

YOL İÇİN RIZAEN YAPILAN TERK İLE YEŞİL ALAN İÇİN YAPILAN BAĞIŞ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI KAPSAMINDA OLDUĞU

Dava, Manisa, Demirci İlçesi, ... Mahallesi, ... pafta, ... ada, ... parsel sayılı davacıya ait taşınmazı kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca parselasyon yapılmasına ilişkin 22.10.2002 günlü, 479 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmıştır.

İmar Kanununun 18.Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 11.maddesinde, düzenleme ortaklık payı oranının, bir düzenleme sahasında tespit edilen düzenleme ortaklık payı miktarının, bu saha içindeki kadastral veya imar parsellerinin yüzölçümü miktarına oranı olduğu, evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı veya bu maksatla başka isimlerle bir pay alınmış arazi ve arsaların bu ortaklık payı hesabına katılmayacağı, ancak taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, mülga 6785-1605 sayılı imar kanununun 39 uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, ilk parselin ifrazında alınan terk oranını % 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabileceği hükme bağlanmıştır.

Dosyanın incelenmesinden, davacıya ait parselin kadastral ... ada, ... sayılı parselin 1995 yılında bir kısmının bedelsiz olarak yola terk edilmesi suretiyle ifrazından oluştuğu, 3194 sayılı Yasanın 18. maddesi uyarınca 2002 yılında tesis edilen dava konusu parselasyon işlemi sırasında da davacı tarafından parselinden 330 m²'nin hibe edilerek düzenleme alanında

belirlenen düzenleme ortaklık payının karşılanmasında kullanıldığı, dolayısıyla davacının parselinden 1995 yılında gerçekleştirilen ifraz işlemi sırasında bedelsiz olarak yapılan yola terk ve 2002 yılında tesis edilen parselasyon işlemi sırasında da hibe adı altında imar planında yeşil alan olarak ayrılan alanda kullanılmak üzere kesinti yapıldığı, bu kesintinin yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmete ayrılan alanların düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden işlem tarihi itibarıyla % 35'e kadar düşülebilen miktar karşılığı bedel olan düzenleme ortaklık payı kapsamında bulunduğu anlaşılmaktadır.

3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesi uyarınca düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyaca olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetler için düzenleme ortaklık payı alınabilecek olması karşısında 1995 yılında yol için yapılan terkin, yeşil alan için 2002 yılında yapılan hibeden ayrı düşünölemeyeceğı, amacın aynı olduğı hususu göz önünde bulundurulduğunda, uyuşmazlıkta davacının taşınmazından yapılan yola terk ve yeşil alan için yapılan hibe miktarını % 35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilecekken bilirkişi raporunda da belirtildiğı üzere dava konusu parselasyon işlemi tesis edilirken rızai terk edilen parselasyon ve hibe edilen miktar göz önünde bulundurulmadan davacıya ait parselden % 35'i aşan oranda düzenleme ortaklık payı alınmıştır **(DANIŞTAY İDARİ DAVA DAİRELERİ GENEL KURULU, 19.2.2009, 3220/35)**.