

İmar Planında Yeşil Alan Olarak Ayrılan Taşınmazın İmara Açılması ve Kamulaştırılması

Bu Karar, taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının yaklaşık 30 yılı aşkın süredir kısıtlandığı gözetildiğinde, başvuranın ilgili mevzuatına uygun olarak yapacağı başvuruya istinaden taşınmazın imara açılması yönünde yeni bir işlem tesis edilmesi; taşınmazın imara açılmasının mümkün olmadığının değerlendirilmesi durumunda, taşınmazın imar planında belirtilen amaca uygun olarak kullanılması için ilgili Belediyesince kamulaştırma programına uygun olarak ivedilikle kamulaştırılması; taşınmazın kamulaştırma bedelinin, güncel rayiç bedel gözetilerek mümkünse uzlaşma yoluyla belirlenmesi ve kamulaştırma bedelinin makul sürede ödenmesini teminen yeni bir işlem tesis edilmesine ilişkindir.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

KAMU DENETÇİLİĞİ KURUMU

(OMBUDSMANLIK)

SAYI : 2019/10286-S.15812

BAŞVURU NO : 2019/9538

KARAR TARİHİ : 16/10/2019

TAVSİYE KARARI

BAŞVURAN :

BAŞVURUYA KONU İDARE : Buca Belediye Başkanlığı

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı

BAŞVURUNUN KONUSU : İmar planında yeşil alan olarak ayrılan taşınmazın imara açılması veya kamulaştırılması istemine ilişkindir.

BAŞVURU TARİHİ : 06/05/2019

I. BAŞVURANIN İDDİA VE TALEPLERİ

1. Başvuran özetle, İzmir ili, Buca İlçesi, ... Mahallesi, 3077 ada, 2 parselde tapuya kayıtlı taşınmazının 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yeşil Alan (park) olarak ayrıldığını, yeşil alan olarak ayrılma işleminin 29.08.1988 tarihinde Buca 1. Etap Genel Revizyon İmar Planı ile yapıldığını, ancak aradan 30 yılı aşkın bir süre geçmesine rağmen kamulaştırma yapılmadığı gibi yeşil alanın da oluşturulmadığını, yeşil alan kapsamından da çıkarılmadığı için taşınmazın bu haliyle 3. kişilere değerinde satılamadığını, kendisinin de taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunamadığını, Buca Belediye Başkanlığı'nın 15/4/2019 tarihli ve 804-1465 sayılı yazısında, "...kamulaştırma yapılabilmesi için gerek şart olan 2942 sayılı Kanunun 3. maddesinde yer alan 'İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.' hükmüne istinaden kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilemediği", belirtilerek mağduriyetinin giderilmesi yönündeki talebinin reddedildiğini iddia ve ifade etmek suretiyle, söz konusu gayrimenkule ihtiyaç bulunmadığının saptanması halinde, taşınmaz üzerinde imar planı uygulamasından kaynaklı kısıtlamanın kaldırılmasını, aksi halde taşınmazın kamulaştırma bedelinin, güncel rayiç bedel gözetilerek mümkünse uzlaşma yoluyla belirlenmesini ve idarece kamulaştırma bedelinin makul sürede ödenmesi hususunda gereğini talep etmiştir.

II. İDARENİN BAŞVURUYA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI

2. İzmir Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nın 10/07/2019 tarihli ve ... sayılı cevabı yazısı ekinde yer alan belgelerde özetle,

2.1. Söz konusu parseli kapsayan ilk 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı olan Merkez İlçe

2.2. Belediye Meclisinin 11.12.1984 tarih, 1695151 sayılı kararı doğrultusunda uygun görülen 1/1000 Ölçekli Buca II.Etap İmar Planının Büyükşehir Başkanlığı Makamınca 24.04.1985 tarihinde onandığı; söz konusu parsel bu planda "Park Alanı" kullanım kararlarında kaldığı; sonrasında İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 04.05.1988 tarih, 90 sayılı kararı doğrultusunda uygun görülen 1/1000 Ölçekli Buca I.Etap Genel Revizyon İmar Planının Büyükşehir Belediye Başkanlığı Makamınca 29.08.1988 tarihinde onandığı ve parsele yönelik "Park Alanı" kullanım kararının aynen korunduğu;

Başvuruya konu taşınmazın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Park Alanı” kullanım kararında kaldığı; kararın kaldırılması halinde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinde yer alan hususlara aykırı olacağı; ancak başvuruda bahsi geçen parseli de kapsayan alanda yürürlükte imar planlarının bulunduğu, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin konuların ilgili mevzuat kapsamında İlçe belediyelerinin görev, yetki ve sorumluluk alanında olması nedeniyle, konunun öncelikli olarak İmar mevzuatının ilgili hükümlerince Buca Belediyesince değerlendirilerek uygulamanın gerçekleştirilmesinin gerektiği;

2.3. Başvuru sahibi tarafından Belediyelerine uzlaşma başvurusunda bulunulduğu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun, Büyükşehir Belediyelerinin görevlerinin düzenlendiği 7. maddesinin I. fıkrasının (m) bendinde “Büyükşehirin bütünlüğüne hizmet eden sosyal donatılar, bölge parkları...., yapmak, yaptırmak,” görevinin Büyükşehir Belediyelerine verildiği, aynı maddenin İlçe ve ilk kademe belediyelerinin görev ve yetkileri kısmının (d) bendinde ise "birinci fıkrada belirtilen hizmetlerden; otopark, spor, dinlenme ve eğlence yerleri ile parkları yapmak; görevinin İlçe Belediyelerine verildiği; bu nedenle “Park Alanı” kullanım kararında kalan taşınmazın Belediyeleri sorumluluğunda olmaması nedeniyle, anılan taşınmazın Belediyelerince kamulaştırılmasının mümkün olmadığı; söz konusu taşınmazın Belediyeleri İmar Programında yer almadığı;

Açıklamalarına yer verilmiştir.

3. Buca Belediye Başkanlığı’nın 19/9/2019 tarihli ve ... sayılı cevabı yazısı ve ekinde yer alan belgelerde özetle,

Başvuruya konu, İzmir İli, Buca İlçesi, ... a imar pafta, 3077 ada, 2 nolu parselde kayıtlı taşınmazın, 29.08.1988 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Buca I. Etap Genel Revizyonu’nda yeşil alanda kaldığı; halen yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında yeşil alan kullanım kararının devam etmekte olduğu,

3.1. Başvuruya konu taşınmazın da içinde bulunduğu alanın Buca Belediye Meclisinin 05.01.2015 tarih ve 2015/3 sayılı kararıyla uygun görülen Buca Belediyesinin 2015-2019 (2018-2019 dönemi) yıllarını kapsayan 5 yıllık imar programında yer aldığı, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 11.05.2015 tarih ve 05.477 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylandığı;

3.3. Başvuruya konu taşınmazın kullanım kararının yeşil alandan çıkarılarak konut alanına ayrılması talebinin öncelikle üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değerlendirilmesi gerektiği, İmar plan değişikliği başvurularında istenilen belgelerin Belediyeleri internet sitesinde “Kamu Hizmet Standartları Tablosu Plan ve Proje Müdürlüğü Hizmet Standartları” başlığı altında belirtildiği, ayrıca 2019 yılı

bütçelerinde “ İmar Planı Değişikliklerinde Uygulanacak Birim Fiyatlar Tarifesi” kalemi bulunduğu bu harcın yatırılması gerektiği,

3.4. Söz konusu parselle ilgili plan değişikliği önerisinin Belediye Başkanlıklarına yapılması ve Belediye Meclisince değerlendirilmesinin talep edilmesi durumunda, plan tadilatı talebinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “imar planı değeriklikleri” başlıklı 26. Maddesi ve “Planların sunulması” başlıklı 31. maddesi hükümlerinde yer verilen kıstaslar dikkate alınarak mevzuat doğrultusunda incelenmek ve karar alınmak üzere kanunlar kapsamında yetkili olan Buca Belediye Meclisine sunulabileceği;

Açıklamalarına yer verilmiştir.

4. Buca Tapu Müdürlüğü’nün 24/06/2019 tarihli ve ... sayılı cevabı yazısı ve ekinde yer alan belgelerde özetle, başvuruya konu taşınmazın 25/04/1973 tarih ve ...yevmiyeli ... Nolu imar planı ile oluştđu, başvuranın arsa vasıflı 158m2 yüzölçümlü taşınmazı 16/12/1974 tarih ve 2788... yevmiye numarası ile satış işleminden edindiği anlaşılmıştır.

III. İLGİLİ MEVZUAT

5. 18/10/1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasası

5.1. “Dilekçe, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkı” başlıklı 74 üncü maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkralarında, “Herkes, bilgi edinme ve kamu denetçisine başvurma hakkına sahiptir. Türkiye Büyük Millet Meclisi Başkanlığına bağlı olarak kurulan Kamu Denetçiliği Kurumu idarenin işleyişıyle ilgili şikâyetleri inceler.”;

5.2. “Mülkiyet hakkı” başlıklı 35 inci maddesinde: “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.”;

5.3. “Kamulaştırma” başlıklı 46 ncı maddesinin birinci fıkrasında, “Devlet ve kamu tüzel kişileri; kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.”;

6. 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu

6.1. “Amaç” başlıklı 1 inci maddesinde, “Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.”;

6.2. “İmar programları, kamulaştırma ve kısıtlılık hali:” başlıklı 10 uncu maddesinde, “Belediyeler; imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde, bu planı tatbik etmek üzere 5 yıllık imar programlarını hazırlarlar... Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları, bu program süresi içinde kamulaştırırlar. Bu amaçla gerekli ödenek, kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine konulur. İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunları gereğince kısıtlama konulan gayrimenkuller kamulaştırılincaya veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.”;

7. 04/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

7.1. “Amaç ve kapsam” başlıklı 1 inci maddesinin birinci fıkrasında, “Bu Kanun; kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzelkişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzelkişilerince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, ...karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler.”;

7.2. Ek 1 inci maddesinin birinci fıkrasında, “(Ek: 20/8/2016-6745/33 md.) 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 kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır. (İptal: Anayasa Mahkemesinin 20/12/2018 tarihli ve E.:2016/181 K.: 2018/111 sayılı Kararı ile)”;

7.3. Geçici Madde 11- (Ek: 20/8/2016-6745/34 md.) (İptal birinci fıkra: Anayasa Mahkemesinin 28/3/2018 tarihli ve E: 2016/196 ve K: 2018/34 sayılı kararıyla.) (İptal ikinci fıkra: Anayasa Mahkemesinin 28/3/2018 tarihli ve E: 2016/196 ve K: 2018/34 sayılı kararıyla.)

8.14/6/2012 tarihli ve 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun “Kurumun Görevi” başlıklı 5 inci maddesinin birinci fıkrasında, Kurum, idarenin işleyişiyle ilgili şikâyet üzerine, idarenin her türlü eylem ve işlemleri ile tutum ve davranışlarını; insan haklarına dayalı adalet anlayışı içinde, hukuka ve hakkaniyete

uygunluk yönlerinden incelemek, araştırmak ve idareye önerilerde bulunmakla görevlidir.”;

9. 28/03/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin “Tavsiye kararı” başlıklı 32 nci maddesinde, “İnceleme ve araştırma sonucunda şikâyetin yerinde olduğu kanaatine varılması hâlinde tavsiye kararı verilir...”; Düzenlemelerine yer verilmiştir.

IV. KAMU DENETÇİSİ YAHYA AKMAN’IN KAMU BAŞDENETÇİSİ’NE ÖNERİSİ

10. Kamu Denetçisi incelemesi neticesinde başvurunun kabulü ile ilk olarak Büyükşehir Belediye Başkanlığı Makamının 24.04.1985 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Buca II.Etap İmar Planında park alanı fonksiyonuna ayrılan, Büyükşehir Belediye Başkanlığı Makamının 29.08.1988 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Buca I. Etap Genel Revizyon İmar Planında ve yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında “Park Alanı” fonksiyonuna ayrılan, Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 11.05.2015 tarih ve 05.477 sayılı kararı ile onaylanan Buca Belediye Meclisi’nin 05.01.2015 tarih ve 2015/3 sayılı, 2015-2019 (2018-2019 dönemi) yıllarını kapsayan 5 yıllık imar programında yer alan taşınmazın, başvuranın ilgili mevzuatına uygun olarak yapacağı başvuruya istinaden imara açılması yönünde yeni bir işlem tesis edilmesi, bunun mümkün olmadığının değerlendirilmesi durumunda ise, taşınmazın kamulaştırma bedelinin, güncel rayiç bedel gözetilerek mümkünse uzlaşma yoluyla belirlenmesi ve kamulaştırma bedelinin makul sürede ödenmesini teminen yeni bir işlem tesis edilmesi; hususlarında İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na ve Buca Belediye Başkanlığı’na tavsiyede bulunulması yönünde hazırladığı karar önerisini Kamu Başdenetçisi’ne sunmuştur.

V. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

A. Hukuka, Hakkaniyete ve İnsan Haklarına Uygunluk Yönünden Değerlendirme

11. Başvuran özetle, İzmir ili, Buca İlçesi, ... Mahallesi, 3077 ada, 2 parselde tapuya kayıtlı taşınmazının 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Yeşil Alan (park) olarak kamu hizmetleri fonksiyonuna tahsis edildiğini belirterek, taşınmazı üzerindeki imar yasağının 30 yılı aşkın süredir devam ettiğinden bahisle, taşınmaz üzerinde imar planı uygulamasından kaynaklı kısıtlamanın kaldırılmasını, aksi halde taşınmazın kamulaştırma bedelinin, güncel rayiç bedel gözetilerek mümkünse uzlaşma yoluyla belirlenmesini ve idarece kamulaştırma bedelinin makul sürede ödenmesi hususunda gereğini talep etmiştir.

12. İlgili idaresince ve başvuran tarafından gönderilen bilgi ve belgelerin incelenmesi neticesinde, başvuruya konu taşınmazın, ilk olarak Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Makamının 24.04.1985 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Buca II. Etap İmar Planında park alanı fonksiyonuna ayrıldığı, Büyükşehir Belediye Başkanlığı Makamının 29.08.1988 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Buca I. Etap Genel Revizyon İmar Planında ve yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında da “Park Alanı” kullanım kararının devam etmekte olduğu, başvuruya konu taşınmazın da içinde bulunduğu alanın Buca Belediye Meclisi’nin 05.01.2015 tarih ve 2015/3 sayılı kararıyla uygun görülen Buca Belediyesi’nin 2015-2019 (2018-2019 dönemi) yıllarını kapsayan 5 yıllık imar programında yer aldığı, programın İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 11.05.2015 tarih ve 05.477 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylandığı; hususları tespit edilmiştir.

13. Bilindiği üzere, Anayasanın 35. maddesinde, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu ve bu hakkın ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabileceği hüküm altına alınmış olup, 46. maddesinde ise özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamının veya bir kısmının kamu yararının gerektirdiği hallerde, kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırılabileceği düzenlemesine yer verilmiştir. Anayasanın 46. maddesindeki düzenlemeye benzer şekilde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu ile de kamu yararının gerektirdiği hallerde özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamının veya bir kısmının devlet ve kamu tüzel kişilerin kamulaştırılabileceği hüküm altına alınmıştır.

14. 20/08/2016 tarihli ve 6745 sayılı Kanunun 33. maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa eklenen Ek 1. maddesi ile ise uygulama imar planlarında umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde tasarrufu hukuken kısıtlanan taşınmazlar için uygulama imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren beş yıllık süre içerisinde imar programları veya imar uygulamalarının yapılacağı, bütçe imkânları dâhilinde bu taşınmazların ilgili idarelerce kamulaştırılacağı veya her hâlde kişilerin mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılacağı/yaptırılacağı hüküm altına alınmıştır.

15. 3194 sayılı İmar Kanunuyla, yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla aynı Kanunun 7. ve 8. maddesiyle belirli nüfusu aşan belediyelere imar planlarını hazırlama ve yürürlüğe koyma yükümlülüğü getirilmiş olup, 10. maddesinde de belediyelere, imar planlarını uygulamak üzere belirtilen süre içinde imar programı hazırlama; ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarına ise imar programlarında kendi görev alanlarındaki kamu hizmetine tahsis edilmiş özel mülkiyete konu taşınmazları kamulaştırma yükümlülüğü getirilmiştir.

16. Mülkiyet hakkına müdahaleler en yaygın olarak uygulama imar planları ile yapılmakta olup, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 15/12/2010 tarihli ve E:2010/5-662, K:2010/651 sayılı kararında, “...uzun yıllar programa alınmayan imar planının fiilen hayata geçirilmemesi nedeniyle kamulaştırma ya da takas cihetine gitmeyen davalı İdarenin, malikin taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkını belirsiz bir süre için kullanılamaz

hale getirdiği, dolayısıyla malikin taşınmazdan mülkiyet hakkının özüne uygun şekilde yararlanma olanağı kalmadığı, taşınmaz malikinin mülkiyet hakkının hukuksal bir nedene dayanılmadan idarece engellendiği” tespitinde bulunmuştur. Benzer şekilde Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi de 13331/07 başvuru nolu 11 Ocak 2011 tarihli “Hakan ARI – Türkiye” davasında, başvuranın mülkiyet hakkına yönelik müdahalenin 2002 yılından, yani imar izni talebinde bulunduğu ve idarenin taşınmazını okul inşası için tahsis ettiğini öğrendiği tarihten bu yana sürdüğünün altını çizmişt ve “idarenin belirtilmeyen bir tarihte yapacağı kamulaştırmaya dek araziye getirilen imar yasağı sebebiyle başvuranın mülkiyet hakkından tam anlamıyla yararlanmasının engellendiğini, arazinin satış şansı da dâhil, sonucu itibarıyla taşınmazın değerini hatırı sayılır ölçüde azalttığını, maliklerin kamu yararının gerekleri ile mülkiyet hakkı arasında gözetilmesi gereken adil dengeyi bozan alışılmıştın dışında ve ölçüsüz bir yüke katlanmak zorunda kaldıkları” yönünde bir tespitte bulunarak AİHS Ek 1 No’lu Protokol’ün 1. maddesinin ihlal edildiği sonucuna varmıştır.

(Corpus Mevzuat ve İçtihat Programı, Erişim 13/02/2018).

17. Anayasa ve uluslararası sözleşmelerde mülkiyet hakkını korumaya yönelik yer verilen düzenlemeler ve Mahkemelerin benzer uyuşmazlıklara ilişkin içtihatları genel olarak ele alınıp değerlendirildiğinde, özel mülkiyet hakkının korunması gereken temel insan hakları arasında olduğu, idareler eliyle mülkiyet hakkına müdahalede bulunulabileceği ancak, bu müdahalede “kamu yararı” , “kanuni düzenleme” ve “ölçölülük” ya da “orantılılık” gibi uluslararası hukukun genel ilkelerinin varlığının dikkate alınması gerektiği, aksi durumda müdahalenin mülkiyet hakkı ihlaline neden olacağı sonucuna ulaşılmaktadır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi “Sporrong ve Lönnroth (İsveç)” davasında uzun süreli kamulaştırma şerhleri ve imar yasakları ile karşı karşıya kalan mülk sahiplerinin mülkiyet haklarının ihlal edildiği iddiasıyla yaptıkları başvuruya ilişkin incelemesinde, mülkiyet hakkına herhangi bir müdahalenin haklı gösterilebilmesi için bunun kamu veya genel çıkarlar doğrultusunda meşru bir amaca hizmet etmesi gerektiğini, fakat bunun yeterli olmadığını, Mahkemece ayrıca toplumun genel çıkarlarının gerekleri ile bireyin temel haklarının korunması gereği arasında adil dengenin korunup korunmadığının belirlenmesi gerektiğini belirtmişt

(http://www.inhak.adalet.gov.tr/inhak_bilgi_bankasi/el_kitaplari/mulikiyet_kilavuz.pdf, 13/2/2018).

18. Yukarıda yer verilen açıklamalar, ilgili mevzuat, ulusal ve uluslararası mahkemelerin benzer uyuşmazlıklara ilişkin verdiği kararlar ışığında başvuruya konu talep değerlendirildiğinde, taşınmazın, ilk olarak Büyükşehir Belediye Başkanlığı Makamının 24.04.1985 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Buca II. Etap İmar Planında park alanı fonksiyonuna ayrıldığı, 29.08.1988 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Buca I. Etap Genel Revizyon İmar Planında ve yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

paftasında “Park Alanı” kullanım kararının aynen korunduğu, başvuruya konu taşınmazın da içinde bulunduğu alanın Buca Belediye Meclisi’nin 05.01.2015 tarih ve 2015/3 sayılı kararıyla uygun görülen Buca Belediyesi’nin 2015-2019 (2018-2019 dönemi) yıllarını kapsayan 5 yıllık imar programında yer aldığı ve programın İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 11.05.2015 tarih ve 05.477 sayılı kararı ile uygun görülerek onaylandığı; bu doğrultuda taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının yaklaşık 30 yılı aşkın süredir kısıtlandığı; taşınmazın imar planında belirtilen amaca uygun olarak kullanılması için ilgili Belediyesince kamulaştırma yapılması gerektiği, Belediyesince “...kamulaştırma yapılabilmesi için gerek şart olan 2942 sayılı Kanunun 3. maddesinde yer alan ‘İdarelerce yeterli ödenek temin edilmeden kamulaştırma işlemlerine başlanılamaz.’ hükmüne istinaden kamulaştırma işlemlerinin gerçekleştirilemediği” yönündeki açıklamanın taşınmaz üzerindeki tasarruf hakkını belirsiz bir süre için daha kullanılamaz hale getirdiği, bu suretle başvuranın mülkiyet hakkından tam anlamıyla yararlanmasının engellendiği; taşınmazın gelecekte belirsiz bir süre içinde kamulaştırılabileceği yönündeki taahhüdün taşınmazın satış şansı da dâhil, sonucu itibarıyla değerini hatırı sayılır ölçüde azalttığı, sonuç olarak malikin “kamu yararının gerekleri ile mülkiyet hakkı arasında gözetilmesi gereken adil dengeyi bozan alışılmışın dışında ve ölçüsüz bir yüke katlanmak zorunda bırakıldığı” tespit edildiğinden, bahse konu taşınmazın kamulaştırma programına uygun olarak ivedilikle kamulaştırılması veya başvuranın ilgili mevzuatına uygun olarak yapacağı başvuruya istinaden taşınmazın imara açılması yönünde ilgili Belediyesine tavsiyede bulunmak gerekmiştir.

B. İyi Yönetim İlkelerine Uygunluk Yönünden Değerlendirme

19. İyi yönetim ilkelerine 28/03/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin “İyi yönetim ilkeleri” başlıklı 6 ncı maddesinde yer verilmiş olup; İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nın Kurumumuzun bilgi ve belge talebine ilişkin cevabı yazılarının süresi içinde ve gerekçeli olarak Kurumumuza gönderildiği değerlendirildiğinden idarenin iyi yönetim ilkelerinden “dürüstlük”, “makul sürede karar verme” “nezaket”, “şeffaflık”, “hesap verilebilirlik” ilkelerine uygun davrandığı, öte yandan Buca Belediyesince yukarıda hukuki gerekçe başlığı altında incelendiği üzere “kanunilik” ve “ölçülülük” ilkesine riayet edilmediği tespit edilmiş olup, idareden bundan böyle bu ilkeye uygun hareket etmesi beklenmektedir.

VI. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

20. 6328 sayılı Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, bu Tavsiye Kararının idareye tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içinde idare tarafından herhangi bir eylem ya da işlem tesis edilmezse (varsa) dava açma süresinden kalan süre işlemeye devam edecek olup, İzmir Mahkemelerinde yargı yolu açıktır.

VII. KARAR

Yukarıda açıklanan gerekçelerle **BAŞVURUNUN KABULÜ** ile başvuruya konu taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının yaklaşık 30 yılı aşkın süredir kısıtlandığı gözetildiğinde,

1. Başvuranın ilgili mevzuatına uygun olarak yapacağı başvuruya istinaden taşınmazın imara açılması yönünde yeni bir işlem tesis edilmesi;
2. Taşınmazın imara açılmasının mümkün olmadığına değerlendirilmesi durumunda, taşınmazın imar planında belirtilen amaca uygun olarak kullanılması için ilgili Belediyesince kamulaştırma programına uygun olarak ivedilikle kamulaştırılması; taşınmazın kamulaştırma bedelinin, güncel rayiç bedel gözetilerek mümkünse uzlaşma yoluyla belirlenmesi ve kamulaştırma bedelinin makul sürede ödenmesini teminen yeni bir işlem tesis edilmesi;

Hususlarında, **BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA VE İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA TAVSİYEDE BULUNULMASINA,**

6328 sayılı Kanunun 20 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, bu karar üzerine tesis edilecek işlemin veya eylemin 30 (otuz) gün içinde Kurumumuza bildirilmesinin zorunlu olduğuna,

Kararın, BAŞVURANA, BUCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA VE İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA tebliğine;

Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisi'nce karar verildi.

Şeref MALKOÇ

Kamu Başdenetçisi

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA