



T.C
TONYA BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU –PLAN VE
BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

RAPOR NO: 03
TARİH: 25.03.2021
DOSYA NO: 03

İLGİ

Tonya Belediye Meclisinin 05.03.2021 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen, yazı okundu.

TALEP

İlgi yazı ile İlçemiz sınırları içerisindeki yo artığı niteliğindeki alanların/parsellerin satışı için belediye başkanına yetki verilmesi tarafımıza iletiliği anlaşıldı.

AÇIKLAMA

Satışa konu olacak bu alanlar 3194 sayılı imar kanunu 17. Maddesinde belirtilen Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satacağı alanlardır.

Planlı alanlar yönetmeliği genel ilkeler madde 5.maddesine göre, bir parselin ruhsat alması için, imar durumunun tatbik edilip, imar adasına uygun parseller üretilmesi gerekmektedir. Yani İmar adasında kapanmış olan yol gibi bir durum varsa komşu parsel bu alanın dahil edilerek imar adasının tamamlanması zorunludur.

Kapanan yol parçası tek başına müstakil inşaata elverişli bir parsel oluşturuyor ise, bu parselde yapılacak uygulama İmar Kanununun 17. maddesinin dışına çıkmaktadır. Bu durumda komşu parsel sahibine satış gereği de ortadan kalkmış olmaktadır. Söz konusu bu parsellerin satışı ancak ihale yöntemiyle yapılabilir.

3194 Sayılı İmar kanunu 18. Madde uygulaması açısından incelendiğinde ise, örnek bir 18. Madde uygulama alanında imar planına göre kapanan tüm yollar yoldan ihdas edilerek belediye adına parseller oluşturulduğu, daha sonra 18. Madde uygulaması yapıp, parça parça olan bu parsellerin tek ya da birkaç yerden müstakil imarlı parsellere dönüştüğü görülmüştür. Yani kadastral artık niteliğindeki elverişsiz yollar nitelikli hale gelip belediyeye arsa olarak kazandırılmıştır. Ancak bu uygulama Danıştay 6. Dairesinin E.2001/6392, K.2002/6191 kararı ile "DOP oranının, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından, kapanan yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekir" şeklindeki kararı ile günümüzde uygulanmamaktadır. Kapanan yol artığı niteliğindeki alanlardan herhangi bir 18. Madde uygulamasıyla belediyemize arsa kazandırma durumu da ortadan kalkmış bulunmaktadır.

Görüldüğü üzere, imar kanunu 17. Maddesinde belirtilen tek başına müstakil inşaata elverişsiz olan, artık parsel niteliğinde olan alanların, imar kanunu açısından satışının zorunlu olduğu ve alıcısının belli olduğu bir satış işlemi olduğu için, bu kapsamdaki satış işleri için belediye başkanına yetki verilmesinde bir sakınca yoktur.

DEĞERLENDİRME VE KARAR

Yapılan değerlendirmede; İmar kanunun 17. Maddesindeki belirtilen durumlarda ihdas konusu olan yapılaşmaya uygun olmayan artık yerlerde belediye başkanına yetki verilmesi, yapılaşmaya uygun oluşan alanlar içinde belediye meclise sunulup karar alınması konusunda komisyonumuzca uygun bulunulmuştur.

Murat Güney
Başkan

İsmail TURAN
Üye

Mevlüt SAĞLAM
Üye



T.C
TONYA BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU –PLAN VE
BÜTÇE KOMİSYONU RAPORU

RAPOR NO: 03
TARİH: 25.03.2021
DOSYA NO: 03

İLGİ

Tonya Belediye Meclisinin 05.03.2021 tarihli toplantısında komisyonumuza havale edilen, yazı okundu.

TALEP

İlgi yazı ile İlçemiz sınırları içerisindeki yo artığı niteliğindeki alanların/parsellerin satışı için belediye başkanına yetki verilmesi tarafımıza iletilmiş anlaşıldı.

AÇIKLAMA

Satışa konu olacak bu alanlar 3194 sayılı imar kanunu 17. Maddesinde belirtilen Belediye veya valilik, kendi malı olan veya imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, istikameti değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlarda hasıl olan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişindeki arsa veya bina sahibine bedel takdiri suretiyle satacağı alanlardır.

Planlı alanlar yönetmeliği genel ilkeler madde 5.maddesine göre, bir parselin ruhsat alması için, imar durumunun tatbik edilip, imar adasına uygun parseller üretilmesi gerekmektedir. Yani İmar adasında kapanmış olan yol gibi bir durum varsa komşu parsel bu alanın dahil edilerek imar adasının tamamlanması zorunludur.

Kapanan yol parçası tek başına müstakil inşaata elverişli bir parsel oluşturuyor ise, bu parselde yapılacak uygulama İmar Kanununun 17. maddesinin dışına çıkmaktadır. Bu durumda komşu parsel sahibine satış gereği de ortadan kalkmış olmaktadır. Söz konusu bu parsellerin satışı ancak ihale yöntemiyle yapılabilir.

3194 Sayılı İmar kanunu 18. Madde uygulaması açısından incelendiğinde ise, örnek bir 18. Madde uygulama alanında imar planına göre kapanan tüm yollar yoldan ihdas edilerek belediye adına parseller oluşturulduğu, daha sonra 18. Madde uygulaması yapıp, parça parça olan bu parsellerin tek ya da birkaç yerden müstakil imarlı parsellere dönüştüğü görülmüştür. Yani kadastral artık niteliğindeki elverişsiz yollar nitelikli hale gelip belediyeye arsa olarak kazandırılmıştır. Ancak bu uygulama Danıştay 6. Dairesinin E.2001/6392, K.2002/6191 kararı ile "DOP oranının, kamu alanlarına ayrılan yerler toplamından, kapanan yolların düşülmesi suretiyle hesaplanması gerekir" şeklindeki kararı ile günümüzde uygulanamamaktadır. Kapanan yol artığı niteliğindeki alanlardan herhangi bir 18. Madde uygulamasıyla belediyemize arsa kazandırma durumu da ortadan kalkmış bulunmaktadır.

Görüldüğü üzere, imar kanunu 17. Maddesinde belirtilen tek başına müstakil inşaata elverişsiz olan, artık parsel niteliğinde olan alanların, imar kanunu açısından satışının zorunlu olduğu ve alıcısının belli olduğu bir satış işlemi olduğu için, bu kapsamdaki satış işleri için belediye başkanına yetki verilmesinde bir sakınca yoktur.

DEĞERLENDİRME VE KARAR

Yapılan değerlendirmede; İmar kanunun 17. Maddesindeki belirtilen durumlarda ihdas konusu olan yapılaşmaya uygun olmayan artık yerlerde belediye başkanına yetki verilmesi, yapılaşmaya uygun oluşan alanlar içinde belediye meclise sunulup karar alınması konusunda komisyonumuzca uygun bulunulmuştur.

Murat Güney
Başkan

İsmail TURAN
Üye

Mevlüt SAĞLAM
Üye