

İmar Planlarında Kamu Hizmetleri Fonksiyonuna Ayrılan Taşınmaz Nedeniyle Oluşan Mağduriyetin Giderilmesi

Bu Karar, imar planlarında kamu hizmetleri fonksiyonuna ayrılan taşınmaz nedeniyle oluşan mağduriyetin giderilmesi istemine ilişkindir.

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ

KAMU DENETÇİLİĞİ KURUMU

(OMBUDSMANLIK)

SAYI : S.9100

BAŞVURU NO : 2019/9126

KARAR TARİHİ : 23/07/2019

TAVSİYE KARARI

BAŞVURAN :

BAŞVURUYA KONU İDARE : Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Osmangazi Belediye Başkanlığı

BAŞVURUNUN KONUSU : İmar planlarında kamu hizmetleri fonksiyonuna ayrılan taşınmaz nedeniyle oluşan mağduriyetin giderilmesi istemine ilişkindir.

BAŞVURU TARİHİ : 29/04/2019

I. BAŞVURANIN İDDİA VE TALEPLERİ

1. Başvuran özetle, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın 8.6.2003 tarihinden itibaren kentsel dönüşüm kapsamında yer aldığını ancak idarenin bu tarihe kadar 3194 sayılı İmar Kanununun 10.madde uygulamasını yapmadığını, 5.9.1984 tarihinden bugüne dek de 3194 18. madde uygulamasını gerçekleştirmediğini, 8.1.2019 tarihinde idareye yaptığı başvuruya istinaden taşınmazının 15.6.2017 tarihli ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kısmen “yol”, kısmen “park”, kısmen “ilköğretim okulu”, kısmen “ticaret” ve kısmen de “konut” alanında kaldığının, plan şartı gereği 18. madde uygulamasının yapılacağını ifade edildiğini iddia ve ifade etmekle, taşınmazının imar programına alınarak kamulaştırılmasını, öncelikle kamulaştırmada trampa yoluna başvurulmasını, mümkün olmadığı değerlendirilmekteyse taşınmazın kamulaştırma bedelinin, güncel rayiç bedel gözetilerek mümkünse uzlaşma yoluyla belirlenmesi ve kamulaştırma bedelinin makul sürede tarafına ödenmesi hususunda gereğini talep etmiştir.

II. İDARENİN BAŞVURUYA İLİŞKİN AÇIKLAMALARI

2. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 31.05.2019 tarihli ve ... sayılı cevabı yazısı ekinde yer alan belgelerde özetle,

2.1. Başvuruya konu taşınmazın, 2003 yılında onaylanan ve yürürlükte olmayan Yalova Yolu Güzergâhı Uygulama İmar Planı'nda Konut Alanı'nda, Ticaret Alanı'nda, Park Alanı'nda, Belediye Hizmet Alanı'nda ve yolda kaldığı;

2.2. Başvuruya konu taşınmazın bulunduğu alanın Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2007 tarih ve ... sayılı kararıyla Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edildiği,

2.3. Taşınmazın yürürlükte olan ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2017 tarih ve ... sayılı kararıyla onaylanan ... Caddesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ise; Ticaret Konut Alanında, Ticaret-Turizm-Konut Alanında, İlkokul Alanında, Park Alanında ve yolda kaldığı, söz konusu parselin 5 yıllık kamulaştırma programında yer almadığı;

2.4. Başvuranın, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, ... Mahallesi ... ada, ... parsel sayılı ... m2 yüzölçümlü taşınmazın hissedarlarından biri olduğu, parselin imar uygulaması görmediği, tarla vasfında olduğu, parselin de dâhil olduğu Yalova Yolu Güzergâhı Kentsel Dönüşüm Alanı

1/1000 ve 1/5000 Ölçekli İmar Planlarının 2017 yılında onaylandığı, imar uygulaması çalışmalarının devam ettiği;

Açıklamalarına yer verilmiştir.

3. Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 10.06.2019 tarihli ve ... sayılı cevabı yazısı ve ekinde yer alan belgelerde özetle,

3.1. Başvuruya konu parselin ilk olarak, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 25.05.1997 gün ve ... sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli ... -... ..., ... -... ... Arası İmar Planı-... İmar Planı kapsamında kısmen yolda, otopark alanında, park alanında, Sağlık Ocağı alanında, trafo alanında ve çok az kısmı Emsal 3.50 H.max-32.50 m (10 Kat) Ticaret Alanında ve Yenilenecek Konut Alanında kaldığı;

3.2. 17 Ağustos 1999 depremi sonrası Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi 'nin kararı ile imar planları bütününde jeolojik etüd yapılması kararı ile birlikte, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarının revize edilene kadar imar uygulamalarının durdurulmasına karar verilmesinden dolayı bütün imar uygulamalarının durdurulduğu, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarının revize edilmesi ve Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun ilgili kurumlarca onaylanmasından sonra söz konusu bölgede planlama çalışmasının yeniden yapıldığı,

3.3. Bu kapsamda, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 08.06.2003 gün ve 16021089/327 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Yalova Yolu Güzergahı Uygulama İmar Planı kapsamında 3194 sayılı İmar Yasasının 18. Maddesi uygulaması yapılacak alan sınırı dâhilinde kısmen yolda, park alanında, Belediye Hizmet Alanında ve Emsal:2.50 H.max—15.50 m Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri Alanında kısmen de Emsal: 1.60 H.max—12.50 m blok nizam 4 kat konut alanında kalmakta iken, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2007 gün ve ... sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edildiği,

3.4. Son olarak Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2017 tarih ve... sayılı kararı ve ... sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli İstanbul Yolu Uygulama İmar Planı kapsamında 3194 sayılı İmar Yasasının 18. Maddesi uygulaması yapılacak alan sınırı dâhilinde yolda, park alanında, plan üzerinde belirtilen çekme mesafeleri dâhilinde E:2.00 ve 12 kat yapılanma koşullu TİCK (konut + ticaret) alanında, E:1.50 yapılanma koşullu ilköğretim alanında ve plan üzerinde belirtilen çekme mesafeleri dâhilinde E:2.50 Yençok:20 kat yapılanma koşullu TİCTK (Ticaret + konut + turizm) alanında kaldığı ve söz konusu planın halen yürürlükte olduğu;

3.5. Söz konusu taşınmazın, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen konut, kısmen ticaret, kısmen ilköğretim alanında, kısmen yol, kısmen park alanında

kaldığı, Belediyeleri 2016-2020 yılları arası 5 yıllık imar programında yer almadığı, söz konusu taşınmaza ait benzer özelliklerde Belediyelerine ait taşınmaz bulunmadığından takas işleminin mümkün olmadığı;

Açıklamalarına yer verilmiştir.

III. İLGİLİ MEVZUAT

4. 18/10/1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasasının

4.1. “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 işleyişiyle ilgili şikâyetleri inceler.”;

4.2. “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.”;

4.3. “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.”;

5. 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu

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

5.2. “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.”;

6. 04/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu

6.1. “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.”;

6.2. 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 kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılır/yaptırılır. (İptal: Anayasa Mahkemesinin 20/12/2018 tarihli ve E.:2016/181 K.: 2018/111 sayılı Kararı ile)”;

6.3. 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.)

7. 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.”;

8. 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

9. Kamu Denetçisi incelemesi neticesinde, Anayasa ile güvence altına “mülkiyet hakkına saygı” ilkesinin korunmasını teminen başvuruya konu taşınmazın bulunduğu alana yönelik imar uygulaması çalışmalarının ivedilikle sonuçlandırılması, 3194/18. madde uygulaması sonucunda başvuranın taşınmazı üzerindeki tasarruf hakkının, taşınmazın umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde hukuken kısıtlanması durumunda, bütçe imkânları dâhilinde, taşınmazın kamulaştırma programına alınarak ilgili idarelerce kamulaştırılması veya başvuranın ilgili mevzuatına uygun olarak yapacağı başvuruya istinaden mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılması hususunda ilgili idaresine tavsiyede bulunulması yönünde hazırladığı karar önerisini Kamu Başdenetçisi'ne sunmuştur.

V. DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE

A. Hukuka, Hakkaniyete ve İnsan Haklarına Uygunluk Yönünden Değerlendirme

10. Başvuran özetle, hissedarı olduğu Bursa ili, Osmangazi ilçesi, ... Mahallesi, ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın 8.6.2003 tarihinden itibaren kentsel dönüşüm kapsamında yer aldığını ancak idarenin bu tarihe kadar 3194 sayılı İmar Kanununun 10.madde uygulamasını yapmadığını, taşınmazının 15.6.2017 tarihli ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kısmen “yol”, kısmen “park”, kısmen “ilköğretim okulu”, kısmen “ticaret” ve kısmen de “konut” alanında kaldığını, iddia ve ifade etmekle taşınmazının imar programına alınarak kamulaştırılmasını, öncelikle kamulaştırmada trampa yoluna başvurulmasını, mümkün olmadığı değerlendirilmekteyse taşınmazın kamulaştırma bedelinin, güncel rayiç bedel gözetilerek mümkünse uzlaşma yoluyla belirlenmesini ve kamulaştırma bedelinin makul sürede tarafına ödenmesi hususunda gereğini talep etmiştir.

11. İlgili Belediyesince gönderilen bilgi ve belgelerin incelenmesi neticesinde, başvuruya konu taşınmazın, ilk olarak, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 25.05.1997 gün ve .../... sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planı-İslah İmar Planı kapsamında kısmen yolda, otopark alanında, park alanında, Sağlık Ocağı alanında, trafo alanında, ticaret alanında ve yenilenecek konut alanında kaldığı; 17 Ağustos 1999 depremi sonrası Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin kararı ile bütün imar uygulamalarının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları revize edilinceye ve Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun ilgili kurumlarca onaylanıncaya kadar durdurulduğu; Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 08.06.2003 gün ve 16021089/327 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Yalova Yolu Güzergahı Uygulama İmar Planı kapsamında taşınmazın 3194 sayılı İmar Yasasının 18. Maddesi uygulaması

yapılacak alan sınırı dâhilinde kısmen yolda, park alanında, Belediye Hizmet Alanında, Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri Alanında kısmen de konut alanında kaldığı, taşınmazın bulunduğu alanın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.11.2007 gün ve ... sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edildiği; son olarak Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2017 tarih ve... sayılı kararı ve sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli İstanbul Yolu Uygulama İmar Planı kapsamında taşınmazın 3194 sayılı imar yasasının 18. maddesi uygulaması yapılacak alan sınırı dâhilinde yolda, park alanında, ilkokul alanında ve ticaret- konut, ticaret-konut-turizm alanında kaldığı ve söz konusu planın halen yürürlükte olduğu ve Belediyeleri 2016-2020 yılları arası 5 yıllık imar programında yer almadığı hususları anlaşılmıştır.

12. Bilindiği üzere, Anayasanın 35 inci maddesinde, herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu ve bu hakkın ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabileceği hüküm altına alınmış olup, 46 ncı 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 ıncı 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 kişilerince kamulaştırılabileceği hüküm altına alınmıştır.

13. 20/08/2016 tarihli ve 6745 sayılı Kanunun 33 üncü maddesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa eklenen Ek 1 inci 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 kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılacağı/yaptırılacağı hüküm altına alınmıştır.

14. 3194 sayılı İmar Kanunuyla, yerleşim yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla aynı Kanunun 7 nci ve 8 inci maddesiyle belirli nüfusu aşan belediyelere imar planlarını hazırlama ve yürürlüğe koyma yükümlülüğü getirilmiş olup, 10 uncu 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.

15. 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 İdarece 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 çizmiş ve “İdarenin 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 alışılmışın 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).

16. 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 “ölçülülük” 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 belirtmiştir

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

17. Yukarıda yer verilen açıklamalar, ilgili mevzuat, ulusal ve uluslararası mahkemelerin benzer uyuşmazlıklara ilişkin verdiği kararlar ışığında başvuruya konu talep değerlendirildiğinde, tarla vasıflı taşınmazın, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2017 tarih ve... sayılı kararı ve ...-... sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli İstanbul Yolu Uygulama İmar Planı kapsamında 3194 sayılı İmar Yasasının 18. maddesi uygulaması yapılacak alan sınırı dâhilinde yolda, park alanında, ilkokul alanında ve ticaret-konut, ticaret-konut-turizm alanında kaldığı ve söz konusu planın halen yürürlükte olduğu, taşınmazın 2016-2020 yılları arası 5 yıllık imar programında yer almadığı hususları tespit edilmekle, Anayasa ile güvence altına “mülkiyet hakkına saygı” ilkesinin korunmasını teminen, başvuruya konu taşınmazın bulunduğu alana yönelik imar uygulaması çalışmalarının ivedilikle sonuçlandırılması, 3194/18. madde uygulaması sonucunda başvuranın taşınmazı üzerindeki tasarruf hakkının, taşınmazın umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde hukuken kısıtlanması durumunda, bütçe imkânları dâhilinde, taşınmazın kamulaştırma programına alınarak ilgili idarelerce kamulaştırılması veya mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldıracak şekilde imar planı değişikliği yapılması hususunda ilgili idaresine tavsiyede bulunmak gerekmiştir.

B. İyi Yönetim İlkelerine Uygunluk Yönünden Değerlendirme

18. 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; İdarenin 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 tespit edilmiş olup, mülkiyet hakkına saygı ilkesinin korunmasını teminen idarenin 3194 sayılı Kanun ile 2942 sayılı Kanunun ilgili hükümlerini ivedilikle uygulaması beklenmektedir.

VI. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

19. 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, Bursa İdare Mahkemelerinde yargı yolu açıktır.

VII. KARAR

Yukarıda açıklanan gerekçelerle **BAŞVURUNUN KABULÜ ile “mülkiyet hakkına saygı ilkesi”nin korunmasını teminen,**

1. Başvuruya konu taşınmazın bulunduğu alana yönelik 3194/18. madde uygulamasının ivedilikle sonuçlandırılması;

2. İmar uygulaması sonucunda, başvuranın taşınmazı üzerindeki tasarruf hakkının, taşınmazın umumi hizmetlere ve resmî kurumlara ayrılmak suretiyle mülkiyet hakkının özüne dokunacak şekilde hukuken kısıtlanması durumunda, bütçe imkânları dâhilinde, taşınmazın kamulaştırma programına alınarak kamulaştırılması;

3. Veya başvuranın ilgili mevzuatına uygun olarak yapacağı başvuruya istinaden, mülkiyet hakkını kullanmasına engel teşkil edecek kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılması;

Hususlarında, **OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA VE BURSA 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, OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA VE BURSA 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