



Ayırma (İfraz)

Yasal düzenlemelerde ve bilim kişilerince; “*Tapu kütüğünde tek parsel olarak yazılı bulunan bir taşınmazın, birden çok parçaya ayrılması ve ayrılan parçaların ayrı parseller olarak tapu kütüğünde ayrı sayfalara yazımlarının yapılması işlemidir.*” biçiminde tanımlanmaktadır. Genel tanım böyle yapılmakla birlikte, ayırma işlemlerinin birçoğunda birden çok parselin oluşması söz konusu değildir. Örneğin; ayırma işlemlerinden biri olan yola bırakma (*yola terk*) uygulamalarında, yalnızca parselin yüzölçümünden kamuya bırakılan bölümün düşümü yapılmakta; parselin parçalara ayrılması yoluyla birden çok parsel oluşturulmuş olmamaktadır. Böyle bir durumda, ayırma işlemine konu edilen parselin tapu kütük sayfasının kapatılması ve ayırma sonucu oluşan parçaların tapu kütüğünde yeni ve ayrı sayfalara yazımının yapılması da söz konusu değildir. Birçoğunun bu ve buna benzer biçimlerde gerçekleşiyor olması nedeniyle, ayırma işleminin; “*yasal düzenlemeler çerçevesinde kullanıma ve isteğe uygun parsel alanını elde etmek amacıyla bir ya da birkaç parselin arıtılması ve/veya bölümlenmesi*” olarak tanımlanmasının daha uygun olacağı kanısındayız.

İmar Kanunu’nun 15 ve 16. maddelerinde düzenlenmiş olan ayırma işlemi ancak taşınmaz sahiplerinin isteği üzerine yapılabilir. Belediye ve komşu alanları içinde belediye encümeni, belediye ve komşu alanları dışında il özel yönetimi onayından sonra ayırma işlemi ile oluşan yeni duruma göre tapu kütüğüne yazımlar yapılır.

İmar Kanunu’nun 15 ve 16. maddeleri çerçevesinde yapılan ayırma işleminin; “*imar uygulaması niteliğindeki ayırma*” ve “*imar uygulaması niteliğinde olmayan ayırma*” olmak üzere iki türü vardır.

İmar uygulaması (*parselasyon*) niteliğindeki ayırma; yol, yeşil alan, meydan, park ve otopark gibi genel hizmetler için ayrılan yerleri içeren ayırmalardır. Bu ayırma işlemi sonucunda konut alanlarına denk gelen yeni parseller imar parseli, başka bir deyişle “*arsa*” niteliğini kazanırlar. Ancak, ayırma yapılan parselden oluşan ve konut alanlarına denk gelmeyen parçalar, “*arsa*” niteliğini kazanamazlar. Örneğin; imar planına göre bir bölümü yola, öteki bölümü yeşil alana denk gelen bir parselde, imar uygulaması öncesinde yolun işler duruma getirilmesine yönelik ayırma yapıldığında, yola giden bölümden geriye kalan ve yeşil alana denk gelen bölüm “*arsa*” niteliğini kazanmaz.

İmar uygulaması (*parselasyon*) niteliğinde olmayan ayırma; genel hizmet alanlarına denk gelen bölümler kapsamayan ve yalnızca bir parselin birden çok parçalara ayrılması işlemidir. “*Yalın ayırma*” da denilen bu tür işlemler sonucu oluşan yeni parseller, imar parseli (*arsa*) niteliğini kazanmazlar.

Parseller dışında, bağımsız bölümler de ayırma işlemine konu edilebilirler.

4046 sayılı “*Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun*”un 19/C maddesi uyarınca, özelleştirme kapsamındaki kuruluşların taşınmazlarıyla ilgili ayırmalar ile 4070 sayılı “*Hazineye Ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun*” ve 3303 sayılı “*Taşkömürü Havzasındaki Taşınmaz Malların İktisabına Dair Kanun*” kapsamında yapılacak ayırmalarda, 3194 sayılı İmar Kanunu ve uygulama yönetmelikleri ile getirilmiş sınırlamalara uyulmaz.

3194 sayılı İmar Kanunu ve uygulama yönetmeliklerinde belirtilen sınırlamalara uyulmaması durumu, 4706 sayılı “*Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun*” kapsamında yapılacak ayırmalar



için de geçerliydi. Ancak, Danıştay 6. Dairesi'nin başvurusu üzerine, Anayasa Mahkemesi E. 2009/13, K.2011/23 sayı ve 20.01.2011 günlü kararıyla; 4706 sayılı “Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 7. maddesinin birinci fıkrasındaki, “... *imar mevzuatında yer alan kısıtlamalara tabi olmaksızın ...*” deyimini Anayasa'ya aykırı bularak iptal etmiştir. Buna göre, Hazine taşınmazlarının ayırma işlemlerinde de 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik düzenlemelerine uyulacaktır.

EMEK