



## İMAR PROGRAMI VE PARSELASYON



İMAR PROGRAMI	PARSELASYON VE TAPU TESCİLİ					
	ARAZI VE ARSA DÜZENLEMESİ YAPIMI (Planda veya idarece belirlenen etaplara göre)	ARAZI VE ARSA DÜZENLEMESİ ONAYI	DUYURU, ASKI, İTİRAZ	İTİRAZLARIN İNCELENMESİ VE KARAR	KESİNLEŞME VE TAPU KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNE GÖNDERME	TAPU TESCİLİ
İMAR PROGRAMI ONAYI						
İLGİLİ İDARE	İLGİLİ İDARE	İLGİLİ İDARE	İLGİLİ İDARE	İLGİLİ İDARE	İLGİLİ İDARE	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
İLGİLİ KAMU KURULUŞLARI	*İHALE YOLU İLE *KENDİ ELEMANI İLE	*BELEDİYE ENCÜMENİ / İL ENCÜMENİ KARARI		*BELEDİYE ENCÜMENİ / İL ENCÜMENİ KARARI		
*BELEDİYE MECLİS KARARI / İL GENEL MECLİSİ KARARI			İLGİLİLER			
3 AY	PROGRAMDA BELİRTİLEN	30 GÜN	30 GÜN	30 GÜN		

1



## İMAR PROGRAMI



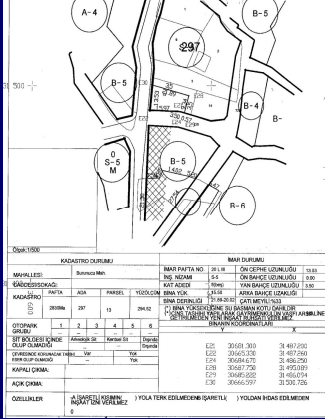
### AMAÇ

- Plan kararlarını uygulamak
- Planın belirlenen süreler içinde hayata geçmesini sağlamak
- Mülk sahiplerinin taşınmazları üzerinde süresiz olarak kısıtlama getirmemek
- İdareler arası eşgüdüm sağlamak
- Yatırımcı kamu kurum ve kuruluşlarının yatırımlarında plana uygunluğu sağlamak
- Finans kaynakları oluşturmak
- Plan uygulamasında etaplama sağlamak

2



# ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ



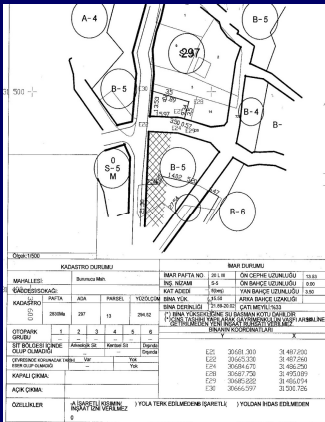
## AMAÇ

- Plan kararlarını uygulamak
- İmar planında kamu hizmet ve tesis alanları için ayrılmış yerlerin kamu eline geçişini sağlamak
- İmar planı hükümlerine uygun imar parselleri oluşturmak
- İmar planı ile oluşan kentsel değerini kamuya dönüşünü sağlamak

3

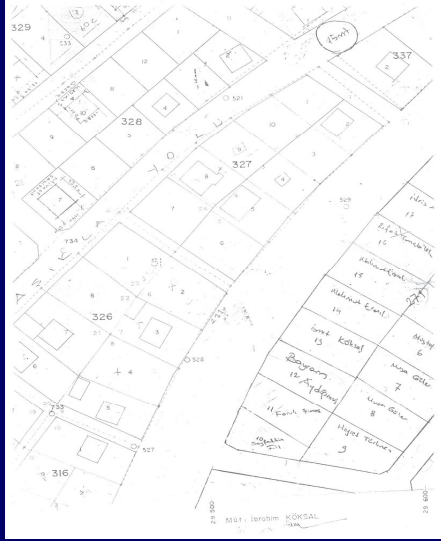


# ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ



- Arazi ve arsa düzenlemesi yapılan alanlarda ifraz ve tevhit işlemlerinin yapılması gerekir. İfraz ve tevhit işlemleri, arazi ve arsa düzenlemesi işlemi yerine geçecek bir işlem değildir. İfraz ve tevhit 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi yapılarak imar parseli oluşturulmuş alanlarda uygulanmaktadır.

4



5



## DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI

➤ Belediyelerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “DOP” olarak düşülebilir.

➤ Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin % 40’ını geçemez.

6



## DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA KONU KULLANIMLAR



### Tescile konu olmayan kullanımlar

- Park, yeşil saha
- Çocuk bahçesi
- Yol,
- meydan,
- Otopark

### Tescile konu kullanımlar

- İbadet Yeri
  - Karakol
  - İlk ve Ortaöğretim kurumları

7



## DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI



- DOP en fazla % 40 tır.
- İmar parsellerin dağıtımında aynı yerden yer gösterilmesi, mümkün olduğunca hisselendirilmemesi ve eşdeğer alan ayrılması gerekir.
- DOP'un plan bütününde hesaplanması, etaplamalarda aynı oranların elde edilmesi ve herkesten eşit şekilde alınması amaçlanmalıdır

8



## DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI



- **%40 dan fazla çıkan miktar kamulaştırma yolu ile karşılanır.**
- **Belediye ödeyeceği kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin muvafakati halinde kamulaştırılması gereken alana karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediyeye (veya hazineye) ait sahalardan yer verebilir.**

9



## DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI



- **Daha önce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış olan arazi ve arsalardan ikinci defa düzenleme ortaklık payı kesilmesi mümkün değildir.**
- **Ancak taşınmaz mal sahiplerinin talebi üzerine mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerin düzenlemeye dahil edilmeleri durumunda, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 40'a tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınması mümkündür.**

10

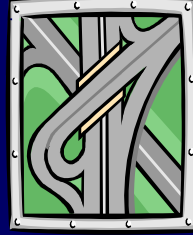


## BEDELSİZ TERK



İmar planlarında;

- meydan, yol, otopark
- park, yeşil saha,
- toplu taşıma istasyonu
- terminal gibi



umumi hizmetlere ayrılmış hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir.