

İMAR PLANINDA PARK ALANINDA KALAN PARSELDEN TAHSİS YAPILMASI

Dava, ..., ...'de hazineye ait 3 pafta; 219, 755, 1271, 1432, 2303 parseller ile 3001 ada, 1 parsel ve 3002 ada, 8 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alanda yapılan parselasyon işleminin iptali istemiyle açılmış; idare mahkemesince, düzenleme kapsamındaki parsellerden % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alındığı ve mümkün olduğu kadar aynı ya da yakın yerlerde oluşturulan imar parsellerinden hisse ya da bağımsız imar parseli verildiği, davacı tarafından 4025 ada, 1 sayılı parselin imar planında yeşil alan olarak ayrıldığı halde hazine adına tescilinin öngörüldüğü ileri sürülmekte ise de bu parselin kadastral 1255, 1432, 2303 sayılı parseller ile tescil dışı alandan ihdas edilen G ve H parsellerin şuyulandırılması, her parselden % 35 düzenleme ortaklık payı alınması ile oluşturulduğu anlaşıldığından, bu iddiaya itibar edilmediği, öte yandan 3 pafta, 755 sayılı parsellerle ilgili herhangi bir işlem yapılmadığından bu parsel numarasının dava dilekçesine sehven yazıldığı sonucuna ulaşıldığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş; bu karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.

3194 sayılı Yasanın 18. maddesinde imar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyelerin yetkili olduğu, belediyeler ve valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve

arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçülerinden yeteri kadar sahanın düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” olarak düşülebileceği, düzenleme ortaklık paylarının, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağı hükme bağlanmıştır.

İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkındaki Yönetmeliğin 4. maddesinin (c) bendinde düzenleme ortaklık payı; “düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere, düzenleme dolayısıyla meydana gelen diğer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçülerinden % 35’e kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedelidir” olarak tanımlanmıştır.

Aynı yönetmeliğin 12. maddesinde düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirileceği hükmüne yer verilmiş, 32. maddesinde ise, düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın düzenlemeye giren alan toplamının % 35’inden fazla çıkması halinde, bu miktarın % 35’e düşürülmesi için önce varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar bu işe tahsis edilir. Bunlar yetmediği takdirde bu sahada belediyeye devri mümkün hazine ve özel idare mülkiyetindeki, ... umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilir. Bunlar da yetmediği takdirde ... kamulaştırma yapılır.”” hükmü getirilmiştir.

Bu düzenlemeler birlikte değerlendirildiğinde; belediyelerin

imar düzenleme çalışması yapmaya yetkili olduğu, bu düzenleme sırasında umumi kullanımlar için düzenlemeye giren sahanın en çok % 35'ine kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği, bu saha ihtiyacı karşılamadığı takdirde belediyeye ait arazinin, bu da yetmezse hazine ve özel idareye ait arazilerden imar planında umumi hizmetlere ayrılan arazilerin belediyeye bedelsiz devri ile bu arazilerin genel kullanım yerlerine tahsisinin sağlanacağı, bu gibi yerler var iken düzenlemeye giden sahalardan her ne şekilde olursa olsun % 35'in üzerinde düzenleme ortaklık payı alınamayacağı gibi bunu aşan kısmın da kamusal kullanım yerlerinden tahsis edilemeyeceği sonucuna ulaşılmaktadır.

Yukarıda sözü edilen yönetmeliğin 12. maddesinde hangi alanlardan hisselendirme yapılabileceği açıkça belirtildiğinden düzenleme ortaklık payı ile oluşturulması gereken park alanında parsel oluşturularak düzenlemeye giren parsellerden bu parsel tahsis yapılamaz.

Bu durumda, mülkiyeti hazineye ait 1432 ve 2303 sayılı parsellerden % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra imar planında park alanında kalan 4025 ada, 1 sayılı parselden tahsis yapılması, imar mevzuatına aykırı olduğundan davanın reddi yolundaki mahkeme kararında isabet görülmemiştir (**DANIŞTAY 6. DAİRE 23.5.2000, 1868/3241**).