

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 73071928-305.99-E.95931
Konu : İmar Planlarında Özel Sosyal Donatı
Alanları Ayrılması

05.06.2018

ŞEHİR PLANCILARI ODASI BURSA ŞUBESİNE

İlgi : Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi'nin 22.05.2018 tarihli ve 1427 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; Yalova Belediye Meclisinin 04.04.2018 tarih ve 85 sayılı kararı ile onaylanan Yalova İli, Merkez İlçesi, Samanlı Mahallesi 279 ada 4,6 parseller 281 ada 1,2,3,4 parsellere ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli ilave uygulama imar planında Konut Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı olarak düzenlendiği; Yalova Belediye Meclisinin 07.02.2018 tarih ve 43 sayılı kararı ile onaylanan Yalova İli, Merkez İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi 759 ada 9 ve 10 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinde Ticaret+Konut Alanı, Konut Alanı, Özel Eğitim Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı olarak düzenlendiği, bahse konu planlar incelediğinde planlarla getirilen nüfusun ihtiyacı olarak özel sosyal tesis ve özel eğitim tesisi alanı ayrıldığından bahisle,

18. Madde uygulaması yapılacak alanda "özel sosyal tesis" ve "özel eğitim tesisi" alanlarının sosyal donatı hesabına dahil edildiği, böylece kişi başına düşen sosyal donatı alanı hesabının yapıldığının görüldüğü, 18. Madde hükmünde belirtildiği gibi %40'a kadar düzenleme ortaklık payı (DOP) alma yetkisinin yasal olduğu alanda ayrılan donatı alanı kamu alanı olarak ayrılmadığı, özel eğitim-özel sağlık-özel sosyal tesis alanı gibi kullanımların ticaret amaçlı kuruluşlar olduğu, ekonomik yapılarının sorunlu olması durumunda etkinliklerine son verilmesinin söz konusu olabileceği, "... Söz konusu planlama alanındaki özel eğitim ve özel sağlık kurumlarının ticari faaliyet olması nedeniyle donatı alanları hesabına dahil edilmemesi gerektiği, çünkü özel ticari faaliyetlerinin devamlılığının söz konusu olmadığı, donatı alanlarının özel olmasının donatı alanlarının sürdürülebilirliği bakımından uygun bir planlama yaklaşımı olmadığı ...", şeklindeki Bursa 1. İdare Mahkemesinin K:2012/1328 sayılı kararına atıfta bulunulduğu, mevcut imar planlarında DOP oranının %40'a kadar düzenlendiği düşünüldüğünde, ilave imar planlarında veya plan değişikliklerinde daha düşük ve farklı DOP kullanımlarının bölgenin ihtiyacı olan yeşil alan, eğitim alanı vb. kamusal alanların daha az ayrılmasına neden olacağı için eşitsizlik yaratacağı ve bu durumun kamu yararına da aykırılık oluşturacağı düşünüldüğü ifade edilerek,

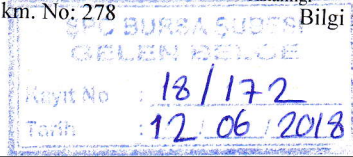
Bahsi geçen imar planları özelinden hareketle ilgili artan nüfusa karşılık gelen donatı alanı düzenlemesi konusunda özel donatı alanlarının ayrılmasının doğru olup olmadığı, mevcut plan ile ilave imar planının imar uygulamasında farklı DOP oranı uygulanmasının yasal olup olmadığı hususunda görüşümüz istenmektedir.

Nazım ve uygulama imar planları, planı hazırlayan ve onaylayan ilgili idarelerce konusuna göre ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alındığı ve imar planlarının projeksiyon dönemi hedefine yönelik hazırlandığı düşünüldüğünde, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2'deki "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : QQDLKXWZXCBAWQCBSWF Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Ertan GÖRAL
Şehir Plancısı



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 73071928-305.99-E.95931
Konu : İmar Planlarında Özel Sosyal Donatı
Alanları Ayrılması

05.06.2018

Alan Büyüklükleri Tablosu"nda öngörülen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uygun olarak imar planlarında umumi hizmetlere ayrılan sosyal donatı alanlarında yapılacak tesislerin öncelikle kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacağı veya yaptırılacağı esas olup Anayasanın "Sosyal Devlet İlkesi"nin bir gereğidir.

Buna göre, bu alanların 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi hükmü ile bu maddenin uygulanmasına dair Yönetmelik hükümlerine göre yapılacak imar uygulamasıyla elde edilmesi ve bu alanlardan kamulaştırılması gerekenlerin de Kanunun 10. maddesi uyarınca hazırlanacak imar programlarına göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşlarınca kuruluş kanunlarında belirtilen görev, yetki ve sorumlulukları doğrultusunda kamulaştırmaları gerekmektedir.

Buna karşın özel donatı kullanımları ile ilgili uygulamanın ise, Yönetmelik eki EK-2'deki tabloya ait açıklamaların 8. maddesi hükmüne göre, mevcut imar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliğindeki sosyal donatı alanlarının; ilgili idarelerce kamulaştırılmaması veya ihtiyaç olmadığının bildirilmesi halinde kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla ve imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek şartına istinaden, talep olması halinde "**Özel Kreş + Anaokulu, Özel İlköğretim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis, Özel Kültürel Tesis, Özel Sosyal Tesis Alanları**"na yönelik imar planı değişikliği yapılarak özel sosyal altyapı kullanımlarına dönüştürülmesi şeklinde olabilmekte ve bu kullanımlar da tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde kabul edilmektedir. Dolayısıyla söz konusu tabloya ait açıklamaların 8. maddesi hükmü idarelerin resen planlamasında değil, talep halinde mevcut imar planlarında yapılacak değişikliklerde gündeme gelmektedir.

Ancak, **ilk veyailave plan ya da plan değişikliği niteliğinde yapılan planlamalarla ya da plan içerisinde yapılaşmaya kapalı olup ilk kez yapılaşmaya açılan alanlarda;** İmar Kanununun 18. maddesi kapsamında DOP'a tabi sosyal donatı kullanımlarının Yönetmelik eki standartlara göre ayrılması ve bu umumi hizmet alanlarının imar uygulaması yapılmak suretiyle kamu eline geçişinin sağlanması gerekmekte olup, bu alanların dışında özel mülkiyette yapılması talep edilmesi halinde ise DOP oranına dahil edilmeksizin ilave olarak yapılabileceği değerlendirilmektedir. Bu kapsamda, 18. maddenin uygulaması ile ilgili yürürlükteki mevzuata ve Yönetmelik eki standartlara uyulmak kaydıyla, 18. maddede geçen %40 DOP oranı maksimum olup, mevcut plan ile ilave imar planının imar uygulamasında plan kararlarına bağlı olarak ilgili alandaki nüfusun ihtiyacı olan alanların karşılanmasında farklı DOP oranları çıkabilmektedir.

Diğer taraftan, ilgili mevzuatı gereğince kamulaştırılması söz konusu olan sosyal donatı kullanımları için yukarıda belirtilen tabloya ait açıklamaların 8. maddesi hükmündeki koşullar yerine getirilmek kaydıyla, özel gerçek ve tüzel kişilerce hizmetin karşılanacağı bu alanların standartlar içerisinde değerlendirildiği yönünde Danıştay kararları da bulunmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : QQDLKXWZXCBAWQCBSWF Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Ertan GÖRAL
Şehir Plancısı

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 73071928-305.99-E.95931
Konu : İmar Planlarında Özel Sosyal Donatı
Alanları Ayrılması

05.06.2018

 e-imzalıdır

Y. Erdal KAYAPINAR
Bakan a.
Genel Müdür

Ek : İlgi yazı ve ekleri. (9 sayfa)

Dağıtım:

YALOVA VALİLİĞİNE

(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesine(Ek
konulmadı)

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : QQDLKXWZXCBAWQCBSWF Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Ertan GÖRAL
Şehir Plancısı