

**Kamuya terk edilen yerin kiralamaya konu edilmesi hakkında**

T.C.

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI**  
**Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü**

Sayı :14399437/ 6413209

03/07/2023

Konu :Görüş (Kamuya terk edilen yerin kiralaması hk)

.....

İlgi : 10.11.2022 tarihli ve 1212/23113 sayılı yazınız

İlgi yazı ve eklerinde özetle, iliniz, ....ilçesi, ..... Mahallesi sınırları içinde bulunan .... ve .... parseller arasında kaldığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 30 metre genişliğinde yol olarak ayrıldığı ve hâlihazırda ..... Belediyesince işgal harcı alınmak suretiyle tasarrufta bulunulduğu, üzerinde 64 adet tezgâh ve iş yerinin olduğu toplam 1837 m<sup>2</sup> lik alanın; ilçe belediyesince 2886 sayılı Kanun kapsamında kiralamasının planlandığı belirtilerek söz konusu alanın kiralama işlemine konu edilmesi hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 683 üncü maddesi "*Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.*

...” hükmü,

715 inci maddesinde "*Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait mallar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır.*

*Aksi ispatlanmadıkça, yararı kamuya ait sular ile kayalar, tepeler, dağlar, buzullar gibi tarıma elverişli olmayan yerler ve bunlardan çıkan kaynaklar, kimsenin mülkiyetinde değildir ve hiçbir şekilde özel mülkiyete konu olamaz.*

*Sahipsiz yerler ile yararı kamuya ait malların kazanılması, bakımı, korunması, işletilmesi ve kullanılması özel kanun hükümlerine tâbidir.*” hükmünü,

2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 3 üncü maddesi “...

*Karayolu: Trafik için, kamunun yararlanmasına açık olan arazi şeridi, köprüler ve alanlardır.*

...” hükmünü,

5957 sayılı Sebze ve Meyveler ile Yeterli Arz ve Talep Derinliği Bulunan Diğer Malların Ticaretinin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'un 7 nci maddesinin birinci fıkrası; "*Semt pazarları, imar planında belirlenmiş veya asıl tahsis amacını engellemek kaydıyla ayrılmış diğer alanlarda tüketici piyasasının büyüklüğü, ulaşım imkânları, semt pazarı sayısı ve bunların birbirlerine yakınlığı ile semt pazarının çevreye, altyapıya ve trafiğe getireceği yükler ile can ve mal güvenliği riski göz önünde bulundurularak (...) kurulur.*" hükmünü amirdir.

Pazar Yerleri Hakkında Yönetmeliğin 5 inci maddesinin birinci fıkrasında; "*Pazar yerleri, imar planında belirlenmiş veya asıl tahsis amacını engellemek kaydıyla ayrılmış diğer alanlarda bu Yönetmelikte belirtilen asgari koşulları taşıyacak şekilde belediyeler veya yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları iştirakleri tarafından kurulur. Gerçek veya diğer tüzel kişiler tarafından pazar yeri kurulamaz.*" hükmü

Üçüncü fıkrasında; "*Semt pazarının kurulmasında, tüketici piyasasının büyüklüğü, ulaşım imkânları, semt pazarı sayısı ve bunların birbirlerine yakınlığı ile semt pazarının çevreye, altyapıya ve trafiğe getireceği yükler ile can ve mal güvenliği riski göz önünde bulundurulur.*" hükmü,

Sekizinci fıkrasında; "*Pazar yerleri, belediyeler veya yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları iştiraklerince işletilir ve bu yetki devredilemez. Ancak, pazar yerlerinin işletilmesine ilişkin bazı hizmetler, bu Yönetmelik ve ilgili mevzuat hükümlerine aykırı hüküm içermeyecek şekilde yapılacak belirli süreli protokoller ile meslek kuruluşları eliyle yürütülebilir. Meslek*

*kuruluşları, bu fıkrada belirtilen belediye iştiraklerine ortak olabilir." düzenlemelerine yer verilerek, pazar yerlerinin belediyelerce kurulabileceği hüküm altına alınmıştır.*

*2886 sayılı Kanunun "Kapsam" başlıklı 1 inci maddesinde; "Genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin alım, satım, hizmet, yapım, kira, trampa, mülkiyetin gayri ayni hak tesisi ve taşıma işleri bu Kanunda yazılı hükümlere göre yürütülür.*

*Birinci fıkrada sayılan daire ve idarelere bağlı döner sermayeli kuruluşlar ile özel kanunlarla veya özel kanunların vermiş olduğu yetkiyle kurulmuş bulunan fonların yukarıda belirtilen işlerinin nasıl yapılacağı Cumhurbaşkanınca çıkarılacak yönetmelikte belirtilir." hükmü yer almaktadır.*

*3194 sayılı Kanunun 3 üncü maddesi; "Herhangi bir saha, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz." hükmünü,*

*5 inci maddesinin birinci fıkrasında "Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır." hükmü,*

*11 inci maddesi; "İmar planlarında; meydan, yol, su yolu, park, yeşil saha, otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal gibi umumi hizmetlere ayrılmış yerlere rastlayan ... 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.*

*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.*

*..." hükmünü,*

*18 inci maddesinin üçüncü fıkrası; "düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz. Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının, bu fıkrada belirtilen kullanımlar için düzenleme ortaklık payı düşülmesini müteakip kalan Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması esastır. Ancak taşkın kontrol tesisi için yeterli alanın ayrılamaması durumunda, düzenleme ortaklık payının ikinci fıkrada belirtilen oranı aşmaması şartıyla, düzenlemeye tabi diğer arazi ve arsaların yüz ölçümlerinden bu fıkradaki kullanımlar için öncelikle düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra ikinci fıkrada belirtilen orana kadar taşkın kontrol tesisi için de ayrıca pay ayrılır. Kapanan imar ve kadastro yollarının öncelikle düzenleme ortaklık payına ayrılan toplam alandan düşülmesi esastır." hükmünü amirdir.*

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (kkk) bendinde; "*Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cepheci parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde dar kenar, parsel ön cephesidir.)*" hükmüne yer verilmektedir.

Ayrıca geniş anlamda devlet malları; kamu malları (kamusal mallar) ile devletin özel malları olarak ikili bir sınıflandırmaya tabi tutulurlar. Kamu malları; kamu tüzel kişilerince herhangi bir kamu hizmetine tahsis edilen mallar ile orta malları ve sahipsiz mallardan oluşmaktadır. Devletin özel malları ise; kamu kurum ve kuruluşlarının sahip oldukları ve kamu hizmetlerinin görülmesine kamu malları gibi doğrudan değil de sağladıkları gelire dolaylı yoldan katkı sağlayan mallardır.

Yukarıdaki açıklamalar kapsamında; herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmayacağı, bu bakımdan imar planında yol olarak ayrılan alanların kamusal mallar olduğu ve asıl tahsis amacını engellemek kaydıyla geçici olarak pazar yeri kurulması haricinde planla özgülendiği amaca aykırı olarak sürekli kullanımı engeller şekilde tasarrufa konu olamayacağı değerlendirilmektedir.

Bilgilerini rica ederim.

Bakan a.  
Genel Müdür