a)** 10/7/2019 tarihinden önce 3194 sayılı Kanunun 18 inci madde uygulaması sonucu kamu ortaklık payı (KOP) olarak oluşmuş alanlarda,
- b)** Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamayan umumi ve kamu hizmet alanlarında,
- c)** Parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda, imar planı değişikliği ve/veya imar planı revizyonları ile umumi ve kamu hizmet alanlarına ayrılan ve ikinci kez DOP kesintisi yapılamaması nedeniyle kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda,
- ç)** 3194 sayılı Kanunun 15 inci maddesine göre yapılan uygulamalar nedeniyle, tamamı ya da bir kısmı özel mülkiyette kalan umumi ve kamu hizmet alanlarında,
- d)** İmar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alanında kalan ve çevresindeki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle tek başına arazi ve arsa düzenlemesinin uygulama kabiliyeti kalmayan parsellerde,

aktarımı yapacak ilgili idare veya kurumun il bazında yetki alanı içerisinde imar hakkı aktarımı yapılabilir.

MADDE 38/B - İmar Hakkı Aktarımının Yapılması

(1) Aktarım Usul ve Esasları

İmar hakkı aktarımı uygulama imar planı veya plan hükmü ile aşağıdaki usul ve esaslara göre yapılır:

- a)** Aktarma işlemi, alıcı ve verici parselin değer tespitleri üzerinden yapılır.
- b)** Planlı alanlarda alıcı parselin emsale esas inşaat alanının %30'unu geçmemek üzere imar planı/plan hükmü ile belirlenmiş oranlar kadar artırılabilir.
- c)** Alıcı parselin metrekare birim değeri verici parselin metrekare birim değerinden fazla olamaz.

MADDE 38/C - İmar Hakkı Aktarımında Değer Tespiti

(1) Değer Tespit Usulleri

Değer tespitinde aşağıda belirtilen usul ve esaslara uyulur:

- a)** İmar hakkı aktarımı öncesinde alıcı ve verici parselin değer tespiti yapılır.
- b)** Verici parselin değer tespitinde, parselin verilemeyen imar hakkının değeri gözetilir.
- c)** 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş lisanslı en az iki gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen değerlerin ortalamasından az olmamak kaydıyla idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu tarafından, 2942 sayılı Kanunun 11 inci maddesindeki bedel tespit esaslarına göre belirlenir.

MADDE 18-22 - Son Hükümler

MADDE 21 - Yürürlük

Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 22 - Yürütme

Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

Bu yönetmelik 11 Eylül 2025 tarihinde Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.