

KAMUYA AİT MALLARIN İMAR UYGULAMASINA TABİ TUTULMASI

Hüseyin KOÇAK
Başmüfettiş

Hazine Adına Kayıtlı Taşınmazda 18 Uygulaması

İmar uygulaması sahası içerisinde kalan kamuya ait taşınmaz malların, plân kapsamında nasıl değerlendirileceği 3194 sayılı Kanununun 11'inci maddesiyle; şekli yönü ise TKGM'nün 1477 ve 1993/5 sayılı genelgeleri ile düzenlenmiştir.

Bu düzenlemeye göre;

İmar Kanununun 11'inci maddesinde; “*imar planında umumi hizmetlere ayrılmış ve tescile tabi olmayan (meydan, yol, park, otopark), yeşil saha, toplu taşıma istasyonu, terminal ve benzerleri) hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye, belediye ve mücavir alan sınırları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kayıt terkin edilir*” hükmü bulunmaktadır.

Diğer taraftan; Uygulama Yönetmeliğinin 32'nci maddesinde şu şekilde bir düzenleme yer almaktadır;

“Düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan miktarın, düzenlemeye giren alan toplamının %40'ından daha fazla çıkması halinde, bu miktarın %40'a düşürülmesi için önce, varsa bu düzenleme sahasındaki belediyeye ait arsalar, bu işe tahsis edilir. Bunlar yetmediği takdirde, bu sahada, belediyeye devri mümkün hazine veya özel idare mülkiyetindeki parsellerden; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devirleri sağlandıktan sonra aynı maksada tahsis edilirler”

Bundan da anlaşılabilir ki;

Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umuma ayrılan yerler için kullanılmak üzere düzenlemeye tabi parsellerden kesilen DOP oranı %40'tan fazla ise, bu fazla kısımlara mahsuben yine düzenlemede kamuya ait yerlere rastlayan kamu malları, bu amaçla belediye ya da özel idare adına terk edilecektir.

DOP oranı, % 40'ı geçmemesi halinde, İmar Kanununun 11'inci maddesindeki, kamuya ait mallar ile ilgili Yönetmeliğin 32'nci maddesindeki düzenleme işletilemeyecektir.

Sonuç olarak;

Uygulama sahasında hesaplanan DOP oranı %40'tan fazla çıkarsa, bu oranın %40'a düşürebilmek için öncelikle, aynı uygulama sahasında bulunan belediyeye ait taşınmazlar tahsis edilir.

Belediye taşınmazı bulunmuyorsa ya da bulunsa bile yeterli olmuyorsa o takdirde bu oranı %40'a düşürebilmek için kamuya ait taşınmazlara başvurulur.

Bu taşınmazlar;

- * Düzenleme sahasındaki taşınmaz Hazine ya da Özel İdareye ait tapulu yerlerden olmalı,
- * İmar plânında, meydan, yol, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umuma ayrılmış yerlere rastlamalı,
- * Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyenin, dışında ise valiliğin teklifi ile Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayına sunulmalı,

Bakanlığın onayı ile bu taşınmazlar; belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye, dışında ise özel idareye bedelsiz terk edilir.

Tapu kütüğünden terkin için belediye ya da valiliğin terkin talebinde Bakanlık onayının bildirilmesi yeterlidir.

Tapu kütüğünden terkin yapılan taşınmazlar başka maksatla kullanılamaz. Bu hususta kütüğün “*Beyanlar*” hanesine gerekli şerh konulur. Örneğin; “*Bu gayrimenkul 3194 sayılı İmar Kanununun 11’inci maddesi gereğince umumi hizmetlere ayrılması sebebiyle terk edilmiştir. Başka bir maksada tahsis edildiğinde idare adına tescil edilecektir*” şeklinde belirtme yapılır ve ayrıca ilgili idareye durum bildirilir.

Hazine adına kayıtlı iken 3194 sayılı Kanunun 11’inci maddesi gereğince yol veya meydan olarak terk edilen yerlerin, daha sonra imar plânı değişikliği nedeniyle arsa vasfına dönüşmesi halinde Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi gerekir. (TKGM – 1513 sayılı genelge.)

Eğer taşınmazın tamamı umuma ait yerlere rastlamışsa, kütüğün sayfasında yapılacak terk yukarıdaki şekilde olacaktır. Taşınmazın, kısmen umuma ait yerlere gitmesi halinde ise, kütük sayfasında miktar düşmesi şeklinde işlem yapılacaktır. “*Beyanlar*” hanesine konacak şerhte kaç metrekarelik kısmın umuma ayrılan kısma gittiği belirtilecektir.

Hazine adına kayıtlı olup da, plânda genel hizmetlere ayrılan kısımların dışında kalan, konut alanı ya da tescili gerekli diğer alanlara rastlayan kısımlar; düzenlemeye giren diğer taşınmazlardan farksız olarak uygulamaya tabi tutulacaktır. Diğer taşınmazlardan kesilen DOP oranı bu taşınmazlardan da kesilir ve yeni oluşan parseller Hazine adına tescil edilir.

DANIŞTAY Kararı: Özet; “*Mülkiyeti Hazineye ait parselden %35 DOP alındıktan sonra imar plânında park alanında kalan parsellerden tahsis yapılmasına olanak bulunmamaktadır.*” (Danıştay 6.Da. 23.05.2000, E.1999/1868, K.2000/3241)

* * *