



Arsa (Evlik)

Belediye ve komşu alan sınırları içinde ya da köy yerleşik alanlarında yapılan imar planlarıyla yerleşim alanı olarak belirlenmiş bölgelerde bulunan toprak parçalarıdır. Tapu kütüğünde yazılı niteliği “arsa” olmayan bir taşınmazın, parselasyon çalışması yapılmadan, yalnızca imar planı alanı içerisinde kaldığı gerekçesiyle niteliği “arsa” olarak değiştirilemez. İmar planındaki kullanım durumuna göre İmar Kanunu’nun 15, 16 ve 18. maddeleri uyarınca yapılacak uygulamalar sonucunda oluşan imar parsellerinin niteliğini, tapu yönetimleri kendiliklerinden “arsa” olarak değiştirirler.

(!) İmar uygulamasının yargı kararıyla iptal edilmesi durumunda, ilgili belediye ya da il özel yönetiminin bir geri dönüşüm cetveli ile tapu yönetimine başvurması ve iptal edilen imar uygulamasının sonuçlarının tapu kütüğünden de düşürülmesini sağlaması gerekir. Böyle bir geri dönüşüm girişiminde bulunulmaz ise, ilgili kişiler, imar uygulaması sonuçlarını tapu kütüğünden düşürtebilmek için ayrıca yargı yoluna başvurabilirler. İlgili yönetimlerin geri dönüşüm yolunda bir girişimde bulunmaması ya da ilgili kişilerin yargı kararıyla geri dönüşümü sağlamamaları karşısında, tapu yönetimlerinin kendiliğinden geri dönüşümü sağlama yetkileri yoktur. Bu durumda, yargı kararıyla iptal edilmiş olsa bile, imar uygulamasının tapu kütüğündeki sonuçları ve taşınmazların kazandığı “arsa” niteliği olduğu kalacaktır.

Kadastral parseller, imar planları ve uygulamaları sonucunda düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisine uğrayarak imar parseli (arsa) niteliğini kazanmaktadırlar. Tapuda yazılı niteliği “arsa” olan parsellerden, sonradan yapılacak imar uygulamalarıyla bir daha DOP kesintisi yapılması olanağı yoktur. Sonradan yapılacak imar planlarıyla bu parsellerin bir bölümünün yol, yeşil alan gibi genel hizmet (işgörme) alanları için karşılıksız olarak kamuya bırakılması da istenemez. DOP kesintisine uğrayarak “arsa” niteliği kazanmış parsellerden kamunun eline geçmesi gereken bölümler varsa, kamulaştırma yapılması gerekecektir. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 8. maddesine göre, taşınmaz kamulaştırmalarında öncelikle satın alma yoluna başvurulması; satın alma yoluyla taşınmazın kamunun eline geçişinin sağlanamaması durumunda, belirlenecek kamulaştırma ederi üzerinden taşınmazın kamu adına yazımının yapılması istemiyle yine 2942 sayılı Yasa’nın 10. maddesi çerçevesinde yargıya başvurulması gerekecektir. Kamulaştırma ederi de bilirkişiler aracılığıyla piyasa koşulları çerçevesinde mahkemece belirlenecektir.

Buna göre, tapuda yazılı niteliği “arsa” olan taşınmazların değerlemelerinde, yeni bir DOP kesintisi yapılamayacağından, tapuda yazılı yüzölçümleri üzerinden değerlendirilmelidir. İmar planlarında yol, yeşil alan gibi genel hizmet alanlarına gideceği belirtilmiş arsa bölümleri için de kesinlikle değer belirlenmelidir. Ancak, imar planlarında yol, yeşil alan gibi genel hizmet alanlarına gideceği belirlenmiş yerler güvence olarak ipotek alınacaksa, bir tasarruf (egenim) kısıtlaması söz konusu olduğundan, belirlenecek güvence değeri düşük tutulabilir.