

İMAR KANUNUNUN EK 7 NCİ MADDESİNİN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM Başlangıç Hükümleri

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Yönetmeliğin amacı;

a) Alan, sınır, hisse düzeltimi yapılamaması nedeniyle zamanla sicili ile zemini uyumsuz hâle gelen, imar uygulama hatalarının varlığı tespit edilmesine rağmen bu hataların düzeltilmediği, haricî bölünmeye tabi tutulup tescili sağlanamayan ve/veya zamanla farklı nedenlerle fiilî kullanıcısı ile maliki farklılaşmış parseller gibi konu çeşitliği ve taraf fazlalığı bulunan ve münferit davalar ile çözümü mümkün olmayan taşınmazlardan 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun ek 7 nci maddesi kapsamında uygulama yapılması gerekenlerin sınır ve koordinatlarının belirlenmesinde,

b) Belirlenen alanlarda; her türlü iyileştirme, yenileme, dönüşüm, kamulaştırma ve benzeri uygulamaların yapılmasında,

c) İlgililere tebliğ edilmek üzere, mülkiyete ilişkin hisse hatalarının, parsellerin yüzölçümü ve sınır düzenlemelerinin ve imar uygulaması gören alanlarda dağıtım ve alan hatalarının doğru miktar üzerinden resen düzeltilmesinde,

ç) Kamulaştırma, trampa ve benzeri yollarla edinilen taşınmazların, Hazinesin özel mülkiyetindeki veya özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki veya ihtiyaç duyulması hâlinde belirlenen alan dışında olup Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazların, uygulamalar kapsamında değerlendirilmek ve trampa yoluyla yapılacak kamulaştırmalarda kullanılmak üzere tespitinde ve temininde,

d) Üçüncü kişilere devir ve temlik gereken taşınmazlarla ilgili iş ve işlemler ile tapudaki işlemlerin yürütülmesinde,

e) İlgili alanlarda her tür ölçekteki imar planı ve imar uygulamaları ile hak sahibine devir ve benzeri işlemlerde,

uygulanacak usul ve esasları belirlemektir.

Dayanak

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun ek 7 nci maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3- (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Alan: Tapuda tescilli parsellerin yüzölçümlerini,
b) Bakan: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanını,
c) Bakanlık: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığını,
ç) Belediye: Büyükşehir belediyesi ya da il, ilçe veya belde belediyesini,
d) Çizelge: Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak sınırlandırma, ölçü ve tutanak tanzim işleri tamamlandıktan sonra düzenlenecek EK-2'de yer alan çizelgeyi,

e) Geçici parsel numarası: Uygulama alanı içerisindeki, tapuda tescilli her parsel için ayrı ayrı olmak üzere, parsel içerisinde harici bölünme sonucu oluşan parçalar için; tapuda tescilli parselin numarasının paya ve 1'den itibaren başlayan numaranın paydaya yazılmak suretiyle verilecek numarayı,

f) Harici bölünme: Uygulama alanı içerisindeki, tapuda tescilli parsellerin zeminde tapu maliki/malikleri ya da tapu maliki/malikleri dışındaki fiili kullanıcıları ve/veya yapı ve tesislerin sahipleri tarafından tapu dışı yollarla bölünmesini,

g) Hisse: Tapuda tescilli hisseli parsellerin hissedarlarının paylarını,

ğ) İmar uygulama hataları: İlgili idarelerce yapılmış olan imar uygulamalarında karşılaşılan ancak imar mevzuatınca düzeltilemeyen hataları,

h) Kadastro müdürlüğü: Uygulama alanı yetkisi dâhilinde olan kadastro müdürlüğünü,

ı) Kamulaştırma: Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak uygulamalarda gerekli olan satış, devir veya trampa için ihtiyaç duyulması halinde, uygulayıcı kuruluşça 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerince yapılacak kamulaştırmayı,

i) Malik: Tapuda kayıtlı parsellerin sahibini/sahiplerini,

j) Milli emlak birimi: İlgisine göre milli emlak şefliği/emlak müdürlüğü/milli emlak müdürlüğünü,

k) Muhdesat: Taşınmaz üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait yapı ve tesisleri,

l) Sınır: Tapuda tescilli parsellerin sınırlarını,

m) Talepçi idare: Belediye, il özel idaresi veya ilgili diğer kamu kurum ve kuruluşlarını,

n) Tapu müdürlüğü: Uygulama alanı yetkisi dâhilinde olan tapu müdürlüğünü,

o) Tarım ve orman birimi: İlgisine göre il/ilçe tarım ve orman müdürlüğünü,

ö) Teknik ekip: Çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğünden bir personel, kadastro müdürlüğünden biri kontrol mühendisi olmak üzere iki teknik personel, milli emlak biriminden bir personel, belediyeden ve belediye dışındaki talepçi idareden birer personel ile uygulama yapılacak mahallenin/köyün muhtarı ve iki azasından oluşturulan ekibi,

p) Teknik rapor: Teknik ekip tarafından tanzim edilecek olan, bu Yönetmelik kapsamında uygulama yapılmasının gerekçelerini ve uygulamanın ne şekilde yapılması gerektiğini açıklayan raporu,

r) Transfer alanı: Uygulama alanının bulunduğu köy veya mahallenin kadastro çalışma alanı sınırı içinde ancak uygulama alanı dışındaki Hazinenin ya da belediye/il özel idaresinin özel mülkiyetindeki veya özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar ile uygulama alanının bulunduğu köy ve mahallenin kadastro çalışma alanı sınırı içerisindeki taşınmazlara ilave olarak ihtiyaç duyulması hâlinde, öncelikle komşu köy veya mahalle birimlerindeki özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazların ve Hazinenin ya da il özel idaresinin özel mülkiyetindeki taşınmazların bulunduğu alanları,

s) Tutanak: Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak sınırlandırma ve ölçü sonrasında tapuda tescilli her parsel için teknik ekip tarafından düzenlenecek EK-1'de yer alan tutanağı,

ş) Uygulama: Bu Yönetmelik esasları çerçevesinde yapılacak uygulamayı,

t) Uygulama alanı: Bu Yönetmelik esasları çerçevesinde uygulama yapılmak üzere teknik rapor ve kroki ile sınırları ve koordinatları belirlenen sahayı,

u) Uygulayıcı kuruluş: Uygulama alanı yetkisi dâhilinde olan çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğünü, ifade eder.

(2) Bu Yönetmelikte geçen diğer ifadeler ilgili mevzuattaki anlam ve kapsama sahiptir.

İKİNCİ BÖLÜM

Uygulama Alanı ve İşlemleri

Uygulama alanının sınır ve koordinatlarının belirlenmesi

MADDE 4- (1) Bu Yönetmelik kapsamında uygulama yapılması için talepçi idare tarafından uygulayıcı kuruluş talepte bulunulması akabinde, uygulayıcı kuruluşça Valilik onayı alınmak suretiyle teknik ekip kurulması sağlanır.

(2) Teknik ekip çalışmalarına, talep etmeleri halinde; tarım ve orman il/ilçe müdürlüğü, devlet su işleri bölge müdürlüğü, vakıflar bölge müdürlüğü, kültür varlıklarını koruma bölge kurulu müdürlüğü, il afet ve acil durum müdürlüğü ile ilgisi bulunan diğer idarelerin temsilcileri gözlemci olarak katılabilir. Teknik ekip görevlileri, 21/6/1987 tarihli ve 3402 sayılı Kadastro Kanununun 3 üncü maddesinin yedinci ve sekizinci fıkralarında yer alan kısıtlılığa tabidir.

(3) Teknik ekibin görevi, aşağıda sayılan iş ve işlemleri gerçekleştirmek suretiyle konu ile ilgili inceleme yapmaktır. Teknik ekip, bu Yönetmelik kapsamında aşağıdaki iş ve işlemleri yerine getirir:

a) Uygulama yapılacak sahaya dair teknik rapor ve ekinde uygulama alanını gösterir kroki ile sınırları ve koordinatları gösterir çizelge tanzim eder.

b) Uygulama alanı sınırları içinde, evvelce yapılan tapulama veya kadastro çalışmaları sırasında tespit dışı bırakılmış olan yerleri belirler.

c) Uygulama alanı sınırları içerisinde; 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasına göre Hazine adına orman sınırları dışına çıkarılan yerler, Orman Kanununun ek 16 ncı maddesi kapsamındaki yerler, tarım ve orman birimleri ve milli emlak birimlerince uygun görülen yerler dahil edilir. Tahdidi/kadastro yapılmış ya da henüz yapılmamış olan orman alanları, Tarım ve Orman Bakanlığı enstitüleri tarafından tarımsal araştırma ve geliştirme faaliyetlerinde kullanılan, mülkiyeti Hazine/Tarım ve Orman Bakanlığına ait Tarımsal Ar-Ge alanları ile kıyıda kalan yerler uygulama alanına dahil edilmez.

ç) Uygulama alanı içerisinde, kadastro müdürlüğünce, cinsi tarımsal nitelik taşıyan taşınmazlar için ilgili il özel idaresine/belediyeye, nazım, stratejik, mevzi, uygulama imar planı gibi imar planı kapsamında kalıp kalmadığı sorulur. İmar planı kapsamında kalmakta ise ilgili tarım ve orman birimlerine planda kullanım amacının tarım dışı olup olmadığı yazılı olarak sorulur. Cevabi yazılarda, taşınmazın imar planı kapsamında kaldığı ve planda kullanım amacının tarım dışı olduğunun bildirilmesi halinde, teknik ekip tarafından bu alanlar uygulama alanına dahil edilir.

d) Transfer alanı olarak; uygulama alanının bulunduğu köy veya mahallenin kadastro çalışma alanı sınırı içinde ancak uygulama alanı dışındaki Hazinenin ya da belediye/il özel idaresinin özel mülkiyetindeki veya özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlara ihtiyaç duyulması halinde, bu taşınmazları belirler ve koordinatlı krokisi ile teknik raporunu düzenler.

e) Transfer alanı olarak; uygulama alanının bulunduğu köy ve mahallenin kadastro çalışma alanı sınırı içerisindeki taşınmazlara ilave olarak ihtiyaç duyulması hâlinde, öncelikle komşu köy veya mahalle birimlerindeki özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazları ve Hazinenin ya da il özel idaresinin özel mülkiyetindeki taşınmazları belirlemek suretiyle bu alanların koordinatlı krokisi ile teknik raporunu düzenler.

f) Uygulama alanı sınırı içerisindeki tapuda kayıtlı taşınmazların zeminde harici bölünmeler suretiyle oluşan yeni parselleri, bu parseller üzerinde tapuda kayıtlı niteliği ve muhdesatı dışında, haricen tesis edilmiş yapı ve tesislerin vasıfları, bu yapı ve tesislerin sahipleri ile parsellerin kullanıcılarını belirlemek suretiyle bu yerlerin ölçme, harita ve yer gösterme çalışmalarını yapar.

(4) Teknik ekip tarafından üçüncü fıkra da belirtilen hususlar gerçekleştirildikten sonra aşağıdaki usule göre işlem yapılır:

a) Teknik ekip tarafından tanzim edilen teknik raporlar ve koordinatlı krokiler, uygulayıcı kuruluşa teslim edilir.

b) Bu Yönetmelik kapsamında uygulama yapılması gereken alan ile varsa uygulama alanı dışındaki transfer alanlarına ilişkin olarak tanzim edilen teknik raporlar ve koordinatlı krokiler, uygulayıcı kuruluş tarafından Bakanlık Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne gönderilir.

c) Uygulama ve transfer alanlarının sınır ve koordinatları, İmar Kanununun ek 7 nci maddesine göre belirlenir.

Uygulama işlemleri

MADDE 5- (1) Uygulama alanının belirlenmesine ilişkin Cumhurbaşkanlığı Kararının Resmî Gazete’de yayımlanması akabinde bu Karar, Bakanlık Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce uygulayıcı kuruluşa intikal ettirilir. Uygulayıcı kuruluşun tapu müdürlüğüne yazılı talebi üzerine tapu müdürlüğünce, uygulama sahası içerisinde kalan tapuda tescilli taşınmazların kayıtlı olduğu tapu kütüğünün beyanlar hanesinde “3194 sayılı İmar Kanununun Ek 7 nci maddesi kapsamında uygulamaya tabidir” şeklinde belirtme yapılır.

(2) Uygulama alanında kadastro müdürlüğünce;

a) Orman Kanununun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (B) bendi kapsamındaki alanlardan kullanım kadastro yapılmamış olanlarının kadastro, Kadastro Kanununun ek 4 üncü maddesi kapsamında,

b) Tespit dışı kalan yerlerin kadastro Kadastro Kanununun geçici 8 inci maddesi veya idari yoldan tescili Kadastro Kanununun 22 nci maddesinin dördüncü fıkrası kapsamında,

c) Uygulama alanı bitişğinde orman varsa ve orman haritasına yönelik teknik yönden düzeltme yapılacaksa bu işlemler Kadastro Kanununun 4 üncü maddesinin on üçüncü fıkrası kapsamında,

ç) Uygulama alanı bütünü itibarıyla kadastro güncelleme veya sayısallaştırma çalışmaları yapılması gereken yerlerin bu çalışmaları, Kadastro Kanununun 22 nci veya ek 1 inci maddesi kapsamında,

öncelikle ve ivedilikle yapılır.

(3) Kadastro güncelleme çalışmaları yapılmasına ihtiyaç bulunmayan uygulama alanlarında mülkiyete ilişkin hisse hataları tapu müdürlüğünce düzeltilir ve ilgililerine tebliğ edilir.

(4) Uygulama alanı bütünü itibarıyla kadastro güncelleme veya sayısallaştırma çalışmaları daha önce yapılmış olan veya daha önce yapılmamış olmakla birlikte bu çalışmaya ihtiyaç bulunmayan Kadastro Kanununun 41 inci maddesi kapsamındaki parsellerin yüzölçümü ve sınır düzenlemeleri, kadastro müdürlüğünce resen yapılır. Müteakiben bu parsellerin yüzölçümü ve sınır düzenlemeleri tapuya tescili için gönderilir ve fenni belgelerinde gerekli işlemler yapılarak ilgililerine tebliğ edilir.

(5) Kadastro müdürlüğünce uygulama alanı içerisinde bulunan parsellerin davalı olup olmadığı hususu yazılı olarak ilgili mahkemelere sorulur. Kadastro müdürlüğü tarafından, uygulama alanında teknik ekipçe ölçü ve tespit çalışmalarına hangi tarihte başlanacağı hususu; Bakanlığın, Tarım ve Orman Bakanlığının, Milli Emlak Genel Müdürlüğünün, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğünün, Vakıflar Genel Müdürlüğünün ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının taşra birimleri ile mahallin en büyük mülki idare amirine, ilgili belediyeye, il özel idaresine ve tapu müdürlüğüne bildirilir. Ayrıca, uygulama alanında İmar Kanununun ek 7 nci maddesi kapsamındaki harici yapı ve tesislerin belirlenip ölçüleceği ve sahiplerinin belirleneceğine yönelik çalışma yapılacağı, çalışmaya hangi tarihte ve nerede başlanılacağı hususu, 3 gün önceden ilgili belediye ve muhtarlıkta mutad vasıtalarla duyuru yapılması sağlanır.

(6) Teknik ekip tarafından, bu uygulama alanı içerisindeki taşınmazların tapu kayıt bilgileri ilgili tapu müdürlüğünden, pafta örnekleri ise ilgili kadastro müdürlüğünden temin edilir ve çalışmalara tayin edilen günde başlanır.

(7) Teknik ekip tarafından, davalı olmayan parsellerden, zeminde tapuda tescilli parsellerin üzerinde haricen oluşan sınırlara göre oluşan parsellerin sınırları belirlenir. Bu parsellerin ayrı birer yeni parsel numarası altında fiili zemin durumuna göre sınırlandırma ve ölçüsü yapılır. İlgili tarım ve orman birimince, uygulama alanındaki taşınmazlardan, harici bölünmeyle 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine göre tarımsal nitelikte bölünemez büyüklüğün altında olduğu bildirilen yeni parseller ölçü krokisinde ve pafta örneğinde kesik çizgiler ile gösterilir. Tarımsal alanlarda yapılacak ifraz ve hisselendirme işlemleri Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu hükümlerine tabidir.

(8) Bu parseller üzerindeki, tapuda kayıtlı cinsi ve muhdesatı dışında, 10/7/2019 tarihinden önce olmak üzere, harici bölünmeler suretiyle fiili kullanıcıları belirlenir. Haricen tesis edilmiş yapı ve tesisler ölçülmek suretiyle bu yapı ve tesislerin resmi belgeye dayalı olarak sahipleri belirlenir. 10/7/2019 tarihi ve sonrasındaki fiili kullanıcıları belirlenmez. Tesis edilmiş olan yapı ve tesisler ölçülmez ve uygulama dışı tutulur. Bu husus, tutanakta etraflıca açıklanır. Tarımsal nitelikli taşınmazlardaki, Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 20 nci maddesi kapsamında tarım ve orman birimince bildirilen izinsiz yapı ve tesisler, düzenlenecek tutanak ve çizelgede belirtilir.

(9) Mahkemelerden alınan bilgilere göre davalı olan parsellerin davalı olduğu hususu tutanakta belirtilir. Ayrıca, tutanağın sağ üst kısmında kırmızı renkle mahkeme adı ve dava dosya numarası yazılır.

(10) Uygulama alanındaki tapuda tescilli parseller için üzerinde haricen oluşan her parsel, pay/paydalı geçici parsel numarası verilmek ve haricen edinime yönelik varsa harici satış ve benzeri belgeler eklenmek suretiyle gerekçesi ayrıntılı şekilde açıklanan ayrı birer EK-1'de yer alan tutanak tanzim edilir. Yapı ve tesislere dair resmi belgeler tutanağa eklenir ve sınırlandırılarak ölçülen ve ölçü krokisi düzenlenen yeni parsellerin sınırları ile yapı ve tesisler pafta örneğinin üzerine kırmızı renkle çizimlenir. Bu çalışma sonucunda EK-2'de yer alan çizelge düzenlenir.

(11) Çizelgede, tapuda tescilli ili, ilçesi, beldesi, mahallesi, ada/parsel numarası, niteliği, yüzölçümü, maliki/malikleri, aynı ve şahsi tüm hak, yükümlülük ve mükellefiyetleri ile birlikte, üzerinde harici oluşan parsellerin geçici parsel numarası, yüzölçümü, kullanıcı/yapı ve tesis sahibi, yapı ve tesisin niteliği ve hangi tarihte tesis edildiği bilgileri gösterilir. Teknik ekip tarafından

düzenlenen tutanaklar, çizelgeler, ölçü krokisi ve karneleri, harici bölünmelerin ölçüleri ile yapı ve tesislerin çizimlendiği pafta örnekleri ekip görevlilerince imzalanır. Bu belgeler ile pafta örnekleri, kadaströ müdürlüğünce uygulayıcı kuruluşa teslim tutanağı ile teslim edilir.

Uygulama alanında ilgili kurumlarca yapılacak iş ve işlemler

MADDE 6- (1) Transfer alanı olarak uygulama alanının bulunduğu köy veya mahallenin kadaströ çalışma alanı sınırı içinde ancak uygulama alanı dışındaki Hazinesinin ya da belediye/il özel idaresinin özel mülkiyetindeki veya özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar ile uygulama alanının bulunduğu köy ve mahallenin kadaströ çalışma alanı sınırı içerisindeki taşınmazlara ilave olarak ihtiyaç duyulması üzerine uygulama alanının bulunduğu köy veya mahallenin dışındaki köy veya mahalle birimlerinde özel mülkiyete konu olabilecek Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazlar ve Hazinesinin ya da il özel idaresinin özel mülkiyetindeki taşınmazlarda uygulayıcı kuruluş tarafından trampa ve kamulaştırma işlemleri akabinde imar planı ve uygulaması yapılır.

(2) Uygulama alanındaki taşınmazların satış işlemleri, Bakanlık Milli Emlak Genel Müdürlüğü ya da Bakanlık Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından yapılır.

(3) Birinci ve ikinci fıkralarda sayılan iş ve işlemler tamamlandığında bu idarelerin kadaströ müdürlüğüne talebi üzerine tapudaki tescil işlemlerinin yapılması sağlanır.

Giderler

MADDE 7- (1) Harcırah ödemeleri, 10/2/1954 tarihli ve 6245 sayılı Harcırah Kanunu hükümlerine göre yapılır.

(2) Bu Yönetmelik kapsamındaki çalışmalarla ilgili personel, araç gereç ve donanım ile her türlü cari giderler, ilgili kurumların kendi bütçesinden karşılanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Son Hükümler

Yürürlük

MADDE 8- (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 9- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

Ekleri için tıklayınız.