

**ODUNPAZARI İLÇESİ, ORHANGAZİ MAHALLESİ, 15537 ADA 4 PARSELİN
DOĞUSUNDAKİ TESCİLSİZ ALANDA 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 kamulaştırmasız 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 kamulaştırmasız 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 kamulaştırmasız 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 kamulaştırmasız 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, kamulaştırmasız 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.

Odupazarı ilçesi, Orhangazi Mahallesi, 15537 ada 4 parselin doğusundaki tescilsiz alan; yürürlükteki 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında rekreasyon alanına isabet etmekte iken genel gerekçesi yukarıda açıklanan ve mevzuat değişikliği doğrultusunda; 15537 ada 4 parselin mevcut plan kararları korunarak ve yeşil alanların bütünlüğü ile yeşil kuşak sürekliliği sağlanarak, alanın doğusundaki tescilsiz alan ticaret-turizm alanı olarak planlanmasını içeren 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği tarafımdan 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:2127 Yet. Dos. No:1146
Plan Mütellih Grubu: A