

T.C.
BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI
Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.TAU.0.12.00.06-310.99
Dosya : 108/1497
Konu : Kanun Değişikliği Teklifi

3031

30.03.2010

D94/2010

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI DERNEĞİNE
Nispetiye Cad. Levent İş Merkezi 6/2 34330
Levent /İSTANBUL

İlgi: a) 11.02.2008 tarih ve D042/2008 sayılı yazınız.
b) 28.09.2009 tarih ve D186-195/2009 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınızda, imar planlarına yapılan itirazların ve açılan davaların aza indirilmesine ilişkin görüşlere yer verilmiş, ilgi (b) yazınızda da, imar planlarındaki donatı alanlarının sağlanmasında yaşanan sorunların çözümüne yönelik önerilere yer verilerek, konu hakkında Kanun Değişikliği Teklifi talebinde bulunulmuştur.

Bakanlığımızca çalışmaları yürütülen "İmar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun Tasarısı Taslağı" ile, planların hazırlanması ve yürürlüğe konulmasına dair esaslarda değişiklikler yapılmış olup, söz konusu değişikliklerin yasallaşması durumunda, ilgi (a) yazınızda konu edilen sorunlara çözüm getireceği düşünülmektedir.

İlgi (b) yazınızda ise, imar planlarındaki sosyal donatı alanlarının, halen yürürlükte bulunan Yönetmelik hükümlerindeki standartlara uygun ayrılması halinde, bölge ihtiyaçlarına fazla geldiğinden bahisle, KOP alanlarının %40 lık DOP kesintisi içerisinde sağlanması, ayrıca, özel sağlık ve eğitim tesislerinin de DOP hesabına dahil edilmesi önerisinde bulunulmaktadır.

Bilindiği üzere, 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesi uyarınca, belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkını geçemez.

Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmet alanları düzenleme ortaklık payından (DOP) karşılanmakta olup, düzenleme ortaklık payından karşılanan alanlar, umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka amaçlarla kullanılamazlar.

Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 12 nci maddesi uyarınca da, diğer kamu alanları olarak da nitelendirilen sağlık, sosyal, kültürel tesis alanları, belediye hizmet alanları ve kamu yapılarının yapılacağı alanlar ise, düzenlemeye giren parsellerin alanları ile orantılı olarak, kamu ortaklık payından (KOP) oluşturulmaktadır.

Dolayısıyla, düzenleme ortaklık payı, kadastro parsellerinin imar parselleri olarak düzenlenmesi nedeniyle meydana gelen değer artışları karşılığı olarak, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden % 40'a kadar düşülebilen bir pay olup, kamu ortaklık payı ise, kamu alanı olarak ayrılmış bir alandan, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle yapılan hisselendirme işlemidir.

Ayrıca, düzenleme ortaklık payından karşılanması gereken umumi hizmet alanlarının, düzenleme ortaklık payı oranının %40 olması nedeniyle bu alanlar için yetersiz kaldığı ve umumi hizmet alanlarının sağlanması için kamulaştırma yapılması gerektiği, çoğu

1