



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Kadastro Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-32381507-170.03.02-14637486

04.12.2024

Konu : Trafo Alanlarının DOP'tan Karşılınması Hk

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Merkezefendi Belediye Başkanlığının 01.11.2024 tarihli ve E-63898658-115.01.07-72044 sayılı yazısı.
b) 11.11.2024 tarihli ve E-32381507-120.18-14402732 sayılı yazımız.
c) 25.11.2024 tarihli ve E-42351689-310.03-11008468 sayılı yazınız.

Merkezefendi Belediye Başkanlığının ilgi (a) yazısından, Denizli İli, Merkezefendi İlçesi, Yeşilyayla Mahallesi, muhtelif parsellerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre hazırlanan imar uygulaması işlemine tabi tutulduğu, söz konusu imar uygulamasına ait dosyanın kontrollerinin yapılması için Kadastro Müdürlüğüne sunulduğu, yapılan kontroller neticesinde trafo alarlarının imar uygulaması işlemi ile düzenleme ortaklık payından oluşturulduğunun tespit edildiği, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin, düzenleme ortaklık payına ait esaslar başlıklı 14. maddesinin 2. fıkrasının (g) bendinin Danıştay "İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare: Teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı" şeklinde olması sebebiyle anılan imar uygulaması dosyasının iade edildiği, bu bahisle de konu ile ilgili nasıl bir yol izlenmesi gerektiği hususunun Genel Müdürlüğümüze de soru konusu edildiği anlaşılmıştır.

Bu nedenle ilgi (b) yazımızla, Bölge Müdürlüklerine verilecek talimata esas olmak üzere Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin, düzenleme ortaklık payına ait esaslar başlıklı 14. maddesinin 2. fıkrasının (g) bendi ile ilgili imar uygulaması işlemlerinde, mevzuat hükmüne göre nasıl işlem tesis edilmesi gerektiği hususunda Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünden görüş talep edilmiş olup cevaben ilgi (c) yazı alınmıştır.

Bu sebeple, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesine göre yapılan imar uygulamalarında mezkûr konu hakkında ilgi (c) yazıda verilen görüşe göre yön verilmesi hususunda;

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Hakan GEDİKLİ
Genel Müdür

Dağıtım:

Bölge Müdürlüklerine

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4AC44791-FE12-4D43-8A30-FF9CA961FE35

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 06100 Bakanlıklar / ANKARA

Tel: 0312 551 41 12 Faks: 0312 413 64 02

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : kadastrob@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Zafer BELENDİR
Mühendis





Sayı : E-42351689-310.03-11008468
Konu : Trafo Alanlarının DOP'tan Karşılanması
Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Merkezefendi Belediye Başkanlığının 01.11.2024 tarihli ve E-63898658-115.01.07-72044 sayılı yazısı.
b) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 11.11.2024 tarihli ve E-32381507-120.18-14402732 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazıda özetle; Denizli ili, Merkezefendi ilçesi, Yeşilyayla Mahallesi muhtelif parsellerin bulunduğu bölgede 3194 sayılı İmar Kanunu 18 inci maddesi uyarınca imar uygulamasına ilişkin dosyanın kontrollerinin yapılması için Denizli Kadastro Müdürlüğüne gönderildiği, dosyanın "Uygulamadan çıkan imar parsel alanı hatalı hesaplanmıştır. 22.02.2020 tarih 31047 yayım sayılı Arazi ve Arsa Düzenlemeler Hakkında Yönetmeliğin Madde 14/2/g '(Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile denmektedir. Uygulama dosyasında trafo alanları yürütmesi durdurulan ibare: Teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı)' doptan karşılanan alanlardan gösterilmiştir, fakat yukarıda açıklanan madde gereği doptan karşılanan alan olarak gösterilmemelidir. Uygulamadan çıkan imar parsel alanları ve dop oranı değişeceği için diğer belgeler kontrol edilmemiştir." şeklinde eksiklik belirtilerek Kadastro Müdürlüğüne dosyanın iade edildiği, uygulama bölgesinde yer alan trafo alanlarının Dop'tan karşılanmaması gerektiği belirtilerek dosyanın iade edildiği, 3194 sayılı İmar Kanunu ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hükümlerinde trafo alanlarının umumi ve kamu hizmet alanlarından sayıldığından DOP'tan karşılanıldığı belirtilerek trafo alanları konusunda nasıl bir yol izleneceğine dair görüşün bildirilmesi talep edilmiş,

İlgi (b)'de kayıtlı yazıda; ilgi (a)'da kayıtlı yazıya istinaden Bölge Müdürlüklerine verilecek talimata esas olmak üzere Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin, düzenleme ortaklık payına ait esaslar başlıklı 14. maddesinin 2.fıkrasının (g) bendi ile ilgili imar uygulaması işlemlerinde, mevzuat hükmüne göre nasıl işlem tesis edilmesi gerektiği hususundaki görüşün bildirilmesi istenilmiştir.

Arazi ve Arsa Düzenlemesine Dair Yönetmeliğine açılan davada, Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No:2022/392 sayılı kararı ile

Düzenleme ortaklık payına ait esaslar başlıklı 14 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan;

"(2) (Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare: Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır):

...

b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, (Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare: kamuya ait kreş alanları).

...

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2D735EE2-F1EE-4977-93BD-844BEC4D6109

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

KEP Adresi : cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatih ADANIR
Harita Mühendisi



e) (Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare: Kent meydanı, kent parkı, spor alanı).

...

g) (Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare: Teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı).

...

i) (Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No.:2022/392 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulan ibare: Diğer umumi ve kamu hizmet alanları). ..."

hükümlerine ilişkin yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir.

Yukarıda açıklanan Yönetmelik hükümleri söz konusu Danıştay kararı yürürlüğe girdiği tarihten itibaren geçerli olup, hâlihazırda devam eden ve başlayacak uygulamalarda yürütmeyi durdurma kararları doğrultusunda işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında; "(Değişik fıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları **gibi umumi hizmet alanlarından oluşur** ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. ..." hükmü,

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin "Tanımlar" başlıklı 4 üncü maddesinin p) bendinde; "**Umumi ve kamu hizmet alanları:** Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan, ibadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, **kamuya ait kreş alanları**, pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, **spor alanı, teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, kent meydanı, kent parkı**, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı ve mesire alanları, resmî kurum alanı, idari tesis alanı, mezarlık alanı, bunun dışında kamusal ihtiyaçlara göre ortaya çıkacak **imar planı kararıyla belirlenen diğer umumi ve kamu hizmet alanları ile taşkın kontrol tesisidir.**" hükümleri yer almaktadır.

Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No: 2022/392 sayılı kararında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "*Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır.*" ibaresi yönünden 3194 sayılı Kanun'a aykırı olduğu değerlendirildiğinden dolayı, anılan sıralama içerisinde b) bendindeki "...kamuya ait kreş alanları ", e) bendindeki "*kent meydanı, kent parkı, spor alanı*", g) bendindeki "*teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı*" nında yürütmesinin durdurulması kararı verilmiştir.

Ancak, Yönetmelik hükümlerinin dayanağı İmar Kanunu'nun 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasındaki "... *gibi umumi ve kamu hizmet alanlarından ...*" ibaresi bulunmakta ve Yönetmeliğin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının p) bendinde yer alan "*Umumi ve kamu hizmet alanları*" tanımında "... *kamuya ait kreş alanları, ...spor alanı, teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı, kent meydanı, kent parkı ... ve bunun dışında kamusal ihtiyaçlara göre ortaya çıkacak imar planı kararıyla belirlenen diğer umumi ve kamu hizmet alanları ...*" kullanımları sayılmakta ve söz konusu hükümlere ilişkin herhangi bir

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 2D735EE2-F1EE-4977-93BD-844BEC4D6109

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eski ehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Fatih ADANIR
Harita Mühendisi

KEP Adresi : cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr



iptal veya yürütmeyi durdurma kararı bulunmamaktadır. Yine aynı davada Danıştay 6. Dairesince **"... Kanun'da değişiklik yapılmasına gerek kalmadan parselasyonu yapmakla görevli idarenin imar planıyla belirlenen ve Kanun'un 18. Maddesinde sayılmayan umumi hizmet alanlarının düzenleme ortaklık payından karşılanması suretiyle bölgeye hizmet vermesi, dolayısıyla kamu yararının sağlanması amaçlanmıştır ..."** denilerek, kanun maddesinde bizzat sayılmayan kamuya ait kreş alanları, spor alanı, teknik altyapı alanı, **kamuya ait trafo alanı**, kent meydanı, kent parkı alanlarının **düzenleme ortaklık payından karşılanmasında hukuka aykırılık bulunmadığına** karar verilmiştir.

Bu doğrultuda; Danıştay İDDK'nın 3/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No:2022/392 sayılı kararına göre Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin ikinci fıkrasındaki **"Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır"** ibaresine verilen yürütmeyi durdurma kararı gereği, bu maddedeki umumi ve kamu hizmet alanlarının, öncelik sıralaması gözetilmeden düzenleme ortaklık payından (DOP) karşılanması gerektiği, yine yürütmeyi durdurma kararı verilen 14 üncü maddenin ikinci fıkrasının b) bendindeki **"...kamuya ait kreş alanları "**, e) bendindeki **"kent meydanı, kent parkı, spor alanı"**, g) bendindeki **"teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı"** ve ı) bendindeki **"diğer umumi ve kamu hizmet alanları"** 'nın ise yukarıda da bahsedildiği gibi Kanunda yer alan **"gibi umumi hizmet alanlarından oluşur"** ifadesi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 4. maddesinin p) bendi kapsamında düzenleme ortaklık payından karşılanması gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Mekansal Planlama Genel Müdürü

Dağıtım:

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne
Merkezefendi Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2D735EE2-F1EE-4977-93BD-844BEC4D6109

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eski ehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278

Çankaya/ANKARA

KEP Adresi : cevreseshircilikbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Fatih ADANIR

Harita Mühendisi

