

İMAR HUKUKU

Kök Parsel Nedir? Emsal ve İmar Hakkını Nasıl Etkiler?

Kök parsel, tek başına “fazladan emsal” değildir. Önce hangi eski parselden geldiğinizi, sonra hangi imar işleminin bugünkü hakkınızı etkilediğini bulmak gerekir.

Kısa cevap: Kök parsel nedir?

Kısa cevap: Kök parsel, bugünkü imar parselinin gerisindeki eski mülkiyet geometrisini anlatmak için kullanılan bir kavramdır. Fakat bu kavramın hukuki sonucu her dosyada aynı değildir. Kimi dosyada iptal edilen bir parselasyonun geri alınması, kimi dosyada geçmiş yol ve park terklerinin hesabı, kimi dosyada ise özel bir plan hükmü bakımından önem kazanır.

Uygulamada ve özellikle emlak ilanlarında aynı geçmişini anlatmak için “**kök tapu**” ifadesiyle de karşılaşılabilir. Ancak “kök tapu” ile “kök parsel” teknik olarak her durumda aynı kavram değildir. İmar uygulaması, parselasyon ve düzenleme geçmişi bakımından hukuken hangi eski parselin esas alınacağı ayrıca belirlenmelidir.

Bugün tapuda 500 m² görünen bir parsel, geçmişte 900 m²'lik bir kadastral parselin yol terki, ifraz, tevhit veya 18. madde uygulaması sonrasında kalan kısmı olabilir. Bu durumda “eski parsel neydi?” sorusu yalnız tarih merakı değildir. Önceki kesintilerin yeni bir DOP hesabında dikkate alınıp alınmayacağı, iptal edilen bir parselasyonun nasıl geri alınacağı veya yerel planın geçmiş alanı hesaba katıp katmadığı bu geçmişe bağlı olabilir.

Yanlış olan, buradan otomatik bir sonuç çıkarmaktır: “**Kök parsel bulunduysa emsal artar.**” Türkiye genelinde böyle bir genel kural yoktur.

Kadastral parsel ile bugünkü imar parseli neden farklı olabilir?

Taşınmazın bugünkü tapu alanı ile geçmişteki alanı arasındaki farkın birçok sebebi olabilir. Yol veya park için terk yapılmış olabilir; birden fazla parsel birleştirilmiş, tek parsel bölünmüş veya 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış olabilir.

Bu nedenle yalnız güncel tapu kaydına bakmak çoğu zaman eksik bir fotoğraftır. İmar hukukunda doğru okuma için kadastro geçmişi, eski ve yeni ada-parcel numaraları, parselasyon planları, dağıtım cetvelleri ve belediye encümen kararları birlikte incelenmelidir.

“Kök tapu” ile kök parsel aynı şey midir?

Günlük kullanımda ve bazı emlak ilanlarında “kök tapu”, taşınmazın bugünkü tapusundan önceki eski tapu veya parsel geçmişini anlatmak için kullanılabilir. Bu kullanım, özellikle kentsel dönüşümde “eski büyük parselden gelen bir hak var mı?” sorusuyla birlikte karşımıza çıkar.

Fakat imar hukukunda belirleyici olan etiket değil, işlem zinciridir. Eski tapu kaydının bulunması veya bir taşınmazın halk arasında “kök tapulu” diye anılması tek başına ek emsal, ilave inşaat alanı veya imar hakkı doğurmaz. Eski parselin hangi işlemle küçüldüğü, terk veya DOP bulunup bulunmadığı ve yürürlükteki planın bu geçmişe hangi sonucu bağladığı incelenmelidir.

Bu nedenle “kök tapu avantajı” şeklindeki bir ifade duyulduğunda, hukuki olarak **hangi kök parselin, hangi plan hükmü veya imar uygulaması nedeniyle avantaj sağladığı** sorulmalıdır.

“Kök parsele dönüş” ile “düzenleme öncesine dönüş” aynı şey mi?

Doktrinde bu konuda önemli bir terminoloji tartışması vardır. Erol ve Erdal Köktürk, parselasyonun yargı kararıyla iptal edilmesi sonrasında mevzuatta kullanılan “kök parsele dönüşmesi” ifadesini eleştirir ve esas alınması gereken kavramın “**düzenleme öncesi duruma dönüşmesi**” olduğunu vurgular.

Bu ayrım önemlidir. Çünkü bir taşınmaz çok eski bir kadastral parselden bugüne gelirken arada birden fazla geçerli imar uygulaması görmüş olabilir. Son işlemin iptal edilmesi, her zaman onlarca yıl önceki ilk kadastro geometrisine gidileceği anlamına gelmez. Hukuken sorunlu olan işlemin hemen öncesindeki geçerli duruma dönüş gündeme gelebilir.

Başka deyişle “kök parsel” günlük kullanımda faydalı bir kısa yol olsa da, hangi tarihteki hangi parselin hukuken esas alınacağı dosya bazında belirlenir.

Kök parsel emsali otomatik artırır mı?

Hayır. Emsal, planlama hukukunun ayrı bir unsurudur. Bir parselin geçmişte daha büyük olması, kendiliğinden bugünkü net parselin üzerine ilave yapılaşma hakkı eklemesiz.

Bazı uygulama imar planları veya özel plan notları geçmiş kadastral alanı, eski terkleri ya da taşınmazın kamu kullanımında kalan kısmını hesaba katan özel formüller kurabilir. Böyle bir durumda sonuç “kök parsel kavramından” değil, **o plan hükmünden** doğar. Bu nedenle başka bir ilçedeki veya başka bir plan bölgesindeki örnek doğrudan sizin taşınmazınıza taşınmaz.

Bugünkü dosyada sorulması gereken soru “Kök parselimiz var mı?” değil; **“Geçmiş parselimizin bu plan ve bu uygulama bakımından hangi hukuki sonucu var?”** sorusudur.

Eski terkler ve DOP bakımından kök parsel neden önemlidir?

Düzenleme Ortaklık Payı, parselasyon sırasında umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarının karşılanması amacıyla taşınmazlardan yapılan kesintidir. Bir taşınmaz daha önce yol, park veya benzeri nedenlerle kesinti görmüşse, yeni bir arazi ve arsa düzenlemesinde bu geçmişin göz ardı edilmesi her zaman mümkün değildir.

Köktürk ve Sancakdar'ın incelediği düzenlemelerde, daha önceki kesinti ve terklerin yeni hesabın içinde değerlendirilmesi gerektiği; aynı taşınmazın geçmişte kamu hizmetine yaptığı katkının sanki hiç yapılmamış gibi sıfırlanamayacağı görülür. Ancak önceki işlemin niteliği önemlidir: DOP kesintisi, rızaen terk, bağış ve kamulaştırma aynı hukuki kurum değildir.

Kök parsel iddiasını doğrulamak için hangi belgeler gerekir?

Bir müteahhit, malik veya belediye görevlisi "kök parselden hak çıktı" diyorsa yalnız sözlü açıklamayla yetinmeyin. En az şu belgeler görülmelidir:

- Güncel ve eski tapu/kadastro kayıtları ile eski ada-parcel numaraları,
- Parselin oluşumuna ilişkin ifraz, tevhit ve parselasyon belgeleri,
- Varsa eski yol/park terkiine ilişkin encümen veya tescil belgeleri,
- DOP hesabı ve dağıtım cetveli,
- Yürürlükteki 1/1000 uygulama imar planı ve bütün ilgili plan notları,
- İmar durum belgesi ve belediyenin emsale esas inşaat alanı hesabı.

Bu belgeler olmadan "kök parsel" çoğu zaman açıklama değil, etiket olarak kalır.

Sonuç: Kök parsel bir sihirli emsal formülü değildir

Kök parsel kavramı en çok, bir taşınmazın bugünkü tapu alanının tek başına bütün hikâyeyi anlatmadığı dosyalarda önem kazanır. Fakat doğru hukuki sonuç için eski parseli bulmak yetmez; eski parselden bugüne hangi işlemlerle geldiği ve bugün hangi plan hükümlerinin yürürlükte olduğu da belirlenmelidir.

Bu nedenle kök parsel dosyalarında üç ayrı soruyu birbirinden ayırmak gerekir: **Parselasyon iptal edilmiş mi? Geçmişte kamuya bırakılmış alanlar var mı? Yürürlükteki plan geçmiş alanı emsal veya başka bir imar hakkı hesabında dikkate alıyor mu?** Bu üç soru birbirine karıştırılmadığında, "kök parsel" meselesi de büyük ölçüde berraklaşır.

Sık sorulan sorular

Kök parsel ile kadastral parsel aynı şey midir?

Her dosyada aynı anlamda kullanılmaz. Kök parsel, bugünkü imar parselinin gerisindeki eski mülkiyet geometrisini anlatan pratik bir kavramdır; hangi tarihli parselin hukuken esas alınacağı işlem geçmişine göre belirlenir.

Kök tapu nedir, kök tapulu ev ne demektir?

“Kök tapu” günlük kullanımda çoğu zaman taşınmazın eski tapu veya parsel geçmişini anlatmak için kullanılan bir ifadedir. Ancak kök tapu denilmesi tek başına ek emsal veya imar hakkı bulunduğunu göstermez; hukuki sonuç parselasyon, terk, DOP ve yürürlükteki plan hükümlerine göre belirlenir.

Kök parsel bulunması emsali otomatik artırır mı?

Hayır. Emsal artışı ancak yürürlükteki plan, plan notu veya somut imar uygulamasındaki hukuki dayanak izin veriyorsa doğar.

Kök parsel nasıl öğrenilir?

Eski tapu ve kadastro kayıtları, ifraz-tevhit belgeleri, parselasyon planları, dağıtım cetvelleri ve belediye encümen kararları birlikte incelenmelidir.

Kaynakça ve hukuki dayanak

- Erol Köktürk & Erdal Köktürk, *Arsa Düzenlemeleri (İmar Yasası 18. Madde Uygulaması)*, 2. Baskı, özellikle “Düzenleme Öncesine Dönülmesi mi? Kök Parsele Dönülmesi mi?” bölümü.
- Oğuz Sancakdar, *İmar Hukuku*, arazi ve arsa düzenlemeleri / DOP bölümü.
- 3194 sayılı İmar Kanunu m.18 ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik.

Not: İmar hukukunda sonuç, yalnızca kanun maddesine değil; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planına, plan notlarına, parselasyon geçmişine ve somut idari işleme göre değişebilir.