

**ODUNPAZARI İLÇESİ, VIŞNELİK MAHALLESİ, 13098 ADA 21 VE 37
PARSELLER VE ÇEVRESİNDE HAZIRLANAN 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMA VE GEREKÇE RAPORU**

12.12.2024 tarihli 7534 sayılı Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında; etrafındaki parsellerde arazi ve arsa düzenlemelerinin tamamlanması nedeniyle, imar planında tamamı ya da büyük bir kısmı umumi ve kamu hizmet alanında kaldığı için tek başına uygulamaya konu edilemeyen alanlarda kalan taşınmazlarda umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya mali külfet getirmeden, bedelsiz karşılanarak kamu mülkiyetine geçirilmesi, vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığın kaldırılması, yıllardır kamulaştırılamayan bu tür alanların kamulaştırmaz el atma davalarına konu olmaması gerekçeleriyle 3194 sayılı İmar Kanununda bazı değişiklikler yapılmıştır.

Anılan Kanun kapsamında 3194 sayılı Kanunun Ek 8. maddesine “İmar planlarında umumi hizmet alanına ayrılan yerlerden 13 üncü madde kapsamında kamu eline geçişi sağlanamayan alanlarda, **kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşü alınarak eşdeğer alan ayrılmaksızın 2942 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesi hükümlerine göre ve çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olmak kaydıyla konut kullanımı hariç fonksiyon değişikliği amaçlı plan değişikliği yapılabilir.**” hükmü eklenmiştir.

Kanun maddesinde bahsi geçen 2942 Kamulaştırma Kanununun Ek 1. Maddesinde de “Uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar hakkında, uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamaları yapılır ve **bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazlar ilgili idarelerce kamulaştırılır veya her hâlde mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır.**” hükmü yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerinde tarif edilen alanların kamu eline geçişinin mevzuat kapsamında mümkün olmaması, kamulaştırmasının bütçe imkanları dahilinde yapılamaması ve kamu hizmetini yapacak ilgili idarenin kamu hizmet alanına ihtiyacı olmadığına dair görüşünün alınması durumunda söz konusu alanlara ilişkin eşdeğer alan aranmaksızın plan değişikliği yapılabileceğine Kanun hükmünde yer verilmiştir. Kentimizde imar planlarında kamusal alanlara (park, rekreasyon, otopark, sosyal tesis, kültürel tesis, özel sosyal tesis, ibadet alanı vb.) ayrılmasına rağmen kamu eline geçişi sağlanamamış alanlar bulunmakta olup bu alanlarda açılan kamulaştırmaz el atma davalarında Mahkemelerce farklı alan kullanımları/fonksiyonları için ilgili idarenin belediyeler olduğuna dolayısıyla kamulaştırma işleminin belediyelerce yapılması gerektiğine hükmedilmiştir. Bu doğrultuda 7534 sayılı Kanun kapsamında 3194 sayılı Kanunun Ek 8. Maddesine eklenen hükümde “kamu hizmetini yapacak ilgili idare” imar planındaki fonksiyonlar özelinde tanımlanmadığından Mahkemelerce kamulaştırma sorumluluğunun verildiği belediyeler anılan Kanun hükmündeki “ilgili idare” olarak değerlendirilmektedir.

Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığınca imar planlarında kamusal kullanıma ayrılmış olmasına rağmen kamu mülkiyetine geçirilmesi mümkün olamayan alanlar tespit edilmiş olup bu alanlar da kamulaştırmaz el atma davalarına konu edilerek kamulaştırma sorumluluğu kısmen ya da tamamen Büyükşehir Belediyesine ait olduğuna hükmedilen ve yakın çevresinde ve/veya benzer plan kararlarına ilişkin alınan emsal Mahkeme Kararları dikkate alındığında kamulaştırmaz el atma davası açılması durumunda kamulaştırma sorumluluğunun kısmen ya da tamamen Büyükşehir Belediyesine ait olduğuna hükmedilebilecek alanlar olarak sınıflandırılmıştır.

Bu kapsamda imar planları ile kamusal alanlara ayrılan ancak kamu mülkiyetine geçirilememiş, kamulaştırmaz el atma davalarına konu edilmiş ve Mahkemece imar planındaki fonksiyonu nedeniyle davaya konu edilen kamu hizmetinin belediyelerce yapılacağına kanaat getirilerek kamulaştırma sorumluluğunun belediyelere ait olduğuna hükmedilen/hükmedilebilecek alanlarda plan değişikliği yapılması zaruri hale gelmiştir.

13098 ada 21 ve 37 parseller; 1986 yılında onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında ilk kez kamusal kullanıma ayrılacak park alanı olarak planlanmıştır. Sonraki süreçlerde yapılan revizyon plan çalışmalarında da alan hep kamusal alan olarak planlanmıştır. Söz konusu bölgenin plan yıllardır pek çok davaya konu edildiğinden bölgeye ilişkin işbu Açıklama Raporunun eki olarak ayrıca “Araştırma Raporu” hazırlanmıştır. Bahse konu araştırma raporunda bölgenin planlama süreçlerine, dava süreçlerine ve bölge özelinde yapılan plan analizlerine yer verilmiştir.

Bahse konu parseller, 15.06.2022 tarih 295 sayılı Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen Eskişehir Revizyon Nazım İmar Planında ile Ticaret-Turizm-Konut Alanı, Park Alanı ve yol olarak planlanmıştır. Anılan revizyon plan kapsamında söz konusu parseller, çevresindeki alan ile birlikte ele alınmış olup ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde 3194 sayılı Kanunun 18. madde uygulaması yapılmasına imkân sağlayacak şekilde anılan parsellerin bir kısmında Ticaret-Turizm-Konut Alanı planlanmıştır.

Ancak parsellerde öngörülen “Ticaret-Turizm-Konut Alanı” plan kararı; Eskişehir 1. İdare Mahkemesinin 2022/753 Esas – 2023/303 sayılı Kararı ile alanın kent içindeki hava koridorlarının sürekliliğini sağlayarak, çevresindeki yeşil alanlarla bütünleşecek şekilde yeşil alan planlanması mümkünken alanın kısmen “Ticaret-Turizm-Konut Alanı” olarak planlamasının uygun olmadığı yönünde karar verilmiştir.

Söz konusu Mahkeme Kararı uyarınca alanın tamamı rekreasyon alanı olarak planlanmıştır. Ancak “Rekreasyon Alanı” plan kararı da davaya konu edilmiş olup gelinen aşamada ise “Rekreasyon Alanı” plan kararı kesinleşmiş ve meri plan kararı niteliğindedir.

Söz konusu alanın uzun yıllardır kamusal alan olarak planlı olması ve kamu mülkiyetine geçirilememesi sebebiyle pek çok kamulaştırmaz el atma davası da açılmıştır. Alanın yakın çevresinde imar uygulamalarının ve yapılaşmanın tamamlanması, kentin en önemli bulvarı niteliğinde olan bölgede artan arsa değerleri de bölgenin kamu mülkiyetine geçirilmesini imkansız hale getirmiştir.

Söz konusu parsellere ilişkin açılan kamulaştırmaz el atma davalarından Eskişehir 3. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2024/205 Esas- 2024/44 Kararı ve Eskişehir 6. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2024/564 Esas- 2025/138 Kararı kapsamında alanın kamulaştırma sorumluluğu Büyükşehir Belediye Başkanlığında olduğu yönünde karar verilmiştir.

Mahkemece ilgili idaresi olduğumuza hükmedilen alanın %55’lik kısmının 2022 yılı onaylı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile 18. madde uygulaması yapılabilmesi amacıyla özel mülkiyete ayrılarak kalan %45’lik kısmının yeşil alan olarak planlandığı ve revizyon plan kapsamında bölgedeki yeşil alan donatısının sağlanmış olduğu dikkate alınarak bahse konu alanın tamamının yeşil alan olarak planlanmasına ihtiyaç olmadığı gibi kamu mülkiyetine geçirilememesi nedeniyle yıllardır boş arsa olarak kaderine terk edilmiş, bakımsız ve kötü görünmekle birlikte etrafı tel örgü ile çevrili olduğundan kentliler tarafından kullanımı imkânsız haldedir. Dolayısıyla alanda 3194 sayılı Kanunun 18. madde uygulamasına imkan verecek şekilde yapılacak %45’lik DOP kesintisi yapılarak elde edilecek kamusal alanın yeşil alan olarak planlanması yıllardır kamusal mülkiyete geçirilememiş alanın yasal kesinti kapsamında kamusal mülkiyete ve fiili olarak kamusal kullanıma geçmesini sağlayacaktır.

Alanın plan kararlarına ilişkin daha önceki Mahkeme Kararlarında belirtilen hususlar çerçevesinde hazırlanan analiz ve sentez çalışmaları (bkz. Araştırma Raporu) doğrultusunda bölgedeki yeşil alan ve hava koridoru sürekliliğinin kuzeybatı-güneydoğu ekseninde bütünlük

sağlayacağı ve alanda bu aksı koruyacak şekilde yeşil alan planlanmasının uygun olacağı tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda alanda bulunan parsellerden yasal kesintiler yapılarak yeşil alanların bütünlüğünü ve hava koridorlarının sürekliliğini sağlanacak şekilde rekreasyon alanı planlanmış, kalan kısımda ise hak sahiplerine şahıs parseli üretilebilmesi amacıyla ticaret-turizm alanı önerilmiştir.

Odupazarı ilçesi, Vişnelik Mahallesi, 13098 ada 21 ve 37 parseller ve çevresi; yürürlükteki 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında rekreasyon alanına ve yola isabet etmekte iken genel gerekçesi yukarıda açıklanan ve mevzuat değişikliği uyarınca söz konusu alanın ticaret-turizm alanı ve rekreasyon alanı olarak planlanmasını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği tarafımda hazırlanmıştır.

MPR HARİTA İMAR MÜH. TİC. LTD. ŞTİ
Emniyet Mah. Hipodrom Cad. No:9 16 D.No:45 (M2 Blok)
Yenimahalle ANKARA Maltepe V.D.:6231091191
MURAT HAKAN MUTLU
Yüksek Şehir Plancısı
Oda Sic. No:2027 Yet. Dos. No:1146
Plan Muellih Grubu: A

