



T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Strateji Geliştirme Başkanlığı

26 Mart 2026

Sayı :30824082-610/15252111  
Konu :Yazılı Soru Önergeleri

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

Milletvekillerimiz tarafından şahsıma yöneltilen ve ilişik listede; TBMM Esas numaraları ve konuları belirtilen yazılı soru önergeleri incelenmiş olup, söz konusu önergelerde yer alan hususlara ilişkin cevaplarımız ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

  
Murat ZURUM  
Bakan

EK:

-Dosya (1 Takım)

**BURSA MİLLETVEKİLİ**  
**SAYIN YÜKSEL SELÇUK TÜRKOĞLU'NUN**  
**TBMM 7/34713 ESAS SAYILI**  
**YAZILI SORU ÖNERGESİNE**  
**İLİŞKİN SORULAR VE CEVAPLARI**

7/34713  
GK 23

**SORULAR**

Bursa ili Yıldırım ilçesi Güllük Mahallesi'nde bulunan 1022 ada, 54 parsel sayılı taşınmaz 2002 yılında imar planında "yeşil alan" olarak belirlenmiş, ancak 20 yıla yakın süre boyunca kamulaştırma yapılmamıştır. Vatandaşın defalarca yaptığı başvurular sonuçsuz kalmış, en sonunda açılan dava sonucunda Bursa 2. İdare Mahkemesi, taşınmazın bedelinin Yıldırım Belediyesi tarafından ödenmesine karar vermiştir. Ne var ki mahkeme sürecinde, vatandaşın bedel talebine rağmen taşınmazın tapusu belediye adına tescil edilmiştir. Yani vatandaş parasını almadan, mülkiyet hakkından mahrum bırakılmıştır. Bu durum, mülkiyet hakkına doğrudan ve gayri adil müdahale anlamına gelmektedir. Bugün benzer durumda olan binlerce vatandaş, "imar planında park/yeşil alan" ilan edilen taşınmazlarının kamulaştırılmadan yıllarca bekletilmesinden dolayı mağdur edilmekte, belediyeler ve ilgili idareler tarafından fiilen malına el konulmaktadır. Bu uygulama, Anayasa'nın güvence altına aldığı mülkiyet hakkını ve "hukuk devleti" ilkesini ağır biçimde ihlal etmektedir.

Buradan hareketle;

- 1) Bakanlığınızın bilgisi dahilinde, Bursa ili Yıldırım ilçesi Güllük Mahallesi'ndeki 1022 ada, 54 parsel numaralı taşınmazın bedeli ödenmeden tapusunun belediye adına geçirilmesi, Anayasa'nın 35. maddesiyle güvence altına alınan mülkiyet hakkıyla bağdaştığını düşünüyor musunuz?
- 2) Türkiye genelinde imar planında "park/yeşil alan" olarak belirlenen fakat yıllardır kamulaştırılmayan kaç taşınmaz bulunmaktadır? Bunların toplam yüzölçümü nedir?
- 3) Vatandaşın mahkeme yoluyla tazminat hakkı elde etmesine rağmen, bedeli ödenmeden taşınmazının idare adına geçirilmesi uygulamasına yasal dayanak nedir?
- 4) Belediyelerin ödenek yetersizliğini gerekçe göstererek kamulaştırmayı süresiz ertelemesi, Anayasa Mahkemesi ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi içtihatları karşısında nasıl açıklanabilir?
- 5) Bu mağduriyetlerin giderilmesi için Bakanlığınızın kamulaştırma sürecini hızlandıracak, vatandaşa gerçek karşılığını zamanında ödeyecek ve tapu tescil işlemlerini hak ve hukuk çerçevesinde yürütecek yeni bir düzenleme hazırlığı var mıdır?

**CEVAPLAR**

İmar planlarında park ve yeşil alan olarak ayrılan alanlar imar mevzuatında umumi ve kamu hizmet alanları kapsamında tanımlanmıştır. Bu alanların 3194 sayılı İmar Kanunu 13 üncü maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 5 inci maddesi hükümleri kapsamında öncelikle İmar Kanunu 18 inci maddesine göre parsellasyon planı yapılarak düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisi ile, düzenleme ortaklık payı oranının %45'i aşması ya da DOP kesintisi yapılamaması halinde tescil harici ve belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınarak kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanması, bunların mümkün olmaması halinde imar hakkı aktarımı ya da kamulaştırma yapılarak kamu eline geçirilmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda imar planında yeşil alan olarak belirlenen alanda kalan özel mülkiyete kayıtlı bir taşınmazın mülkiyetinin Belediyeye geçmesi, tapusunun Belediye adına tescil edilmesi mümkün olmayıp, imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına isabet eden özel mülkiyete konu taşınmazların öncelikle imar planını uygulamakla yükümlü İdareler tarafından kamu eline geçirilerek özel mülkiyete konu taşınmazın üzerindeki kısıtlılığın kaldırılması gerekmektedir.

1,3) Öncelikle mahkeme kararlarına uyulması anayasal bir zorunluluk olup; imar planlarında umumi ve kamu hizmet alanlarında kalan taşınmazların yukarıda da belirtildiği üzere 3194 sayılı

İmar Kanunu 13 üncü maddesinde sayılan yöntemlerle kamu eline geçirilmesi gerekmektedir. Söz konusu kanun maddesinde yer alan yöntemlerle ya da taşınmaz sahibinin muvafakatı olmaksızın özel mülkiyete konu bir taşınmazın kamu mülkiyetine geçirilmesi mümkün değildir.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Güllük Mahallesi, 1022 ada 54 parsel numaralı taşınmaz üzerinde Bakanlığımızca onaylanan herhangi bir imar uygulaması bulunmamakla birlikte söz konusu taşınmaz ile ilgili Belediye Başkanlığınca yapılan uygulamalar hakkında Bakanlığımızın bir bilgisi ya da onayı da bulunmamaktadır. Belediye Başkanlıklarınca imar planları kapsamında yapılan uygulamalarla ilgili Bakanlığımızın bir yetkisi bulunmamaktadır.

Ayrıca, İmar planlarında park, yeşil alan, yol, meydan gibi alanlar tescile tabi alanlar olmayıp, bu alanların imar uygulamaları sonucu oluşması halinde, üzerinde aynı bir hak tesis edilmeyecekse tescil edilmemesi gerekmektedir.

2) Bakanlığımızın görev ve yetkileri 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile 3194 sayılı İmar Kanunun Ek 11 inci maddesi hükümleri ile belirlenmiştir. Bu doğrultuda imar planı ve bu planlara bağlı olarak yapılacak imar uygulamalarında tek yetkili kurum Bakanlığımız olmayıp Türkiye genelinde imar planında park/yeşil alan olarak belirlenip kamulaştırılmayan taşınmazlara ilişkin bir envanter bulunmamaktadır.

4) 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 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 programlarının görüşülmesi sırasında ilgili yatırımcı kamu kuruluşlarının temsilcileri görüşleri esas alınmak üzere Meclis toplantısına katılır. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra kesinleşir. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar, ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. 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."* ve 18 inci maddesinde; *"... (Ekfıkra:4/7/2019-7181/9 md.) Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur."* hükümleri,

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasında; *"10/7/2019 tarihinden sonra yapılan imar planlarında kesinleşme tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde , (Danıştay Altıncı Dairesinin 14/4/2025 tarihli ve E.:2022/8705; K.:2025/1983 sayılı kararı ile iptal ibare; 10/7/2019 tarihinden önce yapılmış imar planlarında 10/7/2019 tarihinden itibaren 5 yıl içerisinde); düzenleme sahalarının tespit edilerek, parselasyon planlarının yapılması ve onaylanması esastır."* hükümleri yer almaktadır.

Anılan hükümler doğrultusunda; kamulaştırma tek seçenek olmayıp imar planlarıyla umumi ve kamu hizmet alanı olarak belirlenen alanlarda öncelikle parselasyon planı yapılarak bu alanların DOP'tan karşılanması, mümkün olmaması halinde ise yukarıda yer alan mevzuat hükümlerine uygun olarak yerel yönetimlerce işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

5) Öncelikle imar planı kararlarıyla belirlenen umumi ve kamu hizmet alanlarının kamuya kazandırılmasında tek yöntem kamulaştırma işlemi olmayıp yukarıda da izah edildiği üzere öncelikle parselasyon planı yapılarak bu alanların kamu mülkiyetine geçirilmesi esastır. Ancak mümkün olmaması halinde bu alanların tescil harici ve belediye mülkiyetindeki alanlardan veya muvafakat alınarak kamuya ait taşınmazlardan ya da Hazine mülkiyetindeki alanlardan

karşılanabileceği, bunlarında da mümkün olmaması halinde Kamulaştırma Kanunu kapsamında trampa, satın alma ya da kamulaştırma yapılabileceği hüküm altına alınmıştır.

Ayrıca umumi ve kamu hizmet alanlarına isabet eden özel mülkiyete konu parsellerin üzerindeki kısıtlılığı ortadan kaldırmak ve kamu eline geçirilmesine yönelik hâlihazırda; 3194 sayılı İmar Kanunu 10 uncu ve 18 inci maddeleri, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 9 uncu maddesi ile beş yıl içinde parselasyon yapılmasına yönelik, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu Ek 1 inci maddesi ile de beş yıllık süre içerisinde imar uygulamaları ve kamulaştırma işlemlerinin veya mülkiyet hakkının kullanılmasına engel olan kısıtlılığı kaldırarak şekilde imar planı değişikliği yapılabileceğine dair hükümler yer almaktadır.

Yukarıda sayılan hükümlere ilaveten imar planında umumi ve kamu hizmet alanı kullanımı getirilen alanların bedelsiz olarak kamu eline geçirilmesine yönelik alternatif hükümler getirmek ve vatandaşların mülkiyetlerindeki kısıtlılığı ortadan kaldırmak amacıyla; 5/12/2024 tarihinde 7534 sayılı Köy Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanununda bir takım değişiklikler yapılmıştır.

Bu doğrultuda; 3194 sayılı İmar Kanunu 5 inci maddesine "*İmar Hakkı Aktarımı; 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunduğu, arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış ya da yapılması mümkün olmayan alanlarda, parselin tamamının ya da bir kısmının umumi ve kamu hizmet alanlarında kalması sebebiyle parsel üzerinde özel mülkiyete konu yapılaşma hakkının verilememesi durumunda, verilemeyen emsale esas inşaat hakkının başka parsel ya da parsellere imar planı kararı ile taşınması işlemidir.*" tanımı, kanunun Ek 8 inci maddesine "*(Ek fıkra:5/12/2024-7534/7 md.) 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.*" hükümleri eklenmiştir.

Yapılan kanun düzenlemeleri doğrultusunda yönetmelik çalışmaları Bakanlığımızca titizlikle yürütülmekte olup, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte 11.09.2025 yapılan değişiklikler ile İmar Hakkı Aktarımı yönetmeliğe bölüm olarak eklenmiş, ayrıca kanunun Ek 8 inci maddesi ile ilgili yönetmelik çalışmalarında son aşamaya gelinmiştir.