



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-120.18/E.344766
Konu : Yola terkten kalan miktar ile İmar
Kan.nun 18.md.sine göre DOP'a
ayrılan alandan ihdasen oluşan kısmın
Maliye Hazinesi adına tevhidî hk.

12.02.2016

ALİAĞA TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 06/01/2016 tarihli 19130243-120.18/E.28469 sayılı yazınız.
b) Bölge Tapu ve Kadastro Kurulu'nun 10/02/2016 tarihli ve 17 sayılı kararı.

İlgi (a) yazı konusu hakkında, Bölge Tapu ve Kadastro Kurulunda alınan ilgi (b) karar ile;

"... Mülkiyeti Maliye Hazinesi adına kayıtlı olan Diyanet İşleri Başkanlığına tahsisli ve üzerinde fiilen camii bulunan Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 687 ada, 1 parsel sayılı 2573,00 m² miktarlı taşınmaza ilişkin, İzmir Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 20/08/2015 tarih, 40842 sayılı yazıları ve Aliağa Belediye Encümeninin 10/07/2015 tarihli ve 470 sayılı kararına istinaden düzenlenen ve İzmir Kadastro Müdürlüğü, Aliağa Kadastro Biriminin 11/11/2015 tarihli, 1523931 sayılı yazısı ekinde gönderilen değişiklik beyannamesinde (A) harfi ile gösterilen 156,09 m² lik kısmın yol; (B) harfi ile gösterilen 320,78 m² lik kısmın yeşil alan olarak 3194 sayılı İmar Kanunun 11. maddesine göre yola terki ile, değişiklik beyannamesinde (C) harfi ile gösterilen ve evveliyatı 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesi gereğince DOP olarak terk edilen alanlardan olan 476,87 m² lik kısmın Maliye Hazinesi adına ihdası suretiyle tescili ve akabinde 687 ada, 1 parselin 11. maddeye göre terkenden kalan miktar ile 18. maddeye göre DOP a ayrılan alandan ihdasen oluşan kısmın Maliye Hazinesi adına tevhidî tescilinin talep edildiği,

Müdürlük olarak; 3194 sayılı Yasanın 11. Maddesi, 18/3. Maddesi, 4721 sayılı Yasanın 999. Maddesi, 2644 sayılı Yasanın 21. Maddesi, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27/2. Maddesi, birlikte değerlendirildiğinde, İzmir Kadastro Müdürlüğü, Aliağa Kadastro Biriminin 11/11/2015 tarihli, 1523931 sayılı yazısı ve ekindeki teknik evraklar gereğince iş bu üzerinde fiilen cami bulunan Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, 687 ada, 1 parselden (A) ve (B) harfleri ile gösterilen terklerin kayıtsız ve şartsız olarak yola ve yeşil alana yapılması gerektiği, işbu işlemde 11. maddeye göre terkinin gerektirir herhangi bir durumun mevcut olmadığı; terkinin kayıtsız ve şartsız yapılması; yola ve yeşil alana yapılması halinde, ihdasın Hazine adına tescilinin talep edilmesi nedeniyle Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27/2. maddesi gereğince eşdeğer bir alan ayırmanın gerekmeyeceği, ihdas edilen alanın cami alanı olması nedeniyle Tapu Kanunun 21. maddesine göre Belediye adına değil Hazine adına tescil edileceği düşünülmekle birlikte, işbu

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-120.18/E.344766
Konu : Yola terkten kalan miktar ile İmar
Kan.nun 18.md.sine göre DOP'a
ayrılan alandan ihdasen oluşan kısmın
Maliye Hazinesi adına tevhidı hk.

12.02.2016

terkininin 11. maddeye göre yapılıp yapılamayacağı, ihdasın Belediye adına mı, yoksa Hazine adına mı yapılacağı; yukarıda zikredilen Yönetmeliğin 27/2. maddesi eşdeğer alan ayırma kıstasının aranıp aranmayacağı hususlarında tereddüte düşüldüğü gerekçesiyle, Müdürlükçe, (A) ve (B) ile gösterilen terklerin, 3194 sayılı Yasanın 11. Maddesine göre değil, kayıtsız ve şartsız olarak yapılması halinde eşdeğer alan ayırma kıstası aranmadan Genel Müdürlüğümüz Tasarruf İşlemleri Dairesi Başkanlığının 12/06/2009 tarih ve 1462-2791 sayılı yazılarında bildirildiği üzere, (C) ile gösterilen ihdasın Maliye Hazinesi adına tescil edilebileceği; aksi halde dosyanın halihazırda gönderildiği haliyle tescilinin yapılabilmesi için yukarıda yazılı Yönetmeliğin 27/2. maddesi gereğince eşdeğer bir alanın ayrılması ve ihdasın ise Tapu Kanununun 21. maddesine istinaden Belediye adına yapılması gerektiği, tevhidten oluşacak parselin (ihdas (C) ve terkten sonra kalan kısımların tevhidı) Belediye ve Hazine adına tescil edilmesi gerektiği ve akabinde, belediyesince de uygun görülmesi halinde, 5393 sayılı Yasanın 75. maddesine istinaden ihdasen oluşan alanın Belediyenin ilgili organlarınca alınacak kararlara istinaden Maliye Hazinesi devir işleminin tevhit parselinde yapılabileceği ve ancak bu şekilde (D) ile gösterilen kısmın tamamının Hazine adına tescil edilebileceği görüşünde olduğundan bahisle, işleme nasıl yön verileceği hususunun Bölge Müdürlüğüne soru konusu edildiği anlaşılmıştır.

Bilindiği üzere; 3194 sayılı İmar Kanununun 11. Maddesi; "İmar planlarında; meydan, yol, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait gayrimenkuller ile askeri yasak bölgeler, güvenlik bölgeleri ile ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetlerine ait hareket ve savunma amaçlı yerler hariç Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar belediye veya valiliğin teklifi, Maliye ve Gümrük Bakanlığının onayı ile belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeye; belediye ve mücavir alan hudutları dışında özel idareye bedelsiz terk edilir ve tapu kaydı terkin edilir. Ancak, bu yerlerin üzerinde bina bulunduğu takdirde, arsası hariç yalnız binanın halihazır kıymeti için takdir edilecek bedel ödenir. Bedeli ve ödeme şekli taraflarca tespit olunur.

Bu suretle maledilen arazi ve arsalar belediye veya özel idare tarafından satılamaz ve başka bir maksat için kullanılamaz. Bu hususta tapu kütüğünün beyanlar hanesine gerekli şerh konur.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-120.18/E.344766
Konu : Yola terkten kalan miktar ile İmar
Kan.nun 18.md.sine göre DOP'a
ayrılan alandan ihdasen oluşan kısmın
Maliye Hazinesi adına tevhidı hk.

12.02.2016

Bu yerlerin kullanılış şekli, yeni bir imar planıyla değiştirilip özel mülkiyete konu olabilecek hale getirildiği takdirde, bu yerler devir alınan idareye belediye veya özel idarece aynı usulle iade edilir. Buna aykırı davranışı sabit olan ilgililer şahsen sorumludur. Bu terkinler hiçbir şekilde resim, harç ve vergiye tabi değildir.

Hazırlanan imar planı sınırları içindeki kadastral yollar ile meydanlar, imar planının onayı ile bu vasıflarını kendiliğinden kaybederek, onaylanmış imar planı kararı ile getirilen kullanma amacına konu ve tabi olurlar.

Hazinenin özel mülkiyetinde veya Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan ve ağaçlandırılmak üzere izin verilen taşınmazlardan projesine uygun olarak ağaçlandırılanlar, imar planı kararıyla başka amaca ayrılamaz."

15. Maddesi; "İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.

İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

İmar planı dışında kalan alanlarda yönetmeliklerinde tayin edilecek miktarlardan küçük ifrazlara izin verilmez."

16. Maddesi; "Belediye ve mücavir alan hudutları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkinini, bu Kanun ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır.

Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere veya valiliklere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkin için 15 gün içinde tapuya bildirilir.

Tapu dairesi, tescil veya terkin işlemini bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır.

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-120.18/E.344766
Konu : Yola terkten kalan miktar ile İmar
Kan.nun 18.md.sine göre DOP'a
ayrılan alandan ihdasen oluşan kısmın
Maliye Hazinesi adına tevhidî hk.

12.02.2016

Bu Kanun hükümlerine göre şüyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şüyuun izalesi davası açabilir.

Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir."

18/3. maddesi; *"Düzenlenme ortaklık paylarının düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Mili Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğrenim kurumları, yol, meydan, park, oto park, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatla kullanılamaz."* hükmündedir.

14 Haziran 2014 tarihli, 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin** *"İmar planı değişiklikleri"* başlıklı **26.maddesi;** *"(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.*

(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz.

(3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için:

a) İmar planındaki durumu değişecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde,

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-120.18/E.344766
Konu : Yola terkten kalan miktar ile İmar
Kan.nun 18.md.sine göre DOP'a
ayrılan alandan ihdasen oluşan kısmın
Maliye Hazinesi adına tevhidı hk.

12.02.2016

mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur.

c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır..." esasını içermektedir.

Somut olayda; Aliğa İlçesi, Aliğa Mahallesi, 687 ada, 1 parsel sayılı 2573,00 m² miktarındaki "Camii ve Arsası" nitelikli ve beyanlar hanesinde "775 sayılı Yasaya Tabidir." ile 23/07/2033 tarih, 1868 yevmiyeli "Kullanım hakkı 775 sayılı amaçlarında kullanılmak üzere Bayındırlık ve İskan Bakanlığına aittir." şeklinde belirtmeler bulunan taşınmazın, 14/09/1993 tarihinde, imar suretiyle Maliye Hazinesi adına tescil edildiği,

Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 03/07/2014 tarih ve 28644 sayılı yazı dikkate alınarak Aliğa Belediye Encümenince verilmiş 10/07/2014 tarihli, 470 sayılı kararda; "... Aliğa tapulama sahası içinde bulunan, 07/02/2014 tarihinde onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapılan adada 29/05/2014 tarih ve 329 sayılı Encümen Kararıyla 687 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. Maddesine göre, yola ve yeşil alana terk, yoldan ihdas ve tevhid işlemleri kabul edilmiştir. Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığının söz konusu parselin yola ve yeşil alana terk işleminin 3194 sayılı İmar Kanununun 11.maddesi gereği yapılacağına atıfla 29/05/2014 tarih ve 829 sayılı Encümen Kararının düzeltilerek 3194 sayılı İmar Kanununun 11, 15 ve 16.maddesine göre ekli durum haritasında (A) ile gösterilen alanın Yola Terki (B) ile gösterilen alanın Yeşil Alana terki yapılp, (C) ile gösterilen alanın Yoldan İhdas edilerek, durum haritasında (D) ile gösterildiği şekliyle tevhid edilmesinin kabulüne..." şeklinde karar verildiği,

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-120.18/E.344766
Konu : Yola terkten kalan miktar ile İmar
Kan.nun 18.md.sine göre DOP'a
ayrılan alandan ihdasen oluşan kısmın
Maliye Hazinesi adına tevhidî hk.

12.02.2016

İzmir Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 20/08/2015 tarih, 40842 sayılı yazıları ekinde gönderilen teknik dosyalar ve Aliğa Belediye Encümeninin 10/07/2015 tarihli ve 4701 sayılı kararına istinaden İzmir Kadastro Müdürlüğü, Aliğa Kadastro Birimince düzenlenen ve 11/11/2015 tarihli, 1523931 sayılı yazısı ekinde gönderilen değişiklik beyannamesinde (A) harfi ile gösterilen 156,09 m² lik kısmın yol; (B) harfi ile gösterilen 320,78 m² lik kısmın yeşil alan olarak 3194 sayılı İmar Kanunun 11. maddesine göre yola terki ile, değişiklik beyannamesinde (C) harfi ile gösterilen ve evveliyatı 3194 sayılı Yasanın 18. Maddesi gereğince DOP olarak terk edilen alanlardan olan 476,87 m² lik kısmın Maliye Hazinesi adına ihdası suretiyle tescili ve sonrasında 687 ada, 1 parselin 11. maddeye göre terkenden kalan miktar ile 18. maddeye göre DOP a ayrılan alandan ihdasen oluşan kısmın Maliye Hazinesi adına tevhidî tescilinin talep edildiği, görülmüştür.

Buna göre; Aliğa Belediye Encümeninin 10/07/2015 tarihli ve 470 sayılı encümen kararı ile onaylanan ve İmar Kanununun 11, 15 ve 16. Maddelerini içeren yola terk, ihdas ve tevhit işlemlerinin incelenmesi sonucunda, krokide (A) ve (B) harfleri ile gösterilen kısımların 3194 sayılı Kanunun 11.maddesine göre Hazine lehine terkin edilmesi, C ile gösterilen kısmın daha önce 3194 sayılı Kanunun 18.maddesine göre terk edilen yerlerden olmasına karşın, bu kısmın imar planında "cami yeri" olması nedeniyle, aynı Kanunun 18/3.maddesindeki ibadet yerleri ile yollar, düzenleme ortaklık payı sonucu oluşan alanlar olduğundan, bu kısmın ihdası esnasında eşdeğer alan ayrılıp ayrılmadığı hususunun aranmasına gerek olmadığına, ihdasen oluşan ve krokide (C) ile gösterilen 476,87 m²lik kısmın Maliye Hazinesi adına tescil edilmesi ve akabinde 687 ada 1 parselle tevhit edilmesi gerektiğine ..." şeklinde **OYBİRLİĞİ** ile karar verilmiştir.

İlgi (b) karar doğrultusunda işleme yön verilmesinin temini rica ederim.

e-imzalıdır

Burhan USTA
Bölge Müdürü

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



T.C.
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
III. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 99870677-120.18/E.344766
Konu : Yola terkten kalan miktar ile İmar
Kan.nun 18.md.sine göre DOP'a
ayrılan alandan ihdasen oluşan kısmın
Maliye Hazinesi adına tevhidî hk.

12.02.2016

12.02.2016 Bölge Müdür Yardımcısı: M.SÖZEL
12.02.2016 Şube Müdürü : M.H.CEYHAN
12.02.2016 Bilgisayar İşletmeni : H.A.AZAP

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Hükümet Kon.D-E Blk.2.Kat.Konak/İzmir
Tel: (232) 446 47 00 Faks: (232) 446 47 50
www.tkgm.gov.tr\tr\izmir

Bilgi için: Hatice Aysun AZAP
Bilgisayar İşletmeni