T.C.
TRAKYA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
KAMU YÖNETİMİ ANABİLİM DALI
YÜKSEK LİSANS TEZİ

BELEDİYELERİN UYGULADIKLARI REVİZYON İMAR PLANLARINDA YER DEĞİŞTİRME İŞLEMİNİN İNCELENMESİ: EDİRNE BELEDİYESİ ÖRNEĞİ

NADİR HAKAN GÖNCÜ

TEZ DANIŞMANI

DR. ÖĞR. ÜYESİ HAKAN YAŞ

EDİRNE 2018

Tezin Adı: Belediyelerin Uyguladıkları Revizyon İmar Planlarında Yer Değiştirme İşleminin İncelenmesi: Edirne Belediyesi Örneği

Hazırlayan: Nadir Hakan GÖNCÜ

ÖZET

İmar planı değişiklikleri, imar yetkisi en geniş yerel yönetim birimleri olan belediyeler açısından kullanım biçimi, doğurduğu sonuçlar bakımından memnuniyetsizliklerin, anlaşmazlıkların ve tartışmaların oldukça yoğun olduğu bir durum sergilemektedir. Belediyelerin İmar Kanunundaki 18'inci madde kapsamında başvurdukları "yer değiştirme" işlemi de hali hazırdaki anlaşmazlık konularından birisi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu doğrultuda; söz konusu yer değiştirme işleminin ne şekilde ortaya çıktığı, hangi kanun ve yönetmeliklerden etkilendiği, nasıl uygulama alanı bulduğu ve yer değiştirme işleminin doğuracağı sonuçların neler olduğu anlaşmazlıkları asgari düzeye indirmek bakımından önem kazanmaktadır. Bu tez çalışmasının amacı Edirne Belediyesinin gerçekleştirmiş olduğu yer değiştirme işlemleri kapsamında bu işlemlerin hukuki statüsünü belirleyerek, gelecekteki uygulamalara yol göstermek adına olası hukuki anlaşmazlıkları en aza indirecek öneriler sunmaktır. Bu amaç doğrultusunda öncelikle yer değiştirme işleminin literatürdeki ve imar mevzuatındaki konumu, kavramın tanımı ve hukuki niteliğine yer verilecektir. Ardından, Edirne Belediyesinin 2007 yılından 2017 yılına kadar gerçekleştirdiği yer değiştirme uygulamaları ve bu uygulamalara karşı açılan davalar incelenecektir. Yapılan literatür taraması, Edirne Belediyesinin uygulamaları ve yargı kararları doğrultusunda yer değiştirme işlemlerinde yaşanabilecek anlaşmazlıklara ilişkin çözüm önerileri getirilmeye çalışılacaktır.

Anahtar Kelimeler: İmar, Yer Değiştirme, Belediye, İmar Revizyonu, Edirne

Name of Thesis: The Review of Replacement Processes With in the Revision Zoning Plans İmplemented by Municipalities: In the Case of Edirne Municipalitiy

Prepared by: Nadir Hakan GÖNCÜ

ABSTRACT

In context of results arising, zoning plan modifications and their usage in terms of the municipalities which are the largest local governments; display a situation that intense displeasures, disagreements and controversies take place. "The replacement process" referred within the scope of municipality zoning law, article 18 comes forward as only one of the existing controversial issues. In this respect; how that replacement process to arise, to be affected by which laws and regulations, how it to find scope of application and what results to arise from the replacement process; gain importance in terms of minimizing the disagreements. The aim of this thesis work is to offer suggestions to minimize legal disputes so to guide future applications within the scope of the replacement processes had been executed by Edirne Municipality, by determining the legal statue of these processes. In accordance with that aim, firstly, condition of the replacement process in terms of zoning legislations and literature, definition of the concept and its legal nature will be handled. After that, the replacement processes had been executed by Edirne Municipality from 2007 to 2017 and prosecutions against these processes will be investigated. By literature scan conducted, solution recommendations will be investigated for controversies that can take place within the replacement processes in accordance with implementations of Edirne Municipality and judicial decisions.

Keywords: Zoning, Replacement, Municipality, Revision in Zoning, Edirne

İÇİNDEKİLER

ÖZET ..... **i**
ABSTRACT ..... **ii**
İÇİNDEKİLER ..... **iii**
GİRİŞ **1**
1. İMAR PLANI VE İMAR REVİZYONU 3
1.1. İmar Planı Kavramı 3
1.1.1. Kent, Kentleşme ve Mekân 3
1.2. İmar Mevzuatı Tarihçesi 4
1.3. İmar Yasasındaki Plan Türleri 6
1.3.1. Ülke ve Bölge Planı 7
1.3.2. Metropoliten İmar Planları 7
1.3.3. Mekânsal Strateji Planı 8
1.3.4. Çevre Düzeni Planı 8
1.3.5. İmar Planı 9
1.3.5.1. Nazım İmar Planı 9
1.3.5.2. Uygulama İmar Planı 13
1.3.6. Yönetmelikteki İmar Kavramları 16
1.3.6.1. Revizyon İmar Planı 17
1.3.6.2. İlave İmar Planı (Ek Plan) 19
1.3.6.3. Mevzii İmar Planı 21
1.3.7. Özel Plan Kavramları 21
1.3.7.1. Islah İmar Planları 22
1.3.7.2. Koruma Amaçlı İmar Planları 23
1.3.7.3. Özel Çevre Koruma Planları 24
1.3.7.4. Köy Yerleşim Planları 25
1.3.7.5. Turizm Amaçlı İmar Planları 26
1.3.7.6. Ulusal Park Geliştirme Planı 27
1.3.7.7. Organize Sanayi Bölgesi İçin Hazırlanan Planlar 28
1.4. Revizyon İmar Planlarına İlişkin Açıklamalar 30
1.4.1. Revizyon İmar Planının Gereklilikleri 30
1.4.2. Revizyon İmar Planının Hazırlanışı 31
1.4.3. İmar Revizyonlarının Onaylanması ve Uygulanması 33
2. BÖLÜM 35

YER DEĞİŞTİRME KAVRAMININ HUKUKİ NİTELİĞİ 35
2.1. Mülkiyet Hakkı 35
2.1.1. Mülkiyet Hakkının Tanımı ve Tarihçesi 35
2.1.2. Mülkiyet Hakkı Kavramının Mevzuattaki Yeri 38
2.1.3. Yapılanma (İmar) Hakkı 40
2.2. Kamu Yararı 41
2.2.1. Kamu Yararı Kavramı 41
2.2.2. Kamu Yararı Kavramının Mevzuattaki Yeri 42
2.2.3. Mülkiyet Hakkı Çerçevesinde Yer Değiştirme İşleminin Konumu 44
2.2.4. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri 45
2.2.4.1. Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Tarihi, Tanımı ve Amacı 45
2.2.4.2. Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Hukuki Dayanağı 47
2.2.5. Yer Değiştirme Kavramı ve Hak Transferi 47
2.2.6. Yer Değiştirme ve Eşdeğerlik İlkesi 50
2.2.7. Yer Değiştirme İşleminin İmar Revizyonlarındaki Yeri 54
2.2.8. Yer Değiştirme İşleminin Gerekçeleri 55
2.2.9. Yer Değiştirme İşleminden Kaynaklı Davalarda Hukuk Yolu 56
3. BÖLÜM 58
YER DEĞİŞTİRME İŞLEMLERİNİN EDİRNE BELEDİYESİ ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ 58
3.1. Edirne Belediyesinin İmar Kararlarında Yer Değiştirme 58
3.2. Yer Değiştirme İşlemlerine Karşı Açılan Davalarda Yargı Kararları 65
3.3. Edirne Belediyesine Karşı Açılan Eski Tarihli Benzer Davalar 65
3.3.1. Örnek 1: Danıştay 6.Daire 11.3.1992 Tarih 1991/1083 Esas ve 1992/981 Sayılı Karar 66
3.3.2. Örnek 2: Danıştay 6.Daire 21.12.1992 Tarih 1991/772 Esas ve 1992/5030 Sayılı Karar 67
3.3.3. Örnek 3: Danıştay 6.Daire 3.11.2003 Tarih 2002/2922 Esas ve 2003/5324 Sayılı Karar 68
3.4. Edirne Belediyesine Karşı Açılan Dava Örnekleri 68
3.4.1. Örnek 4: Edirne Bölge İdare Mahkemesi 2009/313 Esas ve 2009/780 Sayılı Dava 69
3.4.2. Örnek 5: Danıştay 6.Daire 2009/11217 Esas ve 2011/2255 Sayılı Karar 69
3.5. Tespitler 70
3.6. Sonuç ve Öneriler 71
KAYNAKÇA 73

EKLER 78

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği 13
Harita 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği 16
Harita 3: 1/1000 Ölçekli Sit Dışı Revizyon İmar Planı Örneği 17
Harita 4: 1/5000 Ölçekli Sit Dışı Revizyon İmar Planı Örneği 18
Harita 5: 1/1000 Ölçekli İlave İmar Planı 19
Harita 6: 1/5000 Ölçekli İlave İmar Planı Örneği 20
Harita 7: Mevzii İmar Planı Örneği 21
Harita 8: Islah İmar Planı Örneği 22
Harita 9: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Örneği 23
Harita 10: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Örneği 24
Harita 11: Özel Çevre Koruma Planı Örneği 25
Harita 12: Köy Yerleşim Planı Örneği 26
Harita 13: Turizm Amaçlı İmar Planı Örneği 27
Harita 14- Ulusal Park Geliştirme Planı Örneği 28
Harita 15: Organize Sanayi Bölgesi İmar Planı Örneği 29

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Revizyon İmar Planının Onaylanma ve Uygulanma Süreci 34

KISALTMALAR

ABD : Amerika Birleşik Devletleri

AAD : Arazi ve Arsa Düzenlemeleri

AİHM : Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi

AİHS : Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi

AİHSEP : Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek Protokolü

KHK : Kanun Hükmünde Kararname

MEB : Milli Eğitim Bakanlığı

MPYY : Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği

TMMOB : Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği

TBMM : Türkiye Büyük Millet Meclisi

GİRİŞ

Yerel yönetimlerin tarihsel açıdan en özgün örneği olan belediyelerin hizmette halka en yakın birimler olduğu kabul edilmektedir. Bu çerçeveden bakıldığında belediyeler kamusal hizmetlerin etkili bir biçimde sunumunda en önemli idari birim olarak karşımıza çıkmaktadır. Günlük yaşantımızdaki temiz su temini, ulaşım, altyapı, atık su uzaklaştırılması, çöp toplama ve benzeri yerel ortak gereksinimlerimizin tamamı belediyeler tarafından üretilmektedir. Bu duruma istinaden kamu yararı şartı, belediyelerin öncelikle dikkate alması gereken hukuki bir zorunluluktur. Bu hedef doğrultusunda belediyeler, literatürde son yıllarda üstün kamu yararı olarak adlandırılan ve çoğunluğun çıkarlarının fertlerin çıkarlarının üstünde olduğu düşüncesi ile hareket etmektedir. Ancak, özel mülkiyet hakkına müdahale niteliğinde incelenecek olan yer değiştirme işleminin, kamu yararının dışında özel yararı da etkilediği açıktır.

Literatürde henüz kendine yeterli yer edinmeyen; ancak, belediyelerin uygulamalarında ve mahkeme kararlarında rastlanılan yer değiştirme kavramı kamu yararı – özel yarar ikileminin bir sorunudur. Her bir yer değiştirme kararı bir özel mülkiyet hakkını etkilediğinden çoğu zaman idare ile kişiler arasındaki anlaşmazlıklar dava konusu olabilmektedir. Revizyon imar planlarında yer değiştirme işlemleri esnasında etkin rol oynayan paydaşlar (hukuk mahkemeleri, harita ve kadastro uzmanlık birimleri, belediye ve benzeri) tarafından bu kavramın farklı algılanabildiğinin, bunun yanı sıra genel kanının aksine bir kamulaştırma işlemi olmayışının ve en nihayetinde literatürde ayrıntılı bir şekilde yer almayışının, bu işlemin bir araştırma konusu olmasında önem taşımaktadır. Belediyeler revizyon imar planlarında her ne kadar mülkiyet hakkı esasına dikkat ederek yer değiştirme işlemini gerçekleştirmek isteseler de birtakım sorunların var oluşu ve buna bağlı olarak vatandaşların mağduriyetlerinin ortaya çıkışı bu konunun önemini daha da arttırmaktadır. Belediyelerin yapmış olduğu bu işlem, özel hak arayışlı hukuk yollarını hem vatandaşlar hem de belediyeler açısından çözüm olarak sunmaktadır. Bu bakımdan temel olarak sorunların neler olduğunu ve çözüm yollarında izlenecek aşamaları ortaya koymak durumundadır.

Bu tez çalışmasının amacı, Edirne Belediyesinin uygulamaya koyduğu revizyon imar planları kapsamında gerçekleştirdiği yer değiştirme işlemlerini ve bu işlemlerin neden olduğu uyuşmazlıkları incelemektir. Bu doğrultuda önerilen tez Edirne Belediyesinin gerçekleştirdiği yer değiştirme işlemlerinin çok sayıda uyuşmazlığa konu olduğudur. Çalışmanın önemli birkaç sınırlılığı bulunmaktadır. Edirne Belediyesinin imar komisyonu ve meclis kararlarına 2007 yılından 2017 yılına kadar ulaşılmaya çalışılmış; ancak, Belediye'den söz konusu bilgiler edinilememiştir. İlgili kararlara yalnızca 2013 yılından itibaren olmak üzere Belediyenin internet sitesinden ulaşılabilmiş olup, inceleme yapılacak dönemin 2007 yılından başlatılamaması tezin en önemli sınırlılıklarından biridir. Diğer sınırlılık ise içtihat bilgi sistemlerinden yalnızca Danıştay kararlarına ulaşılabiliyor olması ve bölge idare mahkemelerinin kararlarına ulaşılamamasıdır. Bu sınırlılığı aşabilmek adına avukatlarla görüşme yapılarak Edirne Belediyesinin yer değiştirme uygulamaların karşı bölge idare mahkemesinde açılmış olan davalar araştırılmıştır. Danıştay kararlarında ise tez çalışmasının kapsadığı döneme ilişkin ilgili nitelikte bir karara rastlanmamış olup, örnek olması ve yargılamanın hukuki dayanak ve sonucunu belirtebilmek adına ulaşılabilen tüm tarihlerde rastlanan dava örneklerine yer verilebilmiştir.

Bu sınırlılıklar çerçevesinde literatür, Edirne Belediyesinin yer değiştirme uygulamaları ve sonuçlanmış davalar bağlamında, belediyelerin gelecekteki yer değiştirme uygulamalarının asgari düzeyde anlaşmazlıklarla sonuçlanabilmesi için uygulama önerileri ve olası anlaşmazlık durumlarına yönelik çözüm önerileri getirilmeye çalışılacaktır.

Üç bölümden oluşan bu tez çalışmasının birinci bölümünde, yer değiştirme işlemini tanımlayabilmek adına imar planı kavramı, tarihçesi ve İmar Kanunundaki plan türleri incelenecektir. Bunun dışında, mevzuattaki diğer plan türlerine kısaca değinilecek ve yer değiştirme işleminin ortaya çıkış noktası niteliğini haiz imar revizyonu kavramı ile revizyonun kapsamı ve uygulaması incelenecektir.

İkinci bölümde yer değiştirme işleminin etkileşim içerisinde bulunduğu hukuki konular ele alınacaktır. Bu kapsam içerisinde mülkiyet kavramı ve mülkiyeti sınırlayabilen bir güç olarak kamu yararı kavramları incelenecek ve yer değiştirme

işlemine olan etkileri açıklanmaya çalışılacaktır. Ayrıca yer değiştirme işleminin uygulama alanları ve buna ilişkin hukuk yolları belirtilecektir.

Üçüncü ve son bölümde ise öncelikle Edirne Belediyesinin yer değiştirme işlemleri incelenecek ve bu işlemlere karşı açılan davalar anlaşmazlık konusu, istem ve sonuçları bakımından incelenerek kısaca özetlenmeye çalışılacaktır.

1. İMAR PLANI VE İMAR REVİZYONU

1.1. İmar Planı Kavramı

İmar kelimesi, Arapça kökenli bir kelime olup Türk Dil Kurumu'nun Büyük Türkçe sayfasında "Bayındır" olarak yer almaktadır. Yine "Bayındır" kelimesine bakıldığı vakit; "Gelişip güzelleşmesi, hayat şartlarının uygun duruma getirilmesi için üzerinde çalışılmış olan, bakımlı, imar edilmiş, mamur (yer)" tanımı görülmektedir (Türk Dil Kurumu, 2017).

Planlama, belirli bir hedef doğrultusunda amaca ulaşmak için yapılan hazırlıkları, karar verme ve seçim yapma sürecini kapsayan tasarım aşamasıdır (Özçağlar, 2006, s. 212). İmar planı, ülke, bölge ve kent verilerine dayalı olarak oturma, çalışma, sosyal ve kültürel ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak, dinlenme ve eğlenme fonksiyonları arasında en iyi şekilde ulaşımı sağlama amacında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın gözetiminde Belediyelerin yapmış oldukları planlar olarak tanımlanmaktadır (MEB, 2011, s. 9).

Kent ve kentleşmenin ana aracı durumundaki imar planı kavramı ayrılmaz bir etkileşim içerisindedir. Bu nedenle imar planı kavramını açıklamadan önce bu kavramın kent ve kentleşme içerisindeki rolünü tanımlamak bir gereklilik arz etmektedir.

1.1.1. Kent, Kentleşme ve Mekân

Tarihsel süreç içerisinde kent kavramı çeşitli tanımlamalar ile değişikler göstermiştir. Geçmiş dönemlerde "cite", "polis", "medine", "kent" gibi kavramlar ile anılan günümüzde "bourg", "ville", "city" ve "urban" gibi kelimeler ile anılmaktadır. Kent kavramını tanımlamada kullanılan kelimeler gibi içerik konusunda da geçmişten günümüze değişiklikler yaşanmıştır. Eski dönemlerde kale veya sur kent

kavramını tanımlamada en önemli kriter olmuştur. Ancak günümüzde bu kavramı tanımlama konusundaki kıstas oldukça çeşitlendirilmiştir. Nitekim birden fazla kriterin söz konusu olduğu görülmektedir. Günümüzde ekonomik ve sosyal gelişmişlik durumu, istihdam kapasitesi, nüfus yoğunluğu vb. kriterler göz önünde bulundurularak kent kavramı tanımlanmaktadır (Topal, 2004, s. 277).

Süreklilik arz edecek bir biçimde gelişim içerisinde bulunan ve toplumun konaklama, barınma, çalışma, dinlenme ve sosyalleşme ihtiyaçlarını gideren, köylere nazaran daha az kişinin tarımsal işlerle uğraştığı nüfusun yoğun olduğu yerlere kent denilmektedir (Keleş, 1998).

Kentleşme ise bir süreç olarak tanımlanmaktadır. Bu süreç ise, üretimin artık işlemeye de bağlı olarak ikincil bir üretim alanının oluşması ve bu ikincil üretimin ekonomi üzerinde yaratmış olduğu gelişmeci etkisi olarak tanımlanabilmektedir. Üretimdeki değişikliğe bağlı ekonomik gelişmelerin ortaya çıkardığı kent sayılarındaki artış ve büyümeler, bu kentlerdeki toplumsal ve insan ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açmaktadır. İşte tüm değişikliklerin ortaya çıkardığı nüfus birikimi süreci kentleşme olarak adlandırılmaktadır (Keleş, 1998).

Kentin konumlandığı mekân kavramının zamanla bir evrim geçirmesi ile basitten karmaşığa doğru bir değişim göstermesi, kent kavramının zamanla içeriğinin değişmesine neden olmuştur. Bu değişim özellikle Batı toplumları açısından oldukça eski tarihlere dayanmaktadır (Topal, 2004). Açık alanların bir tanımı durumundaki kentsel mekân kavramı, mekân kavramının somutlaşmış şekli olan mimari mekân ile doğrudan ilişki içerisindedir. Bu ilişkiden doğan kentleşmenin şekillenişi, bizleri imar planlarına ve konumuz olan arazi ve arsa düzenlemeleri çerçevesindeki yer değiştirme işlemine götüren bir yol haritası görevini üstlenmektedir.

1.2. İmar Mevzuatı Tarihçesi

İmar mevzuatının tarihçesini ülkemiz açısından iki ayrı dönemde incelemek mümkün olmaktadır. Cumhuriyet öncesi ve Cumhuriyet sonrası olarak incelendiğinde bu kavramın zamanla ne kadar önemli bir yer edindiği görülmektedir. İmar planı kavramı Osmanlı döneminde ilk olarak Gülhane Hatt-ı Hümayunu'nun

ilan edildiği 1839 yılında, binaları ilgilendiren İlmühaber ile kendine yer bulmuştur. Yayımlanan bu İlmühaber yapı ve yolları kapsayan bir takım koşullar getirmiştir. 1848 yılına gelindiğin de, en kapsamlı yasal belge olması bakımından ilk olarak anılabilecek "Ebniye Nizamnamesi" yayımlanmıştır (Tekeli, 2001). Ebniye Nizamnamesi'nin özelliği sadece İstanbul sınırları içerisinde bir Nizamname olması ve buradaki binaların biçimine, kentleşme ilkelerine, binalara ruhsat verilmesine, kamulaştırmaya, yol ve sokakların genişliğine, binaların denetlenmesine ve yüksekliklerini belirlenmesine izin vermesidir. Bu sebeple 1864 yılında tüm imparatorluğu kapsayan harita yapımına, kamulaştırmaya, parsellemeye, yol genişliklerine ilişkin düzenlenmelere izin veren "Turuk ve Ebniye Nizamnamesi" yayımlanmıştır (Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2017).

Ancak 1882 yılındaki yangın sonrası düzenleme, göçmenlere sağlanacak konutların planlaması, kent içlerindeki yolların uygun hale getirilmesi amacıyla Ebniye Nizamnamesi'nin kanuna dönüştürülmesi kararı alınmıştır. Bu bağlamda 1882 yılında Ebniye Kanunu çıkarılmıştır. Ebniye Kanunu, Cumhuriyetin ilk yıllarında da planlama çalışmalarını yürüterek 1933 yılında yerini 2290 sayılı "Belediye Yapı ve Yollar Kanunu'na" bırakmıştır (Tekel, 2011).

Cumhuriyet dönemi ele alındığında, 1920 yılında kurulan "NAFİA VEKÂLETİ'nin" imar işlerinden sorumlu ilk bakanlık olduğu görülmektedir. Nafia Vekâleti sekiz yıl süre ile varlığını sürdürdükten sonra yerini 1928 yılında "Bayındırlık Bakanlığı'na" bırakmıştır. 1933 yılında "Belediye Yapı Yollar Kanunu'nu" takiben 1934'te 2443 sayılı "Bayındırlık Bakanlığı Teşkilat ve Görevlerine Dair Kanun" çıkarılmıştır. 1935 yılında 2799 sayılı kanun ile "Yapı İşleri Genel Müdürlüğü" Bayındırlık Bakanlığı bünyesinde kurulmuştur. Daha sonra "Hava Yolları Devlet İşletme İdaresi" Bayındırlık Bakanlığı'na bağlanmış ve ardından 1950 yılında 5539 sayılı kanun ile "Kara Yolları Genel Müdürlüğü" kurularak yine Bayındırlık Bakanlığı'na bağlanmıştır. 1953 yılında "Yapı ve İmar İşleri Reisliği" ve 6200 sayılı kanun ile "Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü" kurularak Bayındırlık Bakanlığına bağlanmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017).

1956 yılına gelindiğinde kırdan kente olan yoğun göç nedeni ve imar kanunu gerekçesi ile 1957'de "İmar ve İskan Bakanlığı" kurulmuştur. 1962 yılında "Devlet Planlama Teşkilatı'nın" kurulmasıyla imar ile ilgili mevzuat gelişmiş ve çeşitlenmiştir. 1972 yılında yetki sınırlarını geliştirmek amacıyla "İmar ve İskan Bakanlığı Kuruluş ve Görevleri Kanunu" yapılmıştır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017).

1983 yılında 180 sayılı, "Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri" hakkındaki KHK ile "Bayındırlık ve İskan Bakanlığı" kurulmuştur. Yine aynı yıl içerisinde bir takım özel kanunlarında yer aldığı 2960 sayılı "Boğaziçi Kanunu" çıkarılmıştır (Çubuk, 1999).

1985 yılında 3194 sayılı "İmar Kanunu" meclisten geçerek yerel yönetimlere imar konularında yetkiler verilmiştir. Amaç; mahallelerden başlayarak kentlere kadar yapılacak olan yapıların en uygun şartlarda oluşmasını sağlamaktır. 1989 yılında "Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı" kurulurken, 1990 yılında "Kıyı Kanunu" ve takiben 1991 yılında 443 sayılı KHK ile "Çevre Bakanlığı" kurulmuştur. 2003 yılına gelindiğinde bu bakanlık yerini "Çevre ve Orman Bakanlığı'na" bırakmıştır. (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, 2005).

2003 yılından 2011 yılına kadar görevini sürdüren "Çevre ve Orman Bakanlığı" 04.07.2011 tarihi itibari ile yürürlüğe giren 644 sayılı "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname" ile yerini "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na" bırakmıştır. İçerisinde bulunduğumuz 2017 yılı itibari ile hala bu bakanlık varlığı sürdürmektedir (Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 2017).

1.3. İmar Yasasındaki Plan Türleri

Kanunda belirtilen imar plan türlerinin incelendiği bu bölümde, hazırlanan planların hangi şartlarlar doğrultusunda ve ne şekilde hazırlandığını özetle tanıtılmaya çalışılmıştır.

1.3.1. Ülke ve Bölge Planı

Ülke Mekânsal Planı; Ülkenin karasuları ile birlikte tamamını ve münhasır ekonomik bölgelerini içine alacak şekilde hazırlanmaktadır. Bölge Planı ise; Ekonomik ve sosyal eğilimler ile birlikte, yerleşmelerdeki gelişme potansiyellerini, sektörel hedefler doğrultusunda faaliyetlerine ve altyapıların dağılımlarını tespit etmek amacıyla hazırlanan planlara denilmektedir. Ülke planlarına göre daha lokal ölçekte hazırlanan planlardır. İmar kanununun 8. maddesi gereği, gerekli olduğu takdirde Kalkınma Ajansları (öncesinde Devlet Planlama Teşkilatı) bölge planını yapar ya da yaptırır (Üstündağ & Şengün, 2011).

Bölge planlaması Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, "*1/250.000, 1/500.000 ve daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil kullanır. Sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütündür. Rapor; vizyon ve öncelikler, ilkeler, amaç, kapsam, hedefler ve stratejiler, sektörel ve tematik kararlar, plan hükümleri ve eylem planı konu başlıklarını içerecek şekilde hazırlanır*" (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017).

1.3.2. Metropoliten İmar Planları

Ülke ve bölge planı kararlarına sadık kalarak konut, sanayi, turizm, tarım, ulaşım gibi arazi ve yerleşmelerin kullanım kararlarını belirleyen planlardır (Çelik, 2006, s. 39). Metropolitan İmar Planları ölçek olarak Bölge Planları ile Çevre Düzeni Planları arasında yer alması gerekli planlardır (Ersoy, 2006).

Metropolitan İmar Planları; "gelişme odakları, yeni kentler, gelişme koridorları, üretim, arz ve tüketim akımları ve ilişkileri, kentsel ve bölgesel ağlar, yerleşmelerin yoğunluğu, ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşikler gibi etkenler dikkate alınarak Bakanlık tarafından belirlenen havza ya da bölgeleri kapsayacak şekilde bölge düzeninde hazırlanır" şeklinde MPYY'nin 13. Maddesinde tanımlanır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017). Yine Keleş'e göre bu plan; yeni ve farklı bir imar türü olmayıp, büyük kentler ve çevreleri için hazırlanmış olan bir imar türüdür (Keleş & Mengi, 2014, s. 55).

1.3.3. Mekânsal Strateji Planı

1985 yılında yapılan 3194 sayılı imar yasasında "Planlama Kademeleri" adı altındaki 6. maddede, planların kapsadığı alan açısından bölge planı ve imar planı olarak iki başlık halinde yer almaktadır. Ancak "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin" yürürlüğe girmesi ile birlikte yapılan değişiklik, beraberinde bölge planının 6. maddeden çıkarılmasına ve mekânsal strateji planı başlığı altında incelenmeye başlamasına neden olmuştur. Yapılan bu değişiklik ile birlikte üst kademeden alt kademeye doğru olmak üzere, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. maddesinde sırasıyla Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ile Uygulama İmar Planı yer almaktadır (Kara, 2015). Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki tanımında bu plan; "Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekânsal düzeyde ilişkilendiren, bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel, hedef ve stratejileri ile ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşiklerini de dikkate alarak değerlendiren, yer altı ve yer üstü kaynakların ekonomiye kazandırılmasına, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına ve geliştirilmesine, yerleşmeler, ulaşım sistemi ile kentsel, sosyal ve teknik altyapının yönlendirilmesine dair mekânsal stratejileri belirleyen, sektörlere ilişkin mekânsal politika ve stratejiler arasında ilişkiyi kuran, 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanan, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde yapılabilen, sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütün olan plan" şeklinde açıklanmaktadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017).

1.3.4. Çevre Düzeni Planı

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. maddesinde bu plan kavramı; "Varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlere ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plan"

olarak ifade edilmektedir. Yine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 18. maddesinde bu plan; "Çevre düzeni planı; coğrafi, sosyal, ekonomik, idari, mekânsal ve fonksiyonel nitelikleri açısından benzerlik gösteren bölge, havza veya en az bir il düzeyinde yapılır" şeklinde tanımlanır. Çevre Düzeni Planlarının hazırlama esnasındaki planlama alanına dahil olan tüm veriler 1/25.000 hassasiyetinde hazırlanmaktadır. Bunun yanı sıra Çevre Düzeni Planlarının hazırlanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili merciidir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017).

1.3.5. İmar Planı

İmar planları ilgili yönetmelikte; "Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir" şeklinde tanımlanmaktadır (Çevre Bakanlığı, 2001).

İmar planları, bireylerin sahip oldukları özel mülkiyet haklarını toplumun yararına olacak şekilde düzenleyen, bu doğrultuda kentlerin daha düzenli bir şekilde gelişmesine katkıda bulunan yazılı belgelerdir (Keleş, 1993).

İmar planları nazım imar planları ve uygulama imar planları olmak üzere birbiriyle bağlantılı olarak iki aşamadan oluşmaktadır.

1.3.5.1. Nazım İmar Planı

1985 yılında yayınlanan 1394 sayılı imar yasasındaki plan kademelendirmesinde, imar planı başlığı altında yer alan planlardan olan nazım imar planı, yapılan son değişiklikler ile birlikte MPYY'nin 6. Maddesindeki kademelendirmede yer almaktadır.

MPYY'nin 4. maddesinde nazım imar planı "*Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus*

yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı hâlihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan" şeklinde tanımlanmaktadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017).

Nazım planlar uygulama imar planlarına esas oluşturmayı hedefler ve bunu gerçekleştirirken de gelecekte şehrin nasıl bir kamulaştırmaya ihtiyaç duyacağı konusunda yol gösterip, bu konuda da önemli bir rol oynar (Üstündağ & Şengün, 2011).

Nazım imar planının hazırlanması aşamasında, planlama alanı kapsamında, analiz, etüt ve araştırmalar yapmak üzere, ilgili kurum ve kuruluşlardan genel başlıklar halinde verilen konularda veriler elde edilir. Daha sonra bu bilgi ve veriler plan hükümleri olarak meclis tarafından kabul edilir. Bu başlıklar şu şekildedir;

a) İdari sınırlar.

b) Jeolojik, jeomorfolojik, hidrolojik ve hidrojeolojik yapı.

c) Yerleşme alanlarının karakteristik özellikleri ile mekânsal gelişme eğilimleri ve potansiyelleri.

ç) Yenileme, sağlıklaştırma, dönüşüm bölgelemeleri.

d) İklim özellikleri.

e) Bitki örtüsü.

f) Toprak niteliği ve tarımsal arazi kullanımı.

g) Ekolojik yapı (ekosistem tipleri, flora ve fauna varlığı).

ğ) Koruma statüsü verilmiş alanlar, hassas alanlar (sit alanları, uluslararası sözleşmelerle korunan alanlar, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri, milli park, tabiat parkı, tabiat anıtı, tabiatı koruma alanı, yaban hayatı geliştirme alanı, yaban

hayatı koruma alanı, tür koruma alanı, içme suyu havzaları koruma alanları ve diğerleri).

h) Orman alanları, mera, yaylak, kışlak alanları.

ı) Kültür ve turizm gelişim ve koruma bölgeleri, turizm merkezleri.

i) Organize sanayi bölgeleri, kapasite ve doluluk oranları.

j) Genel peyzaj öğeleri, makroform analizi.

k) Demografik yapı ve nüfusun demografik özellikleri (yaş, cinsiyet, çalışma, eğitim, medeni hal).

l) Sosyal yapı.

m) Ekonomik yapı.

n) Ana ulaşım sistemi (Karayolu, demiryolu, denizyolu, havayolu, terminal, gar, liman ve havalimanı).

o) Çevre sorunları.

ö) Lojistik merkez alanları.

p) Sektörel yapı (tarım, sanayi, hizmet, ulaşım, enerji, maden, konut vb.).

r) Katı atık depolama, geri kazanım ve bertaraf tesisleri.

s) İçme suyu ve atık su arıtma tesisleri.

ş) Atık su deşarj yerleri.

t) Tarımsal sulama alanları.

u) Ruhsatlı maden sahaları.

ü) Askeri alanlar, askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri, mania planları (askeri havaalanı planları).

v) Doğal afet tehlikeleri ve kentsel riskler, varsa risk yönetimi ve sakınım planları.

y) Mevcut arazi kullanımı, yapılaşma durumu, mülkiyet yapısı.

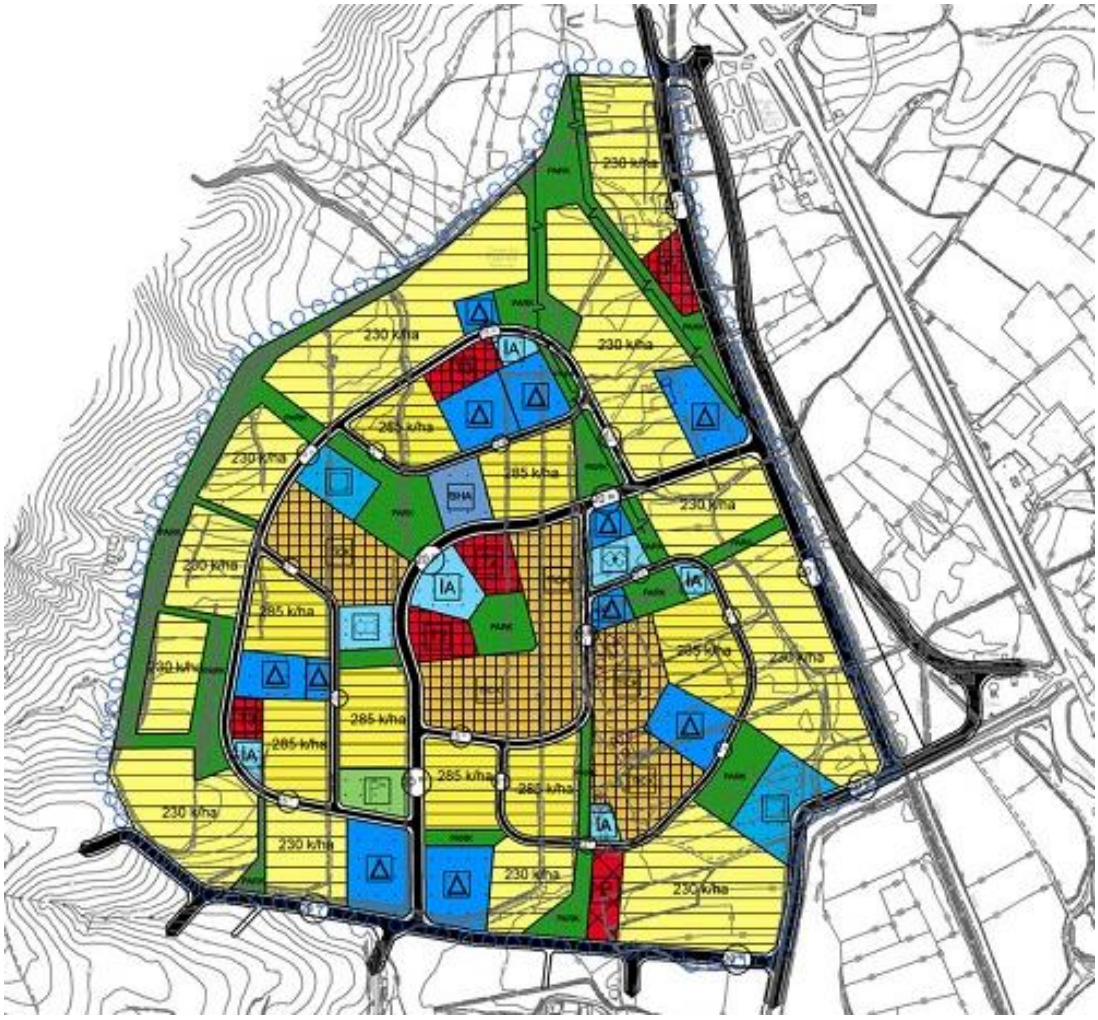
z) Çevre düzeni planı kararları ve yürürlükteki imar planları (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017).

Elde edilen veriler ışığında plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları incelenerek oluşturulur. İllerde 1/5000 olan nazım imar planları Belediye Meclisi'nce aynen veya değiştirilerek onaylanır. Onaylanan nazım imar planları Belediye Başkanı'nca mühürlenerek ve imzalanarak askıya asılır. Başkanın onay sürecindeki gecikmeler imar planının sürecini engellemez. İmar plan teklifleri Belediye Meclisi'nce uygun görülmediği takdirde, ilgilisine gerekçesi ile birlikte 15 gün içerisinde Belediye Başkanlığı'nca yazı ile bildirilir.

Belediye sınırları dışında kalan alanlarda nazım imar planı yapma yetkisi, İl İdare Kurulu kararları ve Vali'nin onayı ile mümkün olmaktadır. Yine Valilikçe uygun bulunmayan imar planı teklifleri, ilgilisine gerekçesi ile birlikte 15 gün içerisinde yazı ile bildirilir.

Onaylanan planlar, herkesin rahatlıkla ulaşabileceği ve görebileceği bir şekilde ilan edilir. Ayrıca bu ilan mahalli haberleşme araçları ile duyurulur. Askıya çıkan onaylanmış planlar 30 gün boyunca burada kalır. Bu süreç dâhilinde itirazlar kabul edilir. Yapılan itirazlara 15 gün içerisinde cevap verilir. Ancak Başkanlık itirazı kabul etmediği durumda, itiraz sahibi yargı yolu ile birlikte idare mahkemesine başvuruda bulunabilir. Başvurunun burada da reddedilmesi ile Danıştay'a başvurma hakkı itiraz sahibi için açılmış olur. Bunun yanı sıra, 30 günlük askı süresi içerisinde herhangi bir itiraz gelmediği takdirde plan süreci tamamlanmış olur (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017).

Harita 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Kaynak: https://www.tural.com.tr/kutahya-tavsanli-omerbey-imar-plani.html

1.3.5.2. Uygulama İmar Planı

Bu kavram MPYY'nin "Tanımlar ve Mekânsal Kullanım Esasları" adı altındaki 2. Bölümde şu şekilde tanımlanmaktadır; "Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka

cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı ifade eder" (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017).

Uygulama imar planları her ne kadar kanunda 1/1000 biçiminde yer alsa da bazı durumlarda bu ölçeklendirme 1/5000 ölçeğinde de kullanılabilmektedir. Bu değişime sebep olan etken ise; şehirdeki yapılaşmanın yoğun olduğu bölgeler olarak gösterilmektedir. Uygulama imar planları üzerinde yapılacak olan düzenleme ve değişiklikler Belediye Meclisi'nin kararıyla gerçekleştirilir (Üstündağ & Şengün, 2011).

Planların hazırlanma sürecinde yönetmeliğe bağlı kalınarak, planın düzenlenmesi söz konusu alanda ve yakın çevresinde planın özelliğine ve türüne göre, genel başlıklar halindeki konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler toplanır ve imar planı dosyası hazırlanır. Hazırlanan bu dosyanın içeriğinde başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu ve plan notları bulunur (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017).

Planın hazırlanması belediye ve mücavir alanlar içerisinde kalan alanlarda Belediyeler, belediye ve mücavir alanların dışında kalan alanlarda Valilik tarafında yapılır. Belediyeler adı geçen planı kendi bünyesinde yapabileceği gibi, ihale yolu ile özel şirketlere devredebilme yetkisine sahiptir. Uygulama imar planlarının onanma süreci Nazım İmar Planı ile aynı şekilde gerçekleşmektedir. Uygulama İmar Planı tek bir aşamada yapılması mümkün olup, bunun yanı sıra etaplar şeklinde de yapılabilmektedir. Ancak önemli olan bu etapların varsa Nazım İmar Planları üzerinde gösterilmesidir. Bu plan dâhilinde yapı adaları içerisinde düzenlenen parseller imar planlarının ayrılmaz bir parçası konumundadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017).

Onama sürecini takiben 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğü'nce ifraz, tevhid, yola terk ve son olarak cins değişikliği işlemleri yapılır. Bu işlem sonrasında Tapu Müdürlüğü ortaya çıkan son hali tapulara işler. Bu işlemin ardından Milli Emlak Müdürlüğü yeni oluşan parsellerin hazineye tescilini gerçekleştirir. Son olarak onaylanan imar planı ve ekleri birer nüshası ile birlikte, onaylanmaya esas olan kararı da içerecek şekilde Bakanlığa gönderilir. (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017).

Harita 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



Kaynak: https://www.tural.com.tr/kutahya-tavsanli-omerbey-imar-plani.html

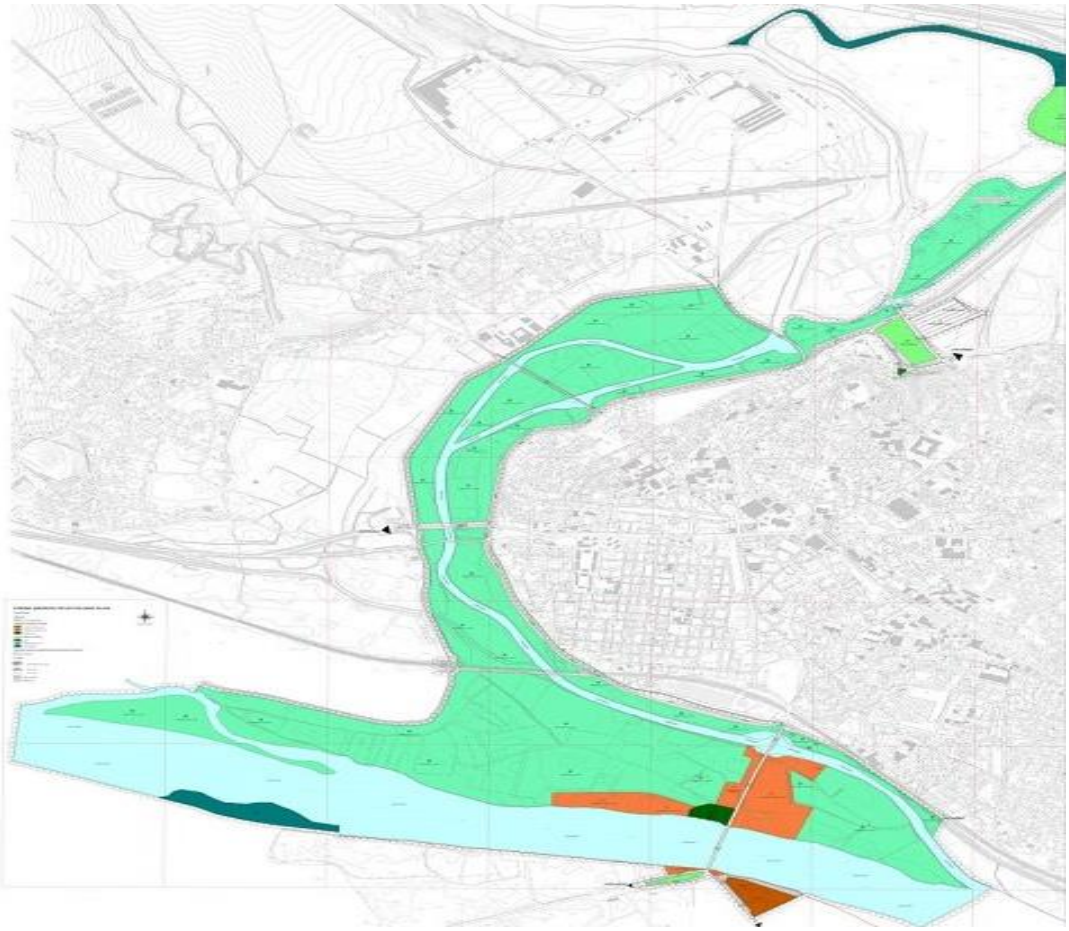
1.3.6. Yönetmelikteki İmar Kavramları

Kanun çerçevesinde yer almamak ile birlikte çıkarılan yönetmelikler aracılığıyla uygulama alanı bulmuş, düzenlemeye yönelik yapılan planları bu başlık altında incelemek mümkün olmaktadır. Yönetmelikteki imar planlarına görsel olarak da bu bölümde yer verilecek olup, Edirne Belediyesinin uygulamaya koyduğu planlar arasında mevzii imar planı veya ıslah imar planı gibi bazı türler olmadığı veya bu planlara ulaşılamadığı için bu görseller başka kaynaklardan elde edilerek gösterilmiştir.

1.3.6.1. Revizyon İmar Planı

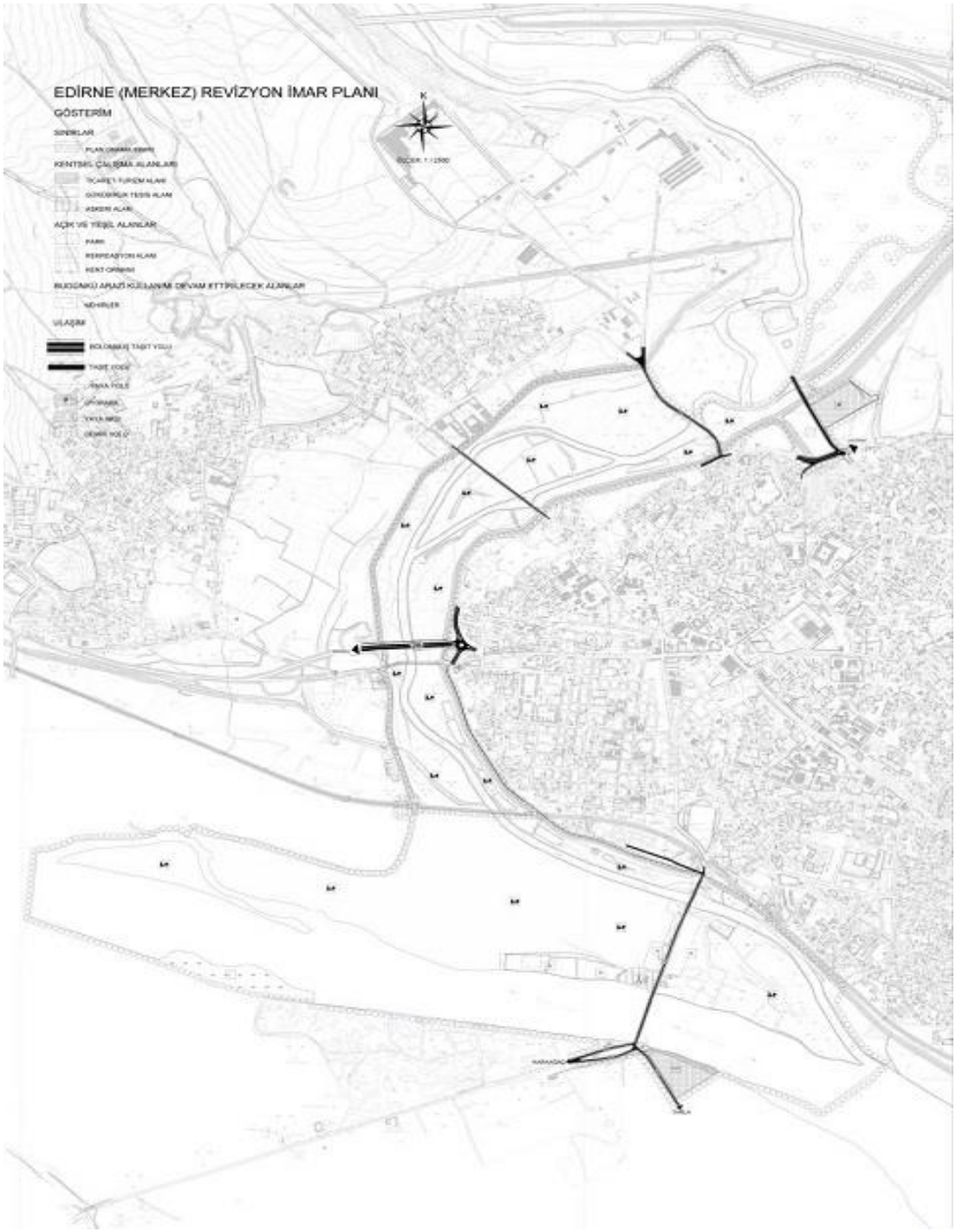
Nazım ve uygulama imar planlarının yapıldığı bölgedeki ihtiyaçlara cevap veremeyecek durumunda olması itibari ile planın tümünde ya da büyük bir kısmında yapım tekniklerine bağlı kalınarak yenilenmesi sonucu, ortaya çıkan plan türüdür (MEB, 2011, s. 16).

Harita 3: 1/1000 Ölçekli Sit Dışı Revizyon İmar Planı Örneği



Kaynak: http://www.edirne.bel.tr/s/2017-meclis-kararlari-123.html

Harita 4: 1/5000 Ölçekli Sit Dışı Revizyon İmar Planı Örneği

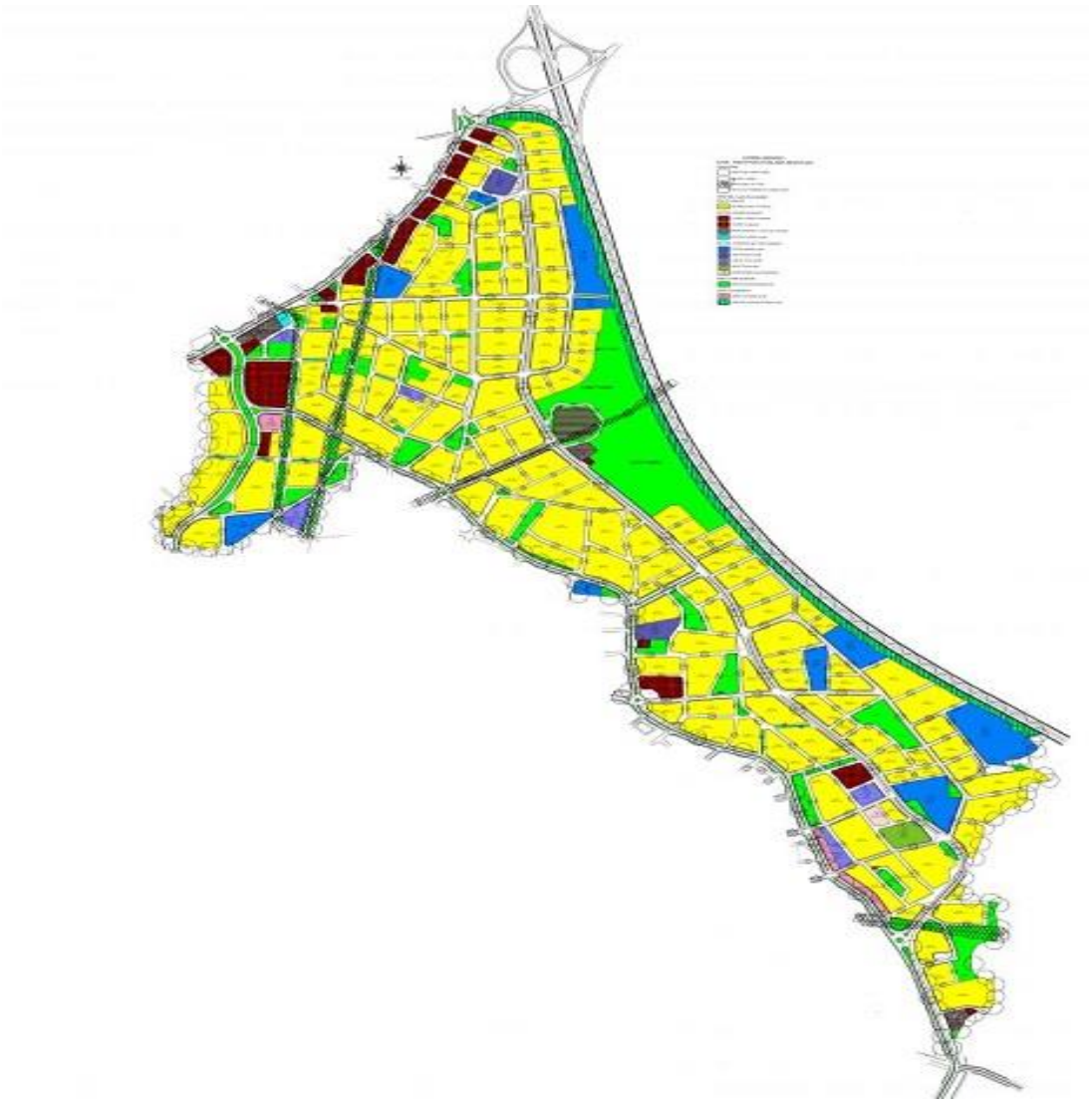


Kaynak: http://www.edirne.bel.tr/s/2017-meclis-kararlari-123.html

1.3.6.2. İlave İmar Planı (Ek Plan)

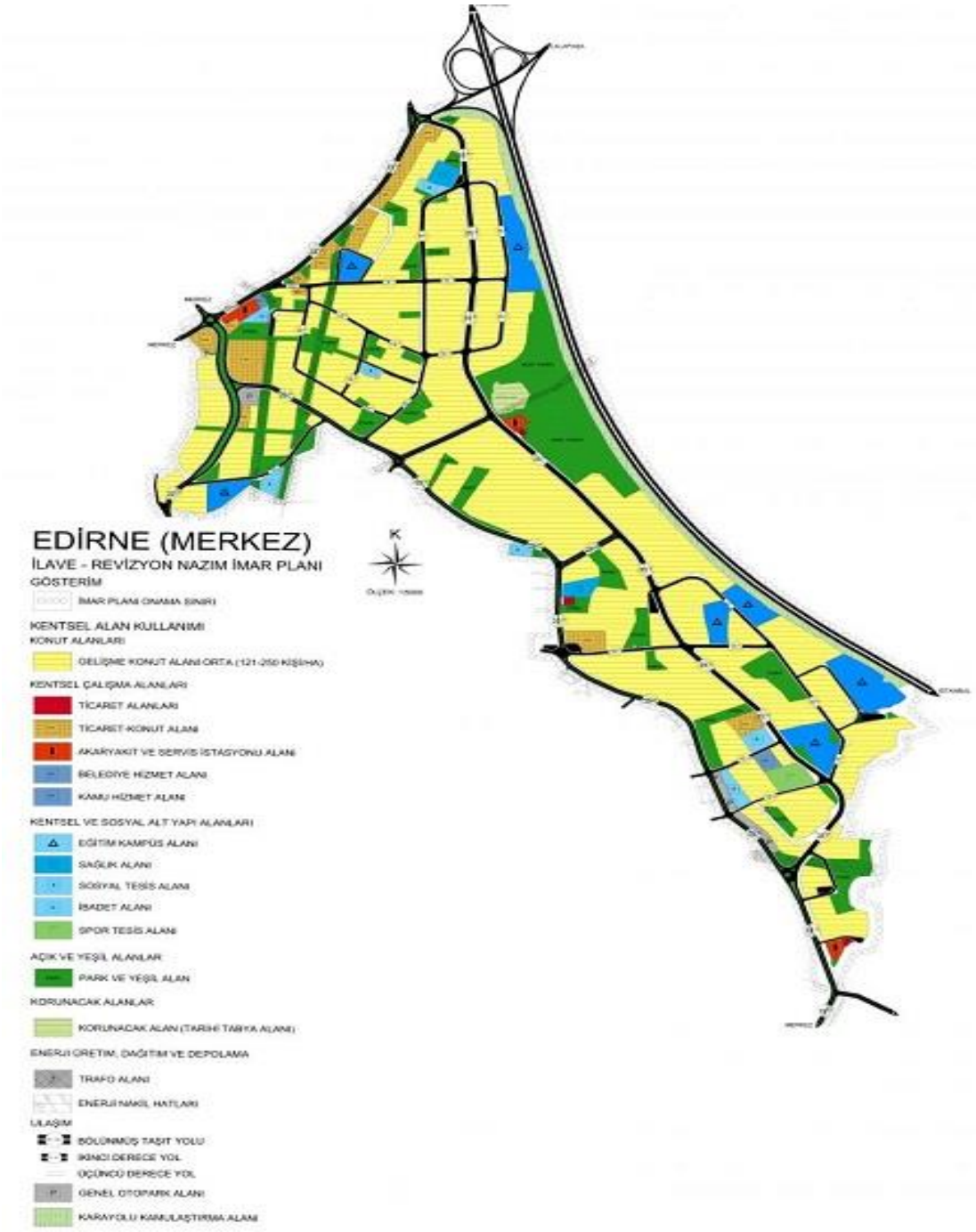
İlgili yönetmelikte bu plan "İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak ilave imar planı yapılabilir" şeklinde ifade edilmektedir (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017). Yapılan ilave imar planı ilaveyi yapan belediye tarafından hazırlanır ya da hazırlatılır ve meclisi tarafından onaylanması gerekir (Çelik, 2006, s. 49).

Harita 5: 1/1000 Ölçekli İlave İmar Planı



Kaynak: http://www.edirne.bel.tr/s/2017-meclis-kararlari-123.html

Harita 6: 1/5000 Ölçekli İlave İmar Planı Örneği

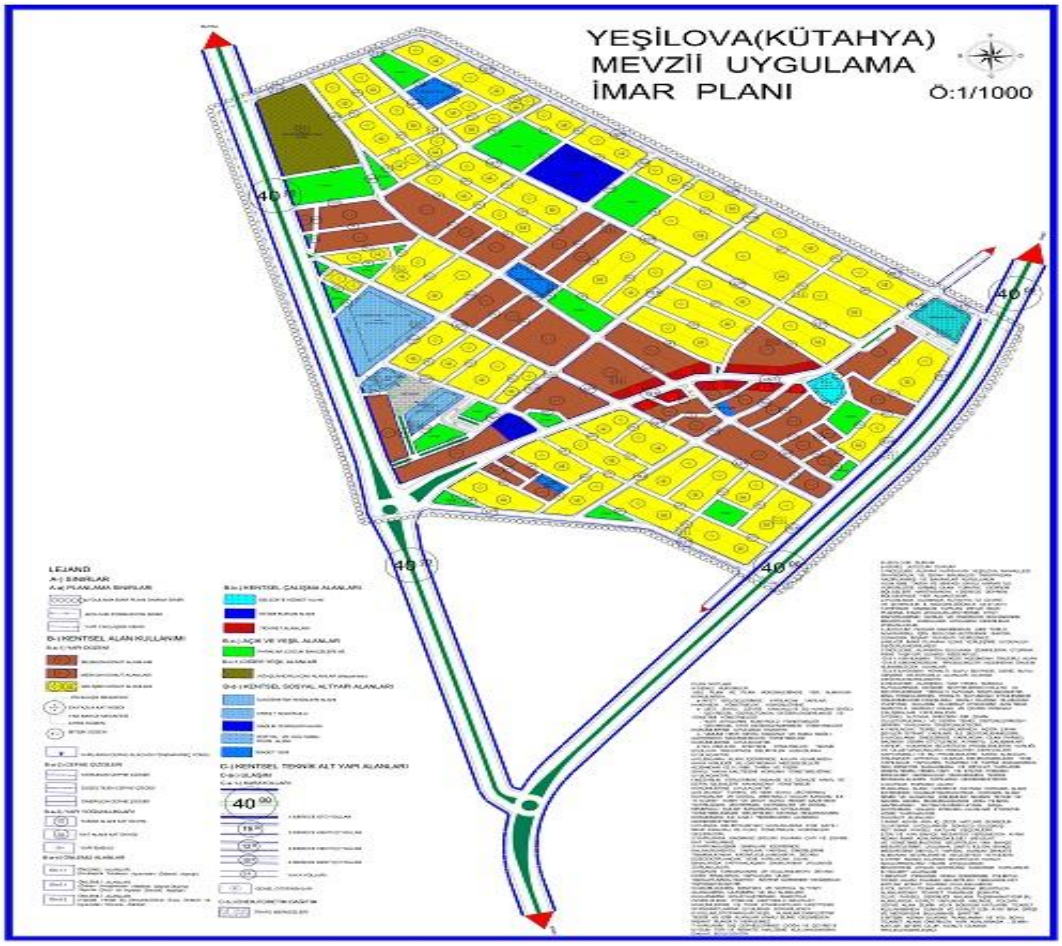


Kaynak: http://www.edirne.bel.tr/s/2017-meclis-kararlari-123.html

1.3.6.3. Mevzii İmar Planı

Uygulama imar planının kapsamış olduğu alanın dışında kalan, onunla bütünleşmeyen alanlarda sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi içerisinde çözüme kavuşturan planlardır. Bu planlar genellikle kente yakın olan kırsal alanları kentsel kullanım alanlarına dönüştürme yolunda hızlı çözüm sunmaları açısından tercih edilmektedirler.

Harita 7: Mevzii İmar Planı Örneği



Kaynak: http://adilhanplanlama.com/tr/projeler

1.3.7. Özel Plan Kavramları

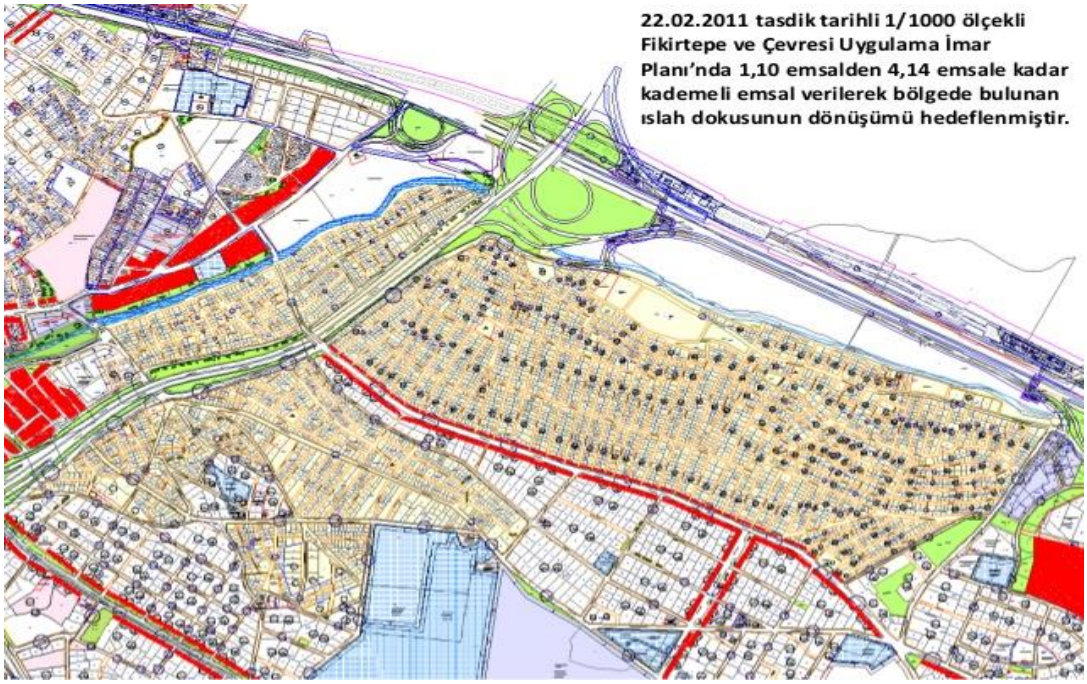
Yapısı, tarihi, doğası ve koşullarının taşımış olduğu özellikler nedeniyle bu alanları korumak ya da düzenlemek amacıyla uygulanan planlar kapsamında aşağıda belirtilen başlıklar gösterilmektedir.

1.3.7.1. Islah İmar Planları

Büyükşehir belediyelerinin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli alanları kapsayan planlar ile ilgili olarak bakanlığa başvuruları doğrultusunda, 1993 yılı itibari ile kanunun uygulanmasına yönelik yönetmeliğin 20-24. Maddelerinde ıslah imar planlarının tanımı, planın yapılacağı alanlar, hazırlanması ve onaylanmasına dair esaslar şu şekilde belirtilmiştir; "Buna göre 10.11.1985 tarihinden önce inşa edilmiş ya da inşasına başlanmış olmak kaydıyla;

- Bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondu alanlarında,
- Üzerinde bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan hisseli arsa ve arazilerde,
- Üzerinde imar planı ve mevzuat hükümlerine aykırı yapılanmalar nedeniyle uygulama kabiliyeti kalmamış imar planı bulunan alanlarda,
- Islah imar planı olabilecek nitelikleri taşımadığı belediye veya valilikçe belirlenen özel parselasyon planı bulunan alanlarda, ıslah imar planı yapılması gerekmektedir" (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017).

Harita 8: Islah İmar Planı Örneği

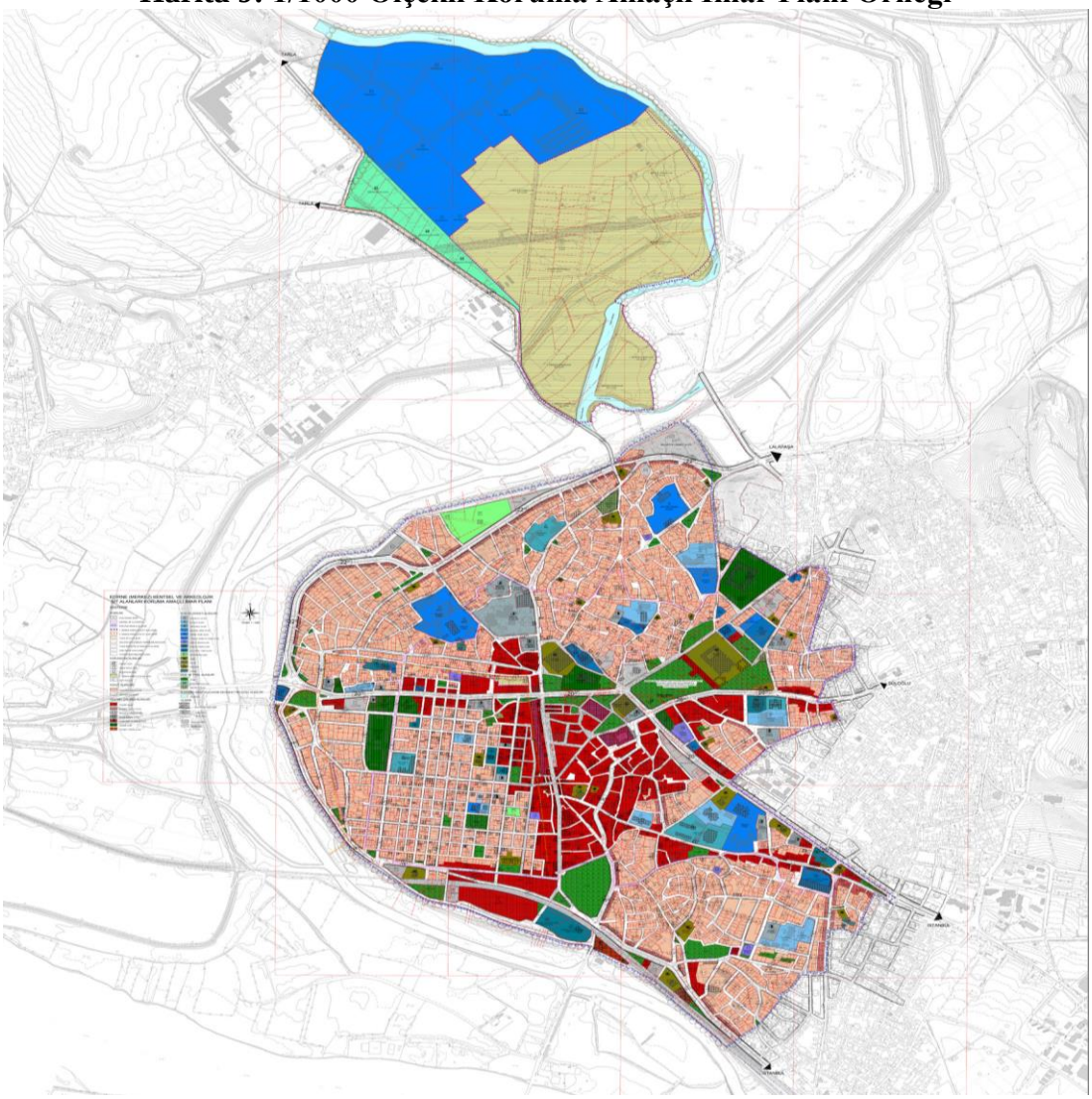


Kaynak: https://www.slideshare.net/KadikoyBelediye/kadkoy-planlar

1.3.7.2. Koruma Amaçlı İmar Planları

İçerisinde sit alanlarını barındıran yerleşim alanlarında düzenlenen koruma ve geliştirme amaçlı bu plan; 29.06.2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ile 27.07.1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa dayanılarak hazırlanmıştır.

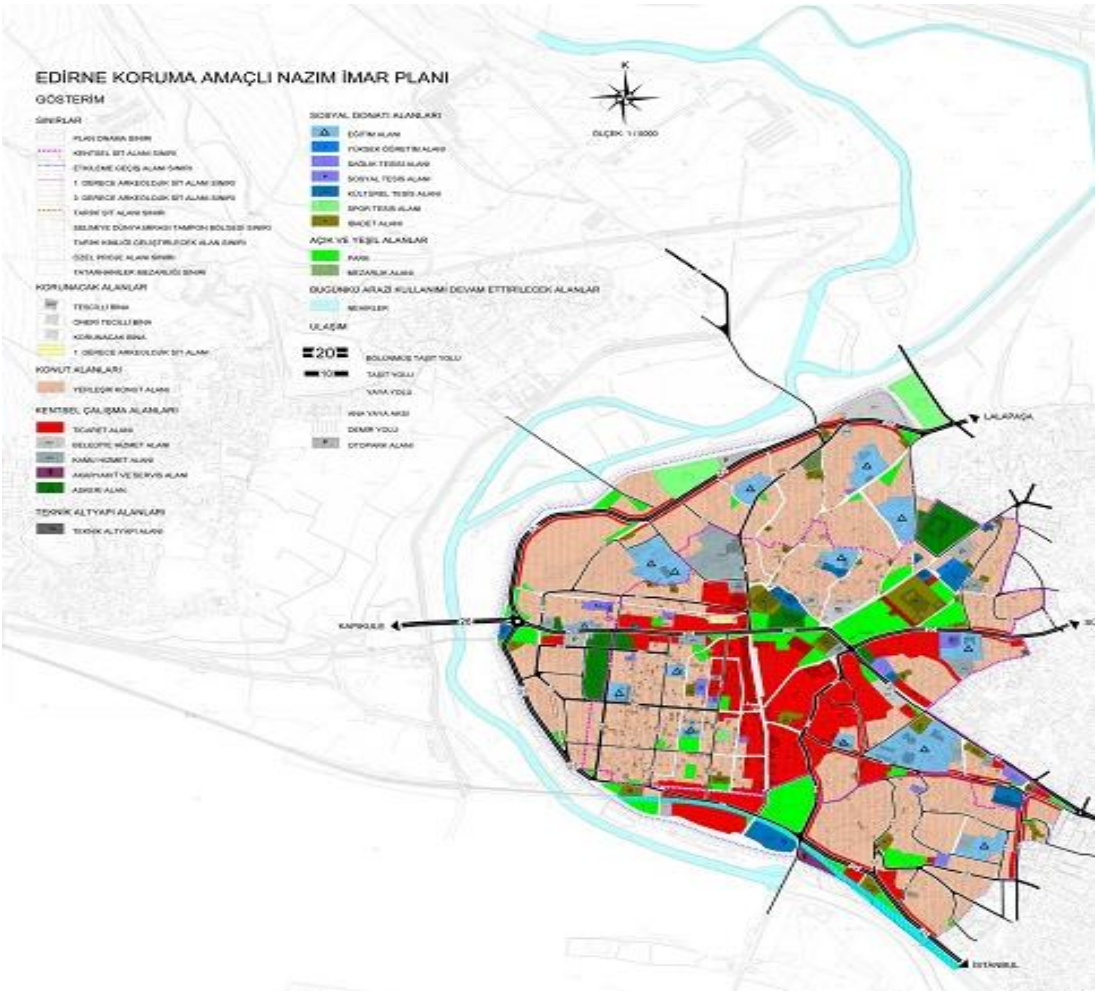
Harita 9: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Örneği



Kaynak: http://www.edirne.bel.tr/s/2017-komisyon-kararlari-124.html

Hazırlanan bu yönetmeliğin amacı; "milli parkalar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanlarda yapılacak planlar ile doğal sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması, yapım esasları, gösterimi, onaylanması, uygulanması, denetimi ve planları hazırlayacak müelliflerin nitelikleri ile görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esasları belirlemektir" şeklinde tanımlanmaktadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2012).

Harita 10: 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Örneği



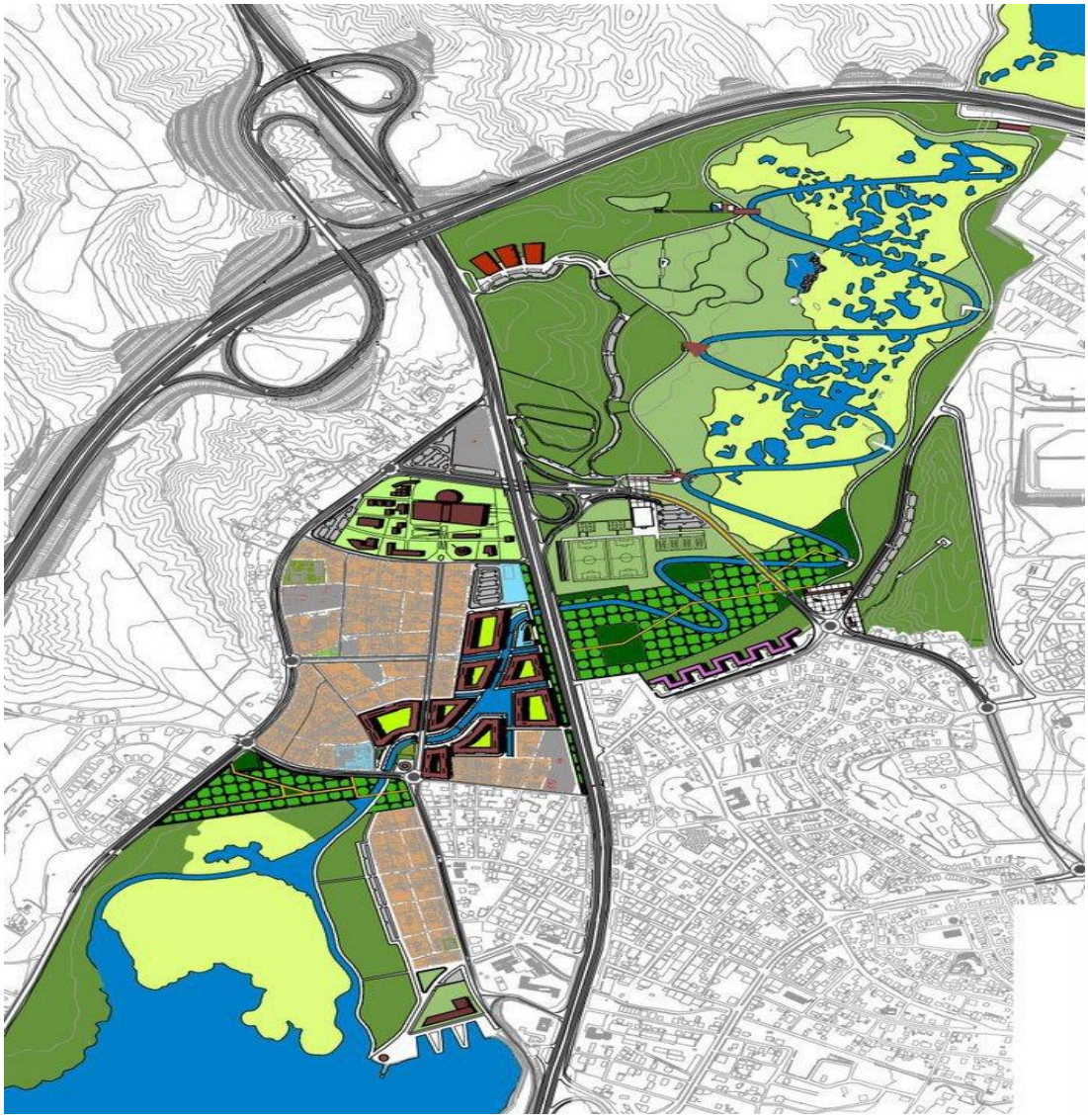
Kaynak: http://www.edirne.bel.tr/s/2017-komisyon-kararlari-124.html

1.3.7.3. Özel Çevre Koruma Planları

Dünya ve ülke bazında önemli ekolojik alanlarda, çevre kirliliğinin önüne geçmek ve bozulmasını engellemek amacıyla yapılan planlardır. Bu plan türündeki

asıl amaç var olan ayrıcalıklı tabiat alanlarının gelecek nesillere taşınabilmesini sağlamaktır. Bu planlar 1/1000 ve 1/5000 ölçeğinde yapılmaktadırlar (Üstündağ & Şengün, 2011).

Harita 11: Özel Çevre Koruma Planı Örneği



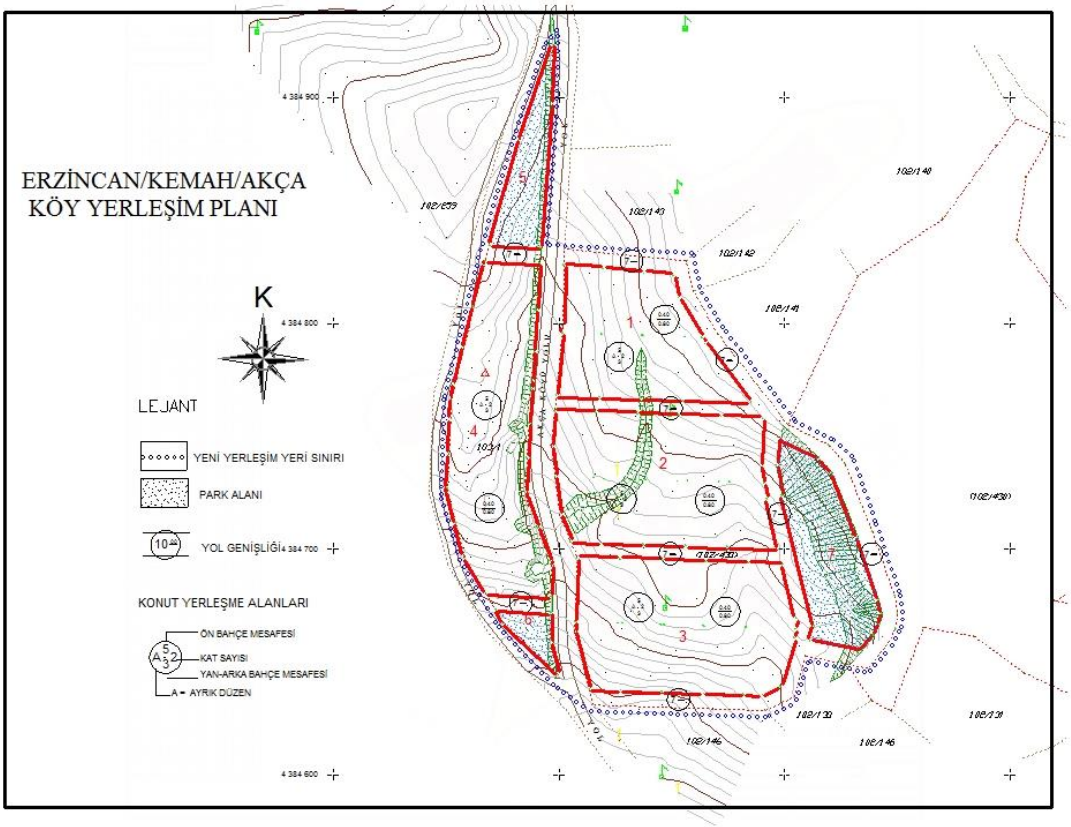
Kaynak: https://saitkozacioglu.wordpress.com/2006/02/20/golbasi-yarismasi/

1.3.7.4. Köy Yerleşim Planları

Vali yardımcısının başkanlığında; milli emlak müdürlüğü, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü, Tarım Orman ve Köy işleri il müdürlüğü, Köy Hizmetleri İl Müdürlüğü ve ilgili kadastro müdürlüğünden birer teknik eleman ile köy temsilcisinden oluşan komisyon Vali'nin onayı ile bir araya gelerek bu planın

yapımını gerçekleştirir (mevzuat.basbakanlik.gov.tr, 2017). Bu planlar 1/1000 ve 1/5000 ölçeğinde hazırlanır.

Harita 12: Köy Yerleşim Planı Örneği

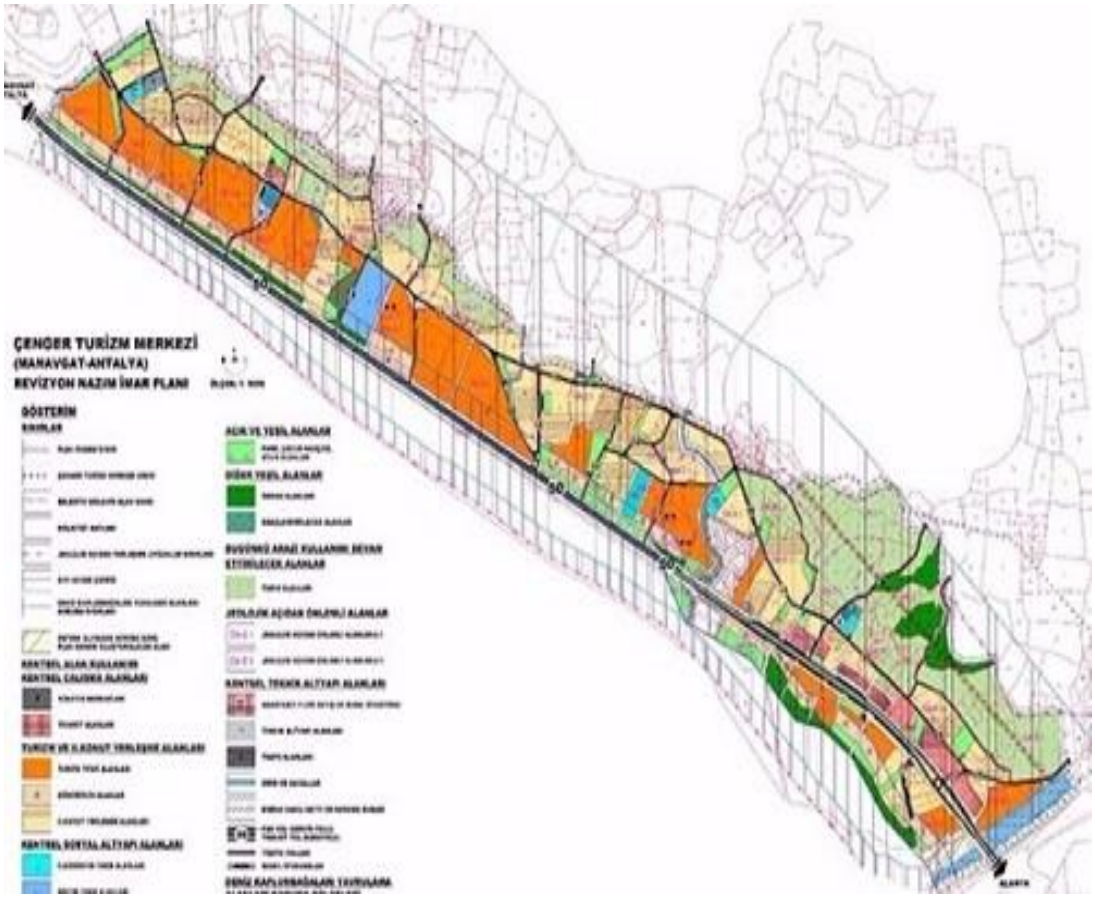


Kaynak: http://www.senaharita.com/Hizmetlerimiz/koy-yerlesim-haritalari.html

1.3.7.5. Turizm Amaçlı İmar Planları

Nazım imar planlarında yer alan turizm alanlarında, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca belirlenen sınırlarda, turizme uygun kullanımların mümkün olduğu alanlar için düzenlenen uygulama imar planlarıdır. 2003 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı'na turizm bölgelerinde imar planı yapma, yaptırma ve re 'sen onama yetkisi verilene kadar bu görevi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı yürütmekteydi (Keleş & Mengi, 2014, s. 56). Bu planlarda 1/1000 ve 1/5000 ölçeklerinde hazırlanan planlardır.

Harita 13: Turizm Amaçlı İmar Planı Örneği

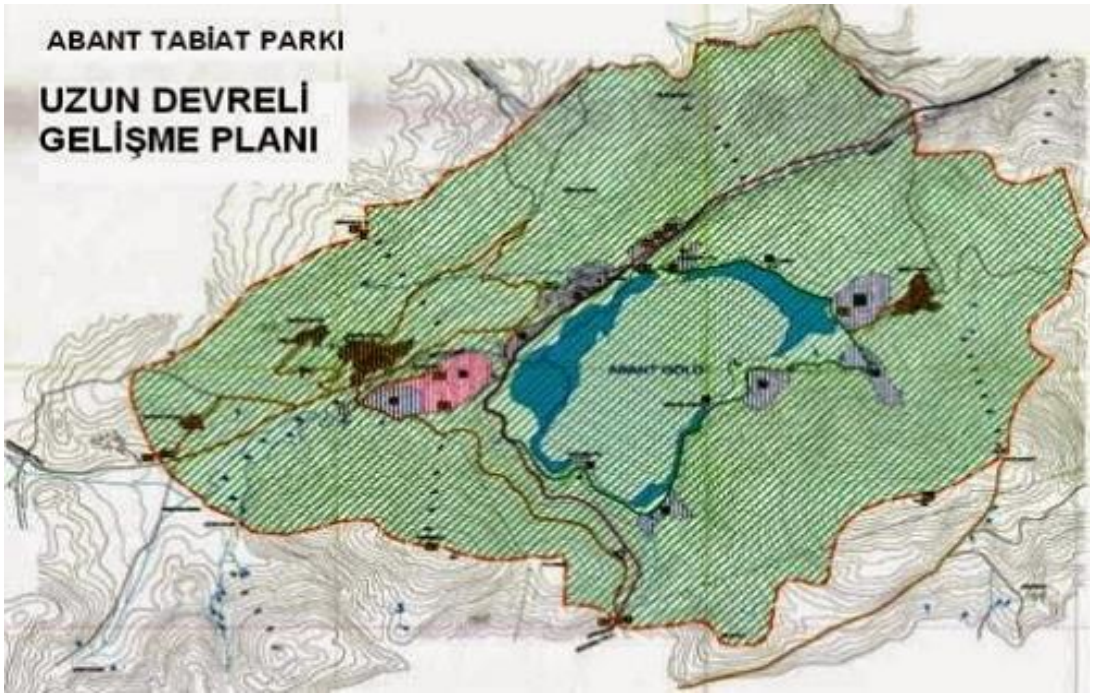


Kaynak: http://www.modulplanlama.com.tr/Calismalar/Index/3

1.3.7.6. Ulusal Park Geliştirme Planı

2873 sayılı Ulusal Parklar yasası ile 1983 yılında yürürlüğe girmiştir. Bilim ve eğitim alanlarında önemli bir yere sahip olan, kaybolma tehlikesi altındaki ekosistemler ve nadir bulunan türlerin varlığını sürdürdüğü, önemli doğa olaylarının yaşandığı ve mutlak korunması söz konusu olan alanlarda uygulanan plan türüdür (Keleş & Mengi, 2014, s. 58). 1/1000 ve 1/5000 ölçeğinde yapılan planlardır.

Harita 14- Ulusal Park Geliştirme Planı Örneği

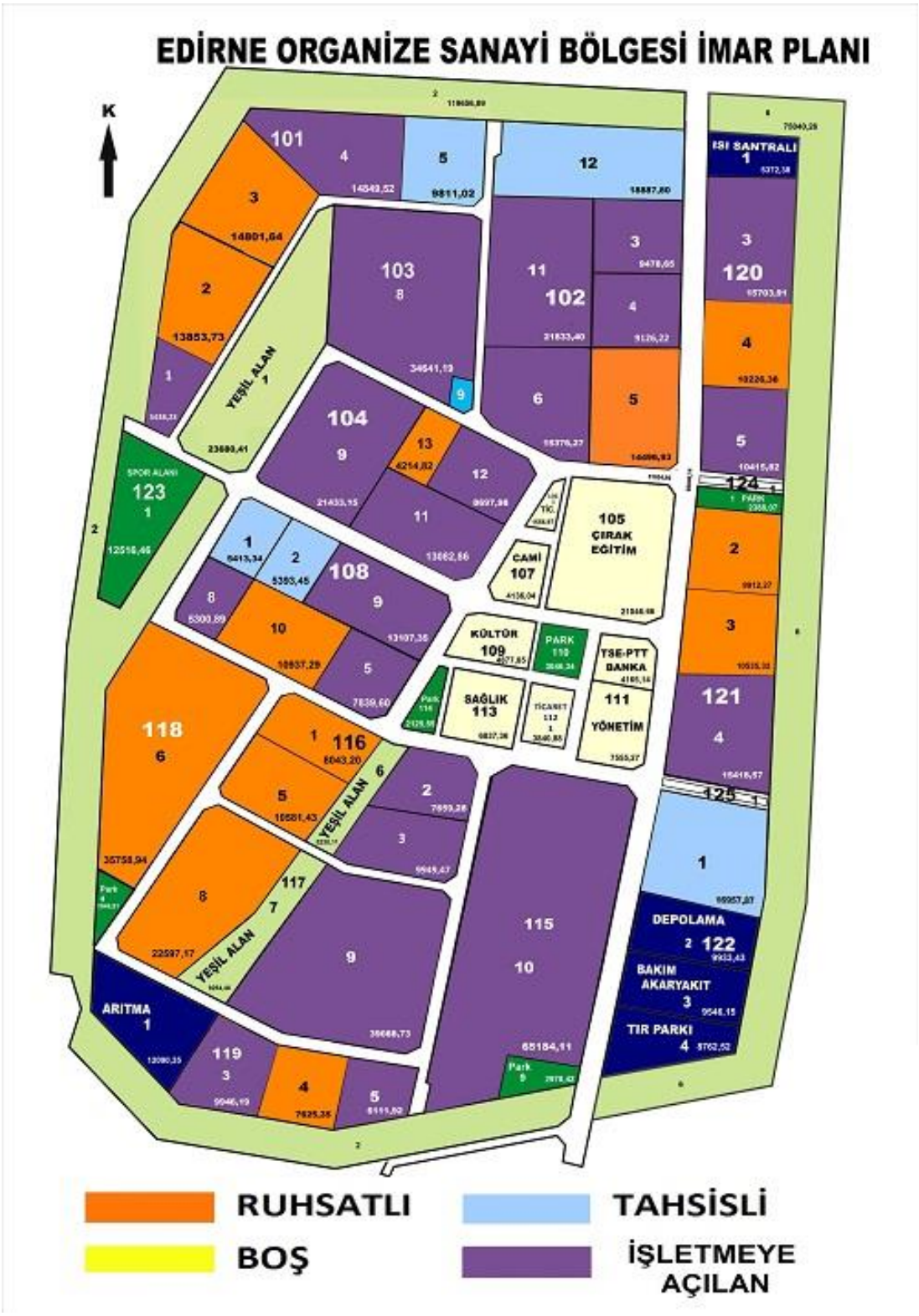


Kaynak: http://mehmet-urbanplanning.blogspot.com/2015/03/bir-tuketici-olarak-kentli-saglikli-ve.html

1.3.7.7. Organize Sanayi Bölgesi İçin Hazırlanan Planlar

Organize sanayi bölgesi ilgili yönetmelikte "Sanayinin uygun görülen alanlarda yapılanmasını sağlamak, kentleşmeyi yönlendirmek, çevre sorunlarını önlemek, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, imalat sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmeleri ve geliştirilmeleri amacıyla, sınırları tasdikli arazi parçalarının gerekli alt yapı hizmetleriyle ve ihtiyaca göre tayin edilecek sosyal tesisler ve teknoparklar ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dâhilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve 4562 sayılı Kanun hükümlerine göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgesi" şeklinde tanımlanmaktadır. Yine aynı yönetmelikte bu planın yapılış amacı "organize sanayi bölgelerinin planlanmasını, yer seçimini, dışında kalan alanların planlanmasını, mevzi imar planları ve parselasyon planları ile değişikliklerin onayını, arazi kullanımı, yapı ve tesislerinin projelendirilmesi, inşası ve kullanımı ile ilgili ruhsat ve izinleri" belirlemek şeklinde tanımlanmaktadır (Sanayi ve Ticaret Bakanlığı, 2009).

Harita 15: Organize Sanayi Bölgesi İmar Planı Örneği



Kaynak: https://osbbs.sanayi.gov.tr/osb/photos.aspx?FK_ID=138

1.4. Revizyon İmar Planlarına İlişkin Açıklamalar

İlgili yönetmelikte bu plan türü: "İmar planlarının ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı durumlar ile üst kademe plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi için bu Yönetmelikte belirtilen ilke, esas ve standartlara uygun olarak imar planlarında revizyon yapılır" şeklinde tanımlanmaktadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017). Özel nitelikli bir plan türü olarak bu plan türü, nazım imar planının ve uygulama imar planının ihtiyaçları karşılayamadığı, yetersiz kaldığı ve en önemlisi bu planların imkânsızlaşması durumlarında kullanılmaktadır. Revizyon imar planları bu planların yapım tekniklerine uygun olarak yeniden revize edilmesi ile birlikte elde edilmektedir (Özkaya, 1997, s. 39).

1.4.1. Revizyon İmar Planının Gereklilikleri

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki tanımında da kısaca bahsedildiği üzere, imar planlarının ihtiyaçlara cevap vermediği ve uygulamasının mümkün olmadığı durumlarda söz konusu olan plan türü olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak asıl sorgulanması gereken konu ise, ihtiyaçların neler olduğu ve hangi durumlarda ortaya çıktığıdır.

Genel olarak bu konuda belirlenmiş bir kıstasın varlığından söz etmek mümkün değildir. Uygulanabilirlik ve ihtiyaçlar imar planlarının yapıldığı dönemleri yansıtmaktadır. Zamana bağlı olarak ortaya çıkan nüfus değişikleri revizyon imar planlarının yapılmasını zorunlu kılan esas etmen olarak ortaya çıkmaktadır. Nüfus değişiklikleri ile birlikte değişen nüfus dağılımı, eğitim ihtiyaçları, sağlık ihtiyaçları, dini alanlara duyulan ihtiyaçlar, parklar ve ulaşım ihtiyaçları gibi sayabileceğimiz birçok alanda değişiklikler yapılmaktadır. Buna ek olarak revizyon imar planlarında geleceğe ilişkin planlamaların da yer alacağı düşünülürse, bu planların sadece daha önce çizilmiş imar planlarını değiştirme görevinin olmadığı anlaşılmaktadır. İleride yapılması planlanan değişikliklerin revizyon imar planlarına dahil edilerek söz konusu belgede yer alması önemli bir detay olarak karşımıza çıkmaktadır.

Revizyon imar planı gerekçelerine örnek olarak "İznik Surdışı Yerleşim Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Açıklama Raporu"' nu gösterebiliriz. Bu plandaki gerekçeler şu şekildedir;

- "*Önceki dönemlerde; alan içerisinde İznik Belediye Meclisi'nce onaylanan imar planı değişikliklerinin planlara işlenmesi ihtiyacı,*
- *Belediyenin 2020 hedefli yatırım programını yönlendirici kararların verilmesini sağlayacak projelerin belirlenmesi,*
- *İznik, Suriçi tarihi, arkeolojik ve kentsel sit alanı içerisinde yapılan kazılar sonrasında çıkan taşınır ve taşınmaz tarihi eserlerin varlığı bu alandaki yapılaşmayı kısıtlaması ile konut alanı ihtiyacının Surdışı planlı alanlardan karşılanması amacı ile imar planları yoğunluk kararlarının yeniden irdelenmesi,*
- *Hâlihazır haritaların ITRF formatında sayısal ortamda hazırlanması, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporunun onaylanması,*
- *İznik Gölü kıyısında kıyı kenar çizgisinin yeniden tespit edilmesi, işlemleri kapsamında, 2015 yılında Bursa Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu doğrultusunda, 1/1000 Ölçekli Planların yönlendirilebilmesi amacı ile strateji kararlarının verildiği, yoğunluk kararlarının belirlendiği ve 2020 hedefli fonksiyon kararlarının verildiği 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır*" (İznik Belediyesi, 2017).

1.4.2. Revizyon İmar Planının Hazırlanışı

Revizyon işlemi, ilgili yönetmelikte belirtildiği üzere çevre düzeni planı ve imar planında yapılmaktadır. Revizyon imar planı adından da anlaşılacağı üzere nazım imar planlarında ve uygulama imar planlarında kendisine yer bulmaktadır. Bu çerçevede incelenen revizyon imar planının hazırlanma süreci, ilgili yönetmelikte genel başlıklar halinde, belirtilen konularda kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar gerçekleştirilir. Bu kurum ve kuruluşlardan talep edilen görüşlerin en geç otuz gün içerisinde bildirilmesi

gerekmektedir. Etüt ve analizin gerekli olduğu çalışma hallerinde, ilgili kurum ve kuruluşların ek süre talep etmeleri doğrultusunda, otuz günü geçmemek şartı ile ilave süre verilir.

Revizyon imar planlarının hazırlık aşamasında, kurum ve kuruluşlardan istenilen bilgi ve görüşler yapıldığı planın şekline göre değişiklik göstermektedir. Bu çerçevede revizyon nazım imar planlarının hazırlanış aşamasında kurumların görüşleri eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. alınır. Ancak nazım ve uygulama imar planlarının birlikte hazırlanması sürecinde görüş ve öneriler aynı anda istenilebilir. Bu durumda istenilen verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi durumunda, bu görüş ve güncel veriler elde edilmek suretiyle planı onaylayan daireler farklıda olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya öneri istenmeyebilir.

Kurum ve kuruluşlar talep edilen bilgi ve belgeleri, açık, anlaşılır ve kapsamlı olarak planlamaya veri teşkil edecek şekilde sayısal ve basılı belgeler halinde sunmakla yükümlüdür. Yine ilgili yönetmelikte "Kurum ve kuruluşlar verilerini, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca belirtilen standartlarda, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalı aracılığıyla sunar. Planlama alanına yönelik olarak ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından sayısal veri seti oluşturularak planla birlikte idareye sunulur. Planlama alanının statüsüne, alanın büyüklüğüne ve kapsamına, yerleşik alan veya gelişme alanı olmasına, planın temellendiği sorunun niteliğine göre; sorun veya ihtiyaç analizine yönelik sektörel ve tematik raporlar, nüfus analizi ve projeksiyonu, yapı ve doku analizi, kentsel risk analizi gibi çalışmalar yapılabilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere; eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere dayalı, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar ile sorunlar ve potansiyel analizi yapılır. Ayrıca yürürlükteki planla ilgili gerekli çalışma ve değerlendirmeler de yapılır. Gerektiğinde güçlü, zayıf yönler ile fırsatları ve tehditleri içeren analiz yöntemi kullanılır. Bu çalışmalar araştırma raporunda yer alır. Afet ve diğer kentsel risklerin yüksek olduğu yerleşmeler veya yapılı kentsel çevre için, gerekli görülmesi halinde kentsel risk analizleri veya

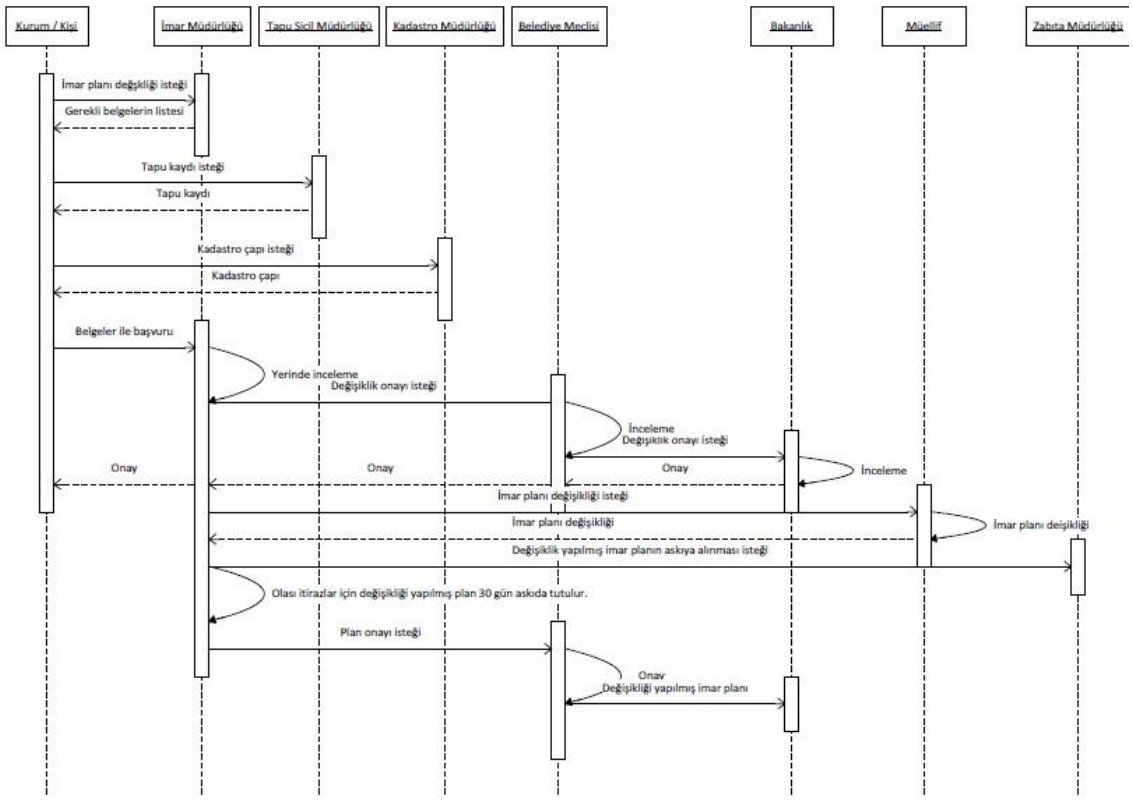
sakınım planlaması çalışmaları yapılır. Afet ve diğer kentsel riskler için yapılmış risk azaltıcı tedbirler planlarda esas alınır. Planlı ve sağlıklı gelişimin sağlanması için, alışveriş merkezleri, sanayi, depolama, lojistik bölgeler gibi büyük alan kullanımına sahip alanların yer seçiminde, yerleşmelerin gelişme yönü, nüfus ve yapı yoğunlukları, ulaşım sistemi gibi özellikleri dikkate alınarak gerekli analiz çalışmaları yapılır; bu çalışmalar değerlendirilerek planlar hazırlanır" şeklinde bu süreç tanımlanmaktadır (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 2017).

1.4.3. İmar Revizyonlarının Onaylanması ve Uygulanması

Revizyon imar planları belediye meclisi tarafından hazırlandıktan sonra bakanlık onayı alınması ile birlikte nihayet aşamasına varmaktadır. Revizyon imar planını yapmakla yetkili birimler tarafından onaylandıktan sonra zabıta müdürlüğüne yayınlanması amacıyla gönderilir. Zabıta müdürlüğü askı süresi de denilen 30 günlük süre boyunca onaylanan revizyon imar planını yayınlar. Bu yayın süresi içerisinde herhangi bir itiraz durumu söz konusu olmaz ise plan aynen kabul edilmiş sayılır. İtiraz durumlarının söz konusu olduğu durumlarda belediye meclisince görüşülmek üzere plan tekrar meclise geri döner (İdare Hukuku, 2018).

Onaylanma işleminin tamamlanması ile birlikte onaylanan planın bir örneği bakanlığa gönderilir. Daha sonra belirtilen plan doğrultusunda arsa ve arazi düzenlemeleri yapılarak uygulama çalışmaları yapılmaktadır. Buna ilişkin örneğe Şekil 1'de yer verilmiştir.

Şekil 1: Revizyon İmar Planının Onaylanma ve Uygulanma Süreci



2. BÖLÜM

YER DEĞİŞTİRME KAVRAMININ HUKUKİ NİTELİĞİ

Yer değiştirme işlemi medeni hukukun konusuna giren mülkiyet hakkına ilişkin bir uygulamadır. Yer değiştirme işleminin mülkiyet hakkına yönelik sınırları aşan etkisi ve malikle eşya arasına girerek mülkiyet ilişkisinden ileri gelen tasarrufu yönlendirebilmesi nedeniyle, yer değiştirme işleminden önce mülkiyet kavramının incelenmesi gerekmektedir.

2.1. Mülkiyet Hakkı

Bu bölümde öncelikle mülkiyet hakkının tanımı ve tarihçesine yer verilecek olup, mevzuattaki konumuna değinilmiştir.

2.1.1. Mülkiyet Hakkının Tanımı ve Tarihçesi

Hak kavramı, insanın var oluşundan ileri gelen yaşama, sağlık, seyahat, mülkiyet, eğitim gibi hukukun bir yetki ve yükümlülük olarak benimsediği bir durumdur (Aygün, 1998). Mülkiyet kelimesi ise dilimize Arapçadan geçen bir kelimedir. Arapça ‘m-l-k’ kökünden gelmektedir. Arapçadaki gramere göre çekim yapılarak mülk ismiyle dilimize girmiştir. Bir şeyi ele geçirmek ve o şey üzerinde tek başına tasarruf sahibi olmak anlamında kullanılmaktadır (Aygün, 1998, s. 4).

Türk Medeni Kanunu’nun 683’üncü maddesine göre mülkiyet hakkı bir kişiye hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi vermektedir (Medeni Kanun). Bu hakkın korunması için de malike, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabilme gibi, her türlü haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilme hakkı tanınmıştır.

Bilindiği gibi haklar düzenledikleri hukuk alanından hareketle kamusal haklar ve özel haklar olarak ikiye ayrılmaktadır. Özel hukuktan doğan haklar olarak kısaca tanımlanabilen özel haklar, niteliklerine göre sınıflandırılabilir. Sahiplerine sağlamış olduğu yetkilerin kapsamı bakımından bir ayrım olan bu sınıflandırma ise mutlak haklar ve nispî haklar olarak iki türdür. Hak sahibine en geniş yetkileri veren

haklar olarak özetlenebilecek mutlak hakları da mallar üzerindeki mutlak haklar ve kişiler üzerindeki mutlak haklar olarak iki türde sınıflandırmak mümkündür. Mallar üzerindeki mutlak haklar parayla ölçülebilen ve başkalarına devredilebilen varlıklar üzerindeki haklardır. Mülkiyet hakkı; maddî olabileceği gibi gayri maddî de olabilen mallar üzerindeki mutlak haklardan 'maddi mallar üzerindeki haklar' sınıflandırması içinde yer alır (Gözler, 2010, s. 154-158).

Mülkiyet hakkı, sahibine dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma gibi en geniş yetkiler tanıyan haktır. Bu hak sayesinde mülkiyeti elinde bulunduran malik hukuki düzenin çizdiği sınırlar içerisinde mülkiyetindeki taşınır veya taşınması satabilir, bağışlayabilir veya tahrip edip yok edebilir (Gözler, 2010, s. 158). En genel tanımıyla; mülkiyet hakkı bir kişiye malik sıfatıyla sahip olduğu taşınır ya da taşınmaz şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi vermektedir. Ancak mülkiyet kavramını ele alırken, bu kavramın sadece pozitif hukukun bir parçası olduğu düşüncesini bertaraf etmek gerekmektedir. Mülkiyet kavramı, hukuksal niteliğinin yanı sıra toplumsal, felsefi, ahlaki ve ekonomik açıdan da çok önemli bir yere sahiptir. Sahip olmuş olduğu bu konum itibariyle var oluşu çok eski dönemlere dayanmakta ve farklı düşünürler tarafından farklı şekillerde yorumlanmaktadır.

Mülkiyet hakkı hukuksal bir olgu olmasının yanı sıra tarihsel bir olgu olma özelliği de taşımaktadır. Bundaki en önemli faktör ise söz konusu olduğu farklı dönemlerde, dönemin getirmiş olduğu farklı sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel duruma paralel bir değişim izlemiş olmasıdır. Varlığını sürdürdüğü her devirde topluma, devrin koşullarına, yargıya ve üretim ilişkilerine uygun bir biçimde yeni anlamlar yüklenilmiş bir kavramdır. Bu nedenledir ki kazanmış olduğu farklı anlamlar var olduğu toplumlara göre değişkenlik göstermektedir.

Mülkiyet kavramına bu açıdan bakıldığında, insanlığın ilk dönemlerinde toplumsal bir yaşamın var olduğu kolektif yapıda, eşyaların ortak tüketimi, üretimi ve kullanımından ileri gelen bir anlayış var olduğu gözlemlenmektedir. Ancak ilerleyen dönemlerde toplumsallıktan bireyselliğe geçiş evresinde mülkiyet kavramı da ortaklıktan ayrılarak bireysel bir hal almaktadır.

Her ne kadar çeşitli dönemlerde farklı yorumlar katılarak bu kavramın yorumlanması söz konusu olmuş olsa da, inceleme açısından iki ayrı dönem içerisinde ele almak mümkün olmak olmaktadır. Kaynağını oluşturduğu Roma ve Pandekt hukukunun mülkiyet anlayışı, etkilerini çok uzun yıllar koruyarak 20. yüzyılın başlarına kadar gelmeyi başarmış bir klasik mülkiyet anlayışıdır. Klasik anlayışın, temel mülkiyet anlayışında birey ile eşya arasına hiçbir şeyin giremeyeceği düşüncesi hâkimdir. Şöyle ki; tıpkı insanın doğuştan var olan yaşama hakkı gibi mülkiyet hakkını da sınırsız bir şekilde doğuştan var olan bir hak olarak tanımlamaktadır. O halde bu düşünceye göre dokunulmazlık, mülkiyet kavramının en etkin sözcüğü olarak sınırlarını birey ile eşya arasına girecek her türlü etkiye karşı çizmektedir. Yine bu düşünceye göre birey ile şey arasındaki ilişkide birey mülkiyetini elinde bulundurduğu şey üzerinde sınırsız bir tasarruf hakkına sahiptir. Öyle ki bu tasarrufta birey mülkiyetini elinde bulundurduğu şeyi istediği gibi kullanabileceği gibi kullanmama, yararlanmama hatta ve hatta zarar verme yetkilerini de elinde bulundurmaktadır. Birey ile şey arasındaki ilişki o kadar bağlıdır ki bunun arasına hiç kimsenin girme yetkisi yoktur. Tam da bu yüzdendir ki bireyin sahip olduğu bu geniş yetkilere mülkiyetin yanı sıra “haklar demeti” (bundle of rights) denilmesine neden olmuştur.

Sayılabilecek tüm haklar içerisinde sahibine en geniş yetkiler tanıyan hak mülkiyet hakkıdır. Mülkiyet hakkı doğası itibari ile sınırlamalara karşı bir tutum içerisindedir. Bu kavram ödevleri reddeder niteliktedir. Mülkiyet hakkı, varlığından ileri gelen yetkiler nedeniyle, sınırlamaların ancak dışarıdan yapılan istisnai baskılar ile söz konusu olabileceği bir gerçektir. Söz konusu bu sınırlamalar devletlerin ortaya koyduğu yasalar ile gerçekleşmektedir.

20. yüzyılın başlarına gelindiğinde mülkiyet kavramı önemli ölçüde değişiklikler geçirmiş ve kapsam olarak felsefenin, ekonominin, toplumsal ve ekonomik gelişmelerin, kamu yararı kavramındaki gelişmelerin etkisiyle değişikliklere uğramıştır. Bunun yanı sıra zamanla toplum ve sosyal ilişkilerde bu değişime ortak olarak en nihayetinde mülkiyet ilişkisi yasalarla tanınan bir hak olmuştur.

Günümüze gelindiğinde, mülkiyet hakkının sınırı yeniden çizilmiştir. Buna göre söz konusu sınır, toplum yararının kişi yararından daha önemli olmasına kadardır. Kişi mülkiyetini elinde bulundurduğu şeyi kendi yararına olduğu kadar topluma yararına da kullanmak durumundadır. Mülkiyet hakkı kanun tanıdığı ilkeler çerçevesinde kamu yararına olmak kaydı ile çeşitli sınırlamalara tabi tutabilmektedir (Hasgür, 1997).

Çağdaş hukuk anlayışına göre mülkiyet kavramının konumu daha net bir şekilde belirtilmiştir. Modern anlamda mülkiyet kavramı artık sahibine sınırsız yetkiler tanımayan, dilediği şekilde kullanılmasına izin vermeyen, gerekli görüldüğü takdirde kamu yararı önceliğinin söz konusu olduğu ve sahibine ödevler yükleyerek sosyal işlevi de olan bir hak olarak karşımıza çıkmaktadır.

Mülkiyet hakkının sahibine tanınan geniş yetkilerden sıyrılıp devletin yasalar aracılığıyla koymuş olduğu ödevler ile sınırlandırılması ile birlikte sosyal işlevinin ortaya çıkışı beraberinde bu kavramın farklı yorumlanmasını da getirmiştir. Buna göre gücünü Anayasalardan alan yasaların mülkiyet kavramına yüklemiş olduğu ödevler ile bu kavram artık mülkiyetin bir hak olma niteliğini yitirip sosyal bir kurum olmasına yol açmıştır. Böylelikle sahibinin bir malı mülkiyetinde bulundurması bir hak olmaktan çıkıp sosyal bir ödev konumuna gelmiştir (Ercan, 2000, s. 34-43).

İmar veya yapılanma hakkı da mülkiyet hakkının sahibine verdiği olanaklardan biridir. Bir taşınmazın niteliği haiz olan arsanın maliki bu taşınmaz üzerinde yapılanma, yani imar gerçekleştirme hakkına da sahip olmaktadır. Mülkiyet hakkının sınırlanması ancak kamu yararı ile mümkün olacağı için, hakkın özüne dokunan kamu gücünü meşru kılacak başlıkları gözden geçirmek gerekmektedir. Bu çerçevede konumuz olan yer değiştirme işlemini, mülkiyet hakkı, kamu yararı ve konumuzla ilgili olarak kamu yararının yasal dayanağını gösteren arazi ve arsa düzenlemeleri ile ilgili esasları gösteren yönetmeliği incelemek gerekmektedir.

2.1.2. Mülkiyet Hakkı Kavramının Mevzuattaki Yeri

Mülkiyet hakkı Türk Anayasa Hukuku'nda "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir.

Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” şeklinde Anayasal düzeyde yer almaktadır. 1982 yılındaki Anayasa’nın ikinci bölümünde Kişinin Hak ve Ödevleri kenar başlığı altında 35. maddede yer alan bu bölüm 1961 Anayasası’ndan olduğu gibi alınmıştır. Ancak aralarındaki tek farkı, 1961 Anayasası’nda da yer alan bu maddenin artık Sosyal ve İktisadi Haklar ve Ödevler başlığının altında yer alması oluşturmaktadır (Göze, 2013, s. 423).

Anayasa’da yer alan 35. Maddenin birinci fıkrasında yer alan ve mülkiyet hakkının öznesi olarak tanımlanan “herkes” kelimesi, bu hakkın kimler tarafından kullanılabileceğine işaret etmektedir. Buna göre mülkiyet hakkı hiçbir ehliyet ayrımı gözetilmeksizin gerçek ve tüzel kişiler olarak tanımlanmaktadır. Yine bu maddenin ikinci fıkrasında mülkiyet hakkının hangi hallerde ve nasıl sınırlandırılacağı üzerinde durulmuş, bunun ancak ve ancak kamu yararının söz konusu olduğu hallerde mümkün olacağı belirtilmiştir. Yalnız mülkiyet hakkına yapılacak olan bu sınırlamaların kanunla olma zorunluluğu belirtilmiştir. Bu da gösteriyor ki, devletin kamu yararı gerekçesi ile mülkiyet hakkını sınırlandırmasının önünde bir bariyer olarak Anayasa yer almakta ve devletin bu hakkı keyfi ve sınırsız olarak kullanmasına engelleyici bir durum teşkil etmektedir (Eren, 2011, s. 12).

Anayasa’nın 35. Maddesinin üçüncü fıkrasında ise mülkiyet hakkının sahibine bir ödev yüklediği belirtilmiştir. Buna göre, mülkiyet sahibinin maliki olduğu şeyi toplum yararına aykırı olarak kullanması mümkün değildir (Güriz, 2009, s. 180).

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 683.maddesinde mülkiyet hakkının yasal düzeyde yer aldığı görülmektedir. Buradaki tanıma göre mülkiyet hakkı “Bir şeye malik olan kimsenin hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahip olmasıdır.” şeklinde tanımlanmaktadır (Ertaş, 2015, s. 211).

Mülkiyet hakkı konusu AİHS ve AİHM içerisinde de yer almaktadır. Bununla ilgili olarak AİHSEP mülkiyet hakkını şu şekilde tanımlamaktadır; “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Herhangi bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen

koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.

Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez." (Bozkurt, 2011, s. 225).Tüm bu bilgiler ışığında, mülkiyet hakkının anayasadan başlayarak mevzuattaki pek çok düzenlemeyle koruma altına alındığını ve gerek gerçek gerekse tüzel kişilerin serbest piyasa ekonomisi koşulları altında yaşamlarını sürdürebilmelerinde temel bir hak olduğunu ileri sürmek mümkündür. Bu denli önemli bir hakkın, toplumsal ve ekonomik gelişmelere kayıtsız kalamaması ve çeşitlenmesi de söz konusu olmuştur. Ayrıca, mülkiyet hakkına sahip olunmasıyla birlikte kazanılan başkaca haklar da ortaya çıkmaktadır. Tez çalışmasının konusu bağlamında mülkiyet hakkının beraberinde getirmiş olduğu yapılanma (imar) hakkına aşağıda kısaca yer verilmiştir.

2.1.3. Yapılanma (İmar) Hakkı

Mülkiyetin söz konusu olduğu tüm toplumların benimsediği gibi; mülkiyet, mülkün yeraltı ve yerüstüne ilişkin hakları ile birlikte, mülk aracılığı ile oluşan getirilere ilişkin hakları, mülk üzerinde üretilecek imar haklarını, mülki dilediği gibi satma, kiralama, kullanma ve miras bırakma gibi hakları barındırmaktadır. Bu bağlamda imar hakları, mülkiyet kavramının içerdiği birçok haktan sadece bir tanesidir.

Buradaki esas düşünceyi oluşturan unsur; kültür, tabiat ve doğal varlıkların değerleri ile karşı karşıya gelen mülkiyet haklarının korunması ve kamu yararı ilişkisinin kurulmasıdır. Çünkü kamu yararı adına mülkiyet hakları kısıtlanabilmekte ve toplumunda bu kısıtlamaları benimsemeleri gerekmektedir. Ülkemizde yapılan imar planları ile birlikte yeşil alan, okul, hastane, yol, ibadet yeri gibi alanlar ile doğal, kültürel, tarihi sit alanları gibi alanların inşa edilmesi ya da korunması konusunda imar haklarına, dolayısıyla mülkiyet haklarına dokunulması önemli bir sorunu ortaya çıkarmaktadır. Ortaya çıkan bu sorunun en büyük göstergesi ise Türkiye Cumhuriyeti'nin, AİHM nezdinde mülkiyet hakkının kısıtlanması nedeni ile

en fazla tazminata mahkûm olmuş devletlerden birisi olmuş olmasıdır. Mülkiyet hakkı ile kamu yararı ilişkisinin önemi, bu göstergeler çerçevesinde hassas bir denge oluşturmaktadır (TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2017).

2.2. Kamu Yararı

Mülkiyet hakkının özüne dokunmasından mütevellit, kamu yararı ilkesinin hukuk sistemine girişi, tanımı ve etkilerini göstermek, tez konusunun anlaşılabilir bir hâl alması bakımından önem kazanmaktadır.

2.2.1. Kamu Yararı Kavramı

Kamu yararı kavramı, 1789 Fransız Devrimi ile birlikte "ortak iyilik" (le bien commun) anlayışına karşı olarak ortaya çıkmıştır (Akıllıoğlu, 2002, s. 9). Devrim ile birlikte Fransız kamu hukukuna yerleşen ve takiben çağdaş kamu hukuku tarafından da benimsenen bu ilkeye göre "yasa, kamu yararıdır." Yasama organı tarafından yapılan her yasa, kamu yararına uygun olmakla birlikte kamu yararının kendisini de ifade etmektedir.

Kamu yararı kavramını tanımlamak adına çizilecek sınırı belirlemek büyük bir güçlüğü beraberinde getirmektedir. Bu kavramın toplumsal gelişmelere ve ihtiyaçlara göre değişkenlik göstermesinden dolayı her durumda geçerli sayılabilecek bir tanımlamanın yapılması mümkün olmamaktadır. Bu özelliğinden dolayıdır ki tanımlama ancak sonuçlarıyla birlikte mümkün olmaktadır (Bilgen, 1996, s. 239).

Kamu yararı kavramının, idarenin gerçekleştirmiş olduğu işlemlerin meşru, gayrimeşru, hukuki ya da hukuk dışı olarak nitelendirilmesinde, esas teşkil etme işleminin bulunduğu kabul edilmektedir (Özay, 2002, s. 423).

Gerek kamu yararı kavramının belirsizliği, gerekse bu kavramın idarenin gerçekleştirmiş olduğu işlemlerin hukuka uygunluğunu belirlemesindeki önemi bir takım eleştirilere neden olmuştur. Nizard ve Wiener gibi bazı yazarlar, kavramın devletin kutsanmasını ve yüceltilmesini sağlamak amacıyla kullanılan çağdaş bir masal olduğunu öne sürmüşlerdir (Akıllıoğlu, 2002, s. 3-4).

Genel olarak bireye değil, bireylerin bir araya gelerek oluşturdukları toplumların, varlığını devam ettirebilmesine ilişkin ortak bir çıkar olarak görülen

kamu yararı, "toplumdaki kurulu düzenin korunmasındaki çıkar" olarak tanımlanmaktadır. Ancak bunun yanı sıra bu çıkar ile doğrudan ya da dolaylı olarak, kişinin çıkarları arasında tutarlılık ilişkisinin kurulması gereklidir (Tekeli, İlhan, 1988).

Kamu yararı kavramının, toplum çıkarlarını korunmanın yanı sıra, çeşitli bireysel yararlar arasında bir hakemlik görevi üstlenerek, bu görev çerçevesinde iki çeşit ölçütün varlığından söz etmekte mümkündür. Örnekler ile açıklanması durumunda, demir yolu inşaatında kalabalık grubun yararı düşünülerek yapılacak kamulaştırmalar söz konusu iken, bunun yanı sıra acil bir hasta için tüm trafiğin durdurularak bir kişinin hayati durumu söz konusu olduğundan bireyin çıkarının söz konusu olması ortaya çıkmaktadır (Keleş, Ruşen, 1989, s. 98).

Kamu Yararı; gerek devlet, gerekse devlete bağlı organların yapmış olduğu kamu faaliyeti niteliğindeki hizmetlerin kamu hukukuna uygunluğunu gösteren bir kıstas olarak kabul edilir (Ceylan, 2005, s. 5-66).

Dünya genelinde, giderek daha geniş bir anlam kazanmaya başlayan kamu yararı kavramı, büyük olan grubun yararlarının, küçük olan gruplara ya da kişilere nazaran daha üstün tutulmasıdır (Ünal, Duyguluer, & Bolat, 1998, s. 60).

Osmanlıca 'da "menafi-i umumiye" yani "umumun menfaati" olarak kamu yararı kavramı tanımlanmıştır. Amme menfaati de denilen kamu yararı kavramı, 1944 yılında yayımlanan Türk Hukuk Lügatinde, devletin ve milletin ihtiyaçlarını karşılayan kamu kurumlarının fert ya da fertler yerine, o fertleri de içerisine alan topluma, halka, millete ve devlete yara sağlamasını amaç güden menfaatler olarak görülmektedir (Aytaç, 1987).

2.2.2. Kamu Yararı Kavramının Mevzuattaki Yeri

Türk Anayasasında kamu yararı kavramı, mülkiyet hakkını kısıtlayarak sınırlarının çizilmesini sağlayan neden olarak belirtilmiştir. Ancak kamu yararı kavramı sadece mülkiyet odaklı belirtilmemiş, temel hak ve özgürlükler şeklinde işlenerek bu kavramın konusu oldukça geniş tutulmuştur.

1924 Anayasasının 74. maddesinde “Menafii umumiye için lüzumu usulen tahakkuk etmedikçe ve kanunu mahsus mucibince değer pahası peşin verilmedikçe hiçbir kimsenin malı istimval ve mülkü istimlak olunamaz. Fevkalade ahvalde kanun mucibince tahmil olunacak nakdi, ayni ve sayu amele müteallık mükellefiyetler müstesna olmak üzere hiçbir kimse hiçbir fedakârlığa icbar edilemez.” şeklinde belirtilmiştir.

1961 Anayasasının 11. maddesinde “Temel hak ve hürriyetler, Devletin ülkesi ve milletiyle bütünlüğünün, Cumhuriyetin, millî güvenliğin, kamu düzeninin, kamu yararının, genel ahlâkın ve genel sağlığın korunması amacı ile veya Anayasanın diğer maddelerinde gösterilen özel sebeplerle, Anayasanın sözüne ve ruhuna uygun olarak, ancak kanunla sınırlanabilir.” denilmektedir. Buna ek olarak 36. maddede “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz.” hükmü belirtilirken, 38. maddede “Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, karşılıklarını peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malları, kanunla gösterilen esas ve usullere göre, tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idarî irtifaklar kurmaya yetkilidir.” denilmektedir. Son olarak Anayasamızın 40. maddesinde “Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir. Özel teşebbüsler kurmak serbesttir. Kanun, bu hürriyetleri, ancak kamu yararı amacıyla sınırlayabilir.” şeklinde belirtilmiştir.

Önceki Anayasaları göz önünde bulundurduğumuzda 1982 Anayasası “kamu yararı” adı altında ayrı bir düzenleme yapmıştır. 1982 Anayasasının 43. Maddesinde “Deniz, göl ve akarsu kıyılarıyla, deniz ve göllerin kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu yararı gözetilir.” şeklinde ifade edilmektedir. 46. Maddede ise “Devlet ve kamu tüzelkişileri; 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.” şeklinde ifade edilmektedir. Yine 1982 Anayasasının 47. maddesinde “Kamu hizmeti

niteliği taşıyan özel teşebbüsler, kamu yararının zorunlu kıldığı hallerde devletleştirilebilir.” şeklinde ifade edilmektedir (TBMM, 2018).

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nin mülkiyet hakkı ile kamu yararı ilişkisinde almış olduğu kararlar kamu yararı kavramının önemine dikkat çekmektedir. AİHM’e yapılan mülkiyet hakkının ihlali konusundaki başvurularda öncelikle üzerinde durulan, bu ihlalin yasal bir dayanağının olup olmamasıdır. Şöyle ki, mülkiyet hakkının ihlali sonucunda, bu müdahalenin bir kamu yararı amacıyla gerçekleştirilmesi şartı AİHM tarafından esas alınmaktadır. Bu konuda İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşmesi’nin Ek 1 numaralı protokolün birinci maddesinde “Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir. Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez.” hükmü yer almaktadır (Resmi Gazete, 1954).

2.2.3. Mülkiyet Hakkı Çerçevesinde Yer Değiştirme İşleminin Konumu

Yer Değiştirme işlemi, kamu yararından ileri gelerek bireye yükletilen ve mülkiyet hakkından doğan elde bulundurma, serbestçe elden çıkarma ve istenilen şekilde tasarrufta bulunabilme yetkisini, mülkiyet sahibinin rızası aranmaksızın değiştirebilmesi nedeniyle mülkiyet hakkına dokunmaksızın, mülkiyetin yerini değiştiren bir müdahale olarak nitelendirilebilir.

Kavram ve gelişim açısından ortaya çıkan değişimler ile birlikte mülkiyet kavramını ve yanı sıra konumuz olan yer değiştirme işlemi ele alındığında, bu işlemin mülkiyet kavramının özüne dokunduğu açık bir şekilde görülmektedir. Yer değiştirme işleminin klasik dönemdeki mülkiyet anlayışı içerisinde yeri yoktur. 20. yüzyıla kadar etkisini gösteren klasik anlayışın yerini modern mülkiyet anlayışına bırakması ile birlikte, hukuksal boşlukların doldurularak devletin yasalar ile mülkiyet

hakkı üzerinde söz sahibi olması, yer değiştirme işleminin de bu dönemde ortaya çıkarak mülkiyet kavramına etkide bulunmasına neden olmuştur. Temelini kamulaştırma işleminin oluşturmasına rağmen günümüzde tamamen ayrı bir noktada bulunan yer değiştirme işlemi hızlı, etkili ve bedelsiz olması açısından kullanmaya başlayan belediyeler kişi-eşya ilişkisi arasına girerek mülkiyet kavramının özüne dokunmaktadır. Bu bağlamda kamulaştırma işlemi ele alındığında bu kavramın geçmişi klasik mülkiyet anlayışının temelini oluşturan Roma Hukuku'na kadar dayanmaktadır. Her ne kadar klasik mülkiyet anlayışının hâkim olduğu bu dönemde sınırsız bir kişi-eşya ilişkisi olmuş olsa da kamu hizmetini gerçekleştirmek amacıyla devletin yetkilendirdiği kamu kurumları bireylerin özel mülkiyetine müdahale de bulunabilmekteydi. Bu yetkiye de "imperium" denilmekteydi. Ancak yer değiştirme kavramının kelime olarak hukukun içerisine girişi ve uygulanması modern mülkiyet anlayışı döneminde gerçekleşmiştir (Ercan, 2000, s. 34-43).

2.2.4. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri

Kısaca AAD olarak tanımlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca yapılacak düzenlemelerin nerelerde ne şekilde icra edileceği hususlarına açıklama getiren ve yönetmeliğinde detaylarının işlendiği bir kavramdır. Bu kavramla ilişkili olarak yer değiştirme konusuna etkilerini göstermek mümkün olmaktadır.

2.2.4.1. Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Tarihi, Tanımı ve Amacı

Arazi ve arsa düzenlemelerine ilişkin ilk uygulamalar uluslararası anlamda, tarım sektöründe, tarıma uygun olmayacak kadar küçük olan arazilerin birleştirilmesi amacıyla yapıldığı bilinmektedir. 16. yy'a dayanan bu uygulamalar yasal olarak 18. yy'dan itibaren yaygınlaşmaya başlamıştır. Kentsel anlamda 19. yy'dan itibaren yaygınlaşmaya başladığı görülse de, 20. yy'ın başından itibaren çoğu ülkede şekillenmiştir. Ancak asıl olarak 2. Dünya Savaşı sonrası bir yöntem olarak kullanılmaya başlanmıştır. Bu yöntemin 1980'lerin başında hız kazandığı görülmektedir (Türk & Ünal, 2003, s. 111-118).

Arsa düzenleme işlemi, binalı ya da binasız bir şekilde tapu kütüğünde kaydı olan taşınmazların üzerinde büyültme veya küçültme amacı güdülmeden, 1/1000 veya 1/5000 ölçekli uygulama imar plan verilerine göre konum, şekil ve alan bakımından amaca uygun olacak şekilde parselleri yeniden düzeltme görevini üstlenmektedir (Yıldız, 1977, s. 3).

Taşınmaz sahiplerinin oluru aranmaksızın belediyeler ve valiliklerce yapılan ve re'sen tapu kütüğüne tescil ettirilen arsa düzenlemeleri, idare hukuku tarafından kamu gücü kullanılarak yürütülen idari bir işlem olarak görülmektedir. Yetkili bu kurumlar düzenleme ile imar planında etaplar halinde belirlenmiş bölgeler içerisindeki taşınmazları çağdaş kentleşme olgusu içerisinde imar planına, yasasına ve mevzuatına uygun olmak koşulu ile yeniden düzenlemekte ve imara kavuşturmaktadır. Düzenleme işlemi, hukuksal açıdan mülkiyet ile ilgili olmakla birlikte en basit tanımıyla taşınmazlar trampası (takası) olarak görülmektedir. Bu trampa işlemi ile birlikte eski sınırların yerine yeni sınırlar çizilmektedir (Yıldız, 1977, s. 11-12).

Arazi ve arsa düzenlemesi, bir yerleşim yeri ile ilgili olarak, imar planı sınırları içerisinde bulunan, mevcut durumuyla yapı yapımına elverişli halde bulunmayan parsellerin, sahiplik durumuna bakılmaksızın bu parsellerin birleştirilmesine ve ihtiyaç doğrultusunda kamusal alanların oluşturulmasına ve oluşturan bu yeni durum ile birlikte yapılaşmaya uygun hale getirilerek eski sahiplerine müstakil ya da hisseli olarak yeniden dağıtılmasına denilmektedir (Meşhur, 2008).

Danıştay'ın 6. dairesi, "arsa düzenlemesinin amacı, imar planı, plan raporu, plan notları, imar yasası ve yönetmeliklere göre imar adasının biçimi ve boyutu, yapı düzeni, inşaat yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, taşınmaz sınırları, mevcut yapıların durumu göz önüne alınmak suretiyle sorunsuz, düzgün, üzerinde bağımsız yapı yapmaya elverişli imar parselleri oluşturmaktır." şeklinde tanımlamaktadır (Danıştay, 1993-2002).

2.2.4.2. Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin Hukuki Dayanağı

Ülkemizde arsa düzenlemesi, 1882 yılında yayımlanan "Ebniye Nizamnamesi"nin 2. maddesinde, yol geçirilmesi için ayrılması gerekli olan yerlerin yüz ölçümünün dörtte birini geçmemesi koşulu ile sahibi tarafından parasız olarak terk edilmesi hükmünü getirerek uygulanmaya başlanmıştır (Yılmaz & Demir, 2017).

Ülkemizde uygulanmakta olan arazi ve arsa düzenlemeleri işlemleri doğrultusunda, düzenleme ile ilgili parsellerde oluşacak değer artışlarına karşılık "düzenleme ortaklık payı" adı altında eşit orantılı toprak kesintileri yapılmaktadır. Yapılan bu kesintilerin "kamulaştırma işlemi" olmadığı özellikle belirtilmiştir (Köktürk & Köktürk, 2007).

Arsa düzenlemesinin yasal dayanağını, imar kanunlarının "arazi ve arsa düzenlemeleri" ile ilgili hükümleri ve bu yönde çıkarılmış olan yönetmelikler oluşturmaktadır.

Anayasal dayanağını ise, Anayasanın 35. maddesinin 1. fıkrasının 2. bendindeki "Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir," kuralı ile ikinci fıkradaki, "Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz," şeklindeki "sosyal bağlayıcılık" ilkesi oluşturmaktadır (Resmi Gazete, 2017). Bu ilke yasayla yapılacak olan kısıtlamanın toplumun yararına ortaya çıkaracağı faydanın, kişilerin uğrayacağı zarara ağır bastığında kamu yararının önceliğini kabul etmek gerekli olduğudur.

2.2.5. Yer Değiştirme Kavramı ve Hak Transferi

Birbirine çok benzeyen ve içerdiği ortak yönleri açısından çoğu kez karıştırılan hak transferi ve yer değiştirme kavramını ayıran temel nokta, yerel yönetimlerin imar sınırlılıkları açısından yapmış olduğu değişiklerin yansıması şeklinde açıklanabilir. Genel itibariyle hak transferinin gerekli olduğu durumlar; yerel yönetimin imar revizyonları konusunda yaptığı değişiklikler sonucu ortaya çıkan zorunluluklar olmayıp, kültürel, tarihi ve doğal çevreyi muhafaza etmeye yönelik mecburiyetler neticesinde vuku bulan vakalardır. Yönetimler hak transferi işlemini gerçekleştirirken geniş bir uygulama bulan trampa yolunu tercih etmektedirler.

Trampa belirli bir malın mülkiyetinin başkasına ait bir malın mülkiyeti ile değiştirilmesidir. Trampada malın karşılığı para değil başka bir maldır. Daha doğrusu trampa malın malla değiştirilmesidir. Esasen trampanın satıştan ayrılan yönü budur. Trampa; mülkiyeti geçirme borcu doğurduğu için, bu yönüyle satış sözleşmesine benzemektedir. Taşınmazına gereksinim duyulan mal sahibine başka bir yerde arsa (arazi) önerilmektedir. Trampa edilen taşınmazların normal alım-satım fiyatları bilimsel yöntemlerle saptanarak aradaki fark para ile denkleştirilmektedir. Böylece taşınmaz sahibinin iyeliği başka bir taşınmaz üzerinde devam etmektedir. Her ne kadar trampa edilen mallar arasında değer denkliği söz konusu ise de bu husus sadece tarafları ilgilendirmektedir. Şayet trampa edilen taşınmazlar arasında değer farklılıkları varsa aradaki değer farkı ve bu farkın tahsil sekli düzenlenecek resmi senede yazılabilmektedir. Trampaya konu taşınmazların rayiç değerlerinin bilinmesi gerekmektedir. Bu değer asgari olarak taşınmazların ilgili belediyeye beyan edilen emlak vergisi beyan değeri olmaktadır (Dündar, 2010, s. 30).

İmar hakkı transferi ise 1960'larda tarihi korumanın bir aracı olarak ortaya çıkmıştır. Günümüzde ise ABD'nin pek çok yerel yönetimi tarafından makul fiyata ev sahibi olma ve çevresel kaynakların korunmasını da kapsayan planlama hedeflerine yardımcı olmak üzere kullanılmaktadır (Linkous, 2016, s. 162). Chiodelli ve Moroni ise imar hakkı transferinin pek de yeni olmadığını, 1916 yılındaki bir New York bölgeleme kararına kadar geriye dönük izlenebileceğini belirtmektedirler (Chiodelli & Moroni, 2016, s. 422). Chan ve Hou'ya göre ise imar hakkı transferi günümüzde koruma, kalkınma ve mülkiyet hakkı arasında bir denge kuran etmendir (Chan & Hou, 2015, s. 36).

Türkiye'de mevzuata girmiş olan bir kavram olmamakla birlikte, imar hakkı transferi 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi ve 6306 sayılı Kanun uygulamaları çerçevesinde başvurulabilecek bir kavramdır. Bugün piyasası olan ve alınıp satılabilen bir menkul kıymet niteliğini kazanan imar hakkı transferi her ne kadar özellikle yabancı literatürde yer alsa da Türkiye'de henüz menkul kıymetleştirme aşamasına varabilmiş olmayıp, bu türden uygulama örnekleri bulunmamaktadır.

Türkiye'de yer değiştirme yoluyla imar hakkı transferi 2012 yılında yürürlüğe giren 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile gündeme gelmiştir. İlgili Kanunun gerekçesinde Türkiye'nin büyük bir bölümünün afet riski taşıdığı, 1999 yılındaki Marmara Depremi'nin bir örnek olduğu, zamanında önlem alınmadığı takdirde insan yaşamı dâhil sosyoekonomik açıdan pek çok sorun yaşanabileceği belirtilmiştir. Gerekçede, ayrıca, 1959 yılında yürürlüğe giren 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısı ile Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun'da belirli bir yerin "afete maruz bölge" ilan edilmesi durumunda bu bölgede normal yaşamın akışının değiştiği, olağanüstü bazı önlemlerin alındığı ve bu durumun da sosyal sorunlara yol açtığı ileri sürülmüştür. Bu sorunlardan ötürü 7269 sayılı Kanun kapsamında konutların ve işyerlerinin öncelikle "gönüllülük" esasına dayanılarak dönüştürülmesine ve gerekirse başka yerlere taşınmasına olanak taşıyacak yeni yasal düzenlemelere gereksinim olduğu ifade edilmiştir (TBMM, 2018).

İmar uygulamasına tabi olan parsellerde, yapılan düzenlemeler ile birlikte homojen yapılaşma şartlarına sahip olmayan özel mülkiyet imar tahsis alanlarının, planlama bölgesinin ihtiyacı olan umumi hizmetlere ayrılan alanlar ile umumi hizmetlerin gerçekleştirilmesi sağlanacak tesis alanlarının rastladığı parsellerin yerlerinin değiştirilmesi işlemine "Yer Değiştirme" denilmektedir. Yer değiştirme işlemi 1/1000 ve 1/5000 ölçeklerinde uygulanan imar planlarda yapılmaktadır.

Plan değişiklikleri yapılırken kamu yararı göz önünde bulundurularak gerçekleştirilmesi amacıyla, belediyelerin nesnel ölçütlere bağlı kalması düşünülerek, İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Dair Yönetmelik bazı kurallara uyulmasını öngörmüştür. Buna göre, plan değişiklikleri yapılırken toplumsal ve teknik altyapı ile ilgili konularda yetkili dairelerin görüşleri alınarak, söz konusu altyapıların olacağı alanlara eş değerde olan alanların ayrılması sağlanacaktır (Keleş & Mengi, 2014, s. 70-71). Tam bu noktada eşdeğer alanların ayrılması amacı ile yer değiştirme kavramı söz konusu olmaktadır.

Yer değiştirme işlemi; 3194 sayılı yasanın 18'inci maddesi uyarınca Arazi ve Arsa Düzenlemeleri ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğe bağlı olarak, oluşacak olan imar parsellerinin elverdiği kadarıyla aynı yerden ya da yakınındaki bir

yerden parsel tahsisi şeklinde yapılması öngörülmüştür. Buna ek olarak 10/a madde hükmünde, yine bu karar teknik şartların elverişliliği halinde yerinden ya da yakınından yer tahsis edilmesi yer almaktadır. Yer Değiştirme işlemi genel olarak 18. Madde adı altında yer alırken, Türk İmar Hukuku'nda açıkça bir adı ve buna bağlı bir tanımı bulunmamaktadır (Ergen, 2018). 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi de, bu maddenin uygulanmasında ilgili idarenin (belediye veya valilik), ödemeleri gereken kamulaştırma bedeli yerine, hak sahibi ilgililerin muvafakatinin alınması koşuluyla, kamulaştırılması gereken yerlere karşılık, belediye veya valiliğe ait ve plan ve mevzuat hükümlerine göre üzerine yapı yapılması mümkün olan alanlardan yer verebilmelerine imkân tanımıştır. Türkiye'de arsa ve arazi düzenlemelerinde yer değiştirme işleminin hukuki temelini oluşturan bu hüküm doğrultusunda belediyeler veya valilik yer değiştirme işlemi gerçekleştirebilmektedirler.

2.2.6. Yer Değiştirme ve Eşdeğerlik İlkesi

Türkiye'de arazi ve arsa düzenlemelerine ilişkin olarak eşit orantılı toprak kesintisi sistemi kullanılmaktadır (Köktürk & Köktürk, 2007, s. 260). Bu sistemi imar düzenlemesine giren alanlardaki parsellerin tümünü ele alarak, her birinin ayrım yapılmaksızın aynı değerde varsayıldığı bir sistem olarak tanımlamak mümkündür. Türkiye koşullarında planlama, arsa ve arazi düzenlemeleri, imar, altyapı ve ulaşım sorunlarının çözümüne ilişkin bir bütünselliğin söz konusu olmaması, beraberinde çarpık bir yapılaşmayı ve memnuniyetsizlikleri getirmektedir. Türkiye'de uygulanan eşit orantılı toprak kesintisi sistemi imar planlaması çerçevesinde mülkiyet sahipleri arasında adaletsizlikler yaratmaktadır (Gökce & Salalı, 2014, s. 56). Bu uygulama dolayısıyla yapılan toprak kesintileri ve yer değiştirme işlemleri mülkiyet sahiplerinin belediyeler karşısında hak arama çabasına girmesine neden olmuştur. Uygulanan sistemin doğurmuş olduğu olumsuz sonuçlar neticesinde, bu sistemin doğruluğu sorgulanmaya başlanmıştır. Her ne kadar arazi ve arsa düzenlemeleri çerçevesinde bu sorunları çözmeye yönelik ek düzenlemeler getirilse de sonuç aynı kalmaktadır.

Ülkemizde imar planlamaları sadece parsel oluşturma işleminde söz konusu olduğu için, işin sadece fiziki boyutunda yer almasına neden olmakta ve beraberinde de estetikten uzak, tasarıma dayalı olmayan, rant yaratma amacı içerisinde

uygulamalar kendini göstermektedir. Bu nedenle kimliksiz, kalitesiz, yaşanabilir ve sürdürülebilir olmayan yaşam alanları ortaya çıkmaktadır. Parselasyon oluşturmadaki adil olmayan planlama uygulamaları arazi ve arsa düzenlemelerine ve kanunun vermiş olduğu yetki ile düzenlemeleri kullanan belediyelere güveni ortadan kaldırmıştır. Parselasyon işlemi ile sadece tarımsal arazilerin arsaya dönüştürülmediği, bunun yanı sıra işlemin getirisi olan değer artışları, esas sorunun kaynağını oluşturmaktadır (Gökce & Salalı, 2014).

Arazi ve arsa düzenlemeleri ile birlikte mülkiyet sahiplerinin sahip oldukları parsellerden yapılan kesintiler ve parsellerin yer değiştirmesinin, gerekli fiziki, mekanik ve teknik gerekçeler ile haklı bir işlem olarak görülmesi, eşit orantılı toprak kesintisinin yol açtığı bir sorundur. Sorunun kaynağında ise, uygulanan sistem doğrultusunda tüm parsellerin değerinin aynı sayılması yatmaktadır. Eşit sayılan değer ilkesi ile birlikte ulaşım, sosyal alanlar, eğitim, sağlık vb. katma değerler göz ardı edilmektedir. Söz konusu değer artışına neden olan bu etkenler sıfır etki varsayımı ile değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme neticesinde ise ayrım yapılmaksızın tüm parsellerde eşit oranda kesintiler yapılmakta ve parsel konumlarının hali hazırdaki yeri mülkiyet sahibinin rızası dışında değiştirilmektedir. Bu değişikliğin yol açmış olduğu değer kayıpları ise mülkiyet sahiplerine yüklenmektedir. Anayasa Mahkemesi de *"...bir taşınmazın değerinden aşağı bir karşılıkla özel mülkiyetten çıkarılmasına, Anayasanın hiçbir hükmü izin vermemektedir..."* demektedir (Köktürk & Köktürk, 2007).

Geniş anlamda Almanya'da uygulanan ve değer eşitliği olarak da adlandırılabilecek olan "eşdeğerlik ilkesi" ise, parsellerin tarım arazisinden, arsaya dönüştürülmesi esnasında sahip olduğu değerde herhangi bir değişikliğe uğramadan aynı şekilde dönüştürülmesidir. Buna göre arsa düzenlemeleri yapılmakta ve uygulanmaktadır.

Alman İmar Yasası içerisindeki arsa düzenlemelerinin temelini oluşturan eşdeğerlik ilkesidir. Bunun ile ilgili olarak kırk maddeden oluşan Lihtenştayn'da özel bir yasası bulunmaktadır. Almanya'daki eşdeğerlik ilkesini önerilebilir kılan esas etmenler imar yasası ve yargı kararlarından türetilebilen ilkelerin ve düzenleme sırasında özel uzmanlık gerektiren kavramların varlığıdır. Bu özel kavramların

planlama esnasında daha titiz, daha adil ve düzenli bir yol haritası çizmesi bakımından, doğurduğu sonuçlar da daha kabul edilebilir niteliktedir.

Almanya'daki arsa düzenlemelerinin ilkeleri ise;

- Uyarlılık İlkesi: Parsellerin düzenlemeyle birlikte kullanım amacı gözetilerek bu doğrultuda uyarlanması işlemidir
- Dayanışma İlkesi: Düzenleme bölgesinde olmak koşulu ile ortak kullanım alanları ve kamusal alanlar için ihtiyaç duyulacak yer tahsisinin tüm parsel sahiplerinden eşit oranda yer alınarak sağlanmasıdır.
- Koruyuculuk İlkesi: Bu ilke ile mülkiyet sahiplerinin üzerinde tasarruf sahibi oldukları taşınmazları ve sahibi oldukları haklar korunur.
- Özel Yararlılık İlkesi: Yapılan arsa düzenlemeleri sadece kamusal çıkarları değil, aynı zamanda taşınmaz sahiplerinin çıkarlarını da gözetir.
- Yerindelik İlkesi: İmar parselleri imar tüzesi kurallarına, imar planı notlarına ve kamu hukuku kurallarına uygun olarak yapılmalıdır.
- Konumsal Eşitlik İlkesi: Yapılan düzenlemeler çerçevesinde taşınmaz sahiplerine mümkün mertebe bulundukları yerden ya da olabildiğince yakın bir yerden parsel tahsisi gerçekleştirilir.
- Değer Eşitliği İlkesi: Düzenleme ile birlikte mülkiyet sahiplerinin varlıklarında herhangi bir artış olmayacak şekilde, düzenleme öncesi ve sonrası aynı değerde kalması esas alınmaktadır.

Tüm bu ilkeler doğrultusunda hareket eden arsa düzenlemeleri doğru sonuca ulaşmada önemli bir rol üstlenmektedir. Buna göre; eşdeğerlik ilkesi ile memnuniyet ve adil dağılım amacı güdülmektedir.

Alman imar yasasına bağlı olarak yapılacak arsa düzenlemelerinde, gerek tarım topraklarından arsa vasfı kazandırılacak parseller olsun, gerek var olan parsellerde revizyon işlemi ile birlikte yenilenen parseller ve gerekse kentsel dönüşüm alanları olsun, uygulanacak işleme bağlı farklı yol haritaları mevcuttur. İzlenen bu yol ile birlikte arsa kesintileri ve parsel değişikleri belediyeler ve mülk sahipleri açıcından pozitif etkiler yaratmaktadır. İşlemin gerçekleştirilmeden önce

tüm mülk sahiplerinin teker teker bilgilendirilmeleri ve uygun koşullarda rızalarının alınması, yapılacak planlama işleminin daha kabul edilebilir olmasını sağlamaktadır. Ayrıca parselasyon işlemi esnasında her parselin değerinin aynı olmadığı ve bulunduğu konum, sosyal alanlara mesafesi, manzara, toprak yapısı gibi etkenlerin göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi önemli bir noktadır. Böylelikle yapılan arsa düzenlemelerinde tüm parsellerin aynı değerde olmadığı belirlenmektedir. Tüm bunlara ek olarak, parsel değişiklikleri ile birlikte yeni parsellerin aynı ya da yakın bir yerden verilmesi imkanı olmaması durumunda, mülk sahibinin isteğine bağlı olarak belediyeler ödeme yoluna da gitmektedir.

Arsa düzenlemeleri için oluşturulacak düzenleme kurulu uzman kişilerden oluşmalıdır. Harita uzmanı, imar uzmanı ve değerleme uzmanı bu kurul içerisinde barındırması zorunludur. Kurul politik bir organ olmamakla birlikte, belediyelerin sahip oldukları tüm yetkilere sahiptir. Kurulun bağımsız ve uzman kişilerden kurulmuş olması rant amacı gütmeyen planlı bir yapının oluşturulmasında önemli bir rol oynamaktadır (Köktürk & Köktürk, 2007).

Gökce ve Salalı'ya göre, bu noktada öncelikle oluşturulacak düzenleme kurulunun önemi kazanmaktadır. Bu kurul rant amacı gütmeyen, belediyelerin sahip olduğu tüm yetkilere sahip olan, uzman kişilerden oluşturulmalıdır. Belediye içerisinde uzman kişilerin denetleme kurulunda yer almaması durumunda, dışarıdan bu kişilerin desteği alınmalıdır. Böylelikle yapılacak olan düzenlemeler kısaca daha planlı bir hal alacaktır. İkinci sırada, değerleme işleminin önemi dikkat edilmesi gereken husus olarak karşımıza çıkmaktadır. 3194 sayılı İmar Yasasının en çok dava konusu olan arazi ve arsa düzenlemelerini içeren 18'inci maddesi göz önünde bulundurulduğunda, hak kayıplarına yol açan değerleme işleminin önemi açık bir şekilde görülmektedir. Burada yapılması gereken, değerleme işlemi yapılırken hangi kıstaslara dikkat edilmesi konusu olacaktır. Buna göre; toprağın topografik yapısına, parselin boyutu ve şekline, yakınında bulunan kaynaklara, kullanılabilir alanlara, toprağın sahip olduğu kaliteye, manzarasına, sosyal ve teknik donatı alanlarına olan mesafesine, zararlı alanlara olan uzaklığına, gürültülü alanlara uzaklığına, izin verilmiş bina yüksekliklerine, parselin cephe sayısı ve ada içerisindeki konumuna dikkat edilmesi gerekmektedir Tüm bu faktörlerin varlığı ile bir değerlemenin

yapılması ve parselasyon işleminin bu doğrultuda gerçekleştirilmesi, kesintilerin ve yer değişikliklerinin bu esaslar ile belirlenmesi daha sorunsuz, planlı ve adil dağılımın yapılmasına yol açacaktır. Üçüncü sırada, mevcut arsa ve arazi ile ilgili yönetmeliği düzenleme çabası içerisinde ek maddeler getirilmesi yerine köklü bir değişikliğin yapılması durumudur. Düzenleme işleminin hangi şartlar altında yapılması gerektiği açıkça belirtilerek harekete geçilmesi bu durumun başlangıç noktası olmalıdır. Bunu izleyen kurul ve komisyonların oluşturulması, mülk sahipleri ile görüşmelerin sağlanarak ortak fayda doğrultusunda rızalarının alınması, yapılan işlemlerin askı işlemi dolayısıyla duyuru yerine birebir tüm mülk sahiplerine iletilmesi, gerekli olduğu takdirde ödemelerin ne şekilde yapılacağı hassas bir şekilde yerine getirilmelidir. Dördüncü sırada ise, belediyeler eşdeğerlik ilkesinde olduğu gibi değer eşitliği ilkesine uyumlu olarak hareket ederek, mülk sahiplerinin varlıklarında artış ya da azalış konusu üzerinde durmaları gerekmektedir. Böylelikle hem mülk sahiplerinin hakları korunmuş hem de belediyelerin yeni düzenleme ile ortaya çıkar değer artışlarını kamuya geri döndürmeleri mümkün olacaktır (Gökce & Salalı, 2014).

2.2.7. Yer Değiştirme İşleminin İmar Revizyonlarındaki Yeri

Belediyelerin uyguladıkları imar revizyonlarında, parselasyonun yeniden yapılanması ile yer değiştirme işlemi söz konusu olmaktadır. İmar Kanunu'nda yer alan 18.madde uyarınca Arazi ve Arsa Düzenlemeleri ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik'te bu konu ele alınmıştır. Buna göre, koşullar uygun olduğu takdirde, düzenlemenin getirmiş olduğu imar parseli değişikliğinin aynı yerden yapılması belirtilmiştir. Bu mümkün değil ise yakınındaki başka bir yerden yapılması öngörülmüştür. Ancak söz konusu hukuki, fiili ve teknik koşulların uygun olmadığı durumlarda Yer Değiştirme işleminin harekete geçirilerek, parselin revizyon öncesi yerinden çok daha farklı bir yere kaydırılması söz konusu olmaktadır. Belediyeler aşağıda yer alan gerekçeler doğrultusunda Yer Değiştirme işlemini zorunlu bir araç olarak kullanmaktadır.

2.2.8. Yer Değiştirme İşleminin Gerekçeleri

İmar Kanunu'nda yer alan 18. madde uyarınca Yapılacak Arsa ve Arazi Düzenlemesi ile ilgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğin 10. maddesinde, yapılacak olan düzenleme ile birlikte ortaya çıkan imar parsellerinin, şartlar el verdiği çerçevede aynı yerden ya da yakınında bulunan eski parsellere tahsisinin sağlanacağı ana kural olarak belirtilmiştir. Ancak bu kuralı uygulamak her zaman mümkün olmamaktadır. Bunun için uygun şartların oluşması gerekmektedir. Aksi takdirde bu kuralı uygulamak imkânsız hale gelmekte ve başka yerden parsel verme söz konusu olmaktadır. Bu çerçevede parselin başka bir yerden verilmesi hususunda, yani yer değiştirme işleminin yapılması hususunda etkin olan gerekçeler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

Hukuki bir zorunluluk olarak, taşınmazın planda düzenleme ortaklık payı ile oluşturulması gereken ve düzenleme işlemine tabi olan yerlerin ihtiyacı olan alanlarda bulunması. Hastane, park, Milli Eğitim Bakanlığına ait olan yerlere isabet etmesi (ilk ve orta öğretim kurumları gibi), yol, meydan, otopark, yeşil saha, çocuk bahçesi, pazar yeri, cami, karakol gibi umumi hizmet alanlarına isabet etmesi.

Taşınmazın Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönetmeliğinin 12. Maddesinde (Düzenleme sahasında bulunan okul, hastane, kreş, belediye hizmet veya diğer resmi tesis alanı gibi umumi tesislere ayrılan alanların parselleri, düzenlemeye giren parsellerin alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir) sözü geçen alanlarda kalması bir hukuki gerekçedir.

Taşınmazın bağımsız bir parsel oluşturamayacak kadar küçük olması fiili bir zorunluluk hali teşkil etmektedir.

Taşınmaz imar planında tam olarak konut alanında kalmasına rağmen, aynı parsele tahsis edilebilecek birden fazla hak sahibi ve kadastral parselin bulunması teknik bir zorunluluk durumunu ortaya çıkarmaktadır.

Taşınmazın askeri güvenlik bölgesi, korunması gerekli taşınmaz ve kültür varlığı koruma alanı vb. imar parseli oluşturamayacak sahaya isabet etmesi bir fiili zorunluluk durumunu ortaya çıkarmaktadır (www.idarehukuku.net, 2017).

2.2.9. Yer Değiştirme İşleminden Kaynaklı Davalarda Hukuk Yolu

3194 sayılı kanunun 18. maddesinde belirtildiği üzere; belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalan alanlarda belediyeler, bu sınırlar dışında kalan alanlarda valilikler olmak üzere binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ve yol fazlaları ile kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve resen tescil işlemlerini yaptırmaya yetkilidirler. Yer değiştirme işlemi de 3194 sayılı kanunun 18. maddesinin kapsamına girmesinden, dolayı söz konusu kanun kapsamında incelenmesi doğru olacaktır. Bu noktada esas olan dava süresi, dava açma ehliyeti ve davanın açılacağı mahkemelerin doğru ve sırasıyla seçilmesidir.

Tüm revizyon imar uygulamaları belediyeler ve valilikler tarafından hazırlanmasının ardından 1 aylık bir askı süreci geçirmektedir. Bu süreç içerisinde, uygulama konusunda mağduriyetinin varlığını öne sürerek tekrar incelenmesi talebiyle kişiler ya da kurumlar şikâyette bulunma haklarına sahiptirler. Ancak önemle belirtmek gerekir ki mahkeme süreci söz konusu olduğunda, kanun koyucu dava öncesinde bu işlemin yapılmasını zorunlu kılmamaktadır. Kişilerin dava açmasında ki bir diğer önemli hususta, sadece kendi parselleri üzerinden ve mağdur edildiğini iddia ettikleri konu üzerinden davacı olabilecekleridir. Ayrıca davacı olacak kişi parselin asıl sahibi, vasisi, varisi ya da bunlar tarafından özellikle bu konu üzerinde vekil tayin edilmiş 18 yaşını doldurmuş fiili ehliyeti olan kişiler olmak zorundadır.

Davacı olacak kişilerin dava konusu üzerinde başvuracağı ilk derece mahkemesi İdare Mahkemesidir. İdare Mahkemesi'nin kesin hüküm teşkil etmeyen kararlarına karşı bir üst mahkeme yolu açılmaktadır. İkinci derece mahkemesi olarak Bölge İdare Mahkemeleri (İstinaf Kanun Yolu), İdare Mahkemeleri'nin henüz kesinleşmemiş kararlarına ilişkin olarak maddi ve hukuki yönden tekrar denetlenmesi

ile hukuka aykırılıkların giderilmesi amaçlanmaktadır. Üçüncü derece mahkemesi olarak Danıştay temyiz işlemlerini incelemekte ve nihai kararları vermektedir.

Danıştay kararlarına ilişkin olarak itiraz söz konusu olmayıp, kesin bağlayıcı bir hükmü söz konusudur. İdare Mahkemesine dava açabilmek için yapılan imar planlarına ilişkin 1 aylık askı sürecinin bitiminden itibaren 60 gün içerisinde başvurunun yapılması zorunludur. Belirtilen sürenin aşımıyla birlikte İdare Mahkemesi süre aşımını ileri sürebilmektedir. Ancak Danıştay 7201 sayılı Tebligat Kanunu gereğince askı sürecini resmen yapılmış bir tebligat saymamıştır. Buna bağlı olarak kişinin durumdan haberdar olmadığı varsayılarak üzerinden yıllar geçmesine rağmen dava açmak mümkündür (Koçak, 2017).

3. BÖLÜM

YER DEĞİŞTİRME İŞLEMLERİNİN EDİRNE BELEDİYESİ ÖRNEĞİNDE İNCELENMESİ

Önceki bölümlerde değinildiği üzere yer değiştirme uygulamaları imar planı yapmaya yetkili idareler tarafından kamu yararı gözetilmesi amacına dayanan bir olgudur. Amacı itibariyle uygun planlama ve düzenleme güden bu çalışmalar, çok yüksek oranlı olmasa dahi bazen hak kaybına yol açacak sonuçlar doğurmaktadır. Ortaya çıkan olumsuzluklar taraflardan bir kısmı için kayıp olurken başka bir taraf için rant kapısı oluşturma potansiyeline sahiptir. Tezin bu bölümünde Edirne ili özelinde tez çalışması kapsamında incelenen uygulamalara ilişkin itirazlara ve dava dosyalarına değinilerek mevcut sorunlar tespit edilmeye çalışılmıştır.

3.1. Edirne Belediyesinin İmar Kararlarında Yer Değiştirme

Bireysel ve Trakya Üniversitesi adına yapılan kurumsal başvurular neticesinde, çalışmanın sınırlılıklarında da belirtildiği üzere, 2013 yılı öncesine ait verilerin gizlilik ve benzeri nedenlerle Belediye arşivinde saklı kalması gerektiği ve paylaşılamayacağı Edirne Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından tebliğ edilmiştir. Belediyenin bu yöndeki takdiri sonucunda internet sayfasında 2013 – 2017 yılları arasında Belediye tarafından uygulanan imar revizyonları ve bu revizyonlara ilişkin alınan imar komisyonu ve meclis kararlarına ulaşılabilmiştir.

Edirne Belediyesinin 2013- 2017 yılları arasında almış olduğu imar revizyon kararları şu şekildedir;

Edirne Belediyesi İmar Komisyonu'nun 23.05.2013 tarihinde 2013/138 ve 142 sayılı kararları doğrultusunda Abdurrahman Mahallesi ile Kavgaz, Kimyalar ve Dörtkaya mevkilerinde 1/5000 ölçekli revizyon imar planı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan notları görüşülmüştür (Edirne Belediyesi, 2013).

Edirne Belediyesinin Belediye sınırları içerisinde kalan alanlarda yapmış olduğu imar revizyonları, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde meydana gelen ve resmi gazetede yayımlanan ilanlar ile birlikte köklü değişikliklere uğramıştır. 22.05.2014 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Belediyelerin düzenleme

yapılabilmeleri için bazı uygulamalarda 01.01.2016 tarihine kadar ek süre vermesi ile birlikte imar revizyonu yapılan alanlarda bütünlük arz etmesi ve ortak plan notlarının olması açısından yeniden bu alanların ele alınması konusunda karar kılınmıştır. İmar revizyonu yapılan alanlar; Belediye Meclisi Kararları ile yapılan 03.10.2012 tarih ve 384 sayılı Fırınlar Sırtı-Arnavutköy mevki ilave ve revizyon imar planı, 07.11.2012 tarih ve 2012/413 sayılı D-100 Karayolu-Küçük Sanayi Sitesi ile Demiryolu-Olin Yağ Fabrikası arası imar planı revizyonu, 03.07.2013 tarih ve 2013/309 sayılı Abdurrahman Mahallesi imar planı revizyonu, 03.07.2013 tarih ve 2013/310 sayılı Yeniimaret ile Yıldırım Hacısaraf-Yıldırım Beyazıt Mahalleleri revizyon imar planıdır (Edirne Belediyesi, 2014).

Edirne Belediyesi İmar Komisyonunun 25.09.2017 tarihli ve 67 sayılı kararında, Kavgaz, Kimyalar ve Dörtkaya mevkilerini kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım revizyon imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama revizyon imar planının incelemeler neticesinde 3194 sayılı imar kanununun 8. Maddesinin b bendine uygun olduğu saptanmış ve bu yönde karar verilmiştir (Edirne Belediyesi, 2017a).

Edirne Belediyesi İmar Komisyonunun 25.08.2017 tarihli ve 69 sayılı kararında Edirne Kenti Söğütlük Ormanı Doğal Sit Alanı için hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı revizyonu yapılan incelemeler neticesinde koruma amaçlı imar planına uygun olduğuna karar verilmiştir. Bu karar neticesinde karara bağlanması amacıyla ilgili kurumlara sevkine karar verilmiştir (Edirne Belediyesi, 2017a).

Edirne Belediyesi İmar Komisyonunun 25.08.2017 tarihli ve 70 sayılı kararında Edirne Kenti Tavuk Ormanı Doğal ve Tarihi Sit Alanı için hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı revizyonu yapılan incelemeler neticesinde koruma amaçlı imar planına uygun olduğuna karar verilmiştir. Bu karar neticesinde karara bağlanması amacıyla ilgili kurumlara sevkine karar verilmiştir (Edirne Belediyesi, 2017a).

Edirne Belediyesi İmar Komisyonunun 25.08.2017 tarihli ve 71 sayılı kararında DSİ seddeleri arasında kalan alanı kapsayan, Bülbüladası mevkiinin bir

kısmını kapsayan ve Karaağaç Mahallesini kapsayan alanda geçerli olmak üzere hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planlarının yapılan incelemeler neticesinde 3194 sayılı imar kanununun 8. Maddesinin b bendine uygun olduğu saptanmış ve bu yönde karar verilmiştir (Edirne Belediyesi, 2017a).

Edirne Belediyesi İmar Komisyonunun 29.09.2017 tarihli ve 72 sayılı kararında Kavgaz, Kimyalar ve Dörtkaya mevkilerini kapsayan alanda hazırlanan ve 05.09.2017 tarihli 2017/170 sayılı kara ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planlarının askı süresi içerisinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yapılan tespitler, sivil toplum kuruluşları ile yapılan istişareler ve itirazla neticesinde iptal edilmesine karar verilmiştir. Söz konusu alanda yapılan revizyon imar planı ile ilgili olarak yapılan görüşmeler ve itirazlar dikkate alınarak uyumsuzlukların giderildiği ve yeniden düzenleme yapıldığı belirtilmiştir. Yapılan düzenlemeler ile birlikte revizyon imar planının uygun olduğuna karar verilmiştir (Edirne Belediyesi, 2017b).

Edirne Belediyesi İmar Komisyonunun 30.05.2018 tarihli ve 26 sayılı kararında Edirne Merkeze bağlı Demirkapı-İskenderköy mevkilerini kapsayan alanda düzensiz ve çarpık yapılaşmanın önüne geçebilmek amacıyla hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planının, 3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesinin b bendine uygun olduğu konusunda karar verilmiştir (Edirne Belediyesi, 2018).

Edirne Belediyesi tarafından alınan imar revizyonu kararları çerçevesinde Kavgaz, Dörtkaya ve Kimyalar revizyon imar planı, çok sayıda şikâyet alan ve komisyon tarafından inceleme gören bir imar planı olarak dikkat çekmektedir. Bunun ana sebebini bu bölgenin 1/25000 ölçekli çevre düzeni planı dahilinde imar sınırları içerisinde bulunan arazilerin bu revizyon ile birlikte arsa vasfı kazandırılarak parselasyon ve planlama işleminin yeniden yapılmasıdır. Parselasyon ve planlama işlemlerinin yenilenmesi ile birlikte ortaya çıkan yer değiştirmeler ve buna bağlı arsa değerlerinde meydana gelen değişim şikâyetlerin başlıca sebebini oluşturmaktadır. Tüm bu açıklamalar doğrultusunda İmar Komisyonu tarafından görüşülen şikâyetler şu şekildedir;

Edirne Belediyesi Belediye Meclisinin 04.09.2013 tarihli 2013/330 sayılı kararı ile onaylanan D-100 Karayoluna cepheli imar adalarına ilişkin hazırlanan revizyon imar planına ait itirazlar ile ilgili olarak Edirne Mahkemesine …… tarafından 2013/1142 esas numaralı dava, ……. tarafından 2103/1184 esas numaralı dava ve …….. tarafından 2013/1118 esas numaralı davalar açılmıştır. Açılan davalar neticesinde 2014/637, 2014/636 ve 2014/630 sayılı kararlar Edirne Mahkemesi tarafından alınmıştır. Kararlarda bahsi geçen imar planı iptal edilmiş ve imar planı revizyonunun yeniden düzenlenmesi amacıyla İmar Komisyonuna sevk edilmesine karar verilmiştir (Edirne Belediyesi, 2014b).

Edirne Belediyesi İmar Komisyonunun 27.01.2016 tarihli ve 7 sayılı kararında Edirne Mahkemesine açılan 2013/1142 esas numaralı dava, 2103/1184 esas numaralı dava ve 2013/1118 esas numaralı davalar neticesinde 2014/637, 2014/636 ve 2014/630 sayılı kararlar Edirne Mahkemesi tarafından alınmıştır. Mahkeme tarafından alınan kararlar ile birlikte meclis kararı ile daha önce revizyon imar planının yeniden düzenlenmesi şeklinde alınan karar değiştirilmiştir. Böylelikle revizyon imar planında yeniden düzenleme yapılana kadar bu bölgede yapımı tamamlanmış ruhsatlı yapılarda yapılacak tadilat vb. işlemlerin iptal edilen plandan önce halihazırda bulunan plan şartlarına uygun olarak yapılabileceğine ve yeni yapılacak binaların yeniden düzenlenen revizyon imar planının sonuçlanmasına dek durdurulmasına ve bu bölgede ruhsat verilmemesine karar verilmiştir. Bu da gösteriyor ki revizyon imar planı ile birlikte ortaya çıkan yeni parseller ve plan notları bakımından tadilat zorunluluğunun varlığı, bu bölgede yapımına başlanmış ya da tamamlanmış ruhsatlı yapıların revizyon dışı kalması talebini doğurmaktadır (Edirne Belediyesi, 2016).

Edirne Belediyesi İmar Komisyonunun 05.05.2016 tarihinde yapmış toplantıda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesinin 6. fıkrasına bağlı olarak askıya çıkarılan Kavgaz, Kimyalar ve Dörtkaya mevkilerini kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planı ve plan notlarına gelen itirazlar görüşülmüştür. Bu itirazlar çerçevesinde ……. dilekçesinde daha önceki imar planında var olan eğitim kampüsü ve sağlık

tesislerinin yerlerinin değiştirilmesine ve bu alanların konut alanı olarak değiştirilmesine, ayrıca emsallerinin 1.40'tan 2.40'a çıkarılmasına ilişkin olmuştur. Belediye bu itiraz çerçevesinde bu alanda park yapma zorunluluğunu ve bu büyük park zorunluluğundan kaynaklı yer değiştirmelerin zorunluluk teşkil ettiğini öne sürerek sağlık tesisinin eski yeriyle aynı sayılabilecek yere taşındığını, son olarak eğitim kampüsü alanının yeni gelişim alanlarında ilk kez 2005 yılı itibari ile imar planlarında yer aldığını belirtmiştir. Tüm bu gerekçeler neticesinde ise yapılan itirazın reddine karar vermiştir (Edirne Belediyesi, 2016)

Edirne Belediyesi İmar Komisyonunun 30.03.2017 tarihinde yapmış olduğu toplantıda, Edirne Merkez Fırınlar Sırtı mevkiinde 3194 sayılı imar kanunun 18. Maddesinin uygulanması ile gelen itirazların mahkemeye ve sonrasında Danıştay 6. Dairesine taşınması ile Danıştay'ın vermiş olduğu kararlar görüşülmüştür. Buna göre itiraza haiz söz konusu parsellerde, emsallerinin var olmasına rağmen müstakil parsellerin verilmediği, düzenleme ortaklık paylarının doğru olarak hesaplanmadığı ve dağıtım işlemi esnasında eşitlik kurallarına uyulmadığı karara bağlanmış ve bu yönde gerekli düzenlemelerin yapılması gerektiği kararına varmıştır. Toplantıda yapılan görüşmeler sonucunda mahkeme kararlarını yerine getirebilmek adına kararlar alınmış ve bahsi geçen parsellerin gelişme konut alanları ile benzer şekilde değerlendirmesi konusunda karar alınmıştır. Sonuç olarak Danıştay kararı doğrultusunda İmar Komisyonu parsel sahiplerinin lehine karar vermiştir (Edirne Belediyesi, 2017).

Edirne Belediyesi İmar Komisyonunun 05.05.2016 tarihinde yapmış toplantıda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesinin 6. fıkrasına bağlı olarak askıya çıkarılan Kavgaz, Kimyalar ve Dörtkaya mevkilerini kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planı ve plan notlarına gelen itirazlar görüşülmüştür. Bu kapsamda ……..'nin 28.03.2016 tarihli ve 22.04.2016 tarihli, ……'nin 28.03.2016 tarihli, ……'ın 05.04.2016 tarihli itiraz dilekçeleri daha önce imar planında yer alan eğitim kampüsü alanının yeni hazırlanan revizyon imar planında yer almamasına ilişkin olmuştur. Yapılan itirazlara ilişkin olarak İmar Komisyonu imar planında ilk kez 2005 yılında yer alan eğitim kampüs alanının söz konusu

tarihten bu yana kamulaştırma yapılamayacak kadar büyük ve tek parça olmasını, aynı zamanda yeni yerleşim bölgesinde büyük bir yerleşim alanının var olması gerekliliğini ve bu ikisinin aynı anda yapılmasının planlama teknikleri açısından uygun olmadığını gerekçe olarak sunmuş, bu bağlamda eğitim kampüsü olarak ayrılan 5 parçanın eski yerine eşdeğer olduğu tespit edildiğinden itirazların reddine karar vermiştir. (Edirne Belediyesi, 2016)

Edirne Belediyesi İmar Komisyonunun 05.05.2016 tarihli ve 49 karar sayılı yapmış olduğu toplantıda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesinin 6. fıkrasına bağlı olarak askıya çıkarılan Kavgaz, Kimyalar ve Dörtkaya mevkilerini kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planı ve plan notlarına gelen itirazlar görüşülmüş ve 2016/30 sayılı karar ile sonuca bağlanmıştır. Bu kapsamda yapılan revizyon imar planında yer alan akaryakıt istasyonunun çevresinde bulunan konut ve arsa sahiplerinin itirazları olmuştur. İtiraz gerekçesi olarak ise akaryakıt istasyonu yapılacak bölgede gürültü ve çevre kirliliği oluşturacağı, bunun yanı sıra yakınındaki konutlar ve parkı kullanacak vatandaşlar için büyük tehlike arz edeceği belirtilmiştir. Son olarak tüm bu olumsuzlukların varlığı ile akaryakıt istasyonu yakınındaki konutların değerinin düşeceği belirtilmiştir. Planlama açısından çevresel etkinin önemli bir rol oynadığı ve akaryakıt istasyonunun bu bölgedeki binalara olacak negatif etkileri göz önünde bulundurularak yapılan itiraz neticesinde akaryakıt istasyonunun yerinin değiştirilmesi konusunda karar alınmıştır (Edirne Belediyesi, 2016).

Edirne Belediyesi İmar Komisyonunun 05.05.2016 tarihinde yapmış toplantıda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesinin 6. fıkrasına bağlı olarak askıya çıkarılan Kavgaz, Kimyalar ve Dörtkaya mevkilerini kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planı ve plan notlarına gelen itirazlar görüşülmüş ve 58 sayılı karar ile sonuca bağlanmıştır. Buna göre 2456 ada 1 parsel üzerinde pay sahibi olan hissedarların farklı tarihlerde vermiş olduğu dilekçeler ile eski imar planında yer aldığı şekilde parsellerinin kendilerine verilmesini talep etmektedirler. Revizyon imar planı ile birlikte bu parsel üzerinde sağlık tesisisin bulunmasına itiraz ederek yerlerinin değiştirilmemesini ve önceki imar planında olduğu üzere 22 metrelik yola cephesinin korunmasını, ayrıca

ortaklıklarının devam etmesini talep etmişlerdir. Eski imar planına göre parselin bulunduğu konum itibari ile doğurmuş olduğu pozitif etki yeni hazırlanan revizyon imar planı ile birlikte kaybolacağı düşünüldüğünde bir hak kaybının olduğu görülmektedir. Parsel sahiplerinin vermiş oldukları itiraz dilekçeleri neticesinde, İmar Komisyonu sağlık tesisinin plan notlarına uygun bir biçimde eski imar planında gösterildiği yere alınmasına, 2456 ada 1 parselin konut alanı olarak tasarlanmasına ve aynı yerinde sahiplerine iadesine karar vermiştir (Edirne Belediyesi, 2016).

Edirne Belediyesi İmar Komisyonunun 05.05.2016 tarihinde yapmış toplantıda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 33. maddesinin 6. fıkrasına bağlı olarak askıya çıkarılan Kavgaz, Kimyalar ve Dörtkaya mevkilerini kapsayan alanda hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon imar planı ve plan notlarına gelen itirazlar görüşülmüş ve 59 sayılı karar ile sonuca bağlanmıştır. Bu kapsamda ……..'in ada 1381 parsel 47 de kalan taşınmazının yeni imar planında kenti parkı üzerinde kalması nedeniyle itirazda bulunmuştur. İmar Komisyonunun itiraz dilekçesine ilişkin kararı ise; plan kararının kesinleşmesi ile birlikte 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesine uygun olarak yapılacak arazi ve arsa düzenlemeleri ile başka bir yerden yapılaşmaya uygun bir taşınmaz verileceğinden itirazın reddedilmesi şeklinde olmuştur (Edirne Belediyesi, 2016).

İmar Komisyonu Kararları, tüm bu örnek itirazlar ışığında, memnuniyetsizliklerin söz konusu olduğunu ve planlamanın hazırlanışı esnasında eksikliklerin olduğunu göstermektedir. Her ne kadar kanun yolu açık olmasına rağmen Edirne Belediyesi temelinde incelenen Revizyon İmar Plan Kararlarının, İmar Komisyonunda çözüme kavuşturulduğu görülmektedir. Öyle ki revizyon işlemi ile birlikte binalı ya da binasız tüm parsellerin, parselasyon işlemine tabii tutulduğu durumu göz önüne alındığında İmar Komisyon Kararlarının etkinliği açık bir şekilde ortaya çıkmaktadır.

3.2. Yer Değiştirme İşlemlerine Karşı Açılan Davalarda Yargı Kararları

Tüm Türkiye'de 3194 sayılı İmar Kanunu'nun büyük ölçüde yürürlüğe girdiği 9 Kasım 1985 tarihinden itibaren[1] 18'inci maddesi uygulamalarına karşı açılan ve Danıştay'a temyize götürülen dava sayısı 184'tür (Kazancı Hukuk, 2018). Bu davalardan yalnızca 3 tanesi Edirne Belediyesi tarafından alınan imar kararlarına karşı açılmış davalardır. Her ne kadar temyize götürülen davalar tez çalışmasının inceleme dönemi olan 2007 – 2017 yılları arasında açılmamış olsa da toplamda yalnızca üç işleme karşı temyize gidilmiş olması, uyuşmazlıkların komisyon kararına itiraz, meclis kararına itiraz veya idari yargının ilk kademesinde dava açılması gibi alt yollarla çözüldüğünü gösterdiğinden önem kazanmaktadır. Bölge İdare Mahkemesi'nde açılan davalar için Ek 1'de revizyon uygulamaları dışında da bilgiler istenmiş; ancak, Edirne Belediyesi Ek 2 ve Ek 3'teki cevabî yazılarda aleyhlerinde açılan davaların ilgili yazılarda öne sürülen nedenlerden dolayı paylaşılamayacağı bilgisini aktarmıştır. Bu konuda da, Edirne Barosuna kayıtlı ve ilgili alanda çalışan avukatlarla görüşme yapılmış ve iki davaya ulaşılarak davalar hakkında bilgiye özet olarak bu bölümde yer verilmiştir.

Hem Danıştay'da açılan temyiz davalarına hem de avukatlar aracılığıyla ulaşılabilen Edirne Bölge İdare Mahkemesinde açılan davalar ilişkin ayrıntılı özet bilgiler aşağıda yer almaktadır.

3.3. Edirne Belediyesine Karşı Açılan Eski Tarihli Benzer Davalar

Bu kısımda verilen dava örnekleri Tez çalışması kapsamında incelenen dönemleri ilgilendirmemekle birlikte 18. madde uygulaması doğrultusunda verilen Danıştay kararlarını göstermekte olduğundan çalışmaya dâhil edilmiştir.

[1] Kanun 3 Mayıs 1985'te onaylanıp 9 Mayıs 1985'te Resmi Gazetede yayımlanmış olup, "yürütme" başlıklı 49'uncu maddesi Kanunun 43/b, c, d, e; 46; 47 ve 48 inci maddeleri ile geçici 7'nci maddesinin
yayımı tarihinde; diğer maddelerinin, yayımını takiben 6 ay sonra yürürlüğe gireceğini hükmetmiştir.

3.3.1. Örnek 1: Danıştay 6.Daire 11.3.1992 Tarih 1991/1083 Esas ve 1992/981 Sayılı Karar

T.C. Danıştay 6. Dairesine taşınan davaya ilişkin dava konusu, tarafları ve alınan kararı şu şekildedir; İstanbul Üniversitesine ait taşınmaz üzerinde, yine kendilerine ait terapi merkezlerinin bulunmasına rağmen, imar kanunun 18. maddesi doğrultusunda düzenleme yoluna gidilerek hazine ile hisseli bir hale getirilmesine ilişkin işlemin iptal edilmesi amacıyla dava yoluna gidilmiştir.

T.C. Danıştay 6. Dairesinin öncesinde konunun intikal ettiği idare Edirne İdare Mahkemesi aracılığıyla yaptırılan keşif ve bilirkişi raporu göstermiştir ki; İstanbul Üniversitesine ait olan taşınmaz ile belediyeden kiralanarak üzerinde inşa etmiş olduğu yazlık barakalar ile denize açılan yol arasında kalan yola çıkma yapılmıştır. 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi dışına çıkılarak gerçekleştirilen bu işlem neticesinde şehir planlamasının dışına çıkıldığı, sağlıksız ve kötü bir yerleşimin söz konusu olduğu tespit edilmiştir. İstanbul Üniversitesinin 133 ada, 79 parselde bulunan tarlası imar revizyonu yapılarak 100 ada, 1 parsele taşınmış ve arsa vasfı kazandırılmıştır. Bu işlem sonrasında yola çıkması olan söz konusu parsel üzerinden düzenleme ortaklık payı kesilmemiş, tamamını İstanbul üniversitesi kullanmaktadır. Bu kullanımda dolayı hazine ile parsel üzerinde hak sahibi olduğu belirtilmiştir.

İşlem neticesinde Danıştay bilirkişi raporunun ve iki ayrı parsel üzerinden değerlendirme yaparak hazine ile İstanbul Üniversitesini şuyulandıran Edirne İdare Mahkemesinin kararının yanlış olduğu kanısına varılmış ve temyize konu kararın bozulması yönünde karar verilmiştir.

Değerlendirme: Davanın konusu ve dava tarafları incelendiğinde, alınan kararın uygulama açısından yanlış olduğu tespit edilmiştir. Yer değiştirme işleminde planlama ilkelerinin göz ardı edilerek imar revizyonlarının gerçekleştirilmesi, dava konusu olmuş örnek olay neticesinde mağduriyetlerin oluşmasına neden olmuştur. Davanın tarafları bakımından İstanbul Üniversitesinin söz konusu parsel üzerinde yapmış olduğu yatırımlar dava sonucu ile paralel olarak yıkılma tehlikesi altında

bulunurken, hazineye yani kamuya ait olan arazinin elden çıkma durumu söz konudur.

3.3.2. Örnek 2: Danıştay 6.Daire 21.12.1992 Tarih 1991/772 Esas ve 1992/5030 Sayılı Karar

T.C. Danıştay 6. Dairesine taşınan, Edirne İdare Mahkemesinin almış olduğu karara ilişkin iptal istemi şu şekildedir; Davacının 230 ada, 22 parsel üzerinde hissedarı olduğu taşınmazın, 3194 sayılı imar kanunun 18. maddesi gereğince belediye meclisi tarafından onaylanan ve belediye encümeni tarafından askıya çıkarılan ıslah imar planlaması ile davacının maliki olduğu parselin planlama ve uygulama neticesinde yer değiştirmesi üzerine gerçekleşmiştir. Davacının üzerinde inşa halinde yapısı olmasına rağmen 1108 ada, 7 parsel sayılı taşınmazının planlama işlemi ile birlikte yeri değiştirilerek 1107 ada, 1 parsel sayısı ile başka bir yere kaydırılmıştır. Bu işlem sonrasında davacının taşınmazı bir başka kişiye devredilmiştir. Davacı üzerinde inşa halinde yapısı bulunan ve daha önce sahibi olduğu taşınmazın tarafına geri iade edilmesi hususunda Edirne İdare Mahkemesine dava açmış, bu dava neticesinde sonuç lehine olmuştur. Bu sonuca ilişkin olarak belediye temyize gitme kararı almış ve T.C. Danıştay 6. Dairesine başvuruda bulunmuştur.

T.C. Danıştay 6. Dairesi, Edirne İdare Mahkemesinin almış olduğu karara ilişkin olarak, mahkemenin vermiş olduğu kararı aynen onamış ve kararın bozulmasını yerinde görmemiştir.

Değerlendirme: Açıkça görülmektedir ki planlama kararı ile birlikte oluşturulan yeni parseller ve bu parsellerin mal sahiplerine dağılımı doğru şekilde gerçekleştirilememiştir. 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesinde de belirtildiği üzere, parselleme işlemini takiben yer değiştirme işlemleri söz konusu olduğunda bu değişiklik eski taşınmazın mümkünse aynı yerinden, şayet mümkün değilse en yakın yerden verilmesi gerekmektedir. Ancak burada görülmektedir ki; yer değiştirme işlemi üzerinde inşa halinde yapı bulunmasına rağmen kanunda belirtildiği şekilde gerçekleştirilmemiş ve uygulama noktasında mal sahibi açısından olumsuz bir etki yaratmıştır.

3.3.3. Örnek 3: Danıştay 6.Daire 3.11.2003 Tarih 2002/2922 Esas ve 2003/5324 Sayılı Karar

T.C. Danıştay 6. Dairesine intikal eden iptal işlemine ilişkin olarak, Edirne mahkemesine açılan dava konusu şu şekildedir; 125 ada 57 ve 114 parsel sayılı taşınmazların deniz kıyısına 50 metreden daha yakın olması ve bu alanda yapılan parselasyon işlemi ile birlikte söz konusu parsellerin yeşil alan olarak gösterilmesinden dolayı bu parseller kıyıya uzak bir alana taşınmıştır. Ancak bu yer değiştirme işlemi göz önüne alındığında, kıyı şeridinin kuzeyinde yer alan parsellerde aynı yerinden parsel verilmesi söz konusu olurken söz konusu parseller kıyıya uzak bir noktaya taşınmıştır. Yapılan bu işlemin hakkaniyet ilkelerine uymadığı görülmüş ve belediye encümeninin kararına ilişkin olarak Edirne İdare mahkemesine kararın iptaline ilişkin dava açılmıştır. Edirne İdare Mahkemesinin iptal kararını onaması neticesinde davalı idare vekili temyiz yoluna gitmiştir. T.C. Danıştay 6. Dairesi, yapılan inceleme doğrultusunda Edirne İdare Mahkemesinin almış olduğu kararın iptaline karar vermiştir.

Değerlendirme: Danıştay'ın yapmış olduğu inceleme neticesinde belediye encümeninin işleminde yasal olmayan herhangi bir duruma rastlanmadığı görülmüştür. 3621 sayılı Kıyı Kanununa göre kıyı şeridine 50 metreden daha yakın yerlere parselasyon işleminin yapılması mümkün olmamaktadır. Bu nedenle Danıştay, İdare mahkemesinin kararını davacı aleyhine bozmaktadır. Ancak kıyı şeridinin kuzeyinde bulunan alanlarda yapılan parselasyon işlemleri sonucunda taşınmaz sahiplerine aynı yerden parseller verilmesi ve kıyı şeridine olan 50 metrelik mesafe göz ardı edilir, hakkaniyet açısından vurgulanması gereken bir diğer nokta olarak görülmektedir.

3.4. Edirne Belediyesine Karşı Açılan Dava Örnekleri

Edirne Belediyesine karşı açılmış olan yakın tarihli davaların incelenmesi, Tez içeriğini desteklemesi açısından paylaşılmıştır.

3.4.1. Örnek 4: Edirne Bölge İdare Mahkemesi 2009/313 Esas ve 2009/780 Sayılı Dava

Edirne İdare Mahkemesine açılmış olan dava, davacılara ait 3195 ada 16 parsel üzerinde Edirne Belediyesi'nin 3194 sayılı imar kanunun 18. maddesi gereğince yapmış olduğu düzenlemeye ilişkindir. Taşınmaz sahipleri, Edirne İdare Mahkemesine Edirne Belediye Encümeninin 29.03.2017 tarihli ve 2007/830 sayılı kararının iptal edilmesi yönünde başvurmuştur. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri" başlıklı 18. Maddesinde, kısaca düzenlemeye tabi tutulan alanlarda yeşil alan, otopark, cami, eğitim tesisi, sağlık tesisi vb. alanlara ayrılacak yerlerin "Düzenleme Ortaklık Payı" adı altında %40'ı geçmeyecek şekilde tüm parsellerden kesinti yapılarak oluşturulması gerektiğini belirtmektedir. Buna ek olarak yapılan kesintilerin yanı sıra düzenleme ile oluşturulacak parsellerin kesinti yapıldıktan sonra mümkünse aynı yerinden, mümkün değil ise yakınındaki bir yerden tahsis edilmesi konusunda hüküm getirmektedir. Ayrıca bu parsellerin tam ve hissesiz bir imar parseline denk getirilmesi yönünde hüküm kılmaktadır. Tüm bunlar göz önüne alındığında, Edirne Belediyesinin yapmış olduğu düzenleme ile davacılara ait olan söz konusu parselin 5 ayrı parçaya bölündüğü, bu parsellerin yerinden verilmediği ve son olarak bu parsellerden bir tanesinin eğitim alanı kampüsüne hisselendirdiği görülmektedir. Söz konusu işlem üzerine, Edirne Belediyesi Encümen kararına ilişkin açılmış olan davada bilirkişi yerinde inceleme yaparak Belediyenin yapmış olduğu uygulamanın yerinde olmadığı raporunu İdare Mahkemesine iletmiştir.

Tüm bu veriler ışığında, Edirne İdare Mahkemesi yapılan düzenlemenin planlama ve uygulama esaslarına uygun olmadığı belirterek, düzenlemenin iptali yönünde karar almıştır.

3.4.2. Örnek 5: Danıştay 6.Daire 2009/11217 Esas ve 2011/2255 Sayılı Karar

Edirne İdare Mahkemesinin E:2009/313, K:2009/780 sayılı kararına ilişkin olarak, Edirne Belediyesi vekili temyiz yoluna giderek Edirne İdare Mahkemesinin kararının bozulması yönünde Danıştay 6. Dairesine başvuruda bulunmuştur. Dava

içeriği itibari ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi doğrultusunda yapılan düzenlemenin plan ve uygulama esaslarına uymadığı ve Edirne Belediyesi Encümen kararının bozulması yönündeki talebin yerinde olduğu Edirne İdare Mahkemesi tarafından saptanmıştır. Danıştay 6. Dairesine temyize gelen bu dava konusunun idari yargılama Usul Kanundaki bozma nedenlerinden hiçbirini taşımadığı Danıştay 6. Dairesi tarafından belirtilmiştir. Bu sonuç ile birlikte Edirne İdare Mahkemesinin verdiği kararın onanmasına Danıştay 6. Dairesi tarafından karar verilmiştir.

3.5. Tespitler

Edirne Belediyesinin 2007 yılı ilâ 2017 yılları arası revizyon imar planı uygulamalarının incelendiği bu tez çalışmasında Belediye ile kişi veya kurumlar arasında ortaya çıkan uyuşmazlıklara çözüm getirilebilmesi amaçlanmıştır. Edirne Belediyesi'ne yazılı ve resmi yollardan başvuru yapılmış olmasına rağmen geç ve olumsuz yanıt alındığından, 2013 yılı öncesi imar komisyonu veya belediye meclis kararlarına ulaşılamamıştır. Bu konuda Edirne Belediyesinin bilgi paylaşımında bulunduğunu söyleyebilmek çok olası değildir. 2013 ilâ 2017 yılları arasındaki revizyon imar planlarına ise Edirne Belediyesinin internet sitesinden ulaşılarak bunlar üzerinde ayrıntılı tarama yapılmıştır. Bu doğrultuda, Edirne Belediyesinin, revizyon imar planı hazırlanmasına yönelik 8 adet karar alınmış iken, yapılan itirazlara ilişkin toplamda 7 adet İmar Komisyonu Kararı ve 1 adet Belediye Meclis Kararı'nın tez çalışması kapsamında olduğu belirlenerek bu kararlar üzerinde inceleme yapılmıştır. Ancak, bu işlemlerden kaç gayrimenkul sahibinin etkilendiği bilgisi edinilememiş; yalnızca bu kararlara karşı yapılan itirazlar değerlendirilebilmiştir.

Yapılan literatür taraması, Edirne Belediyesinin imar uygulamaları ve bunlardan yer değiştirme işlemine neden olanlar ile bu yer değiştirme işlemlerine karşı açılan davalar incelendiğinde bazı tespitlere ulaşılmıştır. Öncelikle, Edirne Belediyesinin aldığı imar kararları ve bu kararlar doğrultusunda gerçekleştirdiği imar uygulamalarının sayısı beklendiği kadar çok değildir. Edirne Belediyesinin gerçekleştirdiği imar uygulamalarından yer değiştirme işlemine neden olanlara karşı açılan birkaç adet dava olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle, çalışmada ortaya atılan tez doğrulanamamıştır. Edirne Belediyesinin yer değiştirme işlemleri kapsamındaki

uygulamalarının idare ve yer değiştirme işleminden etkilenen taraf açısından önemli sayıda uyuşmazlık çıktığı söylenemez. Ortaya çıkan ve yargıya intikal eden yer değiştirme işlemlerine ilişkin uyuşmazlıklarda ise kararlar Edirne Belediyesi aleyhine alınmıştır.

Gayrimenkul sahiplerinin 18'inci madde uygulaması sonucunda revizyon imar planı kararı dolayısı ile yapmış oldukları itirazlar önemli bir husus iken, planlama işlemlerinin sadece memnuniyet odaklı olmaması ayrı bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır.

3.6. Sonuç ve Öneriler

Öncelikli olarak göz ardı edilmesi olası kullanılabilir ve sürdürülebilir bir planlamanın üzerinde durulması gerekli bir konudur. Yapılan düzenlemelere ilişkin alınacak yargı kararları ve çıkarılacak kanunların öncelikli hedefi belirlenmelidir. Düzenli şehirleşmenin anahtarı durumunda olan imar planları kamu ile gerçek ve/veya tüzel kişiler arasındaki uyum noktasında birleşmeli, geleceğe yönelik şehirleşmenin adımını kalitesi yüksek yaşam koşulları çerçevesinde atmalıdır. Belediye veya imar planı yapımında yetkiye sahip diğer idareler, alacakları karardan etkilenecek gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyet haklarını zedelemeyecek veya karşılığını etkili bir biçimde verecek şekilde düzenlemeler yapmalıdır.

İmar planlarının mülkiyet hakkı ile doğrudan bağlantılı olması, imar planında yapılacak değişiklerin büyük önem arz etmesine neden olmaktadır. Kural olarak imar planlarının değiştirilmesi mümkün değildir. Ancak yapılmakta olan tüm idari işlerin sonucunda olduğu üzere, imar planlarının da öncelikli hedefi kamu yararı ilkesidir. Bu nedenledir ki imar planlarının değiştirilmesi mevzuat çerçevesinde çok sıkı şartlara bağlanmıştır. Her ne kadar mülkiyet hakkı Anayasamızda yer alsa da kamu yararı ilkesinin önemi etkin bir şekilde kullanılmalıdır. Öncelikli olarak kamu yararı gözetilerek yapılacak olan düzenlemeler optimum fayda konusunda mülkiyet hakkı ile buluşmalıdır. Böylelikle belediyelerin işlem doğrultusunda yapmış olduğu uygulamaların daha güvenilir ve kabul edilebilir nitelikle olacağı açıktır.

Bunun yanı sıra, yabancı literatürde yerleşmiş bir kavram olan imar hakkı transferi ve eşdeğerlik ilkelerinin Türkiye'deki imar uygulamalarında esas alınması,

olası itirazları azaltabilecektir. ABD başta olmak üzere gelişmiş ülkelerde rastlanan imar hakkı transferinin menkul kıymetleştirilmesi gibi uygulamalar Türkiye'deki uygulanabilirliği açısından uzak bir olasılık olarak görülse de mülkiyet hakkının türev araçlarla ikincil piyasasının oluşturulması bakımından piyasa temelli etkin bir çözüm olarak addedilebilir. Menkul kıymetleştirilmiş mülkiyet hakkı ve hak farklarının bu şekilde ikincil piyasada alınıp satılması imar uygulamalarında uyuşmazlık yaşanma olasılığını da azaltıcı etkiye sahip olabilir. Gayrimenkul sahipleri, idarenin imar uygulamasından olumsuz etkilenebileceğini düşünse dahi ikincil piyasada değeri arttığı zaman gelir elde edebileceği bir mülkiyet hakkına dayalı bir menkul kıymete sahip olmanın olumlu etkisiyle ilgili imar uygulamasına itiraz hakkını kullanmayabilecektir.

Bir kamu yararına dayalı olarak gerçekleştirilen ilave imar planı, revizyon imar planı veya yer değiştirme uygulamaları kamu, yani halkın bir kısmı veya tamamını etkileyebilecek olsa da imar planlarının yapımı veya uygulamasından sorumlu olan idarelerin kamuyu oluşturan bireylerin de en temel haklarından biri olan mülkiyet hakkına zarar vermeyecek uygulamaları yürürlüğe koymaları toplum veya başka bir ifadeyle toplam kamu yararını sağlayacaktır.

KAYNAKÇA

Akıllıoğlu, T. (2002). *Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi - Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi İçtüzüğü Başvuru Bilgileri.* Ankara: İmaj Yayınevi.

Aygün, D. (1998). İslam Hukukunda İstimlak. *Doktora Tezi*. Konya: Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

Aytaç, F. (1987). Kamulaştırma ve Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar. *Amme İdaresi Dergisi, 20*(2), 47-68.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı. (2005). Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü. *Planlama ve İmar Kanunu Tasarısı-Taslağı*.

Bilgen, P. (1996). *İdare Hukuku Dersleri - İdare Hukukuna Giriş.* İstanbul: Filiz Kitabevi.

Bozkurt, E. (2011). *İnsan Hakları Temel Metinler.* Ankara: Asil Yayın Dağıtım 2. Baskı.

Ceylan, Ç. (2005). İstanbul Metropoliten Alanında Kamulaştırma Yoluyla Elde Edilmiş Alanların Kullanım Biçimi: Avcılar İlçesi Örneklemi. *Yüksek Lisans Tezi*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü.

Chan, E. H., & Hou, J. (2015). Developing a framework to appraise the critical success factors of transfer development rights (TDRs) for built heritage conservation. *Habitat International*(46), 35-43. doi:http://dx.doi.org/10.1016/j.habitatint.2014.10.018

Chiodelli, F., & Moroni, S. (2016). Zoning-integrative and zoning-alternative transferable development rights: Compensation, equity, efficiency. *Land Use Policy*(52), 422-429. doi:https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.01.006

Çelik, K. (2006). *PLANLAMA VE İMAR KANUNU UYGULAMASI ARZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ.* ANKARA.

Çevre Bakanlığı. (2001, 03 17). PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİK. *RG-17/3/2001-24345*. Ankara: Çevre Bakanlığı.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2012, 23 03). Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik. *Resmi Gazete*. Ankara.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2017). *Islah İmar Planı.* www.csb.gov.tr: https://www.csb.gov.tr/turkce/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=mevzuat&Id=334 adresinden alındı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2017, 05 17). Mekansal Planlama Yapım Yönetmeliği. *Resmi Gazete*.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2017). *Plan Türleri.* www.csb.gov.tr: http://www.csb.gov.tr/iller/dosyalar/dosya/il_webmenu11826.pdf adresinden alındı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. (2017, 06 15). *Tairhçemiz.* www.csb.gov.tr: https://www.csb.gov.tr/turkce/index.php?Sayfa=sayfa&Tur=webmenu&Id=15 adresinden alındı

Çubuk, M. (1999). *İMAR MEVZUATINDAN ŞEHİRCİLİK MEVZUATINA-TÜRK ŞEHİRCİLİĞİNE SİSTEMATİK BİR YAKLAŞIM DENEMESİ.* İstanbul: Mimar Sinan Üniversitesi.

Danıştay. (1993-2002). Danıştay 6. Daire (27.10.1993, E.1992/4472, K.1993/4498; 03.03.1997, E.1996/3408, K.1997/1148; 26.11.1997, E.1996/6035,

K.1997/5336; 28.11.2002, E.2001/4035, K.2002/5721); Yargıtay HGK 17.01.1990, E.1989/16-620, K.1990/6 sayılı kararları. *Danıştay 6. Daire*.

Dündar, S. (2010). Yüksek Lisans Tezi. *İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme*. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi.

Edirne Belediyesi. (2013). *2013 Meclis Karar Özetleri*. Haziran 30, 2018 tarihinde www.edirne.bel.tr: http://www.edirne.bel.tr/images/2016mecliskararlar%C4%B1/2013_MECL%C4%B0S_KARAR_%C3%96ZETLER%C4%B0.pdf adresinden alındı

Edirne Belediyesi. (2014). *2014 Meclis Karar Özetleri*. Haziran 30, 2018 tarihinde www.edirne.bel.tr: http://www.edirne.bel.tr/images/2016mecliskararlar%C4%B1/2014y%C4%B1l%C4%B1mecliskarar%C3%B6zetleri.pdf adresinden alındı

Edirne Belediyesi. (2014b). *2014 Meclis Karar Özetleri*. Haziran 30, 2018 tarihinde ww.edirne.bel.tr: http://www.edirne.bel.tr/images/2016mecliskararlar%C4%B1/2014y%C4%B1l%C4%B1mecliskarar%C3%B6zetleri.pdf adresinden alındı

Edirne Belediyesi. (2016). *2016 İmar Komisyonu Kararları*. Haziran 30, 2018 tarihinde www.edirne.bel.tr: http://www.edirne.bel.tr/images/KOM%C4%B0SYONlar/2016%20t%C3%BCm%20imar%20komusyonu%20kararlar%C4%B1%20yeni.pdf adresinden alındı

Edirne Belediyesi. (2016). *2016 İmar Komisyonu Kararları*. Haziran 30, 2018 tarihinde www.edirne.bel.tr: http://www.edirne.bel.tr/images/KOM%C4%B0SYONlar/2016%20t%C3%BCm%20imar%20komusyonu%20kararlar%C4%B1%20yeni.pdf adresinden alındı

Edirne Belediyesi. (2017). *2017 İmar Komisyonu Kararları*. Haziran 30, 2018 tarihinde www.edirne.bel.tr: http://www.edirne.bel.tr/images/KOM%C4%B0SYONlar/nisan%20ask%C4%B1%20komisyon.pdf adresinden alındı

Edirne Belediyesi. (2017a). *2017 İmar Komisyonu Kararları*. Haziran 30, 2018 tarihinde www.edirne.bel.tr: http://www.edirne.bel.tr/images/KOM%C4%B0SYONlar/eyl%C3%BCl%20komisyon.pdf adresinden alındı

Edirne Belediyesi. (2017b). *2017 İmar Komisyonu Kararları*. Haziran 30, 2018 tarihinde www.edirne.bel.tr: http://www.edirne.bel.tr/images/72.pdf adresinden alındı

Edirne Belediyesi. (2017ç). *2017 İmar Komisyonu Kararları*. Haziran 30, 2018 tarihinde www.edirne.bel.tr: http://www.edirne.bel.tr/images/KOM%C4%B0SYONlar/imarkomisyonkararlar%C4%B12017kas%C4%B1m.pdf adresinden alındı

Edirne Belediyesi. (2018). *2018 İmar Komisyonu Kararları*. Haziran 30, 2018 tarihinde www.edirne.bel.tr: http://www.edirne.bel.tr/images/KOM%C4%B0SYONlar/kom%20ask%C4%B1%20haziran.pdf adresinden alındı

Emektd. (2017, 06 13). *Emektd*. www.emektd.com.tr: http://www.emektd.com.tr/Images/Uploads/Files/2703130945_imaretkinliklerininulkemizdekikisagecmisi.pdf adresinden alındı

Ercan, İ. (2000). Yargıtay Kararlarında Oluşan Son Eğilimlerle Kamulaştırma, Acele İşlerde El Koyma, Acele Kamulaştırma. *Doktora Tezi*. İstanbul: TC. İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı.

Eren, F. (2011). *Mülkiyet Hukuku.* Ankara: Yetkin Yayınevi.

Ergen, C. (2018, Kasım 16). *İmar Uygulamalarında Aynı Yerden Parsel Verilmesi Sorunu*. İdare Hukuku: http://www.idarehukuku.net/makale/Imar-Uygulamalarinda-Ayni-Yerden-Parsel-Verilmesi-Sorunu.html adresinden alındı

Ersoy, M. (2006). İmar Mevzuatımızda Planlama Kademeleri ve Üst Ölçek Planlama Sorunu., (s. 218).

Ertaş, Ş. (2015). *Eşya Hukuku.* İzmir: Barış Yayınları.

Gökce, D., & Salalı, V. (2014). Kentsel Dönüşümde "Eşdeğerlik" İlkesinin Önemi. *Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi, 18*(1), 55-65.

Göze, A. (2013). *Siyasal Düşünceler ve Yönetimler.* İstanbul: Beta Yayınevi.

Gözler, K. (2010). *Hukukun Temel Kavramları.* Busa: Ekin Kitabevi.

Güriz, A. (2009). *Hukuk Başlangıcı.* Ankara: Siyasal Kitabevi.

Hasgür, İ. (1997). Türk ve Alman Hukukunda Kamu Yararı Kavramı. *Doktora Tezi*. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.

İdare Hukuku. (2018). *İmar Planlarının Yapılmasında Ve Değiştirilmesinde Uyulacak Hususlar*. www.idarehukuku.net: http://www.idarehukuku.net/makale/Imar-Planlarinin-Yapilmasinda-Ve-Degistirilmesinde-Uyulacak-Hususlar.html adresinden alındı

İznik Belediyesi. (2017). *İZNİK SURDIŞI YERLEŞİM BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN AÇIKLAMA RAPORU.* İZNİK: İZNİK BELEDİYESİ.

Kara, S. (2015). Danıştay Kararları Işığında İmar Planı Değişikliği. *Dokora Tezi*. İstabul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı.

Kazancı Hukuk. (2018, Temmuz 30). *"3194" ve "18.madde" terimleri*. Danıştay Kararları Arama Motoru: http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm adresinden alındı

Keleş, R. (1993). *Kentleşme Politikası.* Ankara: İmge Yayınevi.

Keleş, R., & Mengi, A. (2014). *İmar Hukukuna Giriş.* Ankara: İmge Kitabevi.

Keleş, Ruşen. (1989). *Kentleşme ve Kamu Yararı, Kent ve Siyaset Üzerine Yazılar.* İstanbul: IULE EMME.

Koçak, H. (2017). *Parselasyonun İptali ve Geri Dönüşüm.* Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası: http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/fe30b928ba9575b_ek.pdf adresinden alındı

Koçak, H. (tarih yok). *Parselasyonun İptali ve Geri Dönüşüm.*

Köktürk, E., & Köktürk, E. (2007). Arsa Düzenlemelerinin Hukuki Dayanağı. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*(70), 260-283.

Linkous, E. R. (2016). Transfer of development rights in theory and practice: The restructuring of TDR to incentivize development. *Land USe Policy*(51), 162-171. doi:https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2015.10.031

MEB. (2011). *İMAR PLANI UYGULAMALARI.* ANKARA: T.C. Milli eğitim Bakanlığı.

Meşhur, M. Ç. (2008). Arazi ve Arsa Düzenlemesi (18. Madde Uygulaması) Sürecinin Kentsel Mekân Oluşumu Açısından İrdelenmesi. *METU JFA Dergisi*, 21-38.

mevzuat.basbakanlik.gov.tr. (2017). *Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği*. Mevzuat Bilgi Sistemi: http://mevzuat.basbakanlik.gov.tr/Metin.Aspx?MevzuatKod=7.5.21092&MevzuatIliski=0&sourceXmlSearch=2634 adresinden alındı

Özay, İ. (2002). *Günışığında Yönetim.* İstanbul: Alfa Yayınları.

Özçağlar, A. (2006). COĞRAFYAYA GİRİŞ-Sistematik Kavramlar Yöntemler. A. ÖZÇAĞLAR içinde, *COĞRAFYAYA GİRİŞ* (s. 212). Ankara: Hilmi Usta Matbaacılık.

Özkaya, E. (1997). *İmar Kanunu Şerhi ve Mevzuatı.* Ankara: Seçkin Yayınevi.

Resmi Gazete. (1954, Mart 19). İnsan Hakları Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme'ye Ek Protokol. *8662 Sayılı Resmi Gazete, Madde 1*.

Resmi Gazete. (2017, Aralık). *Anayasa Mahkemesi'nin 1990/7 Numaralı ve 21.06.1990 Tarihli Kararı*. Resmi Gazete: www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2000/06/20000629.htm adresinden alındı

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı. (2009, 08 22). ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ. *Resmi Gazete(27327).*

TBMM. (2018, Aralık 7). *www.tbmm.gov.tr*.

Tekel, A. (2011). İMAR MEVZUATININ TANIMLADIĞI PLAN KADEMELERİ, YETKİLİ KURUMLAR, YETKİ UYUŞMAZLIKLARI VE NEDENLERİ ÜZERİNE. *3. Kentsel Altyapı Ulusal Sempozyumu*, (s. 2). Eskişehir.

Tekeli, İ. (2001). *MODERNİTE AŞILIRKEN KENT PLANLAMASI.* Ankara: İmge Yayınevi.

Tekeli, İlhan. (1988). Mülkiyet Kurumu, Kamu Yararı Kavramı ve İmar Planları Üzerine, Planlama. *TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını*, 10.

TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası. (2017). Kentsel Dönüşümde Alternatif Bir Yöntem: İmar Hakkı Transferi. *16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı.* Ankara.

Türk Dil Kurumu. (2017, 06 01). http://www.tdk.gov.tr/: http://www.tdk.gov.tr/index.php?option=com_gts&arama=gts&guid=TDK.GTS.5a25b7bae70312.70788894 adresinden alındı

Türk, Ş. Ş., & Ünal, Y. (2003, Mart). Arazi ve Arsa Düenlemesi Metoduna İlişkin Olumsuz Önyargı. *İTÜ Dergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 111-118.

Ünal, E., Duyguluer, F., & Bolat, Z. E. (1998). *İmar Terimleri.* Ankara: Yorum Matbaası.

Üstündağ, Ö., & Şengün, M. T. (2011). TÜRK İMAR MEVZUATINDAKİ PLAN TÜRLERİ VE FİZİKİ PLANLAMA-COĞRAFYA İLİŞKİSİ ÜZERİNE GENEL BİR DEĞERLENDİRME. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 1-25.

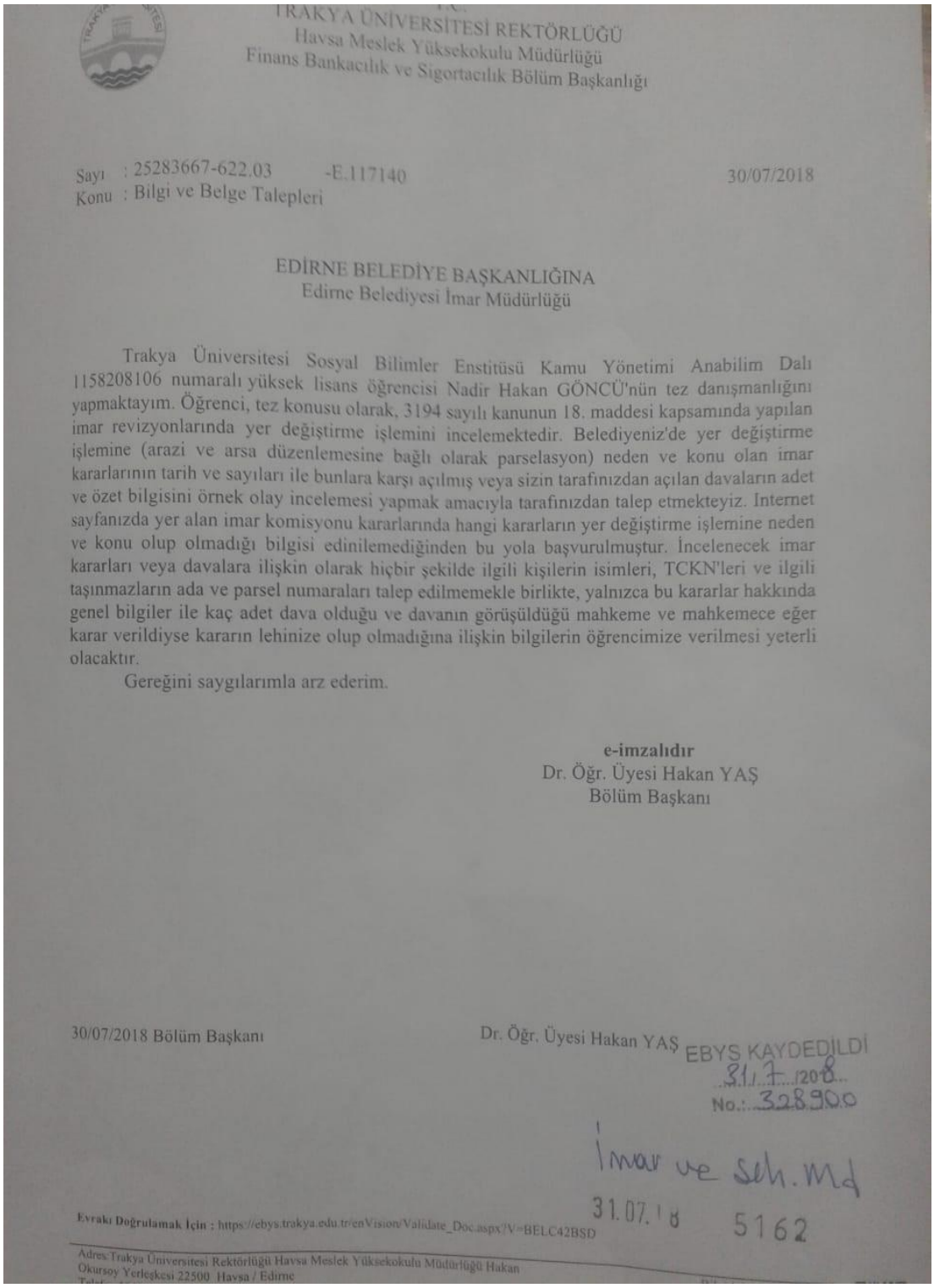
www.idarehukuku.net. (2017, Ekim). İdare Hukuku: http://www.idarehukuku.net/makale/Imar-Uygulamalarinda-Ayni-Yerden-Parsel-Verilmesi-Sorunu.html adresinden alındı

Yıldız, N. (1977). Arsa Düzenlemesi, Profesörlük Takdim Tezi. *İDMMA*. İstanbul.

Yılmaz, A., & Demir, H. (2017, Mayıs 3-6). İmar Uygulamasında (3194/18) Değer Esası, Maliyet Karşılama ve Değer Kazanımı. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*. İstanbul.

EKLER

Ek 1: 30.07.2018 Tarih ve 117140 Sayılı Edirne Belediyesi'ne Elektronik İmzalı Başvuru Yazısı



T.C.
TRAKYA ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ
Havsa Meslek Yüksekokulu Müdürlüğü
Finans Bankacılık ve Sigortacılık Bölüm Başkanlığı

Sayı : 25283667-622.03 -E.117140 30/07/2018
Konu : Bilgi ve Belge Talepleri

EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Edirne Belediyesi İmar Müdürlüğü

Trakya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi Anabilim Dalı 1158208106 numaralı yüksek lisans öğrencisi Nadir Hakan GÖNCÜ'nün tez danışmanlığını yapmaktayım. Öğrenci, tez konusu olarak, 3194 sayılı kanunun 18. maddesi kapsamında yapılan imar revizyonlarında yer değiştirme işlemini incelemektedir. Belediyeniz'de yer değiştirme işlemine (arazi ve arsa düzenlemesine bağlı olarak parselasyon) neden ve konu olan imar kararlarının tarih ve sayıları ile bunlara karşı açılmış veya sizin tarafınızdan açılan davaların adet ve özet bilgisini örnek olay incelemesi yapmak amacıyla tarafınızdan talep etmekteyiz. Internet sayfanızda yer alan imar komisyonu kararlarında hangi kararların yer değiştirme işlemine neden ve konu olup olmadığı bilgisi edinilemediğinden bu yola başvurulmuştur. İncelenecek imar kararları veya davalara ilişkin olarak hiçbir şekilde ilgili kişilerin isimleri, TCKN'leri ve ilgili taşınmazların ada ve parsel numaraları talep edilmemekle birlikte, yalnızca bu kararlar hakkında genel bilgiler ile kaç adet dava olduğu ve davanın görüşüldüğü mahkeme ve mahkemece eğer karar verildiyse kararın lehinize olup olmadığına ilişkin bilgilerin öğrencimize verilmesi yeterli olacaktır.

Gereğini saygılarımla arz ederim.

e-imzalıdır
Dr. Öğr. Üyesi Hakan YAŞ
Bölüm Başkanı

30/07/2018 Bölüm Başkanı

Dr. Öğr. Üyesi Hakan YAŞ

EBYS KAYDEDİLDİ
31.7.2018
No.: 328900

İmar ve Seh. Md
31.07.18 5162

Evrakı Doğrulamak İçin : https://ebys.trakya.edu.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?V=BELC42BSD

Adres:Trakya Üniversitesi Rektörlüğü Havsa Meslek Yüksekokulu Müdürlüğü Hakan Okursoy Yerleşkesi 22500 Havsa / Edirne

Ek 2: Edirne Belediyesi'nin 13.08.2018 Tarih ve 333521 Sayılı Cevabî Yazısı

T.C.
EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Hukuk İşleri Müdürlüğü

Sayı : 21276046-641-E.333521 13.08.2018
Konu : Dava Dosyası Takip İşlemleri

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: 02/08/2018 tarihli ve 622.03-E.330485 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazıya, Trakya Üniversitesi Rektörlüğü Havsa Meslek Yüksekokulu Müdürlüğü Finans Bankacılık ve Sigortacılık Bölüm Başkanlığı'nın 30/07/2018 tarihli ve 117140 sayılı yazısı eklenerek 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması sonucu açılan davaların adet ve özetlerinin talep edildiği belirtilmiş olup, buna ilişkin bilgi ve belgelerin verilmesi konusu Müdürlüğümüzden istenilmiştir.

Müdürlüğümüzdeki dosya kayıt sistemine göre, **"3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması sonucu açılan davalar"** olarak kayıt yapılmadığından, bu konuya ilişkin ancak dosyadaki davacı / davalı taraf ismi veya mahkeme esas numarası olarak aranıp listelenmesi söz konusu olduğundan, bu konuda istenilen bilgi ve belge gönderilememiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

İbrahim DOĞAN
Hukuk İşleri Müdür V.
**Elektronik İmzalanmıştır.*

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir. Evrak teyidi http://ebys.edirne.bel.tr/ adresinden, 333521 doküman no. ve CC01A8C07DDC sorgulama kodu ya da sağdaki karekod ile yapılabilir.

Form No: F000001

Babademirtaş Mh. Mimar Sinan Cd. No:1 22100 Merkez / EDİRNE
Telefon: 0284 225 32 29 Faks.: 0284 212 09 07
e-posta: hukukmd@edirne.bel.tr internet adresi: www.edirne.bel.tr

Bilgi için:
Sevgül ÜKE

1 / 1

Ek 3: Edirne Belediyesi'nin 14.08.2018 Tarih ve 334154 Sayılı Cevabî Yazısı

T.C.
EDİRNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 43850340-622.03-E.334154 14.08.2018
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

TRAKYA ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ - HAVSA MESLEK YÜKSEKOKULU MÜDÜRLÜĞÜ
FİNANS BANKACILIK VE SİGORTACILIK BÖLÜM BAŞKANLIĞI

İlgi: 30/07/2018 tarihli ve 117140 sayılı yazınız.

İlgi yazıda bahsedilen 3194 sayılı kanunun 18. madde uygulaması sonucu açılan davaların adet ve özetleri talep edilmiş olup, talep edilen hususlar ile ilgili olarak 13.08.2018 tarih ve 333521 sayılı Hukuk İşleri Müdürlüğü yazısı ekte gönderilmiştir.
Bilgilerinize rica ederim.

Hakan İŞCAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı
*Elektronik İmzalanmıştır.

Ek: Üst Yazı

Bu evrakın 5070 Sayılı Kanun gereğince E-İMZA ile imzalandığı tasdik olunur.
14/08/2018
Umut KANTUR
İnşaat (Makine) Mühendisi

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir. Evrak teyidi http://ebys.edirne.bel.tr/ adresinden, 334154 doküman no. ve CC01A8C05533 sorgulama kodu ya da sağdaki karekod ile yapılabilir.

Form No: F000001
Babademirtaş Mh. Mimar Sinan Cd. No:1 22100 Merkez / EDİRNE
Telefon: 0284 213 91 40 dhl.127 Faks.: 0284 213 13 01
e-posta: imarmd@edirne.bel.tr internet adresi: www.edirne.bel.tr
Bilgi için:
Zeynep TOKAY

1 / 1