

**TEPEBAŞI İLÇESİ, ZİNCİRLİKUYU MAHALLESİ, 3296 ADA 1 PARSEL ve ÇEVRESİNDE
HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ
AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

Özel sosyal tesis alanına/özel kültürel tesis alanına isabet etmekte iken İdare Mahkemelerinde açılan davalarda “özel sosyal/kültürel tesis alanı” fonksiyonuna sahip alanların kamulaştırma sorumluluğunun belediyelere ait olduğu yönünde emsal kararların olduğu gerekçesi ve 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 7. maddesi ile 3194 sayılı Kanunun Ek 8. Maddesine eklenen hükmü kapsamında hazırlanarak plan teklifi olarak Büyükşehir Belediye Meclisine sunulan Tepebaşı ilçesi, Zincirlikuyu Mahallesi, 3296 ada 1 parselin ticaret alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2025 tarih ve 396 sayılı Kararı ile kabul edilmiş olup plan kararları kesinleşmiştir.

Bahse konu parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ve yatırımcı kuruluştan alınan görüş doğrultusunda yapılan ve Tepebaşı Belediye Meclisinin 03.09.2025 tarih ve 243 sayılı Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği kapsamında ticaret alanı olarak planlanmış olup Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca incelenmesi devam etmektedir.

Sonraki süreçte, bahse konu plan değişikliğine ilişkin olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 22.01.2026 tarih ve 14684136 sayılı görüş yazısında özetle; 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. maddesinin imar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan ve kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda ortaya çıkan mülkiyet tasarrufu sorunlarının giderilmesine yönelik olduğu, bu kapsamda özel nitelikli sosyal veya kültürel tesisler ile özel eğitim ve sağlık tesislerinin imar mevzuatında umumi veya kamu hizmet alanı olarak kabul edilmediği, dolayısıyla söz konusu alanların düzenleme ortaklık payından (DOP) elde edilen alanlar kapsamında değerlendirilemeyeceği ve Ek 8. madde kapsamında işlem tesis edilmesinin mümkün olmadığı belirtilmiştir.

Konuya ilişkin Komisyonumuzun 12.03.2026 ve 313 sayılı Kararında; “...plan değişikliğine konu alanların benzer nitelikteki alanlara ilişkin emsal Mahkeme Kararları gerekçe gösterilerek 3194 sayılı Kanunun Ek 8. maddesi kapsamında değerlendirildiği, ancak söz konusu parseller özelinde Mahkeme Kararlarının bulunmadığı, ayrıca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 22.01.2026 tarih ve 14684136 sayılı görüş yazısında bu tür alanların 3194 sayılı Kanunun Ek 8. maddesi kapsamında değerlendirilemeyeceğinin açıkça ifade edildiği anlaşılmıştır. Bununla birlikte anılan plan değişikliklerinden sonra benzer nitelikli alanlara ilişkin olarak kamulaştırmaya konu olmadığı yönünde Mahkeme Kararlarının da bulunduğu, dolayısıyla konuya ilişkin farklı hukuki görüşler ve emsal kararlar olduğu görülmektedir. Bu çerçevede; parsel bazında Mahkeme Kararı bulunmayan özel sosyal tesis / özel kültürel tesis alanlarında 3194 sayılı Kanunun Ek 8. maddesi kapsamında yapılan 1/5000 ölçekli plan değişikliklerinin kabulüne ilişkin Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2025 tarih ve 396 sayılı Kararı ile 14.07.2025 tarih ve 473, 474, 475 ve 476 sayılı Kararları ile birlikte 16.05.2025 tarih ve 338-11 sayılı Kararının iptal edilmesi, söz konusu alanlara ilişkin 1/5000 ölçekli planların yeniden hazırlanması, plan hiyerarşisi gereği 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin ise öncelikle üst ölçekli planların kabul edilmesinden sonra değerlendirilmesi...” açıklamalarına yer verilmiş olup bahse konu alanda 3194 sayılı Kanunun Ek 8. maddesi kapsamında yapılan 1/5000 ölçekli plan değişikliğinin yeniden hazırlanması yönünde karar verilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğünün 22.01.2026 tarihli görüşü, Komisyonumuzun 12.03.2026 tarihli ve 313 sayılı Kararı ve söz konusu parsel özelinde kamulaştırılması gerektiği yönünde mahkeme kararının bulunmaması gerekçeleriyle, Tepebaşı ilçesi Zincirlikuyu Mahallesi, 3296 ada 1 parselin; 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8 maddesi kapsamında yapılan nazım imar planı değişikliği öncesindeki kararlarına uygun olacak şekilde özel sosyal tesis alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli plan değişikliği tarafımda hazırlanmıştır.