

Kentsel Dönüşümde İfraz, Tevhit, Takyidatlar ve Arsanın Kamuya Teklifi

6306 kapsamında ifraz, tevhit ve imar hakkı aktarımı; boş parselin birleşmesi, takyidatların yeni parselde taşınması ve arsanın bütünü satılacaksa kamu kurumlarına ön teklif kuralı incelenmektedir.

Bir riskli yapı parselinin komşuyla birleşmesi, ikiye bölünmesi veya yapılaşma hakkının başka parselde aktarılması yalnız harita mühendisliği işlemi değildir. Malik çoğunluğunun hangi parsel üzerinden hesaplanacağı, boş parsel malikinin rızası ve tapudaki ipotek/şerhlerin nereye taşınacağı projenin hukuki kaderini belirler.

Kısa cevap

6306 kapsamındaki tevhit, ifraz, terk, ihdas, tescil ve benzeri yeni uygulama işlemleri kural olarak hisseleri oranında paydaşların salt çoğunluk kararıyla yürütülebilir. Ancak 4 Şubat 2026 düzeninde birden fazla parselin bu özel yolla tevhit için her parseldeki yapıların tamamının riskli olması ve salt çoğunluğun **her parselde ayrı ayrı** sağlanması esastır.

Boş parselin birleşmeye katılması kural olarak o parsel maliklerinin oybirliğini gerektirir; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m.7/3 kapsamındaki resen tevhit imkânı saklıdır. Birleşmeden sonra yeni parseldeki kararlar toplam yeni payların salt çoğunluğuyla alınır. Arsanın tamamının satışına karar verilmişse satıştan önce Başkanlık, Bakanlık bağlı/ilgili kuruluşları, İdare ve TOKİ'ye teklif zorunludur.

1. İfraz ve tevhit nedir?

Tevhit, birden çok tapu parselinin tek parselde birleştirilmesidir. Daha geniş cephe, uygun çekme mesafesi veya bütüncül proje sağlayabilir. **İfraz**, parselin imar mevzuatına uygun yeni parsellere ayrılmasıdır.

Her iki işlemde de yalnız malik iradesi yetmez. İmar planı, asgari parsel büyüklüğü, cephe, ulaşım, terkler ve teknik dosya uygun olmalıdır. 6306 çoğunluğu imar mevzuatına aykırı parsel üretme hakkı vermez.

2. Birden çok riskli parselin tevhidı

Yönetmelik m.15/8'e göre birden fazla parselin maliklerinin salt çoğunluk kararıyla birleştirilmesinde:

- tevhitte yer alan parsellerdeki bütün yapıların riskli olması,
- her bir parselde salt çoğunluğun ayrı hesaplanması,
- her parsel kararının kendi güncel tapusuna dayanması

gerekir. Üç parselden ikisinde çoğunluk bulunup üçüncüsünde bulunmaması, toplam alan payı yüzde 50'yi geçse bile eksikliği gidermez.

Tevhit tescil edildikten sonra yeni parsel üzerinde yeniden değerlendirme kararı yeni pay dağılımının salt çoğunluğuyla alınır. Eski parsellerdeki kararın her sonraki proje değişikliğini peşinen kapsadığı varsayılmamalıdır.

3. Boş parsel neden farklıdır?

Üzerinde riskli yapı bulunmayan boş parsel, sırf komşu riskli yapı projesi daha kârlı olsun diye 6306 çoğunluğuna zorla tabi tutulamaz. Güncel düzenleme bu parsel için maliklerin oybirliğini arar. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği m.7/3'teki koşullarda idarenin resen tevhit yetkisi ayrı bir idari rejimdir.

"Boş" nitelemesi tapu vasfından değil fiilî ve hukuki durumdan kontrol edilmelidir. Parselde ruhsatsız eklenti, tescilsiz yapı veya yıkılmış riskli yapı kaydı varsa hangi kuralın uygulanacağı dosyaya göre belirlenir.

4. Tevhit sonrası paylar nasıl belirlenir?

Birleşen parsellerin yüzölçümü tek başına yeni payların ekonomik dengesini açıklamayabilir. Ana cadde cephesi, imar hakkı, geometrik üstünlük ve üzerindeki yapıların değeri farklıdır. Tapu işlemi teknik yüzölçümüne göre yürütülse bile malikler arasındaki paylaşım ve denkleştirme sözleşmede değerlendirme üzerinden kurulmalıdır.

Komşu parselin proje değerine katkısı çoğunluğa veya yükleniciye karşılıksız aktarılamaz. Bağımsız değerlendirme ve hangi eski payın hangi yeni bağımsız bölüme dönüştüğünü gösteren tablo hazırlanmalıdır.

5. İfrazda 6306 kapsamı

Bir riskli yapı parseli ifraz edildiğinde yapı bulunan ve bulunmayan yeni parçaların rejimi ayrışabilir. Yönetmelik m.15/8 uyarınca ifraz sonucu yalnız riskli yapının bulunduğu parsel 6306 kapsamında devam eder. Yapısız yeni parçanın sonsuza kadar özel rejime bağlı kaldığı varsayılmaz.

Yapı yıkılmışsa eski konumun hangi yeni parselde düştüğü teknik belgelerle belirlenir. Sırf avantajlı boş parçayı 6306 kolaylıklarıyla işlemekten geçirmek için yapay ifraz yapılması kanunun amacı

yönünden denetlenebilir.

6. İmar hakkı aktarımı

4 Şubat 2026 değişikliği, riskli yapının bulunduğu parselde yeni yapı yapılmasının imar mevzuatı bakımından mümkün olmaması hâlinde yapılaşma hakkının başka parselde aktarılmasına ilişkin usulü ayrıntılandırmıştır. Aktarım; plan kararı, alıcı ve verici parsel, değer eşitliği, tapu kaydı ve yetkili idarenin işlemlerini gerektirir.

Yönetmelik m.15/10, zeminden kaynaklanan sebepler veya afet riski nedeniyle yeni yapı yapılamamasını da kapsar. İmar hakkı aktarımında yeni parseldeki uygulamanın 6306 kapsamında yürütülebilmesi için maliklerin tamamının aynı parselde şuyulandırılması ve o parseldeki diğer maliklerin muvafakati gerekir. Kanundan kaynaklanan hakların dışarıdaki parselde kullanılacağına dair, uygulama alanının bulunduğu ildeki Müdürlükten yazı alınır; Müdürlük bu yazıyı ilgili belediyelere ve tapu müdürlüklerine bildirir.

İmar hakkı soyut biçimde özel sözleşmeyle yaratılmaz. Plan ve uygulama mevzuatının izin verdiği kapsam aşılsa malik çoğunluğu eksik kamu hukuku şartını tamamlayamaz. Aktarımla yeni parselde elde edilen hakkın maliklere dağılımı da açık değerlendirme ister.

7. Takyidatlar işleme engel mi?

6306 m.6/1, sicildeki ayni/şahsi haklar ve tasarruf kısıtlarının tevhit, ifraz, alan düzeltme, taksim, ihdas, terk, tescil ve yeni kat irtifakı işlemlerine engel olmadığını; hak sahibinin ayrıca muvafakatinin aranmayacağını düzenler.

Bu haklar yok olmaz. Eski payla bağlantıları korunarak yeni parsel ve ardından yükümlü malike düşen yeni bağımsız bölüme taşınır. İşlem çizelgesinde:

- eski parsel/pay,
- takyidatın tarih ve derecesi,
- yeni parsel/pay,
- yeni bağımsız bölüm

eşleştirilmelidir. Yanlış taşıma, diğer malikin temiz bölümünü borçla yükleyebilir.

8. Arsanın tamamının satışında kamuya ön teklif

Yönetmelik m.15/5, yıkım sonrası arsanın tamamının salt çoğunlukla satılmasına karar verilmesi hâlinde taşınmazın satıştan önce Başkanlığa veya Bakanlığın bağlı ya da ilgili kuruluşlarına veyahut İdareye veya TOKİ'ye teklif edilmesini öngörür. Hüküm, bu kurumların hepsine sırayla başvurulmasını söylemez; somut teklifin muhatabı ve işlem kaydı belirlenmelidir.

Bu kural azınlık payının m.15/A açık artırmasıyla aynı değildir. Burada ortak kararın konusu parselin bütünüdür. Teklifin yazılı, değer ve koşulları belli olması; ilgili kurumların cevabı veya makul işlem kaydı tamamlanmadan üçüncü kişiye satışa geçilmemesi gerekir.

Kamu kurumunun teklifi kabul etmesi zorunlu değildir. Ön teklif, bedelsiz devir veya kamulaştırma anlamına gelmez.

9. Uygulama dosyası

- bütün parsellerin güncel tapu ve takyidatı,
- riskli yapı kesinleşme ve yıkım kayıtları,
- her parsel için ayrı çoğunluk hesabı,
- boş parselde oybirliği veya resen tevhit dayanağı,
- aplikasyon/ıfraz/tevhit krokisi,
- güncel imar durumları,
- eski-yeni pay ve hak taşıma tablosu,
- değerlendirme ve denkleştirme planı,
- bütün satışta kamu kurumlarına teklif ve cevaplar.

Bu belgeler tamamlanmadan mimari proje üzerinden daire dağıtmak, daha sonra tapu ve çoğunluk hesabını çıkmaza sokabilir.

Sonuç

6306 parsel işlemlerini kolaylaştırır; parsellerin mülkiyet ve imar farklılıklarını silmez. Riskli parsellerde ayrı çoğunluk, boş parselde kural olarak oybirliği, yeni parselde yeni çoğunluk hesabı ve takyidatların izlenebilir taşınması gerekir. Arsanın bütünü satılacaksa kamuya ön teklif de ayrı bir zorunlu basamaktır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.6/1.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.15/5, m.15/8 ve m.15/10.
- 4 Şubat 2026 tarihli ve 33158 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği.
- 3194 sayılı İmar Kanunu.