

**T. C.  
İNÖNÜ ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL MEKÂN PLANLAMASININ MÜLKİYET HAKKI  
ÜZERİNE ETKİLERİ: MALATYA KENT ÖRNEĞİ**

**DOKTORA TEZİ**

**Danışman  
Prof. Dr. Gökhan Tuncel**

**Hazırlayan  
Ayhan Akoğul**

**Malatya, 2020**

**T. C.  
İNÖNÜ ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**

**KENTSEL MEKÂN PLANLAMASININ MÜLKİYET HAKKI  
ÜZERİNE ETKİLERİ: MALATYA KENT ÖRNEĞİ**

**DOKTORA TEZİ**

**Ayhan Akoğul**

**Danışman  
Prof. Dr. Gökhan Tuncel**

**Malatya 2020**

## ONUR SÖZÜ

Doktora tezi olarak sunduğum “Kentsel Mekân Planlamasının Mülkiyet Hakkı Üzerine Etkileri: Malatya Kent Örneği” başlıklı bu çalışmanın bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın, tarafımdan yazıldığını, yararlandığım bütün eserlerin hem metin içinde hem de kaynakçada yöntemine uygun biçimde gösterilenlerden oluştuğunu belirtir, bunu onurumla doğrularım.

Ayhan Akoğul

## ÖNSÖZ

İnsanlık; ilkel toplum, feodal toplum, sanayi toplumu ve son olarak bilgi toplumu aşamalarından geçerek makinelerin yapay zekâ ile çalıştırılacağı endüstri 4.0 denilen döneme ulaşmıştır. Bu aşamalarda her toplum kendisine has düzenler oluşturmuştur. Sanayi toplumunda kentlere plansız programsız getirilen insanlar artık belli mekânsal planlar içine sokulmaya çalışılmaktadır. Sanayi devrimi ile insanların kitleler halinde kentlere yönelmesi, kentlerde çok hızlı bir mekânsal değişime neden olmuştur. Bu süreçte kent merkezleri dışa doğru açılmaya başlamıştır. Bu açılmanın kurallarının belirlenmemesi ve kente göç ile gelen insanların yeterli maddi imkânlarla sahip olmaması dolayısıyla kentsel mekânlar insanların rahat ve huzur içinde yaşayabilecekleri mekânlar olmaktan öte, sadece temel yaşama imkânlarını sağlayabilmek için tasarlanmış mekânlar olmaya başlamıştır. Bu şekilde plansız bir mekân oluşumu kentlilerin mülkiyet hakkını da etkilemiştir. Bir yandan kent merkezindeki insan sayısının artması ile kent topraklarının değeri artmış, diğer taraftan kentlilerin nefes aldıkları çevresel mekânlar tahrip edilmiştir. Bu anlamda kentlerin çehreleri tümünden değişmiştir.

Kentlerin insanlar için son dönemdeki en önemli etkilerinden birisi insanların kent toprakları üzerindeki mülkiyet hakkı dolayısıyla elde ettikleri gelirlerin artması veya azalmasıdır. Dolayısıyla kent artık sadece insanların yaşam ihtiyaçlarının karşılandığı mekân olmaktan öte topraklar üzerinde rant elde edilebilen mekânlar olmaya başlamıştır. Bu nedenle sermaye grupları kent toprakları üzerinde kent planlanırken aktif rol almakta ve kent topraklarının planlanması ile ortaya çıkan gelir artırımından faydalanmaktadır. Bu anlamda dünyanın pek çok yerinde olduğu gibi, Türkiye’de de kentsel rantın oluşum ve paylaşımında birçok sorun ortaya çıkmıştır.

2020 yılı, Mart ayı itibariyle, Anayasa Mahkemesine bireysel başvurularda ihlal kararlarında en ön sırayı 4482 başvuru ile %50,5 oranında adil yargılanma hakkından sonra, 2709 başvuru ile %30,5 ihlal oranı ile mülkiyet hakkı almaktadır (Anayasa Mahkemesi, 2020: 8). 2018 yılı istatistiklerinde 4.188 ihlal kararı ile %57,1 oranında adil yargılanma hakkından sonra; 2152 ihlal kararı ile %29,3 oranında mülkiyet hakkı ikinci sırada yer almaktadır. Makul sürede yargılanma hakkı hariç tutulursa 2152 ihlal kararı ve %43,50 oranı ile ihlal kararlarında ilk sırayı mülkiyet hakkı almaktadır

(Anayasa Mahkemesi, 2018: 10-12). Dolayısıyla bireysel başvuruda bu kadar fazla ihlal kararının olması bu hakta meydana gelen hukuka aykırılıkların çokluğunu göstermektedir. Mülkiyet haklarına en fazla müdahale ise imar planları ile olmaktadır. Bu anlamda kentsel mekân planlaması ile mülkiyet hakkının ihlaline fazla rastlandığı sonucunu çıkarmak doğru bir yaklaşımdır.

Malatya kenti, 1980 yılından sonra, tüm Türkiye’de ki kentlerde olduğu gibi kente göç ile hızlı bir kentleşme sürecine girmiştir. Malatya, 12/11/2012 tarihinde çıkarılan 6360 sayılı yasayla büyükşehir belediye statüsünü almış olup, 30/03/2014 tarihinde yapılan yerel seçimlerle birlikte büyükşehir belediyesi olarak yerel halka hizmet sunmaya başlamıştır. Malatya kenti çevre illerden aldığı göçlerle nüfusu hızla büyüyen ve büyüme kapasitesi ile mekân planlamasının mülkiyet hakkını ciddi oranda etkilediği önemli kentlerden biridir. Bu anlamda bu çalışmada kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkına etkileri incelenecek olup özelde Malatya kentindeki etkiler, ayrıntılı olarak ta Yeşilyurt ilçesinin yeni gelişen bölgesi olan ve üst gelir gruplarının tercih ettiği yeni açılan Fahri Kayahan caddesi civarındaki mahallelerde yapılan anketle değerlendirilmiştir. Anket sonuçlarında genel olarak; kentsel mekân planlarından memnuniyetsizlik olduğu ve kentsel mekân planlaması ile mülkiyet hakkındaki değişimin adil olmadığı sonucu çıkarılmıştır. Bu çalışmada bana her türlü yardımlarını esirgemeyen tez danışmanım Prof. Dr. Gökhan Tuncel'e; tez çalışması sırasında desteklerini esirgemeyen tez izleme komitesi üyeleri Doç. Dr. Abdurrahim Fahimi Aydın ve Dr. Öğretim Üyesi Canan Emek İnan'a; doktora tezimin değerlendirilmesinde emeği geçen tez savunma jüri üyeleri Doç. Dr. Hayri Keser ve Doç. Dr. Vedat Yılmaz'a; bin bir zorlukla beni yetiştiren annem ve babama; çalışmayı yaptığım sırada ihmal etmek zorunda kaldığım eşime ve çocuklarıma teşekkür ederim.

## ÖZET

### **KENTSEL MEKÂN PLANLAMASININ MÜLKİYET HAKKI ÜZERİNE ETKİLERİ: MALATYA KENT ÖRNEĞİ**

Doktora Tezi

İnönü Üniversitesi

Sosyal Bilimler Enstitüsü

Aralık 2020

Danışman: Prof. Dr. Gökhan Tuncel

İnsanlığın gelişim macerası kentlerde ivme kazanmıştır. Kentlerin gelişim macerası ise insanların ekonomik faaliyetlerindeki gelişme ile farklı bir aşamaya geçmiştir. İnsanların ekonomik faaliyetleri ise insanların mülkiyet hakkına sahip olması, ihtiyaçlarını karşılama ve mülkiyetindeki mal varlığını artırma çabaları ile oluşmuş ve kentlerin gelişme ve mülkiyet hakkındaki ilerlemelere paralel bir şekilde ilerlemiştir. Dolayısıyla, kentlerdeki mekân planlamaları ile insanların ekonomik ilişkilerinde önemli değişiklikler ortaya çıkmıştır.

Kentlerde mekân planlamasının insanların yaşam alanlarını oluşturması dışında sahip oldukları mülk üzerinde ekonomik anlamda olumlu ve olumsuz etkileri de olmaktadır. Mekân planlaması ile bazı taşınmazların değerleri astronomik bir şekilde artmakta iken bazı taşınmazların değerleri ise gerileyebilmektedir. Bu kazanç ve kayıp örtülü bir şekilde gerçekleşmekte, miktarı tam olarak belirlenememekte ve vergilendirilememektedir. Bu durum, gelir dağılımında adaletsizlik başta olmak üzere pek çok toplumsal sorunun ortaya çıkmasına zemin hazırlamaktadır. Mekânsal bir faaliyet gibi görünen kentsel planlama, ekonomik, siyasal, sosyal ve kültürel hayatın işleyişi üzerinde belirleyici bir etki yapabilmektedir. Bu etkilerin çoğu, planlamadan doğrudan etkilenen insanlar tarafından dahi kolaylıkla anlaşılammamaktadır. Bu anlaşılammama durumu, toplumda adaletsizliğin farklı alanlarda yeniden üretilmesine aracılık etmektedir. Kentsel planlamanın yapım süreci başta olmak üzere uygulama ve sonrasında yaşananlar mülkiyet hakkını önemli ölçüde etkilemektedir.

Yapılan bu çalışmada öncelikle Türkiye’de yapılan kentsel planlamanın mülkiyet hakkı üzerindeki genel etkisi belirlenmeye çalışılmıştır. Sonrasında ise mekân planlamasının mülkiyet hakkına etkisi, Anayasa Mahkemesi ile Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) kararları üzerinden ele alınmıştır. Daha sonra ise, mekânsal

planlamanın Malatya kentindeki mülkiyet hakkı üzerindeki etkisi yapılan anket ile belirlenmeye çalışılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Kent, Mekân, Planlama, Mülkiyet, Mülkiyet Hakkı

## ABSTRACT

### THE EFFECTS OF URBAN SPACE PLANNING ON PROPERTY RIGHT: THE CASE OF MALATYA CITY

Doctoral Dissertation

by Ayhan AKOĞUL

Institute of Social Sciences

Inönü University

December 2020.

Consultant: Professor Gökhan Tuncel

The development quest of humanity has gained momentum in cities. The development of cities has gained also momentum with the economic activities of people. The economic activities of the people, on the other hand, have been formed by the efforts of people to have the right to property, to meet their needs and to increase their possessions, and have progressed in parallel with the development of cities and improvements of property. Therefore, significant changes have occurred in the economic relations of people with the spatial planning in the cities.

Spatial planning in cities has both positive and negative effects on the properties which the people own, in addition to creating living spaces for them. With spatial planning, while the values of some immovables increase astronomically, the values of some immovables may decline. This gain and loss is implicit, the amount cannot be determined and taxed. This situation paves the way for the emergence of many social problems, including injustice in income distribution. Urban planning, which appears to be a spatial activity, can have a determining effect on the functioning of economic, political, social and cultural life. The invisible nature of these effects often causes this injustice to be incomprehensible. This incomprehension mediates the reproduction of injustice in different areas in society. Especially the construction process of urban planning, the application and the events experienced after it significantly affect the property right.

In this dissertation, it was tried to determine the overall impact on the property rights of urban space planning done in Turkey. Afterwards, the effect of spatial planning on the right to property was discussed through the decisions of the Turkish Constitutional Court and the European Court of Human Rights (ECHR). Then, the effect of spatial planning on property rights in Malatya city was tried to be determined with a survey.

**Keywords:** City, Urban Space, Planning, Property, Property Right.



## İÇİNDEKİLER

ONUR SÖZÜ .....	iii
ÖNSÖZ.....	iv
ÖZET .....	vi
ABSTRACT .....	viii
İÇİNDEKİLER.....	ix
KISALTMALAR.....	xv
TABLolar LİSTESİ.....	xvi
<b>1. ARAŞTIRMANIN KONUSU HAKKINDA .....</b>	<b>1</b>
1.1. Araştırmanın Konusu ve Önemi.....	1
1.2. Araştırmanın Denenceleri .....	3
1.3. Araştırmanın Amacı .....	4
1.4. Araştırmanın Yöntemi.....	6
1.5. Bilgi Derleme ve İşleme Araçları .....	7
1.6. Kavram Tanımları .....	8
1.7. Araştırmanın Sunuş Sırası .....	11
<b>2. KENT VE KENTSEL MEKÂN PLANLAMASI.....</b>	<b>12</b>
2.1. Kent, Mekân ve Planlama Kavramlarının Açıklamaları .....	12
2.1.1. Kent .....	12
2.1.2. Kentleşme ve Kentlileşme .....	13
2.1.3. Planlama.....	15
2.1.4. Mekân .....	15
2.1.5. Kentsel Mekân .....	16
2.1.6. Kentsel Mekân Planlaması .....	16
2.2. Geçmişten Günümüze Kent ve Kentsel Mekân Planlaması.....	19
2.3. Farklı Anlayışlara Göre Kentsel Mekân Planlaması .....	21
2.3.1. İslam Toplularında Kent ve Kentsel Mekân Planlaması .....	21
2.3.2. Kapitalist Toplularda Kent ve Kentsel Mekân Planlaması; Modernizm, Neoliberalizm ve Küreselleşme .....	22
2.3.3. Sosyalist Toplularda Kent ve Kentsel Mekân Planlaması .....	24
2.4. Kentsel Mekân Planlamasında Etkili Olan Etkenler .....	25
2.4.1. Ekonomik Etkenler .....	25

2.4.2. Sosyal Etkenler .....	26
2.4.3. Çevresel Etkenler ve Sağlık.....	27
2.4.5. Diğer Etkenler .....	29
2.5. Türkiye’de Kent ve Kentsel Mekân Planlaması.....	29
2.5.1. Cumhuriyet Öncesinde Kent ve Kentsel Mekân Planlaması .....	31
2.5.2. Cumhuriyet Sonrasında Kent ve Kentsel Mekân Planlaması.....	32
2.5.3. Türkiye’de Kentsel Mekân Planlaması Süreci ve Planlar Hiyerarşisi.....	34
2.6. Kentsel Mekân Planlamasında Kamusal ve Özel Mekân.....	37
2.7. Kentsel Mekân Planlaması ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları .....	38
2.8. İmar Kanunu Kapsamındaki Plan Türleri.....	39
2.8.1. Çevre Düzeni Planları.....	39
2.8.2. Nazım İmar Planları .....	39
2.8.3. Uygulama İmar Planları.....	40
2.8.4. Diğer Kanunlardaki Plan Türleri ve Kentsel Mekân Planlaması.....	40
2.8.4.1. Koruma Amaçlı İmar Planları.....	40
2.8.4.2. Islah İmar Planları .....	41
2.8.4.3. Kalkınma Planları .....	41
2.9. Kentsel Mekân Planlamasının Kente Yansımaları .....	43
2.10. Kentsel Mekân Planlaması İle ilgili Diğer Kanunlar .....	43
2.10.1. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun.....	44
2.10.2. Orman Kanunu .....	46
2.10.3. Kadastro Kanunu .....	47
2.10.4. Kıyı Kanunu.....	48
2.10.5. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu .....	50
2.10.6. Mera Kanunu.....	51
<b>3. MÜLKİYET, MÜLKİYET HAKKI VE MÜLKİYET HAKKININ SINIRLANDIRILMASI .....</b>	<b>52</b>
3.1. Mülkiyet, Hak ve Mülkiyet Hakkı Kavramlarının Açıklaması .....	53

3.2. Mülkiyet Hakkının Kapsamı.....	54
3.3. Geçmişten Günümüze Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı .....	57
3.4. Farklı Anlayışlara ve Dinlere Göre Mülkiyet Hakkı .....	60
3.4.1. İslam’da Mülkiyet Hakkı.....	61
3.4.2. Hristiyanlıkta ve Yahudilikte (Musevilikte) Mülkiyet Hakkı.....	62
3.4.3. Diğer Dinlerde Mülkiyet Hakkı .....	63
3.5. Farklı Siyasi İdeolojilere Göre Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı .....	63
3.5.1. Liberal-Kapitalist Topumlarda Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı.....	63
3.5.2. Sosyalist-Marksist Topumlarda Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı ....	64
3.5.3. Karma (Sosyal -Modern) Düzen Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı.....	65
3.6. Uluslararası Hukuk Açısından Mülkiyet Hakkının Değerlendirilmesi.....	66
3.6.1. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı ve Sınırları .....	66
3.6.2. İnsan Hakları Evrensel Bildirgesinde Mülkiyet Hakkı .....	70
3.6.3. Uluslararası Hukukta Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması.....	70
3.7. Türkiye’de Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı .....	72
3.7.1. Türkiye’de Mülkiyet Hakkının Anayasalarda Düzenlenişi .....	74
3.7.2. Türkiye’de Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması.....	75
<b>4. KENTSEL MEKÂN PLANLAMASI VE MÜLKİYET HAKKI ETKİLEŞİMİ.....</b>	<b>77</b>
4.1. Kentsel Mekân Planlaması Aracı Olarak İmar Planları.....	78
4.1.1. İmar Planlarında Kamu Alanlarında Kalan Yerler İçin Kamulaştırma.....	79
4.1.2. İmar Planlarında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP).....	82
4.1.3. İmar Planlarında Şuyulandırma (Ortaklandırma).....	83
4.1.4. İmar Planları ile Ortaya Çıkan Katma Değer (Rant).....	84
4.1.5. İmar Planları ve Ruhsatlandırma Süreci.....	86
4.1.6. Plansız Alanların Düzenlenmesinin Mülkiyet Hakkına Etkileri .....	87
4.2. İmar Programlarının Mülkiyet Hakkına Etkileri.....	88
4.3. Kamulaştırma Yoluyla Mülkiyet Hakkına Müdahale .....	91

4.4. Kamulaştırmasız El atma Yoluyla Mülkiyet Hakkına Müdahale .....	96
4.4.1. Kamulaştırmasız El atma Davalarında Faiz .....	98
4.4.2. Yüksek Mahkemelerin Kamulaştırma Bedellerinin İnceleme Kapsamı .....	99
4.4.3. Zamanaşımı Nedeniyle Mülkiyet Hakkına Müdahale.....	101
4.5. Kentsel Mekân Planlaması Sonucunda Oluşan Mekânsal Ayrışma ve Güvenlikli Siteler .....	103
4.6. Kentsel Mekân Planlamasının Mülkiyet Hakkını Etkilemesine İlişkin Mahkeme Kararları.....	105
4.6.1. Kentsel Mekân Planının Mülkiyet Hakkını Etkilemesine İlişkin Diğer Anayasa Mahkemesi Kararları .....	106
4.6.2. Kentsel Mekân Planının Mülkiyet Hakkını Etkilemesine İlişkin Danıştay Kararları.....	109
4.7. İmar Aflarının Kentsel Mekân Planlaması ve Mülkiyet Hakkına Etkileri .....	110
4.8. İmara Aykırı Yapılara İlişkin Hükümler ve Metruk Binaların Yıkımı .....	113
4.9. Hazine (Kamu) Taşınmazlarına Müdahale .....	115
4.10. Özel Parselasyon İşlemlerinin Mülkiyet Hakkına Etkileri .....	117
4.11. Kentsel Mekân Planları ile Çevresel Ögelere Verilen Zararlar .....	117
4.12. İçme Suyu Koruma Alanı İlanıyla Mülkiyet Hakkına Müdahale ...	119
4.13. Acele Kamulaştırma Yoluyla Mülkiyet Hakkına Müdahale.....	120
4.14. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mülkiyet Hakkına Etkisi.....	121
4.15. Kamulaştırılan Taşınmaza Daha Sonra İhtiyaç Kalmaması Nedeniyle Satılması.....	122
4.16. Göçün Mekânsal Planlama ve Mülkiyet Hakkına Etkileri .....	123
4.17. Kesinleşen Mahkeme Kararlarının Uygulanmaması Nedeniyle Mülkiyet Hakkına Müdahale .....	124
5. KENTSEL MEKÂN DA PLANLAMANIN MÜLKİYET HAKKINA ETKİLERİNİN MALATYA KENTİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	127
5.1. Malatya Kenti Hakkında Genel Bilgiler .....	127

5.1.1. Geçmişten Günümüze Malatya Kenti .....	127
5.1.2. Malatya Kentinin Yapısı.....	130
5.2. Malatya Kentine Ait Kentsel Mekân Planlaması .....	131
5.2.1. Geçmişten Günümüze Malatya’da Kent Planlaması.....	131
5.3. Malatya Kentinde Mekânsal Planlamamın Mülkiyet Hakkı Üzerine Etkileri.....	134
5.3.1. Malatya Kentinde Şuyulandırma (Ortaklandırma) İşlemlerinin Mülkiyet Hakkına Etkileri .....	135
5.3.2. Malatya Kentinde Kentsel Dönüşümün ve Yol Çalışmalarının Mülkiyet Hakkına Etkisi.....	136
5.3.3. Malatya Kentinde Kentsel Mekân Planlamasının Mülkiyet Hakkına Etkilerine İlişkin Mahkeme Kararları.....	138
5.4. Anket Çalışması.....	140
5.4.1. Anketin Genel Değerlendirilmesi.....	141
5.4.1.1. Anket Sorularının Değerlendirilmesi .....	141
5.4.1.2. Anketin Güvenilirlik/Normallik Sonuçları ve Genel Değerlendirilmesi.....	143
5.4.1.3. Her Sorunun Kendi İçinde Değerlendirmesi .....	151
5.4.2. Çapraz Sorgular .....	157
5.4.2.1. Cinsiyet Göre Anket Sorularının Çapraz Sorgulaması .....	157
5.4.2.2. Doğum Yerine Göre Anket Sorularının Çapraz Sorgulaması.....	161
5.4.2.3. Medeni Duruma Göre Anket Sorularının Çapraz Sorgusu .....	163
5.4.2.4. Yaşa Göre Anket Sorularının Çapraz Sorgusu.....	165
5.4.2.5. Eğitim Düzeyine Göre Anketin Çapraz Sorgulaması .....	170
5.4.2.6. Gelir Grubuna Göre Anket Sorularının Çapraz Sorgusu....	175
5.4.2.7. Mesleğe Göre Anket Sorularının Çapraz Sorgusu.....	176
5.4.2.8. Kiracılık, Mülkiyet Sahipliği, Oturulan Mahalleye Göre Anket Sorularının Çapraz Sorgusu .....	177
6. BULGULAR VE ÖNERİLER .....	185
6.1. Bulgular .....	185

<b>6.2. Öneriler .....</b>	<b>189</b>
<b>SONUÇ .....</b>	<b>193</b>
<b>KAYNAKÇA .....</b>	<b>200</b>
<b>EKLER.....</b>	<b>210</b>

## KISALTMALAR

<b>AİHM</b>	: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
<b>AİHS</b>	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi
<b>AİHSEP</b>	: Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Ek Protokolü
<b>AVM</b>	: Alışveriş Merkezi
<b>AYM</b>	: Anayasa Mahkemesi
<b>B. No</b>	: Başvuru Numarası
<b>DOP</b>	: Düzenleme Ortaklık Payı
<b>MİA</b>	: Merkezi İş Alanları
<b>MÖ</b>	: Milattan Önce
<b>MS</b>	: Milattan Sonra
<b>PTT</b>	: Posta telgraf Teşkilatı
<b>(ss)</b>	: Sayfa
<b>TOKİ</b>	: Toplu Konut İdaresi
<b>Vd</b>	: Ve devamı

## TABLolar LİSTESİ

<b>Tablo 4.1.</b> Yıllara Göre AIHM'ye Derdest Başvuru Sayıları .....	106
<b>Tablo 4.2.</b> Türkiye'nin Yıllara Göre Mülkiyet Hakkı İhlalleri .....	106
<b>Tablo 5.1.</b> Malatya Kentinde Bazı Bölgelerde Arsa Rayiç bedelleri Değişimi .....	134
<b>Tablo 5.2.</b> Katılımcıların Demografik Özelliklerine İlişkin Tanımlayıcı Bilgiler .....	142
<b>Tablo 5.3.</b> Kentsel Mekân Planlamasının Mülkiyet Hakkı Güvenirlik Sonuçları .....	143
<b>Tablo 5.4.</b> Kentsel Mekân Planlaması ve Mülkiyet Hakkı Normallik Test Sonuçları .....	144
<b>Tablo 5.5.</b> Cinsiyetlerine Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Mann Whitney U Testi Sonuçları .....	144
<b>Tablo 5.6.</b> Doğum Yerine Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Mann Whitney U Testi .....	145
<b>Tablo 5.7.</b> Medeni Duruma Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları .....	146
<b>Tablo 5.8.</b> Yaşlarına Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları.....	146
<b>Tablo 5.9.</b> Eğitim Durumuna Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları .....	147
<b>Tablo 5.10.</b> Gelir Durumuna Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları.....	147
<b>Tablo 5.11.</b> Meslek Grubuna Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları.....	148
<b>Tablo 5.12.</b> Kiracılık Durumuna Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları.....	149
<b>Tablo 5.13.</b> İkamet edilen Mahalleye Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları.....	149
<b>Tablo 5.14.</b> İmar Planı Olan Yerde Taşınmaz Sahipliği Durumuna Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları .....	150
<b>Tablo 5.15.</b> Mesken Çeşidine Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları.....	151
<b>Tablo 5.16.</b> Anket Sorularının Değerlendirilmesi.....	152



<b>Tablo 5.17.</b> Katılımcıların Cinsiyetleri ile İmar (Kentsel Mekân) Planlarının Kent Yaşamı İçin Gerekli Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	158
<b>Tablo 5.18.</b> Katılımcıların Cinsiyetleri ile Rant Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	158
<b>Tablo 5.19.</b> Katılımcıların Cinsiyetleri ile İmar (Kentsel Mekân) Planları Yerel Halkın İhtiyaçlarına Uygun Bir Şekilde Hazırlandığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	159
<b>Tablo 5.20.</b> Katılımcıların Cinsiyetleri ile İmar (Kentsel Mekân) Planları Sonucu Değer Kazanan Taşınmazdan Daha Fazla Vergi Alınması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	159
<b>Tablo 5.21.</b> Katılımcıların Cinsiyetleri ile İmar Planlarında, Tarımsal Arazilerin İmara Açılması Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	159
<b>Tablo 5.22.</b> Katılımcıların Cinsiyetleri İle İmar Planlarında, İmar (Kentsel Mekân) Planlarında Yatay Mimari Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	160
<b>Tablo 5.23.</b> Katılımcıların Cinsiyetleri İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Önemli Bir Rant Aracı Olarak Kullanıldığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	160
<b>Tablo 5.24.</b> Katılımcıların Cinsiyetleri İle Malatya’da, Belediyelerde İmar İşlerinde Çalışanlar Yeterli Bilgiye Sahip Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	160
<b>Tablo 5.25.</b> Katılımcıların Doğum Yerleri İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Yerel Halkın İhtiyaçlarına Uygun Bir Şekilde Hazırlandığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	161
<b>Tablo 5.26.</b> Katılımcıların Doğum Yerleri İle İmar Planlarında, Tarımsal Arazilerin İmara Açılmasını Doğru Bulması Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları.....	161
<b>Tablo 5.27.</b> Katılımcıların Doğum Yerleri İle İmar (Kentsel Mekân) Planlarının Mahalle Kültürünü Yok Ettiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	162

<b>Tablo 5.28.</b> Katılımcıların Doğum Yerleri İle İmar (Kentsel Mekân) Planlarında Yatay Mimariyi Daha Uygun Bulması Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları.....	162
<b>Tablo 5.29.</b> Katılımcıların Doğum Yerleri İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Sonucunda Mülkiyet Hakkındaki Değişimin Adil Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	162
<b>Tablo 5.30.</b> Katılımcıların Medeni Durumları İle İmar (Kentsel Mekân) Planları Sonucunda Mülkiyet Hakkındaki Değişimin Adil Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	163
<b>Tablo 5.31.</b> Katılımcıların Medeni Durumları İle İmar (Kentsel Mekân) Planına Yapılan İtirazlara Zamanında ve Yeterli Cevap Verildiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	163
<b>Tablo 5.32.</b> Katılımcıların Medeni Durumları İle İmar Planlarında, Tarımsal Arazilerin İmara Açılmasını Doğru Bulma Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları.....	164
<b>Tablo 5.33.</b> Katılımcıların Medeni Durumları İle İmar(Kentsel Mekân) Planlarının Mahalle Kültürünü Yok Ettiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları.....	164
<b>Tablo 5.34.</b> Katılımcıların Medeni Durumları İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Kapsamında Yapılan Kentsel Dönüşüm Çalışmalarını Olumlu Bulma Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları.....	164
<b>Tablo 5.35.</b> Katılımcıların Yaşları İle İmar (Kentsel Mekân) Planlarının Kent Yaşamı İçin Gerekli Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları.....	165
<b>Tablo 5.36.</b> Katılımcıların Yaşları İle İmar (Kentsel Mekân) Planlama Sonucunda Mülkiyet Hakkındaki Değişimin Adil Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	166
<b>Tablo 5.37.</b> Katılımcıların Yaşları İle İmar (Kentsel Mekân) Planları Yapılırken Eşitlik ve Tarafsızlık İlkelerine Uyulduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları.....	166

<b>Tablo 5.38.</b> Katılımcıların Yaşları İle İmar(Kentsel Mekân) Planları Yerel Halkın İhtiyaçlarına Uygun Bir Şekilde Hazırlanmış Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	167
<b>Tablo 5.39.</b> Katılımcıların Yaşları İle İmar (Kentsel Mekân) Planlarının, Taşınmazın Değeri Üzerinde Etkili Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları.....	167
<b>Tablo 5.40.</b> Katılımcıların Yaşları İle İmar Planlarında, Tarımsal Arazilerin İmara Açılması Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	167
<b>Tablo 5.41.</b> Katılımcıların Yaşları İle Tüm Taşınmaz Mülkiyetlerinin Devlette Olması Ve Devletin Bu Taşınmazları Vatandaşlara Eşit Olarak Dağıtması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	168
<b>Tablo 5.42.</b> Katılımcıların Yaşları İle İmar(Kentsel Mekân) Planlarının Mahalle Kültürünü Yok Ettiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	168
<b>Tablo 5.43.</b> Katılımcıların Yaşları İle İmar (Kentsel Mekân) Planlama Sonucunda Mülkiyet Hakkındaki Değişimin Adil Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	169
<b>Tablo 5.44.</b> Katılımcıların Yaşları İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Önemli Bir Rant Aracı Olarak Kullanıldığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	169
<b>Tablo 5.45.</b> Katılımcıların Yaşları İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Kapsamında Yapılan Kentsel Dönüşüm Çalışmalarını Olumlu Bulma Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	170
<b>Tablo 5.46.</b> Katılımcıların Yaşları İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Yapılırken Planın Yapımına Halkın Katılımının Sağlandığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	170
<b>Tablo 5.47.</b> Katılımcıların Eğitim Durumu İle İmar (Kentsel Mekân) Planları Yapılırken Eşitlik Ve Tarafsızlık İlkelerine Uyulduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	171

<b>Tablo 5.48.</b> Katılımcıların Eğitim Durumu İle İmar (Kentsel Mekân) Planlarının Yapım Sürecine Yerel Halkın Katılımının Sağlandığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	171
<b>Tablo 5.49.</b> Katılımcıların Eğitim Durumu İle İmar (Kentsel Mekân) Planları Yerel Halkın İhtiyaçlarına Uygun Bir Şekilde Hazırladığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	172
<b>Tablo 5.50.</b> Katılımcıların Eğitim Durumu İle İmar (Kentsel Mekân) Planları Sonucu Değer Kazanan Taşınmazdan Daha Fazla Vergi Alınması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	172
<b>Tablo 5.51.</b> Katılımcıların Eğitim Durumu ile İmar (Kentsel Mekân) Planlarında Yatay Mimariyi Daha Uygun Bulma Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları.....	173
<b>Tablo 5.52.</b> Katılımcıların Eğitim Durumu ile Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Kapsamında Yapılan Altyapı ve Üstyapının Yeterli Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	173
<b>Tablo 5.53.</b> Katılımcıların Eğitim Durumu İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planlarında Tarımsal Arazilerin Korunmasına Özen Gösterildiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	174
<b>Tablo 5.54.</b> Katılımcıların Eğitim Durumu İle Malatya’da, Belediyelerde İmar İşlerinde Çalışanlar Yeterli Bilgiye Sahip Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	174
<b>Tablo 5.55.</b> Katılımcıların Gelir Durumu İle İmar (Kentsel Mekân) Planlarının Kent Yaşamı İçin Gerekli Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları.....	175
<b>Tablo 5.56.</b> Katılımcıların Gelir Durumu İle Tüm taşınmaz Mülkiyetlerinin Devlette Olması ve Devletin Bu Taşınmazları Vatandaşlara Eşit Olarak Dağıtması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları.....	175
<b>Tablo 5.57.</b> Katılımcıların Mesleği ile İmar (Kentsel Mekân) Planları Sonucu Değer Kazanan Taşınmazdan Daha Fazla Vergi Alınması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	176

<b>Tablo 5.58.</b> Katılımcıların Mesleği ile Tüm Taşınmaz Mülkiyetlerinin Devlette Olması ve Devletin Bu Taşınmazları Vatandaşlara Eşit Olarak Dağıtması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	176
<b>Tablo 5.59.</b> Katılımcıların Mesleği ile Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Kapsamında Yapılan Kentsel Dönüşüm Çalışmalarını Olumlu Bulma Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	177
<b>Tablo 5.60.</b> Katılımcıların Kira Durumu ile İmar (Kentsel Mekân) Planlarının Mahalle Kültürünü Yok Ettiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	177
<b>Tablo 5.61.</b> Katılımcıların Kira Durumu ile İmar (Kentsel Mekân) Planlarında Yatay Mimariyi Daha Uygun Bulma Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	178
<b>Tablo 5.62.</b> Katılımcıların İkamet Ettiği Mahalle ile İmar(Kentsel Mekân) Planları Sonucu Değer Kazanan Taşınmazdan Daha Fazla Vergi Alınması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	178
<b>Tablo 5.63.</b> Katılımcıların İkamet Ettiği Mahalle ile Malatya’da, İmar(Kentsel Mekân) Planları Konusunda Mahalleler Arasında Adil Uygulama Yapıldığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	179
<b>Tablo 5.64.</b> Katılımcıların Sahip Olduğu Taşınmaz Miktarı ile İmar(Kentsel Mekân) Planları Sonucu Değer Kazanan Taşınmazdan Daha Fazla Vergi Alınması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	179
<b>Tablo 5.65.</b> Katılımcıların Sahip Olduğu Taşınmaz Miktarı ile İmar Planlarından Kaynaklanan Ortaklıkların Mülkiyet Hakkına Olumsuz Etkileri Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	180
<b>Tablo 5.66.</b> Katılımcıların Sahip Olduğu Mesken Çeşidi ile İmar (Kentsel Mekân) Planlama Sonucunda Mülkiyet Hakkındaki Değişimin Adil Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	180

<b>Tablo 5.67.</b> Katılımcıların Sahip Olduğu Taşınmaz Miktarı ile Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planlarında Yatay Mimariyi Daha Uygun Bulma Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları.....	181
<b>Tablo 5.68.</b> Katılımcıların Sahip Olduğu Mesken Çeşidi ile İmar (Kentsel Mekân) Planları Yapılırken Eşitlik Ve Tarafsızlık İlkelerine Uyulduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	181
<b>Tablo 5.69.</b> Katılımcıların Sahip Olduğu Mesken Çeşidi ile İmar (Kentsel Mekân) Planlarının Yapım Sürecine Yerel Halkın Katılımının Sağlandığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	182
<b>Tablo 5.70.</b> Katılımcıların Sahip Olduğu Mesken Çeşidi ile İmar (Kentsel Mekân) Planına Yapılan İtirazlara Zamanında ve Yeterli Cevap Verildiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları.....	183
<b>Tablo 5.71.</b> Katılımcıların Sahip Olduğu Mesken Çeşidi ile Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Sonucunda Mülkiyet Hakkındaki Değişimin Adil Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları .....	183

# 1. ARAŞTIRMANIN KONUSU HAKKINDA

## 1.1. Araştırmanın Konusu ve Önemi

Son dönemde, sanayi toplumundan bilgi toplumuna geçiş yaşanmaktadır. Sanayi toplumundaki karmaşa bilgi toplumu, iletişim olanakları ve gelişen teknoloji ile düzenli bir hale getirilmeye çalışılmaktadır. Bilgi toplumu ile insanlar daha fazla bilinçlenmeye başlamış ve kentin düzenlenmesini istemeye başlamıştır. Bu talepler dolayısıyla kent ve kentler üzerindeki baskılar artık daha fazla önem kazanmaya başlamıştır.

Kentlerin yerleşimleri, konutların yüksekliği ve yapısı, yolların genişliği, yoksulların yaşadıkları mekânlar ile zenginlerin yaşadıkları mekânlar arasındaki farklar kentteki adaletin oranının ve kentliler arasındaki gelir adaleti veya adaletsizliğinin bir göstergesidir. Kentte yüksek yapılar çoğalıyor ve fakirler kentte daha kötü mekânlara taşınıyorlarsa, kentte mekânsal adalet açısından bir sıkıntının olduğu sonucu çıkabilir.

Kentlerde yaşayan insan sayısının artması ile kentlerdeki mekân değerleri gün geçtikçe artmaktadır. Mekânın değerinin artması bazen kentlerdeki gelir seviyesini uçurum derecesine varacak kadar etkilemektedir. Bir taraftan emeği ile gelir elde etmeye çalışan insanların ömür boyunca elde edeceği gelir, mekân planlaması hakkında verilen bir kararla başka bir kişiye birkaç ayda aynı veya çok daha fazla geliri elde etme sonucunu doğurabilmektedir. Bu şekilde bir gelir artırımını bazen tamamen tesadüf olarak nitelendirilecek bir durumla izah edilememektedir. Mekân planlaması kararı alan kuruluşlara nüfuzu olan kişilerin baskısı sonucu büyük kazançlar elde edilebilmekte, elde edilen bu kazanç hakkında çoğu zaman kişi yadırganmamakta ve bu kazanç toplumca çok tartışılmamaktadır. Aslında bu kazancın toplumun bir kesimden diğer kesimine gelir transferi olarak değerlendirilmesi mümkündür. Adalet elde edilen gelirin bir açıklaması olması gerektiğini savunmaktır. Toplumda bir kişi tarafından elde edilen karşılıksız gelir diğer kişiler için eksi bir değer olarak nitelendirilebilir. O zaman mekân planlaması ile bir kişinin gelirinin artmasının külfeti toplumun diğer kesimlerinde olacaktır. Öyleyse bu alanın düzenlenmesi ve bu şekilde elde edilen gelirin bir kısmının mekân planlaması yapılan yerdeki insanlara aktarılması gerekmektedir.

Diğer taraftan mekân planlaması sonucunda mülkiyet hakkı zedelenen insanların olması mümkündür. Örneğin önce konut alanı olarak planlanmış bir yerin daha sonra alınacak bir kararla çöp toplama veya atık su arıtma tesisi olarak belirlenmesi sonucunda planlama alanı civarındaki yerlerdeki taşınmazların değerinde kayıp meydana gelecektir. Bu şekilde planlanan yerde yaşamayı düşünen insanların bu düşünceleri mekân planlaması ile alınmış bir kararla engellenmiş olacak diğer taraftan bu kişilerin mülk değerleri azalacaktır. Toplumdaki gelir dağılımındaki dağılım menfi anlamda da birilerini etkileyebilecektir. Bu şekildeki bir kaybında hukuksal anlamda toplumca telafi edilmesi gerekmektedir.

İnsanların mülkiyet hakları anayasal ve yasal koruma altına alınmıştır. Kent planlaması ile kent mekânları planlanırken kentlilerin bu haklarına dikkat edilmesi gerekmektedir. İnsanların genel olarak yapılarında kazanç beklentisinin en çok olması yönünde istek vardır. Bu nedenle kent planlarından yüzde yüz memnuniyet imkânsızdır. Ancak bu memnuniyetin olabilecek en üst seviyede olması gerekmektedir.

Malatya kenti de mekân planlaması ile mülkiyet hakkı çekişmesinden etkilenen bir kenttir. Malatya, 12/11/2012 tarihinde çıkarılan 6360 sayılı yasayla büyükşehir belediye statüsünü almış olup, 30/03/2014 tarihinde yapılan yerel seçimlerle birlikte büyükşehir belediyesi olarak yerel halka hizmet sunmaya başlamış kentlerden birisidir. 6360 sayılı kanun ile belediyenin hizmet alanı daha genişlemiş ve il sınırları belediyenin hizmet alanı içine alınmıştır. Bundan dolayı büyükşehir belediyeleri sadece kent merkezine değil kent merkezi dışında yer alan eskiden köy şimdi ise mahalle olan kırsal kesimdeki yerleşim alanlarına hizmet götürmek zorundadır. Malatya, sanayi ve tarımsal anlamda ekonomik kaynaklara sahip bir kenttir. Kentin iyi bir şekilde planlanmasıyla kent merkezinin ve kentin ileri bir seviyeye ulaşması zor değildir. Bu nedenle Malatya kentinde biriken sermayenin ranta değil ekonomiye aktarılması gerekmektedir. Bu anlamda yapılacak kent planları kentin ekonomik yapısının daha iyileştirmesini sağlamalı, kentlilerin sermayelerini toprağa gömmelerinin önüne geçmeli ve diğer kentlilerin mülkiyet hakkını zedelememelidir. Malatya kentinde özellikle son dönemlerde kentin dışındaki tarım alanlarının kentin konut merkezi olarak belirlenmesi ile kentteki tarım alanlarının daha azaldığı görülmektedir. Yine bu şekilde bir çalışma ile insanların çalışarak üretmek yerine arsalara yatırım yapmak yolunu seçtikleri görülmektedir. Bu şekilde oluşan rant bir taraftan tarımsal üretimi azaltırken diğer taraftan kentsel gelişmeyi de engellemektedir (Oğuzbir, 2012: 82).



Hukuk devletinde, bir yandan kentlilerin sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı korunurken ve diğer yandan mülkiyet haklarının korunması sağlanmalıdır. Özellikle mülkiyet hakkının Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde korunmuş olması buna ilişkin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde verilmiş kararların varlığı bu hakkın daha etkin korunmasına neden olmaktadır. Ancak evre hakkının bu sözleşme ile düzenlenmemesi nedeniyle bu hak arasındaki çatışmalarda mülkiyet hakkı ön plana geçebilmektedir. Bunun için yöneticiler karar alırken daha çok insanların yaşam kalitesini artıran, doğal evre özelliklerini dikkate almalı ve bunu yaparken diğer taraftan insanların mülkiyet haklarına da riayet etmelidir.

Türkiye'nin en büyük sorunlarından birisi, adil ve yaşanabilir kentler oluşturmak için kentlerin mekânsal planlamasının doğru yapılmamasıdır. Türkiye'de kentler uzun dönemler için planlanmamakta ve küçük hesaplarla kentte yaşayanların geleceğine dair kararlar verilmektedir. Maddi kaygılar için yapılan küçük hesaplarla gelecek nesillerin hayatları ipotek altına alınmakta ve yeni nesillere daha zor yaşam şartlarının olduğu kentler bırakılmaktadır.

Türkiye'de son dönemde büyükşehir sayısı otuz olmuş ve yaşayan nüfusun büyük çoğunluğu büyük şehirlerde yaşamaya başlamıştır. Büyükşehirlere kent planlaması konusunda önemli yetkiler verilmiştir. Malatya'da son dönemde büyükşehir olan bir kenttir. Bu anlamda kısa bir süre önce büyükşehir olan Malatya kentinde araştırma ve anket yapılarak bu konunun özelde irdelenmesi sağlanacak ve araştırmada kentte yaşayan insanların oluşturulan bu imar planı dolayısıyla mülkiyet hakkına olan olumlu veya olumsuz etkiler değerlendirilecektir.

## **1.2. Araştırmanın Denenceleri**

Birinci Denence: Türkiye'de ve Malatya'da, kentsel mekân planlaması ile mülkiyet hakkında meydana gelen değişimlerde kuralların yetersizliği ve doğru uygulanmaması sonucu adaletsizlik ve memnuniyetsizlik vardır.

İkinci Denence: Son dönemde kentsel mekan planları rant elde etmek için kullanılmaya başlanmıştır. Bu şekilde kentlerin mekânsal planları, daha iyi yaşam koşullarının oluşturulması amacıyla saparak, bazı kişi veya kesimlerin mülkiyet hakkına olumlu veya olumsuz etki etmeye başlamıştır. Bunun sonucunda toplumda haklı bir sebebe dayanmayan mülkiyet hakkının değer kazanmasıyla oluşan gelir aktarımları yaşanmaktadır.

Üçüncü Denence: Türkiye’de kent planları; insanların rahat yaşam koşullarının sağlanmasına yönelik kentsel işlevlerin birbiriyle uyumlu olduğu, kent yoğunluğunun kentin farklı alanlarına dağıtıldığı ve insanların mülkiyet hakkının en adaletli bir şekilde etkileneceği şekilde yapılmamaktadır. Malatya kenti de bu anlamda mekân planlamasından mülkiyet hakkının etkilendiği kentlerden birisidir.

### **1.3. Araştırmanın Amacı**

İnsanlar arasındaki gelir dağılımı arasındaki adalet sorunu insanlık tarihi boyunca tartışılmış, halen tartışılmaya devam edilmekte ve devam edeceğe benzetilmektedir. İnsanlar arasındaki bu sorunun çözülmesi insanlar arasındaki savaşların, mücadelelerin de bitmesi anlamına gelecektir. Mekân planlaması sonucunda insanlar arasındaki mülkiyet ilişkilerinden kaynaklanan gelir dağılımı mekân planlaması yapılan taşınmaz mülkiyeti sahipleri lehine artmasına neden olmaktadır. Bu anlamda insanların arasındaki gelir dağılımı idari karar alıcı makamların aldığı kararlar ile gizli bir şekilde artmakta veya azalmaktadır.

Kentlerdeki sosyal adaletsizliğin giderilmesi için planlama ile oluşan rantın bir kısmının vergilendirilmesi veya kentin planlardan faydalanmayan farklı kesimlerine aktarılması gerekmektedir. İnsanların planlama ile elde ettikleri gelir seviyesine göre vergi alınması, kentte dezavantajlı gruplara daha faydalı bir şekilde bir plan oluşturulması gerekmektedir. Bu sistem öncelikle kent ekonomisini geliştirmeyi bunun yanında kentteki sosyal adaletsizliği gidermeyi amaçlamalıdır. Bu şekilde kent yoksulları daha yaşanabilir bir yaşam sürdürülebilecektir ve ekonomi sadece birkaç kişinin elinde değil toplumun tümünde daha eşit bir şekilde dönmeye başlayacaktır. Bu yönde bir uygulama yapılabilmesi ise kentte planlamanın doğru bir şekilde yapılması ile mümkündür.

Mekânın oluşması mekâna bağlanan değer ve insanların istekleri ile orantılıdır. Her insanın farklı yetenek ve kişilik özelliklerine sahip olması elde edilen gelir ve hatta cinsiyete bağlı olarak mekânın oluşması farklılıklar arz etmektedir. Mekân insanla özdeş bir şekilde oluşmakta ve değişmektedir. İnsanların mekân üzerindeki etkileri kendi kültür ve yapılarına bağlı olarak değişmektedir. Kapalı toplumlar kentlerde mekân oluşumunu dışarıya kapalı şekilde oluştururken, liberal toplumlar insanların iletişimine açık mekânlar oluşturmaktadır. Toplumların değer yargılarına göre kentsel mekânlar toplumda yaşayan bazı gruplara kapatılmakta bazen mekânlar bazı kesimlerin gelir elde etme aracı olarak kullanılmaktadır.

Kentlilerin yaşamlarının kaliteli olmasının en önemli aracı plan ve altyapısının sağlam olmasıdır. Kentte yaşayanların tercihleri kentin yaşanabilir olmasının en önemli argümanı olabilmektedir. Plan sorunu insanların tercihine bırakılırsa, kentte insanlar kendileri için daha kolay olan yöntemden mekânı oluşturmak isteyecektir. Ancak çoğu zaman bu tercihler yanlış olacaktır. Kent planlarının halk katılımı sağlanarak kent yönetimince yapılması ve düzenlenmesi gerekmektedir. Yapılan planlama ve düzenleme ile insanların daha rahat yaşayacağı mekânlar oluşturulmalıdır.

Eğer bir sorun varsa bu sorun hakkında tartışmalar ve çözüm önerileri ortaya atılmaya başlanıyor ve sorun daha fazla tartışılmaya başlanıyordur. İşte son dönemde kentlere olan nüfus akını dolayısıyla kentlerdeki ekonomi ve çevre sorunları artmış ve insanlar bu sorunların çözümü için bazı çözüm önerileri getirmeye başlamışlardır. Bu şekilde ki sorunlara getirilen çözümler mevzuat yapıcılar tarafından kanunlar hiyerarşisi içinde oluşturulmaya başlanmıştır. Ancak her zaman bu hazırlanan mevzuata uygun davranmak ve mevzuatın her konuyu düzenlemesi de mümkün olamamaktadır. Bu nedenle çevresel ve ekonomik olumsuzluklar toplumun daha zayıf kesimlerine ihraç edilmiştir. Bu da kentte adaletsiz sonuçların oluşumuna neden olmuştur.

Hukuk bazı düşünürlerce; toplum ile halk arasında kendini yönetmek için bir sözleşme olarak değerlendirilmektedir. Bu sözleşmede daha çok toplumun zayıf kesimlerinin güçlü kesimlerine karşı korunması amacı yatmaktadır. Aslında bu yapılan sözleşmenin amacı toplumun devamını ve huzurunu sağlamaktır. Zira toplumdaki üstünlerin hukuk tanımazlığı ile toplum düzeni bozulabilmekte ve insanlar arasında huzursuzluklar üst seviyeye çıkabilmektedir. İşte hukuk kuralları ile insanlar bu sorunların çözümünün yargı makamlarınca yapılarak adalet temeline dayalı bir toplum oluşturma gayesi içine girilmiştir. Yukarıda belirttiğimiz Anayasa ile güvence altına alınan hukuk kurallarından mülkiyet ve çevre hakkının çatışması durumu yaşanabilmektedir. Burada her iki hak da insanlar için en önemli haklardandır. Ancak bu haklardan çevre hakkı daha toplumsal bir haktır. Dolayısıyla sağlıklı bir çevrede yaşama hakkının mülkiyet hakkı ile yarıştığı durumlarda çevre hakkına öncelik verilmesi gerekmektedir. Zira çevre hakkının ihlali ile bir toplumda yaşayan tüm insanların hakları ihlal edilebilmektedir. Toplumda çevrenin sağladığı faydalardan ve zararlardan eşit bir şekilde dağıtım olmadığı zaman çeşitli adaletsizlikler ortaya çıkmaktadır.

Araştırmada kentlerin planlamasının insanların mülkiyet hakkı üzerine etkileri incelendikten sonra bu etkilerin insanların yaşamlarına nasıl daha olumlu yansıtacağı konusu incelenecektir. Bu şekilde son dönem politikalarının ana eksenini olan kârlılık amacından daha huzurlu bir toplum meydana getirme amacına bir katkı sağlanmış olacaktır.

Araştırmada özellikle insanlar arasında ekonomik anlamda farklılıkların oluşmasına neden olan imar çalışmalarının sonucunda insanların arasında meydana gelen ekonomik farklılıkların kaynakları incelenerek, bu ekonomik değişimlerin hukuksal anlamda doğruluğunun açıklanması amaçlanacaktır. Bu farklılıkların bir anlamda insanlar arasındaki yaşam tarzına yansımaları incelenecektir. Kentlerin mekân planları yapılırken insanların yaşamları için zorunlu olarak yapılması gereken mekânların planlarda belirlenirken hangi kıstaslar göze alınarak yapıldığı konusunda açıklamalar getirilecek, mülkiyet hakkına etkileri ve konu hakkında yapılabilecekler incelenecektir.

Bu araştırma ile özellikle Türkiye’de kentlerin doğru planlanması açısından kentlerin sorun yumağı haline gelmesi nedeniyle bu yumağın çözülmesi için iyi örnekler alınarak ve diğer devletlerdeki bazı uygulamalar değerlendirilerek mekânsal planlamanın mülkiyet hakkı üzerindeki etkisi incelenecektir. Bu konuda verilen AİHM ve Anayasa Mahkemesi kararları irdelenecektir. Özelde Malatya kentinin planlama açısından incelenecek ve kentin mekânsal planlanmasında mülkiyet hakkı konusunda var olan ve dikkat edilmesi gerekenler irdelenerek, yapılacak anketle sonuçlar değerlendirilecek ve çözüm önerileri sunulacaktır.

#### **1.4. Araştırmanın Yöntemi**

Araştırmada teorik olarak konu ile ilgili kitaplar tarandıktan sonra, imar planları ve mülkiyet hakkı ile ilgili Anayasa Mahkemesi, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi ve diğer yüksek mahkemelerin verdiği kararlar taranmış ve değerlendirilmiştir. Özellikle Malatya kentinde ki imar planları ve bu planlara göre hazırlanan şuyulandırma işlemleri ile ilgili yapılan anketten yola çıkarak mekân planlamasının mülkiyet hakkına etkileri değerlendirilmiştir. Bu şekilde yapılan çalışmada ilgili mekânlar ziyaret edilerek gözlem, görüşme, ölçmeden oluşan betimsel araştırma yöntemi; dönemin dökümanları dikkatlice okunarak geçmişte olanları doğru bir şekilde anlamaya yönelik araştırma yöntemi olan tarihsel araştırma yöntemi; plan yapıldıktan önce ve sonra mülkiyet

değerindeki artışların incelenmesi için nicel, bu durumun toplumda yarattığı durumları, olayları inceleyen nitel araştırma yöntemi kullanılmıştır (Büyüköztürk, 2008: 17-22). Veri toplama tekniklerinden anket, görüşme, örnekleme, belgesel kaynak derlemesi yöntemleri kullanılmıştır (Seyidoğlu, 2000: 36-45). Çalışmada kentte en fazla mekân planlarından etkilenen mahallelerde anket ve görüşme teknikleri kullanılarak veriler toplanmıştır. Kentsel mekân planları ile ilgili yetkili kişilerle ve planlardan birebir etkilenen vatandaşlarla birebir görüşme yöntemi ile veriler elde edilmiştir.

Araştırmada ayrıca kent planlarını düzenleyen kurallar incelenmiş ve iyi örneklemeler üzerinden kent planları araştırılmıştır. Türkiye'deki kent planlamasının yasal dayanakları incelenmiş sonra kent planlamasının insanların mülkiyet hakkı üzerindeki etkileri incelenmiştir. Kent planlarının oluşumunun mülkiyet hakkı üzerine etkilerinin araştırmak için örneklem kenti olan Malatya kentinin yeni açılan bölgesi Fahri Kayahan caddesine yakın mahallelerde araştırmalar yapılmıştır. Mekân planı ve mülkiyet hakkında ilişkin Anayasa Mahkemesi ve AİHM kararları taranmış ve çalışmada kullanılabilecekler ilgili bölümlerde irdelenmiştir. Özellikle Malatya kentinde hazırlanan imar planlarına karşı açılmış davalar incelenerek bu kararlarda mülkiyet hakkına müdahalenin sonuçları izlenmiştir. Bu davaların yüksek yargıya gitmesi sonucunda verilen kararlar incelenerek çalışma sonlandırılmıştır.

### **1.5. Bilgi Derleme ve İşleme Araçları**

Araştırmanın konusu, somut olarak kent planlamanın mülkiyet hakkı üzerine etkisini incelemek olduğundan, öncelikle kent planları incelenerek uygulama aşamasında mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerine etkileri konusunda teorik bilgiler toplandıktan sonra, örneklem Malatya kentinde anket uygulanmış ve araştırma konusu için çeşitli örnek kentler ve uygulamalar incelenmiş ve bu konudaki mahkeme kararları incelenmiştir.

Bu araştırmada yazılı kaynaklar, görüntü kaynakları ve canlı kaynaklardan bilgi toplanmıştır. Malatya ilindeki kent planları incelenmiş ve bu planlardan mülkiyet hakkından etkilenen kişilerin açtıkları davalar irdelenmiş, bu konudaki ilk derece yargı organları kararları ile yüksek yargının verdiği kararlar incelenmiştir. Malatya kentinin mekân planlarından en fazla etkilenen bölgesi olan Fahri Kayahan Caddesi civarındaki mahallelerde anket uygulaması yapılmıştır.

## 1.6. Kavram Tanımları

**Advalorem vergi;** vergi matrahının parasal bir değer olarak hesaplandığı vergilerdir. Ülkemizde uygulanan Gelir Vergisi, Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi gibi temel vergiler değer esasına dayalı vergilerdir (Vergidosyası, 2020).

**Aynı hak;** eşya üzerinde doğrudan egemenlik hakkı veren, herkese karşı ileri sürülebilen haklardır (Yılmaz, 1996: 92).

**Çevre Düzeni Planı;** varsa mekânsal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlerle ilişkin alt ölçek planlarını yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen, bölge, havza veya il bütününde hazırlanan, plan hükümleri ve raporuyla bir bütün olan plandır (3194 sayılı İmar Kanunu 5. Madde).

**Feri Müdahil;** bir kişinin davada taraf olmasa dahi davanın sonucundan etkilenme olasılığı durumunda, tarafların tüm haklarına sahip olmamakla birlikte, davayı kazanmasında hukuki yararı bulunan taraf lehine davaya katılabilmesi (Hukuk Muhakemeleri Kanunu 66. madde).

**Hak;** hukuken korunması gereken menfaat, yetki, özgürlük edinebilmeyi içeren yasaca kişilere tanınan ayrıcalıktır (Yılmaz, 1996: 305). Hak, "yetki", "talep" ve "saygı gösterilme zorunluluğu" unsurlarından oluşur. (Erdoğan, 2001: 117).

**Hamur;** “Bir kent ya da kasabanın imar planlarını düzenlemek amacıyla özel ya da kamusal mülkiyette bulunan taşınmazların mülkiyet durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve imar planlarının gerektirdiği kamusal hizmetlere yetecek ölçüde bir “düzenleme ortaklık payı” ayrıldıktan sonra eski sahiplerine yeniden dağıtılmasına olanak veren kent bilim kuralıdır.”(Keleş, 2003: 44).

**İhya;** Çok iyi duruma getirme, geliştirme, güçlendirme (Yılmaz, 1996: 378).

**İmar;** “Mamur hale getirmek, bir yeri veya bir binayı onarmak, yenilemek, düzeltmek: yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen sağlık ve çevre koşullarına uygunluğu” (Yılmaz, 1996: 380).

**İmar Planlaması;** “Yerleşim yerlerinin (kent, kasaba, köy) şekli ve alanı, toprak yapısı gibi fiziksel ve coğrafi, nüfus, geçim kaynağı, barınma gibi sosyal ve iktisadi özelliklerinin, ulaşım, buraları çevreleyen bütün koşullarla birlikte belirlenerek,

gelecekteki yönetimlerine ilişkin öngörülerde bulunma ve yürütülmesi gereken hizmetleri bu öngörülere göre ayarlama fiili” (Kalabalık, 2010: 47).

**Kamulaştırma;** Devlet veya kamu tüzel kişilerinin, kamu yararının gerektirdiği durumlarda ve karşılığını (bedelini) peşin ödemek koşuluyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını, kanunda gösterilen usullere göre mülk edinmesi.

Başka bir tanımla kamulaştırma; "Bir taşınmazın, malikin rızası olmaksızın onun elinden alınıp kamu yararına, özgülemek suretiyle kamuya mal edilmesi anlamına gelmektedir" (Şengül, 2004: 37).

**Kent;** “Tarımsal olmayan üretim yapılan ve tüm üretimin denetlendiği, dağıtımın koordine edildiği, belirli teknolojilerin beraberinde getirdiği büyüklük, yoğunluk heterojenlik ve bütünleşme düzeylerine varmış yerleşme türü” (Özer, 2004: 4).

**Kent Planlaması;** “Kent planlaması, kent mekânında; nüfusun, sermayenin ve iş alanlarının yerlerini belirlemektedir” (Tekeli, 2009: 133). Keleş’e göre kent planlaması tüm kent bilimcilerce “ Ulusal bir yerleşme ve kalkınma planı çerçevesi içinde bilimsel yöntemlere göre yapılan araştırmalara dayanarak plan, program ve projelerin hazırlanmasını ve bu amaçla girişilecek çabaların gerçekleştirilmesini de kapsayan bir sanat ve çalışma alanı” olarak tanımlamaktadır (Keleş, 2010: 77).

**Kentleşme;** “Sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucunu doğuran, toplum yapısında artan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan insan davranış ve ilkelerinde kişilere özgü değişikliklere yol açan nüfus birikim süreci” (Keleş, 2010: 27).

**Kentsel Dönüşüm;** “Ekonomik, sosyal, mekânsal ve çevresel dinamikleri ile bütün olup “kentsel sorunların çözümünü sağlayan ve değişime uğrayan bir bölgenin ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamaya çalışan kapsamlı bir vizyon veya eylemdir” (Özdemir, 2010: 1).

**Mekân;** “İçindeki boşlukta dahil olmak üzere herhangi bir şeyi barındıran ve iç duyu, görme ve işitme ile algılanması gerçekleştirilebilen yerdir” ( Bağlı, Binici, 2005: 33).

**Mekânsal strateji planı;** “Ekonomik, sosyal politikalar ve çevre politikaları ile stratejilerini mekânla ilişkilendirerek fiziki gelişmeyi ve sektörel kararları yönlendiren,

ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde hazırlanan, raporu ile bütün olan plandır.” (3194 sayılı İmar Kanunu 5. Madde)

**Menfi;** Olumsuz

**Muhdesat;** Taşınmaz üzerine sonradan yapılmış ve dikilmiş şey (Yılmaz,1996: 565).

**Mücvir Alan;** Komşu alan; belediye sınırlarına komşu alan; imar mevzuatında belediyelerin sorumluluğuna verilmiş alan (Yılmaz,1996: 577).

**Mülkiyet;** “Malik ile, sahip olunmaya elverişli her çeşit mal arasındaki bir ilişkidir. Kişi ile mal arasındaki bu ilişki ifadesini elde bulundurma, başkasının bu mala el koymasına engel olma, kullanma, yararlanma, maddi ve hukuki işlemlere konu yapabilme ve elden çıkarma yetkilerini içerir” (Yılmaz, 2010: 12).

**Mülkiyet hakkı;** “Kişilere, her çeşit eşyaya sahip olma, onlar üzerinde herkese karşı ileri sürülebilecek bir egemenlik kurma yetkisi veren haktır. Bu hak kişilere sahip oldukları eşyayı dilediği gibi kullanma yetkisi tanır” (Yılmaz, 2010: 12).

**Nazım İmar Planı;** “Bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.” (3194 sayılı İmar Kanunu 5. Madde).

**Planlama;** “Geleceğe yönelik olarak istenilen hedeflere ulaşmak amacıyla, sistemli eylem programları hazırlama sürece olarak tanımlanabilir. ‘Webster’s Dictionary’de ‘planlama’ sözcüğü ‘önceden düzenleme’ ya da daha özgül olarak ‘sosyal ya da ekonomik olarak bir birim için hedef ve politikalar oluşturmak’ biçiminde tanımlanmaktadır” (Ersoy, 2012: 9).

Planlama, geleceğe yönelik bir düzenleme olduğundan imar planlamasını da yerleşme alanlarının gelecekte istediğimiz gibi biçimlenmesini sağlayan bir araç olarak tanımlayabiliriz (Ünal, 2003: 9).



Planlama diğer bir ifade ile kısaca, gelecekte ulaşılmak istenen hedefleri ve bu hedeflere ne zaman hangi araç ve yöntemlerle ulaşılacağını bugünden belirleme faaliyetleri olarak tanımlanabilir (Sezen, 1999, 37).

**Rant;** “Sözlük karşılığı olarak “kira” anlamındadır. Elde edilen fazla kar için herhangi bir yatırım ve maliyetin söz konusu olmamasıdır” (Keleş, 2010: 155).

**Sosyal Sermaye;** Toplumun sahip olduğu normlar, ağlar, iletişim ve karşılıklı güven, bireylerin ve toplumun fayda ve avantaj sağlama kapasitesidir (Karadağ, 2011: 442-443)

**Zilyetlik;** Fiili hakimiyet, bir kişinin bir eşyayı elinde bulundurması ve bu eşyayı kullanmasıdır (Farahhukuk, 2020).

### **1.7. Araştırmanın Sunuş Sırası**

Araştırmanın birinci bölümünde araştırma hakkında açıklamalar, araştırmanın yöntemi, kavram tanımları ve denenceler açıklanmıştır. İkinci bölümde kent, mekân, planlama; üçüncü bölümde mülkiyet, mülkiyet hakkı ve bu hakkın sınırlandırılması; dördüncü bölümde kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkına etkileri; beşinci bölümde bu etkileşimin Malatya kentinde yansımalarına değinilmiştir. Son bölüm olan altıncı bölümde; bulgular, öneriler ve genel sonuç açıklanmıştır.

## 2. KENT VE KENTSEL MEKÂN PLANLAMASI

### 2.1. Kent, Mekân ve Planlama Kavramlarının Açıklamaları

Çalışma; kent, mekân, planlama, mülkiyet kavramları üzerinden yürüyecektir. Bu nedenle bu kavramların daha kapsamlı bir şekilde açıklanması çalışma açısından önemlidir. Kent, mekân ve planlama kavramları insanların yaşamlarının ana eksenini oluşturmaktadır. İnsanlar doğumundan ölümüne kadar ve sabahdan akşama kadar zamanının büyük bir kısmını bu kavramlara bağlı olarak gelişen ilişkiler ağı içinde geçirmektedir. Dolayısıyla çalışmanın anlaşılması açısından bu kavramların ayrıntılı bir şekilde incelenmesi gerekmektedir.

#### 2.1.1. Kent

Farsça kökenli olan kent kelimesi 20. yüzyıla kadar "köy, kırsal yerleşim" anlamında kullanılmıştır. Kent kelimesine, Anadolu'da 20. yüzyıldan eski olan yer adlarında daima "köy, çok küçük yerleşim, mezra" olarak rastlanır. Kent kelimesi, şehir kelimesine karşılık yanlışlıkla Türkçe kökenli sanılarak Türkçe kullanmaya özen gösterenler tarafından kullanılmaktadır. Aynı kökten Kürtçe (Kurmanci) gund (köy) kelimesinde yine Farsçadan geçen benzer bir sözcüktür (Etimoloji, 2017).

Uygur metinlerinde Türk dilinde büyük yerleşim merkezlerinin adı balık olarak geçmektedir. Divanı Lügatı Türk'teki "balık" İslam'dan çok evvel Türk dilinde; sığınak, kale, kent demektir. Kent, kısaca alan ve nüfus yönünden belirli bir düzeye erişmiş mekândır (Yıldız, 2007: 1). Cansever'e göre (2013: 102) kent "insanın hayatını düzenlemek için meydana getirdiği en önemli en büyük fiziki ürün ve insanların hayatını yöneltten çevreleyen yapıdır."

Mahallelerin, evlerin ve insanların dünya ile ilişkisini, yaşama davranış biçimini belirleyen çevreler olarak şekillendirilmesi ile kentler insanın kendisi ve gelecek nesillerin yaşama biçimini belirleyen inançların tam bir tezahür alanı olmaktadır (Cansever, 2007: 46).

Kentler insanların belli bir amaç için toplanma sürecinde oluşturduğu müessesedir. Kentin farklı kriterlere göre farklı tanımları yapılmaktadır. İktisadi kriterle

göre kent “iktisadi yönden tarımdan çok sanayiye bağımlı yerler” olarak tanımlanmaktadır. Siyasi kritere göre kent, siyasi iktidarın kent olarak tanımladığı yerlerdir. Demografik kritere göre nüfusu belli aşamaya varan yerler kent olarak tanımlanmaktadır. Sosyologlara göre kent; uzmanlaşmış işbölümü, akrabalık ilişkilerinin zayıflamasını, gönüllü birliklerin çoğalmasını, çoğulculuğu, sekülerleşmeyi ifade etmektedir. Tönies’in ifadesi ile kent “cemaatten” “cemiyete” geçiş ve birincil ilişkilerden ikincil ilişkiler geçiş olarak tanımlanmaktadır (Şahin, 2011: 4-5). Kente farklı bir açıdan yaklaşan Thoreau kenti “milyonlarca insanın hep beraber yalnız olduğu yerler” olarak tanımlamıştır. Bütün bu kent tanımlarından kentin belli bir miktarın üzerinde nüfus, yüzeysel ilişkiler ve nüfusun büyük kısmının tarım dışı faaliyetle uğraştığı, bir takım sosyal kolaylıkların olduğu, seçeneklerin bol, fırsatların çok olduğu, hayatın karmaşık ve yoğun olduğu mekânlar olduğu sonucu çıkarılabilir (Uğur ve Aliğaoğlu, 2013: 5).

Kentlerin kurulmasında hidrolik, ekonomik, askeri, dini, teorilerin etkili olduğu belirtilmiştir. Hidrolik teori kentlerin oluşmasında su kaynaklarının; askeri teori, insanların güvenlik ihtiyacının; dini teori belli bir dine mensup insanların bir araya gelmesinin etkili olduğunu ileri sürmektedir.

### **2.1.2. Kentleşme ve Kentleşme**

Keleş (2010: 27)' e göre kentleşme; sanayileşme ve ekonomik gelişmeye bağlı olarak toplum yapısında artan oranda örgütlenme işbölümü ve uzmanlaşma yaratan insan davranış ve ilişkilerinde değişikliklere yol açan nüfus birikim süreci olarak tanımlanmıştır. Kentleşme nedenleri itici ve çekici nedenler olarak ayrılabilir. Kentleşmenin itici nedenleri kırsaldaki yaşam koşullarının zorlaşması, tarımsal alanda yaşanan teknolojik gelişmeden kaynaklanan işgücüne olan talebin azalmasıdır. Kentleşmenin çekici nedenlerine ise kentlerde ki ekonomik, eğitim, sosyal, kültürel ulaşılabilirlik imkânlarının kırsala göre fazla olması olarak örnek verilebilir. Kentler, kırsal bölgede yaşayan insanlar için olumlu bir manyetik alan oluşturmakta ve bu manyetik alanın artı kutbunda kentler, eksi kutbunda ise kırsal bulunmaktadır (Ceritli, 2003: 11-14).

Kentleşme; tarımdaki makineleşme, siyasi kararlar ve savaş durumları gibi ekonomik faktörlerin yanı sıra kentlerin sahip bulunduğu kültürel çekicilikte kentlerin oluşumu ve

ivme kazanmasında önemli rol oynamaktadır(Keleş, 2010: 31-34). İnsanların kendilerini en mükemmel hale getirebileceği mekânlar sadece kentlerdir. Kentleşmiş bir yer; işbölümü, düzen, akıl ve ahlak gerektirir. Her kentin kendine ait bir ruhu vardır. Geçmişte bazı devletlere bu ruhun tılsımla verildiği iddia edilmiştir. Kartaca kendine ait bir ruhun tılsımla verildiği iddia edilen kentlerdendir. Kartaca; Romalıların defalarca başarısız kuşatmasından sonra Annibal'ın yenmesiyle yenilgiye uğrar. Romalılar kentin kuruluşunun tersine bir şekilde saban sürerler. Ancak o zaman Kartaca'nın sahip olduğu tılsımın yok olduğuna kanaat getirirler. Bu şekilde bir inanca sahip oldukları için Kartaca kenti kurulurken etrafı sabanlarla sürülüp tıslımlanan yerlere kentin surları dikilmiştir (Armağan, 1996: 13-19). Kentlerin ruhunun yıkılmaması için özellikle kent kimliğini oluşturan mekânların korunmasına dikkat edilmelidir. Mimari projelerde kent kimliğinin özellikleri dikkate alınmalıdır. Aksi takdirde kentlerin tıslımları yıkılır. Bugün çoğu kent bu tıslımların yıkılması ile karşı karşıyadır.

Kentler, milyonlarca aklın ve milyonlarca bireysel kararın ürünü olan kestirilemeyen bir araya gelişlerden ve öngörülemeyen etkileşimlerden doğar. Bir tek kişinin bu şekilde karmaşık bir yapıyı tasarlaması imkânsızdır (Fishmann'dan aktaran Karakurt, 2006: 14).

Kentlerin oluşumunda modernizm, postmodernizm ve küreselleşme süreçleri karşılıklı etkilenmektedirler. Kentsel düzlemde özel mülkiyet alanları kopuk bir şekilde tasarlanmaktadır. İletişim ve ulaşım alanındaki teknolojik gelişmelere rağmen kentte yaşayan bireyler 'diğerini görmeden yaşamını sürdürebilmektedir. Bireyler bu süreçte diğer kişilere karşı aşılması güç duvarlar örmektedir (Karakurt, 2006: 18-19).

Kutsal kitaplarda, Hz. Adem'in oğullarından Habil'in Kabil'i öldürmesi dolayısıyla "Kentler, ülkeler, yeryüzünde yaşayan insanlar değişti" ibaresi ile Hz. Ademden beri kentlerin olduğu söylenebilir. Hz. Muhammed (s.a.s) bir rivayetinde Hz. Adem'in oğullarından İdris (a.s) için" İnsanlara kent kurmayı öğreten odur. Onun devrinde 180 kent kuruldu ve bunların en küçüğü Edessa (Urfa)'dır" ifadesi birçok tarihçi arkeoloğun kabul ettiği kentin tarihinin M.Ö. beş bin tarihlerine gitmesini teyit eder niteliktedir (Toğrulca, 2017: 63).

Kentleşme, kente göç eden nüfusun yeni koşullara uygun ilişkiler biçimi geliştirerek kentin bir ögesi olma, sosyal değişme, uyum ve bütünleşme süreci, dar

mekânlı bir topluluk hayatından, geniş mekânlı bir toplum hayatına geçiş; yeni sosyal ilişkiler ve yeni sosyal örgütlenmeler içine girilmesi olarak tanımlanabilir (Erkan, 2010: 21-22). Kentleşme kentin insanlara yeniden bir biçim vermesi ve kendi kurallarını insanlara benimsetme süreci olarak da değerlendirilebilir.

### **2.1.3. Planlama**

Planlama ilkel dönemde doğaüstü güçlere atfedilen belirleyici olma inancı ile bu güçlere kurban adama şeklinde gerçekleşirken, semavi dinlerin insanların yaşamında etkili olduğu orta çağlarda bu güç tanrı ve onu dünyada temsil edenlere aktarılmıştır. Aydınlanma dönemi ile birlikte Tanrının bir kez yarattıktan sonra gerisini insanoğlunun akli ile belirleyeceğine inancı öne çıkaran reformistler ve bilime dayanan aydınlar nedeniyle insanlığın geleceğini planlayabileceği anlayışı hakim olmaya başlamıştır. Sanayi devrimi ile birlikte teknoloji ve bilimdeki gelişmelerle bu inanış uç noktalara taşınmıştır. Planlama, sistemin kendi yasaları ile değil insan iradesi ile yönlendirebileceğini varsayar. Bu anlamda liberal düşünürlerin aksine gerçek anlamda insan özgürlüğünün egemen kılınması pazarın gizli ve görünmez elinin yerine insan aklının geçmesi demektir. Özetle “planlama, nesnel piyasanın belirsizliğine karşı yapıcı ve kurucu insan bilincini ön plana çıkarır” (Ersoy, 2012: 11-12).

Planlamanın bireyler üzerinde olumsuz yanları olduğu gibi olumlu yanları da vardır. Planlama bir yandan bireylerin yetkilerini kısıtlarken diğer taraftan iyi bir yaşam için gerekliliklere sahip bir kent oluşmasına katkıda bulunmaktadır. Planlama temel hak ve özgürlüklerden bazılarını kısıtlamasının yanında, sağlıklı bir çevrede yaşama hakkı, maddi manevi varlığını geliştirme hakkına katkısı vardır (Göktolga, 2011: 722).

### **2.1.4. Mekân**

Mekân kelimesinin aslı Arapça olup “kevn” kelimesinden türetilmiştir. Kevn kelimesi ise olmak, meydana gelmek, sonradan olmak, zamansız olmak anlamındadır. İngilizcede mekân anlamında kullanılan kelimeler ise;space, accomodate/accomodation, place, residence ve secret'dir (Bağlı ve Binici, 2005: 33). Mekân; üretilen, kullanılan, tüketilen fiziksel bir üretim nesnedir. Mekân aynı zamanda toplumsal olayların içinde geçtiği toplumun ilişkilerinin geçtiği sosyal bir olgudur (Yırtıcı, 2009: 1)

### **2.1.5. Kentsel Mekân**

Bina ölçeğinde mekân, binanın içinde kalan sınırlı bir boşluk iken kentsel mekân bu binalar arasında kalan boşluklardır. Kentsel mekân; bir kentin ve kentlerin kültürel birikimlerini paylaştığı, aktardığı, ana bütünleşme aracıdır (İnceoğlu ve Aytuğ, 2009: 131).

Kentsel mekân, Webster'in (2007:82) ifadesiyle toplu olarak tüketilen bir tüketim malı veya daha doğru bir ifade ile kaynağıdır. Kamusal mekânın, özel mekândan farkı herkesin eşit bir şekilde kullanım hakkı olmasıdır. Kentsel mekân; etnik, sınıfsal, kültürel bir biçimde parçalanmış olmasının yanı sıra toplumun sosyal ve ekonomik ihtiyaçlarına göre parçalanmış sosyal bir mekândır (Çetin, 2012: 161).

### **2.1.6. Kentsel Mekân Planlaması**

Kentsel mekân planlaması; Kentleşmenin getirdiği sorunların aşılması, çıkması öngörülen sorunlara önlemler alınması, insanların doğayla bütünleşik bir şekilde nasıl daha mutlu olacağını planlayan ve projelendiren uğraşlar bütünüdür (Çan, 2011: 427).

Kent mekân planlaması, kent mekânında; nüfusun, kamusal alanların, sermayenin ve iş alanlarının yerlerini belirlemektedir. Kent planlama ile ülkede mekân organizasyonu önemli ölçüde değişmektedir. Hızlı kentleşme karşısında planlamanın yetersiz kalması planlamanın düşünsel dayanağını oluşturan modernite projesinin eleştiriye uğraması nedeniyle planlama pratiğinde kapsamlı bir değişiklik olmuştur. Bu değişiklik katı kent planlarında esnek kent planlarına ve stratejik planlamaya geçiştir (Tekeli, 2009: 133). Kent planlaması dinamik bir süreçtir. Planın aşamaları öncelikle kentsel dinamikler ve gelişim sürecinin belirlenmesidir. Bu anlamda plan hazırlanırken düşünülen varsayımlar tutmayabilir. Bunun için planların daha sonra değiştirilmesi gündeme gelebilir. Bu nedenle kenti düzenleyen mevzuatın çok katı olmaması ve belirli sınırlar dâhilinde idarelere plan değişikliği imkânı vermesi gerekir.

3194 sayılı İmar Kanununun 1. maddesine göre, kentsel mekân planlamasının amacı; yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların, plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır. 3194 sayılı İmar Kanununun 10. maddesine göre mekân planlarının, halkın çalışma, dinlenme, ulaşım, sağlık, sosyal, kültürel ve güvenlik gibi her türlü ortak ihtiyaçlarını karşılayacak, sağlıklı, temiz, düzenli ve

altyapısı oturmuş, ihtiyaçları karşılamaya yeterli ve gelişimi kurallara bağlanmış olması gerekmektedir (Anayasa Mahkemesi, *Yunis Ağlar kararı*, B. No: 2013/1239, 20.3.2014, § 7).

Mekânlar belli planlamalar dahilinde veya plansız bir şekilde kentlere dönüşmektedir. Kentleşmenin en büyük sorunu mekân planlaması sorunudur. Planlama doğru bir şekilde yapılmazsa, kentler karmaşıklaşmakta ve yaşanılmaz olmaktadır. İçme suyu kaynaklarının, verimli tarım arazilerinin, ormanların, meraların, kıyıların korunması ve ilerde meydana gelebilecek doğal afetlerde can ve mal kaybının engellenmesi planlama ile sağlanabilecektir. Ülkemizde planlama ile ilgili birçok kurum ve kuruluş görevlendirildiğinden uygulamada sorunlar yaşanmış ve yaşanmaya devam etmektedir. 1958 yılında İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. 1960 yılında Devlet Planlama teşkilatı kurularak kalkınma planları yetkisi bu kuruma verilmiştir (Alıca, 2011: 210-211 ). Yine Büyükşehir Belediyeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve TOKİ gibi kurumlara planlama konusunda yetkiler verilmesiyle bu alandaki karmaşa ve çatışma gün geçtikçe artmaktadır.

Kent planları yapılırken; genellik, zorunluluk, nesnellik, açıklık, esneklik, geniş kapsamlılık ve uzun süreli olma ilkelerine uyulmalıdır. Bu ilkeler imar planlarının öznel değil genel menfaatlere uygun olması gerektiğine vurgu yapmaktadır. Zorunluluk ilkesi; planlara; hazırlayanlar ve onaylayanlar dâhil herkesin uyması gerektiğini belirtmektedir. Açıklık ilkesi, kentsel mekân planlarının halka açık bir şekilde yapılması gerektiğini; esneklik ilkesi, kentsel mekân planlarının zaman ve ihtiyaçlar göz önüne alınarak değiştirilebilmesini gerektirmektedir. Kentsel mekân planlamasının geniş kapsamlı ve uzun süreli olması ilkeleri ise, planların mevcut nüfus ve kısa bir süre için değil ilerde meydana gelecek nüfus artışlarının da dikkate alınması gerektiğini ifade etmektedir. (Keleş, 2010: 266-268). İmar planları birkaç neslin hayatının etkilenmesine neden olan işlemlerdir. Bu planlara yukarıdaki ilkelerin uygulanmaması halinde sonraki nesillere sağlıksız, kullanışsız kentler bırakılabilecektir. Bunun için planlar hazırlanırken bu ilkelere uyulması önem arz etmektedir. Yine hazırlanmış planların değiştirilmesinde de bu ilkelere uygun davranılması gerekmektedir. Daha sonra yapılacak plan değişikliklerinde planın bütünlüğünün bozulmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir. Daha sonra yapılan planların değiştirilmesi halinde plana göre hazırlanmış ulaşım ve altyapının yetmemesi durumu ile karşılaşmaktadır. Bunun için planlara çok önemli ihtiyaçlar dışında müdahale edilmemesi gerekmektedir.

Kentsel mekân, sınırlı olduğu için ve taşınmaz sahipleri bu taşınmazlardan sonuna kadar faydalanmak istediğinden iki sonuç ortaya çıkmaktadır. Bunlardan birincisi; kamusal alanın gereğinden fazla bireysel kullanımı sonucunda sıkışık binaların yapılması ve ortak mekânların azlığıdır. İkincisi ise fazla talebin fazla arz doğurmasıdır. En fazla tüketilen mallar en kıt mallardır. Küçük bireysel gruplar tarafından bu kamusal alanların daha fazla elde edilmesi amaçlanmaktadır. Bunu engelleyecek olan kamu makamları ve imar planlarıdır. İmar planı yapılırken, kamusal mekânlar bir alana toplanırsa buralara talep fazla olacağından bu taşınmazların değeri de artacaktır. Buna çok beğenilen bir tiyatro oyunu, derbi maçlarında yer bulabilmek için veya daha iyi bir yerde oturmak için daha fazla bedel ödenmesi gerektiği örnek olarak verilebilir. Hatta tiyatrodaki locada oturmak, maçlarda kombine de oturmak için daha fazla bedel ödenmesi gerektiği veya bilet almak için sırada beklenmesi gerektiği örnek olarak gösterilebilir. Kentsel mekândaki kıtlık derecesi onu kullanacak insan sayısı ve tercihlerine bağlıdır. Herhangi bir mal gibi kamusal mekânda da bir kıtlık yoksa etkin bir şekilde tedarik edildiği söylenebilir. Tıkanıklık varsa mülkiyet haklarını yeniden düzenleme ve kamusal alanı alt bölümlere ayırma baskısı doğar (Webster, 2007: 82-87).

Kentsel mekân planlamasına, Şengül'ün yaptığı Gramsci'nin siper savaşlarının örnek olarak verilmesi, bu alanın daha kolay anlaşılmasına neden olabilir. Buna göre sermaye tüm kenti işgal etmek için kent siperleri oluşturmuştur. Bu savaşta koordinatların belirleyicisi ve sermayenin kentlere dağıttığı mantığın kent mekânı üzerinde anlam bulmasını sağlayan kent plancısıdır (Sert vd., 2005: 110).

Bugün kentlerde neredeyse herkes hayatlarından bir şeylerin eksik olduğunu hissetmektedir. Bu his, sanayi devriminden bu yana doğal çevrenin hızla tahrip edilmesiyle oluşan suni çevreden kaynaklanmaktadır. Yine bugün hepimiz salgın hastalıklardan, nükleer tehlikelerden, hava kirliliğinden, atmosferdeki değişimlerden suların zehirlendiğinden ve gittikçe artan nüfus kaygısından bahsediyoruz. Bunun yanında diğer taraftan gelişmenin zorunluluğundan bahsediyoruz (Topçuoğlu, 1998: 17). Bu şekilde bir çelişki kentlerin iyi bir şekilde planlanmamasından kaynaklanmaktadır.

Merkezi kararlar ile yüksek katlı apartmanlarda yaşamaya, bir beton yığımına girmeye, mahkûm olan ailelerin başta tabiatla olmak üzere her türlü ilişkisi kopmaktadır. İnsanların oluşumuna katılmadıkları yüksek değerlerle yapılaşma fırsatı



veren ve arsaların değerini kendisine transfer etmek isteyenlerin bu artışların kaynağı altyapı ve sosyal donatımlarının karşılığını ödemediğini sağlaması doğru değildir (Cansever, 2013: 128).

İnsanlık tarihinde iki temel yaklaşım vardır. Bunlardan birincisi ebedilik peşinde koşan firavunların ürettiği yapı teknikleriyle ebediyen ortada kalacak yapılar ve kentlerdir. Diğeri, Cengizhan gibi hükümdarların bütün yapılar ve kentleri yıkmasıdır (Cansever, 2007: 17). Her ikisinde de insanların asıl amacı daha farklı kentler meydana getirmek ve yaşanan dünyada farklı olma güdüsüdür. Bu farklı olma güdüsü insanların ilkel yaşamdan toplu yaşama geçişi olarak nitelendirilebilecek kent hayatına geçişte kendisini iyiden iyiye hissettirmeye başlamıştır. Kentte toplanan insanlar yaşamlarını daha kolay hale getirmek için kentlerde mekânlar oluşturmuşlar ve bu mekânların oluşumunu belli kurallar içine sokmaya çalışmışlardır. Bu şekilde kentsel mekân planlama faaliyetleri gelişmiştir.

## **2.2. Geçmişten Günümüze Kent ve Kentsel Mekân Planlaması**

Kent tarihi aynı zamanda medeniyet tarihidir. Tarihi süreçte güçlü kentler; güçlü ve tarihe damgasını vurmuş medeniyetler tarafından kurulmuştur (Karataş, 2016: 159). Kentleşme uygarlığın başlangıcıdır. Kentleşme belli bir başlangıca sahip değildir. Ancak araştırmacılar insanların tarımsal faaliyete başlamasını kentleşmenin başlangıcı olarak kabul etmektedirler (Toprak, 2016: 1). İlk kentler Mezopotamya (MÖ 3500), Mısır (MÖ 3200), Hindistan (İndüs vadisi MÖ 2200), Çin (Sarı Irmak MÖ 1500) de, Amerika kıtasında (MÖ 200) yılında ortaya çıkmıştır. Amerika'da bu kadar geç şehirlerinin kurulmasının nedeni, mısır yetiştiriciliği ve yük hayvanlarının ulaşımda kullanılmaması gösterilmektedir (Uğur ve Aliağaoğlu, 2013: 11-12).

Başlangıçta kent nüfusu yöneticilerin yakınları, ruhban sınıfındakiler ve onların emrindekilerden oluşmaktadır. Daha sonra bunlara ihtiyaç duyulan malzemeyi, silahları, sağlayan zanaatkârlar eklenmiştir. Zanaatkârlar, saray ve tapınağa fazla olanı üretmeye başlayınca kent bir pazara dönüşmüştür. Filistin, Suriye, Türkiye'nin Hazar denizine uzanan bölgelerinin tepelik alanlarında köyler inşa edilmesi ile kentler ortaya çıkmaya başlamıştır (Ceritli, 2003: 15-16).

Milattan önce altıncı yüzyılda Babil'in nüfusu üç yüz elli bin olduğu tahmin edilmektedir. Atina'nın nüfusu Babil'e göre daha çoktur, ancak en büyük kent bir buçuk milyon nüfuslu Roma'dır (Keleş, 2010: 27). Irak, Mısır, Türkiye, Pakistan, Afganistan'ı içine alan Pers İmparatorluğu da büyük ve zengin bir devlettir. İmparatorluk merkezi Persepolis adına geniş yollarla bağlanan ve iyi bir posta hizmeti kentleri kendisine bağlı kılan bir merkezdir (Büyükcivelek, 2017: 70).

Antik çağda, Akropol denen ve çok yüksekte bir tepeden kente bakan bir kale; ekilebilir toprağıyla değerli bir arazi ve Helen toplulukları başında krallar varken, kralların oturdukları yer vardı. Kentin geriye kalan bölümü akropolün yamaçları çevresinde kurulurdu. Kentin aşağı bölümünün merkezine "agora" ismi verilmiştir. "agora", halkın bir araya geldiği yer anlamındadır. Helenler siyasal ya da toplumsal işleri için agorada toplanırlardı (Wycherley, 1986: 4).

Antik kentin en büyük özelliği düzenli ızgara planlar oluşturulmasıdır. Antik kentin ilk örneği olarak Milet kenti gösterilebilir. Milet, Hippodamos isimli bir mimar tarafından kurulmuş ilk düzenli kenttir ve ızgara planlar Hippodamos'un ismi ile anılmaya başlamıştır (Akarca'dan akt. Can, 1995: 11-12). Roma kentinin merkezi Castrum isimindeki askeri karargâhın etrafının çevrili olduğu surları dik olarak kesen iki ana yola sahiptir. Ana yolların kesiştiği bölümde forum adında meydan bulunur ve bu forum kentlerin merkezi olarak değerlendirilir (Martin'den akt. Can, 1995: 13-14). Roma ve Rönesans döneminde de ızgara planlar korunmuştur. Rönesans döneminin diğer dönemlerden ayırıcı özelliği kamu alanları, ticaret anlaşması ve konut alanları arasında geniş yollardır. 18. yüzyılda ticaret burjuvaları halkın desteği ile yönetimi monarşik yapıdan teslim almıştır (Büyükcivelek, 2017: 82). Romalılar ulaşımına çok büyük önem vermişlerdir. Ulaşım sayesinde kentler birbirine bağlanmıştır. "Her yol Roma'ya çıkar." sözünün kökeninde de bu yatmaktadır (Uğur ve Aliğaoğlu, 2013: 27).

Ortaçağ dönemi şehirleşmesine İslam toplumları hakim olmuştur. İslam toplumlarında cami merkezli bir kentleşme söz konusudur. İslam şehirlerine ilişkin ayrıntılı inceleme aşağıda anlatılacaktır.

1820 ile 1920'li yıllar arasında Amerika'da kentler çok hızlı gelişmiştir. Bu gelişmenin sebebi endüstrileşme, 1865 yılında sivil savaşın bitmesi ile insanların tarımdan elde ettikleri gelirin azalması nedeniyle kent merkezlerine göç etmeleridir.

Kente göç eden bu insanlar tenement ismi verilen çoğu zaman 2 odalı, güneş gören odası az olan evlerde çok sayıda kişi ile birlikte yaşamışlardır. Bu evlerde yaşam koşulları iyi olmadığı için kolera, çiçek hastalığı, tüberküloz, tifo gibi hastalıklar artmıştır. Bu evlerde bazen yirmiye yakın kişi oturmaktadır. Hatta “sweatshop” denilen odalarda elbise dikimi, sigara yapımı gibi üretim yapılmaktadır. Burada küçük çocuklar dahil tüm aile bireyleri çalışmaktadır. Bu evlerin dışındaki çöple dolu sokaklarda seyyar satıcılar ürettikleri malları satmaktadır (Riis, 1890: 26-27).

### **2.3. Farklı Anlayışlara Göre Kentsel Mekân Planlaması**

Kentsel mekân planlaması farklı fikirlere ve farklı kültürlere göre farklı ülkelerde, farklı şekillerde görülebilmektedir. Kent planlamasında iklimin, çevre koşullarının, dinlerin, kültürlerin, kuralların farklılığı nedeniyle toplumların değişik uygulamaları olmuştur. Kentlerdeki yaşam koşulları insanların hayata bakış açısına göre değişmiştir. Bu bölümde genel itibariyle farklılıkların olduğu İslami, kapitalist ve sosyalist toplumlara değinildikten sonra son dönemde gündemde olan küreselleşme ve Neoliberalizm kentsel mekân planlamasının algılanış farklılıklarına değinilecektir.

#### **2.3.1. İslam Toplularında Kent ve Kentsel Mekân Planlaması**

İslam kendine has özellikleri nedeniyle farklı bir kent yaşamı ve kültürü oluşturmuştur. İslam genellikle zannedildiği gibi bir kırsal kültür değil bir kent kültürüdür. İnsanın günahkâr ve dünyanın bir günah alemi olduğunu ileri süren Hristiyanlık inancına karşılık İslam inancında insan çevresinin sorumluluğunu idrak eden, dünyayı güzelleştirmekle görevli, bu nedenle dünyada Allah'ın halifesi makamına yükselmiş, yaratılmışların en mükemmelidir. İslam'da Allah'ın yarattığı her şeyin güzel olduğu inancı vardır. İlahi iradeye kayıtsız şartsız uyum İslam'ın temel kuralıdır. İslam'da ruhi âlem, insanın yaratılışının ahengine göre şekillenir. Yaratılışın ve varlığın yasalarını tanımak buna göre davranışlarımızı düzenlemek insanın kendisini diğer bütün varlıklardan farklılaştıran fikri-manevi alemin bilgi ve inançlarının ışığı altında gerçekleşir. İnsan çevrenin bilincine sahip ve dolayısıyla çevreden sorumlu olarak yaratılışına uymakla mükelleftir (Cansever, 2007: 167-168).

İslam'da; medeniyet, kent ve mekân tabirleri iç içe geçmiştir. Medeniyet kelimesinin kaynağı Medine kentinden gelmektedir. İslam kenti, Medine'de doğmuştur.

Müslümanların Medine'ye göçmesiyle hızla nüfusu artan Medine'de hızla bir imar hareketi başlamıştır. İslam inancına göre insanların ilk kurduğu kent Mekke'dir ve Mekke şehirlerin kalbi ve anasıdır. Kâbe ise Mekke'nin kalbi olarak görülmektedir. Yani İslam bir kent dinidir. İslam ile tanışan kentlerde ciddi değişiklikler oldu. Yük ve binek hayvanları için geniş yolların açılması sağlanmıştır. Kentlerde yaşanan karmaşa İslam ile düzene girmiştir (Karatepe, 2001: 36-37).

İslam mimarisi; sükûnet içinde hareket sağlayan, sınırlılığın berraklığına sahip, dayatmacı değil güzelleştirici, cennet tasavvurunun bir görünümüdür. İslam, üst kuralları koyarak, merkezi ve emredici olan ile mahalli veya bireysel olanın çelişkilerinin çözümlenmesi sağlamıştır. İslam'daki gerçek olma, yanılığdan arınmış olma, renkliliğin neşesi ve vakarı, tarihi süreç içinde oluşumun tabiiliği geleceğin kentlerinin de temelini ve ifadesini oluşturmalıdır (Cansever, 2010: 24-34).

### **2.3.2. Kapitalist Toplumlarda Kent ve Kentsel Mekân Planlaması; Modernizm, Neoliberalizm ve Küreselleşme**

Sanayi devrimi ile teknolojik, kültürel, siyasal, sosyal ve ekonomik alanlardaki gelişmeler; üretimi, ekonomik büyümeyi, insanların hızlı hareket etmesini sağlamıştır. Bunun sonucunda kentleşme önem kazanmıştır. Kentleşmenin olağan sınırlarının üzerine çıkması ile; kentleşme sorunlar ekseninde, çarpık, düzensiz ve sağlıksız gibi isimlerle anılmaya başlanmıştır. Sanayileşme sonrası kentlerdeki hızlı nüfus artışı kentleri çevre sorunlarının baş aktörü, kent yöneticilerini ise birincil muhatap durumuna getirmiştir.

Sosyo-ekonomik etkinliklerin, özel mülkiyet, kârlılık ve serbest rekabete dayalı sanayi toplumundan sonra, birlikte üretim ve toplumun menfaatlerinin gözetlendiği bilgi toplumuna geçilmiştir. Günümüzde bilgiyi en iyi şekilde kullanmak; üretimde, dağıtımda, tüketimde söz sahibi olmak anlamına gelmektedir. Sanayi toplumunda olan hiyerarşik yapı ve bürokrasiler, bilgi toplumunda yerini yatay ilişkilerle birbirini tamamlayan ademi merkezîyetçi bir yapıya bırakmaktadır (Öktem, 2003: 28). Ancak Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde; mekân planlamasında kentlilerin daha rahat bir şekilde yaşayacağı mekânlar oluşturma gayesinin önüne, mekân planlamasının gelir aracı olarak kullanılması amacı geçmiştir.

1980'lerde "küreselleşmenin egemen ideolojik formu haline gelen"(Theodore vd., 2012: 21) kapitalizmin bir üst versiyonu olan neoliberal ideoloji; devletin ekonomik alanı düzenlemekten kaçınılmasını, sermaye sahiplerinin vergilerinin düşürülmesini, kamu hizmetlerinin özelleştirilmesini, sosyal yardımların kaldırılmasını, uluslararası sermaye hareketlerinin ve yerel yönetimlerde rekabetin artırılmasına yönelik tedbirlerle devletin müdahalesinden uzak, açık rekabetçi piyasaların kalkınma için en uygun yöntem olduğunu savunmaktadır (Theodore vd, 2012: 21).

Küreselleşme, dünyada hâkim olan ülkelerin tüm dünyayı tek bir ekonomik alana dönüştürme çabasıdır. Neo-liberalizm ile küreselleşme aynı kavramı ifade etmemektedir. Neo-liberalizm küreselleşmeyi destekleyen, küresel ekonomide yer alanların hedeflerini gerçekleştirmek için kullandıkları bir araçtır. Neo-liberalizm devletin piyasadaki rolünü gayet kısıtlamaktadır. Neo-liberalizmde, devletin görevi sadece ulusal güvenliktir. (Allsayyad, 2012: 10-11). Küreselleşme olgusu ile oluşan yeni dünya düzeni yönetimde iki kavram üzerine kurgulanmıştır. Bunlardan biri yönetim (governance); diğeri, kamu işletmeciliği (new public management)dir. Kentsel mekân planları da bu küreselleşme ile gelen bu iki kavramdan etkilenmiştir. Neo-liberal sistem sınırlı devlet yapılanmasını öngörmekte ve merkezi devletin yetkilerinin yerel yönetimlere devrini öngörmektedir. Post-modernizm ise evrensel genel ve tek doğrular yerine, mekân ve zamana göre yer değiştiren doğrulukları dikkate alarak yerelliği ön plana çıkarmaktadır (Kavuncu, 2005: 190).

Neoliberalizm, herkesin eşit fırsatlara sahip olduğunu, bunun için kendi eylemlerinden sorumlu olduğu, bu anlamda bireysel başarı ve performansın kendi çabası ve çalışmalarının karşılığı olduğunu savunur. Klasik liberaller ekonomiye devlet müdahalesini tümünden reddederken farklı olarak, neo-liberaller devletin serbest ekonomide piyasasının oluşması ve korunması için rol alması gerektiğini belirtmektedir. Devletin piyasası oluşmamış sektörlerin (su, eğitim, sağlık vb.) piyasalaşması ve özel sektöre aktarılması konusunda etkin olması gerektiğini, kurulduktan sonra müdahalesinin en düşük düzeyde olmasını savunur. Neo-liberalizm; devletin asli görevinin bireysel hak ve özgürlükler, özel mülkiyet hakları, piyasanın özgürce işlenmesini temin etmek olduğunu savunur. Neoliberalizm ikna gücünü, Batı medeniyetinin insan hakları ve bireysel özgürlüklere olan vurgusundan almaktadır (Harvey, 2005: 189-190).

Neo-liberalizm eşitsiz gelişme üzerine doğar, beslenir ve çoğu zaman kriz ortamlarında deneme yanılma yöntemiyle ilerler. Eşitsiz ve devamlı karışık bir topografya neo-liberalizmin ana özelliğidir (Theodore vd., 2012: 25). Neo-liberal politikalar ile dünya kentleri; bir yanda zenginliğin bir yanda fakirliğin etki alanını genişlettiği; bir yanda gökdelen, plaza ve rezidansların olduğu; diğer yanda yoksulluk, ayrışma, sefaletin olduğu bir janus (antik Yunan da bir yüzü gülen diğer yüzü ağlayan heykel) görünümündedir (Sipahi, 2012: 113-114).

19. yüzyılın ikinci yarısında Paris üzerine çalışan Haussmann'ın ve bazı diğer düşünürlerin kentin tamamen yıkıp bunun yerine kenti baştan düzenli bir biçimde inşa etme idealleri modernizmin ideal kent yaratmak gayesi olan 'yaratıcı yıkım' anlayışının bir tezahürüdür (Karakurt, 2006:7). Küreselleşme; yerelleşmeyi, serbest bilgi dolaşımını, sermayenin akışkanlığını savunmaktadır. Bu anlamda küreselleşme her kentin ekonomik, siyasi ve sosyal yönden tümünden değişmesini gerektirmiştir. Keynesyen ve ithal ikameci politikaların yaşadığı kriz sonrası Neo-liberal politikalara geçiş ve kentler üretimin/sermayenin cazibe merkezi olmuş ve kentler arasında küresel ölçüde yarış başlamıştır. Bu aşamada çok uluslu şirketler ulusal hükümetleri bertaraf etmek için çabalamıştır. Bu anlamda yerelleşme ön plana gelmiştir. Yerel ve bölgesel yönetimler çok uluslu şirketleri ucuz işgücü, hammadde, teşvikler ile cezbetmek istemişlerdir. Kapitalizm, insan yaşamındaki tüm işleri piyasa ekonomisi içine sokmak isterken mekânı da piyasa ekonomisi içinde politikleştirmektedir (Sert vd. 2005: 101-109).

### **2.3.3. Sosyalist Toplumlarda Kent ve Kentsel Mekân Planlaması**

Sosyalist toplumlar, proleterya denilen işçi grubunun yönetimi ele alacağı ve daha sonra tamamen özgür bir toplum yapısının oluşacağı düşüncesini benimsemiştir. Bunun için öncelikle özel mülkiyet anlayışını reddetmektedirler. Devletin ön planda olduğu ve ekonomiyi devletin yönettiği özel mülkiyetin sınırlı olduğu yönetim tarzıdır. Bu yönetim tarzında devlet vatandaşların ihtiyaçlarını karşılamakla yükümlü olduğundan kent planlaması doğrudan devlet tarafından yapılmaktadır.

Sosyalist devlette, kapitalist devletten farklı olarak toprak mülkiyet kamuya aittir. Sosyalist devletlerde kentlerde kamu hizmetleri ve altyapı genel olarak eşit olarak dağıtılmaktadır. Kapitalist devletlerdeki gibi zengin ve yoksul mahalleler arasında çok

fark yoktur. Sosyalist toplumun birkaç yüzyıllık geçmişi olduğu için kentsel mekân planlamasındaki görünimleri de çok değerlidir. Sosyalist ülkelerde özel mülkiyetteki topraklar kamu yararına sunulmuştur. Sosyalist topluma göre, gecekondu bölgeleri, varoşlar ve kentlerdeki bütün olumsuzluklar özel mülkiyetin neticesidir. Sosyalist devlette kent; kültürel ve siyasi merkezken; kapitalist devletlerde, ticaret ve alışveriş merkezidir. Sosyalist devletlerde her şey merkezden planladığı için kent planlarına halk katılımı sağlanmamaktadır. Sosyalist kent planlamasına örnek olarak Sovyetler Birliği verilebilir. Sovyetler Birliği kurulduktan sonra demir çelik fabrikası işçilerini yerleştirmek için yaklaşık dokuz yüz kadar kent kurmuştur. Sovyetler Birliğinde her evde kişiye ayrılan alanın belli standartta olması gerekmektedir. Sovyetler Birliğinde, 1940'larda bir evde kişi başına düşen alan 4,09 metrekare iken, 1961'de bu miktar 9,09 metrekare, 1980'lerde ise 13-13,5 metrekare olmak zorundadır. Yine kent nüfusunun belli bir miktarı geçmemesine özen gösterilmektedir. Sosyalist devletlerde konutlar, fabrikalara yakın yapılmaktadır. "U" ve "T" şeklinde yapılmakta binaların ortasında veya kenarlarında çocuk parkı yapılmaktadır. Kent merkezleri genellikle vilayet binası, meydan, meydan da heykel etrafında, müze, kâfe ve otellerden oluşmaktadır (Özden, 2005).

#### **2.4. Kentsel Mekân Planlamasında Etkili Olan Etkenler**

Kentsel mekân planlamasını birçok etken etkilemektedir. Öncelikle plan yapılmak isteyen toplumun kültürü ve ekonomisinin yanı sıra çevresel etkenler planın yapılmasında etkili olmaktadır.

##### **2.4.1. Ekonomik Etkenler**

Kentsel mekân planlamasının en önemli unsurlarından birisi ekonomik anlamda kentin düzenlenmesi ve kentin gelişimine katkı sağlamasıdır. Sanayi, ticaret, ulaşım, turizm, sermaye, enerji etkenleri kentsel mekân planlaması çalışması yapılırken dikkat edilmesi gereken en önemli unsurlardır. Sanayi tesislerinin kentsel alanın uzağına planlanması, atık bertaraf tesislerinin sanayi tesislerine yakın yerlere kurulması, ticaret alanlarının kentin bir yerinde birikmesinin engellenmesi ve bu alanlarda ki ticaretin sağlanabilmesi için yeterli büyüklükte alanların oluşturulması, kentin turizm olanaklarının planlarda belirlenmesi önemlidir. Planlı bir kentin diğer kentlere göre gelişmesi daha kolaydır. Planlı kentlere sermaye akışı olacak ve bu kentlerin gelişimi daha kolay olacaktır.

Enerji üretim tesislerinin kurulması için alanlar oluşturulması ve yenilenebilir enerji tesislerinin kurulmasına ilişkin planlarda zorunluluklar getirilmesi de önemli unsurlardır. Yenilenebilir enerji kaynakları son dönemde ön plana çıkmıştır. İnsanların ve devletlerin gelirlerinin büyük çoğunluğu enerji kaynaklarına aktarıldığı için planlarda bu hususa dikkat edilmesi bir zorunluluktur. Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanununun 4. maddesinde “*Bu Kanunun yürürlük tarihinden sonra kamu veya Hazine arazilerinde yenilenebilir enerji kaynak alanlarının kullanımını ve verimliliğini etkileyici imar planları düzenlenemez. Elektrik enerjisi üretimine yönelik yenilenebilir kaynak alanlarının ilgili kurum ve kuruluşların görüşü alınarak belirlenmesi, derecelendirilmesi, korunması ve kullanılmasına ilişkin usul ve esaslar yönetmelikle düzenlenir. Belirlenen yenilenebilir kaynak alanları imar planlarına resen işlenmek üzere Bakanlık tarafından ilgili mercilere bildirilir.*” hükmü vardır. Kanunun bu maddesi ile imar planlarının yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı ve verimliliğini etkilemeyecek şekilde yapılması gerektiği belirtilmektedir.

Kentsel mekân planlaması, insanların rant elde etmesine neden olan en önemli araç olarak ortaya çıkmaktadır. Kentsel mekân planlaması ile rant oluştuğundan, bazen kent siyasetçileri bu rant ile siyasi faaliyetlerini finanse etmektedirler. Kent siyasetinin başarılı olabilmesi için esneklik, yeterli bilgi, güçlendirilebilir işbirliği, uygunluk, gibi objektif kriterlerin yanı sıra; uzun süreli, tarafsız, anahtar vaatlerden oluşan politik kriterlerinin de uygun olması gerekmektedir (Wijnen, 2010: 20). Bunun için kent siyasetinin rant açısından değil, halka yakınlık açısından ve halk tercihlerinin yansıtılması açısından planlama kararları üzerine etkisi olması tercih edilecek bir durumdur.

#### **2.4.2. Sosyal Etkenler**

Kentin mekân planlarının oluşumunda ekonomik etkenler kadar, sosyal etkenlerin varlığı yadsınamaz. İnsanlar bir toplum içinde doğar, büyür ve vefat ederler. İnsanlar buldukları toplumun kurallarına uyum sağlamak zorundadır. Değişik toplumlarda mekân planlarının oluşumunda değişik şekillerde olmaktadır. Aile, akrabalık, komşuluk, göç, hemşehrilik ilişkileri kentsel mekân planlamasında etkili olmaktadır. İnsanlar; akraba ve hemşehrilerine yakın yerlerde yaşamak istemektedir. Bu şekilde kentsel mekânlar oluşabilmektedir.



Kentsel mekân planlamasında insanların hayatlarını etkileyen en önemli unsur konut üretimidir. Le Corbusier'e göre; "konut bir barınma makinesidir". Konutların kent içindeki konumları insanların yaşamının kolaylaştırılması bakımından önem arz etmektedir. Kent bilimciler açısından kent evin dışında başlar. Kamusal alan özel alana tercih edilir. Bu alanda batının bakışını sorgulayan Mc Dowell "evin kapısının önüne geldiğinde kent bilimin görevi sona erer." demektedir(Karakurt, 2006: 8).

Sosyal etkenler deyince cinsiyet, yaş gibi faktörlerin kentsel mekân planlamasına etkileri anlaşılacaktır. Antik Yunanda, klasik İslam evinin haremlik selamlık sistemine benzer bir şekilde, erkeklerin yaşam alanları *agora ve gymnasion* gibi kamusal alanlardır (Çakır, 2009: 137-138). Kentin oluşumunda; yönetim, eğitim, sağlık, kültür, konut etkenlerinin dikkate alınması toplumsal bütünleşme ve kentsel mekânın iyi olması açısından zaruridir. Bu anlamda kentsel mekân planlarında sosyal etkenlerin göz ardı edilmemesi gerekmektedir.

#### **2.4.3. Çevresel Etkenler ve Sağlık**

Kentsel mekân planları yapılırken, çevresel öğelerin de dikkate alınması gerekmektedir. Özellikle iklim koşulları, jeolojik koşullar, mevcut ve gelecekte yapılacak yapıların durumları, sanayi kuruluşlarının yeri, su kaynaklarının korunması gibi faktörlerin dikkate alınması gerekmektedir.

Tarih boyunca büyük uygarlıklar ve yerleşik topluluklar insan hayatı için vazgeçilmez olan su kaynakları etrafına toplanmışlardır. Kentte bu kaynaklara zarar verilmesi bir anlamda binilen dalın kesilmesi anlamına gelecektir. Bunun için kent planlanırken su kaynakları ve beslendikleri havzaların koruma altına alınması en önemli unsurlarından biri olarak kabul edilmelidir. Kentlerde mekân planlanırken su kaynaklarının havza bazında korunması ve planların bu şekilde yürütülmesi yönünde ilerlemeler vardır. Endüstri devriminin su, toprak, hava kirliliği gibi doğal kaynakları kirletmesinin aksine kentleşme ile bu kaynaklara daha fazla gereksinim duyulmaktadır. Bu nedenle mevcut kaynakların sürdürülebilir kullanımına yönelik çalışmalar yapılmaktadır. Belli mesafelere kadar kirletici unsurların kaynaklara yaklaştırılmaması için planlama ve denetimin ciddi şekilde yapılması gerekmektedir (Uğurlar, 2005: 121).

Kentlerde mekân planlaması yapılırken iklim özelliklerinin de dikkate alınması gerekmektedir. Bazen iklim koşulları kentte insanların yaşamının şeklini

belirlemektedir. Sıcak bölgelerin kenti, içe dönük çeşmesiyle, ağacıyla, gölgeliğe sığınmış kendi içinde bir dünya oluşturur. Ilıman iklime sahip bir kentte, ev güneşe açılır yağmura kapanır. Soğuğa karşı korunma çareleri aranır. Yani iklim kent dokusu ve evlerin yapısı üzerine önemli bir etkiye sahiptir (Arü, 1998: 11).

Yapıların belli bir standartta olması mekân planlamasının en önemli öğelerindendir. Özellikle bu standartların belirlenmesi konusunda hukuksal düzenlemeler, idari yaptırımların ciddi bir şekilde uygulanması ve insanların bu standartlara uygun bir şekilde davranması mekân planlamasının daha etkin olması açısından zaruridir. Örneğin 31.05.2017 tarihinde yayınlanan “Binaların Gürültüye Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik” ile yapıların çevreye yönelik gürültü kirliliği yaratmayacak şekilde tasarlanmasını ilişkin kurallar belirlenmiştir. AİHM, *Rainer-İngiltere* davasında; havaalanına yakın bir yerde oturan şahsın gürültü nedeniyle rahatsız olmasını ve taşınmazın satımına güçlük ile karşılaşmasını, taşınmazın değerinin ciddi oranda azalmasına neden olacağı, mülkün bir kısmına el atma olarak değerlendirmiş ve mülkiyet hakkına aykırı olduğu şeklinde karar vermiştir (Hanağası, 2016: 49).

Özellikle son dönemde ortaya çıkan Corona (Covid 19) hastalığından dolayı kentsel planlar yeniden tartışmaya açılmıştır. Kent planlarının sıkışık yapılması sonucunda bulaşıcı hastalıkların yayılma hızı çok hızlı olmaktadır. Bunun için artık kent merkezi yığınlarının azaltılmasına yönelik olarak yapılması gerekmektedir.

Bulaşma, uzun vadeli veya kronik bir tehdit olabileceğinden, kentsel tasarım ve yönetimin buna göre nasıl uyarlanacağı mimarlar için dikkat çekici bir soru haline gelmiştir. Doğru planlama; limitleri ve riskleri net bir şekilde görerek gelişen bir sistem tasarlamak anlamına gelir. Corona (Covid 19) hastalığı, çoğu ülkedeki sağlık sisteminin çökmesine neden olmuştur. Hastane eksikliği, sağlık göz ardı edilerek tasarlanan yerlerde, şu anda sağlık tesisleri inşa etmek için çılgın ve pahalı bir yarış başlamıştır. Yine kent merkezlerinde hastane inşa etmek için açık alan bırakmak gerekliliği de bu hastalık ile ortaya çıkmıştır. İtalya, Milano da bir sergi merkezi sağlık tesisi için öngörülmemesine rağmen binlerce kişi için yoğun bakım merkezine dönüştürülmüştür. Diğer kentsel işlevlerin acil durumlarda yararlı olmalarını istiyorsak, kentsel alanları tek bir işlevle inşa edemeyeceğimiz açıktır (Bangkok Post, 2020).

Kentsel mekânın planlanması, Corona (Covid 19) hastalığı dolayısıyla büyük değişikliklere uğraması ve bu krizden kurtulmada önemli bir rol oynayabilir. Bürokrasinin plancılara olan baskısı bu hastalık nedeniyle azalabilir. İnsanların sağlıkları maddiyattan daha önemlidir. Bu nedenle insanların sağlıklı olabilmesi doğru bir planlama ile olacaktır. İnsanların kent planlarını yaparken kent yoğunluğunu azaltacak şekilde plan yapmaları bundan sonra daha dikkatli olunması gereken bir durumdur.

#### **2.4.5. Diğer Etkenler**

Kentsel mekân planlamasında yukarıda genel olarak değindiğimiz etkenler dışında birçok etken vardır. Bunlardan bir kısmı idari kararlar, siyaset, imar afları, insanların yaşam tarzı gibi birçok konu planlamada etkilidir. İmar afları sonucu insanlar plansız yerleşmeler yapmakta ve bu şekilde daha sonra yapılacak planları etkilemektedir. Yine, siyaset kent planlamasının en çok etkilendiği kurumdur. Kent planlamasının uygun olmaması halinde tepkiler planı yapan siyasi mekanizmaya döneceği için siyasetin kentsel mekân planları üzerine çok etkisi vardır.

#### **2.5. Türkiye’de Kent ve Kentsel Mekân Planlaması**

Türkiye’de kent planlaması tarihi derlenmemiştir. Bu anlamda kent planlamasının tarihi konusunda derli toplu bir çalışma bulunmamaktadır (Tekeli, 2011: 26). Bu nedenle kent planlama konusunda tarihsel inceleme imkânı sınırlı olmaktadır. Bu şekilde toplu bir çalışmanın bulunmamasından dolayı farklı kaynakların derlenip toplanması kent ve planlamasının çözülmesi bu alandaki eksikliği giderecektir.

Türkiye’de kentsel mekân planlaması üç döneme ayrılabilir. İlk dönem 1985 yılında İmar Kanunu çıkarılana kadar ki dönem; ikinci dönem 2011 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kurulduğu tarihe kadar olan dönem; üçüncü dönem ise bundan sonraki dönemdir. 1985 yılından önceki dönem, planlarda merkezi idarenin etkin olduğu dönemdir. İkinci dönem; 1985 yılında İmar Kanununun yürürlüğe girmesiyle imar planlarında merkezin vesayet yetkileri azaltılarak plan yapımında yerel yönetimlerin etkin olduğu dönemdir. Bu dönemde belediye sınırları ve mücavir alanında belediye başkanlığı, kırsalda ise İl Özel İdaresi imar planlarının yapımında etkili olmuştur. Üçüncü dönemde ise Çevre Şehircilik Bakanlığı mekânsal strateji planı

yapma yetkisini elde etmiştir. Ayrıca büyükşehirler dışında çevre düzeni planı yapma işi Çevre ve Şehircilik Bakanlığına geçmiştir. Büyükşehirlerde meclis tarafından onaylanan çevre düzeni planı, bakanlık tarafından oluşturulan mekânsal strateji planına aykırı olamayacaktır. Kıyı tesisleri ve dolgu alanları, kentsel dönüşüm; kamu arazileri; enerji ve telekomünikasyon tesislerinin imar planlarının yapılması işi yine Çevre ve Şehircilik Bakanlığına verilmiştir. Bakanlığa bağlı olarak kurulan Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne; milli parkları, sulak alanları, tabiatı koruma bölgelerini planlama yetkisi verilmiştir. Tüm bunların dışında yerel yönetimlerce inşaat planı onaylanmayan yerlerde, resen planlama ve inşaat/yapı kullanma izni verilmesi yetkisi de verilmiştir (Sönmez, 2017: 644-647).

Türkiye’de ve Avrupa’da; bölge, kent, komşuluk gibi ünitelerden oluşan bölünmeler yerine il, ilçe, mahalle gibi ünitelerden oluşan bölünmeler bulunmaktadır. Türkiye’de mekân planlamasında halen merkeziyetçi bir yapı hâkimdir (Ercoşkun 2005: 103).

Kentsel planlamasının doğru bir şekilde yapılması Türkiye için zaruri bir hal almıştır. Bunun için kentlerin düzenlenmesi kentlilerin yönetime katılması kentte, çevre, sağlık, kültür gibi işlevlerin doğru bir şekilde işlemesi için yeni bir kent planlama sistemine ihtiyaç vardır. Bu kent planlaması kentleri daha düzenli bir şekilde yönetilmesine sebep olacaktır. Şu anki Türkiye koşullarında kent planlaması tamamen serpiştirilmiş bir şekilde yasalarda bulunmaktadır. Bu alanı düzenlenen İmar Kanunu, Çevre Kanunu, Belediye Kanunu gibi kanunlar olduğu halde bu kanunların uygulanmasında adalet tartışılmaktadır.

Büyükşehir Belediye Yasasının çıkarılması ile büyükşehirlerde yeni bir yönetim yapısı oluşturulmuştur. Ancak bu yönetim yapısı kentin tümünü kapsayacak bir şekilde oluşturulması çeşitli eleştirilere sebep olmuştur. Bu eleştirilerin ana kaynağı, kent merkezindeki belediyenin kentin ücra köşelerine hizmet götürmekte zorlanacağı yönündedir. Ancak bu yapı doğru bir şekilde dizayn edilir, kentsel planların yapım sürecine halk katılımı sağlanır, kentte kültürel gelişmeler meydana gelirse bu yapı Türkiye için örnek bir yapı olabilir.

### 2.5.1. Cumhuriyet Öncesinde Kent ve Kentsel Mekân Planlaması

Eski Türk kentlerinde ve Osmanlılarda 20. yüzyıla kadar mahalle; ağaç kümeleri, sebze bahçeleri ve bostanlarla birbirinden bariz bir şekilde ayrılmıştır. Osmanlıda her mahallenin kendine göre özellikleri mevcuttur. Mahallenin merkezinde bir cami, dükkanlar, kütüphane, medrese ve imaret gibi tesisler vardır. Mahallenin sakinleri memurlar, işçiler ve zanaatkarlar gibi çeşitli meslek ve sınıflara aittir. Mahalle kurulu düzene uymak koşuluyla her yeni gelen kişiye kapısını açar, mahalle okulları, medreseler, kütüphane gibi binalar hayır sahiplerince kurulur; buralarda okuyan gençlerin ihtiyaçları yine zenginlerden karşılanırdı. Kent suyu bir vakıf olarak hayır sahiplerince karşılanırdı. "Bimarhane" denilen sağlık kuruluşları mahallenin zenginlerince kurulur ve idare edilirdi. Kentin caddelerinin bakımı aydınlatılması yeşil alanlar, mezarlıklar vakıflarca idare edilirdi (Arü, 1998: 12).

Selçuklu ve Osmanlı imparatorluğu döneminde Arap kent planlamasında olduğu gibi tüm önemli yapılar grubunun etrafında oluşan bir kent merkezinden ziyade birden fazla minyatür merkez etrafında gelişen bir kent yapısı vardır. Osmanlı ve Selçuklu'da 1850 yılına kadar belediye hizmetleri genellikle vakıflar tarafından yürütülürdü. Karar alma makamı ise kadılardı. Bu anlamda kent planlaması kararlarını kadılar alırdı. 19. yüzyıla gelindiğinde batıya benzeyen belediye yapılanmasını oluşturma çabaları sonucunda 1854 yılında yayınlanan nizamname ve 1864 yılında yayımlanan Vilayetler Nizamnamesi ile belediye meclisleri kurulmuş, vali ve kaymakam tarafından atanan reisin belediye meclisine başkanlık etmesi ve kararların alımında etkili olması sağlanmıştır (Karpaz, 2002: 22-66).

Osmanlılar döneminde kent planlaması ile ilgili ilk kanunlar; 1856 yılında çıkarılan Serbest Mübadele Kanunu ve 1858 tarihli Arazi Kanunu'dur. Osmanlı kenti, hayatın, varlığın, yaradılışın gerçeğine uyan bir oluşumdur. Osmanlı kentlerinde mahalle kendine yeter bir yaşama birimi olduğu için mahallenin ihtiyacı olan her şey evlerin tamiri için marangoz, ayakkabı tamircisi bir de kıraathane mahallede karşılanıyordu. İş alanları kent varlığı sayesinde oluşan ticari faaliyetlerin hepsini üzerinde topladığı için çok büyük gayrimenkul değerler oluşuyordu. Bu değerler Osmanlı'da "peştamallık" olarak isimlendiriliyor ve gayrimenkul değerinin % 85'ini buluyordu. Bu kent var olduğu için oluşan bir artı değeri ve bu değerler vakıflara mal

ediliyordu. Bunların vakıflara mal edilmesi çarşıların, hanların kervansarayların, inşaat hakkının ve buradan doğan karların vakıflara verilmesiyle oluşuyordu (Cansever, 2007: 101-126).

Osmanlı kentlerinde merkez; toplam kent arazisinin yüzde yirmisine kadar bir alanı kaplayan cami, medrese, imaret, şifahane, han ve çarşılarından oluşmaktadır. Kentin iktisadi faaliyetleri burada gerçekleştiği için en değerli araziler kent merkezinde olmaktadır. İslam'da mal Allah'a ait olduğundan ve spekülasyonun haram sayılmasından dolayı topraktan yararlanmanın temel kuralları spekülasyonu önleyecek şekildedir. Toprak emanetçi olarak halifeye dolayısıyla devlete aittir. Kentin yaklaşık yüzde seksenini oluşturan iskân alanları ailelerin ikametine, yardımlaşmasına, ortak alan olan mahalleyi beraberce yönetme kapasitesine sahiptir. Osmanlı kentleşmesinde mahalle herkesin birbirini tanıdığı bin kişilik adeta büyük bir aile tarzındadır. Osmanlı'da kent toprak değerinin %85'in vakıf arazileri teşkil ederdi (Cansever, 2007: 126-141).

Osmanlı'nın son döneminde; ticaretin gelişmesi ile sağlık, planlama, temizlik, ulaşım, korunma gibi yeni hizmet isteklerinin nitelik ve nicelik olarak geleneksel kurumlarla karşılanması mümkün olmadığından, yeni kurumların ortaya çıkması bir zorunluluk haline gelmiş ve mekân planlamada yetkisi olan şehremini isminde yerel yönetimler oluşturulmuştur (Göymen,1997: 19). Ancak bu idarelerde bu sorunların çözümünde tam olarak başarılı olamamıştır. Tanzimat'la birlikte eski mahalle düzeni yerini mahalleyi idare edecek resmi kuruluşlara devreder. Bu şekilde dengeli toplumsal düzen ortadan kalkacaktır. Bugünün Türk kentlerinin bazıları, insan ölçeğini koruyabilmiş, tabii ve organik formlarını kaybetmemiştir. Çağdaş kentleşmenin amaçlarından biri de kent yerleşmelerini, problemleri bakımından kavranabilecek büyüklükte, düzenli ve sosyal açıdan organize olmuş bir şekilde planlamaktır. Küçük, organize olmuş iskân grupları oluşturmakla bugün büyük kentlerde yer alan ölçsüz yapılaşmayı yeniden komşuluk ilişkilerine ve ölçeğine yaklaştırmak mümkün olacaktır (Arü, 1998: 13).

### **2.5.2. Cumhuriyet Sonrasında Kent ve Kentsel Mekân Planlaması**

Cumhuriyetin ilk yıllarında mekân planlamasının asıl amacı, coğrafyadan yola çıkarak yurttaşlık temelinde “mekânı uluslaştırmak”tır. Toplumsal değişimi sağlamak

için mekânsal değişim zorunlu olmaktadır. Cumhuriyet ilk yıllarında yıkılan ÷lkenin yeniden imarını salgın hastalıkları önlemeyi, az olan nüfusu artırmayı amaçlamıştır. Yerel yönetimlerin işlevleri çeşitli kuruluşlar arasında dağıtılmış, personel ve maddi olarak yeterlilikte değildi. Bunun için kent planlamasının ciddi bir şekilde yapacak kurumlara ve yerel yönetimlere ihtiyaç vardı. Bu ihtiyacın giderilmesi için çeşitli kanunlar çıkarılmıştır. 1580 sayılı Belediye Kanunu ile belediyelerin işlevleri artırılmaya ve düzenlenmeye çalışılmıştır. 1945’li yıllara kadar belediye başkanlığı ile valilik görevini aynı kişi yapmaktadır ve kent planlama bu kişinin elindedir. 1945 yılından sonra çok partili hayata geçişle kente göç hız kazanmış, kentleşme hızı artmış ancak yerel yönetimler kentleşmeyi denetim altına alarak düzenli bir kentleşmeyi gerçekleştirememiştir. Bunun çözümü için büyükşehir belediyeleri kurulmuş ve diğer yasalar çıkarılarak bu sorun çözülmeye çalışılmıştır (Tankut, 1993: 193-194).

Cumhuriyetin ilk yıllarında ideolojik kent diyebileceğimiz bir imar planlaması benimsenmiştir. Bunun amacı yeni ideolojik bir toplum meydana getirmektir. Anadolu kentlerini merkezi otoriteye bağlayan, istisnasız bir şekilde; istasyon ve hükümet meydanını bağlayan caddelerin “İstasyon caddeleri” nin olduğu ve bu cadde üzerinde otel, lokanta, banka, okul, sinema ve gazino oluşan sosyal kültürel değişiminin omurgasını oluşturacak istasyon caddeleri kurulmasıdır. Hükümet meydanları devlet kimliğinin toplum tarafından benimsendiği yerler olmuştur. Bu imar planlarının başarısı, rejimin başarısı olarak nitelendirilmiştir (Çetin’den aktaran Toğrulca, 2017: 246-247).

Türkiye’de, 1933 yılında Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile başlayan, 1956 yılında çıkan İmar Kanunu ile devam eden kentsel mekânda planlama sürecinde merkezîyetçi bir yapı egemen olmuştur. Yerelleşme söylemleri doğrutusunda 1984 yılında yürürlüğe giren İmar Affı Kanununun ve Kıyı Kanununun sonrasında, bu kanunlarda yapılmış olan bazı yeni düzenlemelerden esinlenerek 9 Kasım 1985 yılında planlama yetki ve görevlerini yerel yönetimlere devreden 3194 sayılı Kanun yürürlüğe girmiştir (Tekinbaş, 2008: 3).

Kentleşme dersi hocası Alman Prof. Oelsner "Bana söyleyin Türkiye’de ne yapmalı” sorusuna herkesin verdiği cevaptan sonra şu cevabı vermiştir. "Türkiye dua etmeli, ama ne için biliyor musunuz? Belediyelerin kasalarında mevcut imar planlarını

uygulayacak yöneticiler çıkmasın diye. Eğer çıkarsa Türkiye birkaç asır belini doğrultamayacaktır." Bu kentleşme anlayışı Türk toplumunu ahlaki değerlerin dışına iten her türlü suistimali en ücra köşeye kadar götürdü. Birine iki kat yapı hakkı verirken diğerine on kat vermek, kentlerden toplanılan vergilerle yapılan altyapıda kimine iki kat kimine otuz kat ölçeğinde imkân verilmesine neden olmuştur. Bu da kente aynı şeyi neden yapmayayım diye düşünerek yanlış yola giren bir toplumun ortaya çıkmasına neden olmuştur. Allah'ın yarattığı dünyanın güzelliğini idrak etmeyen, kendisini bu dünyayı güzelleştirmekle yükümlü saymayan, toprağı talan aracı olarak gören, nesiller tarafından kirletildiği 20. asırda insanın kendisine temiz ve güzel bir çevre, kentler, mahalleler evler geliştirmesi de imkânsızdır. Dolayısıyla bugün özellikle kendi kültür temellerinden kopmuş ülkelerin bilinçsiz taklitçiliğın pençesindeki çevreler, ülkeyi kirletmekte ve gelecek nesillere cehennemi kirlilikleri hazırlamaktadırlar. 1850'lerde yıkılan Osmanlı kent ve yapı hukukuna ait esasların yerine kentlerin gelişmesini yönlendirecek bir mimarlık hareketi tesis edilememiştir. Hızlı nüfus artışı ve yetersiz imar planları; mimarları arsa spekülâtorlerine hizmet eden bir zümre olmaya itmiştir (Cansever, 2007: 169-188).

Bu düzensizliklerin yanı sıra kent artık bir rant savaşının mekânı olmaya başlamıştır. Kent mekânlarının rant aracı olarak görülmeye başlanmasıyla kentlilerin mülkiyet hakkı daha fazla ön plana çıkmaya başlamıştır. Özellikle kent merkezinde bireysel mülkiyet sahipleri ile kamusal menfaatler çatışmaya başlamıştır.

Türkiye, İkinci Dünya Savaşından sonra geç kapitalistleşen ülkelerde yaşanan sürecin benzerini yaşayan bir ülkedir. Kentlere gelen insanlar örgütsüz bir iş alanında çalışmak zorunda kalıyor ve kentlerde gelir eşitsizliklerin olduğu birbirinden kopuk toplumsal grupların oluşmasına neden olmuştur. Kent küçük girişimcilerin eliyle üretilen niteliksiz yapılardan oluşmakla birlikte kapitalist birikim süreci hızlanmıştır (Tekeli, 2011: 216).

### **2.5.3. Türkiye'de Kentsel Mekân Planlaması Süreci ve Planlar Hiyerarşisi**

Kentleşme tarihinde planlama esaslarına göre kent dokularının biçimlenmesinde geometrik ve geometrik olmayan düzen eğilimine rastlanmaktadır. Eski Türk kentleri ritmik bir düzen içindedir. Eski kentlerin bu düzenini rastlantı olarak görmemek gerekmektedir. Kent, iç dokudan gelen geometrik olmayan formların yüzeye



vurmasından ibarettir. Türkler Anadolu'daki kentleri kurarken Helenistik ve Bizans devirlerine ait kent dokularını, olduğu gibi kabullenmemişlerdir. Bireysel bir topluluk mekânı yaratma gayesi hemen hemen tüm kentlerde görülür. Genel olarak Türkiye'deki eski evler daima dışarıya kapalı bir dünya meydana getirmişlerdir (Arü, 1998: 11).

Osmanlı'da önceleri vakıflar ve kadı aracılığıyla yerine getirilen kent planlama hizmetleri daha sonradan 1855 yılında ilk olarak İstanbul'a kurulan şehremlerine (Belediye) bu görevi bıraktı. Şehremini (Belediye Başkanı) Bakanlar Kurulu tarafından önerilen ve padişahça atanan kişilerdi (Bilgiç, 1998: 37-38).

1930'lu yıllarda çıkarılan Belediyeler Yasası, Umumi Hıfzıssıhha Kanunu, Yapı ve Yollar Kanunu, Türkiye'de kentsel mekân planlamasının ilk kuralları olarak karşımıza çıkmaktadır. 1956 yılında çıkarılan İmar Kanunu ile kentsel mekân planlaması daha derli toplu bir yapıya kavuşmuştur. Bu dönemde Bayındırlık Bakanlığına bağlı şehircilik Fen Heyeti ve İçişleri Bakanlığına bağlı Belediyeler İmar Heyeti kurumları tarafından iller için imar planları yapılıyordu. 1945 yılında kurulan İller Bankası kent planlaması, altyapı projelendirme, finansman olanakları sağlamaya başladı. Daha sonra 1958 yılında çıkarılan bir kanun ile İmar ve İskân Bakanlığı kurularak daha düzenli bir kentsel mekân için kurum ve kurallar oluşturulmuştur (Tekeli, 2011: 2-3).

Türkiye Cumhuriyeti döneminde 2005 yılına kadar yürürlükte olan 1580 sayılı Belediye Yasası 2005 yılında değiştirilerek köklü değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca 1987 yılında çıkarılan büyükşehir yasası ile büyük kentler için özel yönetim biçimi öngörülmüş daha sonradan birçok il büyükşehir olmuştur. 6360 sayılı kanun sonrasında 2014 yılında Türkiye'de büyükşehir sayısı otuza ulaşmıştır. Bu anlamda nüfus ve alan olarak Türkiye'nin büyük bir bölümü büyükşehir kanununa göre yönetilmeye başlanmıştır. Böylece Türkiye'de büyük bir alanın planlaması Belediyeler ve Büyükşehir Belediyelerine bırakılarak kentsel mekân planlama konusunda en önemli aktör Belediyeler olmuştur. Belediyeler, sanayi devriminden sonra ortaya çıkmıştır. Sanayi devriminden sonra Avrupa'da belediyecilik anlamında ilerlemeler olmuştur. Avrupa'da sanayi devriminin etkisiyle, kentte nüfus oranı çoğalmaya başlamasıyla sorunlarda çoğalmış ve sorunların çözümü için belediye idarelerin etkinliği de artırılmıştır (Bozlağan, 2008: 123). Belediyeler halka en yakın olan kurumlardır. Bu anlamda kentte mekân planlaması yapımında doğru tercihler verebilecek kurumlardır. Bu nedenle kentsel mekân planlaması konusunda birçok yetki Belediyelere verilmiştir.

Yerel yönetimlerin bir başka kolu olan İl Özel İdaresi yönetimleri, ilk olarak Osmanlı'da 1864 tarihli Vilayet Nizamnamesi ile kurulmuş, 1870 yılında çıkan yeni bir yasayla Vilayet Nizamnamesi değiştirilmiş, 13 Mart 1329 (1913) tarihinde kabul edilen İdare-i Umumiye-i Vilayet Kanun-u Muvakkat ile özerk bir özel idare yapılanması oluşturulmuştur. 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu ile 1987 yılında adıyla birlikte bazı hükümleri değiştirilerek yürütülmeye devam olunan 1913 tarihli İl Özel İdaresi Kanunu (İdare-i Umumiye-i Vilayet Kanun-u Muvakkati) yürürlükten kaldırılmıştır. Yeni yasa, il genel meclisi ve il encümeni, il özel idaresinin organlarını oluştururken; vali ise, il özel idaresinin yürütme organıdır (Keleş, 2000: 138).

İl özel idareleri belediye olmayan yerlerde hizmet vermektedir. Bu anlamda kentsel mekân planlamasında belediyelere oranla daha az etkili olmaktadır. Türkiye'de kentsel mekân planlama kurallarında, en üstten alta doğru planların birbirine uyumlu olmasını sağlayan olan plan hiyerarşisi uygulanmaktadır. En üste İmar Kanunu'nda geçmeyen 1/100.000 ya da 1/50.000 ölçekli Strateji Planları, altta 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni İmar Planları ile 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları ve en altta 1/1000 veya 1/500 ölçekli Uygulama Planları bulunurlar. Planların üstten aşağıya doğru birbirine uyumlu olması gerekmektedir. Buradaki uyumluluğun mutlak uyumluluk olarak algılanmaması gerekir. Üst plandaki kullanım şeklini genel itibariyle değiştirilmemesi yeterlidir. Farklı bir şekilde yapılacak değişiklikler mahkemeler tarafından iptal edilmektedir.

Anayasa Mahkemesi *Mustafa Kahraman* (B. No: 2014/2388, 4/11/2014) kararında, mahkemenin plan hiyerarşisine uyulmadığı yönündeki kararının plan notlarına bakılmadığının ve plan notlarında gereklilikler halinde bazı değişiklikler yapılabileceğinin belirtildiği iddia edilmiş, konu hakkında Anayasa Mahkemesi başka bir gerekçeyle ihlal kararı vermiştir.

Anayasa Mahkemesi, *Bayram Yusuf Aslan* (B. No: 2013/4395, 10/6/2015) kararında TOKİ tarafından 1/5000'lik imar planında lojistik alanı olarak düzenlenen, ancak 1/1000'lik uygulama planı dava sırasında yapılan imar planının iptali davasının reddinin mülkiyet hakkı ihlali olmadığı, başvurunun açılan dava sonucunda zararının giderildiği için başvurunun reddine karar vermiştir.

## 2.6. Kentsel Mekân Planlamasında Kamusal ve Özel Mekân

Kentsel mekânın halka açık olmasına göre değişik ayrımlar vardır. Webster'e göre kentsel mekân, dört gruba ayrılabilir. Bunlar rekabete açık ve dışlamaya açık kentsel mekân (1. Grup); rekabete kapalı ve dışlamaya açık kentsel mekân (2. Grup); rekabete açık ve dışlamaya kapalı kentsel mekân(3. Grup); rekabete kapalı ve dışlamaya kapalı (4. Grup) kentsel mekânlardır. Bunlardan ilki (1. Grup) saf özel mülkiyet, sonuncusu (4. Grup) ise saf kamusal alanlardır. Bunlardan 2. Grup ise değişik grup veya kulüp gibi (özel veya kamu, gönüllü veya organize olabilir) toplumun kullanımına açık, rekabete kapalı mekânlardır. 3. grup kamusal kararlar ile verilecek mülkiyet hakkı ile kullanılabilir. Özel mekânlardan farklı olarak, kamusal mekânlardan (açık alanlar) toplum dışlanamaz ve rekabet olmadan tüketilir (Webster, 2007: 82-83).

Tüm toplumlarda kişisel yararın kamusal yarar karşısında haksız, adaletsiz ve ölçüsüz bir biçimde zedelenmemesi ve bu iki çıkar arasında bir dengenin sağlanması tartışması var olmuştur. Bu tartışma sonucunda kamuya öncelik tanınması bir zorunluluk olarak ortaya çıkmıştır (Şengül, 2004: 19).

Kamu alanı ile kamusal tesis alanı aynı şeyi ifade etmemektedir. Kamu alanı içeriğinde imar planına ayrılması gerekli olan yerleri ifade ederken kamusal alan, böyle bir ayırım olmaksızın kamunun kullandığı tüm alanları ifade etmektedir. Örneğin tarımsal alan olarak bırakılan yer kamusal alan iken, kamu tesisi alanı değildir (Danıştay 6. Dairesinin 07.11.2013 tarih ve 2010/11339 Esas ve 2013/6483 Karar sayısı kararı). Kamusal tesis alanları kentin nüfusuna uygun büyüklükte yapılmalıdır. Örneğin genç nüfusun çok olduğu Güneydoğu Anadolu bölgesi ile yaşlı nüfusun yoğunlukta olduğu Ege Bölgesine aynı şekilde ilkokulun oluşturulması, bir yerde yetersiz bir yerde de fazla kamusal hizmetin oluşmasına neden olacaktır. Bunun için, imar planları oluşturulurken her bölgenin yapısına uygun bir şekilde hazırlanmalıdır. Okulların seçileceği yerler taşıt yolu geçmeden konutlardan yaya yolları ile ulaşılabilir olması bu mümkün olmuyorsa yol kademelenmesinde alt kademe de olan bir yola yakın olmalıdır (Ersoy, 2015: 6). Kamusal alanın seçiminde kent yoğunluğunun artmasının önüne geçilmesinin yanı sıra halkın ulaşımının da rahat olmasına dikkat edilmelidir. Kentte ulaşım, kent planlamasında önemli bir etkidir. Ulaşım bir kentin yaşanabilir olmasının en önemli ölçütlerinden biridir. Le Corbusier'e göre; eğri sokak keçi yoludur, düz caddeler ise

insanlar içindir.” Le Corbusier, mimarlığı ve kenti pragmatist açıdan ele almıştır (Karakurt, 2006: 8). Bu açıdan ulaşım altyapısının uygun olması bir kentin yaşanabilir olmasının önemli ölçütlerindedir.

## **2.7. Kentsel Mekân Planlaması ve Kentsel Dönüşüm Uygulamaları**

Mekân planlamasının son dönemdeki en önemli araçlarından biri kentsel dönüşüm uygulamalarıdır. Gecekondu bölgeleri, çöküntü alanlarının dönüştürülmesi ve afete dayanıksız olan yerleşimlerin dönüştürülmesi zorunluluğu sosyal olaylardan ve afetlerden sonra genellikle ifade edilmektedir. Daha önce plansız yerleşilmiş gecekondu alanlarının veya planlı ancak kentin koşullarına uyumayan planlara göre yapılan yapıların yıkılarak yerine planlı sağlam bir kent kurmak için kentsel dönüşüm- yenileme vs. kavramlar kullanılmaktadır. Bu şekilde yapılan işlemleri mülkiyet ilişkisi arasında ciddi etkileşim olmakta ve farklı hukuksal sorunlar meydana gelmektedir.

Özellikle deprem olayının yaşanmasından sonra kentsel dönüşüm tartışmaları artmakta ve kentsel dönüşümün gerekliliği uzmanlar tarafından ortaya konulmaktadır. Yıllar önce yapılan yapıların depreme dayanıksız yapıldığı, deprem anında yıkılma tehlikesi, vatandaşların da kentsel dönüşümü gereklilik olarak düşünmesine sebep olmaktadır. Türkiye’de Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yapılan toplu dönüşümlerin yanı sıra, bina bazında yapılan kentsel dönüşüm uygulamaları da vardır. Kentsel dönüşüm çalışmalarına çeşitli harçlardan muafiyet tanınmış, kira yardımı gibi çeşitli yardımlar ile kentsel dönüşümün özendirilmesi amaçlanmıştır.

Kentsel dönüşüm, bazı düşünürler tarafından, kent yoksullarının elindeki taşınmazın kent merkezine yaklaşp değer kazanması nedeniyle el koymayı amaçlayan, bir soylulaştırma projesi olarak değerlendirilmektedir. Buna gerekçe olarak sağlıksız yaşam koşullarının ve suç oranlarının azaltılması gösterilerek talebin sadece elitlerden değil tüm toplumsal kesimlerden gelmesinin amaçlandığı belirtilmektedir. Buna ilişkin yasal düzenlemeler yapılarak bu işin meşrulaştırıldığı, bunun ise arz ve talebin neo-liberal politikalar tarafından belirlendiğini en açık göstergesi olduğu belirtilmektedir (Güzey, 2012: 67).

## **2.8. İmar Kanunu Kapsamındaki Plan Türleri**

İmar planların büyükten küçüğe doğru bir düzen içinde olması ve birbirine uygun olması gerekmektedir. Bu uygunluk olmasına kent içinden çıkılmaz karmaşık alanlara dönüşmektedir.

### **2.8.1. Çevre Düzeni Planları**

Çevre Düzeni Planı; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesine göre, genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen, bölge, havza veya il bütününde hazırlanan plandır. Bu plan taşınmaz sahipleri ile ilgili ayrıntılı açıklamalar yapmamakta olup sadece genel olarak kent alanlarının hangi konulara ayracağı belirlenmektedir.

Çevre düzeni planının, İmar Kanunu'na göre en üst plan olması nedeniyle alt tüm planların bu plana uygun olması gerekmektedir. Dolayısıyla adil bir şekilde oluşmayan çevre düzeni planıyla insanların mülkiyet hakkı zedelenenmekte veya artı değer oluşabilmektedir. Bu anlamda çevre düzeni planlarının çok dikkatli ve tarafsız bir şekilde hazırlanması gerekmektedir.

### **2.8.2. Nazım İmar Planları**

Nazım imar planları kentin genellikle yirmi yıllık süreçte gelişme prensiplerini gösteren, kentin ana dokusunu içeren, uygulama planına altlık olan bir “düşünce projesi” olan, 1/25000 veya 1/5000'lik planlardır (Görmüş, 2018: 84). 3194 sayılı İmar Kanunu 5. maddesine göre nazım imar planı; kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen plandır.

Nazım imar planı; kentin ana dokusunu gösteren ve genel ilkeleri belirleyen, konut, ticaret ve sanayi bölgeleri, yeşil alanlar, yerleşim dışı alanlar, ulaşım sistemleri bu plan kapsamında belirlerken; uygulama imar planı planların uygulanmaları için gerekli tüm teknik ayrıntıları içermektedir. Nazım imar planında, kesin sınır ve biçim belirlenmeyip, üzerinden ölçü alınamamakta ve uygulama için kullanılamamaktadır (Anayasa Mahkemesi, *Yunis Ağlar*, B. No: 2013/1239, 20.3.2014)

### **2.8.3. Uygulama İmar Planları**

Uygulama imar planı, nazım imar planına uygun olarak hazırlanan, kentin yerleşme ve yapı düzenini belirleyen parselasyon planlarına altlık olan (Görmüş, 2018: 88), imar sınırlarında olmamakla beraber, sonradan doğan fabrika, turizm tesisi gibi ihtiyaçlar nedeniyle, sosyal ve teknik altyapı kendilerince karşılanmak şartıyla belediyelerce yapılan planlardır (Görmüş, 2018: 101). Vatandaşlar tarafından uygulama imar planı ile inşaatın sonuçları daha net görüldüğünden bu aşamadan sonra hukuksal sorunların artmaya başladığı görülmektedir.

### **2.8.4. Diğer Kanunlardaki Plan Türleri ve Kentsel Mekân Planlaması**

Sadece İmar Kanunu'nda kentsel mekân planlamasına ilişkin hükümler yoktur. İmar Kanunu dışındaki kanunlarda da kentsel mekânı düzenleyen kurallara rastlanmaktadır. Bu bölümde bu düzenlemelere değinilecektir.

#### **2.8.4.1. Koruma Amaçlı İmar Planları**

Türkiye'de ilk koruma mevzuatı, 1973 yılında çıkarılan 1710 sayılı "Eski Eserler Kanunu"dur. Bu kanunda ilk defa "sit" tanımı getirilmiş, koruma gereken durumlarda imar planının değiştirilebileceği belirtilmiştir. İlk koruma amaçlı plan 1990 yılında yapılabilmektedir (Türkmen ve Binici, 2011: 562,564). Korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunması için 5366 sayılı özel bir kanun oluşturulmuştur. Bu kanuna göre oluşturulan koruma kurulu tarafından alınan karar doğrultusunda, nazım imar planı ölçeğinde yapılan değişiklikler yapılabilmektedir. Koruma kurulu tarafından alınan karar en geç bir ay içinde belediye meclislerince karara bağlanmakta ve bir karar alınmazsa koruma kurulu kararı geçerli olmaktadır (Görmüş, 2018: 103).

Bir alanın korunması gereken alan ilan edilmesi ile bu alan üzerinde mülkiyet sahiplerinin tasarruf yetkileri kısıtlanmaktadır. Anayasa Mahkemesi, *Hayrettin Aktaş* (B. No: 2013/1205, 17/9/2013) kararında, taşınmazı sit alanı ilan edilen bir şahsın taşınmazının kamulaştırılmasının Anayasanın 63. maddesinde düzenlenen tarih, kültür ve tabiat varlıklarının korunması hakkının ihlali başvurusunun bireysel başvuru kapsamında olmadığına karar vermiştir.

Anayasa Mahkemesi, *Nagihan Beken*, (B. No: 2014/9998, 12.7.2016) kararında taşınmazın 2. grup korunması gereken kültür varlığı olarak tescili işleminde aşağıdaki şekilde karar vermiştir.

*“2863 sayılı Kanun'un mülkiyetin kullanımına sınırlandırma getiren maddeleri ile korunması gereken kültür varlığı maliklerine yardım ve kolaylıklar öngören maddeleri birlikte değerlendirildiğinde, başvurunun taşınmaz üzerindeki mülkiyet hakkının devam ettiği, başvurunun Kültür ve Turizm Bakanlığının, taşınmazın bakım ve onarımına ilişkin 2863 sayılı Kanun kapsamında vereceği emir ve talimatlara uygun hareket ettiği sürece 2863 sayılı Kanun'un maliklere tanıdığı hak, muafiyet ve kolaylıklardan yararlanabileceği gibi 2863 sayılı Kanun hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla mülkiyet hakkının tanıdığı tüm yetkilerini de kullanabileceği, başvurunun sağlanan hak ve kolaylıklardan yararlanamadığı yönünde somut bir şikâyetinin bulunmadığı, ayrıca yapılan müdahaleye karşı yetkili makamlar önünde etkin bir biçimde itiraz edebilme olanağının başvurucuya tanındığı dikkate alındığında müdahalenin ortaya çıkardığı durumun, başvurunun mülkiyet hakkının ihlal edilmediğine ”*

Anayasa Mahkemesi *S.S. Okumuşlar Yapı Kooperatifi* (B. No: 2014/5326, 28.9.2016) kararında, taşınmazı koruma alanına alınan davacının Asliye Hukuk Mahkemesinde değil İdare Mahkemesinde dava açması gerektiği, idarenin takas talebinde bulunulup bulunulmadığı, koruma alanı ilan edilmesinin uzun bir süre geçmesi yönünden incelemesi gerektiğine karar vermiştir. Anayasa Mahkemesinin bu şekilde çelişkili kararları mevcut olmakla birlikte, son kararlarında koruma altına alınan taşınmaz sahiplerinin uzun süre mülkiyet kısıtlamalarından kaynaklanan zararlarının karşılanması gerektiği belirtilmektedir.

#### **2.8.4.2. İslah İmar Planları**

Düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle mevcut durumu da dikkate alınarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla, hâlihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen planlara ıslah imar planı denilmektedir. Genellikle imar affi yasalarında bu planın yapılmasından sonra vatandaşlara tapu verileceği belirtilmektedir (Anayasa Mahkemesi, *Ayşe Öztürk*, B. No: 2013/6670, 10/6/2015, § 9).

#### **2.8.4.3. Kalkınma Planları**

Türkiye tarihinde, iki dönemde kentlerin ve ekonomik yapının hızlı bir değişime uğradığı görülmektedir. Bunlardan ilki Demokrat Partinin iktidara geldiği 50'li yıllar, ikincisi ise, Anavatan Partisinin iktidara geldiği 80'li yıllardır. Bu yıllarda ekonomik

yapı ve sistemler önemli oranda değiştirilmiş ve kentlerin yapısı da buna bağlı olarak değişmiştir. Bu dönemlerde kentlerin nüfuslarının artması ve ihtiyaçları planlama işini zorunlu kılmış ve buna bağlı olarak Devlet Planlama Teşkilatı kurulmuştur.

Türkiye'de 1960'lı yıllardan sonra 5 yıllık kalkınma planları yapılmaya başlanmıştır. Bu planlarda kentlerin gelişimi de incelenmiş ve planlamalarda bu hususlarda açıklığa kavuşturulmuştur. Ancak bu planlar tam anlamıyla uygulanmadığı için kentlerdeki mekânsal planlamaların çoğu zaman bu planlar dışına çıkması sonucu doğmuştur.

1963-1967 yıllarını kapsayan ilk kalkınma planlarında nüfusun yüzde yetmişinin kırsal alanda yaşadığı; sonraki beş yıl için çıkarılan ikinci kalkınma planında kentleşme hızının artacağı; üçüncü kalkınma planında hızlı kentleşmenin kontrol altına alınması gerektiği; dördüncü kalkınma planında konut sorununa ve altyapı kaynaklarının yetersizliğine; beşinci kalkınma planında kent ve kır nüfusunun eşitlendiği, beşinci kalkınma planında orta büyüklükteki kentlere yatırımların kaydırılması gerektiği; altıncı kalkınma planında kıyı bölgelerinde yapı yoğunluğunun azaltılmasına ilişkin yasal düzenleme yapılması; yedinci kalkınma planında, büyük kentlere göç eden nüfusun kentlileşmesine ilişkin çalışmaların yapılması; sekizinci kalkınma planında kent ve kentlilik kültürünün oluşturulması; dokuzuncu kalkınma planında, kente göç edenlerin işsizliğinin önlenmesi için aktif istihdam politikalarının geliştirilmesi, metropollerin küresel rekabete uyum sağlaması vurgulanmıştır (Çan, 2011: 427-430 ).

Onuncu kalkınma planında, kentleşme oranının yüzde 67,5'ten yüzde 72,3 seviyesine yükseldiği, kent nüfusunun ortalama ülke nüfus artışından iki kat fazla arttığı, gelir düzeyinin artması nedeniyle eki kent merkezlerinin terk edildiği, değer artışı beklentisi, yeni alanların imara açılmasına ve imar haklarının artırılmasına yönelik talepleri artırdığı, ortak alanların genişletilmesi içine imar hakkı transferi gibi yenilikçi yöntemlerin belediyeler tarafından kullanımının yaygınlaştırılması, imar planı ve revizyonlardan kaynaklanan değer artışının nesnel olarak ölçülerek bu değer artışının altyapı ve kamusal alanlara daha çok aktarılmasının sağlanması öncelik olarak belirlenmiştir (Kalkınma Bakanlığı, 2013: 117-130).

Son Kalkınma Planı ise, on birinci kalkınma planı 2019-2023 yılları arasında kapsamakta ve 100. Yıl kalkınma planı olarak isimlendirilmiştir. Bu kalkınma planında



diğerlerinden farklı olarak çevresel ögelere daha fazla önem verilmesi, yerleşimlerde yatay mimariye ve akıllı kent projelerine öncelik verilmesi, kamu yatırımları veya değişik şekilde taşınmazlarda meydana gelen değer artışlarının kayıt edecek bir sistem oluşturulması, plan döneminde iki yüz elli bin sosyal konut yapılması, kentsel dönüşümden önce sosyal etki analizinin yapılması, katılımcılık esasının benimsenmesi istenmiştir (Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2019: 157-171)

## **2.9. Kentsel Mekân Planlamasının Kente Yansımaları**

Kentsel mekân planlamasının ekonomik, sosyal ve siyasi yansımaları olmaktadır. Kentsel mekân planları; insanların gelecekteki yaşantısını ve gelecek nesilleri ilgilendirdiği için çok düşünülerek tüm faktörleri dikkate alarak hazırlanması gerekmektedir. Kentsel mekân planlaması ile kent yeniden şekillenmektedir. Kentsel mekân planı ile kentin kültürel ve sosyal dokusu tümünden değişmektedir. İnsanların yaşam şekilleri, ekonomik gelirleri ve hatta siyasi düşünceleri mekân planlaması ile değişebilmektedir. Bunun için kentsel mekân planlarının çok iyi düşünülerek, içinde kent sosyolojisi ve kültürüne de bilen uzman ekipler ile yapılması gerekmektedir.

Mekân planlamaları iyi yapılmadığı zaman insanların yaşam şartları zorlaşmakta ve buna bağlı olarak kent insanının mutluluğu da azalmaktadır. Hatta depremle veya deprem dışında çeşitli sebeplerle binalar yıkılmakta ölümlü olaylarda meydana gelebilmektedir. Bunun için kent planlamanın doğru bir şekilde yapılması ve plana uyumun sağlanması ciddi önem arz etmektedir. Anayasa Mahkemesinin, *Ömer Kınay* hakkında verdiği 19.02.2019 tarih ve 2015/4686 esaslı kararında depremden dolayı evi yıkılan ve yakınlarını kaybeden kişiye manevi tazminat ödenmesine karar verilmiştir. Belediyelerin bu şekilde ciddi tazminat davaları ile karşılaşmaması ve insanların kaybedilmesine sebep vermemesi açısından plana uyum ve planın doğru yapılması şarttır.

## **2.10. Kentsel Mekân Planlaması İle ilgili Diğer Kanunlar**

Kentsel mekân planlaması çoğu yönden vatandaşı etkilediği ve farklı ihtiyaçları düzenlediği için farklı kanunlarda düzenlemeler yapılmıştır. Bunlardan en ayrıntılısı Medeni Kanun'daki düzenlemedir. Medeni Kanun'da taşınmaz mülkiyetine ilişkin ayrıntılı açıklamalar yapılarak mülkiyet hakkının hangi hallerde sınırlanacağı

açıklanmıştır. Yine değişik kanunlarda mekân planlamasına ilişkin hükümler yer almaktadır.

### **2.10.1. 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi Ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun**

Mülkiyete müdahalenin olduğu durumlardan bir tanesi de kişilerin sahip olduğu taşınmazın tarihi ve tabii sit alanı, ören yeri vs. gibi korunması gerekli alan içinde bırakılmasıdır. 2863 sayılı kanunla bu alanda düzenlemelere yer verilmiştir. Bu şekilde bir çalışma sonucunda kişilerin yıllarca mülkiyetinde bulunan taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunamaması gibi mülkiyet hakkını ihlal eden sonuçlarla karşılaşılması durumu ortaya çıkmaktadır. Nitekim bu konu AİHM önüne götürülmüş ve mahkeme tarafından verilen birçok kararda bu konu mülkiyet hakkına müdahale olarak değerlendirilmiştir.

AİHM'nin *Kozacıoğlu* davasında, daha önce aldığı binanın kültür varlığı olarak kamulaştırılması işleminde belirlenen bedelde kültür değerinden dolayı artı yapıldığı halde Yargıtay tarafından kamulaştırma bedelinin hesabında bu değer dikkate alınmaması gerektiği belirtilerek bozulması üzerine AİHM, taşınmaza değer katan kültür özelliklerinin de dikkate alınması gerektiği belirtilerek ihlal kararı vermiştir.

AİHM'nin 37766/05 başvuru numaralı, 02.04.2019 tarihli *Dimopoulos / Türkiye Davasında* dava devam ederken kanun değişikliği yapılarak sit alanı ilan edilen yerin zamanaşımı ile kazanılamayacağı düzenlenerek davanın reddedilmesinin sözleşmeye aykırı olduğuna karar verilmiştir (Hudoc, 2020). Anayasa Mahkemesi *İsmet Yavuz ve diğ.leri* (B. No: 2014/6327, 16.2.2017) ve *Ahmet Bölge* (B. No: 2014/13133, 28.9.2016) kararında yıkılan tarihi eserin yerinin tarihi eser vasfını koruyacağı belirtilerek, taşınmazın kullanılmamasını mülkiyet hakkının ihlali olarak değerlendirmemiştir.

Anayasa Mahkemesi, *Kemal Yılmaz*, (B. No: 2016/6320, 24.10.2019 tarihli) kararında zilyetlik ile kazanma koşulları oluştuktan sonra sit alanı ilan edilen yerde evi olan vatandaşın açtığı davanın kanunda yer alan sit alanlarının zilyetlik ile kazanılamayacağı ifadesi nedeniyle reddine karar verilmesini anayasaya aykırı bulmuştur. Anayasa Mahkemesi *Mehmet Arslantaş*, (B. No: 2016/15703, 28.5.2019) kararında daha önce 1. derece korunacak sit alanlarında iken açılan dava sonucu 2.derece korunacak sit

alanı olarak ilan edilen taşınmazdaki bu değişimden dolayı davacının zararlarının karşılanmamasını anayasadaki mülkiyet hakkına aykırı bulmuştur.

Genellikle Anayasa Mahkemesi, yıllar önce edinilen ve meşru bir beklentinin olduğu durumlarda başvuruların lehine karar vererek zararının giderilmesine karar vermektedir. Ancak bazen Anayasa Mahkemesi, sit alanlarının korunmasına yönelik kararlar vererek başvuruları reddetmektedir. Anayasa Mahkemesinin *Yüksel Bazarkaya*, (B. No: 2013/6615, 20.4.2016) kararında kentsel sit alanı üzerinde herhangi bir izin almaksızın inşaat yapan kişinin bir yıl sonra mühürlemeye rağmen oturmaya devam etmesi ve daha sonra yapısının kaldırılması mülkiyet hakkına aykırı bulunmayarak başvuru reddedilmiştir. Anayasa Mahkemesinin, *Azime Şahin* (B. No: 2015/18161, 20.9.2018) başvurusunda, Manisa merkeze bağlı bir yerde taşınmazı üzerinde evi ve ağaçları olan vatandaşın taşınmazının korunması gereken kültür varlığı ilan edilmesi dolayısıyla açılan kamulaştırma davaları sonucunda bedelini aldığı bir taşınmaz için daha sonra idare mahkemesi tarafından iptal kararı verilmesi üzerine Anayasa Mahkemesine başvuruyu Anayasa Mahkemesinden önce tapu iptali ve tescil davası açılması imkânının denenmemiş olması nedeniyle kabul etmemiştir. Anayasa Mahkemesi kararında değişik Yargıtay kararlarında, idare mahkemesi tarafından iptal edilen kamulaştırma işleminden sonra tapu iptal ve tescil davası açılabileceği belirtildiği için hukuksal yolların tüketilmediği sonucuna ulaşılmıştır.

AİHM, *Tokay/Türkiye* (1412/07, 04.10.2018) kararında taşınmazı sit alanı ilan edilen vatandaşın uzun süre bina yapılması için ilgili mercilere başvurmamasının kendi ihmalden kaynaklanması nedeniyle yaptığı başvurunun reddine karar vermiştir (İnhak, 2020).

26.06.2020 tarih ve 7247 sayılı kanun ile 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanuna aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 1- Bu Kanun hükümleri uyarınca, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce alınmış olan kamulaştırma kararları üzerine, mahkeme kararıyla idare adına tescil edilen taşınmazların kamulaştırılmasına ilişkin işlemlerin iptali istemiyle idari yargı mercilerine açılmış olan davalarda iptal kararı verilmesi sebebiyle idare aleyhine açılacak davalarda; taşınmazın idare adına tesciline karar verilmesi üzerine idarece ödenmiş olan kamulaştırma bedelinin davacı tarafından mahkeme veznesine depo edilmesi şarttır. Mahkeme veznesine depo edilecek kamulaştırma bedeli, taşınmazın idare adına tescil edildiği tarih başlangıç kabul edilmek üzere, davanın açıldığı tarihe kadar yasal faizi işletilerek depo edilir.

Bu bedel depo edilmeden açılan davalarda, mahkemece verilecek iki haftalık kesin süre içinde bedelin mahkeme veznesine depo edilmemesi halinde davanın açılmamış sayılmasına karar verilir ve yargılama gideri ile vekâlet ücreti taraflar üzerinde bırakılır. Birinci fıkra hükmü kanun yolu aşamasında bulunanlar dâhil derdest davalar hakkında da uygulanır.”

Kanunun bu hükmüne göre ilerde ödenen bedelin iadesi durumunda sorun yaşanmaması açısından bu şekilde bir madde eklenmiştir. Ancak devam eden davalara da bu hükmün uygulanacağına ilişkin hükmün Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmesi daha önce verilen kararlara bakıldığında zaman mümkün olarak görünmektedir.

### **2.10.2. Orman Kanunu**

Kentlerin genişlemesi sonucu orman alanlarına kayması durumu çoğu zaman karşılaşılan bir durumdur. Daha önce orman sınırları dışında kaldığı halde Orman Kanunu’nda gösterilen sebepler ile orman sınırları içine alınan yerlerde mülkiyet hakkına müdahale durumu oluşturabilmektedir.

AİHM önüne gelen *Turgut ve diğerleri* davasında tapulu mülkiyeti orman arazisinde kalan vatandaşların herhangi bir bedel ödenmeksizin taşınmazlarının orman alanı olarak belirlenmesi dolayısıyla, bireysel mülkiyetlerinin kamu çıkarlarına aykırılık teşkil etmesi halinde taşınmaz değeri kadar tazminat ödenmesine karar verilmiştir (Sarı, 2010: 86-87). Benzer bir dava olan *Köktepe* kararında AİHM (B. No:35785/03, 22.07.2008) yine orman olarak belirlenen taşınmazın devlete geçmesinde bir tazminat öngörülmemesini mülkiyet hakkına aykırılık olarak değerlendirmiştir (Sarı, 2010: 165-166).

Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 8.4.2015 tarihli ve E.2013/1602, K.2015/1162 sayılı kararında “*Dava konusu taşınmazların orman içi açıklıklar orman sayılmasada, orman bütünlüğünün korunması amacıyla orman olarak tescil edilmeleri zorunlu olup, yasa koyucu tarafından böyle bir yerin zilyetlikle edinim olanağı engellenmiştir. Taşınmazın anılan madde kapsamında orman içi açıklık vasfında olması için de; tapulu bir taşınmaz olmaması ve kural olarak dört tarafının ormanla çevrili olması gerekir.*”. Yargıtay bu kararının örnek verildiği Anayasa Mahkemesinin *Hasan Çoşkun* (B. No: 2014/2765, 6.4.2017) kararında orman içi açıklıkların imar ve ihya yolu ile kazanılamayacağına karar verilmiştir.

Anayasa Mahkemesi *Murat İslamoğlu* (B. No: 2013/614, 25.6.2014) kararında, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 24.10.2001 tarih ve E.2001/8964-751 ve 13.2.2002 tarih ve E.2002/8-183-187 sayılı kararlarına göre, kadastro yapılacağı ilan edilen ormanların tespit dışı bırakılması ve kadastro komisyonlarınca orman sayılarak tespit harici bırakılan yerlerin orman kadastrasının kesinleştiği güne kadar orman sayılacağından, zilyede verilemeyeceği, gerekçesini hukuka uygun bularak davanın reddinin mülkiyet hakkı ihlali olmadığına karar vermiştir.

Anayasa Mahkemesi; satış vaadi sözleşmesine istinaden satın alınan ve Hazine adına orman vasfıyla tescil edilen taşınmaz sahibinin başvurusunu, taşınmazın daha önce orman vasfıyla Hazine adına tescil edildiği, başvurunun taşınmazı satın alırken taşınmazın 2/B olarak nitelendirilen arazilerden olduğunu bilebilecek durumda olduğu gerekçesinin olduğu AİHM'nin *Özden/Türkiye* (B. No:11841/02, § 28, 3.5.2007) kararına atıf yaparak, mülkiyet hakkı ihlali olmadığına karar vermiştir (AYM, *Yeler ve Ali Arslan Çelebi*, B. No: 2012/636, 15.4.2014, § 11).

### **2.10.3. Kadastro Kanunu**

Kadastro Kanunu, kentsel mekân planlamasının etkileyen kanunlardan biridir. Kanunun hak düşürücü süreyi düzenleyen maddesi de mülkiyete ilişkin müdahalenin olduğu bir başka alandır. Buna ilişkin Yargıtay'da çıkan çok çelişkili kararlardan dolayı kanun değişikliği yapılmıştır. Kanun değişikliği ile on yıllık hak düşürücü süre artık devlet ve diğer kamu tüzel kişiler dâhil edilerek uygulanmaya başlanmıştır (Başpınar, 2009:76). Kadastro tespitinden on yıl geçtikten sonra kadastro kayıtları kesinleşmektedir. Anayasa Mahkemesi, dava açmada belirlenen on yıl içinde dava açma hakkının hak arama özgürlüğünü kısıtlamadığı ve anayasaya aykırı olmadığına karar vermiştir (AYM, *Ersoy ve diğerleri kararı*, B. No: 2014/4212, 5.4.2017).

Kadastro çalışmaları sonucu bir alanın orman olarak bırakılması yüksek mahkeme önüne gelen uyuşmazlıklardandır. 6831 sayılı Kanun'un 1. maddesinin birinci fıkrasında "*Bu müddet içinde itiraz olmaz ise komisyon kararları kesinleşir. Bu süre hak düşürücü süredir.*" cümleleri, Anayasa Mahkemesinin 22.5.2013 tarihli ve E.2012/108, K.2013/64 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesinin iptal kararında, tutanakların askı suretiyle ilan edilmekle başlayan ve ilgililere şahsen yapılan tebliğ hükmünde olduğu kabul edilen bir aylık hak düşürücü sürenin, tapusuz gayrimenkul

sahiplerinin kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak dava açma hakkını ortadan kaldırdığı, bu nedenle Anayasaya aykırı olduğuna ve iptaline karar vermiştir. Anayasa Mahkemesi kararının uygulanması amacıyla süreler yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre ilan edilen orman kadastro tutanak ve haritalara otuz gün içinde itiraz edilebileceği ve bu tutanak ve haritaların kesinleştiği tarihten itibaren on yıl geçtikten sonra, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanılarak dava açılmayacağı kurala bağlanmıştır. Anayasa Mahkemesi, *Sultan Tokay ve diğerleri* (B. No: 2013/1122, 26.6.2014) kararında; başvuruların zilyetliğinde olan taşınmazın kadastro çalışmaları sonucunda başkaları adına kaydedilmesi davasında; kendilerine taşınmazın bina yapılıp kiralama yapamaması nedeniyle tazminat talebinin, taşınmazın tarım arazisi olduğu ve dava süresince başvuruların zilyetliğinde olması nedeniyle konu bakımından kabul edilemezliğine karar vermiştir.

#### **2.10.4. Kıyı Kanunu**

3621 sayılı Kıyı Kanununa göre kıyı kenar çizgisi Valilik nezdinde kurulan bir komisyon tarafından belirlenmektedir. Kıyı kenar çizgisinin içinde mülkiyeti kalanların mülkiyet hakkının ihlali ile karşılaşmaktadır (Başpınar, 2009: 75). Zamanında bir şekilde bu kıyılarda kalan taşınmazların mülkiyetlerini elde etmiş olanların daha sonra bu kanun hükümlerine göre bu taşınmazlardan tasarruflarının kısıtlanmasına karar verilmesi çeşitli şekillerde uluslararası mahkemelerin önüne gelmiş, bu mahkemeler tarafından bu şekilde mülkiyet hakkı kısıtlanan şahıslara tatmin edici bir tazminatın ödenmesi gerektiğine karar verilmiştir. Nitekim AİHM'nin *N.A. Et Autres* için 2005 yılında verdiği 37451/97 numaralı kararında Alanya'nın sahil bölgesinde 1950'li yıllardaki kadastro çalışmaları ile kıyıda mülkiyet edinen başvurucuların otel yaparken, kamu yetkililerinin bu alanda otel yapmanın Kıyı Kanuna aykırılığı ileri sürülerek tapunun iptaline karşı başvuran tarafından açılan davanın yerel mahkemelerce red kararının AİHM önüne gelmesiyle, AİHM tarafından başvurucunun taşınmazı için tatmin edici bir tazminatın ödenmesi gerektiğine karar verilmiştir (Sarı, 2010: 85-86).

Anayasa Mahkemesi *Gülperi Christmas* (B. No: 2014/181, 15.6.2016) kararında; sahile elli metre içinde (kıyı kenar çizgisi içinde) yer alan iki katlı ev ve bahçesinin ruhsat alınmaksızın tapuya işletilmesi sonucu bu taşınmazı alan kişinin yıkım kararının iptali davasının reddini doğru kabul etmiş, ancak ilgilinin karardan itibaren on yıl içinde

adli yargıda tazminat davası açabileceğine karar vermiştir. Benzer bir kararında Anayasa Mahkemesi kıyı kenar çizgisinin sonra değişmesini başvuran lehine düşünerek idare mahkemesi kararını mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirmiş ve tazminat alabileceğini karar vermiştir(*Melahat Altın ve Filiz Freifrau Von Thermann*, B. No: 2014/11408, 8.12.2016).

Bu karara aksi olarak Kıyı Kanununa göre açılan davaların reddedildiği birçok Anayasa Mahkemesi kararı da vardır. Örneğin Anayasa Mahkemesi, *Suat Özen* [GK], (B. No: 2012/1144, 8.4.2015) kararında, Kıyı Kanununa aykırı bir şekilde yapılan binanın tapusunun iptalinin ve iptal kararından sonra on yıl geçtikten sonra yıkımından dolayı açılan tazminat davasının zamanaşımı nedeniyle reddi mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirilemeyeceğine hükmetmiştir. Anayasa Mahkemesi *Kemal Yeler ve Ali Arslan Çelebi* (B. No: 2012/636, 15.4.2014) kararında kıyı şeridinde olan bir taşınmazın kadastroda hazine adına kaydedilmesini ve Osmanlı Devleti döneminde hazırlanan vakıf senediyle malik olduğunu belirten bir kişiden satın aldığı iddia eden kişinin başvurusunda mülkiyet hakkı ihlali görmemiştir.

Anayasa Mahkemesi *Dursun Satıcı* (B. No: 2012/611, 25.2.2015) kararında, kıyılara otel sahiplerince yapılan engelleyici uygulamanın kaldırılması için açılan davada başvuru lehine çıkan kararın uygulanmaması başvurusuna, başvuru bu şekilde yetkisinin bulunmaması nedeniyle konu bakımından yetkisizlik kararı vermiştir. Bu karara muhalefet şerhi koyan üyeler, başvuru kıyıların işgaline karşı başlattığı hukuk mücadelesinin ifade özgürlüğü kapsamında düşünülmesi, mahkeme kararının uygulanmamasının doğru bir yaklaşım olmayacağı gerekçesiyle karara karşı çıkmıştır. Burada karşı oy gerekçeleri hukuk devleti açısından daha doğrudur. Anayasa Mahkemesi, mahkeme kararlarını uygulamayan bir başvuruyu reddederse, ilerde kendisinin verdiği kararlarında uygulanmaması durumu ile karşılaşması muhtemeldir.

AİHM *Talat Vural/Türkiye* (B. No:38218/04, 05.10.2017) kararında, taşınmaz kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı için İdare Mahkemesinde açtığı davayı kaybeden başvuranın, tapusunun Asliye Hukuk Mahkemesinde açılan tapu iptali ve tescil davası ile hazineye aktarılması davasında, başvuranın tazminat davası yolunu kullanmadığı için başvuru yollarının tüketilmemesi nedeniyle reddine karar vermiştir. AİHM'nin *Mustafa Koçer / Türkiye* (47722/08,05.11.2017) kararında, yine kıyı alanında kalmış bir

taşınmazın, tapu sicilinin yanlış tutulmasından dolayı idarenin sorumluluğu ilkesine dayanılarak bedelinin ödenmesinin yeterli olduğu ve bedelinin ödendiği belirtilerek başvurunun reddine karar verilmiştir (İnhak, 2020).

### **2.10.5. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu**

Tarım bir ülkenin kendi kendine yetebilmesinin ve gelişmesinin önemli etkenlerindedir. Bunun için imar planları yapılırken verimli tarım arazilerinin korunmasına dikkat edilmelidir. Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ile tarımsal arazilerin ve toprağın korunması amaçlanmıştır. Danıştay tarafından, 1. Sınıf tarım arazilerinin imara açılmayacağı kanunlarla sabit olduğundan bu şekilde açılan imar planı ve bu plandan kaynaklanan uygulamasının iptaline karar vermiştir. (Danıştay 6. Dairesinin 07.11.2013 tarih ve 2010/11339 Esas ve 2013/6483 Karar sayısı kararı).

5403 Sayılı Kanun'un 2007 yılında değişen 8. maddesi ve 2014 yılında bu maddeye eklenen "A" ve "B" bentleri ile miras nedeniyle tarımsal arazilerinin bölünmesinin engellenmesi amaçlanmıştır. Mirasçıların kendi aralarında bir limitet şirket kurması veya en ehil mirasçıya bedeli karşılığında bırakılması öngörülerek mirastan kaynaklanan bölünmelerin önlenmesi amaçlanmıştır. Aynı Kanununun 20. Maddesinde tarımsal arazileri bozanlar hakkında idari para cezası yaptırımını öngörülmüştür. Aynı kanunda paylı mülkiyet halinde ortaklardan birinin payını satması durumunda, satılan taşınmazın ortaklardan birine satılması zorunluluğu getirilmiştir.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8. maddesi gereğince bölünemez büyüklükteki tarım arazilerinin mirasa konu olmaları ve üzerlerinde her ne sebeple gerçekleşmiş olursa olsun birlikte mülkiyetin mevcut olması durumunda bu arazilerin ifraz edilemeyeceği, payların 3. şahıslara satılamayacağı, devredilemeyeceği hükmü, 5403 Sayılı Kanunun 8. maddesinde 30.04.2014 tarihli ve 6537 Sayılı Kanunun 4. maddesi ile yapılan değişiklikle "Tarım arazileri Bakanlıkça belirlenen büyüklüklerin altında ifraz edilemez, hisselendirilemez, Hazine taşınmazlarının satış işlemleri hariç olmak üzere pay ve paydaş adedi artırılmaz..." şeklinde düzenleme yapılmıştır. Bu değişiklikle tarım arazilerinin bölünmesinin önüne geçmek amaçlanmıştır.

Kanunda bu şekilde bir düzenleme yapılarak tarımsal arazilerde satım ve mirastan dolayı insanların mülkiyet hakkının ciddi şekilde sınırlandırılmasının hukuksallığı konusu tartışılmalıdır. Kamu menfaati ile bireysel menfaatler arasında denge



sağlanırken, kişinin taşınmazını devredememesi ve mirasçılar arasında sadece bazılarına yönelik getiri sağlanması kanunun adilliği konusunu gündeme getirmektedir.

Almanya’da 1945 yılında hükümet tarafından boş arazilerin ekilmek üzere çiftçilere dağıtılması şeklinde karar alınmış, ancak ekip biçmeyenlerden arazilerin geri alınacağı belirtilmiştir. Bu şekilde kendisine miras olarak kalan arazileri ekip biçmeyen şahıslardan alınan araziler için AİHM’de görülen *Jahn* davasında AİHM ilgili dairesi başvurucuyu haklı bulmuş ve davacıların haklarının ödenmesi gerektiğini belirtmiştir. Ancak AİHM Büyük Dairesi aynı fikri paylaşmamaktadır. Büyük daire bu taşınmazların devrini öngören yasal hükmün doğu ve batı Almanya’nın birleşmesi sırasında siyasi karmaşada çıktığını belirterek bu yasal düzenlemenin aksine tapuların iptalinin AİHM’ye uygun olduğunu savunmuştur (Sarı, 2010: 92-93). AİHM’nin *Bistrovic* kararında tarımsal arazisinin bir kısmı kamulaştırılan bir çiftçinin kalan arazisinde meydana gelen değer kaybının ödenmesine karar verilmiştir (Sarı, 2010: 107).

#### **2.10.6. Mera Kanunu**

Mera Kanunu; mera, yaylak ve kışlak olarak ayrılan yerlerin düzenlenmesine ilişkin kuralları içermektedir. Kent merkezlerinde meraların olması kentin işlevleri ile uyumlu değildir. Ancak genişleyen kentin daha önce mera olarak belirlenen yerlere yayılması ile kentsel mekân planlamasının meraları daraltmasına sebep olmaktadır. Tarım ve hayvancılık insanların bir kısmının geçimini sağladığı ekonomi alanlarıdır. Tarım ve hayvancılığın devam edebilmesi, yeterli mera ve tarımsal arazinin olması ile mümkündür. Kentlerdeki insan sayısının artması ile beraber kentsel mekân genişlemekte ve korunması gereken bu alanlar bazen kentsel ihtiyaçlar için ayrılabilir. Kentsel mekân ihtiyaçların verimsiz alanlarda da karşılanması mümkün iken tarımsal alanların kullanılması kent ekonomisinin ileri vadede zarar görmesine neden olacaktır. Toprak kaynakları sınırsız değildir. Bunun için bu kaynağın korunmasının Mera Kanunu ve diğer kanunlarda korunmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

### 3. MÜLKİYET, MÜLKİYET HAKKI VE MÜLKİYET HAKKININ SINIRLANDIRILMASI

Mülkiyet Arapça kökenli bir kelimedir. Arapça bir kelime olan “mülk” sözcüğünden türemiştir. “mülk” bir şeyin zapt ve tasarrufu olarak tanımlanmaktadır. Malik, mülke sahip olan kişi anlamındadır. Arapçada m-l-k harflerinden türeyen bütün kelimelerde güç, kuvvet, iktidar anlamının bulunduğu görülmektedir. Bu da mülkiyet ile egemenlik arasında oldukça yakın bir ilişki bulunduğunu göstermektedir. Mülkiyet hakkı bir kişiye eşyaya sahip olma ve eşya üzerinde egemenlik yetkisi kurma imkânı verir (Yılmaz, 2010: 11-12). Latince ve Yunancada kyriotes, dominium, proprietas gibi kelimeler mülkiyet kelimesini açıklamak için kullanılmıştır. Dominium ve kyriotes ev sahibi, efendi yöneten anlamlarına gelmektedir. Proprietas ise özel, özgü kendine has anlamlarını taşımaktadır. İngilizcede mülkiyet anlamında kullanılan property kelimesinin kökeni bu kelimedir (Güriz’den aktaran Etgü, 2009: 10-11).

Mülkiyet hakkı, “sahibine eşya üzerinde doğrudan kullanma yararlanma ve tasarruf yetkilerinin tamamını veren ve herkese karşı dermeyan edilebilen, tam, mutlak, münhasır bir ayni haktır”. Mülkiyet genel olarak taşınır ve taşınmaz mülkiyeti olarak ikiye ayrılmaktadır. Özel mülkiyet, özgürlüklerin varlık ve etkinliğinin özü ve demokratik hayatın vazgeçilmezi olan özel girişim, sözleşme özgürlüğünün garantisi, sosyal hukuk devletinin olmaz ise olmazıdır. Anayasa Mahkemesi’nin 12.10.1976 tarih ve 1976/38 esaslı 1976/46 karar sayılı kararında mülkiyet hakkından yoksun yaşamının insanın doğasına aykırı olduğu ve İsviçre Federal Mahkemesi bir kararında mülkiyet hakkı olmadan diğer özgürlüklerin anlaşılabilir olmadığına dikkat çekmişlerdir (Eren, 2014: 21-26). Mülkiyet hakkı, ateşin, atomun bulunması gibi büyük keşiflerden biridir. Bunun için tarihin ilk devirlerinden bu yana dinlerin, sosyolojinin felsefe gibi çoğu ilim dalının iştiğal konusu olmuştur (Başpınar, 2009: 57) .

“Mülkiyet bütün hürriyetlerin teminatıdır”, sözüyle Frederick A. von Hayek mülkiyet hakkı olmazsa, diğer haklarında bir öneminin olmayacağını belirtmiştir. İngiltere eski başkanlarından William Pitt mülkiyet hakkına bakış açısını “*En fakir adam, kendi küçük evinde kraliyetin bütün kuvvetlerine meydan okuyabilir. Bu küçük ev sallanyordur, çatısı akıyordur, yağmur girebilir, fırtına girebilir; ancak İngiltere kralı*

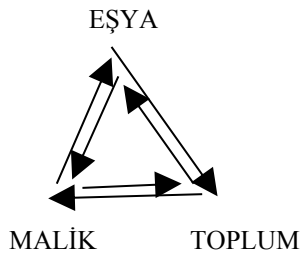
*giremez, bütün kuvvetleri o harabe küçük evin eşiğinden girmeye cesaret edemez.”* şeklinde ifade etmiştir (Başpınar, 2009: 7).

Anayasa Mahkemesi kararlarında mülkiyet hakkı; başkasının haklarına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara uymak şartıyla, bir kişinin bir mal üzerinde dilediği gibi tasarruf edebilmesi anlamına gelmektedir. Diğer bir deyişle mülkiyet hakkı insanlığın var olduğu tarihten beri var olan, bir toplumda kimin neye nasıl sahip olacağını belirten, yetkiler yanında ödevler de barındıran eşya üzerindeki en geniş haktır (Etgü, 2009: 20-21).

Duguit mülkiyeti bir hak olarak görmemiştir. Her hak bir özgürlük iken, her özgürlük bir hak değildir. Hak kavramı özgürlük kavramına göre daha kapsayıcı bir kavramdır. Bu nedenle mülkiyet hukukunda özgürlük kavramı yerine hak kavramı kullanılmıştır (Etgü, 2009: 15).

### 3.1. Mülkiyet, Hak ve Mülkiyet Hakkı Kavramlarının Açıklaması

Çeşitli atasözlerinde mülkiyetin önemine değinilmiştir. “Mal canın yongasıdır” atasözü mülkiyet hakkına verilen önemin bir göstergesidir (Başpınar, 2009: 7). Mülkiyet kavramının kapsamı farklı ideolojilere göre farklı değerlendirilmektedir. Liberaller mülkiyetin sadece yetkilerden ibaret olduğunu savunurken, sosyalistler yükümlülüklerden oluştuğunu, sosyal hukukçular ise yetkinin yanında yükümlülüklerin de olduğunu ileri sürmektedirler. Bazı düşünürler maliki hak sahibi kabul etmeyip toplumun güvenilen bir kişisi olarak eşyanın kendisine emanet edildiğini düşünmektedir (Eren, 2014: 3).



Meier-Hayoz mülkiyet ilişkisini üçgene benzetmektedir. Üçgenin bir köşesini malik, bir köşesini eşya, diğer köşesini toplum oluşturmaktadır. Böylece mülkiyet hakkı ile bir taraftan malikin eşya ve toplumla ilişkileri bulunurken diğer taraftan da toplumun eşya ile ilişkisi bulunmaktadır (Meier-Hayoz’dan aktaran Eren, 2014: 4).

Mülkiyet hakkı, insanlık tarihi boyunca var olan, kimin neye sahip olacağını ve nasıl kullanacağını belirleyen, yanında yetkiler yanında mükellefiyetleri de barındıran,

bir otorite ile desteklenen, eşya üzerindeki en geniş kapsamlı haktır (Etgü, 2009: 285). Anayasa Mahkemesi mülkiyet hakkını "*kişiyeye başkasının hakkına zarar vermemek ve kanunların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla, sahibi olduğu şeyi dilediği gibi kullanma, ürünlerinden yararlanma ve tasarruf olanağı veren bir hak*" (AYM, E.2011/58, K.2012/70, 17.5.2012).“ ekonomik değer ifade eden ve parayla değerlendirilebilen her türlü mal varlığı hakkı”(2015/39 esas, 2015/62 Karar, 1.7.2015, § 20) olarak değerlendirmektedir. Mülkiyet hakkı, devlet zoru ile oluşturulan bir hak değildir. Diğer insanların mülkleri çalındığında insanlar buna müsaade etmeyecektir. Özel mülkiyet hakları sadece devlet oluşturduğu için değil bireylerin bu hakların korunmasını istediği için hak oldukları görülmektedir. Bir toplumda bireylerin kaynakları kullanma hakları; görgü kurallarının, sosyal geleneklerin, toplumsal dışlamanın gücü, cezalandırma ve şiddet kullanma ile desteklenen hukuk devletinin oluşturduğu kanunlarla anlamlandırılmalıdır (Alchian, 1978: 199).

Her toplumdaki bireyler arasındaki menfaat çatışmalarının çözülmesinin ortaya çıkardığı süreç rekabet olarak bilinir. Rekabeti ortadan kaldırmak mümkün olmadığı için, doğru olan bunu istenen seviyede bırakmak için ne tür bir rekabetin kullanılmasının tespitidir (Alchian, 1978: 197)

### **3.2. Mülkiyet Hakkının Kapsamı**

Mülkiyet hakkı aynı haklar içinde sayılmıştır ve kişiyeye eşyayla arasındaki hakimiyet ilişkisinin toplumdaki diğer kişilere karşı korunmasını içerir (Eren, 2014: 4). Mülkiyet hakkının sadece taşınır ve taşınmazlar üzerinde kurulabilecek bir hak olarak dar yorumlanmaması gerekir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi gibi, bireysel başvuru hakkının tanınmasından sonra Anayasa Mahkemesi birçok kararında mülk kavramını çok geniş yorumlamıştır. Anayasa Mahkemesi, mülkiyet hakkını “belirli bir zamanda, devletin izin verdiği ölçüde, taşınmazdan olabildiğince yararlanma hakkı” olarak değerlendirmektedir (Görmüş, 2018: 20). Anayasa Mahkemesi, *Yusuf Dilekçi* (B. No: 2014/12026, 21.9.2017, § 10) kararında, Anayasanın 35. maddesinde düzenlenen mülkiyet hakkının mülkiyet edinmeyi ve mülkiyete erişmeyi amaçlamadığı; sadece mülkiyet hakkının güvence altına almayı amaçladığı belirtilmiştir. Anayasa Mahkemesi *Şerban Şahin* (B. No: 2013/7223, 26/6/2014) kararında, AİHM'nin *Pravednaya/Rusya* (B. No: 69529/01, 18/11/2004) kararına atıfta bulunarak, mülkiyet hakkının mevcut

bulunan mal ve mülklere uygulanacağını, “mal ve mülk elde etme hakkı” nı güvence altına almadığını, derece mahkemelerinin açık keyfi davranışları dışında mahkemece belirlenen tazminatları inceleme yetkisi olmadığını, deprem sonucu evi hasar gören kişinin evinin yetkili makamlarca yıkılması sonucu mahkemece belirlenen bedeli inceleme yetkisi olmadığını belirtmiştir. Dolayısıyla Anayasa Mahkemesi mülkiyet hakkının kapsamını AİHM'ye kıyasla daha dar yorumlamaktadır.

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) kararlarında, menkul ve gayrimenkul mallar (Sporrong ve Lönnroth – İsveç), kamulaştırma bedelinin geç ödenmesi sonucu uygulanan faiz (Aka ve Akkuş – Türkiye), hisseler (Bramelid ve Malmström – İsveç komisyon kararı), patentler (Kline ve French Laboratories – Hollanda), tahkim kararları (Stran Grek Rafineries ve Stratis Andreadis – Yunanistan), emeklilik maaşı hakkı (Müler – Avusturya komisyon kararı), bir faaliyetin yürütülmesine ilişkin ekonomik çıkarlar (Tre Traktörer Aktiebolag – İsveç) , bir mesleği icra etme hakkı (Van Marle – Hollanda), belli bir usulün uygulanacağına dair meşru beklenti (Pine Valley Developments Ltd – İrlanda) , hukuki bir hak iddiasını (Pressos Compania Naveira SA – Belçika), kazanılmış müşteri çevresini-peştemaliye (Van Marle ve Diğerleri-Hollanda) mülkiyet hakkı kapsamı içinde görmüştür (Hanağası, 2016: 4-52) .

Mülkiyet kavramı AİHM kararlarında çok geniş yorumlanmaktadır. AİHM'ye göre mülkiyet hakkı; dava hakkı, sözleşmeden kaynaklanan alacak, yeraltı suyu kaynağı, avlanma yasağı, ruhsat verilmesi işlemleri gibi para ile ifade edilebilen her türlü maddi ve maddi olmayan unsurları kapsamaktadır (Budak, 2013: 9). AİHM tarafından *Pressos Compania Naviera SA ve diğerleri / Belçika* davasında, gemi kazası sonucu zarara uğrayan kişilerin açtıkları dava mülkiyet hakkı kapsamında değerlendirilmiştir (Grgić, vd., 2007: 7-9).

Hem Anayasa Mahkemesi hem de AİHM'nin koruduğu mülkiyet hakkı mevcut varlıkları koruyan bir güvencedir. Mevcut olmayan bir hakkın korunması ancak “ekonomik değer”, “meşru bir beklenti” halinde mülkiyet hakkının güvencesinden yararlanabilmektedir (AYM, *Arif Güven*, B. No: 2014/13966, 15.2.2017). AİHM; Marckx-Belçika kararında, Belçika kanunlarının veraset yoluyla mülk edinmesine engel olduğu konusunda şikâyetle bulunmuştur. AİHM kararında bu maddenin herkese "kendi" mal ve mülk hakkının dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkını

vermekle sınırlı olduğunu, kişinin sadece mevcut mal ve mülküne uygulanabileceğini ve vasiyetname ya da bağış yoluyla mülk edinebilme hakkını garanti altına almadığını belirtmiştir (Hanağası, 2016: 54).

Doktrinde mülkiyet hakkının olumlu yönlerini içeren iç muhtevası ile olumsuz yönlerini içeren dış muhtevası şeklinde ayırım yapılmaktadır. Mülkiyet halkının olumlu yönleri (İç muhtevası) ile malikin eşya üzerindeki fiili ve hukuki tasarruf yetkileri kastedilmektedir. Fiili tasarruf içine zilyetlik, kullanma, şeklini değiştirme, tüketme gibi fiili olaylar girmekte iken; hukuki tasarruf içine, daha çok kıyaslamak satmak gibi tasarruf işlemleri girmektedir. Mülkiyet hakkının iç muhtevasını bir bir saymak mümkün değildir. Mülkiyet hakkının olumsuz yönleri (dış muhtevası) ile kastedilen malikin haklarının hukuk düzeni içinde üçüncü kişilere karşı korunmasıdır (Eren, 2014: 17-18) .

Mülkiyet ilişkisini kaynağı sermayenin; sosyal, kültürel ve sembolik sermaye çeşitleri de vardır. Bourdeiu (1986) sosyal sermayeyi; toplumsal ve normların alışkanlıkların birikimi; kültürel sermaye, bireyin hayatı boyunca edindiği, gerektiğine ekonomik sermayeye dönüştürülebilecek davranış kalıpları ve entelektüel birikimi; sembolik sermaye ise saygınlık, gurur, statüden kaynaklanan sermayeyi ifade etmektedir (Uysal, 2012: 145-147).

Mülkiyet hakkı sahibine dileği gibi yetkiler vermez. Bu yetkiler kamu makamları tarafından sınırlandırılabilir. Kentsel mekân planlaması yapılarak kişilerin mülküne nasıl değerlendirebileceğine ilişkin ana sınırlar idareler tarafından belirlenmektedir. Mülkiyet sahibi eskisi gibi taşınmazını kullanabilir. Ancak taşınmaz üzerinde değişiklik yapmak isterse kamu makamlarının belirlediği sınırlara riayet etmesi gerekmektedir. Planlamadan sonra taşınmazı satın alan kimse hangi mülkiyet hakkını aldığını bilebilecek durumdadır. Taşınmazı tutma ve elden çıkarma hakkı planlama amaçlarına uygun bir şekilde kullanılmalıdır. Kentleşme kamu alanları için daha fazla taşınmaz ihtiyacını gündeme getirdi ve bu taşınmaz sahipleri taşınmazı kullanma ve satma hakkını etkiledi. Bazen yeterli tazminat olmadan taşınmazlara el konulması durumu doğdu. Burada, gerçek satışlardan doğan gerçek piyasa değerlerinin taşınmaz sahiplerine verilmemesi durumu da meydana gelebilmektedir (Hall, 2013: 26).

### 3.3. Geçmişten Günümüze Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı

İnsanlığın var olduğu ilk andan itibaren mülkiyet ilişkileri var olmuştur. Kutsal metinlere göre ilk insan Hz. Adem'in cennetten kovulmasının sebebi, Allah'ın kendisine dokunma dediği, kendi mülkiyetinde olmayan bir meyveyi yemesidir. Allah'ın, Hz. Adem'in oğullarından Habil ile Kabil'den kendi mülkiyetlerindeki mallardan daha değerli olanı sunanın adağını kabul etmesi, dünyadaki ilk adam öldürme suçunun oluşmasına neden olmuştur. Dolayısıyla dünyadaki ilk suçun mülkiyet ilişkisinden kaynaklandığı ve şu ana kadar işlenen suçların büyük kısmının mülkiyet ilişkisinden doğduğu söylenebilir. Yine dünyada çıkan savaşların çoğunluk sebebi toprak ve mülkiyet elde etme amacıdır. Büyük dünya savaşlarının çıkmasında önemli etken yine devletler arasındaki mülkiyet kavgalarıdır.

Tarihsel olarak, kıt kaynakların kullanımı için iki temel yaklaşım vardır. Bunlardan birincisi merkezi karar alma yoluyla mülkiyet hakkının kullanılması; ikincisi merkezi olmayan gönüllü değişim yoluyla mülkiyet hakkının kullanılmasıdır. Devletin yirminci yüzyılın ikinci yarısında ön plana çıkması ile bunların ilki mallar ve hizmetler açısından önemli hale geldi. Belediyeler kamusal alanının arzının yegâne temsilcisi olmuştur. Kentsel kamusal alanın yanı sıra özel kentsel alanın politiksizleştirilmesi gerekiyorsa, planlamacılar ve tasarımcılar sürdürülebilir kentsel alanlar sunmak için, kurumsal ve fiziksel tasarımlar açısından daha özgür olması gerekmektedir. Kamusal alanların kurumsal tasarımının taşıma kapasitelerini ve esas olarak hedeflendikleri talebin özellikli doğasını yansıtmaması için hiçbir neden yoktur (Webster, 2007: 84).

İlkel toplumlarda ki yaşam daha çok mağara resimlerinden anlaşılmaya çalışılmaktadır. Çoğu düşünür ilkel toplumu kolektif mülkiyet anlayışını benimsediğini savunmaktadır. Özellikle sosyalist düşünce asıl temellerini ilkel toplumlar üzerine kurmaktadır. İlkel toplumlarda kişi ölünce mülkiyetindeki mallar beraber gömülmüş, hatta kullandığı evi ve meyveleri yok edilmiştir. Morgan, Laveleye, Engels gibi düşünürler, ilkel toplumda mülkiyet ortaklığının olduğu, kolektif mülkiyetin insan doğasına daha uygun olduğu bu durumun daha sonra şiddet yolu ile değiştirildiği şeklinde sosyalizmin düşüncesini savunmuşlardır. Hatta Henry George mülkiyet ilişkisinin hırsızlık olduğunu ifade etmiştir. Rousseau'ya göre insan doğa halinde kendi ihtiyacını karşılayabilme gücüne sahip olduğundan başkasına muhtaç değildir. Ancak

insan nüfusunun artması ve toprağın bölüştürülmesi eşitsizliği ortaya koymuştur. Bu görüşlere karşıt olan düşünürler liberal ekonomiyi savunmuşlardır. Bu akımın düşünürlerinden Fustel De Coulanges, toprak mülkiyetini kabul etmeyen toplumlarda bile insanın elinin emeği ile ürettiği mal üzerinde mülkiyet hakkının tanındığı belirtilmiştir (Etgü,2009: 24-27).

Eski Yunan'da ölümlerin kutsal varlık olarak yaşamlarını devam ettirdiklerine inanılırdı. Ölümden sonrası için sunak sunulur, sunak hangi toprağın üstüne kurulmuşsa o toprağın mülkiyeti ocağa ait kabul edilirdi. Bu dönemde toprak kişiye değil aileye aittir. Eski Yunan'da mülkiyet hakkı sadece taşınmaz üzerinde değil taşınmaza bağlı olan köleler içinde geçerlidir. Erkek evlatlar üzerinden mülkiyet mirasçılara geçerdi. Birden çok erkek evlat olursa en büyük erkek çocuğa miras geçerdi. Perslerle yapılan savaflara Yunanlılar savaş gemileri ile destek olduktan sonra bu savaş gemilerini ticarete kullanmaya başladıktan sonra aileye bağlı mülkiyet anlayışı yerini özel mülkiyete bırakmıştır (Etgü, 2009: 27-29). Eski Yunan'da yurttaş sayılabilmek için taşınmaz mülkiyet sahibi olunması gerekmektedir. Bu da mülkiyete verilen önemin bir göstergesidir (Holton, 1999: 14).

Avrupa tarihinde mülkiyet hakkı ile ilgili iz bırakan eski yunan düşünürü Eflatun'dur. Eflatun ahenkli bir toplum düzeni tasarlamış ve bu görüşlerini "Devlet" adını verdiği eserinde dile getirmiştir. Birey, yaşamını devam ettirebilmek için diğer insanlara ihtiyaç duymaktadır. Bu da insanlar arasında zorunlu bir iş bölümünü doğurmaktadır. Bu toplum yapısı üç sınıftan oluşmaktadır. Köylü/ zanaatçılar, savaşçı ve hakimler. Bunlardan birinciler, ikincilerin; ikincilerde üçüncülerin buyruklarına uymalıdır. Eflatun'a göre yönetici ve hakimlerin erdemi ön planda tutabilmesi için mülkiyetlerinin olmaması gerekmektedir. Eflatun'a göre mülkiyet fazlalığı insanlar arasında çatışma yarattığı için yasalarla sınırlandırılmalıdır. Ona göre, egemenlik devamlı iyi ellere bırakılacağı için ideal devlet aristokrasidir. Eflatun sonraki döneminde Eflatun'un öğrencisi Aristo, Eflatun'un aksine bireysel mülkiyeti savunmuştur (Yılmaz, 2010: 13-14).

Hunlar'da kıtlık zamanlarında hükümdar emriyle kişilerin elindeki ihtiyacından fazla zahiresinin fazlasını halka satma zorunluluğu getirilebiliyordu. Bu da Hun devletinde özel mülkiyetin olduğunu kanıtlamaktadır (Etgü, 2009: 116).



Eski Roma'da bireysel mülkiyete geçilmiştir. Bu mülkiyet şeklinde Roma'daki zenginler, civardaki küçük arazi sahiplerini ikna veya zorlamayla arazilerini terk etmelerini sağlamışlardır. Roma'da mülkiyet hakkı kutsanmış ve kamu yararı dışında sınırlanamayacağı, kişinin ancak kendisinin mülkiyet hakkından vazgeçebileceği vurgulanmıştır. Ortaçağ'da insanlar senyörlere sığınmış, senyörler insanları gücü sayesinde muhafaza altına almışlardır. Senyör bu muhafazanın karşılığı olarak muhafaza edilen kişilerin malına el koymuştur. Baron kendi bölgesinin hakimi olmuş, senyörün hayatı boyunca süren hükümlerliği daha sonra miras yolu ile mirasçılara geçmiştir. Kilise de 1200'lü yıllarda, Aziz Aquinalı Thomas herkesin kendisine ait olan mala kamuya ait olan maldan daha fazla önem göstereceği gerekçesiyle bireysel mülkiyeti benimsemiştir. Yaratıcının herkese farklı yetenekler verdiği ve bu nedenle herkesin konumuna razı olması gerektiği fikri bu dönemde yayılmıştır. Bu dönemde Hristiyanlık politika ve ekonomiyi etkileyerek ticaret üzerinde baskı kurmuştur. Ortaçağ'da bir başka gelişme nüfusun artması sonucu ticaretin gelişmesidir. Ticaretin gelişmesi ile burjuva sınıfı ortaya çıkmıştır. Burjuva mülkiyeti korumak ve servetini artırmak için devlet yönetiminde yer almak istemiştir. Eski Roma'da mülkiyet; kullanma (usus), yararlanma (fructus), tasarruf etme (abusus) gibi üç öğeden oluşmakta ve bu hak mutlak bir hak olarak kabul edilmektedir (Etgü, 2009: 279-281).

Rönesans ile keşifler sonucunda deniz ticareti artmış ve tüketim eşyalarının çeşitlenmesi ile birlikte ticaretin gelişmesi sağlanmış; toprak bürokrasisi etkinliğini yitirmiş, yerini ticaret burjuvazisine bırakmıştır. 17. ve 20. yüzyılla birlikte Fransa ve İngiltere'de endüstri anlamında ciddi ilerlemeler olmuştur. Özellikle 17. yüzyılda yaşayan düşünürler olan; Locke, Diderot, John Jack Rousseau gibi düşünürler mülkiyet kavramını ayrıntılı bir şekilde işlemişlerdir. Bu dönemde endüstri devamlı genişleyen bir pazar için bol üretim yapmıştır. Demiryolları, vapurlar, telsiz, telgraf; insanları birbirlerine daha çok yaklaştırmıştır. Sanayileşme ile birlikte ortaya çıkan işçi sınıfı komünizm ideolojisinin oluşumunu ve güç kazanmasını sağlamıştır. Komünizm kurucularından Karl Marx manifestosunda, komünizmin tamamen bireysel mülkiyete karşı olmadığını burjuva mülkiyetine karşı olduğunu belirtmiştir. Komünizm düşüncesine karşı çıkan görüşlerde genellikle mülkiyetin insanları çalışma ve üretmeye ittiği, basit bireysel mülkiyetin beyni uyuşukluktan kurtardığını, doğal ve gizli kuvvetler elde etmesini sağladığını ileri sürmüştür. Yine veraset ile mülkiyetin aktarımı ile insanların belli bir yaştan sonra çalışmama eğiliminin engelleneceği savunulmaktadır (Yılmaz, 2010: 15-22).

### 3.4. Farklı Anlayışlara ve Dinlere Göre Mülkiyet Hakkı

Mülkiyet konusu ekonomik bir konu olduğundan insanlığın varoluşundan şu ana kadar tartışılmış ve farklı fikirler ortaya atılmıştır. Eflatun İdeal Devletinde; bütün mallar aşağı sınıf adını verdiği çiftçiler, esnaf ve tüccarlara verilmesini; yöneticiler ve koruyanların ise toprakları, paraları ve evleri olduğu zaman yurttaşların yardımcısı değil düşmanı ve efendisi olmayı düşünebilecekleri endişesiyle sadece yıllık geçim masraflarını almalarını; aşağı sınıfın ise politikalara karışmaması gerektiğini belirtmektedir. Aristo ise “Politika” adlı eserinde toprağa vatandaşların sahip olmasını ancak üretimin sadece yabancı ve köleler tarafından yapılmasını istemektedir. Aristo, Eflatun’un görüşlerine karşıt olarak özel mülkiyet sonucunda çıkan çatışmanın insanın tabiatından kaynaklandığını savunmaktadır (Güriz'den Akt. Demir, 2003: 10).

Bir mülkiyet sisteminin, toplumdaki her kişinin sahip olduklarının haklı bir gerekçesinin olması şeklinde dağıtılması gerekmektedir. Adaleti ele alarak mülkiyeti açıklamak doğru olmayacaktır. Feodal dönemde sınırsız denebilecek insanların mülkiyet hakları sadece birkaç kişisel eşya için geçerlidir. Feodal toplumda mülkiyet hakkında sahip olan bey ve ortakçdır ve toprakla sahibi arasındaki ilişki ebedidir. Bu malların devri ancak miras yolu ile mümkün olabilmektedir. Feodalizmden kapitalizme geçişle bireysel mülkiyet önem kazanmış ve mülkiyetin satış yoluyla el değiştirebilmesini imkânı getirilmiştir (Tekeli, 1988: 6).

Var olan dünyada farklı anlayışların önemli sebeplerden birisi mülkiyete farklı anlamlar yüklenmesinden kaynaklanmaktadır. Ortaya çıkan devlet düşüncelerinin ana temeli ekonomi ve mülkiyet ilişkisi üzerine kurulmuştur. Devletlerin oluşmasında mülkiyet iç ve dış tehlikelere karşı korunma içgüdüsünün varlığı yadsınamaz. Peygamberlerin daha çok insanların mülkiyet ilişkisinin düzene koymasını amaçlaması da dinin en önemli amaçlarından birinin mülkiyet ilişkisinin düzene konulması olduğu gerçeğini ortaya koymaktadır. Bunun için, Dünyada meydana gelen farklı anlayışların temel sebeplerinden birisi mülkiyet hakkına bakış açısının farklılığıdır. Bireysel mülkiyetin lehinde olan ve aleyhinde olan şeklinde iki yaklaşım ön plana çıkmaktadır. Liberalist-kapitalist düşünce tamamen mülkiyet hakkının sonuna kadar verilmesini ve korunmasını düşünürken, kolektivist-sosyalist düşünce mülkiyet hakkının hiç verilmemesini veya çok sınırlı olarak verilmesini öngörmektedir. Diğer tüm düşünceler ise bu iki görüşüne yakınlık derecesi ile bağdaştırılmaktadır.

Bir devlet mülkiyet hakkına verdiği önem ölçüsünde gelişmektedir. Mülkiyet hakkını aşırı sınırlayan devletlerin ömrü uzun olmamaktadır. Örneğin İbn-i Haldun Mısır medeniyetinin başlangıcında vergilerin düşük olduğu ve halkın daha çok üretim yaptığını, ancak zamanla devlet yönetiminin israfa kaçarak daha fazla harcamayı karşılamak için vergileri artırması ile mülkiyet hakkına müdahale arttığından devletin gelişmesinin yavaşladığı örneğini vererek mülkiyet hakkının korunması gerekliliğini ortaya koymuştur (Başpınar, 2009: 116-117).

### **3.4.1. İslam'da Mülkiyet Hakkı**

İslam'da, kişi haramdan uzak kalarak meşru yollarla mülk edinebilir ve mülkünü çoğaltabilir. Akraba ve muhtaçlara yardım İslam dininin en fazla üzerinde durduğu konulardandır. İslam'da insanların mal biriktirmeleri eleştirilmiştir. Karşı taraftan malların israf edilmesi de hoş görülmemiştir. Dolayısıyla mülkiyet hakkında İslam'ın orta bir yol benimsendiği söylenebilir. Ancak İslam'da sınırsız mülkiyet hakkı da yoktur. İslam'da mülkiyet özgürlüğü olmakla birlikte bu özgürlük çeşitli sebeplerle sınırlandırılmıştır. Kamu yararı halinde özel mülkiyete el konulabileceği belirtilmiştir. Toplum yaşamının devamı için zorunlu olan su, ot ve ateş gibi mallarda bireysel mülkiyet değil ortak mülkiyet anlayışı benimsenmiştir. Kimseye zararı olmamak şartıyla herkes bunlardan faydalanabilecektir. Dolayısıyla İslam toplumlarında mülkiyete sınırlı özgürlük yaklaşımının benimsendiği söylenebilir. İslam toplumunun öne çıkan düşünürlerinden İbn-i Haldun, mülkiyet ile emek arasında ilişki kurup, mülkiyetin kişinin emeğinin olduğunu, diğer kişilerin bu mala el atmamaları gerektiğini belirtmiştir. Düşünüğe göre servet aracı altın ve gümüşdür. Diğer malların fiyatları dalgalanabildiği halde bunların düşmeyeceğini savunmuştur. İslam'da fethedilen yerlerin komutan veya askerlere verilmesine yönelik ikta sistemi uygulanmıştır. Bu sistem sayesinde fetihler çoğalmıştır. Bu sistemi daha sonra Selçuklu ve Osmanlı devleti de kullanmıştır (Etgü, 2009: 119-126).

İslam'da mülküne karşı saldırı halinde saldıranın mülküne korumak için karşı tarafı öldürebileceği, kendisinin ölmesi halinde şehit mertebesinde olacağı belirtilmiştir. Bu şekilde mülkiyet hakkına verilen önemi görmek mümkündür. İslam'da kişilere miras hakkı tanınmıştır. Dolayısıyla İslam dini mülkiyet hakkını tanımakla birlikte bazı sınırlandırmalar da getirmiştir.

İslam'da mülkiyet hakkı, kapitalist ve sosyalist düşüncelerden farklıdır. İslam'da bireyin mülkiyet hakkı açıklıkla tanınmıştır. Mülkiyet hakkına müdahale edenin öldürülmesi dâhil mülk sahibine yetki tanınmış, malını korurken öldürülen kişi şehit sayılmıştır. Kapitalist devletlerde mülkiyet mutlak bir hak olarak görülmekte, sosyalist devletlerde mülkiyet mutlak bir hak olarak görülmezken, İslam sınırlı mülkiyet hakkını benimsemiştir. İslam'da mal dokunulmazlığı varken, çoğu zaman yok gibi davranılması, malın gerçek sahibinin yaratan olduğu için malın yaratanın emirleri doğrultusunda kullanılması gerekmektedir. Dolayısıyla İslami anlayışta görüntü olarak sahip olunan mal, gerçekte yaradana götüren bir araçtır. Yani, İslam'da mülkiyet amaç değil bir araç olarak değerlendirilmektedir.

### **3.4.2. Hristiyanlıkta ve Yahudilikte (Musevilikte) Mülkiyet Hakkı**

Hristiyanlık mülkiyeti ilahi bir ceza olarak görmekte, ziraat ve zanaat hariç ekonomik faaliyetleri, hoş karşılamamaktadır. Hristiyanlık insanlara ticareti, faizi ve servet mülkiyetini yasaklamaktadır (Demir, 2003: 13). İncil'deki ayetlerde malların ortaklaşa kullanılması, malların ihtiyaç sahiplerine ihtiyaçlarına göre dağıtılması gerektiği belirtilmiştir. Ancak İncil'de özel mülkiyeti yasaklayan herhangi bir hüküm bulunmamakla birlikte insanların mal ve mülk sahibi olmalarının Allah'a yakınlıklarına zarar vereceği belirtilmiştir (Akça, 2014: 23-24).

Yahudiler (Museviler) kendilerine peygamber gelmeden önce hayvancılık ile uğraşan göçebe bir topluluktur. Her kabilenin hayvanlarını otatabilecekleri belirli bölgeleri vardır. Yahudilerin Kenan iline yerleşmesinden sonra Yahudiler yerleşik hayata geçmiştir. Bu durumda özel mülkiyet gelişmiş ve gelir dağılımı bozulmuştur. Bu durum peygamberler ve din adamları tarafından eleştirilmiştir. Hatta kurulan "Eseniyen" isimli mezhepte özel mülkiyet tamamen yasaklanmıştır. Yahudilerin kutsal kitabı Tevrat'ta her şeyin mülkiyetinin Allah'a ait olduğu, kullanım hakkının insan verildiği belirtilmiştir. Yahudilikte, mülkiyet tamamen reddedilmiyorsa da ziraat dışında bir yolla servet edinmeyi hoş görmemektedir. Yahudiler bunun için ticaret erbabını küçümser ve onlara "Kenanlı" derlerdi (Challegey'den aktaran Akça, 2014: 22).

### **3.4.3. Diğer Dinlerde Mülkiyet Hakkı**

Farklı dinlerde mülkiyet hakkına farklı şekillerde yaklaşmıştır. Brahmanizm’de servet edinmek için çalışmanın günah olduğu, Budizm ise servet edinmek için çalışmanın aşağı bir sınıfa dâhil olmaya götüreceğini savunmaktadır. Konfüçyüs dini ise her şeyin mülkiyetinin tamamen Çin devlet başkanında olduğunu söylemektedir. İran’da Zerdüşti dini servet biriktirmeyi engellemekte ancak, servetin hayırlı işlerde kullanılmasını istemektedir (Ebunnasr’dan Akt. Demir, 2003: 11-13).

### **3.5. Farklı Siyasi İdeolojilere Göre Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı**

Mülkiyet ilişkileri insanların oluşturdukları düzenin temelinde yer almıştır. Özellikle son dönemlerde çıkan farklı toplum yapılarının ve siyasi ideolojilerin temelinde mülkiyet ilişkisi yatmaktadır.

#### **3.5.1. Liberal-Kapitalist Toplumlarda Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı**

Bu sistem ekonomik temelli olarak 18’inci yüzyılın ortalarından itibaren gelişmeye başlayan kapitalist ekonominin ve endüstri devrimine uygun olarak gelişmiştir. Bu sistem de mülkiyet hakkı sistemin fikir babalarından Adam Smith’in, “Bırakınız yapsınlar, bırakınız geçsinler” teorisine dayanmaktadır. Bu sistemde göre mülkiyet bireylere aittir ve malike eşya üzerinde sınırsız bir şekilde hak tanır. Bu anlayışa göre mülkiyet hakkı tekeli, dokunulamaz, sınırsız, kutsal ve doğal bir haktır. Bu hakkın içeriği sadece yetkilerden oluşmakta ödevlerden oluşmamaktadır. Toprağı olan kişi toprağı isterse eker, istemezse ekmez, mahsulü isterse satar istemezse satmaz. Bu anlayışta “ferdin menfaati toplumun menfaatinden önce gelir. Bireysel menfaat ile toplum menfaati çatışırsa bireysel menfaat esas alınır” (Eren, 2014: 5-8).

Bu düşüncenin temsilcilerinden bir diğeri John Locke’tur. İngiltere’de kralının Parlamento’nun onayı olmadan vergi koyması ve istediği gibi hareket etmesine karşı olduğu için Hollanda’ya sürgün edilmiştir. “Uygar Yönetim Üzerine İki Deneme” adlı kitabındaki “mülkiyet üzerine” başlıklı kısmında yazdığı kitapta mülkiyete ilişkin fikirlerini açıklamıştır. Bu kitaplarında insanların çıkardığı kanunların üzerinde doğa kanunlarının olduğu belirtilmektedir. Doğa kanunlarında insanlar eşit ve özgürdür. Kişinin mülkiyetini korumak amacıyla hırsız öldürebileceği belirtilmektedir. Locke’a göre insanın doğasından kaynaklandığı için mülkiyet hakkı doğal haklardandır.

Mülkiyetin asıl sebebi emektir. Doğada çıkan su kaynağına herkes malik iken, bunun testisine koyan, testisine koyarken emek harcadığından testideki su üzerinde mülkiyet hakkına sahiptir. İnsanlar doğal haklardan emeği ve diğer vatandaşlara yetecek kadar bırakması koşuluyla faydalanabilir. Doğada bolluk olduğundan mülkiyet hakkı ne kadar kullanırsa kullanılsın diğer insanlara yetecek kadar kalmaktadır. Ancak insanın ihtiyacından fazlasını istemesi doğru değildir. İnsanın ihtiyacından fazlasını istemesi fazlasının çürümesine neden olacağından bu şekilde fazlasını elde etmek isteyeninin cezalandırılması öngörülüyordu. Paranın (altın veya gümüş) icat edilmesi ile malların çürümeden değiş tokuş yapabilmesi imkânı geldi. Bu şekilde doğal kanunlarda bozuldu. Mülkiyetin emeğin karşılığı olmasından dolayı kapitalist ekonomideki burjuvanın haklarının korunmasının temelleri atılmış oldu (Etgü, 2009: 76).

Uygulamada bir ülkenin liberal ekonomiyi benimseyip benimsemediği mülkiyet ve miras hakkının tanınması ve sözleşme hürriyetinin sağlanması ile gerçekleştirileceği savunulmaktadır. Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 48. maddesinde geçen “*Herkes dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetine sahiptir*” ifadesi liberal hukuk sisteminin benimsendiğinin göstergesidir. Uzakdoğu ülkelerindeki gibi, ekonomik krizlerin üstesinden gelinmesinin ve ülkenin refah düzeyinin artırılması, mülkiyet hakkının güvence altına alınması ile mümkündür (Başpınar, 2009: 66-78).

Kapitalist-Liberal toplumlarda, toprak değeri serbest piyasaya bırakıldığı için spekülasyon artma ve azalmalar olabilmektedir. Örneğin 1999 depreminde depremden dolayı bazı bölgelerdeki taşınmaz değerleri çok azalırken, bazı yerlerdeki taşınmaz değerleri birkaç kat artmıştır (Özden, 2005).

### **3.5.2. Sosyalist-Marksist Toplumlarda Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı**

Bu sistem Liberal-kapitalist mülkiyete anlayışına koşut olarak gelişmiş ve bireysel mülkiyet yerine toplumsal mülkiyeti kabul etmiştir. Bu düşünceye göre bireysel mülkiyet hakkı adaletsizliğe neden olduğundan mülkiyet hakkının devletleştirilmesi gerekmektedir. Bu görüş diyalektik anlayışa dayanır. Diyalektik; tez, antitez ve sentez ilişkisine dayanır. Tez antitezi, antitez ise sentezi doğurur. Bu düşünce ruh ile madde arasında bu diyalektik ilişkiyi kurduğu zaman, maddenin hareketli olmasından yola çıkarak asıl olan maddenin olduğu ileri sürmüştür. Yine diyalektik düşünceyi insanlık için uygulayan Marks’a göre insanlık tarihi sömüren ve sömürülenden oluşan iki sınıfta

meydana gelmiştir. Üretim araçlarına sahip olanlar sömürenleri, sahip olmayanlar sömürülen sınıfları oluşturur. Bu Marksist düşüncede proletarya diktatörlüğü antitez, komünist toplum düzeni ise sentez olarak görülmektedir. Marksistler, 19. yüzyılı kapitalist toplum olarak nitelendirmiş ve bu toplumu sosyalist toplum, son aşamada ise komünist toplumun izleyeceğini düşünmektedir. Sanayi toplumunda milyonlarca işçi fabrikalara doldurulduğundan üretim kolektif bir hal aldığı halde özel mülkiyet vardır. Bu çelişkinin giderilmesi için üretim araçlarının kolektif olması gerektiği belirtilmiştir. Burada artı değer ilkesi devreye girecektir. İşçinin aldığı ücretten daha fazla üretmesi halinde aradaki fark olan artı değer patrona kalacaktır (Etgü, 2009: 83-93).

Marksist mülkiyet anlayışı, Eski Sovyet Rusya Anayasası ve Medeni Kanununa göre sosyalist mülkiyet ve kişisel mülkiyet hakkından oluşmak üzere ikiye ayrılmaktaydı. Sosyalist mülkiyet de kendi içinde devlet (halk) mülkiyeti, kolektif çiftlikler ve sosyal kuruluşlar mülkiyeti olmak üzere üç kısımdan oluşmaktadır. Kişisel mülkiyet ise, Sovyet yurttaşların ihtiyaçlarını gideren bazı tüketim malları üzerinde vardır. Kolektif çiftlikler (kolhozlar) da üretim yapan kişiler mülkiyet sahibi olmayıp sadece bu topraklardan yararlanma hakkına sahip kişilerdir (Eren, 2014: 9 -10).

Marksizm, 1917 yılında Sovyetler birliğinde uygulama alanı bulmuştur. Lenin Marksizm'i farklı şekilde yorumlamış, kapitalizmin gelişmediği ülkelerde de devrimin gerçekleşebileceğini belirtmiştir. Bu yılda tüm arazilerin mülkiyetleri herhangi bir bedel ödemeksizin millileştirilmiştir. Ancak uygulamada işçilerin fazlasını görmeden çalışmadığı, çiftçilerin toprağı kendine ait görmezse iyi işletmedikleri görülmüştür. Bunun üzerine kısmen mülkiyet ve miras hakkı tanınmıştır. Dolayısıyla Marksist ideoloji tam olarak uygulanmamıştır. Marksizm işçilerin emeklerinin sömürülmesinin engellenmesini özel mülkiyetin kaldırılmasında bulmuştur. Ancak buna göre devlet ve sermaye sahipleri önlemler alarak, işçilerin haklarını ve ücretlerini artırmışlardır (Etgü, 2009: 93-104).

### **3.5.3. Karma (Sosyal -Modern) Düzen Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı**

Kapitalist düzen ile Marksist düzen arasında bir yol benimseyen karma düzende, ne sınırsız bir mülkiyet hakkı tanınmakta, ne de mülkiyet hakkı bireylerden alınmaktadır. Son dönemde çoğu gelişmiş ülkede olduğu gibi ülkemizde de benimsenen bu yaklaşıma göre, bireylere mülkiyet hakkı tanınmakla birlikte bu hak bazı nedenlere

bağlı olarak sınırlanabilmektedir. Bu şekilde ne mülkiyet hakkının varlığı inkâr edilmekte ne de sınırsız bir şekilde mülkiyet hakkını kullanma yetkisi verilmektedir. Ancak bu düzende mülkiyet hakkına getirilen sınırlama bu hakka verilen değere göre çok sınırlıdır. Nitekim Türkiye’de olduğu gibi çoğu ülkede bireylere mülkiyet hakkı tanınmakla birlikte, bu hakkın toplum yararına sınırlandırılabilmesi belirtilmiştir.

Bu görüşe göre insanların mülkiyet hakkına sahip olması yetmez. Önemli olan bu hakların güvence altına alınması ve bu hakları kullanabilecek araçlara sahip olmaktır. Liberal ekonomide güçlülerin güçsüz insanları ezmesi mümkündür. Bunun için sosyal/karma anlayışa göre devletin bu kişileri koruyacak önlemler alması gerekmektedir. Bir kişinin evinin kirasını istediği gibi artırmasına devletin bir sınır getirmesi, araziyi ekmeden boş bırakılmasının önüne geçilmesi, engellilere sosyal yardım yapılması buna örnek olarak verilebilir (Etgü, 2009: 105-114).

### **3.6. Uluslararası Hukuk Açısından Mülkiyet Hakkının Değerlendirilmesi**

Çoğu uluslararası belgede mülkiyet hakkına yer verilmiştir. Son dönemde liberal/karma ekonominin yaygınlaşması ile mülkiyet hakkına olan önem artmıştır. Mülkiyet hakkına verilen önem uluslararası hukuk belgelerine de yansımıştır. Bu şekilde mülkiyet hakkına verilen değer göstergesi olarak mülkiyet hakkı tüm ülkelerde ortak metinlerle korunmaya başlanmıştır.

#### **3.6.1. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinde Mülkiyet Hakkı ve Sınırları**

AİHS’nin ilk çıktığı yıllarda İkinci Dünya Savaşından yeni çıkan ülkelerdeki karmaşıklıklar nedeniyle mülkiyet hakkı yer bulmamıştır. Ancak daha sonra 1952 yılında çıkarılan ek 1 nolu protokolle mülkiyet hakkı sözleşme kapsamına alınmış ve yürürlüğe girmeden 1954 yılında Türkiye tarafından bu ek protokol onaylanmıştır. AİHS hukukumuzda göre bir uluslararası sözleşmedir. 1982 Anayasasının 90. maddesine göre usulüne uygun kabul edilmiş uluslararası sözleşmeler kanun niteliğinde olup Anayasaya aykırılığı ileri sürülemez. 2004 yılında aynı maddenin beşinci fıkrasına eklenen temel hak ve özgürlüklere ilişkin kanunlar ile uluslararası sözleşmelerin çatışması halinde uluslararası anlaşmaların esas alınacağı hükmü birlikte değerlendirildiğinde, AİHS bir anlamda kanunlardan daha ön planda olmaktadır. Ayrıca AİHM kararlarında ihlal bir mevzuattan kaynaklanıyorsa bu mevzuat değiştirilene kadar



AİHM benzer karar verip tazminata hükmedeceğinden; AİHM kararları, hükümetleri mevzuat değişikliğine zorlamaktadır (Etgü, 2009: 195-201). Mülkiyet hakkını garanti altına alan AİHS'nin 1 nolu ek protokolün 1. maddesi şöyle demektedir:

*“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 harçların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez.”(Grgić, vd., 2007: 5).*

AİHM, sadece mevcut mülklere ilişkin başvuruları kabul etmekte iken mülk edinmeyi ve uzun zaman ortadan kalkmış mülkiyeti yeniden canlandırabileceği ümidini mülk olarak kabul etmemektedir (AYM, *Hasan Çoşkun*, B. No: 2014/2765, 6/4/2017).

AİHS'nin diğer maddelerinde farklı olarak mülkiyet hakkına ilişkin bu maddenin ihlalinden tüzel kişiliklerde başvurabilmektedir. AİHS'ye göre bir iddianın mülk sayılabilmesi için bir hak iddiasının ortaya konmuş olması ve bu iddianın iktisadi bir değere sahip bulunması gerekmektedir. AİHS'ye göre mülkiyet iddiasının geçerli olabilmesi için iç hukukun söz konusu çıkarı bir mülkiyet hakkı olarak tanınması gerekli değildir. Yani ulusal mevzuata göre mülkiyet hakkı sayılmayan bir hak AİHS tarafından mülkiyet hakkı kapsamında değerlendirilebilir. AİHS'ye göre mülkiyet hakkı sınırsız bir hak olmadığından sınırlandırılabilir. AİHS'de mülkiyet hakkına ilişkin kararlara örnek olarak verilecek *Sporrong ve Lönnroth – İsveç* kararında mülkiyet hakkının ilkeleri ortaya konulmuştur. Bu ilkeler; mal ve mülkün dokunulmazlığı, mal ve mülkten yoksun bırakılmama kuralı, mal ve mülkün kullanımının belli şartlarda devletlerce kısıtlanabileceği olarak özetlenebilir (Hanağası, 2016: 1).

AİHM mülkiyet hakkının ihlal edilip edilmediği değerlendirilmesinde bulunurken tanıma uygun bir mülk bulunmakta olup olmadığını; bu mülke herhangi bir müdahale söz konusu olup olmadığını; müdahale kamu yararı veya genel çıkarlar doğrultusunda meşru bir amaca hizmet edip etmediğini; kamunun genel çıkarlarının gerekleri ile bireyin temel haklarının korunması gereği arasında adil bir denge kurulup kurulmadığını; hukuki kesinlik veya yasallık ilkesi ile uyumlu olup olmadığını incelemektedir (Hanağası, 2016: 8). Yasallık ilkesini üye ülke kanunlarının sınırsız

yetkisi olarak değerlendirilmemesi gerekmektedir. Yasallık ilkesi; ilk olarak vatandaşın uygulanan kurallar hakkında bilgiye ulaşabiliyor olması, ikinci olarak kişinin müdahaleye karşı kendi tavrını geliştirmesine olanak sağlayacak şekilde açık ve belirli kuralların olması, üçüncü olarak kişinin belli bir olaya uygulanan kuralların sonuçlarını makul ölçüde öngörebilmesini mümkün kılacak şekilde olursa uygulanmaktadır. Kamu yararı; suçla mücadele, çevrenin korunması, kent planlaması gibi sebeplerle ileri sürülebilmektedir (Sarı, 2010: 55-70).

AİHM; *Sporrong, Phocas* gibi birçok kararında; kentleşme ile yerleşim yerlerinin düzenlenmesi gibi karmaşık bir alanda üye devletlerin geniş bir takdir hakkına sahip olduğuna yer vermektedir (Hanağası, 2016: 35). AİHM, 19.12.1989 tarihli, 10522/83 numaralı *Mellacher/Avusturya* kararında devletin kira bedelinin artırılmasına ilişkin düzenlemeyi kanunla sınırlamasını, mülk sahiplerinin kira yetkilerinin alınması olarak değerlendirerek mülkiyet hakkına aykırı bulmuştur (Sarı, 2010: 12).

AİHM, 10.07.2002 tarihli, 39794/98 başvuru numaralı *Malhous/Çek Cumhuriyeti* kararında, sosyalist dönemde kamulaştırılan mülkiyetlerin, 1990 sonrası çıkan kanunlarla, bazı şartlar dâhilinde eski maliklere verilmesine ilişkin şartları taşımayanlara devir yapılmaması durumunda ülkenin iç kurallarından dolayı meşru bir beklentinin oluşmayacağından hareketle başvuruları reddetmiştir (Sarı, 2010: 30). AİHM, 29.11.1991 tarihli 12742/87 başvuru numaralı *Pine Valley Development Ltd.* davasında imar planı yapıldıktan sonra üzerine sanayi deposu ve işyeri yapılabileceği kesinleşen arsayı satın alan kişilerin daha sonra imar planının bozulmasından dolayı az miktara sattıkları arsa için başvuruyu meşru beklenti koşulunun gerçekleştiği gerekçesiyle mülkiyet hakkına aykırı bularak kabul etmiştir (Sarı, 2010: 35). Bu davaya benzer özellikler taşıyan *Mirailles/ Fransa* davasında AİHM emlakçı olan başvuran şahsın havaalanının yakınında, eğlence parkı kurmak için belediye meclisinin olumlu kararı ile satış vaadi sözleşmesi imzalayarak bir arsayı satın alması, ancak daha sonra havaalanı çevresini düzenleyen yeni bir kanunun çıkması dolayısıyla vali bu projeye onay vermediği için zararının karşılanmasını isteyen şahsın başvurusunu AİHM projenin resmen onaylanmaması, malik sıfatının dahi olmaması nedeniyle kabul etmemiştir. Bu kararlar AİHM, meşru beklenti kavramının sınırlarını daraltmış ve başvuru sahibinin sübjektif beklentilerinin içinde bulunan statünün olağan bir sonucu olup olmamasının göz önüne alınmasını belirtmektedir.

AIHM 24.06.2003 tarihli, 44277/98 başvuru numaralı *Strech/Birleşik Krallık* kararında, 1969 yılında imzalanan bir sözleşme ile bir taşınmazın sanayi tesis inşa edilmesi karşılığında 22 yıl boyunca işletme hakkının devri ve bu süre sonunda 21 yıllık yenileme hakkı tanıyan sözleşmenin 22 yıl geçtikten sonra idarece yenilenmemesi hakkındaki başvuruda sözleşmenin imzalandığı sırada her iki tarafın yenileme konusunda yerel yönetimin yetkisi bulunduğuna iyi niyetle inandığı savıyla başvuruyu AIHSEP'in 1. maddesine aykırı bulmuştur (Sarı, 2010: 36-38). AIHM 16.09.1996 tarihli, 15777/89 başvuru numaralı, *Matos e Silva* davasında yüz yıl önce Portekiz devleti tarafından tarımsal arazi olarak işletilmek üzere verilen taşınmazı sonraki yıllarda devredilmesinden sonra yeni bir yasal düzenleme yapılarak bu taşınmazların istenmesinin mülkiyet hakkı kapsamında değerlendirmiştir. Yine Yunanistan kraliyet ailesinin sahip olduğu taşınmazların, yönetime el koyan cunta tarafından devlete mal edinmesini kraliyet ailesinin mallarının devlet malı olması nedeniyle AIHSEP 1. maddesine aykırı bulmamıştır. AIHM, 30.11.2004 tarihli, 48939/99 başvuru numaralı, *Öneryıldız/Türkiye* davasında çöp alanının yanına yapılan gecekondunun çöpte meydana gelen patlama sonucu yıkılması halinde idarenin beş yıl boyunca kaçak yapı yapana müsaade etmesi ve evde kişisel malzemelerinin çıkarma imkânının patlama sonrası imkânsız olması nedeniyle sözleşmede düzenlenen mülkiyet hakkına aykırılık olarak değerlendirilmiştir (Sarı, 2010: 46-49). AIHM'nin, 22.03.2008 tarihli 15339/02 başvuru numaralı, *Boudaieva et Autres* kararında devamlı çığ yaşanan bir bölgede iskân edilen vatandaşlar için yapılan setin çığı engelleyememesi dolayısıyla, *Öneryıldız* kararına atıfta bulunularak, devletin planlama yükümlülüğünü yerine getirmediği gerekçesiyle hak ihlaline karar vermiştir (Sarı, 2010: 196-198). Bu kararlardan anlaşılacağı üzere devletin öngöremeyeceği şekilde doğal afet ve olaylardan dolayı sorumluluğu ortadan kalkmamaktadır. Vatandaşların iskânını doğru bir şekilde yerine getirmeyen devletin kişilerin zararını karşılamak zorunda olduğuna AIHM tarafından karar verilmiştir.

AIHM'ye 1987 yılından 2003 yılına kadar, Türkiye'ye karşı açılan 311 davanın 13'ü lehe, 298'i aleyhe sonuçlanmıştır. Türkiye aleyhine sonuçlanan 298 davadan 177'si mülkiyet hakkı ihlallerine ilişkindir (Etgü, 2009: 204). Bu istatistikten görüleceği üzere mülkiyet hakkı konusunda Türkiye'nin karnesi çok iyi değildir. Bu kadar çok başvuru ve aksine çıkan karardan sonra hükümet tarafından bir iç hukuk yolu olan

Anayasa Mahkemesine bireysel başvuru imkânı getirilmiştir. Bu şekilde AİHM önüne girmeden önce Anayasa Mahkemesi başvuruları incelemekte ve bu şekilde AİHM'ye başvuru azalmakta, AİHM'ye gitmeden sorunlar çözülmektedir.

Örneğin, Anayasa Mahkemesi *Nilüfer Devrim* (B. No: 2015/11857, 8/5/2019) kararında; AİHM kararlarına değinerek, kamulaştırma bedeline ilişkin değerlendirmeyi yerel mahkemelere bırakmakla beraber çelişkili bilirkişi raporlarına göre karar verilmesini, tazminat bedelinin mülkün değeri ile makul bir bağlantı kurmadığından ihlal kararı vermiştir (AYM, *Göçmen, Yıltaş Yıldız Turistik tesisleri kararları*).

### **3.6.2. İnsan Hakları Evrensel Bildirgesinde Mülkiyet Hakkı**

Bildirgenin 17. maddesinde “1. Herkesin tek başına veya başkalarıyla ortaklaşa mülkiyet hakkı vardır. 2. Hiç kimse keyfi olarak mülkiyetinden yoksun bırakılamaz.” şeklinde mülkiyet hakkı düzenlenmiştir (İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, 17. madde). Bu metinde sınırlama nedenlerine değinilmemiştir. Ancak İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, AİHS gibi mahkemesi olan ve yaptırımları olan bir belge olmadığından bu belgede mülkiyet hakkına sınırlandırma getirilmemiş olması bu hakkın sınırlandırılmayacağı anlamına gelmemektedir.

### **3.6.3. Uluslararası Hukukta Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması**

Türk hukukunda olduğu gibi uluslararası hukukta da mülkiyetin korunması hakkı mutlak bir hak değildir ve bazı kısıtlamalara tabidir. AİHS’de düzenlenen mülkiyet hakkı sınırsız ve devredilemeyen bir hak değildir. Karşılığı ödenmek şartı ile mülkiyet hakkının sözleşmede yer alan nedenlerle sınırlanması mümkündür. Sınırlama ancak üç durumda mümkün olmaktadır. Bunlardan birincisi kamu yararı ve genel çikardır. Kamu yararı veya genel kamu çıkarının gerektirdiği durumlarda mülkiyet hakkının sınırlandırılması mümkün olabilmektedir. Kamu yararı kavramının kapsamı ülkeden ülkeye değişmektedir. Bu anlamda AİHM ulusal yasama meclislerinin neyin kamu yararına olduğu konusunda ki kararına bu kararın makul bir temele dayanmaması durumu dışında karışmamaktadır. İkinci sınırlama nedeni orantılılıktır. Mülkiyet hakkında AİHM tarafından müdahaleyi içeren olayla hakkın kapsamı arasında orantılı ve adil bir dengenin oluşması beklenilmektedir. Üçüncü olarak AİHM mülkiyet hakkına yapılan müdahalede hukuki kesinlik ve kanunilik şartlarını aramaktadır. Bu kurala göre

mülkiyet hakkının kapsamı ve sınırlarının kanunlarla açıklıkla belirtilmesi gerektiği belirtilmektedir (Hanağası, 2016: 9-13). AIHS'ye göre mülkiyet hakkı kamu yararı ve genel çıkar nedeniyle sınırlandırılabilir. Konuyu düzenleyen maddenin birinci fıkrasında kamu yararı ifadesi kullanılmış iken, ikinci paragrafta genel çıkar ifadesi kullanılmıştır (Etgü, 2009: 226).

Geçmiş tarihli bir rapora göre; Türkiye'nin AIHM'nin yargı yetkisini tanıdığı 1987 yılından 2003 yılına kadar Türkiye aleyhine verilen 298 karardan 177'si mülkiyet hakkına ilişkindir. AIHM'nin 2008 yılı raporunda mahkemenin 97300 derdest davasının olduğu, bu davaların %11'inin Türkiye aleyhine başvurular olduğu ve Rusya'dan sonra en çok başvurunun Türkiye'den olduğu gerçekliğini ortaya koymuştur. 2008 yılına kadar yapılan Türkiye aleyhine başvurularda, karar verilen 1905 davadan 1652'sinde Türkiye'nin hak ihlali yaptığına karar verilmiştir. Bu hak ihlallerinden ikinci sırayı mülkiyet hakkı ihlallerinin aldığı bu raporda belirtilmiştir. Başbakanlık İnsan Hakları Başkanlığı raporlarına göre 2005 yılında insan haklarına yönelik ihlal başvurularda mülkiyet hakkı ikinci sırada yer almaktadır. Bu kadar davanın olması ve bu davaların aleyhe sonuçlanması bu alanda hukuksal anlamda sorun olduğunun bir göstergesidir. Hukuk devletlerinde sorunun çözümü yine hukuk içinde aranmalıdır. Nitekim Kamulaştırma Kanunu'nda yapılan değişikliklerle yapılan başvuru sayısında ciddi oranda azalma olmuştur (Başpınar, 2009: 61-63).

AIHS'de mülkiyet hakkına müdahaleye; kanun tarafından öngörölmüş olması, kamu yararını amaçlaması ve demokratik bir toplumda gerekli olması durumlarının birlikte gerçekleşmesi durumunda izin verilmektedir. Ayrıca AIHS'nin 15. maddesi gereğince savaş gibi durumlarda sözleşme askıya alınabilecektir. Bu nedenle koşullar gerçekleştiği zaman mülkiyet hakkının sınırlandırılabilmesi mümkündür (Grgić vd.,2007: 13).

İnsan Hakları Evrensel Bildirgesinde mülkiyet hakkının sınırlandırmaya ilişkin bir düzenleme yoktur. Bu nedenle mülkiyet hakkının sınırlanamayacağını söylemek doğru bir ifade olmaz. İnsan Hakları Bildirgesinin uygulayıcısı bir mahkeme ve yaptırımlara ilişkin bir düzenleme olmadığından sınırsız bir şekilde mülkiyet hakkının dayanağının evrensel beyanname olduğunu savunmak güçtür.

Hak ihlal başvurusuna ilişkin AİHM ve Anayasa Mahkemesinde başvuru süresi öngörülmüştür. AİHM'ye kararın kesinleştikten sonra 6 ay içinde, Anayasa Mahkemesine kararın kesinleşmesinden itibaren 1 ay içinde başvuru zorunluluğu vardır. Daha sonra yargılamanın yenilenmesi yoluna başvurulması bu sürenin yeniden canlandırılmasını sağlamaz. Nitekim AİHM'nin 07.04.2016 tarihli 7128/05 Başvuru numaralı *Kahraman/Türkiye* kararında orman alanında taşınmazı kalan vatandaşın açtığı davada bu sürelerin geçmesi nedeniyle kabul edilmezlik kararı verilmiştir (İnhak, 2020).

### **3.7. Türkiye'de Mülkiyet ve Mülkiyet Hakkı**

Türk hukukunda tazminat dönemine kadar Avrupa'dakine benzer bir mülkiyet hakkı arayışı olmamıştır. Tanzimat'a kadar İslam hukuku ve örf adet ilişkileri kapsamında mülkiyet ilişkileri düzenlenmiştir. Osmanlı'da padişahın yönetim anlayışı çerçevesinde mülkiyet hakkına müdahaleler olabilmektedir. Osmanlı'da topraklar, Selçuklu devletindeki ikta sistemi geliştirilerek, tımar sistemi ile yönetilmiştir. Osmanlı'da toprak öşri, haraci ve miri olarak üçe ayrılmaktadır. Öşri araziler Müslümanların özel mülkiyeti olan arazilerdir. Bu arazi sahiplerinden, zekât olarak elde edilen ürünün yüzde onu vergi olarak alınırdı. Osmanlı'da toprağın büyük bir kısmını oluşturan miri arazinin mülkiyeti devlete aittir. Miri arazilerden kira alınmaktadır. Miri arazilerden elde edilen gelir ile vergi ödenmez, tam teçhizatlı bir sipahi, asker beslenirdi. Türkiye Cumhuriyeti kurulduktan sonra bu miri araziler kullananların özel mülkiyetine verilmiştir. Metruk arazi kamu malı olduğu için (Pazar, yol, mera, yaylak gibi) özel mülkiyet konusu olamamaktadır. Mevat arazi belli bir süre ekilip biçildikten sonra özel mülkiyete konu olabilmektedir (Etgü, 2009: 127-140).

Topraklar gelirine göre tımar, zeamet ve has olarak üçe ayrılmaktadır. Has, beylerbeyi veya sancakbeyi gibi üst makamda olanlara verilmektedir. Fetihlerin yoğun olduğu yıllarda bu sistem iyi bir şekilde işlerken fetihler azalınca sistem sekteye uğramıştır. Bu sistem Avrupa'daki feodal sistemden farklı olarak mülkiyet ilişkisi içermemesi dolayısıyla gelişme açısından aynı sonuçları doğurmamıştır. Padişah tarafından bu araziler geri alınabileceği gibi, padişah değişikliğinde kendiliğinden mülkiyet ilişkisi sona ermektedir. Yine üç yıl üst üste ekilmeyen arazi alınıp başka bir kişiye verilebilmektedir. Üzerine kayıtlı arazi olan vatandaş başka bir yere gitmek isterse çift bozan resmi ödemek zorundadır. Bu toprakları köylü; satamaz,

bağışlayamaz, miras yoluyla mirasçılara geçiremezdi. Bu sistem dolayısıyla Osmanlı'da burjuva sınıfı oluşmamıştır. Osmanlı imparatorluğunda kentsel planlamadan kaynaklanan rant; kentin sosyal tesisleri ve alt yapısının geliştirilmesine tahsis edilmek üzere, vakıflara ait olduğundan yeniden halka dönmekte kişilere aktarılmamaktadır (Cansever, 2013: 128).

Osmanlı'da mülkiyet hakkının padişahın müdahalesine karşı korunduğu ilk belge 2. Mahmut zamanında 1808 yılında ayanlar ile imzalanan Senedi İttifak'tır. 1838 yılında İngiltere ile imzalanan ticaret anlaşması ile ihracattan yüzde on bir, ithalattan yüzde beş oranında vergi alınması kararlaştırılmıştır. Bu yerli üretimi bitirmiştir. Gayrimüslim tebaa ise yurt dışı ile yapılan ticarete aracılık yaparak zenginleşmiştir. 1839 yılında Gülhane hattı hümayunu ile mülkiyet hakkı tüm vatandaşlar için kabul edilmiştir. 1856 yılında ilan edilen Islahat Fermanı ile yabancıların Osmanlı'da taşınmaz sahibi olmasının önü açılmıştır. Islahat fermanından sonra Arazi, Ceza, Ticaret ve Mecelle kanunları oluşturulmuştur. Arazi Kanunnamesi ile araziler; mülk, mevat, vakıf, miri, metruk arazi olarak beşe ayrılmıştır. Mecellede taşınmaz mülkiyeti mutlak bir hak olarak düzenlenmiştir (Etgü, 2009: 140-144).

4721 sayılı Medeni Kanun'da, mülkiyet hakkının kullanımına ilişkin hükümler vardır. Medeni Kanun'un 618. maddesinde "bir şeye malik olan kimse, kanun düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir. Malik malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı istihkak davası açabileceği gibi haksız el atmanın önlenmesini de dava edebilir" Kanunun bu maddesinde mülkiyet hakkına konu şey üzerinde malike bazı haklar tanımakla birlikte 737- 750 maddelerinde komşuluk hakkından doğan kısıtlamalar getirmektedir. Medeni Kanun'da çevre ile ilgili doğrudan hükümler yer almadığı için çevre hakkı ile ilgili sorunlar komşuluk hukuku üzerinden yürümektedir (Yılmaz, 2010: 30-33).

1980'li yıllar ekonomik sistem anlamında büyük bir dönüşümün yaşandığı yıllardır. Bu yıllar Türkiye'de ekonomik sistemin önemli oranda değiştiği yıllardır. Ekonomik serbestinin arttığı özgürlüklerin sınırlarının genişlediği yıllardır. Mülkiyet hakkı bu dönemde daha önem kazanmıştır.

### 3.7.1. Türkiye’de Mülkiyet Hakkının Anayasalarda Düzenlenişi

1876 tarihli Kanuni Esasinin mülkiyet hakkını düzenleyen 21. maddesinde “Herkes usulen mutasarrıf olduğu mal ve mülkten emindir” denilmektedir. Aynı hükümde “*menafî umumiyeye için lüzumu sabit olmadıkça ve kanun mucibince değer pahası peşin verilmedikçe küsmenin tasarrufunda olan mülk alınamaz*” denilerek kamulaştırmanın sınırları belirlenmiştir. 1908 Anayasasında Bu hükümde bir değişiklik olmamıştır. 1921 Anayasasında bu konu ile ilgili herhangi bir hüküm yoktur. Ancak bu Anayasada olmayan hükümlerde Kanuni Esasi hükümleri geçerli olduğundan mülkiyet hakkına ilişkin Kanuni Esasi hükümleri bu dönemde geçerlidir. 1924 Anayasasının 70. maddesi “*temellük ve tasarruf*” hürriyetlerini Türklerin doğal hakları arasında saymıştır. Bu hürriyete kamulaştırma dâhil hiçbir sınır getirmemiştir. 1961 Anayasasının 36. maddesinde herkesin mülkiyet hakkına sahip olduğu belirtilmekte, ancak bu hakkın kamu yararına aykırı olamayacağı da belirtilmektedir. 1982 Anayasasının 35. maddesindeki mülkiyet hakkına ilişkin hüküm 1961 Anayasası ile benzerdir (Yılmaz, 2010: 30-33).

1960’lı yıllara kadar Anayasaya aykırılık halinde başvurulacak bir merci olmadığı için anayasal güvence yoktur. Mülkiyet hakkına yönelik anayasal güvencelerin ihlal edilmesi halinde normun iptali söz konusu olabilmektedir. 1961 Anayasası ile Anayasa Mahkemesi kurulduğundan mülkiyet hakkına aykırılık halinde anayasal güvence sağlanmış oldu. Anayasal güvence kurulan Anayasa Mahkemesi sayesinde bir yaptırıma bağlanmıştır. 1961 Anayasasında mülkiyet hakkı sosyal ve ekonomik haklar arasında düzenlemiş iken, 1982 Anayasasında temel hak ve ödevler kısmında düzenlemiştir. Bu, olağanüstü dönemlerde hakkın sınırlandırılması açısından 1982 Anayasasının daha güvenceli olduğunu göstermektedir. 2004 yılında yapılan Anayasa değişikliği ile AİHS iç hukuk bakımından güçlendirilerek, kanundan daha üstün seviyeye getirilmiştir. AİHM, kendisini ulusal makamların üzerinde üst dereceli bir yargı organı olarak görmemektedir. Ulusal uygulamanın ulusal hukuka aykırı olması, ulusal uygulamanın makul bir dayanağının olmaması, devletin makul olmayan bir şekilde mülkiyet hakkına müdahalede bulunması, alınan tedbir ile güdülen amaç arasında makul bir orantının olmaması halinde sözleşmenin ihlal edildiğine karar vermektedir (Etgü, 2009: 281-284).



### 3.7.2. Türkiye’de Mülkiyet Hakkının Sınırlandırılması

Türkiye’de, mülkiyet hakkı sınırsız değildir. 1961 Anayasası gerekçesinde, yanlış bir kanı olarak mülkiyet hakkının Roma hukukundaki gibi sınırsız olamayacağı belirtilmiştir. Oysa Roma hukukunda da mülkiyet hakkının kamu yararı gerekçesiyle sınırlandırılabilirdiği belirtilmektedir (Etgü, 2009: 17).

Anayasada temel hak ve özgürlüklerin içinde düzenlendiği için mülkiyet hakkına ancak Anayasada belirtilen sebeplerle, kanunla müdahalenin olması gerekmektedir. Çeşitli kanunlarda mülkiyet hakkına müdahaleye ilişkin kurallar düzenlenmiştir.

Anayasanın 35. maddesinde “Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” şeklinde sınırlama getirilmiştir. Bu maddeye göre mülkiyet hakkı sınırsız bir hak değildir. Yine Anayasanın ikinci ve on üçüncü maddelerine göre mülkiyet hakkı, hakkın özüne zarar vermeyecek ve demokratik toplum düzeninin gereklerine uyacak şekilde ancak kanunla sınırlanabilmektedir. Mülkiyet hakkının sınırlanması, yapmama, katlanma ve yapma olarak üçe ayrılır. Yapmama eylemine klasik olarak imar hukukunun koyduğu inşaat yasaklarını verebiliriz. Mülkiyet hakkının diğer bir sınırı ise kamulaştırmaya, istimvale, bulaşıcı bir hastalık taşıyan hayvanın öldürülmesine katlanma gibi yükümlülükleri içeren sınırlandırmadır. Mülkiyet hakkının diğer bir sınırı da kişiye vergi ödeme, sınır çekme, binanın cephesini belli bir tarzda kapatmak gibi yükümlülükleri içeren yapma ödevidir (Eren, 2014: 18-21). Mülkiyet hakkı; Anayasa’da belirtilen özel bir nedene dayanarak, temel hak ve özgürlüklerin özlerine dokunmadan; demokratik toplum düzeninin gereklerine ve ölçülülük ilkesine uygun olarak; laik cumhuriyetin gereklerine uygun olarak Anayasanın sözüne ve özüne uygun olarak ancak kanunla sınırlanabilmektedir (Etgü, 2009: 177-188).

Anayasa Mahkemesinin *Nilüfer Devrim* (B. No: 2015/11857, 8.5.2019) kararında ve mülkiyet hakkına ilişkin birçok kararında; mülkiyet hakkının kanunla, kamu yararı gözetilerek, ölçülülük ilkesine uyularak sınırlandırılabilirdiği ifade edilmiştir. Kanunilik sınırlamanın bir kanuna dayanmasını; kamu yararı, kamulaştırmanın meşru bir amaca dayanmasını ifade etmektedir. Anayasanın 13. maddesi gereğince kamu yararı ile bireysel çıkarın dengelenmesini içeren ölçülülük ilkesine uygun bir şekilde mülkiyet hakkının sınırlandırılması gerekmektedir. Ölçülülük ilkesi elverişlilik, gereklilik, orantılılık olmak üzere üç ilkeden oluşmaktadır. Müdahalenin ölçülülüğü

değerlendirilirken; müdahalenin niteliği, başvuruçunun ve idarenin davranışları, ulaşılmaq istenen amaç, mülkiyet hakkı ihlal edilene yüklenen külfet dikkate alınacaktır. Anayasa ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve bunların uygulayıcı mahkeme kararlarında mülkiyet hakkının yasallık, meşruluk ve ölçülülük ilkeleri ile sınırlanabileceği belirtilmektedir. Dolayısıyla kamu yararı ve kanunla mülkiyet hakkının sınırlandırılması mümkündür. Sınırlandırmalarda ilk dikkat edilmesi gereken hukuka dayalı olma ölçütüdür (AYM, *Arif Güven kararı*, B. No: 2014/13966, 15.02.2017).

#### 4. KENTSEL MEKÂN PLANLAMASI VE MÜLKİYET HAKKI ETKİLEŞİMİ

Kent planlamasının, insanların mülkiyet hakkı üzerine etkileri ulaşım yollarının planlanması, kentteki ticaret ve sanayi alanlarının belirlenmesi, kentin rekreasyon alanları gibi çeşitli fonksiyonların belirlenmesi ile olmaktadır. Kentte yeni geniş bir yol açılması ile veya tramvay hattı kurulması ile bu güzergâh üzerindeki taşınmazların değeri hızlı bir şekilde artmaktadır. Tam tersi bir şekilde, atık su arıtma tesisi, katı atık tesisi kurulması veya akaryakıt istasyonu kurulması ile çevredeki taşınmazlar değer kaybetmektedir. Bu şekilde, kentsel mekân planlamasının insanların maddi kaynakları üzerinde ciddi etkileri oluşmaktadır.

Kent planlaması ile aslında sağlıklı bir kent oluşturulmak istenirken bazen insanların mağdur olmasına da neden olunabilmektedir. Mevzuatın verdiği yetkilerle genellikle sosyal ve ekonomik olarak alt gelir grubunda yaşayan kesimlerin bulunduğu alanlar düzenlenmektedir. Bu insanların çoğu göç sonucunda gelmiş ve düzenli bir geliri olmayan insanlardır ve yaşadığı mekânların yeniden düzenlenmesi ciddi bir sorun yaratmaktadır. Bir taraftan planlanan alanda yaşayan insanların yaşadığı mekânlar belli kurallar içinde değiştirilirken diğer taraftan mülkiyet hakkına sahip olunan arsaların değeri artmaktadır. Bunun için insanların bu haklarının korunarak planlamanın yapılması gerekmektedir. Bu koruma ise yasal ve anayasal düzenlemelerle mümkündür. Türkiye'de kent planlaması, taşınmazdan daha çok gelir elde etmek için kullanan insanların elinde olduğu için geniş halk kitleleri çoğu kent imkânlarından faydalanmadan hayatını sürdürmekte, gelişmiş ülkelerde ise karanlık güç odaklarının insanları ezmesi durumu yaşanmaktadır (Cansever, 2010: 28-29).

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "*Arsa ve Konut Üretimi*" başlıklı 69. maddesinde; düzenli kentleşmeyi sağlamak, beldenin konut ve sanayi ticaret alanı ihtiyacını karşılamak amacıyla belediye ve mücavir alan sınırları içinde imarlı ve altyapılı arsalar üretmek, konut yapmak, satmak, kiralamak yetkileri belediyelere verilmiştir. Arsalar hariç bu konut ve işyerlerinin satışı Devlet İhale Kanunu'na tabi değildir. Maddi durumu iyi olmayanlara ve kanunda belirtilen kişilere takdir komisyonunca belirlenecek bedel karşılığında ücretsiz arsa tahsisi imkânı da bu kanunda vardır.

#### 4.1. Kentsel Mekân Planlaması Aracı Olarak İmar Planları

İmar bir kentin yaşanabilir olmasının en önemli ölçütüdür. İmar çalışmaları sayesinde bir kent daha düzenli gelişmekte ve insanların daha rahat yaşayabilecekleri mekânlar oluşturulabilmektedir. Kentleşmenin en büyük sorunu mekân planlaması sorunudur. Planlama doğru bir şekilde yapılmazsa, kentler karmaşıklaşmakta ve yaşanılmaz olmaktadır. Nitekim neredeyse her kent planlama sorunlarıyla karşılaşmış ve sağlıklı kentleşmenin büyük sorunlarını yaşamıştır. Bu sorunların çözümü için devlet mekanizmaları çeşitli yollar aramış bunun sonucunda çeşitli ülkelerde imar hukuku gelişmeye başlamıştır. Türkiye’de kentin imarı 3194 sayılı İmar Kanunu ile düzenlenmiştir. Bu kanun Türkiye’deki kentlerin oluşumunda büyük katkılarda bulunmuştur. Ancak bu kanunun uygulanmasında ekonomik sıkıntılardan kaynaklanan birçok sorun meydana gelmiştir. İmar Kanunu’na göre yapılması gereken çoğu yapı bu kanunun katılığından dolayı kaçak yapılmıştır. Bu kaçak yapılar için İmar Kanunu’nun öngördüğü cezalar özellikle kentin yoksul semtlerinde yaşayanların büyük sorunlar yaşamasına neden olmuştur. Bununla beraber, bu sorunların çözümü için, çoğu zaman popülist bir yaklaşımla, çeşitli dönemlerde imar affi yasaları çıkartılmıştır. Bu imar affi yasalarıyla insanların kafasındaki imara aykırı bir şekilde yapı yapılmasının sorun yaratmayacağı fikri, kentleri daha çok karmaşık bir yapıya büründürmüştür. İnsanların bu şekilde yaptığı kaçak yapılar arttığı için 2005 yılında yürürlüğe giren Türk Ceza Yasası ile İmar Kanunu’na uygun yapı yapmayanlara hapis cezası verilmesi yolu seçilmiştir. Bu şekildeki bir cezanın hukuk açısından işlenen suçla ne kadar paralel olduğu tartışılabilir. Ancak bu ceza özellikle büyük kentlerdeki kaçak yapılaşmayı azaltmıştır. Ancak büyük kentler dışındaki bazı küçük belediyelerde bu hükmün uygulanmaması yoluna gidilebilmiştir. Bu da kentlerdeki kaçak yapılaşma sorununun devam etmesine neden olmuştur.

Mekân planlarından, kentte yaşayan bazı kesimlerin olumlu ve bazı kesimlerin olumsuz etkileri konusunda AİHM’nin olayın özelliklerine göre farklı kararlar verdiği görülmektedir. AİHM 19442/92 sayılı *E.B.* kararında kent trafiğinin düzenlemesi amacıyla belli bir taşınmazın otopark olarak kullanılmasına izin vermeyen idari karar AİHS’ye aykırı bulunmamıştır. AİHM, *Saliba* kararında kent merkezinden uzak bir tarımsal alanda depo inşa eden başvuruçunun önceki yasalar gereğince beraat etmesi ve yapının yıkılmaması kararı devam ederken kanun değişikliği ile yapının yıkımına ve

yapı sahibine ceza verilmesini öngören düzenlemenin vatandaş için uygulanmasını sözleşmeye aykırı bulmamıştır. AİHM 21.02.2008 tarihli, 35332/05 sayılı *Anonymos Touristiki Etairia Xenodocheia Kritis* kararında turizm tesisi yapmak üzere Girit'te bir taşınmaz satın alan kişinin aldığı taşınmazı hükümet yetkililerince “arkeolojik sit” alanı ilan edilmesi dolayısıyla inşaatı yasaklandığı için açtığı dava yerel mahkemelerce bu alanda tarım, hayvancılık gibi işlerin yapılabileceği belirtilerek reddedilmiştir. Başvurucunun AİHM'ye başvurusu sonucunda AİHM idari işlem sonucunda zarar gören başvuranın menfaatinin dengelenmesi açısından tazminat ödenmesi gerektiği belirtilerek mülkiyet hakkının ihlal edildiği sonucuna varmıştır (Sarı, 2010: 113-116).

İmar planlarının yıllar sonra iptali için dava açılması yıllar boyunca uygulanan planın düzeltilmesini imkânsızlaştırmaktadır. Bunun için Danıştay Şubat 2015 tarihinden önceki kararlarında, imar planlarına karşı dava açma süresi bir aylık askı ilan süresinin sonundan itibaren işlemeye başladığı, bir aylık askı süresi içinde 2577 sayılı Kanun'un 11. maddesi kapsamında başvuruda bulunulması durumunda altmış günlük cevap verme süresi son ilan tarihinden başlamakta ve son ilan tarihinden itibaren altmış gün içinde cevap verilmeyerek isteğin reddedilmiş sayılması halinde, bu tarihi takip eden altmış günlük süre içinde dava açılması gerektiği belirtildiği halde, Şubat 2015 tarihinden sonraki kararlarda içtihat değiştirerek idarenin daha sonra cevap vermesi halinde sürenin canlanabileceğine karar vermektedir. Bunu işleyen Anayasa Mahkemesi içtihat değişikliğini anayasaya aykırı bulamamıştır. Anayasa Mahkemesi, bu kararında içtihatların duruma göre değiştirilebileceği ve içtihatların tarihine göre karar verilmesi gerektiğini belirtmiştir. Ayrıca imar planının değiştirilmesi yönünde başvuru yapıp, ret kararının her zaman dava edilebileceğine karar vermiştir (AYM, *Ali Sayıcı ve diğerleri kararı*, B. No: 2014/17738, 1.11.2017).

#### **4.1.1. İmar Planlarında Kamu Alanlarında Kalan Yerler İçin Kamulaştırma**

Kentlerde, bir yandan mekân planlarından alınan DOP'un yetmemesi diğer taraftan imarı bitmiş yerlerde kamusal ihtiyaçlar için özel mülkiyetteki taşınmazlara ihtiyaç duyulması dolayısıyla kamulaştırma işlemleri yapılabilmektedir. Her ikisinde de taşınmazı kamulaştırılan özel mülkiyet sahiplerinin haklarında azalma meydana gelmektedir. Öncelikle kamusal hizmetin gelmesi ile çoğunlukla kamulaştırılan taşınmazların değeri artmakta iken kamulaştırma bedeli olarak taşınmazından vazgeçen

taşınmaz sahibi bu artıştan faydalanamamaktadır. AİHM, 29.04.1999 tarihli ve 25088/94 başvuru numaralı *Chassagnou et Autres* davasında, Fransa'da hayvanların avlanmasına karşı olan özel mülkiyet sahibi bir vatandaşın, küçük bir taşınmazının avlanma alanı olarak yönetimce belirlenmesini mülkiyet hakkına aykırı bulmuştur. Bu kararda dikkat çeken husus başvuru sahibinin zararının tazminatla karşılanması değil, avlanmaya karşı olan bir kişinin taşınmazında avlanma işleminin yapılamaması şeklindedir (Sarı, 2010: 117-119).

İmar planlarında çoğu kamu alanı alınan DOP'lar ile karşılanmaktadır. Bu anlamda imar planları ile kentlilerin kamu alanlarının çoğu sağlanmaktadır. Ancak bazı durumlarda alınan DOP yetmemekte veya yıllara bağlı olarak kamu alanına ihtiyaç doğmaktadır. DOP kesintisi daha önce yapılmış bir alandan yeniden DOP kesilmesi mümkün değildir. Bu durumda bazı alanların kamulaştırılması ihtiyacı doğmaktadır.

İmar planından önceki değeri düşük olan bir alanda imar planı ile değerinde ciddi oranlarda artış olmaktadır. Kamulaştırma yapılırken imar planından sonraki değeri dikkate almak imar planının tüm yüküne katlanan idareler için adil bir çözüm olmaz. Bunun için imardan dolayı taşınmazın değerinin artmasından doğrudan doğruya malikin bir katkısı olmadığından imardan kaynaklanan değer artışları dikkate alınmamalı ve imardan önceki değerine göre kamulaştırma bedeli belirlenmelidir (Kalabalık, 2003: 140). Nitekim Kamulaştırma Kanununun 11. maddesi bu şekilde düzenlenerek, Kanunu'nun bu maddesine göre imardan kaynaklanan değer artımlarının kamulaştırma değerinde dikkate alınmaması gerektiği belirtilmiştir.

Kamulaştırma Kanunu'nun 6. maddesinin son fıkrasına göre, kesinleşmiş ve onaylanmış imar planına dayanan hizmetler için kamu yararı kararı alınmasına gerek yoktur. Sadece kamulaştırma işlemine başlandığını gösteren bir kararın alınması yeterlidir. Taşınmazın imar planında belirtilen amaç dışında kullanılması gerekiyorsa, imar planında değişiklik yapılmadan amaç dışında kamulaştırma yapılması iptal nedenidir (Kalabalık, 2003: 137-138).

AİHM'nin *Phocas/Fransa* kararında işyeri olarak çalıştırdığı yerin idarece yol genişletme kapsamında bırakılması dolayısıyla, taşınmazını boşaltan davacının açtığı davada yerel mahkemelerce başvuru süresi olan üç yıllık sürenin kaçırılması dolayısıyla davanın reddini haklı görerek mülkiyet hakkının ihlal edilmediğine karar verilmiştir (Sarı, 2010: 159-162).

3194 sayılı İmar Kanununun 13. maddesinin birinci fıkrasında taşınmazın kamu yararına tahsis edilmesi durumunda bu taşınmaz üzerinde farklı bir amaçla tasarrufta bulunulamayacağına karar verilmiştir. Yine bir taşınmaza sit alanı, su koruma alanı şeklinde şerh konulması taşınmaz malikinin taşınmaz üzerinde faydalanmasını uzun süre kısıtlayan bir durumdur. Örnek olarak bir taşınmaz imar planında okul tesis alanı olarak belirlenmiş ve yıllarca okul yapılmadığı halde taşınmazın kamulaştırma bedeli de ödenmemişse bu durumda kişinin mülkiyet hakkının ihlal edildiği hem Anayasa Mahkemesi hem de AİHM kararlarında açıkça belirtilmektedir.

AİHM'de uzun süreli kamulaştırma şerhini mülkiyet hakkını aşırı derecede kısıtladığı için AİHS'ye aykırı bulunmuştur. AİHM, *Sporrong et Lönnroth/İsveç* kararında bu şekilde kamulaştırma şerhi konulan, inşaat yasağı bulunan taşınmazdan mülk sahibinin kullanımının kısıtlanmasını mülkiyet hakkına aykırı bir uygulama olarak değerlendirmiştir. AİHM kamu yararı ve kullanılan yöntem arasında adil bir dengenin kurulması gerektiğini belirtmektedir (Hanağası, 2016: 29). Ayrıca AİHM tarafından uzun süren kamulaştırma tazminatının ödenmesi işlemlerinin, paranın hızla değer yitirdiği ülkelerde geç ödenmesini, mülkiyet hakkına aykırı bulunmuştur (Hanağası, 2016: 39).

AİHM; davacı mülküne orman olması nedeniyle tazminatsız el koyma (*Ali Taş, Turgut vd, Şatır, Arif Erdem, Bozak, Hüseyin Ak kararları*), 3194 sayılı kanununun 18. maddesi uygulaması ile daha değersiz bir parsel verilmesi (*Bora kararı*), kıyıda kalan taşınmazın tapusunun tazminatsız iptali (*Ardıçoğlu kararı*), davalarında başvuranların lehlerine karar vermiştir (Hanağası, 2016: 73-83).

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, *Beneficio Capella ve Motais de Narbonne* kararında kamulaştırılan taşınmaza artık ihtiyaç duyulmaması halinde eski sahibine iade edilmesi gerektiğine karar vermiştir. Yine Türkiye için verilen *Karaman* kararında sağlık tesisi yapmak için kamulaştırılan bir arsanın daha sonra bir kısmının üçüncü kişilere satılması olayında kamulaştırılan arazinin eski malikler dışında üçüncü kişiye satma işinin mülkiyet hakkına aykırı olduğuna karar vermiştir (Sarı, 2010: 76).

Anayasa Mahkemesi, *Tam Petrol Ürünleri Alım Satım Ltd. Şti.* (B. No: 2013/2131, 10.6.2015) kararında, daha önceki imar planında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen ve ruhsat alınan bir yerin daha sonra yapılacak yol için imar planının değiştirilerek, bu alanın yol olarak belirlenmesinin hukuka uygun olduğu ancak mülkiyet sahibinin tam yargı davası açabileceğine karar vermiştir.

#### 4.1.2. İmar Planlarında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)

İmar planlarında kent ihtiyaçlarının karşılanabilmesi için gerekli olan sosyal, kültürel yapıların tesisi için ihtiyaç duyulan mekânların bir kısmı arazi düzenlemesi sonucunda taşınmazı değer kazanan kişilerden, bu değer artırımına karşılık olarak alınan DOP'lerden karşılanmaktadır. 17.12.2003 tarihli 5006 sayılı "İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun" da, 3194 sayılı İmar Kanununun 18 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "otuz beşini" ibaresi "kırkını" olarak değiştirilmiştir. 4.7.2019 tarihli ve 7181 sayılı Kanunun dokuzuncu maddesiyle bu fıkra "düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve" ibaresi eklenmiş, fıkrada yer alan "kırkını" ibaresi "kırk beşini" şeklinde değiştirilmiştir. Dolayısıyla artık düzenleme ortaklık payı olarak yüzde kırk beşe kadar DOP kesilebilecektir. Yine aynı kanunda düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamayacağı kararlaştırılmıştır.

Düzenleme ortaklık paylarının azami seviyesi olan %45'e yakın bir miktar neredeyse tüm planlarda, genellikle plan sınırı içinde aynı olmak üzere uygulanmaktadır. Bu oran uygulanırken sağladığı rant göz önüne alınmaksızın aynı oranda değerlendirildiği için burada taşınmazın değeri 10 katına çıkan yer ile iki katına çıkan yerde benzer kamu alanı alındığından çok değerlendirilen yer lehinde bir adaletsizlik doğmaktadır. Bunun için DOP oranının rant seviyesine göre farklı olarak benimsenmesi adalet açısından daha olumlu sonuçlar doğmasına neden olacaktır.

Kayseri kenti, 1950'li yıllarda Osman Kavuncu, Alman kent akademisyeni Prof. Dr. Oelsner Başkanlığında Doç. Dr. Ahmet Arü tarafından hazırlanan imar planını kendine has bir yöntemle arazisine imar planının uygulanmasını isteyen arsa sahibi belediye müracaat ederek yol, kaldırım altyapı hizmetleri için ayrılacak arsa miktarı (yüzde 60-70) belediyeye terkin sağlaması şeklinde başarılı bir uygulama ile uygulanmıştır. Böylece arsa sahibi imarlı bir arsaya kavuşurken idarede İmar Kanunundan fazla bir şekilde aldığı düzenleme ortaklık payı ile geniş yollar ve kaliteli



altyapı ve üstyapı inşa etmiştir. Şu anda dahi yapılan planlarda bu kadar başarılı bir sonuç elde edilememektedir (Selçuk, 2011: 204).

AİHM, kendi kanunlarına göre yolun genişletilmesi sonucu arsanın değer kazanmasına karşılık yol için alınan arsayı sözleşmeye uygun bulmuştur. AİHM her ne kadar düzenleme sonucu değer artırımına karşı olarak oluşan değer artırımını ödenecek tazminattan düşülmesini hukuka aykırı bulmuyor olsada, olayın durumuna göre yeni açılan yolun değer kazandırmadığı ispatlanırsa sözleşmeye aykırılıktan karar verebilmektedir. Nitekim AİHM Yunanistan aleyhine açılan *Katikaridis* davasında bu şekilde yapılan kesintinin uygun olmadığına karar vermiştir. AİHM, *Papachelas/ Yunanistan* kararında kamulaştırma değerini beğenmeyen maliğe verilen bedelin bağımsız bir kuruluşça belirlenen bedelden çok farklı olmadığı gerekçesiyle AİHS'ye uygunsuzluk bulmamıştır (Sarı, 2010: 102-104)

Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, *Karaman-Türkiye* davasında Kamulaştırma Kanunu'nun 35. maddesinde geçen düzenleme ortaklık payından kamuya tahsis edilen taşınmazlar için daha sonra hiçbir şekilde mülkiyet hakkı iddiasında bulunamayacağı hükmünü mülkiyet hakkına aykırılık olarak değerlendirmiştir. Aynı kararda kamulaştırma amacına uygun işlem yapılmayan taşınmaz sahibinin, kanunda iadeye ilişkin bir hüküm olmasa dahi meşru bir beklentisinin olacağını ve mülkiyet hakkının bu şekilde ihlal edildiğine karar vermiştir (AYM, *Nusrat Külâh kararı*, B. No: 2013/6151, 21.4.2016, § 9- 13). AİHM *Kuddusi Bilici / Türkiye* (Başvuru No. 49025/06, 11.01.2018) kararında da imar planı yapılması karşılığında okul yapılmak üzere belediyeye hibe edilen taşınmazın daha sonra park alanı olarak belirlenmesi ve burada kafe açılarak gelir elde edilmesini mülkiyet hakkına aykırı bulmamıştır (İnhak, 2020).

#### **4.1.3. İmar Planlarında Şuyulandırma (Ortaklandırma)**

Şuyulandırma (ortaklandırma) kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkını etkilediği en önemli konulardandır. Özellikle imar uygulamaları sonucunda parsel alanlarının büyük belirlemesi sonucunda, küçük parsellere sahip olan vatandaşların taşınmazların kullanma imkânı kalmamakta ve çoğu zaman ortaklığın giderilmesi davasıyla bu imar uygulaması sonucu değer kazanan taşınmazlar daha zengin kişilerce alınmaktadır. Bu şekilde kişilerin mülkiyetinden faydalanması engellemektedir.

Şuyulandırma konusu Anayasa Mahkemesi kararlarında kamulaştırma, düzenleme ortaklık payı gibi konulara oranla çok az konu olmuştur. Ancak şuyulandırma işleminin Anayasaya aykırılık iddiasının daha az olması mülkiyet hakkının daha az ihlal edildiği sonucunu da çıkarmamalıdır. Zira şuyulandırma sonucunda kişinin mevcut taşınmazın yeri değişmekte, taşınmazının ortakları olmakta ve birlikte karar verme zorunluluğu doğmakta, aksi takdirde taşınmazının bedelini alarak taşınmazını kaybetmesi durumu olabilmektedir. Dolayısıyla şuyulandırma doğru ve objektif bir şekilde yapılmazsa birçok vatandaşın mülkiyet hakkının ihlali durumu yaşanabilecektir. İşin daha vahim tarafı ise bu mülkiyet hakkı ihlalleri çoğu zaman mahkemeye taşınmamaktadır.

#### **4.1.4. İmar Planları ile Ortaya Çıkan Katma Değer (Rant)**

David Ricardo'ya göre rant toprakların kendine has özelliklerinin farklılığından doğmaktadır. Düşük verimli topraktan daha verimli toprak üzerinde üretilen mallar artık değer oluşturmaktadır. Oluşturulan bu artık değer "diferansiyel rant" olarak tabir edilmektedir. İnsanlar önce verimli araziye işlediklerinde ve artan talep karşısında verimi az olan bölgelere kayacakları için, nüfus arttıkça rantta da artış meydana gelecektir. Marks'a göre mutlak rant özel mülkiyetten kaynaklanmaktadır. Herhangi bir malın arzı azaldıkça değeri de artmaya başlar. Toprak arzı insanın gayreti ile artırılmaz ve toprak sahibi toprak üzerinde tekel hakkına sahiptir. Bu şekilde elde edilen gelir, toplum içindeki gelir dengesinin çalışanlar aleyhine bozulmasına ve ekonomik gelişmeye engel teşkil etmektedir. Bu nedenle kapitalist toplumlarda toprak üzerindeki mülkiyet hakkının sınırlandırılması yararlı olacaktır (Tekeli, 2010: 21). Kamuya ait topraklarının çok olduğu veya arsa mülkiyeti üzerinde sıkı denetim uygulayan ülkeler; eğitim, sağlık, konut gereksinimlerini karşılayan, yeşil alanları bol ve geniş ve düzgün yollara sahip olmaktadır. Bundan dolayı kamu yönetimlerin sahip bulunduğu kent toprağı ile kent planlamasının başarısının doğru orantılı olduğu söylenebilir (Keleş, 1990: 526).

Kent topraklarının değer kazanmasını sağlayan birden çok faktör vardır. Taşınmazın konumu, planlanması, imar hakları gibi faktörler taşınmazı değer kazanmasına neden olmaktadır. Kent çeperlerine yoğunlaşan nüfus baskısı kaçınılmaz bir şekilde ev, okul, hastane, park, su, elektrik, kanalizasyon, haberleşme ihtiyacı doğurmaktadır. Bu ihtiyaçlar kent arazisinin hızla artmasına neden olmaktadır. Ham

araziyi kentsel imarlı parsel haline getirmenin ciddi bir maliyeti vardır. Bu maliyet ve talep dolayısıyla imarlı taşınmazın değerinde artış olmakta ve bu değere yüzen değer denilmektedir. Bu yüzen değer kamu yatırımları ve kararları ile bir yerde çöker, bu çöktüğü yerdeki mülkiyet sahiplerinin herhangi bir emek ürünü olmayan, sırf doğal bir kaynağa sahip olmaktan kaynaklanan haksız bir kazanç elde etmesine neden olmaktadır. Bu kazancın kaynağı toplumdaki her kişinin çalışması, kamu yatırımı gibi nedenlerdir. Arsa sahibinin üretim yapan müteşebbis gibi bir riski de söz konusu değildir. Toprağın tekel olmasından kaynaklanan bu kazançtan rant ekonomisi doğmaktadır. Bu şekilde servet birikimi teşebbüs eğilimi çok zayıf olan sınıfların eline geçmektedir. Bu şekilde arsa spekülasyonları olmaktadır. Arsa spekülasyonları nedeni ile kent arazisinin kötü kullanımı sonucu ortaya çıkmakta ve bu şekilde kamu yatırımları daha verimsiz olmaktadır (Tekeli, 2010: 36-40).

Kent toprakları üzerindeki düzenlemeleri ana olarak dört gruba ayırabiliriz. Bunlar, tam serbestlik, özendirme, mülkiyeti sınırlama, müdahaleci düzen olarak sayılabilir. En kapitalist toplumlarda bile kent toprakları düzenlemeleri konusunda tam serbestlik uygulanmamaktadır. Toprağın tekel olarak bir kişinin elinde bulunması, rekabeti engellemesi artan değerlerin belli ellerde toplanması nedeniyle kapitalizme uygun değildir. Ancak arsa spekülasyonlarının egemen olması nedeniyle kapitalist düzende bu şekilde kent topraklarına sınırlama getirilememektedir. Müdahaleci yaklaşıma İngiltere’de 1947 yılında çıkan kanun ile değer artışın tümünden oluşan imar harcı istenmesi ve imara tabi olmayan yerlere tazminat ödenmesini içeren kanun örnek olarak verilebilir. Bu şekilde müdahale sonucunda arsa sahipleri arsalarını vergi vermemek için piyasaya getirmiyor, düşük bedel gibi göstererek yüksek bedellerle satıyorlardı. Daha sonra bu harcı %50 ye düşüreceğini söyleyen muhafazakâr parti bu vergiyi tümünden kaldırmıştı. Arsa spekülasyonunu önlemek için Amsterdam Meclisi boş arsaların satışını aksi halde satılmak üzere kente devredilmesini öngörmüştür. Hollanda’da vergi matrahının parasal bir değer olarak hesaplandığı advalorem vergi uygulanmaktadır. Finlandiya da evin alınmasından 10 yıl içinde satılması halinde ağır vergi yükleyerek arsa spekülasyonlarının önüne geçmeye çalışmaktadır. İtalya’da belediyeler okul, hastane vb. hizmetlerden dolayı değeri artan taşınmazlardan taşınmaz değerinin %15’ini almaktadır. Arsa spekülasyonunu önlemenin bir başka yolu ise Hollanda ve Norveç’te 1940 yılında uygulamaya konulan fiyatların dondurulmasıdır. Ancak bu kira

bedellerinde artışa neden olacağından buna ilişkin düzenlemelerde yapılmıştır. Arsa spekülasyonunu önlemenin bir başka yolu kent topraklarının kamu mülkiyetine geçirilmesidir. Stockholm kentinin 10.000 hektar olan kentsel alanının 1800 hektarı kent belediyesine aittir. Konut yapacaklar 60 yıllık kira ile konut yapabilmektedir. İsveç, Norveç, Hollanda gibi ülkelerde kent toprakları satılmamakta uzun süreliğine kiralanmaktadır. Finlandiya'daki kentler, Copenhagen gibi kentlerde kent topraklarının büyük bir kısmı kamudadır (Tekeli, 2010: 36-43).

#### **4.1.5. İmar Planları ve Ruhsatlandırma Süreci**

İmar planlarının uygulanması, planın başarılı olmasının en önemli şartıdır. Planların uygulandığının denetlenmemesi ve kaçak yapıların yeterince denetlenmemesi durumunda; imar planları, kâğıt üzerinde birkaç çizikten öteye geçemeyecektir. Bu nedenle imar planlarının denetlenmesi önem arz etmektedir. Planların uygulanması ise ruhsat ile olmaktadır. Binaların başlangıçta inşaat ruhsatı ile başlaması ve daha sonra oturuma uygunluğu denetleyen yapı kullanım izni, planın uygulanmasının en önemli gereçleridir. Ruhsatsız bir şekilde başlanan yapılara ceza verilmesi, engellenmesi planın uygulanabilir olmasının önemli gereçlerindedir. Bunun için İmar Kanunu'na ceza içeren maddeler eklenmiştir. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulunun, 2013/744 esas ve 2015/899 karar sayılı kararında bu türden kesilen cezalara karşı açılacak davalarda idari yargının görevli olduğuna karar verilmiştir.

Yapılaşma idarenin denetiminde gerçekleşmektedir. Yapıların mevzuata uygunluğunun denetimi ruhsat işlemleri ile olmaktadır. Yapıların düzgün bir şekilde yapılıp yapılmadığı her aşamada ruhsat yoluyla denetlenmekte, en sonda yapıda oturulup oturulamayacağı yapı kullanma ruhsatı ile son bulmaktadır. Ruhsatsız yapılan yapılara idari cezalar dışında Türk Ceza Kanununun 184. maddesine göre bir yıldan beş yıla kadar hapis cezaları da öngörülmektedir. Aynı maddede yapı ruhsatı olmayan yerlere elektrik su telefon bağlayanlara ayrı bir ceza konulmuştur. Aynı maddede yapıyı imara uygun hale getirenlere ceza verilmeyeceği belirtilmiştir. Bu madde af hükmü içerdiği, nitelikli çoğunluk aranması gerekçesiyle Anayasa Mahkemesinde iptal davasına konu olmuş; Anayasa Mahkemesince (B. No: 2004/92, 12.06.2008) söz konusu kuralın Anayasaya aykırı olmadığı sonucuna ulaşılmıştır (Göktolga, 2011: 723-727).

Anayasa Mahkemesinin *Emin Arslan Başaran* (B. No: 2013/1462, 25.6.2015) kararında, komşu parsel sahiplerinin başvurana verilen inşaat ruhsatı için açtığı iptal davasıyla, iptal edilen ruhsata yönelik başvuruda mahkemenin bilirkişi incelemesi yaptığı ve konuyu yeterince gerekçelendirmesi nedeniyle mülkiyet hakkı ihlali olmadığına karar vermiştir. Bu kararla, Anayasa Mahkemesi ruhsat işlemlerinde, mahkemenin yeterli gerekçesi olması halinde ihlal kararı verilmeyeceğini belirtmiştir.

Anayasa Mahkemesi, *Çapan Türkoğlu* (2015/7208, Karar Tarihi: 20.03.2019) kararında, belediye tarafından yapılan deniz kenarındaki dolguyu kiralayarak işyeri işleten kişinin, hazinenin deniz kenarında özel mülkiyet olamayacağı kararına göre belediyenin kiralama yetkisinin iptali sonucunda, binanın yıkılmasını Anayasaya aykırı bulmamıştır. Karara göre hukuka aykırı bir şekilde verilen ruhsatın iptal edilmesi mülkiyet hakkına aykırılık teşkil etmeyecektir.

Anayasa Mahkemesinin *Faruk Aksekili* (B. No: 2013/1261, 4.2.2016) kararında; mesire alanı olarak imara ayrılan bir yerde işyerinin genişletilmesi talebinin kurallara uygun olmamasından dolayı reddinde, başvuruçunun tam yargı davası açma hakkı olduğundan başvuru yollarının tüketilmemesi nedeniyle başvurunun reddine karar verilmiştir.

#### **4.1.6. Plansız Alanların Düzenlenmesinin Mülkiyet Hakkına Etkileri**

Plansız alanların düzenlenmesi, mülkiyet hakkını etkileyen en önemli etkenlerden biridir. Plansız alanlar düzenlenirken kıt olan kaynakların yerleştirilmesi mülkiyet değerini farklı olarak değişmesine neden olmaktadır. Eğer bilime ve ihtiyaca uygun, etkin ve adaletli bir dağıtım yapılırsa mülkiyet haklarının daha eşit bir şekilde değişmesi olanaklıdır. Ancak mutlak eşitlik bu alanda mümkün değildir. Zira insanların zevkleri farklıdır ve tercihleri zamanla değişmektedir.

Planlarda, değerli ve kıt alanların ayırma yeteneği, kentsel mekânın özellikleri iyi fiziksel ve kurumsal kentleri kurmanın ilk adımıdır. Kamusal alanının yönetimi, tasarımın diğer yönleri gibi biçim ve işlevle hizalanması gereken bir tasarım parametresi olarak düşünülmelidir. Değişen zevkler, talep ve çatışmalar için ne gibi önlemler alınmalıdır? Plansız bir gelişim daha mı iyidir? Planlar kamu makamları tarafından mı, yoksa özel ilişkiler hakkında rekabet ilişkisi içerisinde mi yapılmalıdır? Bu sorular plansız alanların düzenlenmesinde cevaplarının arandığı önemli sorulardır (Webster, 2007: 87-88).

Plansız alanlar üzerinde yapılacak yapılar kuralsız bir şekilde yapılmamaktadır. Plansız alanların 02.11.1985 tarihinde yayınlanan “*Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği*”ne uygun olarak düzenlenmesi gerekmektedir. Bu yönetmeliğin kapsamını belirleyen 2. maddesine göre bu yönetmelik “Planı bulunmayan veya son nüfus sayımına göre nüfusu 10 000 in altında olan belediyelerin yerleşik alan sınırları içinde, Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki köy ve mezraların yerleşik alanlarında, Belediye ve mücavir alan sınırları dışında planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarında, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında imar planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan iskân dışı alanlarda” uygulanır. Bu yönetmelikte binaların asgari genişlik ve uzunlukları, yola cepheleri, bahçe büyüklükleri, merdivenlerin durumları, özürülülerin kullanımına uygunluk gibi birçok konuya ilişkin standartlar oluşturulmuştur. Bu yönetmeliğin 57. maddesine göre köyde yaşayan ve köy nüfusuna kayıtlı olan şahıslar inşaat ve yapı kullanma ruhsatına tabi olmaksızın konut yapabilmektedir. Ancak bunun için fen ve sağlık koşullarına ilişkin Valilikten görüş alınması ve muhtarlıktan izin alınması gerekmektedir.

#### **4.2. İmar Programlarının Mülkiyet Hakkına Etkileri**

İmar planları hazırlandıktan sonra, planların uygulanmasını sağlamak üzere imar programlarının hazırlanması gerekmektedir. İmar Kanunu’nun 10. maddesine göre imar planının yapıldığı tarihten itibaren üç ay içinde ilgili yatırımcı kamu kurumları toplanarak, imar programı oluşturması ve beş yıl içinde kamulaştırılması gereken yerlerin kamulaştırılması gerekmektedir. Nazım imar planının yapılmış olması; taşınmazı kullanma, satma, vasiyet etme, bağışlama, ipotek etme veya sair hukuki işlemlerde bulunma hakkına engel değildir. Bu beş yıllık sürenin başlangıcı için nazım imar planının onay tarihi değil, uygulama imar planının kesinleşme tarihinin nazara alınması gerektiği Anayasa Mahkemesinin *Yunis Ağlar* (B. No: 2013/1239, 20.3.2014, § 9) kararında belirtilmiş, bu sürenin geçmediği dolayısıyla mülkiyet hakkının ihlal edilmediğine karar verilmiştir.

İmar uygulaması, taşınmazı değerlendirilenlerin yükünün tüm kentte yaşayanlara aktarılmasına neden olmaktadır. Mahkeme kararlarına bakıldığında çoğu zaman ya kabul ya ret şeklinde karar verildiği oysa gerçek adaletin tamamen siyah beyaz bir şekilde tasvirinin mümkün olmadığı çoğu zaman mahkemelerce gözden kaçırılmaktadır.

Bunun için mülkiyet hakkına az bir müdahale dahi olsa bunun maddi olarak bir karşılığının olacağı düşünülerek müdahalenin dozajı oranında kişilere tazminat verilmesi daha doğru olacaktır.

İmar planlarında kamulaştırma için bekletilen ve yıllarca üzerinde tasarruf edilemeyen taşınmaz sahiplerinin mülkiyet hakkının ihlal edildiği çeşitli mahkeme kararlarında ifade edilmiştir. Ancak diğer taraftan imar sonucunda çok yüksek bedellere ulaşmış taşınmazların idarelerce kamulaştırılması ciddi maddi sorunlar doğurmaktadır. İdarelerin bu yükü kaldıramaması nedeniyle çeşitli kanunlarda değişiklikler yapılmış ancak bu kanunların çoğu Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi kararıyla (B. No:2016/196, 28.03.2018) beş yıllık imar programları ve kamulaştırmaların yapılması için öngörülen 5 yıllık sürenin geçmiş dönemler dikkate alınmaksızın kanunun yayımı tarihinde yeniden başlayacağını öngören Kamulaştırma Kanunu'na eklenen geçici 11. maddenin iptaline karar verilmiştir. Bu kararda mülkiyet hakkının sınırlandırılması dolayısıyla vatandaşın zararının karşılanmasına ilişkin bir düzenleme getirilmediğinden söz konusu kural Anayasaya aykırı bulunmuştur. Bu karar doğrultusunda, *İsa Aykaç* (B. No: 2016/59959, 4.4.2019) ve *Abdurrahim Dede*, (B. No: 2017/16898, 3.4.2019) başvurularında ihlal kararı vermiştir.

Anayasa Mahkemesinin (*Hava Sipahioğlu ve diğerleri*, B. No: 2016/4317, 12.11.2019) kararında, 33 yıl imar planında kamu hizmetine ayrılmış ve kamulaştırılmamış bir yer için açılan kamulaştırmasız el atma davasının reddi kararını Anayasaya aykırı bulmuştur. İdare Mahkemesi tarafından kamulaştırma yönünde idarenin net bir tavrının olmadığı gerekçesini Anayasa Mahkemesi 33 yıl gibi uzun bir süre için doğru bir yaklaşım olarak bulmamıştır. Anayasa Mahkemesinin *Hüseyin Gündüz* (B. No: 2016/73235, 17.4.2019) davasında da benzer bir karar verilmiştir. Bu davada dava devam ederken kanun değişse dahi işlemlerin yürütülmesi gerektiğine karar verilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin *Mehmet Salih Baduk ve diğerleri* (B. No: 2017/21695, 10.12.2019) ve *Ali Daştan*, (B. No: 2017/29014, 4.4.2019) kararlarında; imar planı yapıldıktan sonra kamuya tahsis edilmiş taşınmazı satın alan kişinin taşınmazı aldığı tarihten itibaren 5 yıl geçmiş ise, bunu bile bile almış olsa dahi tazminata hak edeceğine hükmetmiştir. Anayasa Mahkemesi *İbrahim Sözer ve diğerleri* (B. No: 2016/10425,

4.4.2019) kararında, önce imar planında kamu alanı olarak ayrılan ve uzun bir süre böyle kalan, daha sonra kamu alanından çıkarılan taşınmazın kamulaştırma bedeli dışında zararının giderilmesine karar vermiştir.

Anayasa Mahkemesinin *Nurcan Güleç* (B. No: 2016/5392, 9.5.2019) kararında; imar planında yol olarak kalan ancak daha sonra yol olarak yapılmaktan vazgeçilen taşınmazın sahibinin taşınmazı on üç yıl boyunca kullanılmamasından dolayı tazminat verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yine Anayasa Mahkemesinin *Firdes Serim ve diğerleri* (B. No: 2017/20808, 18.4.2019) ve *Mustafa Süleyman Öncel* (B. No: 2018/3836, 18.4.2019) kararlarında, imar programlarının uygulaması için kanunda belirtilen beş yıllık sürenin Anayasa Mahkemesi kararı çıkmadan önce dolması halinde ihlal kararı verilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin *Selçuk İnce* (B. No: 2017/31624, 25.12.2018) kararında, kamu alanında rekreasyon alanı olarak ayrılan ancak daha sonra ticari rekreasyon olarak düzeltilen işlemin Anayasaya aykırı olmadığına karar vermiştir. Aynı şekilde *Orhan Sütü* (B. No: 2017/31564, 25.12.2018) kararında önce sağlık alanı olarak ayrılan yerin daha sonra değiştirilerek ticari sağlık alanı olarak belirlenmesinin Anayasaya aykırı olmadığına ve hak ihlali olmadığına karar vermiştir. Anayasa Mahkemesinin *Göksel Gökbudak* (B. No: 2014/7636, 12.9.2018) ve *Fatma Gül Balıkcıoğlu ve Zeynep Nur Yazıcıoğlu* (B. No: 2014/11026, 27.6.2018), *Alaattin Yüksel ve İbrahim Yüksel* (B. No: 2013/9463, 5.11.2015) kararlarında, imar planlarında kamu tesisi olarak ayrılan ancak uzun süre kamulaştırılmayan taşınmaz sahibinin öncelikle idareye başvurması ve tam yargı davası yoluyla zararını isteyebileceği belirtilerek başvuru yollarının tüketilmemesi dolayısıyla kabul edilmezlik kararı verilmiştir.

AİHM'nin *Casa Missionaria per le Missioni Estere Di Steyl* kararında 1929 yılında inşaat yapmak üzere alınan taşınmazın, daha sonra 1965 yılında Belediyece yeşil alan olarak belirlenmesi sonucunda 1996 yılında açılan davada, mahkemece ruhsat aldıktan sonra 30 yıl içinde inşaat başlanmaması nedeniyle zarara kendisinin sebep olduğu nazara alınarak mülkiyet hakkının ihlal edilmediğine karar vermiştir. Ancak AİHM bunun dışında uzun bir süre olmayan kamusal alana ayırmalarda mülkiyet hakkının ihlal edildiğine genellikle karar vermektedir. Özellikle Doğu Avrupa ülkelerinde uzun bir süre taşınmazın sahibinin kamulaştırılacağı gerekçesiyle taşınmazdan inşaat suretiyle yararlanmasının



engellenmesi mülkiyet hakkına aykırılık olarak değerlendirilmiştir (Sarı, 2010: 159-163). AİHM 15.07.2004 tarih ve 36815/97 başvuru numaralı *Scardino/ İtalya* ve 8.01.2008 tarih ve 38185/02 başvuru numaralı *Pietrzak/ Polonya* kararlarında imar planı sonucu kamulaştırma şerhi konulan taşınmazlardan uzun süre faydalanamayan taşınmaz sahiplerinin mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir (Sarı, 2010: 117-119).

AİHM, *Selim Çelebi / Türkiye* (B. No:32706/18, 25.10.2018) kararında, imar programlarının uygulanmasına ilişkin 5 yıllık sürenin kişinin taşınmazı aldığı tarihten itibaren başlayacağı, önceki malikte geçen sürenin yeni alan kişi için uygulanmayacağına ve başvurunun reddine karar vermiştir (İnhak, 2020).

#### **4.3. Kamulaştırma Yoluyla Mülkiyet Hakkına Müdahale**

Kamulaştırma, Anayasanın 46. maddesinde düzenlenmiştir. Kamu kurumlarının hizmetlerini yürütürken, vatandaşın taşınmazına ihtiyacı olması halinde kamulaştırma yoluna başvurulmaktadır. Kamulaştırmada, vatandaş rızasına bağlı olmaksızın idarenin kamu yararı amacı için bedeli karşılığında zorla bir taşınmaza el koyması durumu meydana gelmektedir. Bunun için, taşınmazın bedelinin normal satışlara göre biraz daha yüksek belirlenmesi çoğu zaman karşılaşılan var olması gereken bir durumdur. Bazen bu yükseklik idareleri zora bırakacak seviyelere ve idarelerin kamulaştırmadan vazgeçmesine neden olmaktadır. Bunun için kamulaştırma bedelinin sınırlandırılmasına ilişkin mevzuat değişiklikleri yapılmakta, üst yargı mercileri mahkemelerin bedel belirlemesine bazı sınırlar getirmektedir.

Kamulaştırma bedeli belirlerken kamulaştırılacak taşınmazın tarım arazisi mi olduğu, imarlı mı olduğunun öncelikle belirlenmesi gerekmektedir. Tarım arazilerine gelir yönetimi ile imarlı arsalarla emsal yöntemi ile değer biçilmektedir. Bu iki yöntemde bazı sakıncaları vardır. Tarımsal arazilerinin değerinin belirlenmesinde yetiştirilen üründen elde edilen gelir ile taşınmazın değerini etkileyen unsurlar dolayısıyla kapitalizasyon faizi ve objektif değer artışlarının değerlendirilmesi gerekmektedir. Özellikle kent merkezine yakın yerlerde bulunan plansız tarım arazilerine gelir yöntemi ile belirlenen değerler, kapitalizasyon faizi ve objektif değer artışları ile dahi doğru sonuç vermemektedir. Bunun için merkeze yakın tarımsal arazilerde kamulaştırma halinde, hemen yanındaki imarlı parselde göre uçurum denebilecek kadar farkların doğması karşılaşılan bir durumdur.

Anayasa Mahkemesi *Selma Arıcan*, (B. No: 2013/7841, 21.5.2015) kararında, Yargıtay 18. Hukuk Dairesinin kamulaştırılan taşınmazın ilçe merkezine 18 km, denize 2 km mesafede olması, yakınlarda en güzel koyların bulunması, rutubet ve sıcaklığın az olması, bağlı olduğu ilçenin tarihi ve turistik özellikler taşıması, sahilden 60-80 km mesafede bulunan Kıbrıs adasının ışıklarının görünmesi, merkeze yakınlığı, (22.11.2012 tarih ve E.2012/10203, K.2012/13040 sayılı ilam), taşınmazın büyükşehir belediye sınırları içinde olması, il merkezine yakın olup yapılaşmaya uygunluğu hususlarının (19.12.2013 tarih ve E.2013/16977, K.2013/18353 sayılı ilam) taşınmazın elde edilen ürünlerin pazarlanmasında ve ulaşımında bir problemin olmaması, il ve köy merkezine yakın olması, elektrik, su ve yol gibi alt yapı hizmetlerinin bulunması, mücavir alan içinde kalması (23.01.2012 tarih ve E.2011/12067, K.2012/410 sayılı ilam) satış değerini etkileyen turizm merkezi sınırları içerisinde olmasının değere etki etmeyeceği, turizm merkezlerine yakın olması ürünlerin pazarlanmasında cüz'î de olsa biraz daha fazla kolaylık sağlayabileceği (30.3.2010 tarihli ve E.2010/2999, K.2010/5006 sayılı ilam) tarımsal arazi gelir yöntemine göre belirlenen ilkelerinden vazgeçilmemesi gerektiğini, objektif artış oranının çok fazla artırılamayacağına ilişkin kararları, Anayasa Mahkemesinin *Selma Arıcan* (B. No: 2013/7841, 21.5.2015 ss 9-10) kararında mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirilmiştir. Bu şekilde verilen birçok Anayasa Mahkemesi kararından sonra, Yargıtay bu tutumundan vazgeçerek ve görüş değiştirerek, kamulaştırılan taşınmazların gerçek değerine yakın değerler verilmesine başlamıştır. Bu şekilde tarım arazisi ile planlı arsalar arasındaki uçurum azalmıştır.

Diğer taraftan planlı taşınmazlarda kullanılan emsal yönteminde alınan emsaller doğru seçilmeyerek gerçek bedelin dışında kamulaştırma bedelleri belirlenebilmektedir. Bunun sonucunda yargıda çelişkili kararlar çıkmaktadır. Anayasa Mahkemesinin *Kezban Uysal ve diğerleri* (B. No: 2014/20026, 12.1.2017) kararında davacının belirttiği emsaller hakkında herhangi bir değerlendirme yapılmaksızın karar verilmesini gerekçeli karar hakkına aykırı kabul edilerek ihlal kararı verilmiştir.

Kamulaştırma işlemleri ile taşınmaz mülkiyetine sahip vatandaşların çoğu zaman lehine ve bazen aleyhine sonuçlar doğurmaktadır. Bu konuda, AİHM önüne çok sayıda başvuru olmaktadır. AİHM, 23.09.1998 tarihli, 19639/92 başvuru numaralı *Aka/Türkiye* davasında idarenin kamulaştırma bedelini düşük göstermesi ve mahkeme kararının çok uzun sürmesi ve yüksek enflasyon dolayısıyla kişinin mülkiyet hakkının ihlal edildiği

sonucuna ulaşmıştır.

Anayasa Mahkemesi *İsmet Zeynep Candaş ve diğerleri* (B. No: 2013/847, 22.6.2015) *Nevzat Albayrak ve diğerleri*, (B. No: 2013/9822, 22.6.2015) kararlarında kamulaştırma bedeline faize hükmedilmemesini mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirmiştir. Anayasa Mahkemesi bu kararlarında, AİHM kararlarına değinmiş ve faiz konusunda, mahkemelerce belirlenmiş bir alacağın ödenmemesi halinde %5'e kadar değer kayıplarının makul kabul edilmekte olduğu (AİHM Arabacı/*Türkiye* kararı, B. No: 65714/01, 7.3.2002), faiz farkının başvuruçular açısından aşırı bir yük getirip getirmediğini inceleyerek karar verilmesi gerektiğini belirtmektedir. Örneğin AİHM *Güleç ve Armut/Türkiye* davasında, %10,74'lük bir değer kaybının aşırı bir yük getirmediğine karar vermiştir (B. No: 25/969/09, 16.11.2010). Aksi bir şekilde AİHM, Türkiye'de kamulaştırma bedellerinin geç ödenmesi ve enflasyon sonucu bedelin değerinde aşınma olması çoğu davada başvuranların mülkiyet haklarının ihlal edildiği sonucuna varmıştır (*Abdülkerim Babir ve diğerleri*, B. No: 2013/2550, 10.12.2014; *Akkuş/Türkiye*, B. No: 19263/92, 9.7.1997, § 28-31; *Yetiş/Türkiye*, B. No: 40349/05, 6.7.2010, § 57-60).

Anayasa Mahkemesi *Tülay Şahin* (B. No: 2013/1568, 8.5.2014) ve *Mustafa Ünlü* (B. No: 2013/735, 17.9.2014), *Nebahat Tanrıverdi* (B. No: 2012/1313, 6.3.2014) kararlarında da benzer bir şekilde kanun değişikliğinden önce karara çıkan davada kamulaştırma bedelinin belirlendiği davanın açıldığı tarih ile bedelin öğrendiği tarihten arasındaki enflasyon farkının ödenmesi yönünden ihlal kararı vererek tazminata hükmetmiştir. Bu karara karşı oy kullanan mahkeme üyeleri, karşı oy gerekçelerinde; Anayasa Mahkemesinin doğrudan tazminata karar vermesinin doğru olmadığını; sadece hak ihlaline karar vermesi gerektiğini; tazminat için dosyanın ilgili mahkemeye gönderilmesi gerektiğini belirtmiştir. Farklı bir kararında Anayasa Mahkemesi, yasal faizin enflasyondan düşük olması halinde aradaki fark çok büyük değilse (olayda yüzde beş) mülkiyet hakkı ihlal kararı verilmemiştir (Osman Nuri Türker, B. No: 2014/13547, 5.10.2017). Anayasa Mahkemesi *Ali Şimşek ve diğerleri* (B. No: 2014/2073, 6.7.2017), *Özgül Tan ve diğerleri* (B. No: 2013/9499, 24.6.2015) ve *Gülşen Özsoy-diğerleri* (B. No: 2014/774, 17.11.2016) kararlarında, kamulaştırma ve ödeme tarihleri arasındaki faizin enflasyonu karşılamamasını anayasaya aykırı bulmuştur. Buna benzer *Akkuş* davası gibi birçok karar çıktığı için, yasama organı Kamulaştırma Kanunu'na bir madde

ekleyerek kamulaştırma davasının dört ayda bitirilmesi, bitirilemez ise dördüncü ayın sonundan itibaren faiz işletilmesi hükmünü getirmiştir. Bu şekilde bir yasal düzenleme ile hem AİHS'ye uyulmuş hem de mülkiyet hakkına müdahale engellenmiştir (Sarı, 2010: 100). Anayasa Mahkemesinin *Yaşar Albayrak* (B. No: 2013/4523, 16.9.2015) kararında, mahkemenin dava tarihine göre belirlediği kamulaştırma bedelinin ödenmesinin yaklaşık 3 yıl sürdüğü dikkat edilerek mülkiyet hakkının ihlal edildiği kararı vermiştir. Aksi bir şekilde, Anayasa Mahkemesinin *Mehmet Deniz* (B. No: 2013/2307, 10.3.2016) ve *Hasan Ünal ve diğerleri* (B. No: 2013/9361, 9.9.2015) kararlarında, enflasyon oranı ile yasal faiz karşılaştırılarak yüzde beşten fazla bir fark yoksa başvuru zararının makul seviyede olması nedeniyle ihlal kararı vermemiştir. Anayasa Mahkemesi *Mehmet Akdoğan ve diğerleri*, (B. No: 2013/817, 19.12.2013) kararında kamulaştırma davasının yaklaşık on yıl sürdüğünü ve kamulaştırma bedelinin dava tarihine göre belirlendiğini ve herhangi bir faiz ödenmemesinin mülkiyet hakkı ihlali olduğuna karar vermiştir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 27.12.2012 tarih ve E.2012/22256, K.2012/28953 sayılı kararında; “2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11/son maddesi uyarınca irtifak hakkı karşılıkları bu hak nedeniyle taşınmazın tamamında meydana gelecek değer kaybıdır. Bu itibarla dava konusu taşınmazın irtifak hakkı kurulmasından önceki tüm değerinin tespit edilmesi ve bundan sonra enerji nakil hattı nedeniyle taşınmazın tamamında meydana gelecek değer düşüklüğü oranının belirlenmesi ve bu oranla taşınmazın tüm değerinin çarpılması sonucu irtifak hakkı karşılığının hesaplanması gerekir. Bilirkişi kurullarınca böyle bir inceleme ve işlem yapılmadığı gözetilmeden, irtifak hesabı yönünden geçersiz rapora göre bedel tespiti, görülmemiştir” denmiştir. Bu kararda irtifak hakkında tüm taşınmazda meydana gelen değer kaybının incelemesi istenmiştir (Anayasa Mahkemesi, *Mukadder Sağlam ve diğerleri kararı*, B. No: 2013/2511, 22.1.2015). Bu şekilde çok büyük miktardaki taşınmazların küçük bir kısmından geçirilen elektrik, su, kanalizasyon gibi irtifak gerektiren işlerde yüksek kamulaştırma bedellerine neden olmaktadır.

Kamulaştırma yapıldıktan sonra uzun bir süre taşınmazın kullanılmaması da AİHM tarafından tazminat öngörülen durumlardandır. Örnek olarak, AİHM, 02.07.2002 tarihli, 48161/99 sayılı *Motais de Narbonne* kararında sosyal yerleşim yerleri kurmak amacıyla kamulaştırılan alanda, 19 yıl boyunca çalışma yapılmamasının

ve taşınmazın bu sürede değer kazanmasının bireyin üzerindeki bir yük olarak değerlendirmiş ve AİHS'ye aykırı olarak değerlendirmiştir. Kamulaştırma bedelinin düşük olduğu şeklindeki itirazlarda AİHM, ulusal mahkemelerin yeterince değeri tartışması halinde ve keyfi bir değer takdiri yapıldığı ispat edilmezse açılan davaları kabul etmemektedir (Sarı, 2010: 104-105).

Anayasa Mahkemesi, 1960'lı yıllarda bedeli yatırılan ancak ödeme kısıtlaması getirilen kamulaştırma bedeline faiz işletilmeyerek yıllar sonra aynı şekilde belirlenmesinin, Anayasada yer alan kamulaştırma bedelinin gerçek değerinin belirlenmesi ilkesi dolayısıyla mülkiyet hakkına aykırılık teşkil ettiğine karar vermiştir (*Ali Rıza Doğanata ve diğerleri*, B. No: 2016/11676, 27.11.2019)

Anayasa Mahkemesi *Hacı Uruz ve diğerleri* (B. No: 2015/12551, 27.6.2018), *Ramazan Doğan* (B. No: 2015/2788, 21.3.2019) ve *Yenibaşaran Uluslararası Nakliyat ve Ticaret A.Ş.* (B. No: 2013/3300, 18.9.2014) kararlarında kamulaştırma bedellerinin yerel mahkemece düşük belirlendiğine ilişkin talebin, bu konuda yerel mahkemelerin kamulaştırma bedelinin tespitinde daha yetkin olması nedeniyle, kamulaştırma bedelinin düşük olduğu iddiasında mülkiyet hakkı ihlalini kabul etmemiştir.

Anayasa Mahkemesi, genel olarak kamulaştırma bedellerinin uzman derece mahkemelerince değerlendirmesini isterken; *Abdulaziz Çelik ve diğerleri*, (B. No: 2015/18941, 29.11.2018) , *Celal Afşin ve diğerleri* (B. No: 2015/18943, 19.9.2018) ve *Saadet Esin* (B. No: 2014/18103, 26.10.2017) kararlarında, Yargıtay'ın yerel mahkeme yerine geçerek kamulaştırılan alandaki ağaçların yaşlarının belirlenmesini ve objektif değer artışına taşınmazın özellikleri dikkate alınmaksızın genel bir sınırlama getirilmesini, Yargıtay'ın somut bir gerekçe olarak objektif değer artışının yüzde elliden fazla belirlenemeyeceğine ilişkin kararını mülkiyet hakkı ihlali olarak Anayasaya aykırı bulmuştur. Aksi bir şekilde Anayasa Mahkemesi, *Cevat Aydın* (B. No: 2014/13886, 4.10.2017) kararında, Yargıtay'ın mahkemece belirlenen bedeli kapitalizasyon faizinin en yüksekten belirlemesi ve objektif değer artışının yüzde üç yüz elli olarak belirlemesinden dolayı bozarak kapitalizasyon faizinin yüzde dört, objektif değer artışının yüzde iki yüz belirleyerek bedeli yarı oranında düşürmesinin, gerekçeleri belirtildiği için Anayasaya aykırı bulmamıştır. Bu kararda iadesine karar verilen kamulaştırma bedellerinin bankada kaldığı süre içinde işleyen mevduat faizinin iadesi

istemini ise mevduat faizinin idareye ait olması dolayısıyla kişi bakımından yetkisizlik nedeniyle reddetmiştir. Yine aynı kararda dava açıldıktan sonra dört ay geçtiği halde kamulaştırma bedeline yasal faiz işletilmemesini, iadesine karar verilen bedele faiz isteminin olmadığı, bu faizlerin arasında yüzde beşten az bir fark olduğu için aykırılık tespit etmemiştir. Anayasa Mahkemesi *A.Y.İ.*, (B. No: 2013/252, 26.6.2014) kararında, dava açılış tarihindeki kamulaştırma değeri ile ödeme tarihi arasında yüzde altılık enflasyon farkının başvurucuya aşırı bir yük yüklediği belirtilerek ihlal kararı vermemiştir. Anayasa Mahkemesinin *Necip Tüfekçi ve diğerleri* (B. No: 2013/4774, 24.3.2016) kararında, başvurucunun yan parselin kamulaştırma bedeline göre kendisinin yarı oranında düşük aldığı iddiasını, mahkemenin gerekli incelemeleri yapması nedeniyle mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirmemiştir.

Anayasa Mahkemesi (*Nilüfer Devrim*, B. No: 2015/11857, 8.5.2019) kararında kamulaştırma dilekçesinin usulüne uygun olarak taşınmaz sahibine ulaştırılmamasını Anayasaya aykırı bulmuştur. Anayasa Mahkemesi *Derya Alpdoğan ve diğerleri* (B. No: 2015/6845, 31.10.2018) kararında kamulaştırılan taşınmazın kamulaştırma amacı dışında kullanılmasını mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirmiştir. Anayasa Mahkemesi bu kararında, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi *Motais de Narbonne/Fransa* (B. No: 48161/99, 2.7.2002) kararına atıf yaparak taşınmazın kamulaştırıldıktan sonra uzun bir süre kullanılmamasını mülkiyet hakkına aykırı bulmuştur (AYM, *Derya Alpdoğan ve diğerleri*, B. No: 2015/6845, 31.10.2018, § 6). Anayasa Mahkemesi *Mümin Gider ve Süleyman Sarnav* kararında, depo edilen bedellerin vadeli hesaba aktarılmamasının Anayasaya aykırı olduğuna ve TÜİK tarafından belirlenen farkın vatandaşa ödenmesine karar vermiştir (B. No: 2016/62537, 20.11.2019).

#### **4.4. Kamulaştırmasız El atma Yoluyla Mülkiyet Hakkına Müdahale**

Kentsel mekânda planlamanın mülkiyet hakkını etkileyen en çok karşılaşılan bir yöntemi, herhangi bir plan yapılmaksızın veya plan yapılarak veya DOP dışındaki kamuya ayrılan yerleri kamulaştırma işlemi yapmadan idarenin taşınmaza doğrudan el atmasıdır. Bu şekilde bir uygulamanın hukuk devletlerinde olması, insanların mülkiyet açısından güvenilirliğinin olmadığı sonucuna neden olacaktır. Nitekim AİHM tarafından *Sarıca ve Dilaver* davasında ve *Halil Göçmen* davasında devletin kamulaştırmasız el

atmayı bir yöntem olarak kullandığı, bu şekilde bir uygulamadan vazgeçilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Ayrıca kamulaştırmanın hukuka aykırı olduğuna ilişkin iptal davalarının kamulaştırma bedel tespiti davalarının tebliğinden itibaren dava açma süresi içinde açılması gerekmektedir. Kamulaştırmatsız el atma halinde vatandaşların bu şekilde iptal davası açma haklarının da önüne geçilmektedir. Ayrıca normalde kamulaştırma işlemi yapılırsa uzlaşma işlemlerinin idare tarafından yapılması ve anlaşamama halinde kamulaştırma davasının idare tarafından açılması ve dava masraflarının idarece yerine getirilmesi gerekmektedir. Ancak kamulaştırma yapılmaksızın doğrudan el atma halinde bu işlemler ve masraflar taşınmaz sahibi tarafından yapıldığından, kamulaştırmatsız el atma davaları sonucunda her ne kadar bir bedel ödenmesi durumu olsa da, Anayasanın kamulaştırma bedelini peşin ödenmesi şartına uyulmaması ve geç ödmeden kaynaklanan zararın karşılanmaması gibi durumlar nedeniyle bu yola hukuk devletlerinde tevessül edilmemesi önem arz etmektedir.

Kamulaştırmatsız el atma davaları, ülkemizde çoğunlukla karşılaşılan dava türleri olduğundan, idareler çoğu zaman kamulaştırma işlemlerinin uzunluğundan kaçmak, bazen de yüksek bedel ödememek için bu yola başvurmaktadır. İlk aşamada açılan davalarda sadece kamulaştırma bedeli hükmedilirken taşınmazında idare adına tesciline karar verilmekteydi. Bu şekilde idarenin kamulaştırma bedeli kadar bir bedel ödemesi durumu olduğundan idarelerin bu yola tevessül etmesi daha çoktu. Anayasa Mahkemesi *Bekir Aybar ve Hacı Aybar* (B. No: 2015/12564, 14.11.2018) , *Ayla Aydınç ve diğerleri* ( B. No: 2014/10319, 14.9.2017) ,*Mehmet Sıraç Taran*, (B. No: 2014/5139, 29.6.2016), *Nurdan Erkan*, *Kenan /Turan Yıldırım* (B. No: 2013/711, 3.4.2014), *Ahmet Nuri Özkan Özler* (B. No: 2014/12885, 11.5.2017) kararlarında, kamulaştırmatsız el atma halinde sadece idare aleyhine taşınmazın değerinden oluşan maddi tazminata hükmedilmesinin idarenin kısa yoldan taşınmaza el atmasının karşılığı olamayacağı, idare aleyhine manevi tazminata da hükmedilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu şekilde bir kararlar idarelerin kamulaştırmatsız el atma yoluna başvurmalarının azaltılması amaçlanmaktadır.

Mülkiyete, kamulaştırma işlemleri yapılmaksızın ancak iş yapıldıktan sonra tazminat ödemek suretiyle el konulması şeklinde tanımlanan “dolaylı kamulaştırma”yı AİHM mülkiyet hakkına müdahale olarak nitelendirmektedir. AİHM, *Carbonara et*

*Ventura/İtalya* davasında belediyenin acil açılması gereken bir yolu kamulaştırma işlemi yapmadan açmasını, daha sonra tazminat ödenmesini, İtalyan iç hukukuna aykırı olmadığı halde AİHS'ye aykırı bulmuştur (Sarı, 2010: 82). İmar planı olan bir yerdeki kamulaştırmamız el atmada şuyulandırmadan sonraki parsellere el atılıp atılmadığına bakılması gerektiğine Yargıtay 5. Hukuk Dairesinin 14.02.2019 tarih 2018/9116, esas ve 2019/2189 karar numaralı kararı ile karar verilmiştir.

AİHM yine *Belvedere Alberghiera S.R.L./İtalya* kararı gibi birçok kararında kamulaştırmamız bir şekilde el atılan taşınmaz üzerindeki kamu yatırımının bitmesi ile artık taşınmazın mülkiyet sahibine iade edilmeyeceği, sadece kamulaştırma bedelinin istenmesi hakkının doğduğu yönündeki kuralları ve mahkeme kararlarını ve dolayısıyla "dolaylı kamulaştırma"yı AİHS'ye uygun bulmamaktadır (Sarı, 2010: 80-81).

#### **4.4.1. Kamulaştırmamız El atma Davalarında Faiz**

Kamulaştırma davalarında uygulanacak faiz konusu da yıllar boyunca farklı kararlarda farklı sonuçlara sebep olmuş bir konudur. Yargıtay 12. Hukuk Dairesinin 15/11/2011 tarih ve E.2011/5396, K.2011/22096 sayılı kararında özetle "Kamulaştırmamız el atma davaları uygulamada karşılaşılan davalardan olmakla birlikte, yasa ile düzenlenmediği, bu konuya ilişkin tek yasal düzenleme olan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 38. maddesi de 10.04.2003 tarih ve 2002/112 E. 2003/33 K sayılı Anayasa Mahkemesi kararı ile iptal edildiği, uygulamada kamulaştırmamız el atma davaları; İBK, HGK ve Hukuk Dairelerinin içtihatlarıyla yön bulduğu, bu nevi davalarda hükmedilen tazminatların zamanında ödenmemesi halinde uygulanacak faizin ne tür ve oranda olması gerektiğinin ihtilafı olduğu, Kamulaştırma Kanununun gecikme faizini öngörmediği, bu nedenle önceki kamulaştırmamız el atma davalarının haksız fiil olmasından dolayı daha düşük olan yasal faiz uygulandığı" belirtilmiştir (AYM, *Cavit Bağyapan kararı* B. No: 2013/1444, 4/11/2014).

Anayasa Mahkemesinin, *Mukadder Sağlam ve diğerleri* (B. No: 2013/2511, 22/1/2015) kararında, Yargıtay'ın önce kamulaştırmamız el atma davalarında talep edilen bedelin haksız fiil tazminatı olduğunu belirterek yasal faiz uygulaması gerektiğini belirtmekteyken, AİHM'nin aksi kararlarını (*Sarıca ve Dilaver/Türkiye*, (B. No:11765/05, 27/5/2010) ve *Ergen ve Diğerleri/Türkiye*, (B. No: 35364/05, 7/12/2010) dikkate alarak, Anayasa'da taksitli kamulaştırma ödemelerinde uygulanması



gereken kamu alacaklarına uygulanan en yüksek mevduat faizinin uygulaması şeklinde içtihadını değiştirmiştir. Ancak bu faiz kesinleşen kamulaştırma kararlarına uygulanması gerekmektedir. Dolayısıyla davanın açılmasından karar verilene kadar yine yasal faiz uygulanması, ödenen faizin enflasyon arasında yüksek bir fark varsa bunun ödenebileceğine karar verilmiştir. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, faiz ile enflasyon arasındaki yüzde beşlik bir farkın hesaplama yöntemleri dolayısıyla makul olduğuna karar vermektedir. Bu nedenle yukarıda belirtilen her iki kararda mülkiyet hakkı ihlali olmadığı yönünde hüküm kurulmuştur.

Anayasa Mahkemesi, *Mukadder Sağlam ve diğerleri*, (B. No: 2013/2511, 09.4.2013) kararında sadece belirlenen bedel ile mülkiyet hakkına müdahale arasındaki orantının inceleneneğine karar vermiştir. Oysa Anayasa Mahkemesi taşınmazın değerlerinin düşük olup olmadığı konusunda dava dosyasındaki verilerden bir hükme varması mümkündür. Bu kararda Yargıtay 12. Hukuk dairesinin 15.11.2011 tarih ve 2011/5396 esas, 2011/22096 karar sayılı kararında, kamulaştırmaz el atmalarda yasal faiz yerine mevduata uygulanan en yüksek faiz uygulamasına ilişkin içtihat değişikliği de irdelenmiştir. Verilen faiz miktarının enflasyondan yüksek olduğuna değinilerek kamulaştırma bedelinin ayrıca incelemesine gerek görülmemiştir.

#### **4.4.2. Yüksek Mahkemelerin Kamulaştırma Bedellerinin İnceleme Kapsamı**

Anayasa Mahkemesi, kamulaştırma bedellerinin düşük olduğuna ilişkin tazminat taleplerine çoğunlukla karşılık vermemektedir. Anayasa Mahkemesi çeşitli kararlarında yerel mahkemelerin taşınmazın değerinin incelenmesi konusunda uzman mahkemeler olduğuna değinerek bu konuda bir karar verme yönünde olumsuz iradesini belirtmiştir. AİHM, 31.05.2016 tarih ve 37203/05 başvuru Numaralı *Kahyaoğlu ve Diğerleri / Türkiye* kararında Yargıtay'ın irtifak bedelinin %2'yi geçemeyeceğine ilişkin kararının AİHS'ye aykırı olduğuna aradaki farkın masraflarıyla beraber ve ayrıca manevi tazminat ödenmesine karar vermiştir (İnhak, 2020).

Özellikle elektrik, su ve kanalizasyon hatları zamanında vatandaşların acil ihtiyacı olduğundan herhangi bir kamulaştırma yapılmaksızın, taşınmaz sahibinin rızası ile geçirilmiştir. Ancak daha sonra bu hizmetlerden yararlananlara karşılık taşınmazlarını istediği gibi kullanamayan vatandaşların bu değer düşüklüğünü istemeleri durumu meydana gelmiştir. Bu şekilde idareler zamanında kamulaştırılmayan yerler için ciddi

oranda mahkeme masrafı ve vekâlet ücreti ve kamulaştırma bedelleri yükü ile karşı karşıya gelmektedir.

Anayasa Mahkemesi, *Abdülkerim Çakmak ve diğerleri* (B. No: 2014/1964, 23.2.2017) kararında, imar planındaki bir yerden geçirilen enerji nakil hattının irtifak hakkı olarak yüzde ikisinin kamulaştırılmasını mülkiyet hakkına aykırı olarak değerlendirmemiştir. Başvurucu imarlı bir yerde enerji nakil hattının olmasından tüm taşınmazın etkilendiğini belirterek tüm taşınmazın kamulaştırılmasını gerektiğini savunurken, Anayasa Mahkemesi derece mahkemelerince yapılan keşif sonucunda yaklaşık altmış sekiz bin metrekare yerden sadece iki bin metrekareden enerji nakil hattının geçtiği belirtilerek imarda tüm taşınmazda inşaat yapılmayacağına ilişkin yeterli açıklamasının yapılmaması dolayısıyla kişi bakımından yetkisizlik nedeniyle ret kararı vermiştir.

Anayasa Mahkemesi, *Mehmet Eray Celepgil ve diğerleri* (B. No: 2014/612, 1.2.2017) kararında kişilerin taşınmazının etrafı tel örgü çekilerek askeri alan olarak belirlenmesi, ancak daha sonra vazgeçilerek tel örgülerin kaldırılması olayında, yerel mahkemenin ecri misil ödenmemesi kararını mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirmiş ve Anayasaya aykırı bulmuştur.

AIHM, 24.06.1993 tarih 14556/89 başvuru numaralı *Papamichalopoulos ve diğerleri/ Yunanistan* kararında, Yunanistan'da yapılan askeri devrimden sonra Deniz kuvvetlerinin ihtiyacı için kıyıda taşınmaz mülkiyeti sahiplerinin izni alınmaksızın ve herhangi bir bedel ödenmeksizin, hükümet yetkililerinin farklı yerlerde taşınmaz verileceğine ilişkin beyanlarına itibar etmeyerek el atılmasını mülkiyet hakkına müdahale olarak değerlendirmiştir (Sarı, 2010: 78).

İdare bazen kamulaştırma yapmaksızın ancak yasal dayanağı olacak şekilde mülkiyet hakkına müdahale edebilmektedir. Örneğin Kıyı Kanunu, Mera Kanunu, Orman Kanunu gibi kanunlarla vatandaşın mülkiyet hakkına sınırlama getirebilmektedir. Kanunlarla kişilerin mülkiyet hakkı sınırlanmaktadır. Bu şekilde bu kanunlara tabi olan mülkiyet sahipleri ile diğer mülkiyet sahipleri aleyhine sonuçlar doğmaktadır.

#### 4.4.3. Zamanaşımı Nedeniyle Mülkiyet Hakkına Müdahale

Bir kişinin hakkını belli bir süre ileri sürmemesi halinde bu hakkın zamanaşımına uğraması hukukun genel ilkelerindedir. İnsanların ve kurumların sonsuza kadar bir tehditle karşılaşmaması ve insanların haklarını kullanırken daha hızlı davranması açısından neredeyse tüm hukuk düzenlerinde olan bu düzenleme bazen kişiler için çok önemli hakların kaybedilmesine neden olabilmektedir. Mülkiyet hakkı aynı haklardan olduğundan zamanaşımı konusu diğer haklara göre daha uzun tutulmuştur. Ancak bu mülkiyet hakkına ilişkin davaların zamanaşımına uğramayacağı şeklinde anlaşılmalıdır. Mülkiyet hakkına ilişkin davalarda da zamanaşımı söz konusu olabilmektedir. Kamulaştırma Kanunu'nda özellikle kamulaştırılmaksızın kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin belli bir süre içinde davasının açılmaması halinde dava açma olanağının kaldırıldığı 38. Madde, AİHM kararlarının aleyhe çıkması üzerine Anayasa Mahkemesince iptal edilerek zamanaşımı bir nebze olsun kaldırılmıştır. Ancak 221 Sayılı Amme Hükmi Şahısları veya Müesseseleri Tarafından Fiilen Amme Hizmetlerine Tahsis Edilmiş Gayrimenkuller Hakkında Kanunda belirtilen 1956 yılından önce kamulaştırılmaksızın el atılan taşınmazlara artık dava açılması mümkün olmamaktadır. Bu kanunun 4. maddesinde "*Gayrimenkulün bedelini dava hakkı bu kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren iki sene sonra düşer.*" hükmü vardır. Kanun 12.01.1961 tarihinde resmi gazetede yayınlanmıştır. Yani 1963 yılına kadar ileri sürülmeyen kamulaştırmaksızın el atma iddiaları dinlenmeyecek ve herhangi bir tazminata hükmedilmeyecektir. Kanunun Anayasaya aykırı olduğuna ilişkin açılan davada Anayasa Mahkemesi'nin 17.01.2008 tarihli, 2004/25 esas ve 2008/42 karar sayılı kararında birçok karşıt oy olmasına rağmen çoğunluk kararı ile Anayasaya aykırı olmadığı şeklinde karar verilmiştir. Bu kararda 1956 yılından sonra el atılan taşınmazlar için meni müdahale davası açılmayacağı belirtildiği halde 1963 yılına kadar tazminat ödenmeyeceğine ilişkin hüküm Anayasaya aykırı bulunarak sadece bu yönden iptal edilmiştir. Dolayısıyla 1956 yılından önceki taşınmazların kamu eline geçmiş olması halinde tazminat dâhil kamulaştırma davası açılmayacaktır.

İdarenin belli bir süre nizasız olarak taşınmaza el koyması halinde idareye tescil hakkı tanıyan ve daha sonra Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilen Kamulaştırma Kanunu'nun 38. maddesine yönelik uygulamalarda AİHM tarafından AİHS'ye aykırı bulunmaktadır. Buna 20.07.2004 tarihli, 26338/95 başvuru numaralı *I.R.S.ve diğerleri-*

*Türkiye* davası örnek olarak verilebilir. Anayasa Mahkemesince iptal edilmeden önceki Kamulaştırma Kanunu'nun 38. maddesine göre, idare tarafından 20 yıl boyunca kullanılan özel mülkiyet taşınmaz sahiplerinin dava açma hakkı kalkıyordu ve idarenin tescil isteme hakkı doğuyordu. Bu madde mülkiyet hakkının aynı bir hak olması ve mülkiyet hakkına aykırılık teşkil ettiğinden daha önce Anayasa Mahkemesince iptal edilmiştir (Sarı, 2010: 83). AİHM, *Sak/Türkiye* (2003/4644, 20.05.2008) kararında, Kamulaştırma Kanunu'nun daha sonradan Anayasa Mahkemesince iptal edilen 38. Maddesine göre kamu tarafından el atılmasının üzerinden yirmi yıl geçmiş olduğu için tapusu iptal edilerek taşınmazı kamuya aktarılan taşınmaz sahibi vatandaşın başvurusunu kabul ederek ihlal kararı vermiştir.

AİHM, 30.08.2007 tarihli, 44302/02 başvuru numaralı *J.A. PYE (Oxford) Ltd. and J.A. PYE (Oxford) Land Ltd. /Birleşik Krallık* davasında, iki kişi arasında görülen zamanaşımı dolayısıyla mülkiyet kazanımı davasında kazandırıcı zamanaşımı işleminin mülkiyet hakkına aykırılık oluşturmadığına karar vermiştir. Daha önce kiraladığı şirketle kira sözleşmesi bittikten sonra süre uzatımı için yeniden başvuran şirkete bir cevap verilmediği halde 1984 yılından, 1999 yılına kadar ihtilafsız bir şekilde taşınmazı kullanan şahsa taşınmazın mülkiyetinin ilgili kanunlar gereğince devri AİHS'ye aykırı bulunmamıştır (Sarı, 2010: 119-121).

AİHM; 20.07.2004 tarih, 26338/95 başvuru numaralı, *I.R.S ve diğerleri/Türkiye*, kararında, Etimesgut'ta bulunan havaalanında vatandaş arazisine 1955 yılından beri kamulaştırmaz el atılan olayda zamanaşımı nedeniyle idarenin hak kazandığı iddiasını doğru bulmayarak sözleşmeye aykırılık olarak değerlendirilmiştir (Sarı, 2010: 83-85).

Aksi bir kararında (*Muzaffer ÖRNEK ve diğerleri/TÜRKİYE*, B. No. 58528/09, 17.10.2019), AİHM elektrik trafosu yapılmak için kamulaştırma işlemleri noter kanalıyla 1979 yılında tebliğ edilen başvuru sahiplerinin, aradan 20 yıl geçtikten sonra açtıkları davasının zamanaşımından reddini mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirmemiştir (İnhak, 2020).

Zamanaşımı ile bir taşınmazın kaybedilmesinin bir başka çeşidi de, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun "olağanüstü zamanaşımı başlıklı" 713. maddesidir. Bu madde tapuya kayıtlı olmayan veya tapudaki kayıtlı kişinin belirsiz olduğu veya vefat etmiş olduğu halde 20 yıl boyunca nizasız ve fasılasız olarak kullanılan zilyede

devredileceğine ilişkin hükümdür. Anayasa Mahkemesi *Orhan Yüksel* ([GK], B. No: 2013/604, 10.12.2015) kararında, 20 yılı aşkın süredir vefat eden kişinin mirasçılarının taşınmaza sahip çıkmaması, kendi adına almak için bir girişimde dahi bulunmaması sonucunda taşınmazın zilyetlerine devrini Anayasaya aykırı bulmamıştır. Benzer bir kararında (*Hafize Şükran İçten ve diğerleri* (B. No: 2013/5018, 23.3.2016) Anayasa Mahkemesi; babasından miras olarak kalan bir taşınmazı yirmi yıl boyunca bir başka kişinin iyi niyetle kullanması halinde ve buranın imar planına girse bile taşınmazına uzun süre sahip çıkmayan vatandaşın kusuru olduğu belirtilerek başvurusu kabul edilmemiştir.

Anayasa Mahkemesi, tapu kayıtlarında hazine lehine olan ve taşınmazın kullanımını engelleyen şerhlerin kaldırılmasına yönelik davada, davanın kadastro işlemlerine 10 yıl içinde dava açılmadığı gerekçesiyle zamanaşımı nedeni ile reddini Anayasaya aykırı bulmuştur. Anayasa Mahkemesi bu kararında şerhin kaldırılmamasının taşınmazı kullanmaya engel olduğunu ve mahkemenin bir konuyu açıklığa kavuşturması gerektiği gerekçesiyle mülkiyet hakkı ihlali olduğuna karar vermiştir (*Fahrettin Çakıroğlu ve Saime Çakıroğlu*, B. No: 2016/12574, 25.9.2019).

AİHM, *Mustafa Dülger/Türkiye* (8599/07, 03.03.2016) kararında, kamulaştırma yapıldığı sırada tapuda başkası adına olan taşınmazın bedelinin bu kişi adına yatırılarak kamulaştırılması sonrasında, kamulaştırılan taşınmazı zamanaşımıyla kazandığını iddia eden şahsın başvurusunu kabul etmemiştir.

#### **4.5. Kentsel Mekân Planlaması Sonucunda Oluşan Mekânsal Ayırışma ve Güvenlikli Siteler**

Kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkını etkilediği bir başka konu mekânsal ayırışmadır. Mekânsal ayırışma sonucunda kentlerde meydana gelen gelir farkından kaynaklanan ayırışma daha çok sosyal bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Dünyanın genelinde olduğu gibi kentler ve bölgeler bazında ayırışma söz konusudur. Dünyada kuzeye ve batıya doğru bir kayış vardır. Gelişmişlik kuzey yarım kürede daha fazladır. Bu kentlerde de benzer yansıma neden olmaktadır. Dünyada özellikle güvenlikli siteler ile bu konu irdelenmektedir. Dünya da hemen hemen her kentte güvenlikli siteler oluşmaya başlamıştır.

Güvenlik kaygısı kentlerin kurulmasına ve ilerlemesine önemli bir etken olmuştur. Mekânsal ayrışma ise, kent hayatında duyulan güvensizliğin bir sonucu olarak ortaya çıkmıştır. Gelir adaletsizliğin olduğu yerlerde, ekonomik ayrışma mekânsal ayrışmaya neden olmakta kamusal hizmetlerin güvenlik esaslı olarak oluşturulmasına ve mekânların buna göre düzenlenmesine neden olmaktadır (Tuncel, 2016: 146).

Kentsel mekânda planlama sonucunda ve sistemlerdeki aksaklıklar nedeniyle artan eşitsizlikler sonucunda kentte suç oranlarının artması durumunda güvenlik algısı oluşturularak, bu alan yeni tüketim alışkanlıkları oluşturmuş; mobese, güvenli siteler oluşturularak ayrışma daha belirgin hale getirilmiştir (Sipahi, 2012: 113-114).

Kentlerde mekânsal ayrışmadan kaynaklı ayırmda, Türkiye'de genel itibariyle gecekondu mahalleleri ile ayırım yapılmaktadır. Diğer ülkelerde bu ayırım slum, enklav, getto, banliyö gibi farklı kavramlar ile ifade edilmektedir. Slum, suç oranlarının yüksek olduğu, toplumdan dışlanmış olanların yerleridir. Türkiye'de buna örnek olarak Ankara kalesinin civarındaki Çinçin Mahallesi verilebilir. Amerika'da getto ve slum ifadeleri daha çok Afrika kökenli insanların yaşadığı yerlere verilmektedir. İngiltere'de *slum-houses* kavramı kaldırılmayan yollarda, ucuz malzemeler kullanılarak yapılan, karanlık ve kalabalık yoksulların yaşadığı evleri ifade etmektedir. Slum ile gecekondu yoksulların yaşadığı yerler olarak birbirine benzese de aynı değildir. Gecekondu kentsel yaşamda yer almak için çaba harcayan dikey bir sosyal hareketlilik varken "slum"da bu şekilde bir hareketlilik yoktur. Getto eskiden Venedik'te bir Yahudi yerleşmesinin adı iken daha sonra tüm egemen toplum tarafından aşağı görülen tabakalara verilen genel bir isim olmaya başlamıştır. Getto ile slum birbirini benzese de farklıdır. Slum bölgelerinde plansız üst üste yapılmış gibi duran sokaklar varken getto kentin ilk yerleşimcileri tarafından kullanılan sıradan bir yer de olabilir. Enklav ise dinsel, etnik veya başka bir özel kimlikli insanların ekonomik sosyal kültürel gelişimlerini korumak için kümelenmiş insanların yaşadığı yerler için kullanılmaktadır. Enklav, gettodan farklı olarak, ticari anlamda kendilerine yeten etnik ve kültürel temelde gönüllü bir kümelenme olgusudur. Mesela sadece gaylerin oturduğu bir yerde enklav olarak değerlendirilebilir. Türkiye'ye de bu tabir çok kullanılmasa dahi "Erzurumluların, Malatyalıların, Sivashlıların" mahalleleri denilen yerler aslında bir enklavidir. Türkçe'ye Banliyö olarak geçen suburb tabiri ise; kent merkezinin uzağında, bahçesi ve garajıyla çekirdek aile için tasarlanmış, güvenli ve ulaşımın otomobil temelli

olduğu mekânları ifade etmektedir. Amerika'da 1939 yılında 40. New York fuarında *Highway And Horizon* isimli sergide sergilenen, gökdelenlerin çevrildiği yeşil alanlarda bahçeli garajlı evler sonraki elli yıl içinde Amerika'da bir yaşam biçimi olmuştur. Merkezlerden kaçış boşalan yerlerin siyahiler tarafından doldurulmasına ve gettolaşmaya sebep oluyordu. Amerika'daki banliyö kavramı ile Avrupa ve Türkiye'deki banliyö kavramları gelir yerinden farklıdır. Amerika'da orta ve üst gelirli banliyöde yaşarken; Türkiye ve bazı Avrupa ülkelerinde yoksun kesimler banliyöde yaşamaktadır. Türkiye'de gecekondulaşma, güvenli siteler ve son dönemde TOKİ'leşme söz konusudur (Çetin, 2012: 161-182).

Türkiye'de bu kavramlar yerine genellikle gecekondulaşma tabiri kullanılmaktadır. Karpat'ın (2003: 53) ifadesiyle gecekondulaşma; göçmenin emeğini kent hayatıyla bütünleştirmesinin umutlu bir başlangıcıdır. Gecekondulaşma çoğu zaman kentte göç eden yoksul insanların ilk durağı ve kentleşmenin ilk adımıdır.

#### **4.6. Kentsel Mekân Planlamasının Mülkiyet Hakkını Etkilemesine İlişkin Mahkeme Kararları**

Mülkiyet hakkına ilişkin davalar, devletleri ve idareleri maddi açıdan çok zora sokan davalardır. Zira mülkiyetin değeri kazanması ile idarelerin aleyhine çıkan kararlarda idareler yeterli ödenek veya kaynak bulamamaktadır. Bu bölümde kentsel mekân planının mülkiyet hakkını etkilemesine ilişkin diğer Anayasa Mahkemesi ve Danıştay kararlarına değinilecektir.

Son dönemde uyuşmazlıkların arabuluculuk, uzlaştırma gibi alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemleri ile çözülmesine yönelik ilerlemeler kaydedilmektedir. Öncelikle iş hukukunda zorunlu hale getirilen arabuluculuk uygulamasının faydasının görülmesi nedeniyle ticari ve tüketici uyuşmazlıklarında da dava açılmadan önce zorunlu olarak başvurulması gerektiği kanunla düzenlenmiştir. Kentsel mekân planlaması ve mülkiyete ilişkin davalarda da öncelikle arabuluculuk yoluna gidilmesi ihtilafların daha hızlı ve barışçıl yoldan çözülmesine katkı sağlayacaktır.

#### 4.6.1. Kentsel Mekân Planının Mülkiyet Hakkını Etkilemesine İlişkin Diğer Anayasa Mahkemesi Kararları

Anayasa Mahkemesine, 2010 yılında yapılan halk oylaması ile kabul edilen Anayasa değişikliği ile bireysel başvuru imkânı getirilmiştir. Anayasa Mahkemesine bireysel başvuru imkânının getirilmesi dolayısıyla AİHM önüne gitmeden çoğu uyuşmazlık çözülerek ülkedeki yargılama sistemine güven daha da artmıştır. Ayrıca Anayasa Mahkemesi tarafından verilen kararlar ile yerel mahkemelerde de olumlu gelişmeler yaşanmıştır. Aşağıdaki tablolardan görüleceği üzere, Türkiye için hem AİHM'ye başvuru sayıları hem de AİHM'nin verdiği ihlal sayıları azalmıştır.

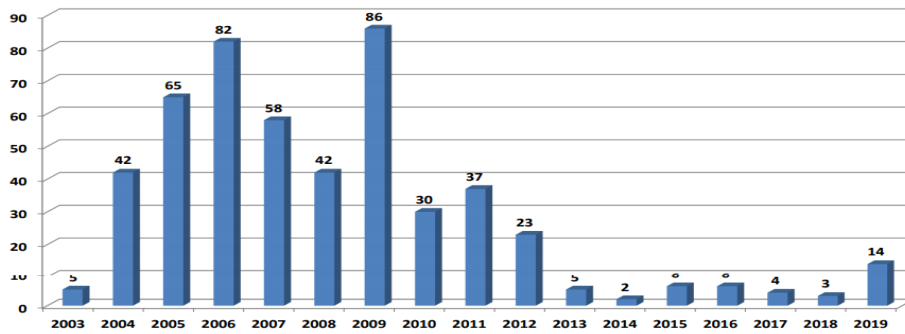
**Tablo 4.1.** Yıllara Göre AİHM'ye Derdest Başvuru Sayıları

Yıllar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Başvuru sayıları	16.876	10.931	9.448	8.450	12.575	7.518	7.107	9.250

Kaynak. (İnhak, 2020)

**Tablo 4.2.** Türkiye'nin Yıllara Göre Mülkiyet Hakkı İhlalleri

Yıllar	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
İhlal sayıları	5	42	65	82	58	42	86	30
Yıllar	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
İhlal sayıları	37	23	5	2	9	8	4	3



Mülkiyet hakkı ihlalinin ülkemizde bir başka görüntüsü, uzun süren yargılamalardır. Kişilerin hakkı oldukları veya haksız oldukları konusunda uzun süre karar verilmemesi mağduriyet oluşturmaktadır. Mülkiyet hakkına ilişkin davalar; mirasçılardan çokluğu, tebligat gibi sebeplerle diğer dava türlerine göre daha uzun



sürmektedir. Anayasa Mahkemesinin vermiş olduğu çoğu eski kararında, esas hakkında ihlal olmamakla birlikte, yargılamanın uzun sürmesi nedeniyle makul sürede yargılanma hakkının ihlali nedeniyle ihlal ve tazminata hükmettiği görülmektedir. Bu şekilde aleyhe çıkan başvuruların çoğalmasından dolayı Adalet Bakanlığı bünyesinde oluşturulan İnsan Hakları Tazminat Komisyonuna başvuru imkânı tanınmış ve buraya başvuru olmadan yapılan başvurular reddedilmeye başlanmıştır. Benzer şekilde AİHM’de kararlarında bu komisyona başvuru bir yol olarak görülmüş ve iç hukuk yollarının tüketilmediğine karar vermiştir. AİHM *Yüksel Tarık Taşdelen/Türkiye* (B. No: 50894/06, 13.12.2018) kararında, Tazminat Komisyonu’nun yetkisinin 16 Mart 2014 ve 9 Mart 2016 tarihlerinde kabul edilen kararnameler aracılığıyla, yerel imar planlarını da kapsadığı, özel mülkiyete tabi arazilerin kamu kullanımına tahsis edilmesi nedeniyle mal ve mülk dokunulmazlığı hakkı ihlallerinde öncelikle bu komisyona başvurulması gerektiğine karar verilmiştir (İnhak, 2020).

Anayasa Mahkemesine başvuru için öngörülen kesinleşmeden itibaren 30 günlük süre *Ednan Aydın ve Güler Aydın*, (B. No: 2014/1178, 10/3/2015) kararında aranmamış, dava devam ediyorken, yani kesinleşmeden başvuru kabul edilmiştir. Bu kararda yirmi üç yıldır devam eden ve halen bitmemiş dava hakkında başvuru için makul sürede yargılanma hakkının ihlaline karar verilmiştir. Bu karar Adalet Bakanlığı bünyesinde komisyon kurulmasından önce verilmiştir. Şu anda bu şekilde bir başvuru yapmak için öncelikle İnsan Hakları Tazminat Komisyonuna başvurmak gerekmektedir.

Anayasa Mahkemesinin *Cumali Kardeşahin* (B. No:2014/2927, 1.2.2017) kararı, ecrimisil ödenen hazine arazisinin kamulaştırılması halinde üzerindeki ağaç bedellerinin ödenmemesinin Anayasaya aykırı olduğu yönünde karar verilmiştir. Anayasa Mahkemesi *Mürsel Malkoç* (B. No: 2013/9466) başvurusunda, kamulaştırmaz el atma davalarında maktu vekâlet ücretine hükmedilmesinin Anayasaya aykırı olmadığına karar vermiştir.

Anayasa Mahkemesi Genel Kurulunun *Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş.* (B. No: 2015/2909, 17.02.2015) kararında; imar planlarının iptaline yönelik idari yargıda açılan davalara müdahil olanın tek başına istinaf veya temyiz yoluna başvuramamasının Anayasaya aykırı olmadığına karar verilmiştir. Kararın içeriğinde Menemen Minibüsçüler Odasının AİHM’de açtığı davada temyiz aşamasında verilen

müdahale dilekçesinin dikkate alınmadan karar verilmesinin hukuki dinlenilme hakkına aykırı olduğu belirtilerek ihlal kararı verdiği belirtilmiştir. Oysa bu davada başvurana savunma hakkı verildiğinden kanun yollarına gidememesinin Anayasaya aykırı olmadığı belirtilmiştir. Kararın içeriği açısından AİHM kararı ile çeliştiği ortadadır. Feri müdahale istinaf ve temyiz gibi hakların tanınmaması hukuki dinlenilme hakkı kapsamında olan bir üst mahkemeye müracaat etme hakkından mahrum bırakılmak anlamına gelecektir. Bunun için ferî müdahilin kanun yollarına gidememesi kararı hukuka uygun değildir.

Anayasa Mahkemesi *Nazife Başkan* (B. No:2016/69236, 03.07.2019) kararında, bitişğinde inşa edilen köprülülü kavşak nedeniyle taşınmazının değer kaybettiği iddiasına dayalı mülkiyet hakkı ihlali başvurusunda mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar vermiştir. Anayasa Mahkemesi bu kararında köprülülü kavşak inşaatı ile taşınmazından yararlanma imkânı azalan ve gürültü nedeniyle vatandaşın açtığı tam yargı davasının reddedilmesinin Anayasaya uygun olmadığına karar vermiştir.

Anayasa Mahkemesinin, *Mehmet Ferit Çelik* (B. No: 2016/10202, 13.6.2019) ve *Cengiz İnş. San. ve Tic. A.Ş. ve Mirax Tur. İnş. Tic. A.Ş.* [GK] (B. No: 2015/7846, 28.6.2019) kararlarında tazminat davası açmak imkânı varken doğrudan Anayasa Mahkemesine başvurulduğu için başvuru yollarının tüketilmemesi nedeniyle başvurunun reddine karar vermiştir. *Mehmet Ferit Çelik* başvurusunda özel parselasyon yapmış vatandaşın parsellerden birini satın alan kişinin, daha sonra aldığı yerin 30 yıldır yol olarak kullanıldığını öğrenmesi dolayısıyla hazine aleyhine tazminat davası açabileceği belirtilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin *Yıldız Korkut* (B. No: 2016/8532, 9.5.2019) kararında; 1999 yılındaki depremde evi yıkılan kişiye 2016 yılında yasal faiz eklenerek belirlenen tazminatı eksik bularak en az enflasyon oranında bir artırım yaparak karar verilmesi gerektiği belirtilmiştir. Anayasa Mahkemesi, *Sema Calgav ve Oya Yamak* (B. No: 2015/13950, 24.5.2018) kararında; imar planında kendi taşınmazının akaryakıt alanı tespitinin iptaline ilişkin diğer vatandaşın belediye aleyhine açtığı davanın davacıya ihbar edilmemesini Anayasaya aykırı bulmuştur.

#### **4.6.2. Kentsel Mekân Planının Mülkiyet Hakkını Etkilemesine İlişkin Danıştay Kararları**

Kentsel mekân planlarına daha çok idari yargıda dava açılmaktadır. İdari yargı kolunun üst mahkemesi Danıştay'dır. Dolayısıyla Danıştay kararları ile kentsel mekân planları ile mülkiyet ilişkileri düzenlenmektedir.

Danıştay 14. Dairesinin 2015/10132 Esas ve 2016/92 sayılı kararında imar planının iptal edilmesi halinde daha önce yapı ruhsatı alınarak alınan yapının hukuka aykırı olacağına karar verilmiştir. Bu kararda kazanılmış haktan bahsedebilmek için dört unsurun aynı anda gerçekleşmiş olması aranmaktadır. Bunlar iyi niyet, hukuka uygunluk, somutlaştırma, tamamlanmış olmasıdır. Somutlaştırma, bireysel işlem olarak sadece planın yapılmış olmasının yeterli olmadığı, ayrıca bireysel olarak işlemlerin yapılması anlamına gelmektedir. Ayrıca söz konusu yapının tamamlanmış olması da gerekmektedir. İmar planının iptal edilmesi halinde hukuka uygunluk koşulunun gerçekleşmesi artık mümkün olamayacağından artık bu şekilde kazanılmış hak iddiasının dinlenmesi de mümkün olamayacaktır. Nitekim Danıştay kararında bu husus açıklıkla ifade edilmiş ve daha önce verilen ve temyiz edilmeden kesinleşen karar kanun yararına bozulmuştur.

Danıştay 6. Dairesinin 1989 / 1639 Esaslı, 1991 / 404 Karar numaralı, 13. 03. 1991 tarihli kararında imar planının iptali ile eski planın kendiliğinden yürürlüğe girmeyeceğine karar verilmiştir. Dolayısıyla mahkemece imar planının iptal edilmesiyle yeniden yapı ruhsatı verilebilmesi için yeniden imar planı yapmak gerekmektedir. AİHM tarafından verilen *Pine Valley Development Ltd. and Others/İrlanda* kararında da önceden imar izni olan yerin sonradan imar izninin iptal edilmesinin ticari bir risk olarak değerlendirilmesi ve aykırılığın olmadığı yönünde karar verilmesi ile sonuçlanmıştır (Sarı, 2010: 113).

Danıştay 6. Dairesinin 2014/9103 Esas ve 2015/2972 Karar sayılı kararında, zımnî red süresinden sonra tebliğ edilen işlemin dava açma süresini yeniden başlatacağına karar verilmiştir. Bu kararlar, imar planlarına askı süreci içinde yapılan itiraz başvurusuna idarenin cevap vermemesi üzerine dava açma süresini kaçıran kişinin, idarenin daha sonra verilecek cevabından sonra dava açma süresinin yeniden başlayacağı kararlaştırılmıştır.

#### 4.7. İmar Aflarının Kentsel Mekân Planlaması ve Mülkiyet Hakkına Etkileri

İmar afları, ülkemizde sağlıksız kentleşmenin en önemli gerekçelerinden ve kentsel mekân planlamasının en büyük sorunlarından birisidir. Zamanında gerekli önlemler alınmayarak yapılan binalar daha sonra yıkılamamakta ve bu sorun haline gelen işlerin çözülmesi için değişik dönemlerde imar affi kanunları çıkarılarak yapılan işlemler hukukileştirilmektedir. İnsanlarda imar affi beklentisi oluşmakta ve yapılacak yapılarda ruhsat alma isteği azalmaktadır. Diğer taraftan imar affi sonucu verilen belgeler ile vatandaşların mülkiyet talebi doğmaktadır.

1950'lerle birlikte kırdan kente göç ile başlayan gecekondu serüveni çıkarılan af yasaları sonucu başlangıçta konut gereksiniminden kaynaklanmasına rağmen daha sonra işgalciliğe dönmüş gecekondu yapımının kısıtlanacağı yerde daha fazla artmıştır. İslahı zorlaşan alanlar fazla inşaat hakkı verilerek kolay gelir elde etme yolu olmuş daha sonra göç nedeni olmuştur. 1990'larda büyük kentlerin neredeyse yarısı gecekondu alanlarında yaşamaktadır. Daha sonra çıkarılan af yasalarına fabrikalar ve işyerleri de eklenmiştir. Beş yıllık kalkınma planlarında gecekondu sorununa değinilmiş ve bu alanların ıslah planları ile ıslah edilmesi amaçlanmıştır. Altıncı beş yıllık kalkınma planında ise gecekondu sorununa değinilmemiştir. İlk gecekondu yasası 1948 yılında çıkan ve Ankara Belediyesi sınırları içinde gecekondu sahiplerinden en geç iki yıl içinde evlerini yenileyenlere arsayı veren 5218 sayılı yasadır. 775 sayılı kanun ile amaçlanan taşınmazın daha iyi duruma getirilerek, ıslah, tasfiyesi ve kaçak yapılaşmanın önlenmesinin sağlanmasıdır. Ancak bu kanun kapsamına oluşturulan önleme bölgeleri yeterli büyüklükte olmadığından ve kente yeni gelen insanların önce gelen akrabalarına yakın yerde oturmak istemeleri nedeniyle gecekondu bölgelerinin daha fazla genişlemesine neden olmuştur. 2981 ve 3290 sayılı yasalarla 10.11.1985 tarihine kadar yapılarını yapmayı tamamlayanlar tapu tahsisi belgesi almakta ve bazıları da bunu tapuya çevirmişlerdir. 3414 sayılı kanun ile gecekonduyu alma, satma, gibi haklar verilerek tüm bu kanunlarla gecekondu bir konut stoku olarak değerlendirilmiştir (Karaaslan, 2005: 217-237).

Gecekondulaşma mekân planlamasının zorlaşmasına neden olan en önemli etkenlerdendir. Zira kamu taşınmazları üzerine yapılan binaların yıkılması çoğu zaman dirençle karşılanmaktadır. Bu şekilde elde edilen arsalarda yapılacak düzenlemelerde

taşınmaz mülkiyeti kamuda olduğu için gecekondü sahibine herhangi bir hak tanınmamaktadır. Sadece arsa üzerindeki muhdesatın bedeli inşaatı yapacak şahıslarca ödenmesi gerekmektedir.

Af yasalarında daha sonra mülkiyete dönüştürülmek üzere tapu tahsis belgeleri verilmiştir. Anayasa Mahkemesinin *Osman Ukav* (B. No: 2014/12501, 6.7.2017) kararında, Yargıtay'a göre tapu tahsis belgesinden dolayı tapu iptali ve tescil talep edebilmek için,

"a. Hukuki yönden geçerliliğini koruyan bir tapu tahsis belgesi mevcut olmalıdır. b. Tahsise konu yerde 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uyarınca imar uygulama planı veya 2981 sayılı Kanun uyarınca ıslah imar planı yapılmış olmalıdır. c. İlgilisine tapu tahsis belgesi gereğince başka bir yerden tahsis yapılmamış olmalıdır. d. Tahsise konu yerin kamu hizmetine ayrılmamış ve imar planına göre konut alanında kalmış olması gerekmektedir. e. Tahsise konu yer ile tescili istenilen taşınmazın aynı yer olup olmadığı ve taşınmazın niteliğinin belirlenmesi amacıyla mahallinde uzman bilirkişiler aracılığıyla keşif yapılmalıdır. f. Tahsise konu arsa bedelinin ödenmiş olması, ödenmemiş ise taşınmazın dava tarihindeki rayiç değeri, uzman bilirkişiler aracılığıyla saptanarak hükümden önce mahkeme veznesine veya belirlenecek tevdi mahalline depo edilmiş olmalıdır. g. Yedinci ve son olarak ise imar parsellerinin oluşturulması sırasında taşınmazdan düzenleme ortaklık payı kesilip kesilmediği belirlenerek kesilmiş ise uygulanan oran saptanmalıdır.

Koşullarının gerçekleşmesi gerektiği belirtilerek dava açıldıktan sonra idarenin tahsis belgeli taşınmazı kamu alanına almasını mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirilmiştir. Yüksek mahkeme bu kararı ile 2981 sayılı kanun kapsamında tapu tahsis belgesi alan daha sonra tapu iptali ve tescil davası açıp konut alanında kalan ve diğer koşulları taşıyan taşınmazın idari bir tasarrufla kamu alanı olarak bırakılmasını Anayasaya aykırı bulmuştur. Yine benzer bir kararında Anayasa Mahkemesi, AİHM'nin *Anat ve diğerleri/Türkiye* (B. No: 37899/04, 26.4.2011, § 53) kararına atıf yaparak tapu tahsis belgesi alınması koşullarının derece mahkemelerince değerlendirilmesi gerektiği, koşulların sağlanmaması halinde meşru bir beklenti ve dolayısıyla elde bir mülkün olmayacağı, bu nedenle başvurunun konu bakımından yetkisizlik nedeniyle reddine karar vermiştir (AYM, *Mehmet Anduse*, B. No: 2013/6821, 3.2.2016).

Anayasa Mahkemesinin *Ayşe Öztürk* (B. No: 2013/6670, 10.6.2015) kararında, tapu tahsis belgesinden dolayı taşınmazın adına tescilini talep edebilmek için ıslah imar planı yapılması ve tapuya tahsis belgesinin şerh verilmesi gerektiğini, bu şekilde yapılmayan tapu tahsis belgesinden dolayı tescil talep edilemeyeceğini, ancak taşınmaz bedelinin tahsil edilebileceğine karar vermiştir.

AİHM de tapu tahsis belgesi verilen taşınmazların kamu malı niteliğinde olduğunu, dolayısıyla bu taşınmazların kazandırıcı zaman aşımı yoluyla mülkiyet hakkının kazanılması mümkün olmadığı için başvurucuların tahliye edilinceye kadar uzun süre taşınmazı kullanmalarının mülkiyet hakkının kazanılmasına gerekçe olamayacağını, tapu tahsis belgesi ile mülk sahibi olmanın koşulları olduğundan bu belgenin koşullu bir hak sağladığını ve bu koşulların oluşup oluşmadığının ise derece mahkemeleri tarafından değerlendirilebilecek bir husus olduğunu ifade etmektedir

Anayasa Mahkemesinin *Feti Yılmaz ve diğerleri* (B. No: 2017/37121, 11.12.2019) başvurusunda, vatandaşların zamanında yaptıkları gecekondü için aldıkları tapu tahsis belgesinin vatandaşın başka bir taşınmazının olmaması koşulunun oluşmadığı gerekçesiyle aradan 30 yıl geçtikten sonra idarece ileri sürülerek binanın yıktırılması mülkiyet hakkına müdahale olarak değerlendirmiştir.

Anayasa Mahkemesi, *Multi Yirmibeş Emlak Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. İle Multi Otuzbeş Emlak Geliştirme Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.*, (B. No: 2015/15094, 21/2/2019) kararında yıkımına karar verilen alışveriş merkezinin başvurusu sırasında çıkan 7143 sayılı yasa ile imar affi dolayısıyla yeterli telafi imkânı taşıdığından başvuruyu geri çevirmiştir.

Anayasa Mahkemesi *Süleyman Üstün* (B. No: 2013/6767, 4.2.2016) kararında; tapu tahsis belgesinin alınması koşullarında taşınmazın özel bir şahsa ait olmaması koşulunun gerçekleşmesi gerektiğini, bu koşulunun gerçekleşmeden tapu tahsis belgesi alan kişinin hakkının korunmasının mülkiyet hakkına aykırı olmadığına karar vermiştir. Ayrıca, bu kararda AİHM kararlarından bahsedilerek tapu tahsis belgesinin tek başına mülkiyet hakkı tanımadığına değinilmiştir (*Süleyman Üstün*, Başv. No: 2013/6767, 4.2.2016, § 9).

Anayasa Mahkemesi *Lütfi Karaca* (B. No: 2013/6808, 4.2.2016) kararında tapu tahsis belgesi karşılığında daha düşük değerde bir taşınmaz verildiğini iddia eden vatandaşın tam yargı davasıyla tazminat talebinden önce iptal davası açması gerektiğinden başvuru yolları tüketilmemesi nedeniyle ret kararı vermiştir. Bu kararda 775 sayılı yasadaki faydalanmak için fakirlik koşulu olduğu ve af yasalarının asıl amacının düzenli kentleşme olduğu belirtilmiştir (AYM, *Lütfi Karaca*, B. No: 2013/6808, 4.2.2016, § 4).

Anayasa Mahkemesi *Mehmet Ukav* (B. No: 2015/12898, 29.11.2018) kararında, tapu tahsis belgesinde belirtilen taşınmazın önce konut alanında iken sonra kamu alanına çevrilmesi dolayısıyla davanın reddini Anayasaya aykırı bulmuştur. Yine Anayasa Mahkemesinin Durali *Gümüşbaş*, (B. No: 2015/6427, 10.10.2018) kararında, imar af yasalarından faydalanan kişinin taşınmazının imara aykırılık dolayısıyla yıkılmasında, taşınmazın gerçek değerinin verilmemesi mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirilmiştir.

#### **4.8. İmara Aykırı Yapılara İlişkin Hükümler ve Metruk Binaların Yıkımı**

Ruhsat başvurusu yapmadan doğrudan yapılan binalar mülkiyet hakkını etkileyen bir başka husustur. Bir taraftan proje çizdirip belli kurallar dâhilinde, gerekli harçları yatıran yapılar; diğer taraftan hiçbir harç ödemeksizin kurallara aykırı plansız yapılar. İkisi arasında mülkiyet hakkının kullanımı arasında çok büyük fark vardır. Birisinde sınırsız özgürlük varken diğerinde özgürlük kısıtlıdır. Diğer taraftan plansız yapılan yapıda inşaat alanı kısıtlaması da olmayacağı için daha fazla inşaat alanının kullanımı olacağından daha fazla bir gelir kazanımı olacaktır. Bu şekilde bir adaletsizliği engellemek görevi belediyelere verilmiştir. Belediye başkanları seçim ile geldiğinden bazen bu tür yaklaşımlara göz yumabilmektedir. Bunun için bazı yasal düzenlemeler yapılarak yapılara izin veren kamu görevlilerine ceza verilmesi yolu açılmış, kaçak yapılara elektrik su doğalgaz aboneliği verilmemesi düzenlenmiştir. Ancak yine de imara aykırı yapıların önüne geçilememiştir. Belediyelerin imara aykırı yapılar konusunda sorumluluğu konusunda farklı yorumlar yapılabilmektedir. Ülkemizin deprem bölgesinde olması nedeniyle her depremde yüzlerce bina yıkılmakta ve binlerce insan hayatını kaybetmektedir. Hatta hiç deprem olmadan bile binalar uygun yapılmadığı için kendiliğinden yıkılması da ülkemizde çoğunlukla karşılaşılan bir durumdur. Bu gibi durumlarda belediyenin denetim yükümlülüğünü yerine getirmemesi dolayısıyla sorumlu olması çoğu mahkeme kararında tartışılmaktadır.

Belediyelerin zamanında denetim yapmakta eksiklikleri var ise belediye ilgilileri hakkında açılacak adli veya idari soruşturmanın konusu olabileceği, zararın belediyeden istemeyeceğine, Danıştay 6. Dairesinin 21.04.2006 gün ve E:2004/1430 K:2006/2170 sayılı kararı ile karar verilmiştir. Anayasa Mahkemesinin *Harun Yalçın ve diğerleri* (B. No: 2014/15254, 17.11.2016) kararında, fazladan dört kat atılan binanın

boşaltılması ve çökmesi olayında zararın belediyeden istenmesi talebinin reddi mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirilmemiştir.

Anayasa Mahkemesi, *Abbas Özçelik/diğerleri* (B. No: 2016/3193, 29.5.2019) ve *Ahmet Şimşek* (B. No: 2016/14854, 6.3.2019) kararlarında belediyelerin kentsel dönüşüm alanı veya imar planlarında kamu alanlarında kalan ruhsatsız ve kaçak yapılar için enkaz bedeli ödenmesi yönündeki kararlarına karşı, başvuruçuların yapı bedelinin tamamının ödenmesini talep ettikleri davada; davacıların kaç yıldır yapıyı yaptığı, yapıya kamusal hizmetlerin götürülüp götürülmediği, yıllarca yapıya ilişkin bir işlem yapıp yapılmadığı gibi konuların araştırılması gerektiği, kamu makamlarının uzun yıllar binanın yıkımında edilgen durup son anda yıkılmasına karar verilmesi halinde yıllar itibariyle ekonomik olarak yapılan katkıya sadece vatandaşın katlanmasını Anayasadaki mülkiyet hakkına aykırı bulmuştur.

Anayasa Mahkemesi, *Mustafa Duman* (B. No: 2015/19177, 19.2.2019) ve *Christiana Neuhofer* (B. No: 2013/9580, 10.6.2015) kararlarında imara aykırı bir şekilde yapılan yapının yıkımının yapılabileceği ancak yıkımdan doğan zararların ödenmesi gerektiğine hükmetmiştir. Anayasa Mahkemesi, *Şevki Atasoy ve Yakup Atasoy*, (B. No: 2016/866, 12.11.2019) kararında, sırf yapı sahibi olduğu için, imara aykırılıktan idari para ceza verilmesini Anayasaya aykırı bulmuştur.

Anayasa Mahkemesinin, *Beyhan Polat ve Mehmet Polat*, (B. No: 2016/6635, 4.4.2019) ve *Mehmet Memiş*, (B. No: 2015/5380, 30.10.2018) kararlarında metruk bir binanın yıkılmasının mülkiyet hakkına aykırılık teşkil etmeyeceği belirtilmiştir. Anayasa Mahkemesi bu karardan önceki birçok kararında idari makamların uzun süre sessiz kalmasını aykırılık olarak değerlendirirken; bu kararda, çevre sağlığı ve güvenlik açısından yıkım söz konusu ise hak ihlali olarak değerlendirilmeyeceği belirtilmiştir. Anayasa Mahkemesinin *Aysel Geçer ve diğerleri* (B. No: 2015/6675, 31.10.2018) kararında, ruhsatsız yapı sahiplerinin yıllar geçse bile, zamanında yıkım için usulü işlemler yapılmış ise, tazminat isteyemeyeceklerine karar verilmiştir. Anayasa Mahkemesi *Müslim Şentürk* (B. No: 2014/4930, 21.6.2017) kararında, depremde ağır hasar gören inşaat halinde ancak belediyeden oturduğuna dair yazısı olan vatandaşın yardım talebinin reddinin Anayasaya aykırı olduğuna karar verilmiştir.



Anayasa Mahkemesi, *Yaşar Çoban* (B. No: 2014/12988, 19.7.2017) kararında, işyerini genişletmek için konutu işyerine ekleyen başvuruçunun taşınmazının İmar Kanununun 32. maddesine göre mühürlenmesi olayında, mühürlemenin mahkemece yanlış kurala dayanarak yapılması dolayısıyla iptalinin imara aykırı işlem yapılması durumunu ortadan kaldırmayacağı, dolayısıyla işyerinin mühürlü olduğu dönem için başvurana tazminat ödenmesi talebinin açıkça dayanaktan yoksun olması nedeniyle reddine karar vererek hak ihlali tespit etmemiştir.

Anayasa Mahkemesi, *Süleyman Günaydın* (B. No: 2014/4870, 16.6.2016) ve *Osman Yücel* (B. No: 2014/4874, 15.6.2016) kararlarında, baraj için kamulaştırma şerhi konulmuş bir taşınmaza, sırf kamulaştırmadan fazla bedel almak için ahır yapan vatandaşın ahırının yıkılmasına ilişkin kararın Anayasaya aykırı olmadığına hükmetmiştir.

Anayasa Mahkemesinin *Erkan Akış ve diğerleri* (B. No: 2013/6133, 13.4.2016) kararında, imara aykırı olarak yapılan bir yapı için Türk Ceza Kanunu'nun 184. Maddesine göre ceza verilmemesi halinde, idare mahkemesinin yıkım işleminin iptaline karar vermemesini adil yargılanma hakkına aykırı bulmuştur. Anayasa Mahkemesi *İstanbul Otelcilik ve Turizm Tic. A.Ş.*, (B. No: 2014/5259, 12.3.2015) kararında; sahte inşaat ruhsatı ile yapılan otelin yıkımına ilişkin kararın iptali davasının reddini, mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirmemiştir.

Anayasa Mahkemesi *Necati Türkistanlı ve Nurnisa Türkistanlı* (B. No: 2016/14352, 18.6.2020) kararında, belediyeden aldığı ruhsat ile inşaata başlayan, ancak daha sonra komşu parsel malikinin açtığı ve kendisine ihbar edilen davada yürütmesinin durdurulduğu inşaata devam eden kişinin başvurusunu kabul etmemiştir.

Yargıtay 18. Ceza Dairesinin 2019/2134 Esas ve 2020/4675 esas sayılı kararında imara aykırı yapının yıkım masraflarının taşınmaz maliki tarafından karşılanması halinde ceza verilmeyeceğine hükmedilmiştir.

#### **4.9. Hazine (Kamu) Taşınmazlarına Müdahale**

Çoğu vatandaş tarafından kamu arazileri işgal edilmiştir. Değişik zamanlarda çıkan af yasaları ile bu taşınmazlar işgal edenlere ya satılmakta ya da kiraya verilmektedir. Bu da daha sonra bu taşınmazların düzenlenmesini zorlaştırmaktadır.

Anayasa Mahkemesi'nin *Mehmet Emin Öztekin* (B. No: 2016/58283, 29.5.2019) kararında, orman arazisi üzerine fıstık ağacı diken vatandaşın ağaçlarının baraj altında kalması nedeniyle ağaçlarının değerinin verilmemesi mülkiyet hakkına aykırılık olarak değerlendirilmiştir.

Belediyeler veya kamu kurumları kendisine ait taşınmazın satımı için gerekli işlemleri yerine getirmezse işlem geçersiz olup tapu devri yapılması doğru olmayacaktır. Ancak ödenen bedelin güncel bir şekilde ilgililere iadesi gerekmektedir. Belediyelerde taşınmaz satışı için meclis kararı gerekmektedir. Bu karar alınmadan satış yapılmışsa artık tapu devri istenmesi mümkün değildir. Anayasa Mahkemesinin *Emin Acar* (B. No: 2014/333, 4.10.2017) kararında bu şekilde belirlenen bedelin iadesi yeterli görülmüştür. Bu kararda karar tarihinden itibaren uygulanan yasal faiz ile kamulaştırma bedeli arasında çok büyük bir fark olmadığından mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirilmemiştir.

Hazineye ait taşınmazların, imar ve ihya ile kazanılması da çoğu zaman karşılaşılan bir durumdur. Hazine arazilerinin kontrol edilmemesi sonucunda bu taşınmazlar vatandaşlar tarafından işgal edilmektedir. Belli bir süre zilyetlik gerçekleşmesi halinde bu taşınmazın zilyedine teslimi söz konusu olmaktadır. Bu şekilde kent merkezine yakın yerlerdeki taşınmazların haksız bir şekilde elde edilmesi ile yüksek değerli taşınmazların kamunun elinden çıkması durumu doğabilmektedir. Çoğu zaman idarelerin, kamuya ayrılması gereken alan bulamaması ve yüksek bedellerle kamulaştırma yapma zorunluluğu sonucu ile de karşılaşılmaktadır.

Anayasa Mahkemesinin *Mahmut Koç* (B. No: 2014/1724, 1.2.2017) kararında, kadastrada başvuru lehine tescil edilen taşınmaza, hazinenin açtığı dava sonucu, 3-5 yıl önce tarım alanı haline getirilen orman arazisinin imar ihya ile kazanılamayacağı gerekçesiyle reddi, Anayasaya aykırı olarak değerlendirilmemiştir. Ancak bu kararında Anayasa Mahkemesi Yargıtay kararında belirtilen, “Kadastro tespiti sonucu oluşan tapuların devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlardan olduğu gerekçesiyle iptal edilmesi durumunda devletin sorumluluğu çerçevesinde tazminat ödenmesi gerektiği” gerekçesine dayanarak başvuru tazminat isteme hakkının saklı olduğuna karar verilmiştir (Yargıtay 1. Hukuk Dairesinin 7.2.2011 tarihli ve E.2011/9834, K.2011/12370 sayılı kararı).

Anayasa Mahkemesi *Nazif Kılıç* (B. No: 2014/5162, 15.6.2016) kararında, belediyeye ait taşınmaz üzerinde gecekondü yapıp ağaç diken ve kendisi için bu

kapsamda şahsi hak, bu yönde bir beklenti doğuracak herhangi bir belgeye dayanmayan vatandaşın evinin belediye ekipleri tarafından gerekli süre verilerek yıkılması işleminde Anayasaya aykırılık tespit etmemiştir.

#### **4.10. Özel Parselasyon İşlemlerinin Mülkiyet Hakkına Etkileri**

Özel parselasyon işlemleriyle, vatandaşlar tarafından sahip oldukları imarsız taşınmazlara imar konulmaktadır. Bu şekilde sahip oldukları taşınmazın değerinin yükselmesi sağlanmakta ve kamu otoritelerinin işlemleri beklenilmeksizin taşınmazının planlanması ve değerinin artırılması mümkün olabilmektedir. Özel parselasyon işlemlerinde de yine kamu alanlarına yer ayrılması ve DOP kesintisi olmaktadır.

Anayasa Mahkemesinin *Asiye Pehlevan ve diğerleri* (B. No: 2017/37952, 15.1.2020) kararında; önce özel parselasyon yapılarak satılan taşınmazda DOP'tan kamuya tahsis edilen parsellerin tapudan özel kişilere satılması sonucunda, özel parselasyon sonrasında bedel ödenmeksizin yol vasfıyla tapudan terkin edilmesi nedeniyle mülkiyet hakkının ihlal edilmediğine ve başvurunun açıkça dayanaktan yoksun olduğuna karar verilmiştir.

Anayasa Mahkemesi *Süleyman Oktay Uras ve Sevtap Uras*, (B. No: 2014/11994, 9.3.2017) kararında, belediyeye özel parselasyon sonucunda yol yapılmak üzere hibe edilen taşınmazın belediye tarafından konut alanı olarak değerlendirilmesi mülkiyet hakkına aykırı bulunmuştur.

#### **4.11. Kentsel Mekân Planları ile Çevresel Ögelere Verilen Zararlar**

Çevre sorunlarının oluşumunda hızlı ve düzensiz kentleşmenin payı büyüktür. Çevre sorunlarının oluşumu ile insanların mülkiyet hakları da zedelenmektedir. Kent planlanırken kentin çevresel ögeleri dikkate alınmalı ve bu ögelerin tahribine izin verilmemelidir. Kentin çöp alanlarının planlanması ve yeşil alanlarının belirlenmesi ile bu alanlara yakın kentlilerin sahip oldukları taşınmazın değerinin artmasına ve azalmasına neden olabilmektedir. Çöp alanlarının kente yakın yerde kurulması ve etrafında yerleşim olması halinde bundan zarar gören insanlara tazminat verilmesini gerektirir. Nitekim AİHM'nin *Öneriyıldız* kararında, İstanbul'un kenar mahallesinde, çöpün metan gazı patlaması sonucunda zarar gören ailelere tazminat verilmesine karar verilmiştir. Üstelik AİHM, başvuranın arazi sahibi olmaması, planlama ilkelerine aykırı

bir şekilde ev yapmasını tazminata engel bir durum olarak görmemiştir (Hanağası, 2016: 44).

Çevresel öğelerden bu dönemde özellikle baz istasyonlarının kurulması konusunda şirketler ile vatandaşlar arasında çekişme yaşanmaktadır. İletişim şirketleri bazen baz istasyonlarını, elektrik direklerinin üzerine, bazen binaların üzerine farklı bir şekilde kamufle ederek kurmaktadır. Bu şekilde kurulan baz istasyonlarının yakın kişiler, bu kentsel mekânlara baz istasyonu kurulması konusunda daha fazla zarar görmektedir. Bu nedenle baz istasyonlarında yakın yerdeki vatandaşlar ile iletişim şirketleri arasında çekişme olmaktadır. Bir mülkiyet sahibinin kiralayarak verdiği taşınmazda kurulan baz istasyonu çevresindeki birçok vatandaşı etkilemektedir. Kiralayan kişi bu işin faydasına sahip olmakta iken çevresinde zarar görenler bunu katlanmanın karşılığını alamamaktadır. İletişim için baz istasyonlarından faydalanmasa bile bundan daha fazla zarar gören yakın taşınmazlara bir tazminat ödemesi gerektiği adaletin gereğidir. Anayasa Mahkemesi *Fevzi Kayacan (2)* (B. No: 2013/2513, 21/4/2016) kararında cami vakfı tarafından baz istasyonu olarak kiraya verilen taşınmazdan zarar gördüğünü iddia eden komşu şahısların başvurusunu maddi ve manevi varlığın zedelenmediği gerekçesiyle reddetmiştir. Bu karara katılmak mümkün değildir. Zira başvurusunun ulusal anlamda başvurduğu son makam olan Anayasa Mahkemesinin bu kararı ile bir adaletsizlik doğmaktadır. Bunun en azından maddi olarak iletişim firmalarınca giderilmesi gerekmektedir.

Kentte yaşayanların en önemli ihtiyaçlarından birisi elektriktir. Elektrik kentte yaralananlara kablolar aracılığıyla götürülmektedir. Özellikle ana hatlara yakın vatandaşların bu hatlardan zarar görme ihtimali daha fazladır. Bu nedenle bu vatandaşların katlandığı yükün karşılığının verilmesi gerekmektedir. Anayasa Mahkemesi *Ahmet İsmail Onat* (B. No: 2013/6714, 21.4.2016) kararında, daha önce başka bir yerden havai olarak götürülen yüksek elektrik iletim hattının, başvurusunun yaşadığı sokakta yer altına alınmasının Anayasa'nın 17. maddesinde güvence altına alınan maddi ve manevi varlığın korunması ve geliştirilmesi hakkına aykırı olmadığına hükmetmiştir. Anayasa Mahkemesinin kentte yaşayanların tümüne götürülecek hizmet için, hizmet götürülenlere göre daha fazla külfet altına giren vatandaşlara bir tazminata hükmetmemesi kabul edilebilir değildir.

Anayasa Mahkemesinin *Fidanlar İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.* (B. No: 2017/38836, 15.1.2020) başvurusunda, çevresel etki değerlendirmesi alınmadan yapılan konut projesi dolayısıyla proje değerinin yüzde ikisi oranında kesilen idari para cezasında mülkiyet hakkına müdahale olmadığı belirtilmiştir. Anayasa Mahkemesi, *Tezcan Karakuş Candan ve diğerleri* (B. No: 2014/5809, 10.12.2014) kararında, Atatürk Orman Çiftliği için yapılan ulaşım planının iptali davasında verilen karar için, ilgili meslek odası temsilcileri aracılığıyla yapılan çevresel öğelere zarar verildiğine ilişkin başvuruyu kişi bakımından yetkisizlik nedeniyle reddetmiştir.

#### **4.12. İçme Suyu Koruma Alanı İlanıyla Mülkiyet Hakkına Müdahale**

Kentleşme sonucunda ortaya çıkan en önemli sorunlardan birisi su kaynaklarında meydana gelen kirlenme ve azalmadır (Yıldırım vd., 2011: 627). Su kaynaklarının korunması sağlıklı bir kentte yaşamının ve vatandaş sağlığını korumanın en önemli koşullarından biridir. Ancak yıllar önce bu kaynaklara yakın taşınmazların mülkiyet edinilmesi ile kaynakların korunması daha zorlu bir süreç almıştır. Özellikle büyükşehirlerde yaşanan aşırı su tüketimi ve su kaynaklarının korunması ile özel mülkiyet çoğu zaman çatışmaktadır.

Sakarya 1. İdare Mahkemesinin 2015/103 esaslı kararında, içme suyu temini için tesis edilen barajın üç yüz metre etrafının koruma alanı ilan edilmesi halinde daha önce fındık yetiştirilen bir alanın koruma alanında aynı şekilde değerlendirilebileceği gerekçesiyle açılan dava reddedilmiştir. Bu karar Danıştay'ın 6. Dairesinin 2016-8608 esaslı ile onanmıştır. Bu kararında imar planı yapılmayan yerlerin koruma alanı ilan edilmesinin kişinin mülkiyet hakkını etkilemediği belirtilmektedir. Bu şekilde, su kaynaklarını korumak için, mutlak koruma alanında kalan imar planı olmayan ve tarımsal alandaki taşınmazda mülkiyet hakkının kısıtlandığından söz edilemeyeceği şeklinde kararlar Yargıtay ve Bölge Adliye Mahkemeleri tarafından verilirken, Anayasa Mahkemesinin *Muharrem Karabulut*, (B. No: 2017/28126, 10.12.2019) kararında, içme suyu ihtiyacının giderildiği gölet alanlarında kısa mesafeli koruma alanı olarak düzenlenen ve tarımsal alanda kalan yerlerde taşınmaz sahiplerinin mülkten yararlanması kısıtlandığından mülkiyet hakkının ihlal edildiğine karar verilmiştir.

Anayasa Mahkemesi, *Christiana Neuhofer* (B. No: 2013/9580, 10.6.2015) kararında, içme suyu koruma havzası içinde imara aykırı bir şekilde yapılan yapının

yıkımının yapılabileceği ancak yıkımdan doğan zararların ödenmesi gerektiği için başvurucunun tazminat davası açabileceğine hükmetmiştir. Bu kararlar ile Anayasa Mahkemesi korunma alanları için yeni bir yaklaşım getirmiştir. İçme suyu genellikle belediyeler tarafından vatandaşlara ulaştırılmaktadır. Belediyeler seçimle geldiğinden su bedellerini makul seviyede tutmaktadır. Bu şekilde sudan elde edilen gelirle bu miktarın karşılanması çok zordur. Bunun için imar planlarında içme suyu koruma planları için belli bir oranda düzenleme ortaklık payı ayrılması doğru bir yaklaşım olacaktır.

#### **4.13. Acele Kamulaştırma Yoluyla Mülkiyet Hakkına Müdahale**

Acele kamulaştırma, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 27. Maddesi hükmüne göre yapılmaktadır.

*“...aceleliğine Cumhurbaşkanınca karar alınacak hallerde veya özel kanunlarla öngörülen olağanüstü durumlarda gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasında kıymet takdiri dışındaki işlemler sonradan tamamlanmak üzere ilgili idarenin istemi ile mahkemece yedi gün içinde o taşınmaz malın ...değeri, idare tarafından mal sahibi adına 10 uncu maddeye göre yapılacak davetiye ve ilanda belirtilen bankaya yatırılarak o taşınmaz mala el konulabilir. Mahkemece verilen taşınmaz mala el koyma kararı tapu müdürlüğüne bildirilir. Taşınmaz malın başkasına devir, ferağ veya temlikinin yapılamayacağı hükmü tapu kütüğüne şerh edilir. El koyma kararından sonra taşınmaz mal 20'nci madde uyarınca boşaltılır”*

Kanunun bu hükmüne göre çok kısa bir sürede bir kişinin taşınmazının elinden çıkması mümkündür. Bunun için acele kamulaştırma yolunun acilliği olan işlerde uygulanması gerekmektedir. Ancak uygulamada bazen acele olmasa bile işlerin hızlı yürümesi açısından bu yola başvurulduğu görülmektedir.

Anayasa Mahkemesi, *Ali Ekber Akyol ve diğerleri* (B. No: 2015/17451, 16.2.2017) kararında; acele kamulaştırılmaya yetki tanıyan Bakanlar Kurulu kararının yürütmesinin durdurulması kararı dikkate alınmayarak kamulaştırma işlemlerinin tamamlanması ve taşınmazların Hazine adına tescil kararı verilmesi nedeniyle ve acele olmayan işlerde acele kamulaştırma yoluna başvurulmasını mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirmiştir.

Anayasa Mahkemesi, aynı kamulaştırma için dava açan *Ali Hıdır Akyol ve diğerleri* ([GK], B. No: 2015/17510, 18.10.2017) kararında, acele kamulaştırma yoluyla baraj

yapılacak araziye, idari yargı kararı beklenmeden ve yürütmenin durdurulması kararı varken el atılmasını mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirmemiştir. Bu kararda, idari yargı kararının usulü bir karar aldığı, taşınmazın kullanılmaya başlandıktan sonra karşı etkisinin olmayacağı belirtilmiştir. Bu karar ile acele kamulaştırmaların iptali imkânsız hale gelerek idarenin hukuksuz uygulamalarının iptali çok zorlaşmıştır. Zira acele kamulaştırmalarda mahkeme tarafından çok kısa bir süre içinde yapılan kişiye belirlenen bedel ödenince taşınmaza el atma imkânı doğmakta sonradan iptal kararlarının uygulanması imkânsızlaşmaktadır. Anayasa Mahkemesi ulusal olarak gidilebilecek en üst yargı makamıdır. Bu kararın AIHM tarafından ihlal olarak değerlendirilmesi kuvvetle muhtemeldir.

#### **4.14. Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Mülkiyet Hakkına Etkisi**

Kentsel dönüşüm; kentin yıpranan ve depreme dayanıksız olan binalarının yıkılarak yerine yenilerinin yapılmasını genellikle ifade etmektedir. Kentsel dönüşüm bireysel olarak yapılabildiği gibi, TOKİ ve belediyeler aracılığıyla geniş alanlarda da yapılabilmektedir. Serbest piyasa aktörleri veya kentsel dönüşüm alanlarındaki halkın karmaşık sorunları çözme yeteneği olmaması bu sorunların siyasi açıdan çözülmesi zorunluluğunu doğurmaktadır (Tuncel, 2011: 708). Özellikle TOKİ ve belediyeler aracılığıyla geniş alanlarda yapılan kentsel dönüşüm uygulamalarının mülkiyet hakkına ciddi etkileri doğmaktadır.

Kentsel dönüşüm alanlarındaki insanların içinde bulunduğu yoksulluk ile, kentsel dönüşümde oluşan rant kentsel dönüşümün ekonomik etkisinin ciddi bir şekilde hissedilmesine neden olmaktadır. Bu alanlarda daha çok gecekondular veya tapu tahsis belgeli taşınmazlar bulunmaktadır. Gecekondular çoğu zaman barınma yeri olarak değil, depo, ahır gibi ekonomik faaliyetin sürdürüldüğü yerlerdir. Bu nedenle gecekondular bölgesinde yaşayan kişinin pazar ekonomisine geçişi zor olduğundan, kentsel dönüşüm ile bu alanlarda yaşayanlar pazar ekonomisine adapte olmaktadır. Kentsel dönüşümden kaynaklanan rant dolayısıyla çoğu zaman bu bölgedeki mülkiyetlerin el değiştirmesi göçe neden olmaktadır. Kentsel dönüşümden kaynaklanan rantın bir kısmının bu bölgede yaşayanlara aktarılması bu şekildeki uygulamaların önüne geçecektir (Tuncel, 2011: 711-717).

Mülkiyet ilişkilerinin belirsiz olduğu ve mülkiyetin ispatlanması güç olan alanlarda kentsel dönüşüm yapılması daha masrafsız ve hızlı, bir o kadar serttir. Kentsel

dönüşümün haklarından faydalanmak isteyenlerden istenen belgeler çoğu zaman hak kaybına neden olabilmektedir (Uysal, 2012: 151). Bu taşınmazların kamunun ihtiyacı doğrultusunda yıkılması durumunda bedel ödenip ödenmeyeceği çeşitli davalara konu olmaktadır. 2981 sayılı Kanuna göre imar affi müracaatları bulunan yapıların bu Kanun'un 13. maddesinin (b) bendine göre kamulaştırma bedeli ödenerek kamulaştırılmasına, imar affi müracaatları bulunmayan yapı sahiplerinin mağduriyetlerinin giderilmesi için ise enkaz bedeli ödenmesine karar verilmektedir. Nitekim Anayasa Mahkemesi *Hüseyin Çınar ve diğerleri* (B. No: 2014/10248, 12.1.2017) kararında, tapu tahsis için müracaatın olduğu bir durumda bedel ödenmemesi durumu mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirmiştir.

Anayasa Mahkemesi *Abduselam Tunç* (B. No: 2013/6986, 5.11.2014) kararında, riskli bir bölgedeki yapıların yıkılması için Belediye ve TOKİ tarafından yapılan çalışma sonucunda, kişinin TOKİ tarafından yapılan yeni binaya göçmesi ve taşınmazın bedelinin ödenmesi kararına karşı açtığı iptal davasının reddini mülkiyet hakkı ihlali olarak değerlendirmemiştir.

#### **4.15. Kamulaştırılan Taşınmaza Daha Sonra İhtiyaç Kalmaması Nedeniyle Satılması**

Kamulaştırmalarda, yıllar geçtikten sonra kamulaştırılan alanda kamusal hizmete ihtiyaç duyulmaması halinde taşınmazın eski malikine verilip/verilemeyeceği satılıp/satılamayacağı konusu mahkemelerde birçok davaya konu olmuş, konuyu düzenleyen Kamulaştırma Kanunu'nun 22. Maddesi birçok defa değiştirilmiş ve bu değişikliklerin devam eden davalara uygulanacağına ilişkin maddeleri Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Zamanında kamulaştırılan ve daha sonra satılmak istenen taşınmazlar kentin genişlemesi ile merkeze çok yakın yerlerde kaldığından çok yüksek bedellerin ödenmesi şeklinde kararlar çıkmıştır. Bu şekilde taşınmaz sahiplerinin yıllar sonra açtıkları davalarda, idarelerin üstesinden gelemeyeceği kadar yüksek bedeller çıkması sonucunda adaletsiz bir sonucun ortaya çıkacağını düşünen yasa koyucu yapılan değişiklik ile idarenin kamulaştırılan taşınmazı beş yıl kamulaştırma amacına uygun kullanıldığını ispatlaması halinde eski maliklerin başvuruların reddine karar verileceği şeklinde kanun hükmünü yeniden düzenlemiştir. Bu şekilde idarelerin ciddi yük altında bırakılması uygulamasından zamanında



kamulaştırma bedellerini alan vatandaşların yeniden bir taleple yüklü miktarlar istemesinin önüne geçilmiştir. Kamulaştırma tabi ki normal satışlara göre zorunlu olması nedeniyle mülk sahibi için daha zor durum yaratmakla birlikte, genellikle idareler ve mahkemeler tarafından normal bedelinin biraz üzerinde değerler biçilmektedir. Bu şekilde kanun değişikliği olmayınca vatandaşların eski taşınmazları ile bağı kopmamakta idarelerde elindeki gereksiz taşınmazlar üzerinde tasarruf edememektedir. Zamanında kamulaştırılan taşınmazların daha sonra satılmak istenmesi halinde çoğu zaman yapılan yatırım sonrasında çevresindeki taşınmazların değerlendirilmesi durumu doğmaktadır. Bu şekilde kamulaştırılan taşınmazın değeri kamulaştırıldığı tarihe göre çok yüksek çıktığı için bu farkın eski maliklere verilmesi sebepsiz bir zenginleşme doğuracaktır. Anayasa Mahkemesi *Habibe Kalender ve diğerleri* (B. No: 2013/3845, 1.12.2015) kararında; yerel mahkemenin kamulaştırma tarihinden yirmi yıl geçtikten sonra taşınmazın değerinin arasındaki farkı istemenin doğru olmadığı gerekçesinin doğru olduğu belirtilmiştir. Bu gerekçede belirtilen farkın verilmesi durumunda;

"Kamulaştırılan yerlerin değerinde herhangi bir sebeple düşme meydana geldiği takdirde, kamulaştırma tarihindeki değer ile değer düşüklüğünden sonra oluşan taşınmaz değeri arasındaki farkın, kamulaştırmayı yapan idare tarafından taşınmazı kamulaştırılan kişilerden talep etmesi gerekir"

gerekçesi doğru bulunarak, başvuruçunun taşınmazının yirmi yıldan uzun bir süre kamu yararı için kullanılması nedeniyle mülkiyet hakkı bakımından konu bakımından yetkisizlik nedeniyle başvurunun reddine karar verilmiştir.

#### **4.16. Göçün Mekânsal Planlama ve Mülkiyet Hakkına Etkileri**

Göçler genellikle ekonomik yetersizlik nedeniyle olmakla birlikte, afet, savaş, mecburi iskân projeleri ile de gerçekleşmektedir. Göç edenler öncelikle iş güçlerini kullanarak önce yoksulluktan kurtulmakta, daha sonra kentin çeşitli kazanımlarından elde etmektedirler (Sezik, 2016; 184).

Göçler bir kentte bulunan taşınmazların mülkiyet değerlerinin artmasına ve azalmasına neden olabilmektedir. Göç veren kentlerde taşınmaz değerleri hızlı artmaz veya azalırken; göç alan kentlerde taşınmaz değerleri hızla artmaktadır.

Göç ile gelenlerin kentte hayatta kalabilmek için dayanışması ve risk almaları

gerekmektedir. Göç edenlerin bu davranışları kent hayatındaki kuralların aşınmasına neden olabilmektedir. Kentin tarihi mekânları kent yerlileri için önemli iken göçmenler için bir önem ifade etmemektedir (Tuncel, 2016: 147).

Yine iskân politikaları ile bir kentte zorunlu ikamet koşulu getirilebilmektedir. Bu şekilde tercih edilen kentteki taşınmazların değer kazanması durumu ortaya çıkmaktadır.

#### **4.17. Kesinleşen Mahkeme Kararlarının Uygulanmaması Nedeniyle Mülkiyet Hakkına Müdahale**

Kişilerin mülkiyet hakkının ihlal edildiği bir başka durum, çıkan mahkeme kararlarının uygulanmamasıdır. Özellikle imar planlarının yıllar sonra iptal edilmesi halinde mahkeme kararlarının uygulanması çok güçleşebilmektedir. Bu konu iki başlık altında incelenebilir. İlk olarak, yapılan bir yapının yıkılması kararlarının uygulanması, diğer taraftan yapı yapılmadan planların iptal edilmesi halinde taşınmazdan hisse alanların durumu incelenecektir. İlk uygulamada, mahkeme kararlarının kesinleşmesi çok uzun süreler almakta, taşınmazlar el değiştirmiş ise yeni alan vatandaşlar tarafından iyi niyet iddiası ileri sürülmektedir. Örneğin bir binanın yıkımı kararı verilmişse burada yaşayan yüzlerce insan bundan zarar görmektedir. Diğer taraftan verilen yıkım kararı ile yapılan milyonlarca liralık harcama çöpe gitmektedir. Bu şekilde bir yıkım kararının uygulanması halinde yaşayan vatandaşlardan direnç oluşabilmektedir.

İkinci durumda ise planlı bir yerden taşınmazı satın alan kişinin taşınmazı aldıktan sonra planın mahkemece bozulması halinde oluşacak zararlarının irdelenmesi gerekmektedir. Bu şekilde imar planına güvenerek alınan taşınmaz daha sonra planın iptali ile mülkiyet kaybına uğramaktadır.

Kamulaştırma Kanunu'nun geçici 6. maddesine 13.2.2011 tarih ve 6111 sayılı Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve Diğer Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile *“Bu madde uyarınca ödenecek olan bedelin tahsili sebebiyle idarelerin mal, hak ve alacakları haczedilemez.”* hükmü eklenmiştir. Bu kanuna göre idareler kamulaştırmadan el attıkları taşınmazlara ilişkin çıkan bedelleri geç ödeyebilmektedir. Bu kanun değişikliğinin Anayasaya aykırılık iddiasıyla açılan davada Anayasa Mahkemesi (E.2010/83, K.2012/169, K.T. 1/11/2012), kamulaştırmaz el atmalar nedeniyle

mahkemelerce hükmedilen tazminatların tahsili amacıyla idarelerin mal, hak ve alacakları haczedilemez hükmünün amacının, idarelerin yerine getirmekle görevli oldukları kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli olan kaynaklarının korunması, toplumsal yaşamın sürekli, sistemli bir şekilde sürdürülebilmesi için idarelerin belli ayni ve nakdi varlıklara sahip olmalarına bağlı olması, bu bedeller dolayısıyla, idarelerin malların haczedilmesi halinde bu hizmetlerin aksayacağı, bireyler tazminat alacaklarını daha geç tahsil edebileceklerse de bu gecikme için kanuni faiz ödenmesiyle kamu yararı ile birey hakları arasında makul bir denge sağlamak gerekçesiyle bu sınırlamanın ölçüsüz olmadığı Anayasaya aykırı olmadığına karar vermiştir. Ancak Anayasa Mahkemesi bu kanun maddesinin idarelerce keyfi davranışlara sebebiyet vermesi halini mahkemeye erişim hakkının ihlali ve mülkiyet hakkının ihlali olarak değerlendirerek ihlal kararı vermektedir. Nitekim Anayasa Mahkemesinin *Kenan Yıldırım ve Turan Yıldırım* (B. No: 2013/711, 3.4.2014) kararında, çıkan tazminatın ödenmesi başvurusunda verilen cevapta ödemede otuzuncu sırada olduğuna ilişkin cevabı mülkiyet hakkı ihlali olarak görerek manevi tazminata hükmetmiştir.

Anayasa Mahkemesi, kişilerin idarelerle bedel konusunda anlaşma yapması halinde daha sonradan dava açamayacağına karar vermektedir. Nitekim Anayasa Mahkemesinin *Arman Mazman* (B. No: 2013/1752, 26.6.2014) kararında, idarelerin kamulaştırmatsız el atma bedellerini ödemekte geciktiği, vatandaşların bu şekilde anlaşma yapmaya zorlandığı iddia edilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin *Halil Canpolat* (B. No: 2013/7662, 25.3.2015) kararında, kamulaştırmatsız el atma nedeniyle lehine hükmedilen tazminatın eksik ve geç ödenmesi nedeniyle mülkiyet hakkına müdahale edildiği iddiası, başvuranın verdiği ibra ve haciz kaldırma talepleri dolayısıyla dayanaktan yoksun bulunmuştur. Anayasa Mahkemesi kişinin anlaşma yaparken serbest iradesi olduğundan kişi bakımından yetkisizlik ile adil yargılanma hakkının ihlal edilmediğine karar vermektedir.

Anayasa Mahkemesi *Şahin Tosun* (B. No: 2014/10857, 11.1.2017) kararında; ıslah imar planı yapılması karşılığında taşınmazını hibe eden vatandaşın, imar planının mahkemece bozulması üzerine zararını istediği davada, başvurunun imar planı yapılmış bir halde taşınmazı sattığı anlaşıldığı için bir zararının olmamasından dolayı başvurunun açıkça dayanaktan yoksun olduğuna karar verilmiştir.

Anayasa Mahkemesinin *Mehmet Asım Hallaç*, (B. No: 2013/9039, 30.3.2016) kararında, kentsel dönüşüm projesinin iptalini uygulamayan memura soruşturma izni verilmemesine ilişkin kararın temel hak ve özgürlüklerle ilişkili olmadığı, tazminat davası açılabilceği gerekçesiyle konu bakımından yetkisizlik ve mahkeme kararlarına göre yeni bir idari karar alındığı için başvurunun açıkça dayanaktan yoksun olduğuna karar verilmiştir.

## **5. KENTSEL MEKÂN DA PLANLAMANNIN MÜLKİYET HAKKINA ETKİLERİNİN MALATYA KENTİ AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ**

Çalışmanın bu bölümünde yukarıda anlatılan kentsel mekân ve mülkiyet ilişkisinin Malatya kentindeki yansımalarına değinilecektir. Malatya kenti, tüm Türkiye’de 30 adet olan büyükşehir statüsüne 2014 yılında kavuşan bir kenttir. Dolayısıyla Türkiye’de önemli bir merkez konumundadır.

### **5.1. Malatya Kenti Hakkında Genel Bilgiler**

Malatya doğusunda, Elazığ ve Diyarbakır; batıda Kahramanmaraş; kuzeyde Sivas ve Erzincan; güneyde ise Adıyaman illeri ile sınırlanmıştır. Malatya il yönetim alanı 12.412 km<sup>2</sup>’dir. Malatya kent merkezi, Sultansuyu ve Sürgü deresi tarafından açılan vadilerle Akdeniz Bölgesine, Tohma suyu vadisi ile İç Anadolu Bölgesi’ne, Fırat Nehri vadisi ile de Doğu Anadolu Bölgesi ve Güneydoğu Anadolu Bölgesi’ne geçiş sağlanabilen çok önemli kavşak noktalarından birisidir (Malatya Kültür Envanteri, 2014: 13-14).

Malatya'nın kuzey, batı ve güneyi dağlık, doğu kesimi düzlük alandan oluşur. Kentin orta ve doğu kesiminde tektonik kökenli Malatya ovası vardır (Malatya Belediyesi, 1992: 24).

Malatya; etnik, dinsel ve siyasi çeşitliliği dolayısıyla oluşan kozmopolit yapısı nedeniyle, milletinin hoşgörü içinde yaşadığı geleneksel olduğu kadar modern bir kenttir ve Türkiye’nin küçük bir modeli olarak ifade edilebilir (Bayhan, 2011: 395).

#### **5.1.1. Geçmişten Günümüze Malatya Kenti**

Malatya kenti, tarihin her döneminde doğu ile batı, kuzey ile güney illeri ve devletleri açısından bir geçiş noktası olmuştur. Malatya ulaşılabilirliği açısından önemli bir konumda bulunduğundan dolayı tarihin her devrinde farklı uygarlıklara ev sahipliği yapmıştır. Malatya ön tarihinin Paleolitik çağa kadar uzandığı İnderesinde bulunan mağaralardaki bulgulardan anlaşılmaktadır. Malatya mezolitik, neolitik, Kalkolitik, Maden devirlerinde yerleşim görmüş, Hitit, Asur, Pers, Roma, Bizans, Arap, Selçuklu ve Osmanlı egemenliklerine tanıklık etmiştir. İkinci yüzyıla kadar Arslantepe’de

yaşayan kent halkı, bu asırdan itibaren Roma İmparatorluğu XII. lejyonu dört kilometre kuzeyde Battalgazi ilçe merkezinin bulunduğu alana taşınca kentte buraya taşınmıştır. Kent ilk defa Emeviler döneminde Müslümanlarca fethedilmiş ve birçok sefer Bizans ve Müslümanlar arasında savaşa neden olmuştur. Malatya'ya, Selçukluların 12. yüzyılda hâkimiyeti sonrasında Memlüklü ve Dulkadiroğulları beyliği hâkimiyetinden sonra, 1515'teki Turnadağı savaşı ile Osmanlı toprağı haline gelmiştir. Osmanlı döneminde önce Maraş, sonra Harput eyaletine bağlı olan Malatya, Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulması ile 1924 yılında il statüsüne kavuşmuştur (Fırat Kalkınma Ajansı, 2018: 2-3).

Malatya kentinde ele geçen buluntular, kentte en eski çağlardan beri çeşitli insan topluluklarının yaşadığını göstermektedir. Malatya ovasında eski dönemlerde dağınık yerleşim yerleri bulunmaktadır. Höyük denilen bu yerleşim yerlerinden, Malatya'da en eski yerleşim tarihi 8-10 bin yıl öncesine kadar gittiği tahmin edilmektedir. Günümüzde Fırat nehrinde baraj gölü altında kalmış olan Caferhöyük, Değirmen-tepe ile Eski Malatya yakınındaki Aslantepe, Malatya yöresinin yerleşim tarihinde en önemli alanları oluşturmaktadır (Akçadağ, 2015). Malatya kentinde, Caferhöyük kazılarıyla, insanların M.Ö. 7000 yıllarında tarım ve hayvancılıkla uğraştığı ve yerleşik hayata geçtiği ortaya çıkmıştır (Fırat Kalkınma Ajansı, 2018: 3).

Aslantepe (Orduzu) ise Malatya kent merkezinin yedi kilometre kuzey doğusundadır. Uzun yıllar boyunca sürdürülen kazılarda Aslantepe'de yedi kültür çağı bulunmuştur. Buradaki ilk yerleşim Eski Tunç Çağı'na kadar inmektedir. Tarım ve seramik ürünlerinin çok olduğu, kayıt amacıyla mühürleme sisteminin ve yüksek bir bürokrasinin olduğu arkeolojik kazı işlemlerini yürüten Marcella Frangipane tarafından "Erken Devlet Sisteminin Doğuşu" olarak nitelendirilmiştir. Aslantepe örneği devletin varlığının kentleşmeye bağlı olmadığına kentleşme olmadan da devletin var olabileceğini göstermektedir (Toğrulca, 2017: 156-157).

Eski Malatya'nın (şu anda Battalgazi ilçesinin eski yerleşim yerinin bulunduğu yer) kuruluşu, Roma İmparatorluğunun meşhur komutanı Sulla Malatya dâhil Anadolu'nun çoğunu kontrol altına almasından sonra miladın ilk yıllarına kadar götürülmektedir. Malatya'nın kent aşamasına geçmesi M.S. 98-117 arasında Roma imparatoru Traianos'un surları inşa etmesi ile başlamaktadır. Yaklaşık beş bin yıl Arslantepe'de kalan Malatya'nın eski Malatya'ya taşınmasının sebebi, alan yetersizliği,

Hristiyanlığın doğması, Roma'nın Fulminita adını taşıyan altı bin askerden oluşan en önemli askeri lejyonunu yeni yerleşim yerinde yerleştirmiş olması gösterilebilir (Toğrulca, 2017: 167-169).

Anadolu'nun Türkleşmesine kadar Malatya; Bizans ve Müslüman Araplar arasında paylaşılamayan bir merkez konumunda iken, Yavuz Sultan Selim'in fethiyle, 1515 yılından itibaren Malatya, Osmanlı egemenliğine geçmiştir. 1101 yılında Danişmentli Melik Muhammed Gazi'nin hakimiyetine geçen Malatya, bir daha kayıp edilmemek üzere Türk beldesi haline getirilmiştir. Selçuklular döneminde vilayet-i Malatya olarak anılan kent bir üstünlük ve asalet ifadesi olarak saadet, mutluluk yeri olarak anılmıştır. Malatya, 1892 yılında Diyarbakır Vilayetinden alınarak Mamuret-ül Aziz vilayetine verilmiştir. 1924 yılında Cumhuriyetle birlikte il olmuştur (UTTA Planlama, 2007: 88-90). Malatya kenti hem Selçuklu hem de Osmanlılar döneminde Ulucami merkeze alınarak dairesel şekilde büyümüştür. Ulu cami imaret, aşevi, hamam, kütüphane, çeşme, çarşı, sebil, bedesten, hastane gibi kamusal mekânlarla çevrilmesi bunda etkili olmuştur. Bütün bu sosyal üniteler vakıflar eliyle yürütülmektedir. 1530 yılında kentte 100 kadar vakıf olduğu ve kentin nüfusunun 8.000 olduğu nazara alındığında, her 80 kişiye bir vakıf düşmesi gibi çarpıcı bir gerçeklikle karşılaşılmaktadır (Toğrulca, 2017: 221).

1832 yılında Malatya'ya gelen Charles Texier ve ondan beş yıl sonra 1837 yılında gelen J.B. Poujoulat seyahatinde eski Malatya'yı harap bir yer olarak tanımlamışlardır. 1838 yılında Osmanlı karargahı Malatya'ya taşınca Eski Malatya (Battalgazi ) terk edilmeye başlanmış ve halk tarafından Aspuzu adı verilen, Beydağı eteklerindeki şimdiki yerinde yeni kent kurulmaya başlanmış eski yerleşim, nüfusunu ve önemini kaybetmiştir (Toğrulca, 2017: 233).

Cumhuriyet Döneminde 1932'de kente Demiryolu ulaşınca İstasyon'a giden büyük bir cadde açılmıştır. Henri Prost, Malatya'yı "Bahçe Şehir" olarak ve 40.000 nüfusa göre ele alan bir plan hazırlamıştır. Malatya kenti, ülkede 1950'li yıllarda başlayan ve giderek hızlanan kentleşme dönemine kadar dağınık bir bahçe şehri kimliği ile gelmiştir (UTTA Planlama, 2007: 80-83).

### 5.1.2. Malatya Kentinin Yapısı

Malatya, Doğu Anadolu Bölgesinin, Yukarı Fırat Havzasında yer almaktadır. Güneydoğu Toroslar kentin güneyini kaplar. Bu dağ sıralarının kuzeyinde Malatya Ovası vardır. Fırat, Tohma, Söğütlü, Sultansuyu, Beylerderesi, Derme Suyu, Kuru Çay, Sürgü ve Şiro Çayı Malatya'nın belli başlı akarsularıdır. Başlıca ovalar Malatya, Doğanşehir, İzollu, Akçadağ, Yazıhan, Mandıra, Distrik, Erkenek, Mığdı, Sürgü ve Çaplı Ovalarıdır.

Malatya kenti çevresindeki diğer illere göre sanayi ve tarım alanında ciddi ilerlemeler kaydetmiştir. Bu anlamda Doğu Anadolu'da öncülük kapasitesine sahip gelişmeye açık olan kentlerdendir. Malatya kentinde, kurum ve kuruluşlar daha çok çevre yolu güzergâhında konumlandırılmıştır. Çoğu Bölge Müdürlüğü Elazığ'da olduğundan, Malatya kenti kamu kurumu açısından geniş bir yelpazeye sahip değildir.

Malatya kentinde sanayi daha çok organize sanayi bölgesinde yoğunlaşmıştır. Bunun dışında Özsan Sanayi ve Eski Sanayi, Battalgazi yolu üzerinde sanayi tesislerine rastlanmaktadır. Üçüncü organize sanayi ise devam etmektedir. Sanayi, daha çok tekstil, gıda sektörü üzerine kuruludur. Organize sanayi kent merkezine uzak olmasına rağmen diğer sanayi alanları kent merkezinde kalmıştır.

Ticaret etkinlikleri, daha çok Valiliğin olduğu kent merkezinde yoğunlaşmıştır. Kentin hızla büyümesine rağmen ticaret alanları değişmemiş ve çeşitlenmemiştir. Bu da kent merkezinde insan ve araç yoğunluğuna sebep olmaktadır. Bunun için kent merkezinin farklı alanlara kaydırılması veya çeşitlendirilmesi daha yaşanabilir bir kent için önemli bir husustur.

Malatya kenti doğu batı yönünde gelişmekte olduğundan ulaşımda bu güzergâh üzerine kuruludur. Çevre yolu kent merkezinde kaldığından kentler arası transit geçişlerden dolayı kent ulaşımının aksamaması durumu oluşabilmektedir. Bunun için yapımına başlanan kuzey çevre yolunun bir an önce bitirilmesi kent trafiğinin rahatlaması açısından elzemdir.

Malatya'da tarım daha çok kayısı meyvesi üzerinden yürümektedir. Dünya kayısı ticaretinin %80'in üzerindeki bir oranı Malatya'dan sağlanmaktadır. Malatya'da topraklar verimli ve sulama imkânı çokluğundan dolayı çeşitli tarım ürünleri yetiştirilmektedir. Ancak kent imarının verimli topraklar üzerine kurulmasından dolayı



verimli tarım toprakları gün geçtikçe azalmaktadır. 22.02.2019 tarihinde Resmi Gazetede yayımlanan 774 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile Malatya, Doğanşehir ve Yazihan ovaları büyük ova statüsüne alınmıştır. (Resmi Gazete, 2019)

## **5.2. Malatya Kentine Ait Kentsel Mekân Planlaması**

Malatya kentinin ilk imar planı 1940 yılında H. Prost tarafından yapılmış, 1979 yılında İller Bankası tarafından çevre düzen planı yapılmış ve 1982’de bakanlık tarafından onaylanmıştır. Bu plandan sonra 1981 yılında hazırlanan yeni imar planı 1987 yılında onaylanmıştır (Yıldırım vd., 2011: 639).

Malatya deprem bölgesindedir. Malatya’da en son büyük deprem 1890’li yıllarda olmuştur. Bilim insanlarının hesaplamalarında göre 100-140 yıl sonra deprem olma ihtimali yüksektir. Malatya 20 yıl içerisinde Palu-Sivrice-Doğanyol-Pütürge-Sincik hattında 7 civarında bir deprem beklenmektedir. Malatya’ya gelen Prof. Dr. Naci Görür yakın tarihte Malatya’nın deprem riski ile karşı karşıya olduğunu belirtmiştir (Demirkök, 2018b:15-18). Nitekim 24.01.2020 tarihine Elazığ’ın Sivrice ilçesinde 6.8 büyüklüğünde bir deprem olmuş, Malatya’da bu depremden etkilenmiştir. Dolayısıyla Malatya ciddi bir deprem riski altında olan bir yerdir. Bu riskin kaldırılması açısından kentsel mekân planlamasının çok iyi bir şekilde yapılması ve uygulanması gereklidir.

Son dönemlerde meydana gelen göç olaylarıyla kentte hizmet sunum olanakları ciddi oranda zorlaşmıştır. Kentin Beydağı eteklerinde ve çevre yolu altındaki mahallelerin büyük bir kısmında kaçak yapılaşma meydana gelmiştir. Bunun dışında kentte ulaşım olanakları hızlı kentleşmeyle orantılı olarak ilerlememiş ve eskiden kalan yollar kentin gereksiniminin çok altında kalmıştır. Buna bağlı olarak kentsel mekân planlaması daha da zorlaşmıştır.

### **5.2.1. Geçmişten Günümüze Malatya’da Kent Planlaması**

Osmanlı’da, Tanzimat’ın ilan edildiği 1839’larda Malatya Kenti, Beydağı’nın eteklerinde ki, daha çok yazlık olarak kullanılan, Aspuzu’ya taşınmıştır. Cumhuriyet öncesi Malatya’nın imar planı ile kayıtlara ulaşmak güçtür. Ancak 1894-1895 Salnamelerinde buna ilişkin ipuçlarına rastlanmaktadır. “Malatya 1830-1919” adlı eserinden Adnan Işık o yılların Malatya’sını “uzaktan bakılınca genişleyen yeşil bir bulut; içine girilmeden binaların görülmesinin mümkün olmadığı, bahçeli evlerin olduğu ve yollar dışında açık alan

olmayan hatta yolların bile çarşı pazara gitmek için yeterli olmadığı bir yer ” olarak tasvir etmiştir. Bu eserde o zamanın valisi Nasuhi Bey’in şu anda Ziraat Bankası olarak kullanılan mutasarrıflık binasına yeni bir yol açmak istediği zaman bahçe sahipleri tarafından nasıl itiraz edildiği ve bu bahçe sahiplerine iyi bir bedel ödenmek suretiyle şu anda dahi kullanılan Nasuhi Caddesinin açıldığını belirtmektedir. Malatya’nın 1889’da meydana gelen yangın olayından sonra, 1894 yılından meydana gelen deprem ile iyice harap hale geldiği belirtilmektedir. Daha sonra Müslümanlar ve Ermeniler arasında başlayan çatışmalar ve Birinci Dünya Savaşı ile kentin tamamen harap olmasına neden olduğu belirtilmiştir (Işık’tan aktaran Toğrulca, 2017: 254-255).

Her ideoloji imar politikaları vasıtasıyla kendisini meşrulaştırılmaktadır. Osmanlı devleti cami eksenli bir yapı sergilerken, Cumhuriyet dönemi resmi ideolojinin benimsenmesine ilişkin, halkevleri, istasyon park ve meydanları merkeze almıştır. Eski yapılar hatta mezarlıklar tasfiye edilerek yeni ideolojinin halk tarafından benimsenmesi amaçlanmıştır (Çağlayan, 2016: 35).

Malatya kentinin Cumhuriyetten sonra imarına ilişkin dönemin valisi İbrahim Ethem Akıncı, Ankara’ya mektup yazarak; imar planı, içme suyu şebekesi ve hapis hane yapılmasını talep etmiştir (Toğrulca,2017: 256). Yeni yapılacak imar planı, hükümet konağının nereye yapılacağı üzerine tartışmalar ekseninde yürütülmüştür. 24.07.1935 tarihinde Fırat Gazetesinin birinci sayfasında neşredilen “Yeni Hükümet Konağı Nereye Kurulacak” ve 11.09.1935 tarihli aynı gazetenin “Şehir Meclisi Toplanıyor” başlıklı haberlerinde, bu dönemde yapılacak hükümet konağının nereye kurulacağı konusunda meclis üyeleri arasında ihtilaf yaşandığı görülmektedir. Değişiklik teklifini sunan Semih bey Valilik binasının Çukurdere (şimdiki sıtmapınarı) mahallesine yapılmasını teklif etmiştir. Bu teklif, tartışmaları sonlandırmak için dönemin Malatya Milletvekili aynı zamanda Başbakan olan İsmet İnönü’ye gönderilmiş, İsmet İnönü verdiği cevapta; Malatya’nın dağınık bir yapıda olduğu ve toplanması gerektiği, hükümet konağının dışarda bir yere taşınması halinde memurların burada taşınmaz satın almak ve kiralamak isteyeceği, bu nedenle taşınmaz fiyatlarının artacağı, ancak mevcutta zaten hükümet konağının etrafının yeterince değer kazandığı gerekçesiyle mevcut yerinde yapılmasını istemiş ve bu teklif meclis tarafından uzun tartışmalar sonucunda eşit oy çıkmış başkanın oyu çift oy sayılarak kabul edilmiştir (Yalvaç, 2015).

Bu karar alınırken Meclis üyelerinden avukat Hüsnü Bey, daha önce plan hazırlayan Semih Bey'in Türk olduğunu Jansen'in ise yabancı olduğunu belirterek “*Türk bilgisine saygı göstermeliyiz*” şeklinde beyanda bulunmuştur. Buna cevap veren meclis üyesi Saltürk “*Jansen mütehassıs bir profesördür ve aynı zamanda başbakanın buyruğu ile gelmiştir. Tanınmış bir âlimin görüşüne hürmet borçtur*” diyerek cevap vermiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında resmi ideolojinin sembolleri olan halkevleri, hükümet konağı/meydanı, istasyon caddesi/binası ve aradaki fabrikalar kentin merkezine konumlandırılmıştır. Bu şekilde resmi ideolojinin kentte benimsenmesi amaçlanmıştır. Yeni ideolojinin kentte işçi sınıfının sendikalaşmasının önlenmesinden dolayı kentleşmenin ilerlemesini istemedikleri için küçük ölçekli kentler planladıkları görülmektedir. Malatya’da kurulan tekel, şeker ve sümer fabrikalarında yaşayan işçiler için kent dışında lojmanlar yapılması bu korkunun neticesidir. Jansen ve Lörcher gibi plancılar Almanya’dan geldikleri için orada yaşayan işçi örgütlenmesinin engellenmesi için bahçe şehir uygulamalarını Türkiye’ye getirmek istemişlerdir. İşçilerin yaşadığı alanların bahçesinin olması ve boş zamanlarda bahçe ile ilgilenmesinin temin edecek şekilde planlar yapmışlardır. Oysa Malatya gibi illerde tarım ile uğraşan halk fabrikalarda çalışmak istememekte, zorla denilebilecek yöntemlerle fabrikalarda çalıştırılmaktadır. Bu şekilde planlanan ilk kentler 2000 yılından sonra çöküşü beraberinde getirmiştir. 2000 yılı sonrasında gelişen neo-liberal politikalarla kentlerde AVM’ler ön plana çıktığından eski kent merkezi cazibesini yitirmiştir (Toğrulca, 2017: 259-276).

1953’te İller Bankası aracılığı ile ve yarışma yolu ile elde edilen imar planı, yapıldığı yıllardan başlayarak yetersiz olmuştur. Harita kısıtlı bir alanı kapsadığı için o devirde meskûn olduğu halde Çarmuzu ve Aşağı Banazı bölgeleri imar planı içine alınamamıştır. Oysa bu kısımlar kentin gelişme alanları idi. Hızlı kentleşme Malatya’da da kendini göstermiş, Kernek, Kaynarca, Boztepe, Kiltape ve Samanarkı mevkilerinde plan dışında gecekondü semtleri olmuştur. 1979 yılında İller Bankası; Yeşilyurt, Yakınca, Konak, Eski Malatya, Dilek gibi yerleri içine alan 1/1000 ve 1/5000’lik planlar hazırlamıştır. Bu planda tarım alanlarını korumak ve toplu yerleşim alanlarını oluşturmak amaçlanmıştır (Demirkök, 2018b: 14).

Yeşilyurt Belediyesi, Karakavak mahallesi yıllardır planlama sorunu yaşayan bir yerdir. Kentin tam ortasında kaldığı halde yıllardır imar planları ve uygulamaları

bozulduğundan imarı gerçekleşmemiştir. Mahkeme kararlarında çoğu zaman verilen kararların benzeri hatalar yapıldığı görülmüştür. Son planda görülen mahkemede 1/5000 ile 1/1000'lik planların birbirine uygun olmadığı ve yol büyüklüklerinin fazla olduğu gerekçe gösterilerek iptal kararı verilmiştir. Planların birbirine uygun olması ilkesinden planın bozulması doğru olmakla birlikte, mahkeme kararı geniş belirlenen yolların daraltılması doğru değildir. Mahkeme kararına muhalefet gerekçesinde planın Yeşilyurt belediyesinde kent plancısı olmadığı için büyükşehir belediyesince yapılmasının da doğru olmadığı belirtilmiştir. Bu mahkeme kararındaki eksiklikler giderilerek yeniden plan yapılmıştır.

### 5.3. Malatya Kentinde Mekânsal Planlamanın Mülkiyet Hakkı Üzerine Etkileri

Malatya kentinde planlamanın mülkiyet hakkında etkilerinin görülebilmesi için taşınmaz değerlerinde en fazla artış olan Yeşilyurt ilçesinde 2000 yılından bu yana 10 yıllık artışlarla taşınmaz değerlerinin karşılaştırılması yoluyla bir farklılığın olup olmadığı değerlendirilecektir. Taşınmaz değerleri Yeşilyurt Belediyesi internet sitesinden temin edilmiştir.

**Tablo 5.1.** Malatya Kentinde Bazı Bölgelerde Arsa Rayiç bedelleri Değişimi

Mahalle	2000 yılı m <sup>2</sup> değeri (TL)	2010 yılı m <sup>2</sup> değeri ( TL)	2020 yılı m <sup>2</sup> değeri ( TL)
Karakavak Mah.(Fahri Kayahan cad.)	0,81	350,00	1.244,95
Çilesiz Mah. (Atilla Sokak)	0,55	100,00	314,08
Topsöğüt Mah.	0,10	2,50	7,32
Şahnahan Mah.	0,04	0,70	1,12
Tecde Mah. (Güngör cad.)	0,22	20,00	837,54
Bostanbaşı Mah. (Barguzu Cad.)	0,20	25,00	125,62

(Yeşilyurt Belediyesi, 2020)

Yukarıdaki tabloda görüleceği üzere kentsel mekân planlaması mülkiyet hakkı üzerinde çok ciddi artışlara neden olmaktadır. Yeni planlanan ve oturma açılan Karakavak Mah. (Fahri Kayahan cad.), Çilesiz Mah. (Atilla Sokak), Tecde Mah. (Güngör cad.), Bostanbaşı Mah. (Barguzu Cad.) taşınmaz değerleri binlerce kat artmış iken merkeze benzer yakınlıkta olan Topsöğüt ve Şahnahan Mahallelerindeki taşınmaz değerleri onlarca kat artmıştır.

Malatya'da sanayi alanlarının bir kısmı kent merkezinde kalmıştır. Bu anlamda sobacılar çarşısında yapılan üretim kentin bu bölgelerinin gelişimine engel olmaktadır.

Geçmişte yapılan birkaç girişim olumlu sonuçlanmamıştır. Yine araba tamir atölyelerinin marangoz atölyelerinin bulunduğu Kiltape mahallesindeki alan ile Özsan sanayi sitesi kent merkezinde kalmıştır. Özellikle buradaki sanayi alanlarının çevresi gelişmediği için yeni imara açılan yerlere göre daha az değer kazanmaktadır.

Önceleri kent merkezindeki taşınmazlar değerli iken, son yıllarda yeni imara açılan Fahri Kayahan Caddesi civarı daha fazla değer kazanmaya başlamıştır. Malatya toprakları tarım yapmaya müsait topraklardır. Özellikle kayısı meyvesi ticari amaçla kullanılmaktadır. Dünyada işlenmiş kayısı pazarının çoğunluğu Malatya kenti ve civarında üretilmektedir. Bunun için kent planlamasında kayısı üretiminin dikkate alınması gerekmektedir.

Malatya kentinde Hoca Ahmet Yesevi Mahallesi, Cevatpaşa mahallesi, Topsöğüt Mahallesi büyük askeri alanlar bulunmaktadır. Bu askeri alanlar çevresinin gelişimine engel teşkil etmektedir. Sanayi alanlarının ve kamu kurumlarının buralara toparlanması mümkündür. Bu şekilde kent topraklarından kaynaklanan rant kamunun elinde kalabilecektir.

### **5.3.1. Malatya Kentinde Şuyulandırma (Ortaklandırma) İşlemlerinin Mülkiyet Hakkına Etkileri**

Malatya kentinde mülkiyet hakkının etkilendiği en önemli konulardan birisi şuyulandırma (ortaklandırma) işlemleridir. Özellikle kent merkezine yakın yerlerde yaşanan yoğunluktan dolayı küçük parsel sahiplerinin taşınmazlarının imara girmesi halinde taşınmazlar birleştirilerek ortaklıklar oluşturulmaktadır. Bu şekilde küçük parsel sahiplerinin mülkiyetleri varlıklı kişiler tarafından satın alınarak kişilerin taşınmazlarından yeterince faydalanmalarının önüne geçilmesi durumu yaşanırken diğer taraftan bu taşınmazdan kaynaklanan rant bir başkasına aktarılmaktadır.

Yeni yerleşim yerlerinde imar planlarında parsel miktarları çok büyük belirlendiği için bu parseller çok ortaklı olmaktadır. Bu ortakların içinde güçlü olanlar veya mevcut ortaklardan hisse alan güçlü insanlar bu taşınmaz üzerinde tasarruf etmekte, tekliflerini kabul etmeyenlerin hisselerini izale-i şüyü (ortaklığın giderilmesi) davası ile almaktadır. Bu şekilde insanların yıllar boyunca sahip oldukları taşınmazlar tam değerlendirilme aşamasında üçüncü kişilerin eline geçmektedir. Bu da mekân planlamasının mülkiyet hakkını etkilediği önemli konulardan biridir.

Özellikle Malatya'da yeni yerleşim yerlerinde yapılan imar planlarda site tarzı binaların yapılabileceği kadar parsel büyüklükleri belirlenmektedir. Örneğin yeni imar planı yapılan Yeşilyurt ilçesi, Karakavak Mahallesinde asgari parsel büyüklüğü iki bin metrekare olarak belirlenmiştir. Bu mahalle göç ile kurulmuş, daha çok müstakil evin sığacağı kadar parsel büyüklüğüne sahip bir yerdir. Bunun için sınırlı gelire sahip küçük parsel sahipleri tarafından bu parsellerin alınması imkânsız olmaktadır. Çoğu zaman bu küçük parsellerde ki ortaklardan birinin hissesi müteahhitler tarafından satın alınmakta ve ortaklığın giderilmesi davası açılarak parselin tümü düşük miktarlara satın alınmakta ve bu alımdan ciddi gelir elde edilmektedir. Bu şekilde kentsel mekân planının mülkiyet hakkına olumsuz etkileri olmaktadır.

Şuyulandırmadan sonra bir hisseyi satın alan kişinin daha sonra imar planının bozulması nedeniyle aldığı parseli kullanamaması da mülkiyet hakkını etkileyen bir başka nedendir. Burada plan yapılmış bir şekilde değerini kazanmış bir parseli satın alan kişi, planın bozulması ile büyük gelir kayıpları yaşayabilmektedir. Bu da mülkiyet hakkının olumsuz etkilendiği bir başka durumdur.

### **5.3.2. Malatya Kentinde Kentsel Dönüşümün ve Yol Çalışmalarının Mülkiyet Hakkına Etkisi**

Toplu bir şekilde büyük bir alanın dönüştürülmesini içeren TOKİ/belediyeler eliyle yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları ile bireysel bir veya birkaç eski binanın yıkılıp yerine yenisini yapılmasını içeren ve genellikle müteahhitler eliyle yürütülen kentsel dönüşüm olmak üzere iki çeşit kentsel dönüşüm uygulaması vardır.

Malatya kentinde bu iki çeşit kentsel dönüşüm uygulamalarına çoğunlukla karşılaşılmaktadır. Malatya kent merkezi çok sıkıştığı için trafik ve otopark sorunu olduğundan kentin genişlemesi gerekmektedir. Ancak kent çeperlerinde gecekondu ve plansız bir yapılaşma söz konusu olduğu için kentin genişlemesi farklı çözüm yollarına muhtaçtır. Kentin güney bölgesi Beydağlarına bakmaktadır. Beydağı hem yükseklik hem de tarıma elverişli olmaması dolayısıyla kentsel dönüşüm için ilk tercih edilen yer olmuştur. Bölge de etaplar halinde kentsel dönüşüm uygulamaları yapılmaktadır. Bu kentsel dönüşüm çalışmalarına bakıldığında çok yüksek katlı evlerin yapıldığı ve kentin genel görünümünün bozulduğu görülmektedir. Yine dağlardan kentte olan hava akımının bu yüksek katlı binalarca kesildiği ve bu şekilde yaz aylarında kent

sıcaklığının daha fazla arttığı görülmektedir. Depreme dayanıklılık ve tarım arazilerinin yok olmaması yönünden Beydağı eteklerinin seçilmesi isabetli bir karar olmuştur. Zira bu bölgede tarım yapılmamakta ve zemin kaya olduğu için buradaki binalar depremde çok hasar görmemektedir. Kent kültürü açısından, bu bölgeler sonradan yerleşilen yerler olduğu için kent merkezine nazaran kültür değerlerinin kaybına neden olmamıştır.

Malatya’da kentsel dönüşüm alanında taşınmazı olan bir vatandaşın daha önce anlaşma imzalayarak kira yardımı ve diğer imkânlardan faydalanmış olsa da daha sonra anlaşma gereğince tapusunu devretmemesi dolayısıyla yerel mahkemece ödenen bedellerin iadesi ve inkâr tazminatına hükmedilmesine karar verilmiş iken Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 2019/3291 Esas ve 2019/9216 Karar numaralı kararıyla idarenin üzerine düşen yükümlülükleri yerine getirmemesinin de dikkate alınmasına karar verilmiştir.

Malatya kentinin en önemli sorunlarından bir tanesi ulaşım ve trafik sorunudur. Bunun en önemli gerekçesi çevre yolunun şehir merkezinde kalması ve alternatif yolların açılmasının maliyetinin yüksek olmasıdır. Bu maliyeti azaltmak için belediyeler yol güzergahına imar çalışması yaparak yol üzerindeki arsaların yüksek bedellerini DOP ile karşılamak yolunu seçmektedir. Bu şekilde bir yaklaşım ile yol güzergahındaki alanların toplu bir şekilde imara alınması veya kentsel dönüşüm alanı ilan edilmesi ile oluşan taşınmazlardaki değer artırımından yüksek mülkiyet bedellerini idarelerin ödenmemesi yolu çoğunlukla seçilmektedir. 01.07.2020 tarihinde resmi gazetede yayınlanan Cumhurbaşkanlığı kararı ile Şehit Fevzi Mahallesinin de kentsel dönüşüm kapsamına alınmasına karar verilmiştir. Bu bölgenin kentsel dönüşüm kapsamına alınmasının en önemli gerekçesi bu mahallede geçecek kuzey kuşak yolunun kamulaştırma işlemlerinin yüksek bedeller tutmasıdır. Kentsel dönüşüm ile bir taraftan insanların yaşadığı konut alanları yenilenirken diğer taraftan geniş yıllar açılmakta ve insanların ihtiyaç duyduğu sosyal donatılar karşılanmaktadır. Aynı şekilde şu anda tamamlamak üzere olan Beydağı eteklerindeki kentsel dönüşüm çalışmasında güney kuşak yolunun büyük bir kısmı açılmıştır.

Malatya’da kuzey çevre yolu çalışmalarına başlanmıştır. Kuzey çevre yolunun geçtiği alanda özel mülkiyetin çokluğu nedeniyle kamulaştırma ciddi sorun oluşturacağından İmar Kanunu 18. Madde kapsamında uygulama yapılması çalışması Malatya Büyükşehir

Belediyesince yapılmıştır. Gaziantep Bölge Adliye Mahkemesinin 2018/3018 Esaslı, 2018/3134 karar numaralı kararında uygulama imar planlarının yapımının ilçe belediyelerinin yetkisinde olduğu, üst ölçekli imar planlarının yapılmasından itibaren bir yıl içinde imar planının yapılmaması halinde büyükşehir belediyesinin imar planı yapmasının mümkün olduğu belirtildiğinden, bu süre beklenmeden doğrudan büyükşehir tarafından yapılan plan kanuna aykırı bulunarak iptal edilmiştir.

Malatya'da yıllardır çözülemeyen kuzey çevre yolunun imar çalışması ile kamulaştırma bedellerinin azaltılması düşünülmüş iken mahkemelerce bu hukuka uygun bulunmamış ve yapılaşmamış yerlerin kamulaştırılması gerektiği belirtilerek imar planları bozulmuştur. Bu şekilde kuzey çevre yolunun geçtiği alanın bir kısmı kamulaştırma işlemleri bir kısmı imar ve toplulaştırma işlemleri çözülmeye çalışılmaktadır. Bu yıl üzerine kalan taşınmazları olan vatandaşlar bir taraftan kamulaştırma bedeli alacak iken kalan taşınmazların değeri çok fazla artacağından yüksek gelirler elde etme imkânı doğacaktır. Yine kamulaştırma alanında kalmayan ancak çevre yoluna yakın taşınmaz sahipleri hiçbir külfet ödemediği için taşınmaz değerleri katlanacaktır. Diğer taraftan taşınmazının tümü kamulaştırma alanında kalan vatandaşlar sadece kamulaştırma parası alacağı için diğerlerine göre çok zararlı çıkacaktır. Bu şekilde, idarenin kararları ile kişilerin mülkiyet hakları çok farklı oranda değişmektedir. Bu da mülkiyet hakkının etkilendiği önemli bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır.

Malatya kenti, deprem riskinin yoğun olduğu bir bölgedir. Kentte, yapı denetim işlemleri başlamadan önce yapılan yapıların büyük çoğunluğu depreme dayanıklı değildir. Bunun için bireysel ve toplu kentsel dönüşümler acilen yapılarak depreme dayanıklı konut stokunun artırılması ilerde meydana gelebilecek depremlerde olası can kaybını azaltacaktır.

### **5.3.3. Malatya Kentinde Kentsel Mekân Planlamasının Mülkiyet Hakkına Etkilerine İlişkin Mahkeme Kararları**

Bu başlık altında; Malatya kentinde, kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkını etkilediği konularda açılan davalar sonucunda kesinleşen mahkeme kararlarından bazıları (yoğunluk transferi, kamulaştırılan taşınmaza ihtiyaç kalmaması, şuyulandırma gibi) değerlendirilecektir.



Yoğunluk transferi denilen ve bir bölgedeki yapılaşma hakkının başka bir bölgeye aktarılması işlemleri kentsel mekân planlamasında mülkiyet hakkını etkileyen önemli bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Mekân planları yapılırken alt ve üst yapının yaşayacak nüfus oranına göre belirlenmesi gerekmektedir. Plan işlemleri bittikten sonra transfer işlemleri ile plana aykırı bir şekilde bir bölgedeki nüfus artırılmakta bu şekilde alt ve üst yapının yetersiz olmasının yanı sıra transfer yapılan mülkiyet sahipleri lehine bir uygulamanın doğması durumu ortaya çıkmaktadır. Malatya kentinde imar hakkı transferlerinde kentin ücra köşelerindeki imar hakları kentin değerli bölgelerinde kullanılmıştır. Bu şekilde hem yeni gelişen bölgelerdeki planların aksi bir şekilde nüfus artışı meydana gelmiş, hem de haksız kazanç elde edilmesi durumu meydana gelmiştir. Buna ilişkin, yoğunluk transferi yapılan bir inşaat için Danıştay tarafından onanan Malatya İdare Mahkemesinde açılan 2011/3060 esas ve 2012/2696 karar sayılı kararda yoğunluk transferi ile büyütülen binanın komşu binasının doğu-batı cephesinin batı kısmını kapatarak apartmana güneş girmesini engellediği, görüntü kirliliği yaratacağı gibi komşuların meskenlerinin de değer kaybına uğramasına yol açacağı, bu yoğunluk artışı neticesinde bölgeye ek nüfus geleceği, bu ek nüfus nedeniyle imar planının teknik dengesinin bozulduğu, ek sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının ortaya çıktığı gerekçeleriyle davanın kabulüyle yoğunluk transfer işleminin iptaline karar verilmiştir.

Kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkını etkilediği bir başka konu Kamulaştırma Kanunu'nun 22. maddesine göre yıllar önce kamulaştırılarak kamu alanı tesis edilmiş bir taşınmaza kamunun ihtiyacı kalmadığı durumlarda kamulaştırılan taşınmazların satılması konusudur. Yıllar önce kamulaştırılarak bedeli ödenen bir taşınmazın aradan on yıllar geçtikten sonra satılması halinde eski maliklerin taşınmaz satışından kaynaklanan bedelleri istemesi durumu Malatya kentinde eski hal yerinde yaşanmış bir olaydır. Hal yeri Hollandalı bir firmaya yaklaşık elli milyon TL'ye satıldıktan sonra taşınmazın eski malikleri tarafından tazminat davası açılmıştır. Dava devam ederken kanun değişmiş ancak devam eden davalara da kanun maddesinin uygulanacağı maddesi Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edildiğinden bedeller ödenmek durumunda kalmıştır. Kamulaştırma bedeli ödendikten on yıllar sonra fark ödemek adalet açısından korunması gereken bir durum değildir. Nitekim AYM kararında örnek aleyhe bir karar verildiği halde ve Anayasa Mahkemesine kamu kurumlarının başvuramaması nedeniyle bu kararların uygulanması gerekmektedir.

Malatya’da kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkını etkilediği bir başka konu ise şuyulandırma (ortaklandırma) işlemleridir. Yeni yerleşim yerlerinde imar planlarında parsel miktarları çok büyük belirlendiği için bu parseller çok ortaklı olmaktadır. Bu ortakların içinde güçlü olanlar veya mevcut ortaklardan hisse alan güçlü insanlar bu taşınmaz üzerinde tasarruf etmekte, tekliflerini kabul etmeyenlerin hisselerini izale-i şüyü (ortaklığın giderilmesi) davası ile almaktadır. Bu şekilde insanların yıllar boyunca sahip oldukları taşınmazlar tam değerlenme aşamasında üçüncü kişilerin eline geçmektedir. Bu da mekân planlamasının mülkiyet hakkını etkilediği önemli konulardan biridir.

#### 5.4. Anket Çalışması

Çalışmanın daha iyi sonuçlar vermesi açısından çalışma evreninde anket çalışması yapılmıştır. Anket likert ölçeğine göre hazırlanmıştır. Araştırma evreni, Malatya kentidir. Ankette, Malatya’nın yeni gelişen ve arsa değerlerinin çok hızla arttığı Karakavak, Tecde, Çilesiz mahallesi ve Fahri Kayahan caddesi civarındaki mahalleler örneklem olarak seçilmiştir. Karşılaştırma açısından Malatya kentinde daha az gelişmiş mahalleler olan Taştepe, Topsöğüt ve Şahnahan mahallelerinde kısmen anket uygulandığı için amaçlı örneklem yöntemi kullanılmıştır. Anketin yapıldığı tarihte Malatya kent merkezinin olduğu Yeşilyurt ve Battalgazi ilçelerindeki toplam nüfus yaklaşık 600.000 kişidir. Yani araştırma evreni 600.000 kişidir. Büyüklüğü bilinen bir evrenin örneklem büyüklüğünü yani en az katılımcı sayısı aşağıdaki formül ile bulunur. Araştırma örnekleminde  $p=0,5$ ,  $q=0,5$ ,  $d=0,05$  ve  $t=1,96$  olarak ele alınarak

$$n = \frac{N.t^2.p.q}{d^2(N-1)+t^2.p.q}$$

N= Hedef kitledeki birey sayısını (Evrendeki birey sayısını)

n= Örnekleme alınacak birey sayısını

p= İncelenecek olayın gerçekleşme olasılığını

q= İncelenecek olayın gerçekleşmeme olasılığını

t= Belirli bir anlamlılık seviyesinde, t tablosuna göre bulunan teorik değeri

d= Olayın görülme sıklığına göre kabul edilebilecek maksimum hata yüzdesi.

$$n = \frac{600000 \cdot 1.96^2 \cdot 0.5 \cdot 0.5}{0.05^2 (600000 - 1) + 1.96^2 \cdot 0.5 \cdot 0.5} , n = 300 \text{ olarak hesaplanmıştır. Yanılma payı}$$

olarak % 5 alınmıştır. Anket 384 adet hazırlanmıştır. 300 adet anket geri dönmüştür. Tezin doğru sonuç vermesi için 300 anket yapılması yeterlidir. Anket 10 kişi aracılığıyla yapılmış ve anketlerin farklı mahallelerden ve kesimlerden yapılmasına dikkat edilmesi istenmiştir. Bir kentin incelendiği araştırmada evren çok büyük olduğundan ve birimler çok geniş bir alana yayıldığından küme tipi rastgele örnekleme yöntemi kullanılmıştır. Anket 2018 yılı Ekim ayı ve 2019 yılı Ocak ayı arasında yapılmıştır. Anketin Cronbach's Alpha ( $\alpha$ ) değerine göre güvenilirlik incelemesi yapıldığında güvenilirlik oranı üst seviyede çıkmaktadır (Şimşek, 2018: 108-160). Anket çalışmasında Ek 1'deki sorular sorulmuştur. Sorulan sorular aşağıda toplu olarak, her soru için ayrı ayrı ve çapraz bir şekilde değerlendirilmiştir.

#### **5.4.1. Anketin Genel Değerlendirilmesi**

Bu bölümde ankete katılanların verdikleri cevaplar, katılanların özellikleri ve bunların karşılaştırmalı bir analizi yapılmıştır. Özellikle yeni gelişmekte olan Fahri Kayahan Caddesi ve çevresindeki mahalleler seçilmiştir. Anket uygulananların toplumun farklı kesimlerinden olmasına dikkat edilmiştir. Sadece Malatya doğumlu olanlar, evliler veya sadece belli yaş aralığındakiler seçilmemiştir. Tez konusu toplumun tüm kesimlerini ilgilendirdiğinden örneklem olarak seçilenlerin toplumun tüm kesimlerinden ancak özellikle kentsel mekan planlamasından etkilenen kesimlerden olmasına özen gösterilmiştir.

##### **5.4.1.1. Anket Sorularının Değerlendirilmesi**

Bu bölümde yaş, cinsiyet, meslek gelir, mahalle gibi demografik sorular değerlendirilmiştir. "Kentsel Mekân Planlamasının Mülkiyet Hakkı Üzerine Etkileri: Malatya Kent Örneği" anket çalışması için frekans tabloları aşağıdaki gibidir.

**Tablo 5.2.** Katılımcıların Demografik Özelliklerine İlişkin Tanımlayıcı Bilgiler

Değişken	Oran	Sayı	
Katılımcıların Cinsiyetine İlişkin İstatistikî Veriler	Erkek	75%	225
	Kadın	25%	75
Katılımcıların Doğum yerine İlişkin İstatistikî Veriler	Malatya doğumlu	79%	237
	Malatya dışı doğumlu	21%	63
Katılımcıların Medeni Durumlarına İlişkin İstatistikî Veriler	Evli	74%	222
	Bekar	26%	78
Katılımcıların Yaş Durumuna İlişkin İstatistikî Veriler	25'ten küçük	7%	21
	25-40 arası	58%	174
	40-60 arası	28%	84
	60'tan büyük	7%	21
Katılımcıların Eğitim durumuna İlişkin İstatistikî Veriler	Okuryazar olmayan	1%	3
	İlköğretim	7%	21
	Lise	19%	57
	Üniversite	60%	180
	Lisansüstü	13%	39
Katılımcıların Gelir düzeyine İlişkin İstatistikî Veriler	1500 TL ve altı	10%	30
	1500-2500 TL arası	21%	63
	2500-4000 TL arası	36%	108
	4000-7000 TL arası	28%	84
	7000 TL ve üzeri	5%	15
Katılımcıların Mesleğine İlişkin İstatistikî Veriler	Esnaf	6%	18
	Memur	38%	114
	İşçi	33%	99
	Çiftçi	2%	6
	Serbest/Diğer	21%	63
Katılımcıların Kiracılık durumu İlişkin İstatistikî Veriler	Kiracı	29%	87
	Kiracı değil	69%	207
	Kiracı fakat taşınmazı var	2%	6
Katılımcıların İkamet Ettikleri Mahallere İlişkin İstatistikî Veriler	Karakavak	6	2%
	Çilesiz	39	13%
	Topsöğüt	9	3%
	Tecde	27	9%
	Taştepe	18	6%
	Şahnahan	3	1%
	Diğer	198	66%
Katılımcıların İmar Planı Olan Bir Yerde Taşınmaz Sahibi Olma Durumlarına İlişkin İstatistikî Veriler	Taşınmaz Sahibi Değilim	162	54%
	200 m <sup>2</sup> 'ye kadar	87	29%
	200-1000 m <sup>2</sup> ' arası	36	12%
	1000-5000 m <sup>2</sup> ' arası	9	%3
	5000 m <sup>2</sup> ' ve üzeri	6	%2
Katılımcıların Mesken Türlerine İlişkin İstatistikî Veriler	Müstakil	54	18%
	Gecekondu	3	1%
	Villa	6	2%
	Apartman Dairesi	174	%58
	TOKİ Konutları	6	%2
	Site	1	%17
	Diğer	6	2%

Bu sonuçlara göre ankete katılanların %25'i kadın, %75'i erkektir. Doğum yeri Malatya olanlar %79 iken Malatya dışında olanlar %21'dir. Evliler %71'ini, bekârlar %29'unu teşkil etmektedir. Yarıdan fazlası 25-40 yaş aralığındadır. Aynı şekilde yarısından fazlası üniversite mezunudur. Gelir düzeyi %36 ile en fazla 2500-4000 TL arasındadır. Meslek grubunda ise %38 ve %33 ile memur ve işçi ağırlıkta olduğu görülmektedir. Yaklaşık %70 inin ev sahibi olduğu görülmektedir. Yarıdan fazlasının imar planı olan bir yerde taşınmaz sahibi olmadığı görülmektedir. Taşınmaz sahibi olanların ise en fazla %29 ile 200 m<sup>2</sup>'ye kadar imar planı olan bir yerde taşınmaz sahibi olduğu görülmektedir. Araştırmaya katılanlar genellikle apartman dairesinde oturmaktadır. Anket katılanların arasında imar planı olan yerde taşınmaz sahibi olanların sayısının az olduğu sonucu çıkmıştır. Ankete katılanların çoğunluğu apartmanda oturmaktadır. Gelişmiş ülkelerde gelir durumu iyi olanların daha çok villa/müstakil daireleri tercih ettikleri görünürken, Türkiye'de apartman daireleri tercih edilmektedir.

#### 5.4.1.2. Anketin Güvenilirlik/Normallik Sonuçları ve Genel Değerlendirilmesi

Bu bölümde, anketin güvenilirlik/normallik sonuçları, ankette sorulan soruların mülkiyet hakkı ile kentsel mekân planlarından memnuniyet düzeyinin genel olarak yaş, cinsiyet, meslek, gelir vd. gibi ilk bölümle karşılaştırması yapılmıştır. Bütün sorular olumlu olarak değerlendirilmiştir. Soruların içindeki olumsuz anlamlı sorular (6,10,11,12,15,18,21'inci ve 27'inci sorular) tersten değerlendirilmiştir.

“Kentsel Mekân Planlamasının Mülkiyet Hakkı Üzerine Etkileri: Malatya Kent Örneği” anket çalışması için ilk önce güvenilirlik analizi yapılmıştır. Elde edilen test sonuçları Tablo 5.3'de verilmiştir.

**Tablo 5.3.** Kentsel Mekân Planlamasının Mülkiyet Hakkı Güvenirlik Sonuçları

Cronbach's Alpha
Olasılık Değeri (p)
0,838

Yapılan analizler neticesinde Cronbach's Alpha ( $\alpha$ )değerinin 0,7'den büyük olması beklenir. Bazı kaynaklarda 0,6-08 arası ölçek oldukça güvenilir olarak değerlendirilir.  $\alpha > 0,8$  ise anketin yüksek güvenilirliğe sahip olduğunu

göstermektedir. Anket sonucuna göre  $\alpha > 0,838$  olduğu için anket “oldukça yüksek güvenilirliğe sahiptir” yorumu yapılır (Şimşek, 2018: 156).

Sonrasında normallik testi yapılmıştır. Normallik analizi sınamasında iki farklı test kullanılmıştır. Ölçeğin normallik testine bakıldığında, normallik analizi elde edilen test sonuçları Tablo 5.4’te verilmiştir.

**Tablo 5.4.** Kentsel Mekân Planlaması ve Mülkiyet Hakkı Normallik Test Sonuçları

Kolmogorov-Smirnov	Shapiro-Wilk
Olasılık Değeri (p)	Olasılık Değeri (p)
0,000	0,000

Yapılan normallik sınamasına göre hem Kolmogorov-Smirnov hem de Shapiro-Wilk Normallik Testi sonuçları kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı değişkeninin normal dağılmadığını göstermektedir ( $p=0.000<0.05$ ).

Normallik testi sonucu doğrultusunda kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı değişkeni normal dağılım göstermediği için kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı değişkeni kullanılarak yapılan istatistiksel sınamalarda parametrik olmayan istatistiksel teknikler kullanılmıştır.

Kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerine etkilerinin araştırıldığı bu çalışmada parametrik olmayan istatistiksel bir teknik olan Mann Whitney U testi (nonparametrik t-testi) kullanılmıştır.

Cinsiyet ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisine ilişkin karşılaştırılmasında parametrik olmayan istatistiksel bir teknik olan Mann Whitney U testi (nonparametrik t-testi) kullanılmıştır. Mann Whitney U test sonuçları Tablo 5.5’te verilmiştir.

**Tablo 5.5.** Cinsiyetlerine Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Mann Whitney U Testi Sonuçları (n=300)

Cinsiyet	N	Kentsel Planlama Görüşü Ortalaması	Olasılık Değeri
Kadın	75	159,72	p=0.288
Erkek	225	147,43	

Bu test için oluşturulan hipotezler şu şekildedir.

H<sub>0</sub>: Cinsiyet ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık yoktur.

H<sub>1</sub>: Cinsiyet ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık vardır.

Mann Whitney U testi sonucuna göre cinsiyetle kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisi arasında bir farklılık bulunmamaktadır. ( $p=0.288>0.05$ ).

Doğum yeri ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisine ilişkin karşılaştırılmasında parametrik olmayan istatistiksel bir teknik olan Mann Whitney U testi (nonparametrik t-testi) kullanılmıştır.

Mann Whitney U test sonuçları Tablo 5.6'da verilmiştir.

**Tablo 5.6.** Doğum Yerine Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Mann Whitney U Testi (n=300)

	Kentsel Planlama Görüşü Ortalaması	Olasılık Değeri
Malatya	152,76	p=0.290
Malatya dışı	139,87	

Bu test için oluşturulan hipotezler şu şekildedir.

H<sub>0</sub>: Katılımcıların doğum yerlerine göre kentsel mekan planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisine ilişkin düşüncelerinde anlamlı bir farklılık yoktur.

H<sub>1</sub>: Katılımcıların doğum yerlerine göre kentsel mekan planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisine ilişkin düşüncelerinde anlamlı bir farklılık vardır.

Mann Whitney U testi sonucuna göre doğum yeri ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisi arasında bir farklılık bulunmamaktadır. ( $p=0.290>0.05$ ).

Medeni durum ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisine ilişkin karşılaştırılmasında parametrik olmayan istatistiksel bir teknik olan Kruskal-Wallis testi kullanılmıştır. Kruskal-Wallis test sonuçları Tablo 5.7'de verilmiştir.

**Tablo 5.7.** Medeni Duruma Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları (n=300)

	Kentsel Planlama Görüşü Ortalaması	Olasılık Değeri
Evli	146,59	p=0.394
Bekâr	149,33	
Dul	186,22	

Bu test için oluşturulan hipotezler şu şekildedir.

$H_0$ : Medeni durum ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık yoktur.

$H_1$ : Medeni durum ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık vardır.

Kruskal-Wallis test sonucuna göre medeni durum ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisi arasında bir farklılık bulunmamaktadır. ( $p=0.394>0.05$ ).

Yaş ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisine ilişkin karşılaştırılmasında parametrik olmayan istatistiksel bir teknik olan Kruskal-Wallis testi kullanılmıştır. Kruskal-Wallis test sonuçları Tablo 5.8’de verilmiştir.

**Tablo 5.8.** Yaşlarına Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları (n=300)

	Kentsel Planlama Görüşü Ortalaması	Olasılık Değeri
25’ten küçük	162,17	p=0.119
25-40 arası	156,35	
40-60 arası	131,36	
60’tan büyük	165,60	

Yaş ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisine ilişkin karşılaştırılmasında parametrik olmayan istatistiksel bir teknik olan Kruskal-Wallis testi kullanılmıştır. Bu test için oluşturulan hipotezler şu şekildedir.

$H_0$ : Yaş ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık yoktur.

$H_1$ : Yaş ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık vardır.

Kruskal-Wallis test sonucuna göre yaş ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisi arasında bir farklılık bulunmamaktadır. ( $p=0.119>0.05$ ).



Eğitim durumu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisine ilişkin karşılaştırılmasında parametrik olmayan istatistiksel bir teknik olan Kruskal-Wallis testi kullanılmıştır. Kruskal-Wallis test sonuçları Tablo 5.9.'da verilmiştir.

**Tablo 5.9.** Eğitim Durumuna Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları (n=300)

	Kentsel Planlama Görüşü Ortalaması	Olasılık Değeri
Okuryazar değil	172,25	p=0.495
İlkokul	143,05	
Lise	164,65	
Üniversite	149,55	
Lisansüstü	133,00	

Bu test için oluşturulan hipotezler şu şekildedir.

$H_0$ : Eğitim durumu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık yoktur.

$H_1$ : Eğitim durumu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık vardır.

Kruskal-Wallis test sonucuna göre eğitim durumu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisi arasında bir farklılık bulunmamaktadır. ( $p=0.495>0.05$ ).

Gelir ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisine ilişkin karşılaştırılmasında parametrik olmayan istatistiksel bir teknik olan Kruskal-Wallis testi kullanılmıştır. Kruskal-Wallis test sonuçları Tablo 5.10'da verilmiştir.

**Tablo 5.10.** Gelir Durumuna Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları (n=300)

	Kentsel Planlama Görüşü Ortalaması	Olasılık Değeri
1500 TL ve altı	120,34	p=0.011
1500-2500 TL arası	154,52	
2500-4000 TL arası	169,57	
4000-7000 TL arası	131,49	
7000 TL ve üstü	141,06	

Bu test için oluşturulan hipotezler şu şekildedir.

$H_0$ : Gelir ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık yoktur.

$H_1$ : Gelir ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık vardır.

Kruskal-Wallis test sonucuna göre gelir ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisi arasında bir farklılık vardır. ( $p=0.011<0.05$ ). Geliri 2500-4000 TL arasında olanların kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde daha yüksek olduğu görülmektedir. Orta gelir grubundakilerin memnuniyet düzeyi yüksektir.

Meslek grubu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisine ilişkin karşılaştırılmasında parametrik olmayan istatistiksel bir teknik olan Kruskal-Wallis testi kullanılmıştır. Kruskal-Wallis test sonuçları Tablo 5.11’de verilmiştir.

**Tablo 5.11.** Meslek Grubuna Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları

	Kentsel Planlama Görüşü Ortalaması	Olasılık Değeri
Esnaf	159,44	p=0.972
Memur	143,43	
İşçi	145,96	
Çiftçi	146,36	
Diğer	144,70	

Bu test için oluşturulan hipotezler şu şekildedir.

$H_0$ : Meslek grubu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık yoktur.

$H_1$ : Meslek grubu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık vardır.

Kruskal-Wallis test sonucuna göre meslek grubu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisi arasında bir farklılık bulunmamaktadır. ( $p=0.972>0.05$ ).

Kiracılık durumu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisine ilişkin karşılaştırılmasında parametrik olmayan istatistiksel bir teknik olan

Kruskal-Wallis testi kullanılmıştır. Kruskal-Wallis test sonuçları Tablo 5.12’de verilmiştir.

**Tablo 5.12.** Kiracılık Durumuna Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları (n=300)

	Kentsel Planlama Görüşü Ortalaması	Olasılık Değeri
Kiracı	145,53	p=0.109
Kiracı değil	140,80	
Kiracı fakat taşınmazı var	58,00	

Bu test için oluşturulan hipotezler şu şekildedir.

H<sub>0</sub>: Kiracılık durumu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık yoktur.

H<sub>1</sub>: Kiracılık durumu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık vardır.

Kruskal-Wallis test sonucuna göre kiracılık durumu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisi arasında bir farklılık bulunmamaktadır. (p=0.109>0.05).

Oturulan mahalle ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisine ilişkin karşılaştırılmasında parametrik olmayan istatistiksel bir teknik olan Kruskal-Wallis testi kullanılmıştır. Kruskal-Wallis test sonuçları Tablo 5.13’de verilmiştir.

**Tablo 5.13.** İkamet edilen Mahalleye Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları (n=300)

	Kentsel Planlama Görüşü Ortalaması	Olasılık Değeri
Karakavak	165,43	p=0.902
Çilesiz	146,88	
Topsöğüt	162,17	
Tecde	145,00	
Taştepe	124,69	
Şahnahan	145,50	
Diğer	151,81	

Bu test için oluşturulan hipotezler şu şekildedir.

H<sub>0</sub>: Oturulan mahalle ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık yoktur.

H<sub>1</sub>: Oturulan mahalle ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık vardır.

Kruskal-Wallis test sonucuna göre oturulan mahalle ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisi arasında bir farklılık bulunmamaktadır. (p=0.902>0.05).

İmar planı olan bir yerde taşınmaz sahibi olma durumu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisine ilişkin karşılaştırılmasında parametrik olmayan istatistiksel bir teknik olan Kruskal-Wallis testi kullanılmıştır. Kruskal-Wallis test sonuçları Tablo 5.14’da verilmiştir.

**Tablo 5.14.** İmar Planı Olan Yerde Taşınmaz Sahipliği Durumuna Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları (n=300)

	Kentsel Planlama Görüşü Ortalaması	Olasılık Değeri
Değilim	150,57	p=0.542
200 m <sup>2</sup> ,ye kadar	140,24	
200-1000 m <sup>2</sup> arası	138,69	
1000-5000 m <sup>2</sup> arası	134,38	
5000 m <sup>2</sup> ve üzeri	197,10	

Bu test için oluşturulan hipotezler şu şekildedir.

H<sub>0</sub>: İmar planı olan bir yerde taşınmaz sahibi olma durumu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık yoktur.

H<sub>1</sub>: İmar planı olan bir yerde taşınmaz sahibi olma durumu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık vardır.

Kruskal-Wallis test sonucuna göre imar planı olan bir yerde taşınmaz sahibi olma durumu ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisi arasında bir farklılık bulunmamaktadır. (p=0.542>0.05).

Oturulan mesken çeşidi ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisine ilişkin karşılaştırılmasında parametrik olmayan istatistiksel bir

teknik olan Kruskal-Wallis testi kullanılmıştır. Kruskal-Wallis test sonuçları Tablo 5.15’de verilmiştir.

**Tablo 5.15.** Mesken Çeşidine Göre Katılımcıların Kentsel Planlama Görüşlerine İlişkin Kruskal-Wallis Testi Sonuçları (n=300)

	Kentsel Planlama Görüşü Ortalaması	Olasılık Değeri
Müstakil	150,08	p=0.062
Gecekondu	57,00	
Villa	204,42	
Apartman dairesi	140,24	
TOKİ konutları	120,07	
Site	171,57	
Diğer	187,90	

Bu test için oluşturulan hipotezler şu şekildedir.

$H_0$ : Oturulan mesken çeşidi ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık yoktur.

$H_1$ : Oturulan mesken çeşidi ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde farklılık vardır.

Kruskal-Wallis test sonucuna göre oturulan mesken çeşidi ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki etkisi arasında bir farklılık vardır. ( $p=0.062<0.10$ ). Buna göre oturulan mesken çeşidi ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde Villa’da oturanların daha yüksek olduğu görülmektedir. Villa da oturanların kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde memnuniyet düzeyi yüksektir.

#### **5.4.1.3. Her Sorunun Kendi İçinde Değerlendirmesi**

Bu bölümde ankette sorulan sorulara verilen cevaplar kendi içinde değerlendirilmiştir. Ankette sorulan sorulara verilen cevapların sayısal ve oransal olarak değerlendirilmesi yapılmıştır.

**Tablo 5.16. Anket Sorularının Değerlendirilmesi**

Soru No		Kesinlikle katılmıyorum		Katılmıyorum		Fikrim Yok		Katılıyorum		Kesinlikle katılıyorum	
		Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
1	İmar (kentsel mekân) planlarının kent yaşamı için gerekli olduğunu düşünüyorum.	18	%6	17	%5,7	13	%4,3	73	%24,3	179	%59,7
2	İmar (kentsel mekân) planlarının, taşınmazın değeri üzerinde etkili olduğunu düşünüyorum.	13	%4,3	10	%3,3	20	%6,7	106	%35,3	150	%50
3	İmar (kentsel mekân) planlama sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünüyorum.	46	%15,3	81	%27	76	%25,3	58	%19,3	39	%13
4	İmar (kentsel mekân) planları yapılırken eşitlik ve tarafsızlık ilkelerine uyulduğunu düşünüyorum.	72	%24	93	%31	64	%21,3	40	%13,3	31	%10,3
5	İmar (kentsel mekân) planlarının yapım sürecine yerel halkın katılımının sağlandığını düşünüyorum.	83	%27,7	106	%35,3	58	%19,3	29	%9,7	23	%7,7
6	İmar (kentsel mekân) planı yapılmadan önce bazı kişilerin, plan yapılacak yerde taşınmaz olarak rant sağlandığını düşünüyorum.	21	%7	18	%6	56	%18,7	110	%36,7	94	%31,3
7	İmar(kentsel mekân) planına yapılan itirazlara zamanında ve yeterli cevap verildiğini düşünüyorum.	60	%20	80	%26,7	84	%28	52	%17,3	23	%7,7
8	İmar(kentsel mekân) planları ile ilgili gerektiğinde yöneticilere kolay ulaşılabildiğini düşünüyorum.	61	%20,3	83	%27,7	68	%22,7	63	%21	22	%7,3
9	İmar(kentsel mekân) planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun bir şekilde hazırlandığını düşünüyorum.	62	%20,7	106	%35,3	49	%16,3	56	%18,7	19	%6,3
10	İmar(kentsel mekân) planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşünüyorum.	44	%14,7	68	%22,7	56	%18,7	85	%28,3	42	%14
11	İmara giren arazilerden kesilen düzenleme ortaklık payının (kesintinin) fazla olduğunu düşünüyorum.	29	%9,7	44	%14,7	105	%35	68	%22,7	48	%16
12	Geçmiş dönemlerde yapılan kent planlarının daha adil olduğunu düşünüyorum.	53	%17,7	61	%20,3	118	%39,3	41	%13,7	23	%7,7
13	İmar planlarında, tarımsal arazilerin imara açılmasını doğru buluyorum.	160	%53,3	49	%16,3	25	%8,3	28	%9,3	29	%9,7

Soru No		Kesinlikle katılmıyorum		Katılmıyorum		Fikrim Yok		Katılıyorum		Kesinlikle katılıyorum	
		Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
14	Tüm taşınmaz mülkiyetlerinin devlette olması ve devletin bu taşınmazları vatandaşlara eşit olarak dağıtması gerektiğini düşünüyorum.	66	%22	67	%22,3	47	%15,7	64	%21,3	51	%17
15	İmar(kentsel mekân) planlarının mahalle kültürünü yok ettiğini düşünüyorum.	38	%12,7	48	%16	35	%11,7	82	%27,3	95	%31,7
16	İmar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun buluyorum.	23	%7,7	30	%10	49	%16,3	73	%24,3	116	%38,6
17	İmar planlarından kaynaklanan ortaklıkların mülkiyet hakkına olumsuz etkileri olduğunu düşünüyorum.	16	%5,3	37	%12,3	87	%29	97	%32,3	56	%18,7
18	İmar planlarından kaynaklanan ortaklıkların sosyal dokuya olumsuz etkileri olduğunu düşünüyorum.	22	%7,3	37	%12,3	75	%25	108	%36	54	%18
19	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun buluyorum.	29	%9,7	39	%13	56	%18,7	81	%27	93	%31
20	Malatya’da, imar(kentsel mekân) planları konusunda mahalleler arasında adil uygulama yapıldığını düşünüyorum.	83	%27,7	100	%33,3	65	%21,7	30	%10	20	%6,7
21	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları önemli bir rant aracı olarak kullanıldığını düşünüyorum.	27	%9	39	%13	64	%21,3	78	%26	90	%30
22	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun olarak yapıldığını düşünüyorum.	76	%25,3	100	%33,3	52	%17,3	53	%17,7	19	%6,3

Soru No		Kesinlikle katılmıyorum		Katılmıyorum		Fikrim Yok		Katılıyorum		Kesinlikle katılıyorum	
		Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran	Sayı	Oran
23	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünüyorum.	57	%19	86	%28,7	77	%25,7	51	%17	25	%8,3
24	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları kapsamında yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarını olumlu buluyorum.	40	%13,3	64	%21,3	46	%15,3	98	%32,7	49	%16,3
25	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları kapsamında yapılan altyapı ve üstyapının yeterli olduğunu düşünüyorum.	79	%26,3	108	%36	38	%12,7	54	%18	21	%7
26	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarının kamusal hizmetlere ulaşmada etkili ve verimli olarak kullanıldığını düşünüyorum.	56	%18,7	96	%32	50	%16,7	76	%25,3	21	%7
27	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarında, şuyulandırma (ortaklandırma) uygulamalarının mülkiyet hakkına olumsuz etki yaptığını düşünüyorum.	19	%6,3	45	%15	82	%27,3	84	%28	68	%22,7
28	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları yapılırken planın yapımına halkın katılımının sağlandığını düşünüyorum.	99	%33	107	%35,7	50	%16,7	28	%9,3	10	%3,3
29	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarında tarımsal arazilerin korunmasına özen gösterildiğini düşünüyorum.	123	%41	78	%26	36	%12	41	%13,7	22	%7,3
30	Malatya’da, belediyelerde imar işlerinde çalışanlar yeterli bilgiye sahip olduğunu düşünüyorum.	68	%22,7	75	%25	67	%22,3	54	%18	32	%10,7



Ankete katılanların büyük çoğunluğunun, kentsel mekân planlarının kent yaşamı için gerekli olduğunu, taşınmazların değeri ve mülkiyet hakkına etkilerinin olduğunu, eşitlik ve tarafsızlık ilkelerine uygun bir şekilde yapılmadığını, yapım sürecine yerel halkın katılımının sağlanmadığını, planlara yapılan itirazlara zamanında ve yeterli cevap verilmediğini, gerektiğinde yöneticilere kolay ulaşamadığını, yerel halkın ihtiyaçlarına uygun bir şekilde hazırlanmadığını, geçmiş dönemlerde yapılan kent planlarının adil olmadığını, mahalle kültürünü yok ettiğini, yatay mimariyi daha uygun bulduğunu düşündüğü görülmüştür.

Ankete katılanlar, Malatya kentine özel sorulara da yukarıda belirtilen genel sorulara benzer cevaplar vermişlerdir. Malatya’da ankete katılanların çoğu; imar işlemlerinde mahalleler arasında adil uygulama yapılmadığını, kentsel mekân planlarının önemli bir rant aracı olarak kullanıldığını, kentsel mekân planlarının yerel halkın ihtiyaçlarına uygun olarak yapılmadığını, kentsel mekân planları sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olmadığını, kentsel mekân planları kapsamında yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarını olumlu bulduklarını, kentsel mekân planları kapsamında yapılan altyapı ve üstyapının yeterli olmadığını, kentsel mekân planlarının kamusal hizmetlere ulaşımında etkili ve verimli olarak kullanılmadığını, şuyulandırma (ortaklandırma) uygulamalarının mülkiyet hakkına olumsuz etkilediğini, kentsel mekan planı yapımına halkın katılımının sağlanmadığını, tarımsal arazilerin korunmasına özen gösterilmediğini, belediyelerde imar işlerinde çalışanların yeterli bilgiye sahip olmadığını düşünmektedir.

Anket sonuçlarından kentsel mekân planlarının gerekli olduğu, karmaşıklaşan kent yaşamının mekân planları ile düzene sokulması gerektiği sonucu çıkmaktadır. Ancak bu mekân planlarının kentin ihtiyaçlarına uygun bir şekilde hazırlanması gerekmektedir. Planlar hazırlanırken kentsel altyapı ve üstyapının doğru bir şekilde düzenlenmesi, planların insanların yaşamlarının kolaylaştıracak şekilde hazırlanması gerekmektedir. Kent topraklarının seçiminde tarım topraklarının korunmasına özen gösterilmesi gerekmektedir. Planlar hazırlanırken daha fazla katılımcı bir yaklaşımın benimsenmesi ve planın halk görüşlerinin alındıktan sonra hazırlanması gerekmektedir. Plan yapıldıktan sonra yapılan itirazların titizlikle incelenerek haksızlıkların önüne geçilmesi gerekmektedir. Planlar hakkında vatandaşların yöneticilere kolaylıkla ulaşabilecek mekanizmaların oluşturulmasına dikkat edilmelidir. Kentsel mekân

planlarında çok katlı dikey mimari yerine, daha az katlı yatay mimarinin tercih edilmesi gerekmektedir. Kentsel mekân planları hazırlanırken mahalle kültürünün yeniden canlanmasına gayret gösterilmesi gerekmektedir.

Anket sonuçlarında kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkına etkileri konusunda olumsuz bir kanının olduğu görülmektedir. Özellikle kentsel mekân planları sonucunda kent topraklarının bazılarının aşırı değerlendirildiği ve bazılarının ise değersiz kaldığı bu şekilde adaletsizlik olduğu sonucu ortaya çıkmaktadır. Ayrıca, plan yapımından önce kentsel mekan planlaması yapılacak yerlerden taşınmaz satın alınarak rant sağlandığına ilişkin genel bir kanı olduğu görülmektedir. Plan sonucunda ortaya çıkan ortaklıkların da mülkiyet hakkına olumsuz bir sonucunun olduğu değerlendirilmektedir. Planlanarak değer kazanan taşınmazlardan daha fazla vergi alınması düşüncesi ön plana çıkmıştır. Aksi bir duruş olarak planlanan taşınmazlardan kamu tesisleri için alınan düzenleme ortaklık paylarının çok olduğu belirtilmiştir. Buradan ankete katılanların kentsel mekân planı ile değer kazanan taşınmazlardan alınan düzenleme ortaklık payının azaltılması, vergilerin artırılmasını istediği sonucu çıkmaktadır.

Ankette genel olarak kentsel mekân planlarının mülkiyet hakkına etkileri adaletsiz olarak değerlendirilirken kentsel dönüşüm çalışmalarına olumlu yaklaşıldığı görülmektedir. Bu da devlet eliyle yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarının vatandaşlar tarafından daha doğru bulunduğunu göstermektedir. Ankette yer alan tüm taşınmazların devletin mülkiyetinde olması ve vatandaşlara eşit olarak dağıtılması gerektiği düşüncesinin desteklenmediği görülmektedir. Bu sonuç vatandaşlarca özel mülkiyetin benimsendiği, kamusal mülkiyetin tercih edilmediğinin ve adaletsizliğin özel mülkiyet ilişkisi çerçevesinde çözülmesi gerektiğinin benimsendiğini göstermektedir.

Ankete katılanlardan, Malatya kenti hakkında verdiği cevaplardan, kentsel mekân planlarından mahalleler arasında adil uygulama yapılmadığını düşündüğü görülmektedir. Plansız alanların planlanması sonucunda taşınmazların değeri ciddi oranda artmaktadır. Malatya kentinde özellikle çevre yolunun güneyi ile kuzey arasında ciddi bir planlama farkı vardır. Çevre yolunun güneyi planlamanın nimetlerinden daha fazla yararlandığı ve kentin yüksek gelir grubu kesimlerinin bu bölgelere yerleştiği

görülmektedir. Bu şekilde Malatya kentinde kentsel mekân planlaması ile mekânsal ayrışma gerçekleştiği görülmektedir.

Anket sonuçlarına göre, Malatya kentinde; kentsel mekân planlarının adil olmadığı, rant aracı olarak kullanıldığı, ortaklandırmaların mülkiyet hakkını olumsuz etkilediği sonucu çıkmıştır. Bu sonuca göre, Malatya’da mekân planları daha adil sonuçlar doğuracak şekilde hazırlanması gerekmektedir.

Anket sonuçlarına göre, Malatya kentinde; kentsel mekân planlarının yerel halkın ihtiyaçlarına uygun olarak yapılmadığı, plan yapımına halk katılımının sağlanmadığı, altyapı ve üstyapının yeterli olmadığı, kentsel mekân planlarının kamusal hizmetlere ulaşımında etkili ve verimli olarak kullanılmadığı, sonucuna göre mekân planlamasının halk katılımının sağlanarak, daha profesyonel ekiplerle, ihtiyaca uygun bir şekilde hazırlanması gerekmektedir.

Anket sonuçlarına göre, Malatya kentinde; tarımsal arazilerin korunmasına özen gösterilmediği ortaya çıkmıştır. Malatya özellikle kayısı tarımı ile ön plana çıkan bir ildir. Dünyanın kuru kayısı ihtiyacının büyük çoğunluğu Malatya’dan karşılanmaktadır. Bu anlamda kentsel mekân planlarının verimli tarım arazilerini yok etmesine izin verilmemeli ve daha çok tarım yapılamayan taşınmazların kentsel arsa olarak planlanmasına özen gösterilmelidir.

Anket sonuçlarına göre, Malatya kentinde; yatay mimarinin ve kentsel dönüşüm çalışmalarının desteklendiği görülmektedir. Malatya’da yeni yapılacak kentsel mekân ve kentsel dönüşüm çalışmalarının yatay mimari olarak planlanması tercih edilmesi doğru olacaktır.

#### **5.4.2. Çapraz Sorgular**

Bu bölümde anketin başında sorulan demografik veriler ile diğer soruların çapraz sorgularına yer verilmiştir. Burada özellikle sapma miktarının yüzde ondan yüksek olmasına özen gösterilmiştir.

##### **5.4.2.1. Cinsiyet Göre Anket Sorularının Çapraz Sorgulaması**

Ankete 75 kadın ve 225 erkek katılmıştır. Anket sorularının cinsiyete göre farklılık arz ettiği konular tespit edilerek aşağıda verilmiştir. Ankete sonuçlarına göre

genellikle erkeklerin imar yönünden memnuniyetsizliğinin ön plana çıktığı görülmektedir.

**Tablo 5.17.** Katılımcıların Cinsiyetleri ile İmar (Kentsel Mekân) Planlarının Kent Yaşamı İçin Gerekli Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 1. İmar (kentsel mekân) planlarının kent yaşamı için gerekli olduğunu düşünüyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Kadınlar	Sayı	7	6	4	23	35	75
	Oran	9,3%	8,0%	5,3%	30,7%	46,7%	100,0%
Erkekler	Sayı	11	11	9	50	144	225
	Oran	4,9%	4,9%	4,0%	22,2%	64,0%	100,0%

Ankete katılanlardan erkekler, oran olarak kadınlardan daha fazla, imarın gerekliliğine inanmaktadır. Türkiye’de kadınlara oranla erkekler daha fazla iş yaşamının içinde olduğundan ve kent ile ilgili sorunları daha fazla yaşadığından imarın gerekliliğinin erkekler arasında daha fazla olduğu sonucu çıkmıştır.

**Tablo 5.18.** Katılımcıların Cinsiyetleri ile Rant Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 6. İmar (kentsel mekân) planı yapılmadan önce bazı kişilerin, plan yapılacak yerde taşınmaz alarak rant sağlandığını düşünüyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Kadınlar	Sayı	7	8	17	29	14	75
	Oran	9,3%	10,7%	22,7%	38,7%	18,7%	100,0%
Erkekler	Sayı	14	10	39	81	80	225
	Oran	6,2%	4,4%	17,3%	36,0%	35,6%	100,0%

Ankete katılanlardan erkek katılımcıların imar planlarından rant sağlandığına ilişkin görüşleri kadınlara göre daha fazladır.

**Tablo 5.19.** Katılımcıların Cinsiyetleri ile İmar (Kentsel Mekân) Planları Yerel Halkın İhtiyaçlarına Uygun Bir Şekilde Hazırlandığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 9. İmar (kentsel mekân) planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun bir şekilde hazırlandığını düşünüyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Kadınlar	Sayı	7	29	17	14	5	72
	Oran	9,7%	40,3%	23,6%	19,4%	6,9%	100,0%
Erkekler	Sayı	55	77	32	42	14	220
	Oran	25,0%	35,0%	14,5%	19,1%	6,4%	100,0%

Ankete katılanlardan kadın katılımcıların erkek katılımcılara göre daha fazla oranda imar planlarının yerel halkın ihtiyaçlarına uygun bir şekilde hazırlandığını düşündüğü görülmektedir.

**Tablo 5.20.** Katılımcıların Cinsiyetleri ile İmar (Kentsel Mekân) Planları Sonucu Değer Kazanan Taşınmazdan Daha Fazla Vergi Alınması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 10. İmar (kentsel mekân) planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşünüyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Kadınlar	Sayı	15	20	19	16	5	75
	Oran	20,0%	26,7%	25,3%	21,3%	6,7%	100,0%
Erkekler	Sayı	29	48	37	69	37	220
	Oran	13,2%	21,8%	16,8%	31,4%	16,8%	100,0%

Ankete katılanlardan erkek katılımcıların imar (kentsel mekân) planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşündüğü görülmektedir.

**Tablo 5.21.** Katılımcıların Cinsiyetleri ile İmar Planlarında, Tarımsal Arazilerin İmara Açılması Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 13. İmar planlarında, tarımsal arazilerin imara açılmasını doğru buluyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Kadınlar	Sayı	34	11	7	10	10	72
	Oran	47,2%	15,3%	9,7%	13,9%	13,9%	100,0%
Erkekler	Sayı	126	38	18	18	19	219
	Oran	57,5%	17,4%	8,2%	8,2%	8,7%	100,0%

Ankete katılanlardan erkek katılımcıların kadın katılımcılara göre tarımsal arazilerin imara açılmasını doğru bulmadığını düşündüğü görülmektedir.

**Tablo 5.22.** Katılımcıların Cinsiyetleri İle İmar Planlarında, İmar (Kentsel Mekân) Planlarında Yatay Mimari Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 16. İmar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun buluyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Kadınlar	Sayı	10	8	17	11	25	71
	Oran	13,9%	11,1%	23,6%	15,3%	34,7%	100,0%
Erkekler	Sayı	13	22	32	62	87	219
	Oran	5,9%	10,0%	14,6%	28,3%	39,7%	100,0%

Ankete katılanlardan erkek katılımcıların kadın katılımcılara göre daha fazla yatay mimariyi desteklediği görülmektedir.

**Tablo 5.23.** Katılımcıların Cinsiyetleri İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Önemli Bir Rant Aracı Olarak Kullanıldığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 21. Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları önemli bir rant aracı olarak kullanıldığını düşünüyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Kadınlar	Sayı	11	11	17	20	14	73
	Oran	15,1%	15,1%	23,3%	27,4%	19,2%	100,0%
Erkekler	Sayı	16	28	47	58	76	225
	Oran	7,1%	12,4%	20,9%	25,8%	33,8%	100,0%

Ankete katılanlardan erkek katılımcıların kadın katılımcılara göre daha fazla oranda, Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarının önemli bir rant aracı olarak kullanıldığını düşündüğü görülmektedir.

**Tablo 5.24.** Katılımcıların Cinsiyetleri İle Malatya’da, Belediyelerde İmar İşlerinde Çalışanlar Yeterli Bilgiye Sahip Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 30. Malatya’da, belediyelerde imar işlerinde çalışanlar yeterli bilgiye sahip olduğunu düşünüyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Kadınlar	Sayı	17	22	17	11	7	74
	Oran	23,0%	29,7%	23,0%	14,9%	9,5%	100,0%
Erkekler	Sayı	51	53	50	43	25	223
	Oran	22,9%	23,8%	22,4%	19,3%	11,2%	100,0%

Ankete katılanlardan erkek katılımcıların kadın katılımcılara göre Malatya’da, belediyelerde imar işlerinde çalışanların yeterli bilgiye sahip olduğunu daha fazla düşündüğü görülmektedir.

#### 5.4.2.2. Doğum Yerine Göre Anket Sorularının Çapraz Sorgulaması

Ankette 235 adet Malatya doğumlu, 65 adet Malatya dışı doğumlu kişi ankete katılmıştır. Doğum yeri Malatya olanlar %79 iken Malatya dışında olanlar %21’dir.

**Tablo 5.25.** Katılımcıların Doğum Yerleri İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Yerel Halkın İhtiyaçlarına Uygun Bir Şekilde Hazırlandığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 9. Malatya İmar (kentsel mekân) planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun bir şekilde hazırlandığını düşünüyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Malatya doğumlu	Sayı	44	85	37	53	13	232
	Oran	19,0%	36,6%	15,9%	22,8%	5,6%	100,0%
Malatya dışı	Sayı	18	21	11	3	6	59
	Oran	30,5%	35,6%	18,6%	5,1%	10,2%	100,0%

Ankete katılanlardan Malatya doğumlu olanların imar (kentsel mekân) planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun bir şekilde hazırlandığını düşündüğü, Malatya dışı doğumlu olanların imar planlarının yerel halkın ihtiyaçlarına uygun olduğunu daha az düşündüğü görülmektedir.

**Tablo 5.26.** Katılımcıların Doğum Yerleri İle İmar Planlarında, Tarımsal Arazilerin İmara Açılmasını Doğru Bulması Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 13. İmar planlarında, tarımsal arazilerin imara açılmasını doğru buluyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Malatya doğumlu	Sayı	115	44	19	25	26	229
	Oran	50,2%	19,2%	8,3%	10,9%	11,4%	100,0%
Malatya dışı	Sayı	45	5	6	3	2	61
	Oran	73,8%	8,2%	9,8%	4,9%	3,3%	100,0%

Ankete katılanların Malatya doğumlu olanlar, Malatya dışında doğumlu olanlara göre imar planlarında, tarımsal arazilerin imara açılmasını doğru bulduğu görülmektedir.

**Tablo 5.27.** Katılımcıların Doğum Yerleri İle İmar (Kentsel Mekân) Planlarının Mahalle Kültürünü Yok Ettiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 15. İmar (kentsel mekân) planlarının mahalle kültürünü yok ettiğini düşünüyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Malatya doğumlu	Sayı	34	38	19	65	71	234
	Oran	14,5%	16,2%	8,3%	27,8%	30,3%	100,0%
Malatya dışı	Sayı	4	9	6	17	24	63
	Oran	6,3%	14,3%	9,8%	27,0%	38,1%	100,0%

Ankete katılanlardan Malatya doğumlu olanlar, Malatya dışında doğumlu olanlara göre imar (kentsel mekân) planlarının mahalle kültürünü yok ettiğini daha fazla oranda düşündüğü görülmektedir.

**Tablo 5.28.** Katılımcıların Doğum Yerleri İle İmar (Kentsel Mekân) Planlarında Yatay Mimariyi Daha Uygun Bulması Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 16. İmar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun buluyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Malatya doğumlu	Sayı	21	25	39	56	82	223
	Oran	9,3%	11,1%	17,3%	24,8%	36,3%	100,0%
Malatya dışı	Sayı	2	5	10	17	29	63
	Oran	3,1%	7,8%	15,6%	26,6%	45,3%	100,0%

Ankete katılanların Malatya dışı doğumlu olanlar, Malatya doğumlu olanlara göre imar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun bulmaktadır.

**Tablo 5.29.** Katılımcıların Doğum Yerleri İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Sonucunda Mülkiyet Hakkındaki Değişimin Adil Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 23. Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünüyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Malatya doğumlu	Sayı	41	70	58	47	16	232
	Oran	17,7%	30,2%	25,0%	20,3%	6,9%	100,0%
Malatya dışı	Sayı	16	15	19	4	9	63
	Oran	25,4%	23,8%	30,2%	6,3%	14,3%	100,0%



Ankete katılanların Malatya doğumlu olanlar, Malatya dışında doğumlu olanlara göre Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünmektedir.

#### 5.4.2.3. Medeni Duruma Göre Anket Sorularının Çapraz Sorgusu

Bu bölümde, ankete katılanların medeni durumuna göre, sorulan sorulara verilen cevaplar çapraz sorgulama yapılmıştır. Bu çapraz sorguda, genel itibariyle bekârların fikrim yok seçeneğini daha fazla işaretlediği ve bekârların anket konusunda konularda yeterli ilgiye sahip olmadığı görülmektedir. Ayrıca kentsel mekân planlamasında, genel olarak evlilerin bekarlara göre kentsel mekân planlarına olumlu baktığı sonucu çıkmıştır.

**Tablo 5.30.** Katılımcıların Medeni Durumları İle İmar (Kentsel Mekân) Planları Sonucunda Mülkiyet Hakkındaki Değişimin Adil Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 3. İmar (kentsel mekân) planlama sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünüyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Evli	Sayı	30	53	57	47	24	211
	Oran	14,2%	25,1%	27,0%	22,3%	11,4%	100,0%
Bekâr	Sayı	15	23	18	10	10	76
	Oran	19,7%	30,3%	23,7%	13,2%	13,2%	100,0%

Ankete katılanlardan; evliler, bekârlara göre daha fazla oranda imar (kentsel mekân) planlama sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünmektedir.

**Tablo 5.31.** Katılımcıların Medeni Durumları İle İmar (Kentsel Mekân) Planına Yapılan İtirazlara Zamanında ve Yeterli Cevap Verildiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 7. İmar (kentsel mekân) planına yapılan itirazlara zamanında ve yeterli cevap verildiğini düşünüyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Evli	Sayı	39	54	61	42	14	210
	Oran	18,6%	25,7%	29,0%	20,0%	6,7%	100,0%
Bekâr	Sayı	17	22	22	9	6	76
	Oran	22,4%	28,9%	28,9%	11,8%	7,9%	100,0%

Ankete katılanlardan; evliler, bekârlara göre daha fazla oranda imar (kentsel mekân) planına yapılan itirazlara zamanında ve yeterli cevap verildiğini düşünmektedir.

**Tablo 5.32.** Katılımcıların Medeni Durumları İle İmar Planlarında, Tarımsal Arazilerin İmara Açılmasını Doğru Bulma Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 13. İmar planlarında, tarımsal arazilerin imara açılmasını doğru buluyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Evli	Sayı	114	40	14	17	19	204
	Oran	55,9%	19,6%	6,9%	8,3%	9,3%	100,0%
Bekâr	Sayı	39	8	9	9	9	74
	Oran	52,7%	10,8%	12,2%	12,2%	12,2%	100,0%

Ankete katılanlardan; bekârlar, evlilere göre, daha fazla oranda imar planlarında, tarımsal arazilerin imara açılmasını doğru bulmaktadır.

**Tablo 5.33.** Katılımcıların Medeni Durumları İle İmar(Kentsel Mekân) Planlarının Mahalle Kültürünü Yok Ettiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 15. İmar(kentsel mekân) planlarının mahalle kültürünü yok ettiğini düşünüyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Evli	Sayı	22	32	23	17	64	209
	Oran	10,5%	15,3%	11,0%	8,3%	30,6%	100,0%
Bekâr	Sayı	13	15	10	9	15	76
	Oran	17,1%	19,7%	13,2%	12,2%	19,7%	100,0%

Ankete katılanlardan; evliler, bekârlara göre daha fazla oranda imar (kentsel mekân) planlarının mahalle kültürünü yok ettiğini düşünmektedir.

**Tablo 5.34.** Katılımcıların Medeni Durumları İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Kapsamında Yapılan Kentsel Dönüşüm Çalışmalarını Olumlu Bulma Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 24. Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları kapsamında yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarını olumlu buluyorum.							
		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Evli	Sayı	20	49	28	73	39	209
	Oran	9,6%	23,4%	13,4%	34,9%	18,7%	100,0%
Bekâr	Sayı	18	13	17	23	6	75
	Oran	21,3%	17,3%	22,7%	30,7%	8,0%	100,0%

Ankete katılanlardan; evliler, bekârlara göre daha fazla oranda Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları kapsamında yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarını olumlu bulmaktadır.

#### 5.4.2.4. Yaşa Göre Anket Sorularının Çapraz Sorgusu

Ankete daha çok orta yaş grubunu temsil eden 25-40 yaş arasındakiler katılmıştır. Ancak her yaş grubundan belli oranda katılım olmuştur. Genel olarak ankette, yaş oranı arttıkça anket konusu hakkında fikri olmayanların sayısının azaldığı görülmektedir. Bu da gençlerin mekân planlamasına ilişkin konulara yaşlılara oranla az ilgi gösterdiğini göstermektedir. Diğer sorulara oranla, çapraz sorgularda yaşa göre farklılıkların en fazla olduğu görülmektedir. Bu da yaş faktörünün mekân planlaması ve mülkiyet hakkına bakış açısında önemli bir faktör olduğunu ortaya koymaktadır.

**Tablo 5.35.** Katılımcıların Yaşları İle İmar (Kentsel Mekân) Planlarının Kent Yaşamı İçin Gerekli Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 1. İmar (kentsel mekân) planlarının kent yaşamı için gerekli olduğunu düşünüyorum.							
Yaş		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
25'ten Küçük	Sayı	1	4	4	5	9	23
	Oran	4,3%	17,4%	17,4%	21,7%	39,1%	100,0%
25-40 arası	Sayı	9	10	6	44	105	174
	Oran	5,2%	5,7%	3,4%	25,3%	60,3%	100,0%
40-60 arası	Sayı	7	2	2	20	52	83
	Oran	8,4%	2,4%	2,4%	24,1%	62,7%	100,0%
60'tan büyük	Sayı	1	1	1	4	13	20
	Oran	5,0%	5,0%	5,0%	20,0%	65,0%	100,0%

Ankete katılanlardan; yaşı 25'ten büyük olanlar, daha fazla oranda imar (kentsel mekân) planlarının kent yaşamı için gerekli olduğunu düşünmektedir.

**Tablo 5.36.** Katılımcıların Yaşları İle İmar (Kentsel Mekân) Planlama Sonucunda Mülkiyet Hakkındaki Değişimin Adil Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 3. İmar (kentsel mekân) planlama sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünüyorum.							
Yaş		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
25'ten Küçük	Sayı	1	5	12	3	2	23
	Oran	4,3%	21,7%	52,2%	13,0%	8,7%	100,0%
25-40 arası	Sayı	30	46	45	35	18	174
	Oran	17,2%	26,4%	25,9%	20,1%	10,3%	100,0%
40-60 arası	Sayı	13	26	17	17	10	83
	Oran	15,7%	31,3%	20,5%	20,5%	12,0%	100,0%
60'tan büyük	Sayı	2	4	2	3	9	20
	Oran	10,0%	20,0%	10,0%	15,0%	45,0%	100,0%

Ankete katılanlardan; yaş yükseldikçe, imar (kentsel mekân) planlama sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünenlerin sayısının arttığı görülmektedir.

**Tablo 5.37.** Katılımcıların Yaşları İle İmar (Kentsel Mekân) Planları Yapılırken Eşitlik ve Tarafsızlık İlkelerine Uyulduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 4. İmar (kentsel mekân) planları yapılırken eşitlik ve tarafsızlık ilkelerine uyulduğunu düşünüyorum.							
Yaş		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
25'ten Küçük	Sayı	4	5	9	4	1	23
	Oran	17,4%	21,7%	39,1%	17,4%	4,3%	100,0%
25-40 arası	Sayı	42	52	41	24	15	174
	Oran	24,1%	29,9%	23,6%	13,8%	8,6%	100,0%
40-60 arası	Sayı	21	35	12	9	6	83
	Oran	25,3%	42,2%	14,5%	10,8%	7,2%	100,0%
60'tan büyük	Sayı	5	1	2	3	9	20
	Oran	25,0%	5,0%	10,0%	15,0%	45,0%	100,0%

Ankete katılanlardan; 60 yaştan büyük olanlar, diğer yaş gruplarına göre, imar (kentsel mekân) planları yapılırken eşitlik ve tarafsızlık ilkelerine uyulduğunu düşünmektedir.

**Tablo 5.38.** Katılımcıların Yaşları İle İmar(Kentsel Mekân) Planları Yerel Halkın İhtiyaçlarına Uygun Bir Şekilde Hazırladığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 9. İmar(kentsel mekân) planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun bir şekilde hazırlandığını düşünüyorum.							
Yaş		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
25'ten Küçük	Sayı	4	8	7	2	1	22
	Oran	18,2%	36,4%	31,8%	9,1%	4,5%	100,0%
25-40 arası	Sayı	30	62	30	38	11	171
	Oran	17,5%	36,3%	17,5%	22,2%	6,4%	100,0%
40-60 arası	Sayı	20	31	11	14	3	79
	Oran	25,3%	39,2%	13,9%	17,7%	3,8%	100,0%
60'tan büyük	Sayı	8	5	1	2	4	20
	Oran	40,0%	25,0%	5,0%	10,0%	20,0%	100,0%

Ankete katılanlardan; yaş miktarı yükseldikçe imar(kentsel mekân) planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun bir şekilde hazırlandığını düşünenlerin oranı artmaktadır.

**Tablo 5.39.** Katılımcıların Yaşları İle İmar (Kentsel Mekân) Planlarının, Taşınmazın Değeri Üzerinde Etkili Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 12. İmar (kentsel mekân) planlarının, taşınmazın değeri üzerinde etkili olduğunu düşünüyorum.							
Yaş		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
25'ten Küçük	Sayı	0	4	4	6	9	23
	Oran	0,0%	17,4%	17,4%	26,1%	39,1%	100,0%
25-40 arası	Sayı	7	3	13	70	80	173
	Oran	4,0%	1,7%	7,5%	40,5%	46,2%	100,0%
40-60 arası	Sayı	4	3	3	27	46	83
	Oran	4,8%	3,6%	3,6%	32,5%	55,4%	100,0%
60'tan büyük	Sayı	2	0	0	3	15	20
	Oran	10,0%	0,0%	0,0%	15,0%	75,0%	100,0%

Ankete katılanlardan; yaş miktarı yükseldikçe, imar (kentsel mekân) planlarının, taşınmazın değeri üzerinde etkili olduğunu düşünenlerin oranı artmaktadır.

**Tablo 5.40.** Katılımcıların Yaşları İle İmar Planlarında, Tarımsal Arazilerin İmara Açılması Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 13. İmar planlarında, tarımsal arazilerin imara açılmasını doğru buluyorum.							
Yaş		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
25'ten Küçük	Sayı	12	2	2	5	2	23
	Oran	52,2%	8,7%	8,7%	21,7%	8,7%	100,0%
25-40 arası	Sayı	88	28	19	17	18	170
	Oran	51,8%	16,5%	11,2%	10,0%	10,6%	100,0%
40-60 arası	Sayı	43	18	4	6	8	79
	Oran	54,4%	22,8%	5,1%	7,6%	10,1%	100,0%
60'tan büyük	Sayı	17	1	0	0	1	19
	Oran	89,5%	5,3%	0,0%	0,0%	5,3%	100,0%

Ankete katılanlardan; yaş miktarı azaldıkça, imar planlarında, tarımsal arazilerin imara açılmasını doğru bulanların oranının arttığı görülmektedir.

**Tablo 5.41.** Katılımcıların Yaşları İle Tüm Taşınmaz Mülkiyetlerinin Devlette Olması Ve Devletin Bu Taşınmazları Vatandaşlara Eşit Olarak Dağıtması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 14. Tüm taşınmaz mülkiyetlerinin devlette olması ve devletin bu taşınmazları vatandaşlara eşit olarak dağıtması gerektiğini düşünüyorum.							
Yaş		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
25'ten Küçük	Sayı	3	4	7	3	5	22
	Oran	13,6%	18,2%	31,8%	13,6%	22,7%	100,0%
25-40 arası	Sayı	28	35	30	50	28	171
	Oran	16,4%	20,5%	17,5%	29,2%	16,4%	100,0%
40-60 arası	Sayı	28	22	9	10	13	82
	Oran	34,1%	26,8%	11,0%	12,2%	15,9%	100,0%
60'tan büyük	Sayı	7	6	1	1	5	20
	Oran	35,0%	30,0%	5,0%	5,0%	25,0%	100,0%

Ankete katılanlardan; yaş miktarı azaldıkça, taşınmaz mülkiyetlerinin devlette olması ve devletin bu taşınmazları vatandaşlara eşit olarak dağıtması gerektiğini düşünenlerin sayısının arttığı görülmektedir. Özellikle orta yaş grubunda (25-40 arası) mülkiyetin devletin elinde olmasına yönelik düşünce diğer yaş gruplarına göre daha çoktur.

**Tablo 5.42.** Katılımcıların Yaşları İle İmar(Kentsel Mekân) Planlarının Mahalle Kültürünü Yok Ettiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 15. İmar(kentsel mekân) planlarının mahalle kültürünü yok ettiğini düşünüyorum.							
Yaş		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
25'ten Küçük	Sayı	4	3	6	4	6	23
	Oran	17,4%	13,0%	26,1%	17,4%	26,1%	100,0%
25-40 arası	Sayı	21	32	20	53	47	173
	Oran	12,1%	18,5%	11,6%	30,6%	27,2%	100,0%
40-60 arası	Sayı	7	11	8	23	33	82
	Oran	8,5%	13,4%	9,8%	28,0%	40,2%	100,0%
60'tan büyük	Sayı	6	2	1	2	9	20
	Oran	30,0%	10,0%	5,0%	10,0%	45,0%	100,0%

Ankete katılanlardan; yaş miktarı arttıkça imar (kentsel mekân) planlarının mahalle kültürünü yok ettiğini düşünenlerin sayısının arttığı görülmektedir.

**Tablo 5.43.** Katılımcıların Yaşları İle İmar (Kentsel Mekân) Planlama Sonucunda Mülkiyet Hakkındaki Değişimin Adil Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 19. Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun buluyorum.							
Yaş		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
25’ten Küçük	Sayı	3	2	10	5	3	23
	Oran	13,0%	8,7%	43,5%	21,7%	13,0%	100,0%
25-40 arası	Sayı	15	24	34	50	49	172
	Oran	8,7%	14,0%	19,8%	29,1%	28,5%	100,0%
40-60 arası	Sayı	8	12	10	22	31	83
	Oran	9,6%	14,5%	12,0%	26,5%	37,3%	100,0%
60’tan büyük	Sayı	3	1	2	4	10	20
	Oran	15,0%	5,0%	10,0%	20,0%	50,0%	100,0%

Ankete katılanlardan; yaş miktarı arttıkça Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun bulanların oranı artmaktadır.

**Tablo 5.44.** Katılımcıların Yaşları İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Önemli Bir Rant Aracı Olarak Kullanıldığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 21. Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları önemli bir rant aracı olarak kullanıldığını düşünüyorum.							
Yaş		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
25’ten Küçük	Sayı	0	7	5	8	3	23
	Oran	0,0%	30,4%	21,7%	34,8%	13,0%	100,0%
25-40 arası	Sayı	15	19	41	45	54	174
	Oran	8,6%	10,9%	23,6%	25,9%	31,0%	100,0%
40-60 arası	Sayı	5	12	16	21	27	81
	Oran	6,2%	14,8%	19,8%	25,9%	33,3%	100,0%
60’tan büyük	Sayı	7	1	2	4	6	20
	Oran	35,0%	5,0%	10,0%	20,0%	30,0%	100,0%

Ankete katılanlardan; orta yaş grubunun (25-40 arası), Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları önemli bir rant aracı olarak kullanıldığını daha fazla düşündükleri görülmektedir.

**Tablo 5.45.** Katılımcıların Yaşları İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Kapsamında Yapılan Kentsel Dönüşüm Çalışmalarını Olumlu Bulma Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 24. Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları kapsamında yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarını olumlu buluyorum.							
Yaş		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
25’ten Küçük	Sayı	7	3	6	6	1	23
	Oran	30,4%	13,0%	26,1%	26,1%	4,3%	100,0%
25-40 arası	Sayı	19	32	28	65	28	172
	Oran	11,0%	18,6%	16,3%	37,8%	16,3%	100,0%
40-60 arası	Sayı	10	29	11	20	12	82
	Oran	12,2%	35,4%	13,4%	24,4%	14,6%	100,0%
60’tan büyük	Sayı	4	0	1	7	8	20
	Oran	20,0%	0,0%	5,0%	35,0%	40,0%	100,0%

Ankete katılanlardan; yaş miktarı arttıkça, Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları kapsamında yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarını olumlu bulanların oranının arttığı görülmektedir.

**Tablo 5.46.** Katılımcıların Yaşları İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Yapılırken Planın Yapımına Halkın Katılımının Sağlandığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 28. Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları yapılırken planın yapımına halkın katılımının sağlandığını düşünüyorum.							
Yaş		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
25’ten Küçük	Sayı	4	7	8	2	1	22
	Oran	18,2%	31,8%	36,4%	9,1%	4,5%	100,0%
25-40 arası	Sayı	55	65	28	19	4	171
	Oran	32,2%	38,0%	16,4%	11,1%	2,3%	100,0%
40-60 arası	Sayı	30	32	12	7	0	81
	Oran	37,0%	39,5%	14,8%	8,6%	0,0%	100,0%
60’tan büyük	Sayı	10	3	2	0	5	20
	Oran	50,0%	15,0%	10,0%	0,0%	25,0%	100,0%

Ankete katılanlardan; yaş miktarı arttıkça Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları yapılırken planın yapımına halkın katılımının sağlandığını düşünenlerin oranı azalmaktadır.

#### 5.4.2.5. Eğitim Düzeyine Göre Anketin Çapraz Sorgulaması

Bu bölümde eğitim seviyesi ile kentsel mekân planlaması, mülkiyet hakkı arasındaki ilişki anket sorularına verilen cevaplara göre değerlendirilecektir. Ankete 22 okuryazar olmayan, 171 ilkokul mezunu, 81 lise mezunu, 20 üniversite mezunu ve 20



lisansüstü mezunu kişi katılmıştır. Genel olarak, eğitim seviyesinin düzeyi arttıkça bilincin arttığı ve beklentilerin arttığı görülmektedir.

**Tablo 5.47.** Katılımcıların Eğitim Durumu İle İmar (Kentsel Mekân) Planları Yapılırken Eşitlik Ve Tarafsızlık İlkelerine Uyulduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 4. İmar (kentsel mekân) planları yapılırken eşitlik ve tarafsızlık ilkelerine uyulduğunu düşünüyorum.							
Eğitim durumu		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Okuryazar değil	Sayı	0	0	0	0	2	2
	Oran	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
İlköğretim	Sayı	6	7	2	2	5	22
	Oran	27,3%	31,8%	9,1%	9,1%	22,7%	100,0%
Lise	Sayı	14	13	14	6	10	57
	Oran	24,6%	22,8%	24,6%	10,5%	17,5%	100,0%
Üniversite	Sayı	42	57	38	30	13	180
	Oran	23,3%	31,7%	21,1%	16,7%	7,2%	100,0%
Lisansüstü	Sayı	10	15	10	2	1	38
	Oran	26,3%	39,5%	26,3%	5,3%	2,6%	100,0%

Ankete katılanlardan, eğitim seviyesi arttıkça imar (kentsel mekân) planları yapılırken eşitlik ve tarafsızlık ilkelerine uyulduğunu düşünenlerin oranının azaldığı görülmektedir.

**Tablo 5.48.** Katılımcıların Eğitim Durumu İle İmar (Kentsel Mekân) Planlarının Yapım Sürecine Yerel Halkın Katılımının Sağlandığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 5. İmar (kentsel mekân) planlarının yapım sürecine yerel halkın katılımının sağlandığını düşünüyorum.							
Eğitim durumu		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Okuryazar değil	Sayı	0	0	0	0	2	2
	Oran	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
İlköğretim	Sayı	8	3	4	3	4	22
	Oran	36,4%	13,6%	18,2%	13,6%	18,2%	100,0%
Lise	Sayı	20	12	11	8	6	57
	Oran	35,1%	21,1%	19,3%	14,0%	10,5%	100,0%
Üniversite	Sayı	41	77	38	15	9	180
	Oran	22,8%	42,8%	21,1%	8,3%	5,0%	100,0%
Lisansüstü	Sayı	13	14	5	3	2	37
	Oran	35,1%	37,8%	13,5%	8,1%	5,4%	100,0%

Ankete katılanlardan eğitim seviyesi arttıkça imar (kentsel mekân) planlarının yapım sürecine yerel halkın katılımının sağlandığını düşünenlerin oranının azaldığı görülmektedir.

**Tablo 5.49.** Katılımcıların Eğitim Durumu İle İmar (Kentsel Mekân) Planları Yerel Halkın İhtiyaçlarına Uygun Bir Şekilde Hazırlandığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 9. İmar (kentsel mekân) planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun bir şekilde hazırlandığını düşünüyorum.							
Eğitim durumu		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Okuryazar değil	Sayı	1	0	0	0	1	2
	Oran	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	100,0%
İlköğretim	Sayı	7	5	2	4	4	22
	Oran	31,8%	22,7%	9,1%	18,2%	18,2%	100,0%
Lise	Sayı	17	15	9	11	3	55
	Oran	30,9%	27,3%	16,4%	20,0%	5,5%	100,0%
Üniversite	Sayı	29	68	34	33	10	174
	Oran	16,7%	39,1%	19,5%	19,0%	5,7%	100,0%
Lisansüstü	Sayı	8	17	4	8	1	38
	Oran	21,1%	44,7%	10,5%	21,1%	2,6%	100,0%

Ankete katılanlardan eğitim seviyesi arttıkça imar (kentsel mekân) planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun bir şekilde hazırlandığını düşünenlerin oranı azalmaktadır.

**Tablo 5.50.** Katılımcıların Eğitim Durumu İle İmar (Kentsel Mekân) Planları Sonucu Değer Kazanan Taşınmazdan Daha Fazla Vergi Alınması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 10. İmar (kentsel mekân) planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşünüyorum.							
Eğitim durumu		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Okuryazar değil	Sayı	1	0	0	0	1	2
	Oran	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	100,0%
İlköğretim	Sayı	4	4	2	5	7	22
	Oran	18,2%	18,2%	9,1%	22,7%	31,8%	100,0%
Lise	Sayı	3	11	9	15	17	55
	Oran	5,5%	20,0%	16,4%	27,3%	30,9%	100,0%
Üniversite	Sayı	10	33	34	68	29	174
	Oran	5,7%	19,0%	19,5%	39,1%	16,7%	100,0%
Lisansüstü	Sayı	1	8	4	17	8	38
	Oran	2,6%	21,1%	10,5%	44,7%	21,1%	100,0%

Ankete katılanlardan eğitim seviyesi arttıkça imar (kentsel mekân) planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşünenlerin oranı artmaktadır.

**Tablo 5.51.** Katılımcıların Eğitim Durumu ile İmar (Kentsel Mekân) Planlarında Yatay Mimariyi Daha Uygun Bulma Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 16. İmar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun buluyorum.							
Eğitim durumu		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Okuryazar değil	Sayı	0	0	0	0	2	2
	Oran	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
İlköğretim	Sayı	6	2	3	3	6	21
	Oran	28,6%	9,5%	14,3%	14,3%	28,6%	100,0%
Lise	Sayı	5	5	10	10	24	55
	Oran	9,1%	9,1%	18,2%	18,2%	43,6%	100,0%
Üniversite	Sayı	10	19	28	50	65	174
	Oran	5,7%	10,9%	16,1%	28,7%	37,4%	100,0%
Lisansüstü	Sayı	2	4	8	9	15	38
	Oran	5,3%	10,5%	21,1%	23,7%	39,5%	100,0%

Ankete katılanlardan, eğitim seviyesi arttıkça (okuryazar olmayanlar hariç) imar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun bulanların oranı artmaktadır.

**Tablo 5.52.** Katılımcıların Eğitim Durumu ile Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Kapsamında Yapılan Altyapı ve Üstyapının Yeterli Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 25. Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları kapsamında yapılan altyapı ve üstyapının yeterli olduğunu düşünüyorum.							
Eğitim durumu		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Okuryazar değil	Sayı	1	0	0	0	1	2
	Oran	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	100,0%
İlköğretim	Sayı	8	5	0	5	4	22
	Oran	36,4%	22,7%	0,0%	22,7%	18,2%	100,0%
Lise	Sayı	15	17	5	12	8	57
	Oran	26,3%	29,8%	8,8%	21,1%	14,0%	100,0%
Üniversite	Sayı	45	70	28	30	7	180
	Oran	25,0%	38,9%	15,6%	16,7%	3,9%	100,0%
Lisansüstü	Sayı	9	16	5	7	1	38
	Oran	23,7%	42,1%	13,2%	18,4%	2,6%	100,0%

Ankete katılanlardan, eğitim seviyesi arttıkça Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları kapsamında yapılan altyapı ve üstyapının yeterli olduğunu düşünenlerin oranı azalmaktadır.

**Tablo 5.53.** Katılımcıların Eğitim Durumu İle Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planlarında Tarımsal Arazilerin Korunmasına Özen Gösterildiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 29. Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarında tarımsal arazilerin korunmasına özen gösterildiğini düşünüyorum.							
Eğitim durumu		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Okuryazar değil	Sayı	0	0	0	0	2	2
	Oran	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%
İlköğretim	Sayı	10	2	1	5	4	22
	Oran	45,5%	9,1%	4,5%	22,7%	18,2%	100,0%
Lise	Sayı	22	13	7	6	9	57
	Oran	38,6%	22,8%	12,3%	10,5%	15,8%	100,0%
Üniversite	Sayı	71	53	25	26	5	180
	Oran	39,4%	29,4%	13,9%	14,4%	2,8%	100,0%
Lisansüstü	Sayı	19	10	3	4	2	38
	Oran	50,0%	26,3%	7,9%	10,5%	5,3%	100,0%

Ankete katılanlardan, eğitim seviyesi arttıkça (okuryazar olmayanlar hariç) Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarında tarımsal arazilerin korunmasına özen gösterildiğini düşünenlerin oranı azalmaktadır.

**Tablo 5.54.** Katılımcıların Eğitim Durumu İle Malatya’da, Belediyelerde İmar İşlerinde Çalışanlar Yeterli Bilgiye Sahip Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 30. Malatya’da, belediyelerde imar işlerinde çalışanlar yeterli bilgiye sahip olduğunu düşünüyorum.							
Eğitim durumu		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Okuryazar değil	Sayı	2	0	0	0	0	2
	Oran	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
İlköğretim	Sayı	7	5	0	3	6	22
	Oran	33,3%	23,8%	0,0%	14,3%	28,6%	100,0%
Lise	Sayı	15	13	10	13	5	57
	Oran	26,8%	23,2%	17,9%	23,2%	8,9%	100,0%
Üniversite	Sayı	33	49	46	32	18	180
	Oran	18,4%	27,4%	25,7%	17,9%	10,1%	100,0%
Lisansüstü	Sayı	10	8	11	6	3	38
	Oran	26,3%	21,1%	28,9%	15,8%	7,9%	100,0%

Ankete katılanlardan, eğitim seviyesi arttıkça (okuryazar olmayanlar hariç) Malatya’da, belediyelerde imar işlerinde çalışanlar yeterli bilgiye sahip olduğunu düşünenlerin oranı azalmaktadır.

#### 5.4.2.6. Gelir Grubuna Göre Anket Sorularının Çapraz Sorgusu

Ankete katılanların daha çok orta gelir grubunda olduğu görülmektedir. Anket sonuçlarından genel olarak, gelir seviyesi yükseldikçe imar isteği ve imara yönelik gerekliliğin arttığı görülmektedir.

**Tablo 5.55.** Katılımcıların Gelir Durumu İle İmar (Kentsel Mekân) Planlarının Kent Yaşamı İçin Gerekli Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 1. İmar (kentsel mekân) planlarının kent yaşamı için gerekli olduğunu düşünüyorum.							
Gelir (TL)		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
1500' den az	Sayı	1	4	2	8	13	28
	Oran	3,6%	14,3%	7,1%	28,6%	46,4%	100,0%
1500-2500 arası	Sayı	8	2	3	16	34	63
	Oran	12,7%	3,2%	4,8%	25,4%	54,0%	100,0%
2500-4000 arası	Sayı	7	8	3	22	67	107
	Oran	6,5%	7,5%	2,8%	20,6%	62,6%	100,0%
4000-7000 arası	Sayı	1	2	4	24	53	84
	Oran	1,2%	2,4%	4,8%	28,6%	63,1%	100,0%
7000' den çok	Sayı	1	0	1	3	11	16
	Oran	6,3%	0,0%	6,3%	18,8%	68,8%	100,0%

Ankete katılanlardan, gelir seviyesi arttıkça imar (kentsel mekân) planlarının kent yaşamı için gerekli olduğunu düşünenlerin oranının arttığı görülmektedir.

**Tablo 5.56.** Katılımcıların Gelir Durumu İle Tüm taşınmaz Mülkiyetlerinin Devlette Olması ve Devletin Bu Taşınmazları Vatandaşlara Eşit Olarak Dağıtması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 14. Tüm taşınmaz mülkiyetlerinin devlette olması ve devletin bu taşınmazları vatandaşlara eşit olarak dağıtması gerektiğini düşünüyorum.							
Gelir (TL)		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
1500' den az	Sayı	8	2	7	2	8	27
	Oran	29,6%	7,4%	25,9%	7,4%	29,6%	100,0%
1500-2500 arası	Sayı	14	11	9	9	19	62
	Oran	22,6%	17,7%	14,5%	14,5%	30,6%	100,0%
2500-4000 arası	Sayı	22	24	20	27	12	105
	Oran	21,0%	22,9%	19,0%	25,7%	11,4%	100,0%
4000-7000 arası	Sayı	18	24	11	21	10	84
	Oran	21,4%	28,6%	13,1%	25,0%	11,9%	100,0%
7000' den çok	Sayı	4	6	0	4	1	15
	Oran	26,7%	40,0%	0,0%	26,7%	6,7%	100,0%

Ankete katılanlardan, gelir seviyesi arttıkça tüm taşınmaz mülkiyetlerinin devlette olması ve devletin bu taşınmazları vatandaşlara eşit olarak dağıtması gerektiği fikrine katılmayanlarının oranının arttığı görülmektedir.

#### 5.4.2.7. Mesleğe Göre Anket Sorularının Çapraz Sorgusu

Bu bölümde anketin sorularının mesleğe göre çapraz sorgulaması yapılmıştır. Ankete katılanların çoğunun işçi ve memur olduğu görülmektedir.

**Tablo 5.57.** Katılımcıların Mesleği ile İmar (Kentsel Mekân) Planları Sonucu Değer Kazanan Taşınmazdan Daha Fazla Vergi Alınması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 10. İmar (kentsel mekân) planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşünüyorum.							
Meslek		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Esnaf	Sayı	6	7	2	1	0	16
	Oran	37,5%	43,8%	12,5%	6,3%	0,0%	100,0%
Memur	Sayı	7	28	13	38	22	108
	Oran	6,5%	25,9%	12,0%	35,2%	20,4%	100,0%
İşçi	Sayı	14	22	24	26	11	97
	Oran	14,4%	22,7%	24,7%	26,8%	11,3%	100,0%
Çiftçi	Sayı	3	1	1	2	0	7
	Oran	42,9%	14,3%	14,3%	28,6%	0,0%	100,0%
Serbest/diğer	Sayı	13	7	14	16	7	57
	Oran	22,8%	12,3%	24,6%	28,1%	12,3%	100,0%

Ankete katılanlardan memur, işçi ve serbest meslek sahiplerinin, diğer meslek gruplarına göre imar (kentsel mekân) planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşündükleri görülmektedir.

**Tablo 5.58.** Katılımcıların Mesleği ile Tüm Taşınmaz Mülkiyetlerinin Devlette Olması ve Devletin Bu Taşınmazları Vatandaşlara Eşit Olarak Dağıtması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 14. Tüm taşınmaz mülkiyetlerinin devlette olması ve devletin bu taşınmazları vatandaşlara eşit olarak dağıtması gerektiğini düşünüyorum.							
Meslek		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Esnaf	Sayı	5	1	1	4	5	16
	Oran	31,3%	6,3%	6,3%	25,0%	31,3%	100,0%
Memur	Sayı	19	27	20	24	16	106
	Oran	17,9%	25,5%	18,9%	22,6%	15,1%	100,0%
İşçi	Sayı	21	18	16	26	15	96
	Oran	21,9%	18,8%	16,7%	27,1%	15,6%	100,0%
Çiftçi	Sayı	2	3	1	0	1	7
	Oran	28,6%	42,9%	14,3%	0,0%	14,3%	100,0%
Serbest/diğer	Sayı	17	15	7	8	13	60
	Oran	28,3%	25,0%	11,7%	13,3%	21,7%	100,0%

Ankete katılanlardan esnaf ve işçilerin tüm taşınmaz mülkiyetlerinin devlette olması ve devletin bu taşınmazları vatandaşlara eşit olarak dağıtması gerektiğini düşünenlerin oranı ve diğer meslek gruplarına göre daha fazladır.

**Tablo 5.59.** Katılımcıların Mesleği ile Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Kapsamında Yapılan Kentsel Dönüşüm Çalışmalarını Olumlu Bulma Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 24. Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları kapsamında yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarını olumlu buluyorum.							
Meslek		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Esnaf	Sayı	1	4	2	4	5	16
	Oran	6,3%	25,0%	12,5%	25,0%	31,3%	100,0
Memur	Sayı	11	25	20	34	18	108
	Oran	10,2%	23,1%	18,5%	31,5%	16,7%	100,0%
İşçi	Sayı	15	20	15	31	14	95
	Oran	15,8%	21,1%	15,8%	32,6%	14,7%	100,0%
Çiftçi	Sayı	2	2	0	1	2	7
	Oran	28,6%	28,6%	0,0%	14,3%	28,6%	100,0%
Serbest/diğer	Sayı	9	9	7	27	9	61
	Oran	14,8%	14,8%	11,5%	44,3%	14,8%	100,0%

Ankete katılan tüm meslek grupları kentsel dönüşümü olumlu karşılarken, meslek grupları arasında sadece çiftçilerin kentsel dönüşümü olumlu bulmadığı görülmektedir. Ayrıca ankete katılan çiftçilerin tamamı imar planlarının mahalle kültürünü yok ettiğini düşünmektedir.

#### 5.4.2.8. Kiracılık, Mülkiyet Sahipliği, Oturulan Mahalleye Göre Anket Sorularının Çapraz Sorgusu

Bu bölümde mülkiyet sahibi olanlar ile kiracılar ve oturulan mahallelere göre kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkına bakış açıları değerlendirilmiştir.

**Tablo 5.60.** Katılımcıların Kira Durumu ile İmar (Kentsel Mekân) Planlarının Mahalle Kültürünü Yok Ettiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 15. İmar (kentsel mekân) planlarının mahalle kültürünü yok ettiğini düşünüyorum.							
Kiracı mısınız?		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Kiracı	Sayı	11	16	12	21	22	82
	Oran	13,4%	19,5%	14,6%	25,6%	26,8%	100,0%
Kiracı değil	Sayı	23	31	22	51	66	193
	Oran	11,9%	16,1%	11,4%	26,4%	34,2%	100,0%
Kiracıyım ancak taşınmazım var	Sayı	1	0	0	1	2	4
	Oran	25,0%	0,0%	0,0%	25,0%	50,0%	100,0%

Ankete katılanlardan ev sahibi olanlar, kiracılara oranla imar(kentsel mekân) planlarının mahalle kültürünü yok ettiğini daha fazla oranda düşündüğü görülmektedir.

**Tablo 5.61.** Katılımcıların Kira Durumu ile İmar (Kentsel Mekân) Planlarında Yatay Mimariyi Daha Uygun Bulma Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 16. İmar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun buluyorum.							
Kiracı mısınız?		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Kiracı	Sayı	9	7	19	20	23	80
	Oran	11,3%	8,8%	23,8%	25,0%	28,7%	100,0%
Kiracı değil	Sayı	14	21	24	48	79	188
	Oran	7,4%	11,2%	12,8%	25,5%	42,0%	100,0%
Kiracıyım ancak taşınmazım var	Sayı	0	0	1	1	2	4
	Oran	0,0%	0,0%	25,0%	25,0%	50,0%	100,0%

Ankete katılanlardan, ev sahibi olanlar, kiracılara oranla, imar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun bulmaktadırlar.

**Tablo 5.62.** Katılımcıların İkamet Ettiği Mahalle ile İmar(Kentsel Mekân) Planları Sonucu Değer Kazanan Taşınmazdan Daha Fazla Vergi Alınması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 10. İmar (kentsel mekân) planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşünüyorum.							
İkametgah		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Kara kavak	Sayı	0	1	1	1	4	7
	Oran	0,0%	14,3%	14,3%	14,3%	57,1%	100,0%
Çilesiz	Sayı	6	10	5	13	5	39
	Oran	15,4%	25,6%	12,8%	33,3%	12,8%	100,0%
Topsöğüt	Sayı	0	2	2	2	2	8
	Oran	0,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	100,0%
Tecde	Sayı	4	9	3	9	1	26
	Oran	15,4%	34,6%	11,5%	34,6%	3,8%	100,0%
Taştepe	Sayı	13	2	0	1	1	17
	Oran	76,5%	11,8%	0,0%	5,9%	5,9%	100,0%
Şahnahan	Sayı	0	1	0	2	0	3
	Oran	0,0%	33,3%	0,0%	66,7%	0,0%	100,0%
Diğer	Sayı	21	42	44	57	29	193
	Oran	10,9%	21,8%	22,8%	29,5%	15,0%	100,0%

Ankete katılanlardan, Tecde mahallesinde oturanların çoğunluğu, imar(kentsel mekân) planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşünmemekte, diğer mahallerde oturanlar daha fazla vergi alınması gerektiğini düşünmektedir.



**Tablo 5.63.** Katılımcıların İkamet Ettiği Mahalle ile Malatya’da, İmar(Kentsel Mekân) Planları Konusunda Mahalleler Arasında Adil Uygulama Yapıldığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 20. Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları konusunda mahalleler arasında adil uygulama yapıldığını düşünüyorum.							
İkametgah		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Kara Kavak	Sayı	2	2	1	1	1	7
	Oran	28,6%	28,6%	14,3%	14,3%	14,3%	100,0%
Çilesiz	Sayı	11	13	9	3	3	39
	Oran	28,2%	33,3%	23,1%	7,7%	7,7%	100,0%
Topsöğüt	Sayı	1	5	3	0	0	9
	Oran	11,1%	55,6%	33,3%	0,0%	0,0%	100,0%
Tecde	Sayı	5	14	2	3	1	25
	Oran	20,0%	56,0%	8,0%	12,0%	4,0%	100,0%
Taştepe	Sayı	5	14	2	3	1	25
	Oran	20,0%	56,0%	8,0%	12,0%	4,0%	100,0%
Şahnahan	Sayı	2	1	0	0	0	3
	Oran	66,7%	33,3%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Diğer	Sayı	52	64	47	22	10	195
	Oran	26,7%	32,8%	24,1%	11,3%	5,1%	100,0%

Ankete katılanlardan Topsöğüt ve Şahnahan mahallesindekilerin fikir belirtmeyenler dışındaki hepsi, Taştepe mahallesinde yaşayanların büyük çoğunluğu Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları konusunda mahalleler arasında adil uygulama yapıldığını düşünmemektedir. Bu sonuç Malatya’da kenar mahallelerin mekân planlamasında adalete daha az inandığını göstermektedir.

**Tablo 5.64.** Katılımcıların Sahip Olduğu Taşınmaz Miktarı ile İmar(Kentsel Mekân) Planları Sonucu Değer Kazanan Taşınmazdan Daha Fazla Vergi Alınması Gerektiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 10. İmar (kentsel mekân) planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşünüyorum.							
İmar planında taşınmaz miktarı		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Değilim	Sayı	18	33	31	53	20	155
	Oran	11,6%	21,3%	20,0%	34,2%	12,9%	100,0%
200 m <sup>2</sup> 'ye kadar	Sayı	17	19	11	24	15	86
	Oran	19,8%	22,1%	12,8%	27,9%	17,4%	100,0%
200-1000 m <sup>2</sup> arası	Sayı	6	9	8	6	5	34
	Oran	17,6%	26,5%	23,5%	17,6%	14,7%	100,0%
1000/5000 m <sup>2</sup> arası	Sayı	2	2	2	2	0	8
	Oran	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	0,0%	100,0%
5000 m <sup>2</sup> 'den çok	Sayı	0	2	3	0	0	5
	Oran	0,0%	40,0%	60,0%	0,0%	0,0%	100,0%

Bu alanda imar planı olan yerdeki taşınmaz oranına göre anket sorularının çapraz sorgulaması verilmiştir. Ankete katılanlardan imar planında taşınmaz mülkiyet miktarı arttıkça, imar(kentsel mekân) planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşünenlerin oranının azaldığı görülmektedir. Bu şekilde

ankete katılanlardan imar planında daha çok taşınmazı olanların daha fazla vergi alınmasına karşı çıktığı görülmektedir.

**Tablo 5.65.** Katılımcıların Sahip Olduğu Taşınmaz Miktarı ile İmar Planlarından Kaynaklanan Ortaklıkların Mülkiyet Hakkına Olumsuz Etkileri Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 17. İmar planlarından kaynaklanan ortaklıkların mülkiyet hakkına olumsuz etkileri olduğunu düşünüyorum.							
İmar planında taşınmaz miktarı		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Değilim	Sayı	8	17	55	47	26	153
	Oran	5,2%	11,1%	35,9%	30,7%	17,0%	100,0%
200 m <sup>2</sup> 'ye kadar	Sayı	4	14	21	29	18	86
	Oran	4,7%	16,3%	24,4%	33,7%	20,9%	100,0%
200-1000 m <sup>2</sup> arası	Sayı	1	3	6	13	10	33
	Oran	3,0%	9,1%	18,2%	39,4%	30,3%	100,0%
1000/5000 m <sup>2</sup> arası	Sayı	1	1	1	4	1	8
	Oran	12,5%	12,5%	12,5%	50,0%	12,5%	100,0%
5000 m <sup>2</sup> 'den çok	Sayı	0	1	1	3	0	5
	Oran	0,0%	20,0%	20,0%	60,0%	0,0%	100,0%

Ankete katılanlardan mülkiyet sahibi olduğu taşınmaz miktarı arttıkça, imar planlarından kaynaklanan ortaklıkların mülkiyet hakkına olumsuz etkileri olduğunu düşünenlerin oranının arttığı görülmektedir.

**Tablo 5.66.** Katılımcıların Sahip Olduğu Mesken Çeşidi ile İmar (Kentsel Mekân) Planlama Sonucunda Mülkiyet Hakkındaki Değişimin Adil Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 3. İmar (kentsel mekân) planlama sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünüyorum.							
Mesken Çeşidi		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Müstakil	Sayı	8	15	10	9	12	54
	Oran	14,8%	27,8%	18,5%	16,7%	22,2%	100,0%
Gece kondu	Sayı	0	1	0	0	1	2
	Oran	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%	50,0%	100,0%
Villa	Sayı	0	0	0	4	2	6
	Oran	0,0%	0,0%	0,0%	66,7%	33,3%	100,0%
Apartman	Sayı	30	52	41	32	16	171
	Oran	17,5%	30,4%	24,0%	18,7%	9,4%	100,0%
Toki	Sayı	2	2	3	0	0	7
	Oran	28,6%	28,6%	42,9%	0,0%	0,0%	100,0%
Site	Sayı	6	9	20	10	6	51
	Oran	11,8%	17,6%	39,2%	19,6%	11,8%	100,0%
Diğer	Sayı	0	1	0	2	2	5
	Oran	0,0%	20,0%	0,0%	40,0%	40,0%	100,0%

Ankete katılanlardan, TOKİ'de oturanların fikri olmayanlar dışındakilerin tamamı, apartmanda ve müstakil evde oturanların çoğunluğu, imar (kentsel mekân) planlaması sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünmüyorken; villada oturanların

tamamı, site ve diğer meskenlerde oturanların çoğunluğu imar (kentsel mekân) planlama sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşüncesine katılmaktadır.

**Tablo 5.67.** Katılımcıların Sahip Olduğu Taşınmaz Miktarı ile Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planlarında Yatay Mimariyi Daha Uygun Bulma Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 19. Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun buluyorum.							
İmar planında taşınmaz miktarı		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Değilim	Sayı	19	15	37	43	43	157
	Oran	12,1%	9,6%	23,6%	27,4%	27,4%	100,0%
200 m2’ye kadar	Sayı	7	16	11	26	26	86
	Oran	8,1%	18,6%	12,8%	30,2%	30,2%	100,0%
200-1000 m2 arası	Sayı	2	6	4	6	16	34
	Oran	5,9%	17,6%	11,8%	17,6%	47,1%	100,0%
1000/5000 m2 arası	Sayı	0	1	1	3	3	8
	Oran	0,0%	12,5%	12,5%	37,5%	37,5%	100,0%
5000 m2’den çok	Sayı	0	1	1	2	1	5
	Oran	0,0%	20,0%	20,0%	40,0%	20,0%	100,0%

Ankete katılanlardan mülkiyet sahibi olduğu taşınmaz miktarı arttıkça, Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun bulanların oranı artmaktadır.

**Tablo 5.68.** Katılımcıların Sahip Olduğu Mesken Çeşidi ile İmar (Kentsel Mekân) Planları Yapılırken Eşitlik Ve Tarafsızlık İlkelerine Uyulduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 4. İmar (kentsel mekân) planları yapılırken eşitlik ve tarafsızlık ilkelerine uyulduğunu düşünüyorum.							
Mesken Çeşidi		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Müstakil	Sayı	8	16	9	9	12	54
	Oran	14,8%	29,6%	16,7%	16,7%	22,2%	100,0%
Gece kondu	Sayı	0	1	0	0	1	2
	Oran	0,0%	50,0%	0,0%	0,0%	50,0%	100,0%
Villa	Sayı	1	0	1	2	2	6
	Oran	16,7%	0,0%	16,7%	33,3%	33,3%	100,0%
Apartman	Sayı	50	56	38	17	10	171
	Oran	29,2%	32,7%	22,2%	9,9%	5,8%	100,0%
Toki	Sayı	2	2	3	0	0	7
	Oran	28,6%	28,6%	42,9%	0,0%	0,0%	100,0%
Site	Sayı	10	16	12	9	4	51
	Oran	19,6%	31,4%	23,5%	17,6%	7,8%	100,0%
Diğer	Sayı	1	0	1	1	2	5
	Oran	20,0%	0,0%	20,0%	20,0%	40,0%	100,0%

Ankete katılanlardan, villa ve diğer taşınmazlarda yaşayanların çoğunluğu, imar (kentsel mekân) planları yapılırken eşitlik ve tarafsızlık ilkelerine uyulduğunu düşünmekte iken; müstakil evde, apartmanda, sitede yaşayanların çoğunluğu, TOKİ’de

yaşayanların fikri olmayanların tamamı imar (kentsel mekân) planları yapılırken eşitlik ve tarafsızlık ilkelerine uyulduğunu düşünmemektedir.

**Tablo 5.69.** Katılımcıların Sahip Olduğu Mesken Çeşidi ile İmar (Kentsel Mekân) Planlarının Yapım Sürecine Yerel Halkın Katılımının Sağlandığı Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 5. İmar (kentsel mekân) planlarının yapım sürecine yerel halkın katılımının sağlandığını düşünüyorum.							
Mesken Çeşidi		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Müstakil	Sayı	21	15	7	5	6	54
	Oran	38,9%	27,8%	13,0%	9,3%	11,1%	100,0%
Gece kondu	Sayı	1	0	0	0	1	2
	Oran	50,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	100,0%
Villa	Sayı	0	2	1	2	1	6
	Oran	0,0%	33,3%	16,7%	33,3%	16,7%	100,0%
Apartman	Sayı	47	64	30	19	11	171
	Oran	27,5%	37,4%	17,5%	11,1%	6,4%	100,0%
Toki	Sayı	4	2	1	0	0	7
	Oran	57,1%	28,6%	14,3%	0,0%	0,0%	100,0%
Site	Sayı	10	18	17	2	3	50
	Oran	20,0%	36,0%	34,0%	4,0%	6,0%	100,0%
Diğer	Sayı	0	2	2	0	1	5
	Oran	0,0%	40,0%	40,0%	0,0%	20,0%	100,0%

Ankete katılanlardan villada yaşayanların çoğunluğu, imar (kentsel mekân) planlarının yapım sürecine yerel halkın katılımının sağlandığını düşünmekte iken; müstakil, apartman, site ve diğer meskenlerde oturanların çoğunluğu, TOKİ’de oturanların fikri olmayanlar dışındakilerin tamamı, imar (kentsel mekân) planlarının yapım sürecine yerel halkın katılımının sağlandığını düşünmemektedir.

**Tablo 5.70.** Katılımcıların Sahip Olduğu Mesken Çeşidi ile İmar (Kentsel Mekân) Planına Yapılan İtirazlara Zamanında ve Yeterli Cevap Verildiği Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 7. İmar(kentsel mekân) planına yapılan itirazlara zamanında ve yeterli cevap verildiğini düşünüyorum.							
Mesken Çeşidi		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Müstakil	Sayı	18	10	11	12	3	54
	Oran	33,3%	18,5%	20,4%	22,2%	5,6%	100,0%
Gece kondu	Sayı	2	0	0	0	0	2
	Oran	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Villa	Sayı	2	0	1	0	3	6
	Oran	33,3%	0,0%	16,7%	0,0%	50,0%	100,0%
Apartman	Sayı	30	53	53	28	7	171
	Oran	17,5%	31,0%	31,0%	16,4%	4,1%	100,0%
Toki	Sayı	2	1	2	2	0	7
	Oran	28,6%	14,3%	28,6%	28,6%	0,0%	100,0%
Site	Sayı	6	12	15	9	8	50
	Oran	12,0%	24,0%	30,0%	18,0%	16,0%	100,0%
Diğer	Sayı	0	1	1	1	2	5
	Oran	0,0%	20,0%	20,0%	20,0%	40,0%	100,0%

Ankete katılanlardan villa ve diğer meskenlerde oturanların çoğunluğu, imar (kentsel mekân) planına yapılan itirazlara zamanında ve yeterli cevap verildiğini düşünmekte iken; müstakil, gecekodu, apartman, site ve TOKİ’de oturanların çoğunluğu, imar (kentsel mekân) planına yapılan itirazlara zamanında ve yeterli cevap verildiğini düşünmedikleri görülmektedir.

**Tablo 5.71.** Katılımcıların Sahip Olduğu Mesken Çeşidi ile Malatya’da, İmar (Kentsel Mekân) Planları Sonucunda Mülkiyet Hakkındaki Değişimin Adil Olduğu Düşüncelerine İlişkin Çapraz Sorgulama Sonuçları

Soru 23. Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünüyorum.							
Mesken Çeşidi		Kesinlikle Katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Tamamen Katılıyorum	Toplam
Müstakil	Sayı	10	16	9	10	8	53
	Oran	18,9%	30,2%	17,0%	18,9%	15,1%	100,0%
Gece kondu	Sayı	2	0	0	0	0	2
	Oran	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Villa	Sayı	2	0	1	3	0	6
	Oran	33,3%	0,0%	16,7%	50,0%	0,0%	100,0%
Apartman	Sayı	35	54	43	26	10	168
	Oran	20,8%	32,1%	25,6%	15,5%	6,0%	100,0%
Toki	Sayı	1	4	2	0	0	7
	Oran	14,3%	57,1%	28,6%	0,0%	0,0%	100,0%
Site	Sayı	7	8	20	11	5	51
	Oran	13,7%	15,7%	39,2%	21,6%	9,8%	100,0%
Diğer	Sayı	0	2	0	1	2	5
	Oran	0,0%	40,0%	0,0%	20,0%	40,0%	100,0%

Ankete katılanlardan; villa, site ve diğerk meskenlerde yaşayanların çoğunluğu Malatya'da, imar (kentsel mekân) planları sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünürken; Müstakil, apartman da oturanların çoğunluğu, gecekondü ve TOKİ'de oturanların ise fikir belirtmeyenlerin dışındakilerinin tümü Malatya'da, imar (kentsel mekân) planları sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünmediklerini belirtmiştir.

## 6. BULGULAR VE ÖNERİLER

Bu bölümde araştırmadan çıkan bulgular, bu bulgulara öneriler ve genel sonuç açıklanacaktır.

### 6.1. Bulgular

1. Kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkını etkilemesine ilişkin davalar, yüksek ve uluslararası mahkemelerin en fazla yükünü oluşturan davalardır ve açılan davalar çoğunlukla vatandaşlar lehine sonuçlanmaktadır. Bu davalar sonucunda milyonlarca Türk lirası tazminat ödenmesi durumu ile karşılaşılmaktadır.
2. Kentlerde nüfus yoğunluğunu artıracak imar planları yapıldığı için taşınmaz değerleri hızla artmakta bu alanda spekülasyon beklentisi olan gruplar bunu kullanmaktadır. Bu bulgu, anketin 6. sorusuna verilen cevaplara dayanmaktadır.
3. Kentsel yoğunluklar rant oluşturacak şekilde yoğun bırakıldığından bulaşıcı hastalıklar artmaktadır. Anketin 13. sorusunda genel kanı olarak, kentsel mekân planlarında tarım alanlarının korunmadığı yönünde sonuç çıkmıştır. Yine anketin 25. ve 26. sorulara verilen cevaplarda kamusal hizmetlere ulaşımın; alt ve üst yapının kentsel mekân planlarında doğru planlanmadığı yönünde bir kanı oluştuğu görülmektedir. Son dönemde tüm dünyayı etkisi altına alan ve yüz binlerce insanın ölümüne sebep olan Corona (Covid 19) bulaşıcı hastalığının nüfus yoğunluğunun çok olduğu kentlerde bulaşma oranı diğer kentlere göre çok daha fazladır. Kent merkezlerinde bulaşıcı hastalıkların hızla yayılmaması nüfus yoğunluğu az ve kamusal alanların çok bırakıldığı ve tarımsal arazilerin korunduğu kentsel mekân planlarını gerektirmektedir.
4. Kentsel mekân planlarında, kamulaştırma bedelleri belirlenirken uygulanan yöntemler doğru bir şekilde sonuç vermemektedir. Tarımsal taşınmazlarda

uygulanan gelir yöntemi ve planlı taşınmazlarda uygulanan emsal yöntemi bilirkişilerce farklı yorumlanarak kişilerin mülkiyetinin lehine ve aleyhine aralarda uçurum olabilecek sonuçlar doğurabilmektedir.

5. Değişik ülkelerde kentsel mekân planlamasındaki kaynaklanan rant vergilendirilmekte veya sınırlandırılmakta iken ülkemizde bu rantın vergilendirilmesi veya sınırlandırılmasına ilişkin yeterli bir düzenleme yoktur. Bu bulgu, anketin 10. sorusuna verilen cevaplara dayanmaktadır. Anketin 10. sorusuna verilen cevaplarda kentsel mekân planı ile değer kazanan taşınmazlardan alınan vergilerin artırılması gerektiğinin düşünüldüğü görülmektedir.
6. Anayasada kent hakkı ve kentsel mekân planlaması ile ilgili bir madde yoktur. Bu şekilde, Anayasa Mahkemesi, bu alana ilişkin ihlalleri sadece mülkiyet hakkının ihlali için değerlendirebilmektedir.
7. Mekân planlarının iptali için açılan davalara ferî müdahillerin kanun yollarına tek başına başvuramayacağı şeklinde Anayasa Mahkemesi tarafından karar verilmektedir. Bu şekilde verilen kararlarda hukuki dinlenilme ve üst dereceli mahkemeye başvurma hakkının ihlal edildiği sonucu çıkmaktadır.
8. İmar yapılması için taşınmazlardan kesilen DOP oranı sadece kamusal tesislere alan kazandırmak içindir. Altyapı yatırımları için bir vergi alınmamaktadır. İmar sonucunda taşınmazın değer kazanmasının en önemli sebeplerinden biri altyapı yatırımlarıdır. Ancak bu yatırımın maliyeti tüm kentlilerden alınan vergilerden ve bedellerden karşılanmakta ve bu şekilde gelir adaletsizliği oluşmaktadır. Anketin 11. Sorusuna verilen cevaplarda kentsel mekân planı ile değer kazanan taşınmazlardan kesilen DOP oranının fazla olduğu sonucu çıkmıştır. Anketin 10. Sorusuna verilen cevaplarda da kentsel mekân planı ile değer kazanan taşınmazlardan alınan vergilerin artırılması gerektiği belirtilmiştir.
9. DOP oranı, farklı miktarda değer kazanan taşınmazlarda aynı olarak uygulanmaktadır. Mesela plan sonucunda taşınmazın değeri beş katına çıkmış



kişi ile üç katına çıkmış kişiden aynı oranda kesinti yapılmaktadır. Bu şekilde taşınmazı daha fazla değer kazanan kişi lehine gelir adaletsizliği oluşmaktadır. Nitekim anketin 11. Maddesinde DOP oranlarındaki bu adaletsizliğin anket sonuçlarına yansıdığı gürmektedir.

10. İmar planlarına karşı uygulama imar planlarından sonra veya yeni bir başvuruya verilecek cevap ile dava aılabilmektedir. Bu şekilde plan uygulandıktan yıllar sonra planın bozulması gündeme gelmekte ve yapılan onlarca yapının yıkılması ve milli ekonomiye zarar verilmesi durumu meydana gelebilmektedir.
11. Malatya kentinde sınırlı bir alanda imar planı yapılmış olması ve kentte gür oranı yüksek olduğu için arsa değerleri çok artmıştır. Bu arsa değerlerinin artması bir taraftan arsalar üzerinde spekülasyon yapılmasına diğer taraftan haksız kazanç elde edilmesine neden olmaktadır. Bu bulgu anketin 20 ve 21. sorularına verilen cevaplara dayanmaktadır. Nitekim anketin 20 ve 21. Sorularına verilen cevaplarda, Malatya'da kentsel mekân planları konusunda mahalleler arasında adil uygulama olmadığı ve kentsel mekân planlarının rant amaçlı kullanıldığı sonucu çıkmıştır.
12. Yerel ve yüksek mahkemeler tarafından kentsel mekân planları yapımından dolayı vatandaşlar tarafından açılan mülkiyet hakkına ilişkin davaların çoğu vatandaş lehine sonuçlanmaktadır. Bu da idarelerce mülkiyet hakkına ilişkin doğru uygulamanın yaygınlaşmadığının göstergesidir. Son dönemde iş/ticaret/tüketici hukuku için dava açmadan önce başvuru zorunluluğu getirilen arbuluculuk uygulamalarının bu alanda zorunlu hale getirilmemiştir.
13. Türk Ceza Kanunu'nda kentsel mekân planlarına aykırı yapı yapmanın karşılığı olarak hapis cezası varken bu kural farklı gerekçelerle çoğu zaman uygulanmamaktadır. Bu şekilde kentsel mekân planlarına aykırı yapı yapan kişiler lehine gelir adaletsizliği doğmaktadır.
14. Malatya kentinde, yeni planlı alanlar ve yerleşimler belirlenirken, (Karakavak, Tecde, Çilesiz Mahallesi vs.) tarım için kullanılan alanlar ve verimli topraklar seçilmiştir. Bu şekilde, büyük ölçüde kayısı tarımına dayalı

ekonomik etkinliklere zarar verilmiştir. Bu bulgu anketin 29. Sorusuna verilen cevaplara dayandırılmıştır. Nitekim anketin 29. Sorusuna verilen cevaplarda Malatya’da kentsel mekân planları yapılırken tarımsal arazilerin korunmasına yeterli özenin gösterilmediği sonucu çıkmıştır.

15. İmar planları yapılırken alt yapı hizmetleri için kentsel mekân planı yapılan taşınmaz sahiplerinden yeterli bir bedel alınmamaktadır. Binalar yapılmakta ancak bu binaların altyapı hizmetlerinin ulaşımında bazen güçlükler çıkmaktadır. Bu bulgu anketin 25. sorusuna verilen cevaplara dayandırılmıştır.
16. Malatya kent merkezi, Cumhuriyetin ilk yıllarında kırk bin nüfus için hazırlanmış bir bahçe kenttir. Şu anda yaklaşık altı yüz bin nüfus kent merkezini kullandığı için vatandaş ve trafik yoğunluğu oluşmakta, kent merkezi bu yoğunluğu artık kaldırmamaktadır. Bundan kaynaklı olarak taşınmaz fiyatları hızla artmaktadır. Bu bulgu, anketin 25. ve 26. Sorularına verilen cevaplara dayandırılmıştır. Nitekim anketin 25. ve 26. sorularına verilen cevaplarda kentsel kamusal hizmetlere ulaşımında ve altyapı anlamında sıkıntılar yaşandığı sonucu çıkmıştır.
17. Yapılan anketin sonuçlarına göre, plan yapımına halk katılımının olmadığı, genel olarak mekân planlamasından bir memnuniyetsizlik, adaletsizlik olduğu, halk katılımının yeterince sağlanmadığının düşünüldüğü görülmektedir. Bu bulgu, anketin 5. ve 28. sorularına verilen cevaplara dayandırılmıştır.
18. Ankette, mesken çeşidi ile kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerinde memnuniyet düzeyinde Villa’da oturanların daha yüksek memnuniyet düzeyi görülmektedir. Anket sonuçlarına göre Malatya halkı villa tipi kentsel mekân planları istemektedir. Bu bulgu, anketin 25. ve 26. sorularının mesken çeşidine göre değerlendirilmesi sonucu çıkan cevaplara dayandırılmıştır.
19. Ankete katılanlardan Topsöğüt ve Şahnahan mahallesindekilerin fikir belirtmeyenler dışındaki hepsi, Taştepe mahallesinde yaşayanların büyük çoğunluğu Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları konusunda mahalleler

arasında adil uygulama yapıldığını düşünmemektedir. Bu mahalleler anketteki diğer mahallelere göre daha kenar mahallelerdir. Anketin bu sonucuna göre kenar mahallelerde yaşayanların mekân planlamasında adalete inancı daha azdır. Bu bulgu, anketin 20. sorusuna verilen cevaplara dayandırılmıştır.

20. Ankete katılanlardan taşınmaz mülkiyet sahiplik oranı arttıkça, imar (kentsel mekân) planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşünenlerin oranının azaldığı görülmektedir. Bu şekilde ankete katılanlardan daha çok taşınmazı olanların daha fazla vergi alınmasına karşı çıktığı görülmektedir. Bu bulgu, anketin 10. sorusuna verilen cevaplara dayandırılmıştır.
21. Ankette villa, site ve diğer meskenlerde yaşayanların çoğunluğu Malatya'da, imar (kentsel mekân) planları sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünürken; Müstakil, apartman da oturanların çoğunluğu, gecekondulu ve TOKİ'de oturanların ise fikir belirtmeyenlerin dışındakilerinin tümü Malatya'da, imar (kentsel mekân) planları sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olmadığını düşünmektedir. Buna göre insanların villa ve sitede yaşayanların kentsel mekân planlarından memnun olduğu sonucu çıkarılabilir. Bu bulgu, anketin 21. sorusuna verilen cevaplara dayandırılmıştır.
22. Malatya kenti deprem bölgesinde olan ve yakın tarihlerde yıkıcı depremler ile karşılaşmış bir kenttir. Kentteki yapı stokunun çoğu yapı denetimi olmadan yapılan çürük yapılardır. Bunun için olası bir depremde yüksek miktarda can kaybı yaşanması durumu ile karşılaşılabilecektir. Bu bulgu, anketin 19. ve 24. sorularına verilen cevaplara dayandırılmıştır. Nitekim bu sorulara verilen cevaplarda yatay mimari ve kentsel dönüşüme halkın olumlu yaklaştığı görülmektedir.

## 6.2. Öneriler

1. Kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkını etkilemesine ilişkin yüksek ve uluslararası mahkemelerde açılan dava sayısının azaltılması için aleyhe çıkan kararlar doğrultusunda düzenlemeler yapılmalı ve idari makamların bu

alandaki hukuksuzluklarının önüne geçilmesi için çalışanlara eğitim verilmeli ve aykırı kararlardan çıkan bedeller sorumlulara rücu edilmelidir.

2. Kentlerde imar planları yapılırken, rant doğuran nüfus yoğunluğunun azaltılması için plandaki inşaat alanlarının az bırakıldığı şekilde yeni planlar yapılmalı ve mevcut planlar bu şekilde güncellenmelidir.
3. İlerde ortaya çıkacak bulaşıcı hastalıkların etkilerinin azaltılması için, nüfus yoğunluğunun çok olduğu kentlerde bulaş oranının artmaması için, nüfus yoğunluğunun az olacağı ve kamusal alanların çok olacağı şekilde kentlerin yeniden planlanması gerekmektedir.
4. Kamulaştırma bedellerinin daha objektif belirlenmesine ilişkin çalışmalar yapılarak, özellikle tarımsal arazilerin değerlerinin tespitindeki adaletsizlik giderilmelidir.
5. On birinci Kalkınma Planında mekân planlarından kaynaklanan rantın kayıt altına alınarak vergilendirilmesi öngörülmüştür. Buna ilişkin çalışmaların bir an önce yapılarak bu alandaki adaletsizliğin önüne geçilmelidir.
6. Anayasaya kent ve mekân planlamasına ilişkin bir hak eklenmeli ve bu maddeye dayanarak Anayasa Mahkemesine bireysel başvuru hakkı tanınmalıdır.
7. Mekân planlarının iptali için açılan davalara feri müdahillerin kanun yollarına tek başına başvurabilmesi şeklinde imkân getirilmeli ve bu şekilde yapılan işlemlerden doğrudan zarar gören şahısların hak arama özgürlüğü korunmalıdır.
8. Kamusal adalet için, altyapı yatırımları için kentsel mekân planı ile değer kazanan taşınmazlardan bir bölümü olarak bir pay veya bedel alınmalı ve taşınmazın değerlendirilme sebebi kentin diğer kesimlerine yüklenmemelidir.
9. DOP oranları belirlenirken taşınmazın değer kazanma oranına göre; çok değer kazanan çok, az değer kazandıktan az olacak şekilde, kesinti oranı belirlenmelidir.

10. İmar planlarına karşı dava açma süresine sınır getirilmelidir. Kanunda belirlenen süreden sonra hiçbir şekilde dava açılmaması sağlanmalıdır.
11. Malatya kentinde, arsa spekülasyonu ve haksız kazancın önüne geçebilmek için kentin planlı alanlarının artırılması gerekmektedir.
12. Kentsel mekân planları yapımından dolayı vatandaşlar tarafından açılan mülkiyet hakkına ilişkin davalardan vatandaş lehine sonuçlanan davaların incelenerek gerekli düzenlemeler gerekmektedir. Arabuluculuk gibi alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinin bu alanda öncelikle uygulanmasına yönelik çalışma yapılması uyuşmazlıkların daha hızlı ve barışçıl bir şekilde sonuçlanmasını sağlayacaktır.
13. Türk Ceza Kanunundaki imara aykırılık halinde verilecek hapis cezasının daha etkin kullanılarak planlara aykırı yapı yapılmasının önüne geçilmesi gerekmektedir.
14. Malatya kentinde yeni planlı alanlar ve yerleşimler belirlenirken; verimsiz ve tarım için kullanılmayan alanların seçilmesine dikkat edilmesi gerekmektedir.
15. Malatya kentinde, kentsel mekân planı yapımından kaynaklanan rantın bir kısmının altyapı hizmetlerinde kullanılmak üzere alt yapı kuruluşlarına aktarılması gerekmektedir.
16. Malatya kent merkezine koşut birden fazla alt merkez oluşturulmalı ve kent nüfusu yoğunluğunun bu alanlara kaydırılarak kent merkezinin rahatlatılması ve bu şekilde taşınmazlarda hızlı değer artışının önüne geçilmesi gerekmektedir.
17. Yapılan anket sonuçlarının dikkate alınarak yerel ve ulusal düzeyde kentsel mekân planlamasının ele alınması, plan yapımından kaynaklanan adaletsizliklerin önüne geçilmesi için bilimsel çalışmalar dikkate alınarak bu alanın yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.
18. Ankete katılanlardan, Malatya kentinde oturanların villa yaşam tarzını sevdiği ortaya çıkmaktadır. Bunun için yeni yapılacak kentsel mekân planlarında, villa tarzı bir plan yapımının artırılması mülkiyet ilişkileri anlamında daha fazla memnuniyet doğuracaktır.

19. Ankete katılanlardan Topsögüt, Taştepe ve Şahnahan mahallesindeki adaletsizlik fikrinin ortadan kalkması için kent merkezinde ve yeni gelişen Fahri Kayahan Bölgesinde meydana gelen rantın bu bölgelerde de insanların mülkiyet hakkına olumlu katkılarının yapılması ve mahalleler arasındaki adaletsizliğin giderilmesi gerekmektedir.
20. Kişilerin sahip olduğu planlı taşınmaz miktarı arttıkça daha fazla vergilendirilmesi gerekmektedir.
21. Malatya’da villa, site ve diğer meskenlerde yaşayanların dışında müstakil, apartman, gecekondü ve TOKİ’de oturanların kentsel mekânda yapılan planlamadan memnun olması için çalışmalar yapılmalıdır.
22. Olası bir depremde yüksek can kaybı olmaması açısından Malatya’da kentsel dönüşümün hızlandırılarak, yatay mimariye uygun yapıların yapılması gerekmektedir.

## SONUÇ

Tarihin her döneminde adalet ve eşitlik üzerine çeşitli kent ütopyaları ileri sürülmüştür. Örneğin, Platon "Devlet" isimli eserinde, 1500'li yıllarda Thomas Moore "Ütopya" isimli eserinde, 1600'li yıllarda Campanella "Güneş ülkesi" isimli eserinde kent ütopyalarına değinmiştir. Campanella Güneş ülkesinde geniş bir ovanın üzerinde kurulmuş tepenin dini ve siyasi merkez olan tapınak olduğu bir kent hayal etmiştir. Aynı dönemde Francis Bacon "Yeni Atlantis" isimli eserinde ideal kentini yayınlamıştır. Ebenezer Howard 1898 tarihli "Tomorrow: A Peaceful Path to Real Reform" (Yarın: Gerçek Reform İçin Barışçıl Bir Yol) isimli eserinde ortaya attığı "Bahçe Kent" ütopyası uzun bir dönem tartışılmış ve bazı yerlerde uygulanmıştır. Fransız mimar Le Corbusier 1922 yılında tasarladığı Çağdaş Kent (Contemporary City), üç milyon nüfuslu ideal kentinde sanayi toplumunun geleceği için kenti tasarlamıştır (Ütopya, 2018).

12. yüzyılda yaşayan Ahmedi ideal kentini anlattığı İskendername isimli eserinde, İskender'in her tarafı yeşillik olan cennete benzer bir kente geldiği burada elma yiyen bir askerin komaya girdiği, bir koyunu kesen bir askerin sıtmaya tutulup öldüğünü görmesi üzerine kurgulanan hikayede köyde kurulan mükemmel mülkiyet düzeni anlatılmaktadır. Ahmedi'nin tabiriyle doğa ile bütünlük içerisinde; ben değil, bizin ön planda olduğu; güvenlik ihtiyacının olmadığı, kötü hasletlerin olmadığı ütöpik bir kent (Nahmedov ve Saygın, 2012: 124-134) tasarlanmıştır. Adalet duygularının hissedildiği, zenginliğin önemli sebeplerinin olduğu, adaletli bir toplum meydana getirmek her toplumun en önemli amaçlarından. İşte kentsel mekân planlaması da son dönemde adalet duygularının zedelendiği, edinilen mülkiyet ve gelirin yeterli açıklamasının olmadığı, düzenlemeye muhtaç bir alandır. Kentsel mekân planlaması, insanların yaşamlarını etkileyen çok önemli bir etkidir. Bu etkenin doğru ve adil bir şekilde kullanılmaması halinde kentlilerin içindeki adaletsizlik artmakta ve yaşam koşulları zorlaşmaktadır. Tabana yaygın, çoğulcu bir mülkiyet düzeni; daha adil kentlerde yaşanmasına neden olacaktır. Bunun için kentsel mekân planlamasının doğru yapılması kentlerdeki mülkiyet düzenini de değiştirecektir.

İnsanların, kentsel mekân planlamasını kurallara bağlayarak ve bir plan oluşturarak sonraki nesillere de bu deneyimlerini aktarmaları gerekmektedir. Planlamayı içeren kurallar sokak lambalarına veya trafik ışıklarına benzetilebilir. Sokak lambası gibi aydınlık, trafik ışıkları gibi düzenli kurallar koyulursa bu alandaki adaletsizlik azalır ve yaşam daha düzenli ve güzel olur. Sokak lambası yoksa suç oranları, yolsuzluklar; trafik ışıkları yoksa kazalar çoğalır. Bunun için kentte kırılan dökülen olmaması için planlamayı içeren iyi kurallar konulmalı ve bu kuralların uygulanması sağlanmalıdır.

Kentsel mekân planlaması sonucunda kentte sermaye transferleri olmaktadır. Kentsel mekân planlaması sonucu kamu alanına alınan yerlerdeki alt ve üst yapıdaki maliyet diğer vatandaşlara yüklenirken imar planına giren yerdeki vatandaş bu maliyetlerin küçük bir kısmına katlanarak vergilendirilmeyen ciddi gelirler elde etmektedir. Bu gelirin kaynağı kamu makamların tercihleridir. Bunun için kentsel mekân planlarının sorunlu olması sonucu adalet açısından doğru sonuçların olduğunu söylemek imkânsızdır.

Bir taraftan, kentsel mekân planları adaletsiz gelir aktarımına sebep olunurken diğer taraftan bazı vatandaşların taşınmazları kamulaştırma alanına alınmakta uzun süre kamulaştırma yapılmamaktadır. Bunun sonucunda bir taraftan taşınmazın onlarca kat yüksek gelir edenlerin yanında diğer taraftan taşınmazını yıllar boyunca kullanamayan ve sonunda sadece planlı parsel sahiplerine göre çok küçük bir bedel ödenen vatandaşlar arasında ciddi farklar nedeniyle toplumsal adalet zedelenmektedir.

Diğer taraftan kamulaştırma bedeli için vatandaşın açtığı davalarda çıkan bedeller kamunun üzerine bırakılmaktadır. Hatta bu bedelleri kamu kurumları ödemekte ciddi anlamda sorun yaşadığı için kanunlarda değişiklikler yapılmaktadır. Bu işin simsarları tarafından bu iş istismar edilebilmektedir. Diğer taraftan insanlar istismara açık bu alanda gelir elde edebilmek için siyasi nüfuzunu kullanabilmektedir. İmara açılacak yerlerde önceden haberdar olacak şekilde arsa alınarak daha sonra alınan taşınmazın onlarca kat değer kazanması sağlanarak haksız gelirler elde edilebilmektedir.

İnşaat sektörü de bu kazananlardan nasibini almaktadır. Müteahhitler tarafından arsalarından azami derecede faydalanmak için yoğunluk transferi, ortak alanların imar planlarında dâhil edilmesi gibi çeşitli gelir getirici yöntemler kullanılmaktadır.



2010 yılında yapılan Anayasa değişikliği ile Anayasa Mahkemesine bireysel başvuru hakkı tanınmıştır. Bireysel başvuru daha çok Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve usulüne uygun yürürlüğe giren Ek Protokollerdeki haklarla ilişkili ihlallerde söz konusu olmaktadır. Bireysel başvuru imkânı sağlanmasının en önemli amaçlarından biri Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine giden dava sayısının çokluğu ve kararlarının çoğunun aleyhe sonuçlanmasıdır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine giden davaların çoğunda mahkemelerin verdikleri kararlar gerekçesiz ve doyurucu olmadığından bazı haklara ilişkin kararların Anayasa Mahkemesi önüne gelmesi sağlanarak bu şekilde Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi önündeki davaların sayısı azaltılmış ve Türkiye lehine çıkan kararların sayısı artırılmıştır. Verilen AİHM ve Anayasa Mahkemesi kararları ile idarelerde kanuna ve hukuka uygun davranma eğilimi artmıştır. Diğer taraftan yasa koyucu tarafından vatandaş lehine karar verilmesine neden olan ve ihlal kararı verilen dosyalara yönelik kanuni düzenlemeler yapılarak (Faiz, zamanaşımı vs.) bu alanda meydana gelen hukuksuzlukların düzeltilme çabası içine girilmiştir.

Ancak bu başvuru imkânının etkili bir şekilde kullanılması ile kent planlamasının mülkiyet hakkı üzerindeki zararlı etkileri bertaraf edilebilecek ve faydalı sonuçlar doğurabilecektir. Bunun için öncelikle Anayasaya kent ve kent planlaması ile ilgili bir madde eklenmeli ve bu maddeye dayanarak Anayasa Mahkemesine bireysel başvuru hakkı tanınmalıdır. Bu şekilde kişilerin yerel mahkemelerce korunmayan hakları Anayasa Mahkemesince güvence altına alınacak ve bu şekilde kent planlaması ve kentli hakları daha iyi bir şekilde hukuksal koruma altına alınacaktır.

Anayasa Mahkemesi ve AİHM tarafından bu konuya ilişkin verilen kararlarda çoğu zaman mülkiyet hakkı ihlali ve ciddi tazminatlar ödenmesi sonucu ortaya çıkmaktadır. Anayasa Mahkemesi, kararlarından sonra vatandaşın Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine gitme hakkı olduğundan burada ciddi tazminatlar ile karşılaşılması durumu meydana gelebilmektedir. AİHM ve Anayasa Mahkemesine başvuru konularının başında mülkiyet hakkına müdahaleler gelmektedir. Başvuruların çoğunluğu da bu yüksek mahkemelerce kabul edilmektedir. Bu şekilde bir taraftan insanların uzun süren davalardan memnuniyetsizlikleri devam ederken idarelerin yüklü tazminatlar ödenmesi sonucu doğmaktadır. Özellikle son dönemde Anayasa Mahkemesine bireysel başvuru imkanı tanınması ile AİHM önüne gitmeden Anayasa Mahkemesi tarafından uyuşmazlıklar çözüldüğü için AİHM'ye başvuru sayıları ve ihlal kararları azalmaktadır.

Bu çalışmada, Anayasa Mahkemesinin internet sitesinde ve Resmi Gazetede yayınladığı kararlardan "imar ve mülkiyet" kavramları için arama yapılmıştır. Yaklaşık beş yüz karar incelenmiştir. Bu kararlardan çıkan ilk sonuç Anayasa Mahkemesinin bazı davalara yönelik başvuru incelenmesini baştan reddederek bu başvuruların önüne geçmek istemesidir. Bu karar taramasından çıkan bir başka sonuç ise Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi önüne giden uyuşmazlıklarda öncelikle çözüm bulma çabasıdır. Her halükarda Anayasa Mahkemesine bireysel başvuru imkânı tanınması vatandaşlarımızın kendi ülkemiz bünyesinde etkili bir mülkiyet hakkı korunmasına sebep olmuştur. Bu şekilde çoğu uyuşmazlık Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi önüne gitmeden hakkaniyete uygun çözüme kavuşma imkânı bulmuştur.

Anayasa Mahkemesinin çevresel özelliklere verilen zararlar için verdiği kararlarda, mülkiyet hakkına ilişkin verdiği diğer kararlara nazaran, başvuran aleyhine daha katı bir durum sergilediği görülmektedir. Örneğin, baz istasyonu, elektrik hattının geçirilmesinden dolayı zarar gördüğünü iddia eden şahısların başvurusu reddedilmiştir. Anayasa Mahkemesinin mülkiyet hakkı konusundaki başvurular lehine içtihatlarının, çevresel öğeler dikkate alındığında biraz gevşetildiği görülmektedir.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde başlayan daha sonra tüm dünyaya yayılan, yüz binlerce insanın vefatına sebep olan, Corona (Covid 19) salgını dolayısıyla kent planlamasının tümünden değişmesi durumu vardır. Bu şekilde yüksek mahkemelerce verilen kararlarda çevresel öğelere daha fazla dikkat etmesi zorunluluğu doğacaktır. Zira artık insanların çok yoğun şekilde yaşadığı metropollerin daha az sıkışık planlanması ve kentlerdeki açık alanların daha fazla bırakılması zorunluluğu doğmuştur. Bu şekilde insan sağlığına zarar veren elektrik ve baz istasyonu gibi tesislerin kent dışına alınması ve kentlerin sıkışıklığının azaltacak şekilde planlanması zorunluluğu doğmuştur.

Kamulaştırma işlemleri, mekân planlamasında en çok dava açılan ve ihlal kararı verilen işlemlerdir. Kamulaştırma davalarında, bilirkişilerce verilen raporlarda ki uçurum, mahkeme kararlarının çoğu zaman bozulması, AİHM ve Anayasa Mahkemesi tarafından verilen ihlal kararları bu alandaki kurallar ve uygulamanın doğru işlemediğini göstermektedir.

Bir malın değer kazanmasının en önemli gerekçesi talebin fazlalığı arzın azlığıdır. Kıt mal değer kazanmaktadır. Örneğin altın ve elmas miktarı dünyada az olduğu için değerli olması ve değer kazanması normaldir. Toprağın değer kazanmasının bir başka boyutu bunlar üzerinde kamusal makamların tercihlerinin etkili olmasıdır. Yani kentsel alanın belirlenmesi ve genişletilmesi tercihinde kamusal makamların kısıtlı davranması halinde mevcutta planlı bir alana sahip olan vatandaşların taşınmazları çok önemli değerler kazanabilmektedir. Malatya kentinde bu şekilde planlı alanlar çok az olduğundan taşınmazdan değer kazanmada fazla olmaktadır. Bu değer kazanma sonucunda kent sakinlerinin planlı alanlardan taşınmaz alımı zorlaşmaktadır. Bu şekilde kentte gelir dağılımı kamusal tercihler ile adaletsiz bir şekilde değişebilmektedir.

Yapı sektörünün bugün uygulamakta olduğu, binaları yıkıp yeniden yapma yöntemi büyük israfa neden olmaktadır. Türkiye, bu israftan kurtulmak için bugünkü mevcut kentlerdeki büyümeyi durdurmalı, yeni nüfus için yeni kentler oluşturmalıdır. Bu bakımdan Türkiye'de konut üretimi, var olan sorunlar içinde öncelikli bir yer almalıdır (Cansever, 2007: 181). Şu anda kentlerdeki karmaşa ancak bu şekilde düzeltilebilir.

İmar planlarına karşı dava açma süresi yüksek yargı makamlarınca, uygulama işlemi ile birlikte veya daha sonra yeni bir başvuru ile kabul edilmektedir. Bu şekilde imar planı yürürlüğe konulduktan sonra ve plan büyük bir oranda gerçekleştirildikten sonra imar planının iptal edilmesi durumunda içinden çıkılmaz sonuçlar doğmaktadır. İmar planlarının iptaline ilişkin davaların açılması süresine kesin bir sınır getirilerek, uzun bir süre uygulanan plandan sonra dava açılması imkânına kısıtlama getirilmesi gerekmektedir. Bu şekilde yüzlerce binanın yıkılması tehlikesi olmayacaktır.

Türkiye'deki kentlerin düzenlenmesindeki yasal kaynakların düzensiz ve yetersiz olması nedeniyle çoğu zaman kentlerin oluşumu siyasal politikalara bağlı olarak değişmektedir. Bu anlamda değişen dünya politikalarının kentlerdeki etkilerini bertaraf etmek için kent planlarının daha objektif ve kent dinamiklerine uygun şekilde hazırlanması için kurallar oluşturulmalıdır. Kentler planlanırken kentte yaşayanların ihtiyaçları nazara alınmalıdır. Bu anlamda insanların mülkiyet hakkı üzerindeki değişimler en az seviyede olması gerekmektedir.

Son dönemde tüm dünyada olduğu gibi Malatya'da da AVM'lerin merkeze alındığı, kent topraklarının yatırım amacıyla kullanıldığı yeni bir döneme girilmiştir. İnsanların yaşam tarzları piyasa ekonomisinin şartlarına göre çalışmakta tüketim temelli bir yaşam tarzı insanların hayatına hâkim olmaktadır. Bu şekilde insanlardaki tüketim yapılabilmesi için daha fazla gelir elde etmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Faiz oranlarının taşınmazın değer artışından düşük olması gerekçe gösterilerek insanlar kredi alarak bütün hayatını ipotek ettirerek taşınmaz alınması yoluna gitmektedir.

Yapılan anket sonuçlarında genel olarak, kentsel mekân planlarının gerekli olduğu, kentsel mekân planlarının taşınmaz değerleri üzerinde etkili olduğu, ancak bu planlardan kaynaklı gelir dağılımının adaletsiz olduğu ve plan yapımında eşitlik ve tarafsızlık ilkelerine uyulmadığı, gelir artırımından kaynaklanan rantın belli kişilerce temin edildiği, kentsel mekân planlarına halk katılımının sağlanmadığı, planlamada yöneticilere rahatlıkla ulaşılamadığı, yapılan itirazlara yeterli cevap verilmediği, yerel halkın ihtiyaçlarının göz ardı edildiği, planlanan taşınmaz maliklerinden daha fazla vergi alınması gerektiği, tarımsal arazilerin imara açılmaması gerektiği, kentsel mekân planlarının mahalle kültürünü yok ettiği, yatay mimarinin daha uygun olduğu, kentsel mekân planı sonucu yapılan ortaklandırma işlemlerinin doğru yürütülmediği sonucu çıkmıştır.

Malatya kenti için sorulan özel sorulara genel sorulara benzer cevaplar verildiği, Malatya kentinde kentsel mekân planlamasında mahalleler arasında adil uygulamaların yapılmadığı, kentsel dönüşüm uygulamalarının olumlu karşılandığı, altyapı ve üst yapının yeterli olmadığı, tarımsal arazilerin korunmasına yeterli özen gösterilmediği şeklinde sonuçlar çıkmıştır.

Yapılan anket sonuçlarına göre orta gelir grubundakilerin kentsel mekân planlaması sonucundaki gelir dağılımı arasındaki adaletin daha fazla olduğunu düşündüğü görülmektedir. Yani orta gelir grubundakiler mekân planlaması ve mülkiyet arasındaki değişime daha fazla ılımlı bakmaktadır. Alt gelir ve üst gelir grubundakilerde ise bu değişime tepki daha fazladır.

Adalet insanların sahip olduklarının makul bir gerekçesi olmasıdır. İnsanların gelirleri genel olarak ticarete, çalışmalarına, mirasa, bağış yardım gibi gelirlere dayanır. Normal hayat koşullarında bir insanın makul olarak kazanması gerekeni alması adaletin

tecellisidir. Bunun dışında farklı gerekçelerle geliri artırıcı faaliyetlerin mülkiyet hakkı anlamında gerekçesinin sorgulanması gerekmektedir. Kentler son yüzyıllar boyunca insan akınının olduğu yerlerdir. Bu anlamda mekân planlaması sonucunda insanların taşınmazları değer kazanıyorsa diğer taraftan bu değer kazanımının yeterli bir gerekçesi yoksa, mülkiyet hakkının adil olmadığı değerlendirilerek işlemlerim gözden geçirilmesi gerekmektedir. Çalışmada teorik araştırma, yapılan anket, incelenen mahkeme kararlarının tümü dikkate alındığında bu alanda adaletsizlik olduğu sonucu çıkmaktadır. Bu adaletsizliğin çözülmesi için, kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkına etkilerinde adaletsizliği düzeltmeye yönelik acilen düzenleme yapılması gerekmektedir. Kentsel mekân planı ile büyük gelir elde eden kişilerden bu gelirin bir kısmının kamuya aktarılması ve kentsel mekân planlaması ile taşınmazını kamu alanına bırakanların zararının giderilmesi gerekmektedir.

## KAYNAKÇA

- Akça, Kürşat, (2014), *Anayasa Mahkemesi Kararlarında Mülkiyet Hakkı*, (Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Erciyes Üniversitesi, Özel Hukuk Anabilim Dalı, Kayseri.
- Akçadağ, Gökür, (2015), **8 Bin Yıllık Bir Şehir: Malatya**, <http://malatyahaber.com/haber/8-bin-yillik-bir-sehir-malatya/>, (Erişim Tarihi: 25.12.2018).
- Alchian, A., (1978), "Some Economics of Property Rights" Economic Forces at Work, Liberty Press, Indianapolis, çevirmen Rasim Kutlu; kitap: Demir, Ömer (2000), **Devlet, Rekabet, Mülkiyet ve İktisat**, Değişim Yayınları, Adapazarı, 1978 (syf. 127-149).
- Alica, Süheyla Suzan, (2011), **Kent –Çevre- Hukuk**, Seçkin Yayınları, Ankara.
- Alsayyad, Mezar, (2012), **Neoliberalizm ve Kentsel Eşitsizlikler Üzerine Prof. Dr. Nezar Alsayyad İle Söyleşi**, Söyleşiyi Yapan Zafer Çelik, İdeal Kent Dergisi, Sayı: 2 Eylül 2012, Ankara.
- Anayasa Mahkemesi, (2018), Bireysel Başvuru İstatistikleri 2012-2018, <http://www.anayasa.gov.tr/icsayfalar/istatistikler/pdf/istatistik-30Haziran.pdf> (Erişim Tarihi:15.09.2018).
- Anayasa Mahkemesi, (2020), Bireysel Başvuru İstatistikleri 2012-2020, <https://www.anayasa.gov.tr/tr/yayinlar/istatistikler/bireysel-basvuru/>(Erişim Tarihi: 22.05.2020).
- Armağan, Mustafa, (1996), **Şehir Asla Unutmaz**, İz Yayıncılık. İstanbul.
- Arü, Ahmet, (1998), **Türk Kenti**, Yem Yayınları, İstanbul.
- Bağlı, Mazhar; Abdulkadir Binici, (2005), **Kentleşme Tarihi ve Diyarbakır Kentsel Gelişimi**, Bilim Adamı Yayınları, Ankara.
- Bangkok Post, (2020), **City planning in the Post-Covid-19 Era Will Be Very Different**, <https://www.bangkokpost.com/opinion/opinion/1911476/city-planning-in-the-post-covid-19-era-will-be-very-different>(Erişim tarihi: 02.05.2020).
- Başpınar, Veysel, (2009), **Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler**, Yetkin Yayınları, Ankara.

- Bayhan, Vehbi, (2011), “**Malatya’da Kentleşme ve Kentleşme Örüntüleri**”, *Sürdürülebilir Kentleşme ve Kentlilik Uluslararası Sempozyumu Bildiriler Kitabı 2. cilt*, Bilsam yayınları, Malatya, ss 392-402.
- Bilgiç, Veysel K., (1998), **Yerel Yönetimler**, 21. Yüzyıl Yayınları, Ankara.
- Bourdeiu, Pierre, (1986), "**The Forms Of Capital**" J. Richardson (der.) Handbook of Theory And Research for The Sociology of Education (s 241-258), Greenwood, New York, <https://documentcloud.adobe.com/link/review?uri=urn%3Aaaid%3Aascds%3AUS%3A59dbdae5-2ff4-4bcb-ade2-952134cbda7c> (Erişim tarihi: 21.04.2020).
- Bozlağan, Recep, (2008), **Türkiye’de Yerel Yönetimler**, Nobel Yayınları, Ankara.
- Budak, Filiz, (2013), **Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararlarında Kamulaştırma**, <[https://docplayer.biz.tr/3203489-Avrupa-insan-haklari-mahkemesi -kararlarinda-kamulastirma-kamulastirmasiz-el-atma-ve-imar-planlari-filiz-budak-uyusmazlik-mahkemesi-raportoru.html](https://docplayer.biz.tr/3203489-Avrupa-insan-haklari-mahkemesi-kararlarinda-kamulastirma-kamulastirmasiz-el-atma-ve-imar-planlari-filiz-budak-uyusmazlik-mahkemesi-raportoru.html)> (Erişim tarihi: 25.02.2019).
- Büyükcivelek, A. Burak, (2017), “Tarih İçinde Kent”, **Kent Planlama**, İmge Kitabevi, Ankara.
- Büyüköztürk, Şener vd., (2008), **Bilimsel Araştırma Yöntemleri**, Pegem Akademi, Ankara.
- Can, Yılmaz, (1995), **İslam Şehirlerinin Fiziki Yapısı**, Ankara: Diyanet Vakfı yayınları.
- Cansever, Turgut, (2013), **İslam Şehir ve Mimari**, Timaş Yayınları, İstanbul.
- Cansever, Turgut, (2010), **Osmanlı Şehri**, Timaş Yayınları, İstanbul.
- Cansever, Turgut, (2007), **Kubbeyi Yere Koyamamak**, Timaş Yayınları, İstanbul.
- Ceritli, İsmet, (2003), **Kentleşme Sürecinin Ekonomi Politikası**, Yargı Yayınları, Ankara.
- Çağlayan, Ercan, (2016), " **Ulus, Mekân ve Mimari: Kemalist Dönemde İmar Politikaları**", *Uluslararası Şehir ve Medeniyet Sempozyumu*, Yeşilyurt Belediyesi Yayınları, Malatya.

- Çan, Mehmet F., (2011), “**Kentleşme, Sanayileşme ve Kalkınma Etkileşimi**”, *Sürdürülebilir Kentleşme ve Kentlilik Uluslararası Sempozyumu Bildiriler Kitabı*, 2. cilt, Bilsam Yayınları, Malatya, ss 420-432.
- Çakır, Serpil, (2009), “Mekânın Kadınlar Açısından Kurgulanışına Kuramsal ve Tarihsel Süreç İçinde Bakmak”, Der. Ayşen Akpınar-Gönül Bakay- Handan Dedehayır, **Kadın ve Mekân**, Turkuaz Yayıncılık, İstanbul.
- Çetin, İhsan, (2012), "**Kentsel Ayrışma ve Mekânsal Kümelenme Biçimleri**", *İdeal Kent Dergisi*, Sayı: 2 (Eylül) , Ankara
- Demir, Fahri, (2003), **İslam Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Servet Dağılımı**, Diyanet İşleri Başkanlığı Yayınları, Ankara.
- Demirkök, Asım, (2018a), **Çerçeveye Sığmayanlar1**, Çıra yayınları, İstanbul.
- Demirkök, Asım, (2018b), **Çerçeveye Sığmayanlar 2**, Çıra yayınları, İstanbul.
- Ercoskun, Özge, (2005), “**Kentsel Planlama Sistemleri Üzerine Bir Karşılaştırma: Avrupa Ülkeleri ve Türkiye**”, *Şehircilik Çalışmaları*, Nobel Basımevi, Ankara.
- Erdoğan, Mustafa, (2001), **Anayasal Demokrasi**, 4. Baskı, Siyasal Kitabevi, Ankara.
- Eren, Fikret, (2014), **Mülkiyet Hakkı**, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Erkan, Rüstem, (2010), **Kentleşme ve Sosyal Değişme**, Bilim Adamı Yayınları, Ankara.
- Ersoy, Melih, (2012), **Kentsel Planlama Kuramları**, Melih Ersoy (Editör), İmge Yayınları, Ankara.
- Ersoy, Melih, (2015), **Kentsel Planlamada Standartlar**, Ninova Yayınları, İstanbul.
- Etgü, Mehmet Akif, (2009), **Kamu Hukukunda Mülkiyet Hakkı ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin Mülkiyet Hakkına Bakışı**, 12 Levha Yayınları, İstanbul.
- Etimoloji, (2017), [www.etimolojiturkce.com/kelime/kent](http://www.etimolojiturkce.com/kelime/kent), (Erişim Tarihi:24.09.2017).
- Exeter, (2019), Exeter Kenti Halk Meclisi Sitesi, <https://exeter.gov.uk/planning-services/planning-policy/local-plan/core-strategy-development-plan-document> /(Erişim Tarihi: 21.01.2019).



- Farahhukuk (2020), **Zilyetlik Nedir**, <https://www.farahhukuk.com/zilyetlik-nedir-cesitleri-nelerdir/>(Erişim tarihi: 04.05.2020).
- Fırat Kalkınma Ajansı, (2018), **Malatya Gezi Rehberi**, Akare Reklam, Malatya.
- Göktolga, Sevda Gültekin, (2011), “**Kentleşme Sürecinde İmar Kirliliği ve Hukuki Boyutu**” *Sürdürülebilir Kentleşme ve Kentlilik Uluslararası Sempozyumu Bildiriler Kitabı, 2. cilt*, Bilsam Yayınları, Malatya, ss 719-729.
- Görmüş, Kurtuluş Serdar, (2018) **Mülkiyet İmar İlişkisi**, [http://geomatik.beun.edu.tr/gormus/files/2014/04/arazi\\_y%C3%B6netimi\\_ders\\_notlar%C4%B1m.pdf](http://geomatik.beun.edu.tr/gormus/files/2014/04/arazi_y%C3%B6netimi_ders_notlar%C4%B1m.pdf), (Erişim Tarihi:11.04.2018).
- Göymen, Korel, (1997) **Türkiye’de Kent Yönetimi**, Boyut Yayıncılık, İstanbul.
- Grgić, Aida vd., (2007), **Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Ek Protokollerinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz Kitap**, Avrupa Konseyi Kitapları, Strasbourg. [http://www.inhak.adalet.gov.tr/inhak\\_bilgi\\_bankasi/el\\_kitaplari/mulkiyet\\_kilavuz.pdf](http://www.inhak.adalet.gov.tr/inhak_bilgi_bankasi/el_kitaplari/mulkiyet_kilavuz.pdf), (Eriřim Tarihi:30.08.2016).
- Güzey, Özlem, (2012), "Türkiye’de Kentsel Dönüşüm Uygulamaları, Neoliberal Kent Politikaları" **İdeal Kent Dergisi**, Sayı: 2 Eylül, Ankara.
- Hall, Derek, (2013), **Property Rights and Planning**, *Lincoln Planning Review*,4,2 ss 19-28, <https://journals.lincoln.ac.nz/index.php/LPR/article/view/698>(Erişim Tarihi: 15.08.2020).
- Hanağası, İlhan, (2016), **Mülkiyet Hakkı, Danıştay İnsan Hakları Komisyonu Sunumu**,[http://www.danistay.gov.tr/upload/2\\_mulkiyethakki.pdf](http://www.danistay.gov.tr/upload/2_mulkiyethakki.pdf), (Erişim:18.08.2016)
- Harvey, David, (2005), "A Brief History of Neoliberalizm", Oxford University Press, "Neoliberalizmin Kısa Tarihi" olarak çeviren: Zafer Çelik, İdeal Kent Dergisi, Sayı: 2 Eylül 2012, ss 187-193, Ankara.
- Holton, R., J., (1999), **Kentler, Kapitalizm ve Uygarlık**, çeviren: Ruşen Keleş, İmge Yayınları, Ankara.
- HUDOC, (2020) Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi Kararları (<http://hudoc.echr.coe.int/tur?i=001-200356>, (Erişim tarihi:26.03.2020).

- İnceoğlu, Mehmet; Ayfer Aytuğ, (2009), **Kentsel Mekânda Kalite Kavramı**, Megaron 2009;4(3):131-146, İstanbul.
- İnhak, (2020)- **Adalet Bakanlığı İnsan Hakları Dairesi Başkanlığı**, <http://www.inhak.adalet.gov.tr/kararlar.html>, (Erişim tarihi: 21.05.2020).
- İnsan Hakları Evrensel Bildirgesi, (2017) [http://www.unicankara.org.tr/doc\\_pdf/h\\_rights\\_turkce.pdf](http://www.unicankara.org.tr/doc_pdf/h_rights_turkce.pdf), (Erişim tarihi:21.09.2017).
- Kalabalık, Halil, (2003), **İmar Hukuku Dersleri**, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Kalabalık, Halil, (2010), **İmar Hukuku**, Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Kalkınma Bakanlığı, (2013), **Onuncu Kalkınma Planı 2014-2018**, Ankara. <http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Onuncu-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-2014-2018.pdf> (Erişim Tarihi:04.05.2020).
- Karaaslan, Şule, (2005), “Gecekondu Dönüşüm”, **Şehircilik Çalışmaları**, Nobel Basımevi, Ankara.
- Karadağ, Ahmet, (2011), “**Kent ve Sivil Toplum**”, *Sürdürülebilir Kentleşme ve Kentlilik Uluslararası Sempozyumu Bildiriler Kitabı 2. cilt*, Bilsam Yayınları, Malatya, ss 433-444.
- Karakurt, Elif, (2006), **Kentsel Mekânı Düzenleme Önerileri: Modern Kent Planlama Anlayışı Ve Postmodern Kent Planlama Anlayışı**, *Erciyes Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Sayı 26, Ocak – Haziran 2006, Kayseri.
- Karataş, İbrahim Atilla, (2016) “**Şehrin Tarihsel Gelişimi ve Şehir Pazarlama**”, *Uluslararası Şehir ve Medeniyet Sempozyumu*, Yeşilyurt Belediyesi Yayınları, Malatya.
- Karatepe, Şükrü, (2001), **Kendini Kuran Şehir**, İz Yayınları, İstanbul.
- Karpat, Kemal H., (2002), **Osmanlı Modernleşmesi, Toplum, Kuramsal Değişim ve Nüfus**, İmge Yayınları, Ankara.
- Karpat, Kemal H., (2003), **Türkiye'de Toplumsal Dönüşüm**, İmge Kitabevi, Ankara.

- Kavuncu, A. Çolpan, (2006), **Ankara’da Yerel Aktörlerin Yerel Yönetim Reform Tasarısına Bakışları Üzerine Bir Alan Araştırması**, *Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, Ankara, 8/2, ss 187-218.
- Keleş, Ruşen, (2000), **Yerinden Yönetim ve Siyaset**, Cem Yayınevi, İstanbul.
- Keleş, Ruşen, (2003), **İmar Hukukuna Giriş**, İmge Kitabevi, Ankara.
- Keleş, Ruşen, (2010), **Kentleşme Politikası**, İmge Kitabevi, Ankara.
- Malatya Belediyesi, (1992), **Belediyecilik ve Şehircilik Açısından Malatya Uygulaması**, İki Nokta-Erva yayınları, Ankara.
- Malatya Kültür Envanteri**, (2014), Malatya Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, Malatya.
- Nahmedov, Ahmet; Tuncay Saygın, (2012), **“Doğu’dan Bir Ütopya Kenti, Genceli Nizami’nin İskendername Eserinde İdeal Kent”**, *İdeal Kent Dergisi*, Sayı:5 Ocak, 2012, ss:124-135, Adamor Yayınları, Ankara.
- Oğuzbir, Mehmet, (2012), **Arsa Politikasının Mali Olmayan Amaçları ve Araçları**, *Denetişim Dergisi*, (sayı:2012/10), <https://dergipark.org.tr/en/download/article-file/208818> (Erişim Tarihi: 04.01.2020).
- Öktem, Mustafa, (2003), **Kent, Çevre ve Globalleşme**, Alfa Yayınları, İstanbul.
- Özdemir, Dilek, (2010), **Kentsel Dönüşümde Politika, Mevzuat, Uygulama**, Nobel Yayınları, Ankara.
- Özden, Kemal, (2005), **"Sosyalist Ülkelerde Şehircilik Anlayışı ve Kent Planlaması"**, [https://www.researchgate.net/publication/314205133\\_Sosyalist\\_Ulkelerde\\_Sehircilik\\_Anlayisi\\_ve\\_Kent\\_Planlamasi](https://www.researchgate.net/publication/314205133_Sosyalist_Ulkelerde_Sehircilik_Anlayisi_ve_Kent_Planlamasi) (Erişim tarihi: 02.05.2020).
- Özer, İnan, (2004), **Kentleşme, Kentlileşme ve Kentsel Değişim**, Ekin Kitabevi, Bursa.
- Petrov, Grigory, (2011), **Beyaz Zambaklar Ülkesinde**, Antik Dünya Klasikleri, İstanbul.
- Resmi Gazete, (2019), <http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2019/02/20190222-9.pdf> (25.02.2019).

- Riis, Jakup, (1890), **How the Other Half Lives**, Charles Scribner's Sons, 2004  
Outagamie County Historical Society, New York.
- Sarı, H. Gündüz, (2010), **Malvarlığı Haklarının Korunması**, Oniki levha Yayıncılık,  
İstanbul.
- Selçuk, Celal D., (2011), "**Şehirlerimizin Geleceği, Tehditler ve Fırsatlar Kayseri Projesiyonu**",*Şehirlerimizin Geleceği, Tehditler ve Fırsatlar, Üsküdar Belediyesi Yayınları*, İstanbul, ss 199-217.
- Sert, Emre vd., (2005), "**Kent Kavramı; Mekân ve Politikleşme Üzerine Bir Okuma Çalışması**", *Planlama Dergisi*, 2005/2 Sayısı, ss 101-111 [http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/c5aa0b7846082a2\\_ek.pdf](http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/c5aa0b7846082a2_ek.pdf) (Erişim Tarihi: 14.08.2020).
- Seyidoğlu, Halil, (2000), **Bilimsel Araştırma ve Yazma El Kitabı**, Kurtiş matbaası,  
İstanbul.
- Sezen, Seriyeye, (1999), **Devletçilikten Özelleştirmeye Türkiye'de Planlama**, Türkiye  
Ortadoğu Amme İdaresi Enstitüsü, Ankara.
- Sezik, Murat, (2016), " **Göç, Kent Kültürü ve Toplumsal Değişim Bağlamında Malatya**", *Uluslararası Şehir ve Medeniyet Sempozyumu*, Yeşilyurt Belediyesi  
Yayımları, Malatya.
- Sipahi, Esra Banu, (2012), " **'Yeni' Liberalizm 'Yeni' Yaşam Alanları Olarak Güvenlikli Siteler: Konya Örneği**", *İdeal Kent Dergisi*, Sayı:2 (Eylül),  
Ankara.
- Sönmez, F. Nihan Özdemir, (2017), "**Planlamada Yeni Yasal Düzenlemeler**", *Kent Planlama*,  
Der. Suna Senem Özdemir, Burcu Özdemir, Nil Uzun, İmge Kitabevi, Ankara.
- Strateji ve Bütçe Başkanlığı, (2019), **100. Yıl Türkiye Planı-On birinci Kalkınma Planı**,  
[http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/11/ON\\_BIRINCI\\_KALKINMA-PLANI\\_2019-2023.pdf](http://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2019/11/ON_BIRINCI_KALKINMA-PLANI_2019-2023.pdf) (Erişim Tarihi:04.05.2020).
- Şahin, Yusuf, (2011), **Kentleşme Politikası**, Trabzon, Murathan Yayınevi.
- Şengül, Mehmet, (2004), **Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Kamulaştırılması**,  
Legal Yayıncılık, İstanbul.

- Şimşek, Ali, (2018), **Sosyal Bilimlerde Araştırma Yöntemleri**, Anadolu Üniversitesi Yayınları, Eskişehir.
- Tankut, Gönül, (1993), **Bir Başkentin İmarı Ankara (1929-1939)**, Anahtar Kitaplar, İstanbul.
- Tekeli, İlhan, (1988), **Mülkiyet Kurumu Kamu Yararı Kavramı ve İmar Planları Üzerine**, *Planlama Dergisi* Sayı: 88-2.
- Tekeli, İlhan, (2009), **Modernizm, Modernite ve Türkiye'nin Kent Planlama Tarihi**, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İlhan, (2009), **Akılcı Planlamadan, Bir Demokrasi Projesi olarak Planlamaya**, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul. <[http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/9ae49a23\\_f67c759\\_ek.pdf](http://www.spo.org.tr/resimler/ekler/9ae49a23_f67c759_ek.pdf)>, (Erişim Tarihi: 07.04.2014).
- Tekeli, İlhan, (2010), **Kentsel Arsa, Altyapı ve Kentsel Hizmetler**, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Tekeli, İlhan, (2011), **Türkiye'nin Kent Planlama ve Kent Araştırmaları Tarihi Yazıları**, Tarih Vakfı Yayınları, İstanbul.
- Tekinbaş, Belma Babacan, (2008), **Yargı Kararlarında Planlama**, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayınları, Ankara.
- Theodore, Nick; J. Peck; N. Brenner, (2012), "**Neoliberal Kentçilik: Kentler ve Piyasanın Egemenliği**", (çeviren: Şerife Geniş), *İdeal Kent Dergisi*, Sayı: 2 (Eylül) , Ankara, ss. 21-37.
- Toğrulca, Orhan, (2017), **Malatya, Geçmişten Günümüze Şehrin Serüveni**, Malatya Büyükşehir Belediyesi Yayınları, Malatya.
- Topçuoğlu, Metin, (1998), **Çevre Hakkı Ve Yargı- Özel Teşebbüs Hürriyeti Açısından Çevre Hakkı ve Yargısal Korunma**, Türkiye Çevre Vakfı Yayınları, Ankara.
- Toprak, Zerrin, (2016), **Kent Yönetimi ve Politikası**, Siyasal Kitabevi, Ankara.
- TUİK (2018), **Türkiye İstatistik Kurumu İnternet Sitesi**, <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, (Erişim tarihi, 10.12.2018).

- Tuncel, Gökhan (2011), "**Kentsel Dönüşüm Uygulamalarının Siyasal ve Sosyal Yansımaları**", *Sürdürülebilir Kentleşme ve Kentlilik Uluslararası Sempozyumu Bildiriler Kitabı 2. cilt*, Bilsam Yayınları, Malatya, ss 704-719.
- Tuncel, Gökhan, (2016), " **Toplumsal Ayrışmanın Şehir Hayatına Etkisi**", *Uluslararası Şehir ve Medeniyet Sempozyumu*, Yeşilyurt Belediyesi Yayınları, Malatya.
- Türkmen, İbrahim ve Hanifi Binici, (2011), "**Sürdürülebilir Kalkınma İçin Kent Mekânları ve Malatya İçin Yeni Bir Şehircilik Anlayışı**", *Sürdürülebilir Kentleşme ve Kentlilik Uluslararası Sempozyumu Bildiriler Kitabı 2. cilt*, Bilsam Yayınları, Malatya, ss 560-574,.
- Uğur, Abdullah; Aliagaoglu, Alpaslan, (2013), **Şehir Coğrafyası**, Nobel Kitap, Ankara.
- Uğurlar, Aysu, (2005), "Havza Esaslı Bölge Planlaması", **Şehircilik Çalışmaları**, Nobel Basımevi, Ankara.
- UTTA Planlama, Projelendirme Danışmanlık Ltd. Şti, (2007), **Malatya Kenti İmar Planı Revizyonu Araştırma Raporu**.
- Uysal, Ülke, (2012), "**Sulukule: Kentsel Dönüşüme Etno-kültürel Bir Direniş**", *İdeal Kent Dergisi*, Sayı: 2 (Eylül,2012), Ankara, ss 136-159.
- Ünal, Yücel, (2003), **Türk Şehir Planlama Hukuku**, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Ütopya, (2018), <http://www.dusunuyorumdergisi.com/tarihte-kent-utopyalari/> (Erişim Tarihi:14.08.2020)
- Vergidosyası, (2020),<https://vergidosyasi.com/2017/11/17/vergi-matrahi-nedir-spesifik-ve-advalorem-vergileme/> (Erişim tarihi: 07.05.2020)
- Webster, Chris, (2007), "**Property Rights, Public Space and Urban Design, Urban Planning**", Town Planning, edit January 2007, Honkong. <https://www.researchgate.net/publication/240822211> (Erişim tarihi: 08.04.2020).
- Wijnen, Emmy, (2010), **City Diplomacy**, A Case Study of Velsen's Activities in Galle, Sri Lanka.
- Wycherley, R. E., (1986), **Antik Çağda Kentler Nasıl Kuruldu**, Çeviren:Nur Nirven, Nezh Başgelen, Arkeoloji ve Sanat Yayınları, İstanbul.

- Yalvaç, Celal, (2015), **Vilayet Konağı'nın Yeri Nasıl Seçildi, Nasıl Yapıldı?**, <https://malatyahaber.com/haber/vilayet-konagi/>(Erişim Tarihi: 21.04.2020).
- Yeşilyurt Belediyesi, (2019), <https://ebelediye.yesilyurt.bel.tr/webportal/index.php>, (Erişim tarihi:01.01.2019).
- Yıldırım, Uğur; İbrahim Türkmen, Hanifi Binici, (2011), “**Kentleşme Olgusu Çerçevesinde Yapı ve Çevre Planlamaları**” *Sürdürülebilir Kentleşme ve Kentlilik Uluslararası Sempozyumu Bildiriler Kitabı*,2. cilt, Bilsam Yayınları, ss 607-650, Malatya.
- Yıldız, Ferruh, (2007), **İmar Bilgisi**, Nobel Yayınları, Ankara.
- Yılmaz, Ejder, (1996), **Hukuk Sözlüğü**, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Yılmaz, Meltem, (2010), **Mülkiyet Hakkının Doğal ve Kentsel Çevreye Etkileri, Mogan ve Eymir Gölleri**, Siyasal Kitabevi, Ankara.
- Yırtıcı, Hakkı, (2009), **Çağdaş Kapitalizmin Mekânsal Örgütlenmesi**, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul.

## **EKLER**

### **EK-1. Uygulanan Anket Soruları**

#### **KENTSEL MEKÂN (İMAR) PLANLAMASININ MÜLKİYET HAKKINA ETKİLERİ ANKETİ**

Aşağıda sunulan anket, İnönü Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Anabilim Dalı, Kentleşme ve Çevre Sorunları Bilim Dalında yürütülen doktora çalışmasında tez olarak hazırlanan “Kentsel Mekân Planlamasının Mülkiyet Hakkı Üzerine Etkileri: Malatya Kent Örneği” başlıklı doktora tezinin yazılması için hazırlanmıştır. Ankete katılımınız, araştırmamızın amacına ulaşması için önem arz etmektedir. Anket sonuçlarının sağlıklı olabilmesi için soruları samimi ve doğru olarak yanıtlamanız gerekmektedir. Lütfen anketlerin üzerine isim belirtmeyiniz. Anket Bilimsel Çalışma dışında herhangi bir yerde kullanılmayacak veya herhangi bir kişi ile paylaşılmayacaktır. Gösterdiğiniz destek ve anlayış için teşekkür ederim.

Ayhan AKOĞUL  
Doktora öğrencisi



BİRİNCİ BÖLÜM

Cinsiyet	Kadın ( )	Erkek ( )					
Doğum yeriniz?	Malatya ( )	Malatya dışı ( )					
Medeni Durum	Evlü ( )	Bekâr ( )					
Yaşınız?	25'ten küçük ( )	25-40 ( )	40-60 ( )	60'tan büyük ( )			
Eğitimin Durumu	Okur Yazar Değilim ( )	İlköğretim ( )	Lise ( )	Üniversite ( )	Lisansüstü ( )		
Gelir (TL)	1500 altı ( )	1500 -2500 ( )	2500- 4000 ( )	4000-7000 ( )	7000 üzeri ( )		
Meslek	Esnaf ( )	Memur ( )	İşçi ( )	Çiftçi ( )	Serbest/Diğer ( )		
Kiracı mısınız?	Evet ( )	Hayır ( )	Kiracıym ancak taşınmazım var ( )				
Hangi Mahallede oturuyorsunuz?	Karakavak ( )	Çilesiz ( )	Topsöğüt ( )	Tecde ( )	Taştepe ( )	Şahinhan ( )	Diğer/yazınız ( ) *****
İmar planı olan bir yerde taşınmaz sahibi misiniz ?	Değilim ( )	200 m <sup>2</sup> 'ye kadar ( )	200-1000 m <sup>2</sup> arası ( )	1000/5000 m <sup>2</sup> arası ( )	5000 m <sup>2</sup> 'den çok ( )		
Meskeniniz	Müstakil ( )	Gecekondu ( )	Villa ( )	Apartman Dairesi ( )	TOKİ Konutları ( )	Site ( )	Diğer ( )

## İKİNCİ BÖLÜM

Bu bölümde kentsel mekân planlamasının mülkiyet hakkı üzerine etkisine ilişkin görüşlerinizi öğrenmek amacıyla çeşitli sorular verilmiştir. Lütfen bu soruları kendi düşünceleriniz doğrultusunda; **1-Kesinlikle Katılmıyorum, 2-Katılmıyorum, 3-Fikrim Yok, 4-Katılıyorum, 5-Kesinlikle Katılıyorum**, seçeneklerinden birini tik ( X )koyarak cevaplandırınız.

Soru No	Aşağıdaki ifadelere katılım derecenizi (x) olarak işaretleyiniz.	Kesinlikle katılmıyorum	Katılmıyorum	Fikrim Yok	Katılıyorum	Kesinlikle katılıyorum
1	İmar (kentsel mekân) planlarının kent yaşamı için gerekli olduğunu düşünüyorum.					
2	İmar (kentsel mekân) planlarının, taşınmazın değeri üzerinde etkili olduğunu düşünüyorum.					
3	İmar (kentsel mekân) planlama sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünüyorum.					
4	İmar (kentsel mekân) planları yapılırken eşitlik ve tarafsızlık ilkelerine uyulduğunu düşünüyorum.					
5	İmar (kentsel mekân) planlarının yapım sürecine yerel halkın katılımının sağlandığını düşünüyorum.					
6	İmar (kentsel mekân) planı yapılmadan önce bazı kişilerin, plan yapılacak yerde taşınmaz alarak rant sağlandığını düşünüyorum.					
7	İmar(kentsel mekân) planına yapılan itirazlara zamanında ve yeterli cevap verildiğini düşünüyorum.					
8	İmar(kentsel mekân) planları ile ilgili gerektiğinde yöneticilere kolay ulaşabildiğini düşünüyorum.					
9	İmar(kentsel mekân) planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun bir şekilde hazırlandığını düşünüyorum.					
10	İmar(kentsel mekân) planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşünüyorum.					
11	İmara giren arazilerden kesilen düzenleme ortaklık payının (kesintinin) fazla olduğunu düşünüyorum.					
12	Geçmiş dönemlerde yapılan kent planlarının daha adil olduğunu düşünüyorum.					
13	İmar planlarında, tarımsal arazilerin imara açılmasını doğru buluyorum.					
14	Tüm taşınmaz mülkiyetlerinin devlette olması ve devletin bu taşınmazları vatandaşlara eşit olarak dağıtması gerektiğini düşünüyorum.					
15	İmar(kentsel mekân) planlarının mahalle kültürünü yok ettiğini düşünüyorum.					
16	İmar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun buluyorum.					
17	İmar planlarından kaynaklanan ortaklıkların mülkiyet hakkına olumsuz etkileri olduğunu düşünüyorum.					
18	İmar planlarından kaynaklanan ortaklıkların sosyal dokuya olumsuz etkileri olduğunu düşünüyorum.					
19	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarında yatay mimariyi daha uygun buluyorum.					
20	Malatya’da, imar(kentsel mekân) planları konusunda mahalleler arasında adil uygulama yapıldığını düşünüyorum.					
21	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları önemli bir rant aracı olarak kullanıldığını düşünüyorum.					
22	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun olarak yapıldığını düşünüyorum.					
23	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları sonucunda mülkiyet					

	hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünüyorum.					
24	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları kapsamında yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarını olumlu buluyorum.					
25	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları kapsamında yapılan altyapı ve üstyapının yeterli olduğunu düşünüyorum.					
26	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarının kamusal hizmetlere ulaşımında etkili ve verimli olarak kullanıldığını düşünüyorum.					
27	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarında, şuyulandırma (ortaklandırma) uygulamalarının mülkiyet hakkına olumsuz etki yaptığını düşünüyorum.					
28	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planları yapılırken planın yapımına halkın katılımının sağlandığını düşünüyorum.					
29	Malatya’da, imar (kentsel mekân) planlarında tarımsal arazilerin korunmasına özen gösterildiğini düşünüyorum.					
30	Malatya’da, belediyelerde imar işlerinde çalışanlar yeterli bilgiye sahip olduğunu düşünüyorum.					