



Sayı : E-32381507-170.03.02-19251450
Konu : GES ve Mevzi İmar Uygulamaları Hk.

30.01.2026

DAĞITIM YERLERİNE

Bilindiği üzere; 10.07.2019 tarihli Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununda yapılan değişiklik ile 3194 sayılı İmar Kanununun "İfraz ve Tevhit" başlıklı 15. maddesinin birinci fıkrasına "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır." hükmü eklenerek, imar planı bulunan alanlarda bu plana uygun olarak öncelikle parselasyon planı yapılması gerektiği ifade edilmiş, maddenin ikinci fıkrasına eklenen "İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tehvit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir." hükmü ile ifraz ve tehvit işlemlerinin ancak parselasyon planları tamamlanmış alanlarda yapılabileceği, parselasyon planları tamamlanmayan yerlerde ifraz ve tehvit işleminin yapılamayacağı hükmü altına alınmıştır.

Ayrıca anılan Kanunun 15. maddesinin 3. fıkrasına söz konusu hükümlere ilişkin bazı istisnalar getirilmiş ve Kanunda yapılan değişikliklere istinaden Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik yayımlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun **İfraz ve Tehvit** başlıklı 15. maddesinde;

"*(Değişik fikra: 4/7/2019-7181/8 md.) İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.*

(Değişik fikra: 4/7/2019-7181/8 md.) İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tehvit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.

(Ek fikra: 4/7/2019-7181/8 md.) Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tehvit işleminin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır.

10/12/2003 tarihli ve 5018 sayılı Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezî yönetim kapsamındaki kamu idarelerinin yetkisi içindeki kamu yatırımlarında veya kamu mülkiyetine ait alanlarda, parselasyon planının tatbiki mümkün olmayan meskûn alanlar ile koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ve büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan hükümlerde belirtilen şartlar aranmaz.

...." hükümleri yer almaktadır.

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin "İfraz ve tehvit işleri" başlıklı 7. maddesinde;

"*(1) İmar planı bulunan alanlarda, İmar Kanununun 15. ve 16. maddelerine göre ifraz ve tehvit işlemleri, ikinci fikradaki istisnalar dışında ancak parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda, parsel maliklerinin tümünüň muvafakati ile uygulama imar planlarına uygun olarak yapılabilir.*

(2) İstisnalar şunlardır:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 28DAB9C0-8E54-4D99-B082-4E3F3FA96553

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etilk Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1A Keçiören / ANKARA

Bilgi için:Hüseyin AYDO AN

Tel: 0312 551 41 12 Faks: 0312 413 64 02

ube Müdürü V.

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : kadastrodb@tkgm.hs01.kep.tr





a) Çok sayıda, imar ada ve parseli ile sosyal donatı alanlarının oluşturulması gibi parselasyon nitelikli imar uygulamaları hariç olmak üzere; kamu mülkiyetindeki alanlar ile Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımları.

b) Düzenleme alanının büyük bir kısmı yapılaşmış olsa dahi, öncelikle parselasyon planının yapılması esas olmakla birlikte, zemindeki fiili durumdan dolayı İmar Kanununun 18 inci maddesinin uygulanmasının teknik olarak mümkün olmadığı durumlar.

c) Koruma amaçlı imar planı bulunup da, içerisinde bulunan yapılar, parsel cepheleri, minimum parsel büyüklükleri, çekme mesafeleri, tescilli yapılar ve benzeri teknik nedenlerle parselasyon planının tatbikinin mümkün olmadığı durumlar.

ç) Büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımları.

(3) İkinci fikrada belirtilen istisnai durumlarda, ifraz ve tevhit işlemleri yoluyla imar uygulaması yapılabilmesi için parselasyon planı yapılamamasının gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanması ve bu durumun belediye encümen kararı, il idare kurulu kararı veya ilgili idare onayında belirtilmesi gerekmektedir."

hükümleri yer almaktadır.

Mezkûr mevzuat hükümlerine göre; 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan ve ilk defa imar uygulaması yapılacak alanlarda, ifraz, tevhit ve yola terk gibi uygulamalarla imar parseli oluşturulmaması, Kanunun 15. maddesinin 3. fıkrası ve Yönetmeliğin 7. maddesinin 2. fıkrasında belirtilen istisnalar dışında öncelikle İmar Kanununun 18. maddesine (parselasyon planı) göre uygulama yapılması gerekmektedir.

Bu doğrultuda, Kanun ve Yönetmelik hükümlerinde belirtilen istisnalar kapsamında kaldığı değerlendirilerek Kanunun 15. ve 16. maddelerine istinaden uygulama yapılacak olması hâlinde de parselasyon planı yapılamamasının gerekçelerinin ayrıntılı olarak açıklanması ve teknik rapor hazırlanarak bu durumun encümen kararı/il idare kurulu kararında belirtilmesi gerekmektedir. Bu kapsamında 2025/4 sayılı Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesinde gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Ancak uygulamada görülen aksaklıların giderilmesi açısından bazı hususlara açıklık getirilmesi hasıl olmuştur.

Mezkûr Kanun ve Yönetmelik kapsamında istisnai durumlar içerisinde sayılmayan ancak uygulamaya bakıldığından komşu parseller ile plan kapsamında bir bağı ve bağlantısı bulunmayan ve farklı oranlarda DOP kesintisine neden olmayacağı, güneş enerji santrali ve sosyal, teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan mevzi imar planı dâhilindeki parsellerdeki işlemlerin, yukarıda belirtildiği üzere mevzuat hükümlerince, başkaca bir parselin plan kapsamında DOP kesintisini etkilemediği, mevzi imar planı kapsamında kesintilerin yapıldığı gibi hususların ayrıntılı olarak açıklanması ve teknik rapor hazırlanarak bu durumun encümen kararı/il idare kurulu kararında belirtilmesi durumunda, İmar Kanununun 15. ve 16. maddelerine göre teknik kontrollerin yapılabileceği şeklinde mütalaa edilmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Hakan GEDİKİLİ
Genel Müdür

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 28DAB9C0-8E54-4D99-B082-4E3F3FA96553

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etilk Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1A Keçiören / ANKARA
Tel: 0312 551 41 12 Faks: 0312 413 64 02
www.tkgm.gov.tr
KEP Adresi : kadastrodb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Hüseyin AYDO AN
ube Müdürü V.





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ü
Kadastro Dairesi Ba kanlı 1



Dağıtım:
Bölge Müdürlüklerine

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 28DAB9C0-8E54-4D99-B082-4E3F3FA96553

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Etilk Hizmet Binası Ayvalı Mahallesi Afra Cad.No:1A Keçiören / ANKARA

Bilgi için: Hüseyin AYDO AN

Tel: 0312 551 41 12 Faks: 0312 413 64 02

ube Müdürü V.

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : kadastrodb@tkgm.hs01.kep.tr

