



**T.C. İSTANBUL TİCARET  
ÜNİVERSİTESİ**

**DIŞ TİCARET ENSTİTÜSÜ  
WORKING PAPER SERIES**

**Tartışma Metinleri**

**WPS NO/ 164/ 2018-05**

**ALMAN İMAR KANUNUNDA PARSELASYON DÜZENLEMELERİ**

**Nurettin ATALAY\***

---

\* [Nurettin.atalay@nurettinatalaylaw.com](mailto:Nurettin.atalay@nurettinatalaylaw.com) İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Yüksek Lisans Öğrencisi

## Özet

Alman İmar Hukukunun temelini Alman İmar Kanunu Baugesetzbuch (BauGB / Yapı-İmar Kanunu Kitabı) oluşturmaktadır. Bu kanun çok sayıda bölüme ayrılmış ve kazuistik bir şekilde oldukça ayrıntılı düzenlemeler getirmiştir. Kanunda parselasyona ilişkin ise 40 madde bulunmaktadır. Lex Adickes ile yine Almanya’da başlayan Hamur Kuralı’nın gelişim süreci Alman Hukukunda yeni bir noktaya ulaşmıştır. Bizim hukukumuzda da bulunan “Hamur Kuralı”nın uygulanmasına ayrılan bu bölüm pek çok fıkra, cümle ve numara ile ayrıntılandırılmıştır. Basitleştirilmiş parselasyon gibi farklı uygulamaları, sözleşme serbestisi ve katılım ilkelerinin öne çıkmasıyla Alman Hukukunda parselasyon oldukça gelişmiş bir hukuk kurumudur.

*Anahtar Kelimeler: Arazi ve arsa düzenlemesi, Parselasyon, Alman Hukuku, İmar Hukuku, Basitleştirilmiş Parselasyon*

## Abstract

German Zoning Law is mainly based on Baugesetzbuch (BauGB / Construction-Zoning Law Book) which is the German Zoning Act. This act has many books and parts which regulate zoning in a casuistic way with devilish detail. The part which explain land division in detail has 40 articles. Land division rules have started with Lex Adickes in Germany and today a new point. The so called “dough rule” which is used in Turkish law too was first developed in Germany. In this section of BauGB the application of dough rule is detailed in articles, clauses and numbers. Different rules like simplified land division, application of principle like freedom of contract and participation make land division practice in German Law quite advanced.

*Keywords: Land Regulation, Land Division, German Law, Zoning Law, Simplified Land Division*

## **Giriş**

Alman İmar Hukukunun temelini Alman İmar (Yapı) Kanunu Kitabı (Baugesetzbuch-BauGB) oluşturur. 23.06.1960 tarihinde yürürlüğe giren bu kanun daha sonra uğradığı değişikliklerle bugün 4 kitap, 21 bölüm ve 41 kısım olmak üzere 249 maddeden oluşmaktadır. İlk kitap İmar Hukukunun Genel hükümlerini, ikinci kitap Özel Hükümleri, üçüncü kitap Diğer Hükümleri ve en son kitap ise Geçiş ve Kapanış Hükümlerini içermektedir. Birinci kitabın ilk bölümü Yapı İdare Planlaması, ikinci bölüm Yapı İdare Planlaması Hak Güvenceleri, üçüncü bölüm Yapı Kullanımı ve Tazminat, dördüncü bölüm Toprak Düzeni, beşinci bölüm Bedeli Mukabil Kamulaştırma, altıncı bölüm İskân ve İskân Maliyetleri, yedinci bölüm Doğanın Korunmasına Hakkında Tedbir hükümlerini belirtmektedir. İnceleme konumuz olan dördüncü bölüm 2 kısma ayrılmıştır. İlk kısım parselasyona ilişkin hükümleri, ikinci kısım ise basitleştirilmiş parselasyon hükümlerini kapsamaktadır.

Alman İmar Hukukunda da Türk İmar Hukukunda olduğu gibi parselasyonun temelini “Hamur Kuralı”nın uygulanması oluşturur. Hamur Kuralı ilk olarak 16. yy da Avrupa’da doğal afetler sonucu yeniden yapılanması gereken şehirlerde uygulanmıştır. Bugünkü haliyle ilk uygulama da yine Almanya’da 19. yy da gerçekleştirilmiştir. Frankfurt Belediye Başkanı Franz Adickes tarafından uygulandığı için bu kural bugün Lex Adickes olarak bilinmektedir (Karabalık, 2011). 28 Temmuz 1902 tarihinde yürürlüğe giren bu yasa şu andaki yasanın öncüsüdür.

Görülebileceği üzere imar hukuku alanını Alman Kanunu çok ayrıntılı bir şekilde ele almıştır. Bu kadar kazuistik düzenlemeye rağmen özellikle imar hukuku alanında Alman Hukukunda idarenin takdir yetkisinin diğer alanlardan daha fazla olduğu kabul edilir (Yılmaz, 2011).

## **1. Alman İmar Kanununda Genel Parselasyon**

Parselasyon Alman Hukukunda belediyenin bir görevi olarak kabul edilmiştir. Parselasyon üzerinde yapı bulunan veya bulunmayan arazileri kullanıma uygun parseller haline getirmeyi amaçlar (§ 45 Satz 12). Burada Belediye parselasyonun kanunen gerekli olması halinde uygulama yapmak zorundadır (§ 46 Abs. 1). BauGB yapılırken bu yetkinin belediyelere

---

<sup>2</sup> § = Paragraf = Tr. Madde, Abs. = Absatz = Tr. Fıkra, Satz = Tr. Cümle, Nr. = Number = Tr. Numara, §§ = Paragrafen = Tr. Maddeler

verilmesi tartışma konusu olmuş ancak sonuçta eyaletlerin yönetim hakkı göz önünde bulundurularak bu yetki belediyelere verilmiştir (Hesberg, 22.04.1960). Eyaletler belediyelerin yetkilerini nasıl kullanacaklarına dair düzenlemeler yapabilirler (§ 46 Abs. 2). Belediye bu yetkisini uygun bir kuruma devredebilir (§ 46 Abs. 14). Belediyeler parselasyon sırasında bir önalm hakkı kazanırlar ve bunu alt komisyonlara devredebilirler. (§ 46 Abs. 5/ § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr.2).

### **1.1. Parselasyona Katılma**

Belediyeler veya yetki devri yapılan uygun kurumlar parselasyon kararını vermeden önce parselasyona tabi arazi üzerindeki mal sahiplerinin görüşünü almak zorundadırlar (§ 47 Abs. 1). Ayrıca kanun ayrıntılı bir biçimde parselasyon işlemine katılacak hak sahiplerini açıklamaktadır (§ 48 Abs. 1). Herhangi bir kişinin hak sahipliği konusunda şüpheye düşülmesi halinde belediye veya ilgili kurum bu kişiye hak sahipliğini kanıtlaması için süre vermek zorundadır (§ 48 Abs. 3). Hak sahibi olduğu halde haberdar edilmeyen kişiler, parselasyon kararının açıklanmasını takip eden bir ay içinde belediyeye veya ilgili kuruma başvurmak zorundadırlar (§ 50 Abs. 2). Parselasyon planı belediye tarafından yapılıyorsa başta çevre ile ilgili olmak üzere var olan ve ileride ortaya çıkabilecek tehlikeler göz önünde bulundurulmalıdır. Belediyenin sorumluluğu bilinen ve bilinebilecek olan haller ile sınırlıdır (Jochum, 1989). Dört halde parselasyon işlemine katılma anından önceki kararlara itiraz edilemez: Süresi geçtikten sonra yapılan başvurularda, hak sahipliğinin verilen süre geçtikten sonra kanıtlanmasında, hak sahibine yapılan tebligata rağmen süresi içinde katılmama halinde ve hak sahipliğinin devri durumunda (§ 49/ § 50 Absätze 3,4).

### **1.2. Değişiklik Yasağı**

Parselasyon kararının alınmasından sonra ilgili araziler üzerinde bir değişiklik yasağı yürürlüğe girer. Bu yasağa göre bu araziler üzerindeki mülkiyet, kullanma ve inşaa hakları veya bu hakları sağlayan anlaşmalar parselasyon işlemi yürüten belediye veya kurum tarafından onaylanmalıdır. Bu yasak Lex Addickes'ten beri süregelmektedir (Werner Ernst, Willy Zinkahn, Walter Bielenberg, 2016). Parselasyon işlemi yürüten makam şartlı veya süreli onay verebilir. Onay talebi ancak parselasyon işlemi imkânsız hale getiren veya çok zorlaştıran taleplerde reddedilebilir. İlaveten red kararı turizm ile ilgili sebeplerden dolayı verilebilir. Değişiklikler onay olmadan üç halde yapılabilir: Yürürlüğe girmeden önceki onaylanmış değişiklikler, değişiklik yapma hakkı önceden varsa ve onay makamının bu

durumdan haberi olması halinde, kullanımın devamı. Bu hallerde tekrar onay istenemez. (§ 51 Absätze 1-4/ §22 Abs. 5 Satz 2-5). Parselasyon alanı idari işlemin amacına uygun belirlenmelidir (§ 52 Abs. 1). Eğer belli araziler parselasyon işlemini zorlaştıracaklarsa parselasyondan kısmî veya tümü ile çıkarılabilirler (§ 52 Abs. 2). Parselasyon alanının önemli olmayacak şekilde değiştirilmesi ilgili mal sahiplerinin görüşü alınarak ilan zorunluluğu olmaksızın parselasyon planının yapılmasına kadar mümkündür (§ 52 Abs. 3). Belediye veya ilgili kurum bir vaziyet planı hazırlar ve bu planı askıya alacağını en az bir hafta önceden ilan eder. Vaziyet planı bir ay askıda kalır (§ 53 Abs. 2). Tapuda ilgili arazilere parselasyon şerhi düşülür (§ 54 Abs. 1).

### **1.3. Hamur Kuralının Uygulanması**

Kanun bu aşamada Hamur Kuralı uygulamasına yer vermektedir. Bu aşamada belediye veya ilgili kurum bütün arazileri bir araya toplar (Umlegungsmasse) ve bu alandan yerleşim ihtiyaçları, şebeke ihtiyaçları ve yollar için gerekli alanları çıkarır. Kalan miktar (Verteilungsmasse) parsellere bölünür (§ 55). Sadece ilgili alanda yaşayanların yerleşim ihtiyaçları için kesinti yapılabilir (Meyer, 2003). Ancak parsellerin dağıtımı sırasında alan veya değer esasına göre bir dağıtım yapılabilir. Bu kararı belediye veya ilgili kurum verir (§ 56 Abs. 1). Bütün taraflar anlaşmaya varırlarsa başka bir ölçüye göre de parsel dağıtımı yapılabilir (§ 56 Abs. 2). Dağıtımın değere göre yapılması halinde parselasyon ile oluşan değer değişimleri dikkate alınır (§ 57). Eğer dağıtım alana göre yapılacaksa yeni yerleşim bölgelerinden %30, diğer alanlardan %10 azamî kesinti yapılması mümkündür. Belediye veya ilgili kurum alan kesintisi yerine kesintinin bir kısmı veya tamamı için para bedeli belirleyebilir (§ 58 Abs. 1).

### **1.4. Değerlerin Dengelenmesi**

Eğer yeni parseller eski arazinin bulunduğu yerden verilemiyorsa para veya arazi ile değerlerin dengelenmesi sağlanır (§ 58 Abs. 2). Dengeleme parselasyon uygulamasının yapıldığı arazi dışında bir alan verilerek de sağlanabilir (§ 59 Abs. 4 Satz 1 Nr.2). Arazi üzerindeki park, ağaçlandırma ve diğer tesisler eğer arazinin değerinin üzerinde ise belediye veya ilgili kurum para karşılığı dengeleme yapmak zorundadır (§ 60).

Yasa aynı zamanda araziler üzerindeki hakları sınırlama yetkisini belediyeye veya ilgili kuruma vermektedir (§ 61 Abs. 1). Ancak böyle bir sınırlama arazi üzerinde bir değer kaybı veya artışa sebebiyet veriyorsa bu değer değişikliği para ile dengelenmek zorundadır (§ 61

Abs. 2). Parselasyonun amacına hizmet etmesi kaydıyla ve maliklerin onayı ile yeni parseller üzerinde müşterek mülkiyet kurmak mümkündür (§ 62 Abs. 1). Yeni oluşturulan parseller üzerinde eski arazilerde bulunan haklar aynı şekilde devam etmektedir (§ 63 Abs. 1). Parselasyon sırasında ortaya çıkan para ile dengelenme durumlarında alacaklı ve borçlu herhalde belediyedir (§ 64 Abs. 1). Belediyelerin alacakları kamuya karşı yükümlülük olarak yeni parselin tapu kaydına işlenir (§ 64 Abs. 6). Dengeleme sırasında ortaya çıkan para borçları ile arsa dağıtım usulü atif yoluyla bedeli mukabil kamulaştırmaya ilişkin hükümlere bağlanmıştır (§§ 65, 118, 119).

### **1.5. Parselasyon Planı**

Belediye veya ilgili kurum maliklerin görüşünü alarak parselasyon planını hazırlar (§ 66 Abs. 1). Parselasyon planı parselasyon haritası ve parselasyon indeksinden oluşur (§ 66 Abs. 3). Parselasyon haritası parselasyon işlemi bittikten sonra oluşacak yeni durumu gösterir (§ 67). Parselasyon indeksi arazilerin fiziksel durumu ve araziler üzerindeki haklar ve yükler, para dengeleme halleri başta olmak üzere arazi bilgilerini kayıt altına alır (§ 68 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-8). Belediye veya ilgili kurum yaptığı parselasyon planını ilan etmek zorundadır (§ 69 Abs. 1). Bundan başka ilgisi olan herkes planı inceleyebilir (§ 69 Abs. 2). Parselasyona katılanlara planın kendilerini ilgilendiren kısmı gönderilir ve kendilerine tüm planı belirlenen yerde inceleyebilecekleri belirtilir (§ 70 Abs. 1). Belediye veya ilgili kurum parselasyon planının ne zaman kesin hale geldiğini ilan etmek zorundadır (§ 71 Abs. 1). İlan ile parselasyon planı sonrası oluşacak yeni hukuki durum geçerlilik kazanır (§ 72 Abs. 1). Bu aşamada eğer varsa eski parselasyon planı hukuki geçerliliğini yitirir, ancak yeni parselasyon planının geçersiz olması halinde eski parselasyon planı kendiliğinden geçerli hale gelir (Bundesverwaltungsgericht, 1991). Parselasyon planı belediye veya ilgili kurum tarafından bu aşamada ancak 3 halde değiştirilebilir: Almanya'nın genel imar planı değişmesi, mahkeme kararının zorunlu kılması, ilgililerin değişikliği kabul etmesi (§ 73 Satz 1 Nr. 1-3). Belediye veya ilgili kurum, ilan ve parselasyon planının tapu idaresine ve kadastro idaresine onaylanmış bir kopyasını gönderir. Tapu idaresi ve kadastro idaresi ilgili düzeltmeleri yapar ve parselasyon şerhini silerler (§ 74 Abs. 1). Tapudaki düzeltmeler yapılanaya kadar ilgili herkes parselasyon planını inceleyebilir (§ 75). Her bir parsel üzerindeki iç hukuki ilişkiler ilgililerin onayı ile parselasyon planının hazırlanmasına kadar değiştirilebilir (§ 76). İki halde belediye veya ilgili kurum zamanından önce parseller üzerinde mülkiyet veya kullanım hakkı

devri yapabilir. Bunlar için parselasyon planı uygulamaları başlamalı ve kamu yararı olmalıdır. Belediye veya ilgili kurum, parselasyon öncesi sahibi olduğu ve yerleşim bölgesinin ortak alanı olan yerlerde, iskanla ilgili hizmetleri sağlayacak şirketleri görevlendirebilir veya belediye buralarda çalışma yapabilir (§ 77 Abs. 1 Satz 1 Nr.1). Parselasyon planı yapıldıktan ve sınırlar belirlendikten sonra hak sahiplerine, belediye veya ilgili kurum mülkiyet veya kullanma haklarını verebilir (§ 77 Abs. 1 Satz 1 Nr.2). Parselasyon maliyetleri ve § 64 Abs. 3'te belirtilen katkı payları ile karşılanmayan personel harici giderler belediye tarafından karşılanır (§ 78). Parselasyonun yapılması için gerçekleştirilen pazarlıklar ve anlaşmalar harç ve benzeri vergi vasfı olmayan kesintilerden muaftır. Eyalet düzenlemeleri hâlâ geçerlidir. Dava harçları buna dahil değildir (§ 79 Abs. 1).

## **2. Basitleştirilmiş Parselasyon**

Normal parselasyon yapılabilecek bazı durumlarda Belediye basitleştirilmiş parselasyonu tercih edebilir. İki halde belediye bu yöntemi tercih edebilir: Parselasyon yapılacak arazide arazi parçaları birbirine çok yakınsa ve araziler parçalanarak birbirine karışmışsa, küçük arazi parçaları çoksa (§ 80 Abs. 1 Satz 1 Nr.1.2). Belediye bu şartlar ortada yoksa basitleştirilmiş parselasyon yapamaz (§ 80 Abs. 2). Burada amaçlardan biri maliklere parselasyon öncesi arazilerinin değerinde parsel vermektir; ancak bu parsellerde önemsiz miktarda değer kaybı olabilir. Eğer malikler onaylar ise daha farklı bir parselasyon yapılabilir (§ 80 Abs. 3). Önemsiz değer kaybı %5 ila %10 arası olarak kabul edilir (Karlsruhe, 2004). Belediyenin kullanım haklarına ilişkin getirdiği sınırlamalar ve kamuya karşı yükümlülükler olarak tapuya yaptığı şerhler yeniden düzenlenebilir (§ 80 Abs. 4). Eyalet hükümetleri düzenleme ile basitleştirilmiş parselasyon uygulamalarını alt komisyonların yürütmesine izin verebilirler. Ayrıca belediyeler bu yetkilerini uygun bir kuruma devredebilirler (§ 80 Abs. 5). Basitleştirilmiş parselasyon sebebi ile maliklere yeni verilen arsalardan oluşan değer artışları malikler tarafından karşılanmalıdır (Werner Ernst, Willy Zinkahn, Walter Bielenberg, 2016) (§ 81 Abs. 1). Gene basitleştirilmiş parselasyon sebebiyle oluşan borç ve alacaklardan belediye sorumlu tutulmuştur (§ 81 Abs. 2). Malikler dışında hak sahiplerinin, mülkiyet üzerindeki haklarına ilişkin basitleşmiş parselasyon sebebiyle oluşan durumları, malikin talepleri ile bağlıdır (Werner Ernst, Willy Zinkahn, Walter Bielenberg, 2016) (§ 81 Abs. 3). Belediye maliklerin görüşünü aldıktan sonra parselasyon kararını ve para ödemelerini belirler (§ 82 Abs. 1). Hak sahiplerine kararın kendileri ile ilgili bir kopyası tebliğ edilir ve bu

tebliğde isterlerse kararın tamamını yerinde inceleyebilecekleri belirtilir (§ 82 Abs. 2). Belediye parcelasyon kararının ne zaman kesinleştiğini ilan etmek zorundadır (§ 83 Abs. 1). İlan ile yeni parsellere ilişkin hukuki ilişkiler kurulur ve yeni parseller maliklerinin mülkiyetine geçerler (§ 83 Abs. 2,3). Belediye parcelasyon kararının onaylanmış bir kopyasını tapu idaresine gönderir ve tapu idaresi gerekli düzeltmeleri yapar (§ 84 Abs. 1). Basitleştirilmiş parcelasyonun maliyetine ilişkin olarak §§ 78 ve 79 geçerlidir (§ 84 Abs. 2).



## **Sonuç**

Alman Hukuku Türk hukuku gibi Roma-Cermen hukukundan etkilenmesine rağmen özellikle arsa ve arazi düzenlemesi konusunda oldukça farklı kurallar içermektedir. Alman hukukunun kazuistik bir hukuk olması sebebiyle hukuki düzenlemeler oldukça ayrıntılıdır ve Türk hukukunda yönetmelik ile düzenlenen durumlar dahi kanunla düzenlenmiştir. Türk hukukunda seçimlik değere göre düzenleme yapılması gibi oldukça farklı kavramlar mevcuttur. Ayrıca parselasyonun yapılmasına hak sahipleri mümkün olduğunca dahil edilmiştir. Buna ilaveten pek çok noktada maliklerin kendi aralarında ve belediye ile anlaşmaları halinde sözleşme özgürlüğü içerisinde yeni anlaşmalar yapmaları da mümkündür.

## Kaynakça

- Bundesverwaltungsgericht. (1991). Aufhebung eines Bebauungsplans. Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, 673.
- Hesberg, C. (22.04.1960). Schriftlicher Bericht für Wohnungswesen, Bau- und Boden Recht über den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Bundesbaugesetz. Köln: Bundestag.
- Jochum, A. (1989). Bebauungspläne für altbelastete Plangebiete – Zur Amtshaftung der Gemeinde als Planungsträgerin. Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, 635.
- Karabalık, H. (2011). İmar Hukuku Dersleri. Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Karlsruhe, S. (2004, 12 01). Stadt Karlsruhe. Retrieved 03 01, 2016, from [www.karlsruhe.de:www.karlsruhe.de/b3/bauen/umlegung/HF\\_sections/content/ZZjVupYpHKD49r/Umlegungsbrotschuere.pdf](http://www.karlsruhe.de:www.karlsruhe.de/b3/bauen/umlegung/HF_sections/content/ZZjVupYpHKD49r/Umlegungsbrotschuere.pdf)
- Meyer, J. (2003). Städtebau: Ein Grundkurs. Stuttgart: W.Kohlhammer Verlag.
- Werner Ernst, Willy Zinkahn, Walter Bielenberg. (2016, 24 10). Baugesetzbuch Kommentar. § 51 Randnummer 1, § 81 Randnummer 1, § 81 Randnummer 20. (M. Krautzberger, Ed.) Münih, Bavyera, Almanya.
- Yılmaz, D. (2011). Alman İdare Hukukunda İdarenin Takdir Yetkisi ve Takdir Yetkisinin Yargısal Denetimi. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 69(1-2), 1031.