



T.C.
DANIŞTAY

6. Daire

Esas No: 1990/5

Karar No: 1991/2101

Karar Tarihi: 22-10-1991

ISLAH İMAR PLANI - DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI

ÖZET: Parselasyon işlemi nedeniyle düzenleme sınırı içerisindeki kamu alanlarının karşılanması amacıyla %35'e kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceğinden, belediyece böyle bir hesaplama yapılmaksızın %35 pay alınmak suretiyle belediye adına imar parselleri oluşturulmasında isabet görülmemiştir.

(2981 S. K. m. 18) (3194 S. K. m. 18)

Temyiz İsteminde Bulunan:

Karşı Taraf: Belediye Başkanlığı

İstemin Özeti: İdare Mahkemesinin 5.10.1989 günlü, E: 1988/324, K: 1989/450 sayılı kararının, usul ve yasaya aykırı olduğu öne sürülerek bozulması istenilmektedir.

Savunmanın Özeti: Temyiz edilen kararda bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, usul ve kanuna uygun olan kararın onanması gerektiği savunulmaktadır.

Savcı A.Ş.'un Düşüncesi: Temyiz dilekçesinde öne sürülen hususlar, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasasının 49. maddesinin 1. fıkrasında belirtilen nedenlerden hiçbirisine uymayıp İdare Mahkemesince verilen kararın dayandığı hukuki ve yasal nedenler karşısında anılan kararın bozulmasını gerektirir nitelikte görülmektedir.

Açıklanan nedenlerle temyiz isteminin reddiyle İdare Mahkemesi kararının onanmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakimi A.Ö.'ün açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüldü:

Dava, ilçesi, Mah. Tapunun 247 ada, 58 parsel sayılı taşınmazını da içeren ıslah imar planı yapılmasına ilişkin işlemin iptali dileğiyle açılmış, İdare Mahkemesince; yapılan düzenleme ile davacının taşınmazındaki hissesinden %35 düzenleme ortaklık payı düşüldükten sonra kalan kısmına karşılık toplam 649 m² lik tam ve hissesinin bulunmadığının anlaşıldığı, bu durumda işlemde yasaya aykırılık görülmediği gerekçesiyle reddedilmiş, karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.

2981 sayılı Kanunun 3290 sayılı Kanunla değişik 18. maddesinin (c) bendinde, ıslah imar planı uygulamaları gereği gecekondular ve imar mevzuatına aykırı yapılanmış sahalarda arsanın %35 ine kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği belirtilmiş, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesinde ise 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 kuralı yer almıştır.

Anılan Yasa maddelerinin amacı, yapılacak düzenleme ile imar sınırı içindeki arazileri inşaat elverişli

imar parselleri haline getirmek ve bu düzenleme sonucunda oluşan imar parsellerinin ihtiyacı olan kamu hizmet alanlarına da taşınmaz sahiplerinin katılımını sağlamak olup, söz konusu katılımın en çok %35 oranında alınabilecek düzenleme ortaklık payları ile gerçekleştirilmesi öngörülmüştür. Değinilen ortaklık payı oranının mutlak olmayıp alınabilecek azami miktarı ifade ettiği, başka bir deyişle düzenleme alanının hesaplanacak ihtiyacı olan umumi hizmet tesisleri kadarının alınabileceği ortadadır. Olayda ise, ne davacının hissedar olduğu taşınmazda ne de ıslah imar planı uygulamasının yapıldığı bölgede yer alan parsellerde belediyenin hiç hissesi bulunmadığı halde alınan %35 oranında düzenleme ortaklık payı ile belediye adına muhtelif müstakil ve hisseli parseller oluşturulduğu temyiz dosyası içerisinde yer alan belgelerin incelenmesinden anlaşılmaktadır.

Yukarıda da değinildiği gibi yasada öngörülen düzenleme ortaklık payı mutlak bir değeri ifade etmeyip, ancak düzenleme alanında umumi hizmetlere giden kısımlar hesaplandıktan sonra alınabileceği cihetle böyle bir hesaplama yapılmazsınız azami oran olan %35 pay alınıp, bunun da belediye adına imar parselleri oluşturmakta kullanılmasında yasaya aykırılık açıktır.

Diğer taraftan, davacıya tahsis edilen parseller içinde belediye hissesinin bulunmamasının da işlemi sağlıklı kılmayacağı ortadadır. Zira yasal amacına uygun kullanılmak üzere düzenleme ortaklık payı alınmadığında düzenleme bölgesinde alınacak oranın düşeceği kuşkusuzdur.

Bu itibarla işlemin iptali gerekirken, davacıya hissesi oranında müstakil ve hisseli parseller tahsis edildiğinden bahisle davanın reddinde isabet bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle usul ve yasaya aykırı verilmiş temyize konu İdare Mahkemesinin 3.10.1989 günlü, E:1988/324, K:1989/450 sayılı kararının bozulmasına dosyanın adı geçen mahkemeye gönderilmesine 22.10.1991 gününde oybirliği ile karar verildi.