



TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ  
KAMU DENETÇİLİĞİ KURUMU  
(OMBUDSMANLIK)



**SAYI** : 22873068-101.07.04-E.2722  
**BAŞVURU NO** : 2016/5713  
**KARAR TARİHİ** : 31/03/2017

**TAVSİYE KARARI**

**BAŞVURAN** : ...

**BAŞVURAN VEKİLİ / TEMSİLCİSİ** :

**BAŞVURUYA KONU İDARE**

: 1. Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Karabaş Mah. Salim Dervişoğlu Cad. No:80 41040 İzmit / KOCAELİ 2. Çayırova Belediye Başkanlığı (Resen), Özgürlük Mah. Mehmet Akif Ersoy Cad. No:108 Pk: 41420 Çayırova / KOCAELİ

**BAŞVURUNUN KONUSU**

: Kısmi kamulaştırmadan arta kalan taşınmazın tamamının kamulaştırılması veya imara açılması istemi hakkındadır.

**BAŞVURU TARİHİ**

: 30.12.2016

**I. USUL**

**A. Başvuru Süreci**

1. Başvuru, Kurumumuz e-başvuru sistemi üzerinden 30/12/2016 tarihinde gerçek kişiler için şikayet başvuru belgesi doldurulmak suretiyle yapılmış olup, aynı gün ve 14340 sayılı ile kayıt altına alınmıştır. Başvurunun karara bağlanması için 14/06/2012 tarihli 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu

Kanununun 8 inci maddesinin ikinci fıkrası ile 28/3/2013 tarihli ve 28601 mükerrer sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 41 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi ve İmza Yetkileri Yönergesinin 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendi uyarınca, başvurunun incelenmesine ve araştırılmasına geçilmiş olup, 2016/5713 başvuru sayılı “Tavsiye Karar Önerisi”yle Kamu Başdenetçisi’ne sunulmuştur.

## **B. Ön İnceleme Süreci**

2. Yapılan ön inceleme neticesinde, başvuru konusunun Kurumumuzun görev alanına girdiği, başvuranın meşru, kişisel ve güncel bir menfaatinin olduğu, idari başvuru yollarının tüketildiği, başvurunun süresinde yapıldığı ve diğer ön inceleme konularında da bir eksiklik bulunmadığı, bu nedenle başvurunun incelenmesine ve araştırılmasına engel bir durumun olmadığı tespit edilmiştir. Her ne kadar şikâyet başvuru belgesinde, başvuruya konu idare olarak Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı gösterilmişse de, başvuru konusu imar durumu belgesinin düzenlenmemesi konusunda Çayırova Belediye Başkanlığının uyuşmazlığın tarafı olduğu tespit edildiğinden, ilgili Yönetmeliğin 20 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca Çayırova Belediye Başkanlığının da başvuruya konu idareler arasında gösterilmesine karar verilmiştir.

## **II. OLAY VE OLGULAR**

### **A. Başvuranın Konu Hakkındaki Açıklamaları ve İddiaları**

3. 30/12/2016 tarihinde Kurumumuz e-başvuru sistemi üzerinden yaptığı ..., Kocaeli ili, Çayırova İlçesi, ... Mahallesi, ... m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazının cephe aldığı yolda yapılan tadilat nedeniyle 38 m<sup>2</sup>'sinin yola terkinin öngörüldüğünü; taşınmazında yer alan konutunun yıkılacağını; yapı çekme mesafeleri uygulandığında nitelikli bir yapı yapılamayacağından bahisle Çayırova Belediye Başkanlığınca söz konusu parselin geriye kalan 310m<sup>2</sup>'sine imar durumunun düzenlenmediğini belirtmiş ve Kurumumuzdan mağduriyetinin giderilmesi için parselinin tamamının kamulaştırılmasını veya tamamının imara açılmasını talep etmiştir.

### **B. İdarenin Başvuru Konusuna İlişkin Açıklamaları**

4. Başvuruya konu iddialar hakkında, 16/01/2017 tarihli ve 283-285 sayılı yazılarımızla Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çayırova Belediye Başkanlığı, Çayırova Tapu Müdürlüğü ve Kocaeli Kadastro Müdürlüğünden bilgi ve belge talebinde bulunulmuştur.

### **5. Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığının 14/02/2017 tarihli ve 9399-2 sayılı cevabi yazısında özetle:**

5.1. Belediyeleri, Çayırova İlçesi, Çayırova Belediyesi, ... Mahallesi ... nazım, ... uygulama imar planı paftalarında kalan ...no'lu parselin meri nazım imar planında bir kısmının 360 kişi/ha yoğunluğa sahip Meskun Konut Alanında, kalan kısmının ise 18 mt. genişliğe sahip İmar Yolu fonksiyonlarında; meri uygulama imar planında ise bir kısmının 5/A-4/3 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı ve kalan kısmının ise 18.00 mt. genişliğinde İmar Yolu fonksiyonlarında kaldığı;

5.2. Başvuruya konu parsele ilişkin 1/5.000 ölçekli nazım imar ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarının, Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğünün 13.03.2012 tarihli ve 11884 sayılı

yazısında ifade edilen Çayırova TEM-E5 Bağlantı Yoluna Paralel Yan Yol Ön Projesinin imar planlarına işlenmesi talebi üzerine *Belediyeleri Meclisinin 14.06.2012 tarih ve 304 Sayılı Kararı* ile kabul edildiği;

**5.3.** Başvuruya konu parselin kaldığı bölge ve yakın çevresinde imar planı revizyonu yapılmış olsa da bahse konu parsel ve yapı adasının kullanım ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğin öngörülmediği;

**5.4.** Başvuruya konu parselin kamulaştırma işlemlerinin henüz tamamlanmadığı, kamulaştırma işleminin parselin yolda kalan kısmı ve yolda kalan üzerindeki bina için yapılacağı, yapılan uzlaşma görüşmelerinde bedel ve parselin geri kalan kısmının kamulaştırılması ile ilgili mutabakata varılmadığı; uzlaşmazlık konusu kesinlik kazandığında 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine göre işlem yapılacağı;

**5.5.** Başvuruya konu parselin imar yolu fonksiyonu haricinde kalan kısmında imar uygulamasının yapılıp yapılamayacağı hususuyla ilgili olarak; bahse konu parselin de kaldığı bölgede, ilgili ilçe belediyesi tarafından etaplandırılarak yapılmak suretiyle, 1997-1998 yıllarında 3194 Sayılı Kanunun 18. maddesine istinaden imar uygulamasının yapıldığı, ilgili kanun hükümleri doğrultusunda yeni bir imar uygulamasının söz konusu olmadığı;

**5.6.** Başvuruya konu parselin kamulaştırılması öngörülen kısmının, parsel bütününe göre küçük bir parçası olduğu; Taşınmazın kısmi öneri kamulaştırma bedeli =  $38,00 \text{ m}^2 * 900,00\text{TL}/\text{m}^2 = 34.200,00$  (Arsa Değeri)+51,030,00TL (Bina Bedeli) = 85.230,00TL olduğu; Taşınmazın tamamının öneri kamulaştırma bedeli =  $348,61 \text{ m}^2 * 900,00\text{TL}/\text{m}^2 = 313.749,00$  (Arsa Değeri)+51.030,00TL (Bina Bedeli) = 364.779,00TL olduğu; iki bedel arasında 279.549,00 TL fark olduğu; parselin %10'u kamulaştırılacakken %100'nün kamulaştırılması neticesinde kamuya ilave 279.549,00 TL yük oluşturacağı, bahse konu hususun ise kamu zararına yol açacağı;

**5.7.** Başvuruya konu parsel ile ilişkin Çayırova Belediyesi tarafından 16.08.2001 tarih 114 sayılı ruhsat belgesinin düzenlendiği, parsel üzerinde hâlihazırda bulunan yapının ruhsata aykırı inşa edildiği ve yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmediği;

**5.8.** Yapı çekme mesafelerinin belirlenmesinde başvuru hukuki ve teknik kriterlerin ne olduğu ve nitelikli yapıdan ne anlaşılması gerektiği hususlarıyla ilgili olarak; yapı yaklaşma mesafelerinin kaç metre olacağı hususunun Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 18. maddesinde düzenlendiği; ilgili hüküm doğrultusunda belirlenmiş olan ve uygulama imar planında da ifade edilen yapı yaklaşma mesafelerinin uygulanması halinde ise bahse konu parsel üzerinde yapılacak yapının taban alanının yaklaşık olarak  $50 \text{ m}^2$  olacağı; nitelikli yapıların sıhhi ve fenni şartları sağlayan, kent bütünü ve civarın yapılaşması ile uyumlu, ihtiyaç duyacağı sosyal ve teknik altyapıya, mimari açıdan estetik olgusuna, yeteli fiziki büyüklüğe sahip, öte yandan kullanım kolaylığı ve ergonomisi uygun, doğru şekilde projelendirilmiş ve imal edilmiş, yapılış amacına hizmet eden yapı olarak tanımlanabileceği; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 38. maddesinde bu hususun düzenlendiği;

**5.9.** Bahse konu parselin yapı yaklaşma mesafeleri sonrasında, yapı yapılabilecek alanın yaklaşık  $50 \text{ m}^2$  olduğu, yapı taban alanının yamuk formunda, yapı derinliğinin ortalama 2.85 mt, genişliğinin ise yaklaşık olarak 16.00 mt olacağı, bahse konu hususun ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin

38. maddesi hükümlerinde ifade edilen konutlarda bulunması gereken piyesler ve koridorlarla ilgili standartlara uygun olmadığı;

**5.10.** Meri imar planında ifade edilen yapı yaklaşma mesafelerinin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 18. maddesi hükümlerine göre belirlenmiş olduğu, asgari yapı yaklaşma mesafelerinin azaltılmasının ise mümkün olmadığı; parsel üzerinde halihazırda bulunan yapının Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 24. maddesi hükümlerine göre kullanımının herhangi bir sakınca teşkil etmediği; parselin kamulaştırma sürecinin devam etmekte olduğu, parsel maliki ile kamulaştırma görüşmelerinin tamamlanmamış olduğu ve parsel maliki aleyhine Belediyelerince açılmış herhangi bir kamulaştırma davası bulunmadığı; açıklamalarına yer verilmiştir.

#### **6. Çayırova Belediye Başkanlığının 19/01/2017 tarihli ve 588 sayılı cevabi yazısında özetle;**

**6.1.** Yapılan incelemede bahse konu ... parsele Başkanlıklarınca 08.06.2001 tarih ve 53/2001 sayılı ile İmar Durumu belgesinin ve 6.08.2001 tarih ve 114 sayılı ile Yapı Ruhsatının düzenlendiği ancak yapı kullanma izin belgesinin bulunmadığı;

**6.2.** 08.06.2001 tarih ve 53/2001 sayılı İmar Durumu belgesinde yoldan yapı çekme mesafesinin 5,00 metre, arka bahçe çekme mesafesinin h/2 olarak belirlendiği, ancak vaziyet planında bina derinliği 10.00 metrenin altında kaldığından bina derinliğinin en çok 10.00 metre olacak şekilde arka bahçe çekme mesafesinin 2.00 metreye kadar azaltıldığı;

**6.3.** Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2012 tarih ve 304 sayılı kararı ile onaylanan İmar Planı değişikliğinde anılan parselin kuzey cephesi tarafından 18.00 metre genişliğinde İmar yolunun planlandığı, taşınmazdan yaklaşık 38.00 m<sup>2</sup> alanın yeni planlanan imar yolu üzerinde kaldığı;

**6.4.** 18.11.2016 tarihli ve 1678/12011 sayılı yazılarında; *14.06.2012 tarih ve 304 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile "TEM E5 BAĞLANTISI YANYOL ÖN PROJESİ" kapsamında parselin cephe aldığı yolda yapılan tadilat nedeniyle yola terki olduğu görülmüş olup; yapı çekme mesafeleri uygulandığında nitelikli bir yapılamayacağından dolayı söz konusu parsele imar durumu düzenlenemediği* gerekçesiyle başvuranın imar durumu belgesi verilmesi talebinin reddedildiği;

**6.5.** Anılan parsele Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 38. maddesinde belirtilen ölçülerde piyesler yapılması için plan üzerinde yapı çekme mesafelerini kitle olarak işlenmesi veya plan değişikliği yapılmasının gerektiği; açıklamalarına yer verilmiştir.

**7. Çayırova Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğünün 18/01/2017 tarihli ve 142236 sayılı cevabi yazısı ile,** uyuşmazlığa konu taşınmaza ait tedavülli tapu kaydı ile tapu kütük örneği ve tescile esas dağıtım cetveli gönderilmiştir.

**8. Kocaeli Valiliği Kadastro Müdürlüğünün 08/02/2017 tarihli ve 318163 sayılı cevabi yazısı ile,** uyuşmazlığa konu taşınmaza ilişkin ada röleve ölçü krokisi, ada alan hesabı cetveli, fen klasörü ve pafta fotokopisi gönderilmiştir.

#### **C. Olaylar**

**9. Başvuru formu ve ekleri ile idare tarafından gönderilen bilgi ve belgelerin incelenmesi neticesinde olaylar özetle şöyledir:**

**9.1.** Güzeltepe Belediyesinin [*Danıştay kararıyla Çayırova Belediyesi olarak sonraki yıllarda ismi değiştirilmiştir*] 27/02/1996 tarihli ve 996/4 sayılı Meclis kararıyla uyuşmazlığa konu taşınmazın yer aldığı bölgeye ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı kabul edilmiş, 1997-1998 yıllarında 3194 Sayılı Kanunun 18. maddesine istinaden imar uygulaması yapılmıştır. Çayırova Belediye Meclisinin 06/01/2004 tarihli ve 2003/55 sayılı kararı ile de 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu onaylanmış olup, uyuşmazlığa konu taşınmaz konut alanı olarak ayrılmıştır.

**9.2.** Başvuran bu süreçte, ... m<sup>2</sup> yüzölçümlü **uyuşmazlığa konu arsa niteliğindeki taşınmazı 13/12/2000 tarih ve 8610 yevmiye numaralı satış işlemi** ile edinmiş ve bahse konu taşınmaza Çayırova Belediyesince **08/06/2001 tarih ve 53/2001 sayı ile İmar durumu belgesi düzenlenmiştir.** Belgede parsel konut alanında olarak işaretlenmiş ve yoldan yapı çekme mesafesi 5 mt. olarak belirlenmiştir. Çayırova Belediyesince 16/08/2001 tarih ve 114 sayı ile de uyuşmazlık konusu taşınmaza yapı ruhsatı düzenlenmiştir.

**9.3.** 06/08/2008 tarihli ve 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun yürürlüğe girmesi ile Güzeltepe, Şekerpınar, Çayırova Mahallesi ve Yenimahalle birleştirilerek Çayırova ilçesine bağlanmıştır. Bu değişiklik sonrasında Çayırova Belediye Meclisinin 06/01/2004 tarihli ve 2003/55 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, **Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 18/7/2008 tarihli ve 388 sayılı kararı ile aynen kabul edilmiştir.**

**9.4.** Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün Çayırova TEM-E5 bağlantı yoluna paralel yan yol ön projesinin imar planlarına işlenmesi talebi üzerine, **Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/06/2012 tarih ve 304 sayılı kararı ile** Belediyeleri İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama **imar planı değişikliği teklifi kabul edilmiş olup, bu değişiklik ile ... numaralı parselin bir kısmı konut alanı bir kısmı ise 18 mt. genişliğinde imar yolu olarak ayrılmıştır.**

**9.5.** **Kocaeli Büyükşehir Belediye Encümeninin 16/12/2015 tarihli ve 24489 sayılı kararı ile** Kocaeli ili, Çayırova ilçesi, Akse Mahallesi sınırları dâhilinde Çayırova-Yavuz Caddesi, Şifa Mahallesi bağlantı yolu projesi kapsamında uygulama imar planında yolda kalan ...parselin tamamının, 8,9,10,11,12,13 nolu parsellerin kısmen ve parseller üzerindeki binaların mütemmim cüzü ile birlikte kamulaştırılmasına karar verilmiştir.

**9.6.** Başvuran Çayırova Belediye Başkanlığını muhatap **14/11/2016 tarih ve 2768 sayı ile kayıt altına alınan dilekçesinde** ... nolu parseline imar durumu verilmesini talep etmiş, ilgili idare 14/16/2012 tarih ve 304 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararına atıfla parselin cephe aldığı yolda yapılan tadilat nedeniyle yola terkinin öngörüldüğünü belirterek, yapı çekme mesafeleri uygulandığında nitelikli bir yapı yapılamayacağından bahisle talebi reddetmiştir.

**9.7.** Başvuran Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığını muhatap **13/12/2016 tarih ve 197216 sayı ile kayıt altına alınan dilekçesinde,** 1103 ada 12 no'lu parselinde herhangi bir kesinti yapılmadan yolun yapılmasını, mümkün olmadığı takdirde ise parselinin tamamının kamulaştırılmasını talep etmiş, ilgili idare taşınmazın kamulaştırmadan geriye kalan 310 m<sup>2</sup>'sinin kamulaştırılması durumunda kamu zararına sebep olunacağından bahisle talebi reddetmiştir.

**9.8.** Başvuran bu süreçte, **30/12/2016 tarihli başvurusuyla** Kurumumuzdan mağduriyetinin giderilmesi için taşınmazın kamulaştırmadan geriye kalan 310 m<sup>2</sup>'si için imar durumu belgesinin düzenlenmesini veya taşınmazının tamamının kamulaştırılmasını talep etmiştir.

#### **D. Kamu Denetçisi Yahya AKMAN'ın İnceleme ve Araştırma Bulguları**

**10.** Başvuruya konu iddialar hakkında, 16/01/2017 tarihli ve 283-285 sayılı yazılarla Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Çayırova Belediye Başkanlığı, Çayırova Tapu Müdürlüğü ve Kocaeli Kadastro Müdürlüğünden bilgi ve belge talep edilmiş olup, ilgili idareler tarafından gönderilen cevabi yazı ve eklerine "İdarenin Başvuru Konusuna İlişkin Açıklamaları" ve "Olaylar" bölümünde yer verilmiştir.

#### **E. Başvuru Konusu Uyuşmazlığın Çözümü İçin Yürütülen Uzlaşma Çalışmaları**

**11.** Başvuru konusu uyuşmazlığı çözüme kavuşturmak amacıyla Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile müteaddit defalar görüşme gerçekleştirilmiş olup, mağduriyetin giderilmesi için ilk aşamada 18mtlik imar yolu ile ilgili hattın kaydırılması için çalışma yapılabileceği; mümkün olmazsa başvuranın parselinin tamamının kamulaştırılması hususunun değerlendirileceği belirtilmiş olup, **idarenin dostane ve uzlaşmacı yaklaşımı takdirle karşılanmıştır.**

### **III. HUKUKİ DEĞERLENDİRME VE GEREKÇE**

#### **A. İlgili Mevzuat**

#### **12. 18/10/1982 tarihli ve 2709 sayılı T.C. Anayasası**

##### **12.1. "Temel hak ve hürriyetlerin sınırlanması" başlıklı 13 üncü maddesinde:**

*"Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz."*, hükmü yer almaktadır.

##### **12.2. "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."*, hükmü yer almaktadır.

##### **12.3. "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."*, hükmü yer almaktadır.

#### **13. 03/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu**

##### **13.1. "Amaç" başlıklı 1 inci maddesinde:**

*“Bu Kanun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.”, hükmü yer almaktadır.*

### **13.2. “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 kamulaştırılınca veya umumi hizmetlerle ilgili projeler gerçekleştirilinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam eder.”, hükmü yer almaktadır.*

### **14. 04/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu**

#### **14.1. “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.”, hükmü yer almaktadır.*

#### **14.2. “Satın alma usulü” başlıklı 8 inci maddesinin (Değişik: 24/4/2001 - 4650/3 md.) birinci, yedinci ve sekizinci fıkralarında:**

*“İdarelerin, bu Kanuna göre, tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapacağı kamulaştırmalarda satın alma usulünü öncelikle uygulamaları esastır.*

...

*Bu madde uyarınca satın alınan veya trampa edilen taşınmaz mal, kaynak veya irtifak hakkı, sahibinden kamulaştırma yolu ile alınmış sayılır ve bu şekilde yapılan kamulaştırmaya veya bedeline karşı itiraz davaları açılmaz.*

*Anlaşma olmaması veya ferağ verilmemesi halinde bu Kanununun 10 uncu maddesine göre işlem yapılır.”, hükmü yer almaktadır.*

#### **14.3. “Kamulaştırma bedelinin mahkemece tespiti ve taşınmaz malın idare adına tescili” (Değişik: 24/4/2001 - 4650/5 md.) başlıklı 10 uncu maddesinin birinci fıkrasında:**

*“Kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde idare, 7 nci maddeye göre topladığı bilgi ve belgelerle 8 inci madde uyarınca yaptırmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmaz malın bulunduğu yer asliye hukuk mahkemesine müracaat eder ve taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitiyle, bu bedelin, peşin veya kamulaştırma 3 üncü maddenin ikinci fıkrasına göre yapılmış ise taksitle ödenmesi karşılığında, idare adına tesciline karar verilmesini ister.”, hükmü yer almaktadır.*

#### **14.4. “Kısmen kamulaştırma” başlıklı 12nci maddesinin beşinci fıkrasında:**

“Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise, kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur.”, hükmü yer almaktadır.

## **15. 02.11.1985 tarihli ve 18916 sayılı mükerrer Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği**

### **15.1. 1 inci maddesinde (Değişik:RG-19/8/2008-26972):**

“3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanmış bulunan bu Yönetmelik, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar plânı bulunan alanlarda uygulanır.”, hükmü yer almaktadır.

### **15.2. “Bahçe mesafeleri” başlıklı 18 inci maddesinde (Değişik:RG-8/9/2013-28759):**

“Binalarda;

- 1) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.
- 2) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 m.dir.
- 3) Arka bahçe mesafesi 28 inci maddedeki istisnalar hariç en az (3,00) m.dir...” şeklinde hükme bağlanmıştır.

### **15.3. “Konutlarda bulunması gereken piyesler ve koridorlar” başlıklı 38 inci maddesinde (Değişik:RG-8/9/2013-28759): “Her müstakil konutta en az;**

	<u>Dar Kenarı</u>	<u>Alanı</u>
1 oturma odası	3.00m.	12.00m <sup>2</sup>
1 yatak odası veya nişi	2.40m.	8.00m <sup>2</sup>
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50m.	3.30m <sup>2</sup>
1 banyo veya yıkanma yeri	1.20m.	3.00m <sup>2</sup>
1 hela	1.00m.	1.20m <sup>2</sup>

bulunur.

3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile hela aynı yerde düzenlenebilir.

Hol ve koridor genişlikleri (1.10) m.den az olamaz.

Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara uygun olmalıdır.”, hükmü yer almaktadır.

## **B. Başvuru Konusuna İlişkin Uygulamalar**

### **16. Anayasa Mahkemesinin 2016/1239 sayılı bireysel başvuruya ilişkin 20/03/2014 tarihli kararında:**



“ 47. Kamu makamlarının, özellikle büyük şehirlerin gelişmeleri gibi karmaşık ve zor bir alanda kendi imar politikalarını uygulamak için geniş bir takdir alanı kullanmaları doğal olmakla birlikte, belirtilen takdir yetkisinin Anayasa'nın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkını ve Anayasa'nın 13. maddesinde yer verilen güvence ölçütlerini gözeterek şekilde kullanılıp kullanılmadığının denetlenmesi zorunludur. Bir sınırlamanın özellikle ölçülü olduğunun, hakkın özüne dokunmadığının ve demokratik toplum düzeninin gereklerine uygun olduğunun kabulü için temel hakların kullanılmasını ciddi surette güçleştirip, amacına ulaşmasına engel olmaması ve etkisini ortadan kaldırıcı bir nitelik taşımaması gerekmektedir (AYM, E.2012/100, K.2013/84, K.T. 4/7/2013).” ifadelerine yer verilmiştir.

**17. Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 15/01/2015 tarihli ve E:2014/21342, K:2015/495 sayılı içtihat metninde:**

“1-Kamulaştırma Yasası'nın 12. maddesi ile kısmi kamulaştırma halinde kamulaştırma dışında kalan kısmın yararlanmaya elverişli olmaması halinde mal sahibinin kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı olarak başvurması halinde kalan kısmın da kamulaştırılması gerekmektedir. Taşınmaz toplam 134 m<sup>2</sup> olup, 97,23 m<sup>2</sup>'si kamulaştırılmış geriye ise 36,37 m<sup>2</sup>'lik alan kalmıştır. Kıymet takdir raporunda arta kalan kısmın imara elverişli olmadığı belirtilmiş, davalı vekili de süresi içerisinde vermiş olduğu cevap dilekçesinde kalan kısım üzerine inşaat yapılamayacağı ve atıl durumda kalacağını ileri sürmüştüğüne göre kalan kısmın yüzölçümü, niteliği, imara elverişli olmaması sebebiyle tamamının bedeline hükmedilmesi gerekirken %50 değer düşüklüğü hesaplayan bilirkişi raporuna göre hüküm kurulması,

...

Doğru görülmemiştir.”, demek suretiyle yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün BOZULMASINA, 15.01.2015 gününde oybirliğiyle karar verilmiştir. [Benzer bir karar için ayrıca bkz. Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin 14.10.1994 tarih ve E:1996/7070; K:1996/8794 sayılı kararı]

**18. Danıştay 6. Dairesinin 12.04.1994 tarih ve E: 1993/4365; K: 1994/1307 sayılı kararında:**

“Dava. ... ili. ... ilçesi, 271 ada. 33 parsel sayılı taşınmazın 4 m<sup>2</sup> lik kısmı ile üzerindeki yapının tamamının kamulaştırılmasına ilişkin 10.7.1992 günlü, 984 sayılı belediye encümeni kararının iptali istemiyle açılmıştır. İdare Mahkemesince; taşınmazın imar planında yola isabet eden 4 m<sup>2</sup>'lik kısmının kamulaştırılmasında mevzuata aykırılık bulunmadığı, ancak yoldan arta kalan kısım üzerinde bulunan yapı yönünden ise 2942 sayılı Yasanın 12. maddesinde binaların da kısmen kamulaştırılabilmesine ilişkin hükümlere yer verildiği, bu nedenle, binanın tamamının kullanılmaya elverişli, olmaması ve yıkılabileceği sebepleriyle kamulaştırılmasında hukuki isabet bulunmadığı gerekçeleriyle davacı parselinin yola isabet eden 4 m<sup>2</sup> lik kısmı yönünden davanın reddine, davacı binasının yol dışında kalan kısmının kamulaştırılmasına ilişkin bölümü yönünden ise işlemin iptaline karar verilmiş, bu kararın iptale ilişkin bölümü davalı idare vekili tarafından temyiz edilmiştir. 2942 sayılı Yasanın 12. maddesinin 5. fıkrasında "Bir kısmı kamulaştırılan taşınmaz maldan artan kısmı yararlanmaya elverişli bir durumda değil ise kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda dava açılmayan hallerde mal sahibinin en geç kamulaştırma kararının tebliğinden itibaren otuz gün içinde yazılı başvurusu üzerine, bu kısmın da kamulaştırılması zorunludur." hükmüne yer verilmiştir. Uyuşmazlık konusu olayda, davacı taşınmazının yola isabet eden 4 m<sup>2</sup> lik kısmı dışında kalan

*bölümünün imar planına dayanılarak kamulaştırılmasının olanaksız olduğu, ancak yukarıda anılan Yasa maddesi uyarınca artan kısmın kullanmaya elverişli olmaması halinde ve taşınmaz maliki tarafından kamulaştırılması istemiyle yazılı başvuruda bulunulması durumunda kamulaştırılabilme olanağı bulunmaktadır.”* denilmek suretiyle yukarıda belirtilen gerekçelerin ilavesi suretiyle anılan mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir.

### **C. Kamu Denetçisi Yahya AKMAN’ın Kamu Başdenetçisi’ne Önerisi**

**19. Kamu Denetçisi tarafından Başvuranın mağduriyetinin giderilmesi için makul süre içinde, Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü’nün Çayırova TEM-E5 Bağlantı Yoluna Paralel Yan Yol Ön Projesinin imar planlarına işlenmesi talebine istinaden Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2012 tarih ve 304 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı revizyonunda başvuranın parselinin kuzey cephesi tarafından geçmesi öngörülen 18 mtlik imar yolu ile ilgili hattın kaydırılması yönünde yeni bir işlem tesis etmesi hususunda;** bu önerinin uygulanması mümkün olmadığı takdirde, başvuranın taşınmazının kısmen kamulaştırılması yönündeki Kocaeli Büyükşehir Belediye Encümeninin 16/12/2015 tarihli ve 2449 sayılı kararının **bahse konu taşınmazın tamamının kamulaştırılması yönünde değiştirilmesi için yeni bir işlem tesis etmesi hususunda KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA tavsiyede bulunulması gerektiğine dair öneri Kamu Başdenetçisi’ne sunulmuştur.**

### **D. Hukuka ve Hakkaniyete Uygunluk Yönünden Değerlendirme**

**20.** ..., 3 numaralı paragrafta yer verilen başvurusunda, Kocaeli ili, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, ... yüzölçümlü taşınmazın cephe aldığı yolda yapılan tadilat nedeniyle 38 m<sup>2</sup>sinin yola terkinin öngörüldüğünü; burada yer alan konutunun yıkılacağını; söz konusu parselin geriye kalan 310m<sup>2</sup>sine nitelikli bir yapı yapılamayacağından bahisle imar verilmediğini belirtmiş ve Kurumumuzdan mağduriyetinin giderilmesi için parselinin tamamının kamulaştırılmasını veya kamulaştırmadan arta kalan kısmının imara açılmasını talep etmiştir.

**21.** 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, benzer bir şekilde, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamının veya bir kısmının kamu yararının gerektirdiği hallerde, kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırılabileceği düzenlemesine yer verilmiştir. Anayasanın her iki maddesi de taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkına son veren veya bu hakkı sınırlandıran müdahalenin yasayla yapılmasını zorunlu tutmakta olup, bu zorunluluk, hak ve özgürlüklere keyfi müdahaleyi engellemeyi ve hukuk güvenliğini sağlamayı amaçlayan demokratik hukuk devleti olmanın bir gereğidir. Kamu yararı kavramı ise, beraberinde takdir yetkisini de getiren bir kavram olup, objektif olarak tanımlanamayan bu ölçütün her somut olayın koşullarına göre ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir.

**22.** Anayasanın mülkiyet hakkına müdahaleyi düzenleyen yukarıda bahse konu maddeleri doğrultusunda, başvuruya konu somut uyuşmazlık 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında incelemeyi gerektirmektedir.

**23.** **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.

**24. 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu** ile kamu yararının gerektirdiği hallerde özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamının veya bir kısmının devlet ve kamu tüzel kişilerince kamulaştırılabileceği kurala bağlanmış; **8 inci maddesinde** bu kanuna göre tapuda kayıtlı olan taşınmaz mallar hakkında yapılacak kamulaştırmalarda öncelikle satın alma usulünün uygulanacağı, anlaşma olmaması ve ferağ verilmemesi halinde bu Kanunu 10 uncu maddesine göre işlem tesis edileceği; **10 uncu maddesi** ile de kamulaştırmanın satın alma usulü ile yapılamaması halinde ise idarenin asliye hukuk mahkemesine müracaat ederek taşınmaz malın kamulaştırma bedelinin tespitini ve idare adına tescilini talep edeceği düzenlenmiştir. **Kanunun kısmi kamulaştırma başlıklı 12 nci maddesi incelediğinde ise**, taşınmaz malın kısmen kamulaştırılması halinde kamulaştırma dışında kalan kısımda ortaya çıkacak değişikliğin taşınmazın değerinde meydana getirdiği artış ve azalmanın kamulaştırma bedeli üzerindeki etki ve sonuçlarına yer verildiği; **taşınmazın kamulaştırılan kısımdan arta kalan bölümünün yararlanmaya elverişli olmaması durumunda ise, malik tarafından belirli şartların yerine getirilmesi halinde idarenin taşınmazın arta kalan kısmını da kamulaştırmasının zorunlu olduğunun hüküm altına alındığı görülmektedir.**

**25.** Başvuran şikayete konu ... yüzölçümlü arsa niteliğindeki taşınmazı 13/12/2000 tarihinde satış işlemi ile edinmiş olup, **taşınmazın satın alındığı tarihte geçerli olan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında bahse konu arsa konut alanı olarak ayrılmıştır.** Bu süreçte söz konusu taşınmaza Çayırova Belediyesince 08/06/2001 tarihinde İmar durumu belgesi düzenlenmiş olup, 16/08/2001 tarihinde de yapı ruhsatı verilmiştir. Çayırova Belediye Meclisinin 06/01/2004 tarihli 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu, **Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisince 18/7/2008 tarihinde** aynen kabul edilmiş olup, söz konusu planda da **taşınmaz konut alanı olarak ayrılmıştır.** Karayolları 1. Bölge Müdürlüğünün Çayırova TEM-E5 bağlantı yoluna paralel yan yol ön projesinin imar planlarına işlenmesi talebi üzerine, **Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14/06/2012 tarih ve 304 sayılı kararı ile 1/5.000 ölçekli nazım ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği sonucunda başvuruya konu taşınmazın bir kısmı konut alanı bir kısmı ise 18 mt. genişliğinde imar yolu olarak ayrılmış olup,** Belediyeleri Encümeninin 16/12/2015 tarihli ve 24489 sayılı kararı ile de taşınmazın yer aldığı ... nolu parselin kısmen kamulaştırılması kararı alınmıştır. **Başvuruya konu parselin kamulaştırma işlemleri devam etmekte olup, uzlaşmazlık konusu kesinlik kazandığında idare 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 10. maddesine göre işlem tesis edecektir.**

**26.** Bilindiği üzere, imar planları onaylanarak bağlayıcılık kazandıktan sonra, idare ve bireyler açısından bazı yükümlülükler meydana getirmekte ve özellikle mülkiyet haklarına ilişkin sınırlamalar öngörmektedir. **Bu çerçevede özel hukuk gerçek ve tüzel kişileri açısından, imar planlarının onaylanmasından sonra, özellikle imar sınırları içinde girecekleri her türlü imar ve yapı faaliyetlerinde imar plan ve imar programlarına uygun davranmak, her türlü yapı için ilgili idareden izin almak ve izin ilkelerine uygun olarak yapı inşa etmek yükümlülüğü doğmaktadır (Anayasa Mahkemesinin 2016/1239 sayılı bireysel başvuruya ilişkin 20/03/2014 tarihli kararı, paragraf 34.).**

27. Bu kapsamda başvuran, Çayırova Belediye Başkanlığını muhatap 14/11/2016 tarihli dilekçesinde ... nolu parseline imar durumu verilmesini talep etmiş, ilgili idare ise Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 18. ve 38. maddesi hükümleri gereğince talebi reddetmiştir. Bunun üzerine başvuran, Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığını muhatap 13/12/2016 dilekçesinde taşınmazının kamulaştırmadan geriye kalan 310 m<sup>2</sup>'sinin kamulaştırılmasını talep etmiş ancak talebi kamu yararı bulunmadığı gerekçesiyle reddedilmiştir.

28. Yukarıda yer verilen ilgili mevzuat hükümleri ve somut olaya ilişkin yapılan açıklamalar kapsamında, başvuranın taşınmazı satın aldığı 2001 yılından 2012 yılına kadar imar planlarında taşınmazın konut alanı olarak ayrıldığı; 2012 yılında yapılan imar planı revizyonu ile taşınmazın bir kısmının imar yolu olarak ayrıldığı; 2015 yılında taşınmazın kısmen kamulaştırılması sürecinin başlatıldığı; 2016 yılında imar durumu belgesi düzenlenmesi talebinin reddedilmesi sonucunda taşınmazın kamulaştırmadan arta kalan kısmının nitelikli bir yapı yapılmasına elverişli olmaması sebebiyle başvuranın mülkiyet hakkından kaynaklanan yetkilerinin tahdit edilmiş olduğu anlaşılmalı, belirtilen uygulamanın, başvuranın Anayasanın 35 inci maddesi ile güvence altına alınan mülkiyet hakkına bir müdahale oluşturduğu açıktır.

29. Başvuranın mülkiyet hakkına yapılan müdahalenin kanuni dayanakları incelendiğinde, idarenin başvuranın mülkiyet hakkına müdahale niteliği taşıyan kamulaştırma işleminin yasal dayanağının Anayasanın 35 ve 46 ncı maddeleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda yer aldığı görülmektedir. **Kaldı ki, başvuranın itirazı kısmi kamulaştırma kararına karşı değil, kararın taşınmazın kamulaştırmadan geriye kalan bölümü üzerinde doğurduğu sonuçlara ilişkindir.**

30. Yukarıda 17 ve 18 numaralı paragraflarda yer verilen yargı kararları, idarenin 5.4 ve 5.10 numaralı paragraflarda yer verilen açıklamaları ışığında incelendiğinde, halihazırda başvuran açısından kamulaştırma süreci devam etmekle birlikte, başvuranın taşınmazının kısmen kamulaştırılması halinde, taşınmazın kamulaştırmadan artan kısmına Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 18 nci ve 38 inci maddeleri uyarınca imar durumu düzenlenemediğinden, **kısmi kamulaştırma kararının beraberinde getirdiği inşaat yasağının başvuranın imar planında konut alanı olarak ayrılan taşınmazından konut yapmak suretiyle yararlanma ve tasarruf etme hakkını ortadan kaldırdığı; öte yandan kısmen kamulaştırılması öngörülen taşınmazda yer alan konutunun da yıkılacağı hususu gözetildiğinde, başvuranın mülkiyet hakkının ağır kısıtlamalara tabi olduğu; bu açıdan da kamu yararı ile bireysel yarar arasında gözetilmesi gereken adil dengenin birey aleyhine ölçsüz bir yükümlülük getirdiğinin kabulü gerektiği kanaati ve sonucuna ulaşılmıştır.**

31. Yukarıdan beri anlatılan hususlar, başvuranın iddiaları, idarenin konu ile ilgili açıklamaları, ilgili mevzuat, yargı kararları ve tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde, Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün Çayırova TEM-E5 Bağlantı Yoluna Paralel Yan Yol Ön Projesi kapsamında Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2012 tarih ve 304 sayılı kararı ile onaylanan İmar Planında başvuranın parselinin kuzey cephesi tarafından geçen 18mtlik imar yolu ile ilgili hattın kaydırılması; mümkün olmadığı takdirde başvuranın taşınmazının tamamının kamulaştırılması yönünde idareye tavsiyede bulunulması gerektiği kanaati ve sonucuna varılmıştır.

## D. İnsan Hakları Yönünden Değerlendirme

**32. Anayasamızın 35 inci maddesinde,** herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu; bu hakkın ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabileceği; mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum yararına aykırı olamayacağı düzenlenmiştir. **BM İnsan Hakları Evrensel Beyannamesinin mülkiyet hakkını düzenleyen 17 nci maddesi,** “Hiç kimsenin keyfi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılamayacağı” hükmünü amirdir. **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Ek 1 No.lu Protokolün 1 inci maddesinde** “Her gerçek ve tüzel kişinin, mal ve mülk dokunulmazlığına riayet edilmesini isteme hakkının olduğu, herhangi bir kimsenin ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve Uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabileceği..” hüküm altına alınmıştır.

**33. Anayasa Mahkemesinin yukarıda 16 numaralı paragrafta yer verilen kararı somut olaya uygulandığında,** kamu makamlarının özellikle büyük şehirlerin gelişmeleri gibi karmaşık ve zor bir alanda kendi imar politikalarını uygulamak için geniş bir takdir alanı olduğunun kabulü gerekmele birlikte, “kamu yararı”, “toplumun genel yararının gerekleri” şeklinde kullanılan takdir yetkisinin Anayasanın 35 inci maddesinde güvence altına alınan mülkiyet hakkına getirdiği sınırlamanın ölçülü olması, bireye düşen fedakârlığın bu hakkın kullanılmasını ciddi surette güçleştirmemesi gerektiği değerlendirilmektedir. **Bu doğrultuda idarenin ancak meri uygulama planlarında kısmen konut alanı olarak ayrılan taşınmazın bu planlara uygun olarak nitelikli bir yapı yapılmasına izin verecek şekilde konut alanı olarak kullanılabilmesini teminen imar planında gereken düzenlemeleri yapması veya taşınmazın 18mtlik imar yolu fonksiyonundan arta kalan ve kullanılmaya elverişli olmayan kısmının da kamulaştırılması yönünde karar alması durumunda “mülkiyet hakkına saygı yükümlülüğü”ne uygun hareket ettiği kabul edilebilecektir.**

**34. Ayrıca,** başvuruya konu somut olayda 2709 sayılı T.C. Anayasasının "Kanun Önünde Eşitlik" başlıklı 10 uncu maddesinde ifadesini bulan kanun önünde eşitlik ilkesinin, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 13 üncü maddesindeki etkili başvuru hakkının ve 17 inci maddesindeki hakları kötüye kullanma yasağının ihlal edildiğine dair herhangi bir bulgu ve bilgiye rastlanmadığı gibi başvuruya konu olayda, uluslararası sözleşmelerde yazılı ve güvence altına alınmış olan diğer haklara da aykırı bir durum tespit edilememiştir.

## E. İyi Yönetim İlkeleri Yönünden Değerlendirme

**35. Günümüzde** demokratik, modern ve katılımcı yönetim anlayışında idarelerden sadece hukuka uygun olarak hareket etmeleri değil aynı zamanda iyi yönetim ilkelerine de uygun işlem tesis etmeleri beklenmektedir.

**36. 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** *"Kurum, inceleme ve araştırma yaparken idarenin, insan haklarına dayalı adalet anlayışı içinde; kanunlara uygunluk, ayrımcılığın önlenmesi, ölçülülük, yetkinin kötüye kullanılmaması, eşitlik, tarafsızlık, dürüstlük, nezaket, şeffaflık, hesap verilebilirlik, haklı beklentiye uygunluk, kazanılmış hakların korunması, dinlenilme hakkı, savunma hakkı, bilgi edinme hakkı, makul sürede karar verme, kararların gerekçeli olması, karara karşı başvuru yollarının gösterilmesi, kararın geciktirilmeksizin bildirilmesi, kişisel verilerin korunması gibi iyi yönetim ilkelerine uygun işlem ve*

*eylem ile tutum veya davranışta bulunup bulunmadığını gözetir ve iyi yönetim ilkelerine uyar."* hükmü yer almaktadır. Söz konusu Yönetmelik hükmünde yer alan ilkelerin kaynağını teşkil eden Avrupa Birliği Temel Haklar Şartının 41 inci maddesinde de iyi yönetim hakkından bahsedilmekte olup, benzer ilkelere Avrupa Parlamentosu tarafından kabul edilen "Avrupa Doğru İdari Davranış Yasası"nda da yer verilmiştir.

**37. Söz konusu ilkeler yönünden yapılan değerlendirme neticesinde;** idareden istenilen bilgi ve belgelerin süresi içinde ve gerekçeli olarak Kurumumuza gönderildiği ayrıca idarenin başvurularla ilgili işlemlerinde "kanunlara uygunluk", "makul sürede karar verme", "hesap verilebilirlik", "şeffaflık", "kararların gerekçeli olması", "kararın geciktirilmeksizin bildirilmesi" ilkelerine uygun davrandığı tespit edilmiştir.

#### **IV. HAK ARAMA ÖZGÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN YASAL MEVZUAT**

##### **A. Dava Açma Süresinin Yeniden Başlaması**

**38.** 14/06/2012 tarihli ve 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun 17 nci maddesinin sekizinci fıkrasına göre Kamu Denetçiliği Kurumuna dava açma süresi içinde yapılan başvuru, işlemeye başlamış olan dava açma süresini durdurmakta olup, anılan Kanunun 21 inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, bu tavsiye kararı üzerine otuz gün içinde herhangi bir işlem tesis edilmez veya eylemde bulunulmaz ise durmuş olan dava açma süresi kaldığı yerden işlemeye başlayacaktır.

##### **B. Yargı Yolu**

**39.** 2709 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının "Temel hak ve hürriyetlerin korunması" başlıklı 40 ıncı maddesinin ikinci fıkrasında "*Devlet, işlemlerinde, ilgili kişilerin hangi kanun yolları ve mercilere başvuracağını ve sürelerini belirtmek zorundadır.*" hükmü yer almakta olup, 6328 sayılı Kamu Denetçiliği Kurumu Kanununun 20 nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 12 nci maddesi hükmüne göre *en geç kamulaştırma kararının başvurana tebliğinden itibaren 30 (otuz) gün içinde idareye yapacağı yazılı başvuru üzerine idarenin olumsuz cevap vermesi veya zımni reddi halinde Kocaeli Asliye Hukuk Mahkemesine yargı yolu açıktır.*

#### **V. KARAR**

Yukarıda açıklanan gerekçe ve dosya kapsamına göre **BAŞVURUNUN KABULÜNE; Başvuranın mağduriyetinin giderilmesi için makul süre içinde:**

1. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğünün Çayırova TEM-E5 Bağlantı Yoluna Paralel Yan Yol Ön Projesinin imar planlarına işlenmesi talebine istinaden Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2012 tarih ve 304 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı revizyonunda **başvuranın parselinin kuzey cephesi tarafından geçmesi öngörülen 18mtlik imar yolu ile ilgili hattın kaydırılması yönünde yeni bir işlem tesis etmesi hususunda;**
2. Yukarıdaki önerinin uygulanması mümkün olmadığı takdirde, başvuranın taşınmazının kısmen kamulaştırılması yönündeki Kocaeli Büyükşehir Belediye Encümeninin 16/12/2015 tarihli ve

2449 numaralı kararının bahse konu taşınmazın tamamının kamulaştırılması yönünde değiştirilmesi için yeni bir işlem tesis etmesi hususunda

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA TAVSİYEDE BULUNULMASINA;**

Yukarıda anılan Kanunun 20 inci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, **Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığınca** bu karar üzerine tesis edilecek işlem veya eylemin ya da tavsiye edilen çözümün uygulanabilir nitelikte görülmediği takdirde gerekçesinin otuz (30) gün içinde Kurumumuza bildirilmesinin zorunlu olduğuna;

**Kararın, BAŞVURANA, KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA ve ÇAYIROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA tebliğine;**

**Türkiye Cumhuriyeti Kamu Başdenetçisince karar verildi.**

**e-imzalıdır**

Şeref MALKOÇ  
Kamu Başdenetçisi