

ARSA DÜZENLEMELERİNİN HUKUKSAL DAYANAĞI

Erdal KÖKTÜRK *
Erol KÖKTÜRK **

1. Giriş

Gerek Türkiye’de uygulanan yöntem olan ve herkes tarafından, *“düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenleme ortaklık payı olarak düşme,”* olarak bilinen *“eşit orantılı toprak kesintisi”* ilkesine ve gerekse Almanya’da uygulanan yöntem olan *“eşdeğerlik”* ilkesine göre yapılsın, arsa düzenlemelerinin hukuksal dayanağının, 1) *“kamulaştırma”* mı? Yoksa 2) mülkiyet hakkını tanımlayan ilkelerden biri olan *“sosyal bağlayıcılık”* mı? Olduğu tartışması her iki ülkede de sürmektedir.

Türk ve Alman Anayasa Mahkemeleri tarafından verilen kararlarda, arsa düzenlemelerinin *“bir tür kamulaştırma”* olmadığı açıklanmıştır. Her iki anayasa mahkemesine göre, arsa düzenlemesinde, *“mülkiyetin içeriği ve sınırları açısından bir belirleme”* söz konusudur. Biri üniter diğeri federal yapıdaki bu iki ülkenin, sistem farklılıklarına karşın, anayasa mahkemelerinin vermiş oldukları kararlardaki benzerliklerin ülkemiz bakımından yeterince değerlendirildiği söylenemez.

Türkiye’de, *“eşit orantılı toprak kesintisi”* ilkesine dayalı arsa düzenlemelerinin, bilinen nedenlerle,¹ uygulama yeteneği giderek azalmaktadır. Oysa ülkemizde, arsa düzenlemelerine olan gereksinme artarak sürmektedir. Bu çelişkinin ortadan kaldırılması gerekmektedir. Bunun için, Türkiye’de, arsa düzenlemelerinin yaygın ve yoğun bir şekilde uygulanabilmesini sağlayacak olan *“eşdeğerlik”* ilkesine geçiş

* Dr. Müh., Martı GYO AŞ, erdalkokturk@yahoo.com

** Prof. Dr., Kocaeli Üniversitesi, erolkokturk@superonline.com

¹ Bkz., Köktürk, Erol ve Köktürk, Erdal (2005)

zorunludur. Makalede, bu geçişe katkı sağlamak bakımından, arsa düzenlemelerinin hukuksal dayanağı, Türk ve Alman İmar Yasaları ve Anayasa Mahkemeleri kararları ışığında ayrıntılı ve kapsamlı olarak incelenmektedir.

2. Arsa Düzenlemesinin Amacı

Arsa düzenlemesinin amacı, imar planına, plan raporuna, plan notlarına, imar yasasına ve yönetmeliklere göre imar adasının biçimi ve boyutu, yapı düzeni, yapı yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı, arazinin kullanma şekli, taşınmaz sınırları, var olan yapıların durumu göz önüne alınarak sorunsuz, düzgün, üzerinde bağımsız yapı yapmaya elverişli imar parselleri oluşturmaktır.²

Arsa düzenlemesi, kentlerin gereksinmesi olan yeteri kadar arsayı konut yapımına hazır duruma getirmeyi amaçlamaktadır. Arsa düzenlemesi, imar planlarının uygulanmasıyla planlı ve düzenli yerleşmenin oluşması ve yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygunluğunun sağlanması açısından kamu yararını koruyan ve gözetilen bir işlemdir. Arsa düzenlemeleriyle, toplumun sağlayacağı yarar, kişilerin uğrayacağı zarardan fazladır ve bu işlem, kamu düzeninin korunması ve sağlanması amacıyla yapılmaktadır.

Bir bölgede arsa düzenlemesinin yapılabilmesi için öncelikle 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması ve yürürlüğe konulması, düzenlemenin de bu plana dayanması gerekmektedir.³ Ayrıca, düzenlemenin yasada ve yönetmelikte öngörülen yöntem ve biçime uygun yapılması da zorunludur.⁴

Belediyeler, valilikler veya diğer kurumları ve kuruluşları, çeşitli yerlerdeki paylarını birleştirerek kendi adlarına imar parselleri oluşturmak amacıyla arsa düzenlemesi yapamazlar.⁵ Ayrıca, kamuya ta-

² Danıştay 6. Daire 27.10.1993, E. 1992/4472, K. 1993/4498; Danıştay 6. Daire 03.03.1997, E. 1996/3408, K. 1997/1148; Danıştay 6. Daire 26.11.1997, E. 1996/6035, K. 1997/5336; Danıştay 6. Daire 28.11.2002, E. 2001/4035, K. 2002/5721; Yargıtay HGK 17.01.1990, E. 1989/16-620, K. 1990/6 sayılı kararları

³ Danıştay 6. Daire, 12.01.2004, E. 2003/1709, K. 2004/26 sayılı karar

⁴ Danıştay 6. Daire, 24.02.1999, E. 1998/1233, K. 1999/1112 sayılı karar

⁵ Danıştay 6. Daire 28.04.1994, E. 1994/335, K. 1994/1679 sayılı karar

şınmaz kazandırmak amacıyla da düzenleme yapılamaz.⁶ Düzenleme ile hiçbir şekilde yapı yapılması olanaklı olmayan (mutlak koruma alanı, kıyı kenar çizgisinden başlayarak ilk 100 metrelik alan veya 1. derece sit alanı gibi) alanların konuta veya işyerine dönüştürülmesi olanaksızdır.⁷ Arkeolojik sit ilan edilmiş alanlarda her ne nedenle olursa olsun düzenleme yapılamayacağı gibi,⁸ sit ilan edilen yerlerde de koruma kurullarınca belirlenen geçiş dönemi yapılanma koşullarına göre arsa düzenlemesi yapılamaz.⁹

3. Arsa Düzenlemesinin Tanımı, Kapsamı ve İçeriği

Arsa düzenlemesi, arazinin son kullanma durumunu gösteren kadastro haritaları ve tapu kütüğü bilgilerinin, uygulama imar planında öngörülen arazi kullanış kararlarına uyarlanarak imar kanununa ve yönetmeliklere göre imar parsellerinin oluşturulması, sınırlarının gerek arazide ve gerekse haritada belirlenmesi ve tapu kütüğüne kaydedilmeleri için yapılan ayırma, birleştirme ve yeniden dağıtma işlemlerine denilmektedir.¹⁰ Arsa düzenlemesi, yapıyı ya da yapısız olarak tapu kütüğünde kayıtlı taşınmazları küçültme ya da büyütme amacı gütmeyen, 1/500 veya 1/1000 ölçekli uygulama imar planı verilerine göre konum, şekil ve alan bakımından amaca uygun parseller ortaya çıkacak şekilde yeniden düzenleme görevini yüklenmekte¹¹ ve bu taşınmazların imar planı ile getirilen düzene uygun biçimde kullanılmalarını sağlamaktadır. Yasal, ekonomik ve toplumsal özellikler göz önüne alınarak, mühendislik açısından, taşınmazların plana uygun yapısal kullanımlarını sağlamayı ve amaca uygunluk ölçütlerine göre biçimlendirmeyi olanaklı kılar. Arsa düzenlemesi, gerçek görünümüyle, topraktaki mülkiyet ve tasarruf koşullarını, uygun planlamalara uyarlayan düzenleyici önlemler için birleştirici bir kavramdır.¹²

Belediyeler veya valilikler tarafından taşınmaz iyelerinin oluru

⁶ Danıştay 6. Daire 23.01.1992, E. 1990/1293, K. 1992/208; Danıştay 6. Daire 21.01.1998, E. 1997/384, K. 1998/438 sayılı kararları

⁷ Danıştay 6. Daire 14.09.1994, E. 1993/4629, K. 1994/2895; Danıştay 6. Daire 13.09.1995 E. 1995/1233, K. 1995/2991 sayılı kararları

⁸ Danıştay 6. Daire 28.10.2003, E. 2002/2857, K. 2003/5230 sayılı karar

⁹ Danıştay 6. Daire 15.10.2001, E. 2000/3784, K. 2001/4619 sayılı karar

¹⁰ 3194 sayılı İmar Yasası'nda (m. 18)

¹¹ Yıldız (1977), s. 3

¹² Seele (1994), s. 34-40

aranmaksızın yapılan ve re'sen tapu kütüğüne tescil edilen arsa düzenlemesi, idare hukuku tarafından kamu gücü kullanılarak yürütülen, sübjektif (öznel) ve kişisel nitelikte bir idari işlem olarak görülmektedir.

Arsa düzenlemesi, çeşitli adlarla da nitelenmektedir. Arsa düzenlemesi işlemini ifade eden, imar uygulamaları, parselasyon, hamur kuralı, tarla kuralı, ayırma ve birleştirme (ifraz/tevhit), parselleme, yer bölümleme, 18. madde uygulaması, şüyulandırma şeklindeki tanımlamalar kamuoyunda sıkça kullanılmaktadır.

Federal Alman Yargıtayı'nın bir içtihat kararında belirtildiği üzere¹³, arsa düzenlemesi, *"mülkiyetin, şeklini bazen de konumunu değiştirmiş bir taşınmazda kesiksiz sürmesidir."* Böylece, bir taşınmaz, sınırları ve bazen yeri değiştirilerek eski sahibine verilmektedir. Düzenleme ile imar planında etapları belirlenmiş olan bölgeler içindeki taşınmazların, tapu kütüğünde kayıtlı bilgileri ve kadastro paftasındaki sınırları; planlı, düzenli, çağdaş kentleşme amaçları doğrultusunda, imar planına, imar yasasına ve mevzuatına göre yeniden düzenlenmekte ve söz konusu alan imara kavuşmaktadır.

Bu işlemle, kadastro parselleri, uygulama imar planındaki konumlarına, biçimlerine ve büyüklüklerine göre düzenlemeye bağlı tutularak imar parselleri durumuna getirilmektedirler.

Düzenleme işlemi, hukuksal açıdan, mülkiyetle ilgili ve en yalın biçimiyle bir taşınmazlar trampası (takası) olarak da görülmektedir. Taşınmazlar trampasında eski sınırların yerine yenilerinin geçmesi ile düzenleme işleminin imar planı ile öngörülen amaca uygun hizmet ettiği kabul edilmektedir.¹⁴

4. Arsa Düzenlemesinde Yetki

Türkiye'de arsa düzenlemesini onaylama ve yürürlüğe koyma ile ilgili yetkiler belediye ve mücavir alanlar içinde belediyelere, dışında ise valiliklere verilmiştir. Taşınmaz iyelerinin olurlarını almadan, re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya da, sözü edilen idareler yetkili kılınmıştır. İmar Yasası tarafından verilen yetkiler emredici niteliktedir, herkesi

¹³ Yıldız (1990), s. 51

¹⁴ Yıldız (1977), s. 11-12

bağlar ve mahkemelerce de kendiliğinden göz önünde bulundurulur.¹⁵

Arsa düzenlemesi işlemini ve bunun eki olan parselasyon planını, ada dağıtım ve tahsis (şüyulandırma) cetvellerini, nirengi ve poligon koordinat değerlerini, kanavaları, röper krokilerini, ölçü krokilerini, yüzölçümü hesaplarını ve diğer belgeleri onaylama ve yürürlüğe koyma yetkisi ise, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye encümenine, dışında ise il idare kuruluna aittir.¹⁶ İl idare kuruluna ait yetki, 22.02.2005 tarihli ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Yasası gereği, “İl Encümenleri” tarafından kullanılmaya başlanmıştır (m. 25). Belediye ve il encümenlerine verilen yetki, bir başka mercie veya makama devredilemez. Örneğin, belediyelerde belediye encümeni dışında belediye başkanı ya da belediye meclisi arsa düzenlemesi işlemini onaylayamaz ve yürürlüğe koyamaz. Tersî durumunda işlem iptal edilir. Belediye encümeni kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren arsa düzenlemesi, belediye meclisi tarafından alınacak bir karar ile ortadan kaldırılamaz veya iptal edilemez.¹⁷

Yetkinin dışına çıkılarak yapılan işlemler hukuka aykırıdır. Çünkü yetki, kamu düzeni ile ilgilidir ve genişletici biçimde yorumlanıp uygulanamaz.¹⁸ Yetki, her zaman yasal bir dayanağa, önceden yayınlanmış bir hukuk kuralına gereksinme duyar.¹⁹ Dolayısıyla, yetkisiz bir makamın aldığı bir kararın, sonradan yetkili makamca benimsenmiş ve onaylanmış olması da işleme sağlık kazandırmaz.²⁰

Son yıllarda, imar planı verilerini de içine alan, “arsa payı” veya “inşaat miktarı” gibi farklı biçimlerde dağıtım ve düzenleme yapılması önerilmektedir ve tartışılmaktadır. Bu tür önerilerin uygulama bulması için İmar Yasası içinde tanımlanması gerekmektedir. Tersî durumunda, belediyeler veya valilikler, yasada belirtilmeyen uygulama biçimlerine

¹⁵ Yargıtay 15. HD 11.04.2001, E. 2000/5678, K. 2001/7741 sayılı karar

¹⁶ 3194 sayılı İmar Yasası (m. 16, 19); Danıştay 6. Daire kararı, 28.02.1990, E. 1989/1077, K. 1990/258; Danıştay 6. Daire 21.01.1997, E. 1996/789, K. 1997/385; Yargıtay 6. HD 18.11.1991, E. 1991/13764, K. 1991/14196 sayılı kararları

¹⁷ Danıştay 6. Daire 22.12.1998, E. 1998/549, K. 1998/569 sayılı karar.

¹⁸ Gözübüyük, A. Şeref ve Tan, Turgut (1999), s. 415; Yargıtay 1. HD 06.02.1990, E. 1989/11763, K. 1990/1353 sayılı karar

¹⁹ Gözübüyük, A. Şeref ve Dinçer, Güven (2001), s. 109; Danıştay 6. Daire 19.10.1999, E. 1998/2000, K. 1999/4906; Danıştay 6. Daire 15.01.2001, E. 1999/6620, K. 2001/229 sayılı kararlar

²⁰ Yılmaz, Mustafa (2002) s. 192; Gözübüyük, A. Şeref ve Tan, Turgut (1999), s. 415.

göre düzenleme yapamazlar. Belediyeler veya valilikler yasada öngörülme- yen yetkileri kullanamayacakları gibi, yasada açıkça belirtilen uygulama biçimlerine aykırı işlem de tesis edemezler. Belediye ve il encümenlerinin bu yönde almış oldukları kararlar hukuka aykırıdır.

Arsa düzenlemeleri konusundaki uyuşmazlıkların temelini belediye ve il encümeni kararları oluşturmaktadır. Arsa düzenlemesini onaylama ve yürürlüğe koyma ile ilgili olarak bu kurullardan başka mercilerin veya makamların vermiş olduğu kararlar hukuken geçerli değildir. Dolayısıyla, arsa düzenlemelerinin tapuya tesciline dayanak oluşturan belediye ve il encümeni kararı, kesin ve yürütülmesi gerekli bir idari işlemdir ve iptal edilmeleri durumunda arsa düzenlemesi “hiç yapılmamış” kabul edilir ve düzenlemeden önceki kadastro durumuna geri dönlür.²¹

Valilikler, arsa düzenlemesi ile ilgili kontrol, onaylama, yürürlüğe koyma ve denetim işlemlerini il özel idareleri genel sekreterliği (imar ve kentsel iyileştirme müdürlükleri) aracılığıyla yerine getirirler. Büyükşehir belediye sınırları içindeki ilçe veya alt kademe belediyelerinin “*parselasyon planlarını*” aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek yetkisinin yanı sıra, nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak bir yıl içinde parselasyon planlarını yapmayan ilçe ve alt kademe belediyelerinin parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak yetkisi de Büyükşehir belediyelerine aittir.²²

²¹ Yargıtay 1. HD 03.07.1992, E. 1992/8159, K. 1992/8857; Yargıtay 1. HD 02.06.2004, E. 2004/6089, K. 2004/6684; Yargıtay 1. HD 04.10.2004, E. 2004/10119, K. 2004/10508 sayılı kararlar

²² 27.06.1984 tarihli ve 3030 sayılı KHK’de Büyükşehir Belediyelerine arsa düzenlemesini onaylama ve yürürlüğe koyma yetkisi verilmemişti. İlçe belediyelerine verilmiş yetkinin belediye meclisi kararı ile Büyükşehir Belediyesine devredilmesi olanağı da bulunmamaktaydı (Danıştay 6. Daire Kararı, 14.09.1999, E. 1998/4017, K. 1999/3968; Danıştay 6. Daire 23.05.2000, E. 1999/2255, K. 2000/3230 sayılı kararlar). 3030 sayılı KHK’yi yürürlükten kaldıran 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası’nda arsa düzenlemesi ile ilgili kurallara da yer verilmiştir. Yasanın konuyla ilgili 7. maddesinin b fıkrası şöyledir; “b) Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım planına uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon planlarını ve imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmayan

Arsa düzenlemesi konusunda oldukça iyi işleyen bir sisteme sahip olan Almanya’da ise, belediye içinde düzenleme ile ilgili olarak ayrı bir “Düzenleme Kurulu” oluşturulmaktadır.²³

5. Arsa Düzenlemesi ile Mülkiyet Arasındaki ilişkiler

Türkiye’de, mülkiyet hakkı, bireylerin dilediği şekilde kullanabileceği bir hak ve sınırsız bir özgürlük olma niteliğini çoktan yitirmiş, sosyal yapıda bir hak olduğu yolunda gelişmiş, birçok haklar gibi bu hakkın da kamu yararı amacıyla ve yasayla sınırlanabileceği ilkesi kabul edilmiştir.²⁴ Günümüzde mülkiyet hakkı, toplumun sosyal, ekonomik ve hukuksal yaşantısı içinde kamu ve özel hukuk karakterlerini kendinde toplayan özel nitelikte ayni (nesnel) hak olarak kabul edilmektedir.²⁵ Bu nitelikteki mülkiyet hakkı toplum yararına aykırı olmayacak biçimde ve yasaların koyduğu sınırlamalara uyularak kullanılır.

Anayasada mülkiyet hakkı,²⁶ “Herkes mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz,” şeklinde sınırsız bir hak olarak tanınmamış, kişi yararı ile toplum yararının karşılaştığı alanlarda, toplum yararı üstün tutulmuştur. Mülkiyet hakkının kul-

ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak.”

²³ Almanya’da arsa düzenlemesi, belediye tarafından başlatılır. Düzenleme için, belediyede ya da il yönetiminde bir Düzenleme Kurulu oluşturulur. Düzenleme Kurulu uygulamayı özel bir sorumlulukla yürütür ve bu süreçte herhangi bir yerden buyruk almaz. Çalışmaların yürütümü için Düzenleme Kurumu içinde bir yürütme birimi kurulur. Bu birim, Düzenleme Kurulunun kararlarını hazırlar ve işlerini yürütür. Düzenleme kurulunun yürütme birimi belediye/kentlerde oluşturulur. Fakat kamu adına yetkili bir harita mühendisi yanında da kurulabilir. Bkz., Köktürk, Erol, Köktürk ve Erdal (2005), s. 574

²⁴ Anayasa Mahkemesi’nin 28.04.1966 tarihli ve E. 1966/3, K. 1966/23 sayılı kararından başlayarak günümüze kadar, TBMM’ce çıkarılan çeşitli yasalar ile kanun hükmünde kararnamelerin bazı kurallarının Anayasanın “mülkiyet hakkı” başlıklı maddesine aykırılığı savıyla açılan davalara ilişkin Anayasa Mahkemesi’nin birçok kararında bu konuda benzer açıklamalar yapılmıştır.

²⁵ Anayasa Mahkemesi’nin 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/7, K. 1990/11 sayılı kararı

²⁶ 1924 Anayasası edinme ve kullanma özgürlükleriyle (m. 70) mülkiyeti “bireyin doğal haklarından” saymasına karşın, 1961 Anayasası (m. 36) “sosyal kapsamlı temel haklardan” biri olarak nitelendirmiş ve bu başlık altındaki düzenleme değişmeden ve olduğu gibi korunarak 1982 Anayasası’nın “kişinin hakları ve ödevleri” bölümündeki 35. maddede yer almıştır.

lanılmasını kamu yararı amacıyla bazı yükümlere ve koşullara bağlamak ve böylece mülkiyet hakkını yasayla sınırlamak devletin hakkı, yükümlere ve koşullara uymak da taşınmaz iyesinin borcu olarak görülmüştür. Anayasa Mahkemesi, mülkiyet hakkının bu iki yöndeki sınırlamadan başka herhangi bir koşulda sınırlandırılmasını kabul etmemektedir.²⁷ Türk Medeni Kanunu (TMK)²⁸ da, kişiye, iye olduğu şey üzerinde yasaların koyduğu sınırlamalara uymak koşuluyla istediği gibi tasarruf hakkını tanımış bulunmaktadır. Ancak yasa koyucu, mülkiyet hakkına dilediği sınırlamaları getirmekte serbest olmayıp Anayasa'nın mülkiyet hakkına ilişkin kurallarını göz önünde tutmak zorundadır.

Mülkiyet hakkı, günümüzde bireylerin temel haklarından ve özgürlüklerinden biri olarak kabul edilmektedir. Bunun ölçüsünü de, Anayasa'nın temel hakların ve özgürlüklerin sınırlandırılmasına ilişkin kuralında (1982 Anayasası, m. 13) yer alan, *“demokratik toplum düzeninin gerekleri”* oluşturmaktadır.²⁹

Yukarıda belirtilenler bir bütün olarak değerlendirildiğinde, mülkiyet hakkının içeriğini ve sınırlarını belirleyen faaliyetlerde ve bu hakkın kullanımı sırasında, arsa politikasının tüm yükümlülerinin, yani bireylerin, belediyelerin, valiliklerin, devletin;

1. Mülkiyet hakkının Anayasa güvencesi altına alınmış olması (mülkiyetin bağlayıcılığı),

2. Mülkiyet hakkının kamu yararı amacıyla sınırlandırılabileceği (mülkiyet hakkını sınırlama ölçütü)

²⁷ Anayasa Mahkemesi'nin 21.06.1989 tarihli ve E. 1988/34, K. 1989/26 sayılı kararı

²⁸ 17.02.1926 tarihli ve 743 sayılı eski TMK m. 618, 22.11.2001 tarihli ve 4721 sayılı yeni TMK m. 683'e göre, *“Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir.”*; 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 754. maddesindeki, *“...taşınmaz mülkiyeti hakkının kamu yararı için kısıtlanması... özel kanun hükümlerine tabidir...”* kuralı da konunun özel yasa kuralları ile düzenlenebileceğine açıklık getirmektedir.

²⁹ Anayasa Mahkemesi'nin 21.06.1989 tarihli ve E. 1988/34, K. 1989/26 sayılı; 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/7, K. 1990/11 sayılı, 29.12.1999 tarihli ve E. 1999/33, K. 1999/51 sayılı kararlarında, *“...Temel hak ve özgürlüklerin soyut anayasa kuralı olmaktan çıkarılması, kullanılabilir ve uygulanabilir bir duruma getirilmesi ve kişi yönünden pratik bir değer taşıyabilmesi için sınırlarının belirlenmesi, kullanma ve uygulanma yollarının gösterilmesi gerektiği...”* belirtilmektedir.

3. Mülkiyet hakkının kullanılmasının toplum ve kamu yararına aykırı olamayacağı (sosyal bağlayıcılık)

ilkelerine dikkat etmeleri zorunludur. Buna göre, arsa düzenlemeleri, anayasadaki “sosyal bağlayıcılık” çerçevesinde mülkiyetin içeriğini ödentisiz olarak sınırlandırmakta ve yasalarla³⁰ da bu sınırlamanın çerçevesi çizilmektedir.

Arsa düzenlemesi, taşınmazların, iyelerinin ve diğer hak sahiplerinin oluru aranmaksızın, birbirleriyle birleştirilmesi ve imar planına uygun parsellere ayrılması sırasında yüzölçümlerinin yüzde kırkına kadar kısmı üzerinde düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışları karşılığında düşülen “düzenleme ortaklık payı” ile mülkiyet hakkına bir sınırlama getirmektedir. Ancak mülkiyet hakkına getirilen sınırlama, yasalarla ve yasalarda öngörüldüğü biçimde gerçekleşmekte, imar planlarının uygulamaya geçirilmesindeki kamusal yarar karşısında demokratik toplum düzeninin gerekleriyle ve sosyal hukuk devleti ilkesiyle çelişmemekte ve böylece ölçülülük kuralına uygun bir sosyal denge sağlanmaktadır.

Dolayısıyla, arsa düzenlemesi işlemi, Anayasa’nın, “...sosyal bir hukuk devleti” (m. 2), “temel hak ve hürriyetlerin, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasa’nın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak yasayla sınırlanabileceği, bu sınırlamanın ... demokratik toplum düzeninin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamayacağı” (m. 13), “mülkiyet hakkının ancak kamu yararı amacıyla, yasayla sınırlanabileceği (m. 35)” ilkeleriyle uyumludur ve mülkiyet hakkına kendine özgü bir sınırlama getirmektedir.

6. Arsa Düzenlemesinin Kamulaştırmadan Farkı

6.1. Türk İmar Yasası ve Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında İnceleme

İmar planlarının yürürlüğe girmesiyle birlikte, bu plana dayalı olarak kadastro parsellerinin mülkiyet durumlarının ve sınırlarının, plan-

³⁰ 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Yasası (m. 42), 6785 sayılı yasa değişikliği yapan 11.07.1972 tarihli ve 1605 sayılı yasa (m. 42), 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Yasası (m. 18), 3290-3366 sayılı yasalarla değişik 24.02.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkındaki Yasa (m. 10/b-c ve Ek m. 1).

da öngörülen kullanıma uygun duruma getirilerek, kentsel alanlarda, imar hukukuna uygun bir yerleşmenin ve yapılaşmanın sağlanması ve kentin imar planında belirtilen kararlar doğrultusunda ve aşamalarla geliştirilmesi amaçlanmaktadır. Arsa düzenlemesi, bu süreçte, taşınmaz iyelerinin birlikte hareket etmemeleri ve dolayısıyla aralarında uzlaşma sağlayamamaları durumunda, taşınmazları birleştirme, ayırma ve yeniden dağıtma işlemleri ile tüm iyeleri, imar planlarının uygulanmasını kolaylaştıracak yönde davranışlara zorlayan bir denetim yetkisi olarak işlev yüklenmektedir.³¹

Ayrıca, arsa düzenlemesi ile yasada sayısı ve nitelikleri belirtilmiş ve uygulama imar planında sınırları çizilmiş olan, “1) Milli Eğitim Bakanlığı’na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, 2) yol, 3) meydan, 4) park, 5) otopark, 6) çocuk bahçesi, 7) yeşil saha, 8) ibadet yeri ve 9) karakol” gibi genel hizmetler ve bu hizmetlerle ilgili tesisler için ayrılmış olan yerler, belediyelerce veya valiliklerce düzenlemeye bağlı tutulan arazilerin ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlelerinden, düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı” adıyla düşülmekte, ancak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye bağlı tutulan arazilerin ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yasada belirtilen oranını³² geçememektedir.

Arsa düzenlemesi, gerek işlem türü ve gerekse düzenlemeye giren parsellerin yüzölçümlelerinden bedelsiz olarak kesilen Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) nedeniyle, “... uzun yıllar boyu yarattığı problemlerle, yeterince anlaşılamamış ve kullanılamamış bir planlama yöntemi ...”,³³ kadastro parsellerinin, imar planı ile getirilen düzene uygun kullanılışı yolundaki “en ciddi müdahale”,³⁴ “... bir tür kamulaştırma ...”,³⁵ “... tıpkı kamulaştırma gibi ... idarenin mal edinmesi yollarından biri ...”,³⁶ “... kamulaştırma dışında (mülkiyet hakkını) kendine özgü bir sınırlama olmayıp, bizatihi hakkın özünü ortadan kaldıran anayasaya aykırı bir düzenleme...”³⁷ şeklinde nesnel ölçütlerden uzak ve uygun olmayan değerlendirme-

³¹ Yavuz, Fehmi/keleş, Ruşen/geray, Cevat (1978), s. 386.

³² 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Yasası’nın 18. maddesinde 03.12.2003 tarihli ve 5006 sayılı yasa ile yapılan değişiklikle bu oran % 40 olarak belirlenmiştir.

³³ Çeçener, H. Besim (2000), s. 75.

³⁴ BİB (1995), s. 25.

³⁵ Anayasa Mahkemesi’nin 22.11.1963 tarihli ve E. 1963/65, K. 1963/278 sayılı kararı, Gürler, Mehmet (1983), s. 267.

³⁶ Kalabalık, Halil (2003), s. 203.

³⁷ Sancakdar, Oğuz (1996), s. 217.

lere bağlı tutulmuştur. Bununla birlikte, “... bir tür kamulaştırma işlemi olmadığı kesin kanıdır...”³⁸ “... hamur etme yetkisi, çoğu kez kamulaştırma ile karıştırılır ise de ondan farklıdır. İsteğe bağlı olmama yönünden ona benzetmekle birlikte, karşılığında bedel ödenmemesi, hamuru kamulaştırmadan ayırır. Bedel ödenmemesinin gerekçesi, birey arsasının alınmayan kısmında, kamu eylem ve işlemleri sonucunda bir değer artışının yer alması ve bu artışın, alınan parçaların bedelini fazlasıyla karşılamasıdır...”³⁹ şeklinde nesnel ölçütlere uygun biçimde de değerlendirilmiştir.

Anayasa Mahkemesi de, 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Yasası’nın 42. maddesindeki, “... bu yerleri yüzde yirmibeşe kadar noksaniyle sahiplerine dağıtmaya ...” şeklindeki kuralı, “... Tarla, yahut hamur kaidesi adı verilen bu usul sonucu istisnai, diğer bir tabirle, dolayısıyla kamulaştırma durumu ortaya çıkmaktadır... gerçek karşılığı peşin ödenmedikçe kamulaştırma yapılamaz ...” gerekçesiyle 22.11.1963 tarihli ve E. 1963/65, K. 1963/278 sayılı kararıyla iptal etmiştir (Resmi Gazete: 14.01.1964-11606). Anayasa Mahkemesi, arsa düzenlemesi işlemini, 1961 Anayasası’nın 36. maddesindeki “mülkiyet hakkı” ile ilgili kural yerine, 38. maddesindeki “kamulaştırma” kuralına göre değerlendirmiş ve bu nedenle de iptal kararı vermiştir. Bu karar nedeniyle, arsa düzenlemeleri, 1964 yılından 1972 yılına kadar aksamıştır.⁴⁰ Anayasa Mahkemesi’nce verilen iptal kararı, “... Ama biliyoruz ki, hamur yetkisi, belediyelerce, dünyanın hemen hemen her yerinde kullanılmaktaydı. Ve bu yetki, iyelik hakkını mutlak kullanma özgürlüğünü kamu yararı düşüncesiyle sınırlandıran son düşünsel gelişmelere de aykırı değildi”,⁴¹ “... Anayasa Mahkemesi’nin bu kararı modern sosyal fonksiyonlu mülkiyet görüşüne uymama bir yana, imar ve şehircilik ilkelerini de göz önünde bulundurmamıştır”⁴² biçiminde eleştirilmiştir.

Arsa düzenlemesinin, Anayasa’nın kamulaştırma ile ilgili kuralına göre değerlendirilmesi imar hukukuna da yansımıştır. Bunun bir sonucu olarak, düzenli kentleşme açısından önem taşıyan asıl Anayasa kuralının kamulaştırma maddesinde bulunduğu⁴³ belirtilmiş ve kamulaştırma hukukunun, arsa düzenlemesini kolaylaştıracak biçimde göz-

³⁸ Abama (Abacıoğlu), Muhittin (1995), s. 413).

³⁹ Keleş, Ruşen (1996), s. 139

⁴⁰ Özen, Haldun (1981), s. 14

⁴¹ Keleş, Ruşen (1996), s. 198

⁴² Örüçü, Esin (1976), s. 295

⁴³ Keleş, Ruşen (1996), s. 424

den geçirilmesi ve geliştirilmesi önerilmiştir.⁴⁴ Bu değerlendirmelerin bir sonucu olarak, 6785 sayılı İmar Yasası'nın 42. maddesine, 11.07.1972 tarihli ve 1605 sayılı yasa ile yapılan değişiklikle, düzenleme ortaklık payının, *"düzenleme nedeniyle meydana gelen değer artışları karşılığında,"* düşüldüğü deyimi eklenmiş ve arsa düzenlemeleri yeniden uygulama bulmuştur.

Anayasa Mahkemesi'nin 22.11.1963 tarihli iptal kararından yaklaşık 27 yıl sonra (26.01.1990 günü), bu kez Zonguldak İdare Mahkemesi, gerekçesi aynı olan dört ayrı dava ile birlikte, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesinin ikinci fıkrasında yer alan, *"Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında 'düzenleme ortaklık payı' olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde otuzbeşini geçemez"* kuralını, *"kamulaştırma bedeli ödenmeksizin özel mülkiyete el atma niteliği taşıdığından, Anayasa'nın 46. maddesine aykırı bulunduğunu"* gerekçesiyle iptali için Anayasa Mahkemesi'ne başvurmuş ve bu istem, bu kez, Anayasa'nın 46. maddesindeki kamulaştırma kuralı yerine 35. maddesindeki *"mülkiyet hakkı"* kuralına göre incelenerek anayasaya aykırılığın olmadığına karar verilmiştir.⁴⁵

Anayasa Mahkemesi'nin, arsa düzenlemesini kamulaştırmadan farklı bir işlem olarak değerlendirme gerekçeleri şunlardır:

1. Belirli nüfus yoğunluğuna ulaşmış yerleşim birimlerinin, ilerideki durumları da tasarlanarak imar planlarının yapılması ve planların uygulanmasında yalnızca kamulaştırma yoluna gidilmesi yoluyla sorunların çözümlenmesindeki kimi güçlükler, ülkemizin imar düzenlemelerinde engeller oluşturacaktır...

2. Taşınmazların yüzölçümlerinin yüzde otuzbeşine kadar kısmı üzerinde düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düşülen *düzenleme ortaklık payları, belediyelerin mülkiyetine geçmemekte, ancak düzenlemeye bağlı tutulan yerlerin gereksinimi olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, cami ve karakol gibi genel*

⁴⁴ TOKİ (1996), s. 148

⁴⁵ Anayasa Mahkemesi'nin 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/7, K. 1990/11 sayılı; 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/8, K. 1990/12 sayılı; 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/9, K. 1990/13 sayılı; 21.06.1990 tarihli ve E. 1990/9, K. 1990/13 sayılı kararları.

*hizmetlere ve bunlarla ilgili tesislere özgülennmektedir. Oysa kamulaştırma-
da mülkiyet el değıştirmekte, kamulaştırılan taşınmaz kamulaştırmayı yapan
idarenin malı olmaktadır...*

3. Yapılan düzenleme ile imar sınırları içinde bulunan arazi ve arsa maliklerinin mülkiyet hakkı sınırlandırılarak, arazi ve arsalarının yüzölçümünde azalma en çok yüzde otuzbeş oranında olmakta, ancak ortaya çıkan değer artışı nedeniyle ölçülülük kuralına uygun bir sosyal denge oluşmaktadır...

4. Söz konusu hüküm, faydalı yatırımlara girişilmesini, kişi ve toplum yararına düzenlemeler yapılmasını ve imar düzenine uygun yapılaşmayı sağlayacağı için hukuk devleti ilkelerine aykırı değildir. Bu açıdan bakıldığında yargı denetimine açık bulunan, herkes için geçerli sayılması gereken genel kurallar içeren düzenleme, hukukun genel ilkeleriyle uyumlu olup, toplum yararını öngören uygulama, sosyal devlet yapısına da uygun bulunmaktadır...

5. Şehirlerimizde imar girişimlerinin başlamasıyla, taşınmazlarda meydana gelecek değer artışı göz önüne alındığında, sözü edilen kuralın öngördüğü oranın demokratik toplum düzeninin gereklerine ters düştüğü söylenemez...

6. İtiraz konusu kuralın, yerleşim birimlerinin iyileştirilmesi sonucunda, ulaşmasını öngördüğü düzeyin, toplum yaşamı yönünden önem taşıyan kamu yararı, kamu düzeni ve hukuk devleti kurumlarının iyi işlemesi ve sosyal yarar sağlama, ekonomik ve sosyal dengeyi eşitlik ilkesi gereği oluşturma gibi haklı ve doğru bir amaca yönelik bulunması karşısında içeriği bakımından mülkiyet hakkının özüne dokunmadığının, Anayasa'nın özüne ve sözüne uygun türde kamulaştırma dışında kendine özgü bir sınırlama getirdiğinin kabulü gerekir...

7. İtiraz konusu kural, arazi ve arsa düzenlemesi sonucu taşınmazın esas yüzölçümünden düşülen "düzenleme ortaklık payı"nın, bir kamu hizmeti nedeniyle artan değer karşılığında, düzenlemeye tabi tutulan bölgenin gereksinimi olan hizmet ve tesisler için kullanılmasını öngörmektedir. Amaç dışında kullanılması durumunda ilgililerin her zaman yasal yollara başvurma hakları vardır...

8. İptali istenilen kuralla yönetim, kamulaştırma dışında, kişinin mülkiyet hakkını yasayla sınırlandırırken, işlem konusu taşınmazdan "düzenleme ortaklık payı" olarak ayrılan yerleri, şehirleşme için gerekli

olan genel hizmetlerde kullanmaya yetkili kılınmıştır. Öngörülen koşullarla yönetimin bu yetkisini kötüye kullanması önlenmek istenmiştir. Bu bakımdan, kamu yararı nedeniyle ve dengeli biçimde sınırlama sonucu, değerlendirilen yeni yerinde yapılanma hakkını kullanabilecek olan malikin mülkiyet hakkının özüne dokunulduğundan söz edilemeyeceğinden itiraz konusu kuralın, mülkiyet hakkını, Anayasa'nın 13. maddesinin ikinci fıkrasına uygun biçimde sınırladığı kabul edilmelidir...

9. Böylece, İmar Yasası ile öngörülen uygulamanın temel işlevi ve amacı, şehirlerin fiziksel konumunda süregelen, çarpık, düzensiz, sağlıklı yapılaşmaları önlemek; sağlıklı, uygar ve çağdaş kentleşme koşullarını gerçekleştirmek olduğuna ve söz konusu etkinliklerde kamu hizmeti ve dolayısıyla kamu yararı ön planda yer aldığına göre, mülkiyet hakkının yasa ile sınırlandırılmasına olanak tanıyan kuralların varlığından kuşku duyulmaması gerekir...

10. İtiraz konusu kural ile kadastral parsellerin imar parseline dönüştürülmesinden sonra belediye tarafından kamu hizmeti yapılırken, hizmet karşılığı, yine o yere getirilecek hizmet için malikin taşınmazından belli bir miktarın düzenleme ortaklık payı olarak alınması yetkisinin, karşılık ödenmeden yapılan bir kamulaştırma olarak nitelendirilmesi olanaksızdır. Bu nedenle yönetimin kamulaştırmasız el atmada bulunduğundan söz edilemez...

11. Pek çok uygar ülke tarafından kabul edilip uygulanan arazi ve arsa düzenlemesinde bir kısım alanın "düzenleme ortaklık payı" olarak alınması işlemi; belediyenin yaptığı kamu hizmeti karşılığında, 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu'nun 16, 86, 87 ve 88. maddeleri gereği alınan değerlendirme resmiyle (şerefiye), yol yapı harcamalarına, kanalizasyon harcamalarına, su tesisleri harcamalarına yararlananların katılma payı gibi, kendine özgü dengeli bir değerlendirme niteliğindedir...

12. Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun oluşmasını sağlamak amacıyla düzenlenmiş olan İmar Yasası'nın dava konusu 18. maddesinin ikinci fıkrası, belediyeye düzenlemeye bağlı tutulan taşınmaz maliklerinden, götürülen hizmetten dolayı bir karşılık alma yetkisi vermektedir. Düzenlemeden önceki taşınmazına karşılık olarak verilen taşınmaz da malikin tasarrufuna özgülediğinden, uygulamaya esas hükümlerin

Anayasa'ya aykırılığı söz konusu değildir.

Anayasa Mahkemesi, iptal kararını, Anayasa'nın 35. maddesi-nin birinci fıkrasının ikinci bendindeki *"Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir,"* kuralı ile ikinci fıkradaki, *"Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz,"* şeklindeki *"sosyal bağlayıcılık"* ilkesine dayandırmıştır. Bu ilkenin özü de, *"yasayla yapı-lan kısıtlamanın topluma sağlayacağı yarar, kişilerin uğrayacağı zarara göre ağır bastığında, burada kamu yararının varlığını kabul etmek gerekir. Sos-yal nitelik taşıyan mülkiyet hakkının toplumla ve toplum yararıyla doğrudan ve yakından ilgili olması karşısında, bu konuda da bireyle toplum yararının karşılaştığı durumlarda toplum yararının üstün tutulması doğaldır,"* şeklin-deki karardır.

6.2 Alman İmar Yasası ve Federal Alman Anayasa Mahkemesi Kararı Işığında İnceleme

Alman Parlamentosu, Avrupa Hukukuna Uyarlama Yasası'nı (EAG-Bau), 30 Mayıs 2004 günü tüm partilerin katılımıyla oybirliğiyle kabul etmiş; Federal Konsey 11 Haziran 2004 günlü oturumunda yasaya onay vermiş ve yasa (EAG-Bau) 30 Haziran 2004 günlü *Resmi Gazete'* de yayınlanmıştır. Alman İmar Yasası (AİY, BauGB), EAG-Bau ile kapsamlı olarak değişmiş ve 20 Temmuz 2004 günü yürürlüğe gir-miştir. Almanya'da, Avrupa Birliği yönergelerine uyarlamaya ilişkin değişiklikler, özellikle belirli planların ve programların çevresel etki değerlendirmeleri için gerekli olanlar, öncelikle BauGB'nin 1. ve diğer maddelerine göre imar planlama hukukunu ve 29. madde ve diğerlerine göre projelerin onayını ilgilendirmektedirler. Bunun yanı sıra yasa koyucu, arsa düzenlemelerine ilişkin 45. ve sonrası maddeleri ile birlikte sınır düzeltme ve arsa düzenlemesi hukukunu da geliştirmiş-tir. Alman İmar Yasası'nda yapılan en önemli değişikliklerden birinin, arsa düzenlemelerinin, düzenleme kurumu tarafından, maliklerle ya-pılacak görüşmeden sonra verilecek kararla başlatılması olduğu söyle-nebilir (AİY, m. 46/1).

AİY'nın 45. maddesine göre, düzenlemenin amacı, *"bir uygulama imar planının geçerli olduğu bölgede (AİY, m. 30) ve belediyenin plansız ama düzenli yapılaşmış bölümlerinde (AİY, m. 34), belirli bölgelerin yeni ima-ra açılması veya yeniden biçimlendirilmesi için yapılı ve yapısız parsellerin,*

arsa düzenlemesi yoluyla, yapı amaçlı ve diğer kullanım için konuma, biçime ve büyüklüğe göre amaca uygun olarak düzenlenmiş parseller oluşturulması biçiminde yeniden düzenlenmesi,” şeklinde belirtilmiştir. Alman İmar Yasası (AİY)’na göre, arsa düzenlemesinde işlem akışı şöyledir;

Almanya’da bir arsa düzenlemesi, AİY (BauGB)’nin 46. maddesinin 1. fıkrasına göre, bir uygulama imar planının geçerli olduğu bölgede, yalnızca, eğer yapılması zorunluluğu varsa ve bu zorunluluk oluşur oluşmaz kararlaştırılabilir ve uygulanabilir. Eğer parsel sahipleri uygulama imar planına uygun olarak parsellerin yeniden düzenlenmesine hazırlarsa ve bunun olmasını isteme durumunda iseler, böyle bir düzenlemenin yapılması için hukuk mahkemesinin kararına gerek olmaz. Arsa düzenlemesi bir kararla başlar. Bu kararda düzenleme bölgesinin tanımlanması ve bu bölge içinde bulunan parsellerin tek tek belirtilmesi gerekir (AİY, m. 47). Düzenleme bölgesinde bulunan parseller, AİY’nin 55. maddesinin 1. fıkrasına uygun olarak, yüzölçümlerine göre hesaplanıp düzenleme kütlesi olarak birleştirilirler (hamur edilirler). Bu kütleden, AİY’nin 55. maddesinin 2. fıkrasına göre, düzenleme bölgesi içinde kalan ve imar planına göre yerel ulaşım alanları olarak ve büyük ölçüde düzenleme bölgesinde oturanların gereksinmelerine hizmet eden alanlar öncelikle kesilir ve belediyeye ya da diğer altyapı yükümlüsüne tahsis edilir. Bu alanların kesilmesinden sonra kalan kütle, dağıtım kütlesi olarak nitelenir (AİY, m. 55/4). Her bir parsel malikinin dağıtım kütlesindeki payları ki kuramsal pay (Sollanspruch) olarak da nitelenir, eski parsellerin düzenlemeden önce birbirlerine karşı sahip olduğu alan ya da piyasa değerleri oranından hesaplanır (AİY, m. 56/1, Bent 1). Dağıtım kütlesinden, maliklere, arsa düzenlemesinin amacına uygun olarak, olanaklar ölçüsünde katılım parselleriyle aynı yerde ya da aynı değerdeki bir yerde, her bir kuramsal paya uygun olarak tahsis yapılır (AİY, m. 59/1). Eğer gerçek tahsis sırasında kuramsal pay tam anlamıyla karşılanamazsa, para olarak bir denkleştirme yapılır (AİY, m. 59/2, Bent 1). Arsa düzenleme işlemi, düzenleme kurumu tarafından, maliklerle yapılacak görüşmeden sonra verilecek karara göre hazırlanması gereken arsa düzenleme planıyla sona erer (AİY, m. 66/1, Bent 1). Uygulama imar planı, en geç bu karardan önce yürürlüğe girmiş olmalıdır (AİY, m. 45/2, Bent 2). Düzenleme bölgesindeki parsellerin bildikleri, tüm gerçek ve tüzel değişiklikleriyle birlikte tasarlanan yeni durum, arsa düzenleme planından anlaşılmalıdır (AİY, m. 66/2, Bent 1). Arsa düzenleme planının

kesinleştiğinin duyurulmasıyla, arsa düzenleme planında öngörülen yeni tüzel durum şimdiye kadarki tüzel durumun yerine geçer (AİY, m. 72/1, Bent 1). Tahsis edilen parseller, AİY'nin 63. maddesinin 1. fıkrasının 1. bendine göre, eski parsellerdeki haklar ve bu parselleri ilgilendiren ve ortadan kalkmayan tüzel koşullar bakımından, eski parsellerin yerine geçerler.

Federal Anayasa Mahkemesi (BverfGE), Anayasa hukuku açısından arsa düzenlemesi konusundaki kararını ilk kez 22 Mayıs 2001 tarihinde açıklamıştır.⁴⁶ Federal Anayasa Mahkemesi'ne göre, arsa düzenlemesi, 1949 tarihli Alman Anayasası'nın 14. maddesinin⁴⁷ 1. fıkrasının ikinci bendindeki anlama uygun olarak, mülkiyetin içeriğinin ve sınırlarının anayasa hukukuna uygun biçimde belirlenmesidir.⁴⁸ Düzenleme, birbirine karşı olan özel çıkarların denkleştirilmesini sağlamaktadır. Almanya'da, arsa düzenlemesi süreci, Federal Anayasa Mahkemesi kararında ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir. Buna göre;

1. Arsa düzenlemesi, malikin anayasa hukukuyla güvencelenen kullanma özgürlüğünü sınırlandırır. Eğer malikler mülkiyet koşullarının yeniden düzenlenmesinin sözleşme özgürlüğüne dayalı düzen-

⁴⁶ Köktürk, Erol ve Köktürk, Erdal (2005), s. 577

⁴⁷ Almanya Anayasası'nın mülkiyet hakkı ve kamulaştırma ile ilgili hükümleri 14. maddede açıklanmıştır. Dört fıkradan oluşan maddenin ilk iki fıkrası mülkiyet hakkı, üçüncü ve dördüncü fıkraları ise kamulaştırma ile ilgilidir. Federal Alman Anayasa Mahkemesinin, arsa düzenlemesini mülkiyet hakkına ilişkin kurallar çerçevesinde incelemesi Türk Anayasa Mahkemesi'nin değerlendirme biçimiyle uyusmaktadır. Türk ve Alman Anayasalarının mülkiyet hakkına ilişkin kurallarındaki benzerliğe de dikkat edilmelidir. Almanya Anayasası'nın 14. maddesi şöyledir, "(1) Mülkiyet ve miras hakkı güvence altına alınmıştır. İçeriğini ve sınırlarını yasa gösterir. (2) Mülkiyet, yüküm (mükellefiyet) doğurur. Kullanılırken aynı zamanda toplum yararına da hizmet etmelidir. (3) Kamulaştırma, ancak toplum yararı amacıyla yapılabilir. Bunun yürütülmesi, yönteminin ve verilecek ödentinin bir yasaya ya da yasal nedene dayanmasına bağlıdır. (4) Ödenti, toplum yararı ile ilgilinin yararı göz önünde tutularak belirlenmelidir. Ödenti miktarının saptanmasında anlaşmazlık çıkarsa, bu anlaşmazlığın çözümü konusunda genel mahkemelere başvurma yolu açıktır." Bkz., Yıldız, Nazmi (1977), s. 12; Köktürk, Erol ve Köktürk, Erdal (2005) s. 579.

⁴⁸ SEELE (1994: 9)'ye göre, Almanya'da, arsa düzenlemesi için mülkiyetin içeriksel sınırlandırılmasının, o taşınmazın kamulaştırılmasından ayrılması özellikle önemlidir. Her ikisi de, mülkiyet güvencesi gibi aynı düzeyde yasalıdır. Fakat ödenti karşılığı toplum/kamu yararına kamulaştırma yapılırken, bunun karşısı olarak, yalnızca sosyal bağlayıcılık çerçevesinde mülkiyetin içeriği ödentsiz olarak sınırlandırılabilir. Yıldız (1977: 12)'a göre, arsa düzenlemesi, Anayasa'nın bu maddesi uyarınca, mülkiyetin sosyal yükümlülüğü ile kamulaştırma sınırında bulunduğundan pek çok kişi tarafından eleştiriyeye tabi tutulmuştur.

lemelerine ilişkin olarak parsellerin imar edilebilirliğini sağlamazlarsa, devlet, işlem egemenliğini geçici olarak üzerine alır. Mülkiyet koşullarının, şimdiye kadarki somut parselin kısmen ya da bütünüyle yitirilmesiyle ve yeni tahsisle bağlantılı olan değişikliği, zorunlu durumlarda, tek tek maliklerin iradelerine karşı olsa da sağlanabilir. Arsa düzenlemesine ilişkin düzenlemelerle, yasa koyucu, somut mülkiyet nesnelerine el koyma ve tahsis etme için dayanak yaratmakta ve böylece aynı zamanda mülkiyetin düzenlendiği alanda Anayasa'nın 14. maddesinin 1. fıkrasının 1. bendiyle korunan tasarruf özgürlüğü sınırlandırmaktadır.

2. Anayasal olarak düzenlenişini Anayasa Mahkemesi'nin şimdiye kadar kesinlikle açık bıraktığı arsa düzenlemesi, bir kamulaştırma değildir. Tersine mülkiyetin içeriğinin ve sınırlarının belirlenmesidir. Bundan dolayı arsa düzenlemesi, Anayasa'nın 14. maddesinin 3. fıkrasına dayanılarak değil, 1. fıkrasının 2. bendine dayanılarak değerlendirilir.

3. Kamulaştırma ile devlet, kişilerin taşınmazlarına el koyar. Kamulaştırma, bazı kamusal görevlerin yerine getirilmesi amacıyla, somut, öznel ve Anayasa'nın 14. maddesinin 1. fıkrasının 1. bendiyle güvencelenen hukuksal durumlara kısmen ya da tümüyle el konulmasına yöneltilmiştir. Kamulaştırma, somut hukuksal pozisyonlara el koymayı gerektirmektedir. Fakat her el koyma, Anayasa'nın 14. maddesinin 3. fıkrası anlamında kamulaştırma değildir. Bu, kendilerine somut ve kamusal görevlerin yerine getirilmesine hizmet eden projelerin uygulanmasında gerek duyulan malların devlet gücüyle sağlandığı durumlarla sınırlıdır. Eğer var olan hukuksal pozisyonlara el koymayla özel çıkarların denkleştirilmesi öngörülmüşse, ancak bu durumda mülkiyetin içeriğinin ve sınırlarının belirlenmesi söz konusu olabilir.

4. Arsa düzenlemesi, Anayasa'nın 14. maddesinin 1. fıkrasının 2. bendi anlamında içeriğin ve sınırların belirlenmesi olup, Anayasa'nın 14. maddesinin 3. fıkrası anlamında bir kamulaştırma değildir. Gerçi düzenleme, aynı zamanda kamusal çıkarlara hizmet eden kentsel bir tasarım çerçevesinde yapılır. Fakat yürütme gücü, AİY'nin 45. maddesiyle, somut ve toplum yararına hizmet eden projelerde kullanmak için maliklerin parsellerine el koymayla yetkilendirilmemiştir. Arsa düzenleme aracı, öncelikle maliklerin özel çıkarlarının denkleştirilmesine yöneltilmiştir. Maliklerin mülkiyet haklarının bunun için zorunlu

bir yeniden düzenlenmesi konusunda bizzat anlaşılmadıkları durumlarda da, arsa düzenlemesi, maliklere parsellerinin yapısal kullanımını olanaklı kılar. Bu yeniden düzenlemenin bütünleyici parçası, uygulama imar planında belirlenmiş olan yerel ulaşım alanları ve büyük oranda düzenleme bölgesinde yaşayanların yararına hizmet eden diğer tesisler için gereken alanlar için öngörülen ve AİY'nin 55. maddesinin 2. fıkrasına dayanılarak yapılan alan kesintisidir. Çünkü altyapıya bağlanma, bölgenin ve maliklere tahsis edilen her parselin imar edilebilirliği için vazgeçilemez koşuldur. Bu da özel çıkarların denkleştirilmesine hizmet eder.

5. Düzenlemeyi başlatan düzenleme kararı, buna göre bir kamulaştırmayı tanımlamaz. Tersine, arsa düzenlemesi kararı, plana uygun kullanımın sağlanması amacıyla düzenleme bölgesindeki parsellerin somut olarak yeniden düzenlemesini öngören AİY'nin 45. maddesindeki olanağı güncellemektedir.

6. Arsa düzenlemesine ilişkin hükümler, aynı zamanda, uygun, ilgili parsel maliklerinin çıkarlarını yeterince gözetken bir çıkar denkleştirmesini sağlarlar. Eğer, -uzlaşmış bir çözümün eksikliğinden dolayı- kamu gücüne dayanılarak yapılan bir arsa düzenlemesi söz konusu olursa, malikler şimdiye kadarki parsellerini kısmen ya da tamamen yitirebilirler. Malikler aynı zamanda imar alanının altyapıya kavuşturulması amacıyla gerekli olan tesisler için yapılacak arazi kesintisine katlanmak zorundadırlar (AİY, m. 55/2). Arsa düzenlemesiyle bağlantılanan bu yükler, düzenlemeyle sağlanan değer artışıyla uyumlu bir oran içinde bulunurlar. Tüm malikler, AİY'nin 56. maddesinin 1. fıkrasının 1. bendine ve 59. maddesinin 1. fıkrasına göre, arsa tahsisinde, eski parsellerin düzenlemeden önce birbirleriyle alanlarına ya da değerlerine göre sahip oldukları oranda hak sahibidirler. Her bir malike uygun olmayan bir yük yüklenmesinden sakınılır. Çünkü malikler parsellerinin kaybı için, yeniden aynı değerde olması gereken bir parsel edinirler (AİY M. 57/2, 58/2). Bununla birlikte, kural olarak, yeni verilen parseller düzenlemeye katılan parsellerden daha değerli olurlar. Yasa koyucu, parsel parçasının ve şimdiye kadarki kullanımının korunmasında her malikin korunması gereken çıkarının gözetilebilmesi için de kaygı taşımıştır. Böyle bir çıkar konusunda, önceden, yani imar planının hazırlanması aşamasında karar verilmesi gerekir. Uygulama imar planının, AİY'nin 1. maddesinin 6. fıkrasına göre, yapısal kullanımı, birbirine karşı olan özel ve kamusal çıkarların adil bir denk-

leştirilmesinin sonucu olarak belirlemesi ve AİY'nin 45. maddesinin 2. fıkrasının 2. bendine göre de en geç düzenleme planının yapılması kararından önce yürürlüğe girmesi gerekir. Bu ayrıca, Anayasa'nın 14. maddesinin 1. fıkrasının 1. bendindeki istemlere de uygundur. Buna göre, düzenleme işleminde söz konusu olabilen, maliklerin haklarının kayıtlanmasına yöneltlen ya da sonuçta bunları etkileyen tüm takdir kararlarında, ilgili maliklerin çıkarları, birbirleriyle ve düzenlemeyle izlenen kamusal çıkarlarla orantılı olarak adil biçimde denkleştirilir.

7. Genel Değerlendirme ve Sonuç

Türk ve Alman Anayasa Mahkemeleri'nin, arsa düzenlemelerinin hukuksal dayanağı konusunda vermiş oldukları kararlardaki benzerlikler dikkat çekicidir. Uygulanan yöntem farklılıklarına karşın, arsa düzenlemesinin hukuksal dayanağının anayasaların kamulaştırma yerine mülkiyet hakkına ilişkin kurallarında bulunduğu gibi tek bir yargıda birleşmesi olumludur. Bu yargı örtüşmesinde, Türk İmar Mevzuatı'nın kökeninin Almanya olmasının⁴⁹ etkisi olmalıdır. Ancak, Almanya, Avrupa Birliği'ne üye bir ülke olarak, gelişen sürece ayak uydurabilmek için, imar yasasını AB kurallarıyla uyumlu duruma getirme çabasını kesintisiz sürdürmektedir. Bu amaçla, Alman İmar Yasası'nda kapsamlı bir değişikliğe gitmiştir. *“Düzenlemeye giren taşınmazların malikleri ile görüşülmeden düzenleme kararı verilemeyeceğine,”* ilişkin değişiklik bu açıdan önemlidir. Diğer değişikliklerin yanı sıra, *“sınır düzeltmesi”* kavramı da terk edilmiş ve *“basitleştirilmiş düzenleme”* kavramı benimsenmiş, bu kavram altında uygulamanın boyutları genişletilmiştir. Bu değişikliklere karşın, Avrupa Birliği'ne üye olma isteminde bulunan Türkiye'nin, iyi işlemediği herkesçe bilinen imar sisteminde bir reforma gitme konusunda güçlü bir arzusun olmaması, ya da bu arzu zaman zaman ortaya çıksa da, bunun bir toplumsal uzlaşma temelinde gerçekleştirilememesi düşündürücüdür. İnsan, toplum, kent ve çevre yerine rant odaklı olarak başvuru alan arsa düzenlemesi, belediyelerce ve valiliklerce taşınmaz iyeleri hiç bilgilendirilmeden re'sen (doğrudan) yapılmaktadır ve tescil edilmektedir. Oysa

⁴⁹ Ünal, Yücel (2003)'a göre, “İmar mevzuatımızın kökeni olan Almanya'dan aldığımız yasaı kendimize uydurmak üzere ve hatta sistemini de kavramadan istisna hükümleri koyarak değiştirmiş ve sistemi bozmuşuz. İmar mevzuatının tümüyle ele alınıp, plan yapım ve uygulanmasının sağlıklı bir sisteme bağlanması gerekmektedir” (s. 184)

Almanya’da, hem düzenleme kararı alınmadan önce ve hem de düzenleme kesinleşmeden önce olmak üzere iki kez maliklerle yüz yüze görüşmeler yapılması Alman İmar Yasası’nın emredici hükmüdür. Almanya’daki sistemin daha adil ve doğru olduğunda kuşku yoktur. Çünkü benimsenen sistem, bir kadastro parselinin iyesinin, düzenleme nedeniyle ne kar ne de zarar etmesine dayanmaktadır. Sistemin özü, taşınmazların düzenlemeden önce de sonra da aynı değerde olmasını sağlamaktır. Dolayısıyla, arsa düzenlemesi ile herhangi bir spekülatif kazanç elde edilmesine izin verilmemektedir.⁵⁰ Katılım ve dağıtım parselleri arasındaki değer farkının kamuya döndürülmesi, sistemin adalet temelinde düzenlenmesinin en önemli göstergelerinden birisidir.

Türkiye’de ise, düzenlemeye giren parsellerin yüzölçümlerinden, Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) adıyla “eşit orantılı toprak kesintisi” yapılmakta ve bu kesintinin, düzenleme nedeniyle oluşan değer artışının karşılığı olduğu varsayılmaktadır. Türkiye’deki uygulamalardan bilinmektedir ki, parsellerden yapılan eşit orantılı toprak kesintileri, dağıtım parsellerinde, eşit orantılı değer artışlarını sağlamamaktadır. 3194 sayılı İmar Yasası’na göre yapılan arsa düzenlemelerinde, taşınmazlarda ortaya çıkan değer artışlarının kamuya mal edilmesinin, tüm parsellerden eşit oranda düzenleme ortaklık payı kesilerek bu paylarla kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin kazanılmasına indirildiği görülmektedir. Bu yöntemde, parsellerin düzenleme sırasında değerleri saptanmadığından, düzenleme ile elde edilen değer artışı bilinmemekte ve kamuya döndürülecek değer artışının hesaplanması olanağı bulunmamaktadır. Oysa arsa düzenlemeleri sonunda, kamu hizmetlerine ve bu hizmetlerle ilgili tesislere özgülünen alanlar ayrıldıktan sonra da, parsellerde düzenleme öncesine göre bir değer artışı ortaya çıkmaktadır. Eşdeğerlik yönteminde, bu miktar kolayca saptanmakta ve belediyeye mal edilmektedir. Belediyeler de adı geçen arsaları, daha sonraki düzenlemelerde ve/veya kamulaştırma durumunda değerlendirmektedirler. Buna karşın, Türkiye’de uygulandığı şekliyle, eşit orantılı toprak kesintisine dayalı sistemlerde, değer artışının ne ölçüde gerçekleştiğini saptamak olanaksızdır.

Görülmektedir ki, arsa düzenlemelerinde, Almanya’da uygulanan “eşdeğerlik ilkesi” ile Türkiye’de uygulanan “eşit orantılı toprak ke-

⁵⁰ Ayrıntılı açıklama için, Bkz. Yıldız, Nazmi (1977); Köktürk, Erol ve Köktürk, Erdal (2005).

sintisi ilkesi” arasında önemli farklar vardır. İyi işleyen bir eşdeğerlik modeli, ancak iyi işleyen bir değerlendirme sisteminin olması ve istikrarlı bir ekonomi durumunda söz konusu olabilir. Almanya ile karşılaştırıldığında, Türkiye’de eşdeğerlik ilkesinin uygulanması için, ekonomik, teknik, siyasal ve akçalı konularda da eşdeğer gelişmişlik ölçütlerine ulaşılmasını beklemek mi gerekmektedir?

Danıştay’a göre,⁵¹ düzenlemeye giren parseller ile düzenleme sonrası oluşan parseller arasında değer farkının olması, düzenlemenin, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu’nun 2. maddesinin 1-a fıkrası uyarınca, şekil (usul=biçim) yönünden hukuka aykırılık nedenleri arasında sayılmaktadır. Ancak, arsa düzenlemelerinde, eşdeğerlik ilkesi uygulanmadığı sürece, kararda sözü edilen “*değer farkı*”nın hesaplanması olanağı bulunmamaktadır. Bu durumda, anılan kararın ne şekilde uygulanacağı tartışmalıdır. Anayasa Mahkemesi⁵² de, “... bir taşınmazın değerinden aşağı bir karşılıkla özel mülkiyetten çıkarılmasına, Anayasa’nın hiçbir hükmü izin vermemektedir...” demektedir. Bir başka deyişle, “...mülkiyet hakkının doğal bir sonucu olarak, bu bedelin, taşınmaz mal değerinin tam karşılığı olması gerekir...” Arsa düzenlemeleri ve kamulaştırma gibi uygulamaların dayanağı olan “toplum/kamu yararı” kavramı, mülkiyetin karşılıksız veya değerinden daha aşağıda devrine dayanak tutulamaz. Çünkü Anayasa gereği, temel hakların (örneğin: mülkiyet hakkının) özüne dokunmak olanaksızdır (Anayasa, m. 13). Bununla birlikte, kamu yararına dayanan uygulamalarda (arsa düzenlemeleri, kamulaştırma gibi işlemlerde) taşınmazın gerçek karşılığının ödenmesi durumunda, mülkiyet hakkı, paraya çevrilmek suretiyle korunmuş olacağından, “öze dokunma” durumu da “sınırlama” niteliğine dönüşmüş olacaktır. Anayasa Mahkemesi, bunun dışındaki bir anlayışın, yani gerçek değer yerine daha düşük bir değer ödenmesinin, o taşınmazın kısmen müsadere niteliğini taşıyacağı görüşündedir.⁵³ Mülkiyet hakkının özüne dokunmayan bir sınırlamaya, Anayasa’nın 2, 13 ve 35. maddelerindeki ilkeler göz önüne alındığında karşı çıkılmaz.

Türk İmar Mevzuatı’na göre yapılan arsa düzenlemelerinde (6785 sayılı İmar Kanunu, m. 42; 3194 sayılı İmar Kanunu, m. 18), her ka-

⁵¹ Danıştay 6. Daire’nin 17.01.2000 tarihli ve E. 1998/6414, K. 2000/106 sayılı kararı.

⁵² Anayasa Mahkemesi’nin 12.10.1976 tarihli ve E. 1976/38, K. 1976/46 sayılı; 12.10.1976 tarihli ve E. 1976/26, K. 1976/47 sayılı kararları.

⁵³ Anayasa Mahkemesi’nin 12.10.1976 tarihli ve E. 1976/38, K. 1976/46 sayılı kararı.

dastro parselinden düzenleme ortaklık payı adıyla yapılan eşit orantılı kesintinin, “düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında” nitelenmesi ile açıklanmasının nedeni, yukarıda belirtilen Anayasa kuralları ve Anayasa Mahkemesi kararlarıdır.

Bununla birlikte, “eşit orantılı toprak kesintisi ilkesi”ne göre uygulanan arsa düzenlemesiyle, yukarıda belirtilen Anayasa Mahkemesi kararlarındaki öngörülerin yaşama geçirildiğini söylemek oldukça zordur. Çünkü Anayasa Mahkemesi’nin öngördüğü uygulama biçimi, “eşit orantılı toprak kesintisi” değil “eşdeğerlik ilkesi” temelindeki arsa düzenlemesi olmalıdır. Arsa düzenlemelerinde, parsellerin düzenleme öncesi ve sonrası değerlerinin eşit olması, Anayasa Mahkemesi ve Danıştay’ın da benimsediği, zorunlu gözetilmesi gereken bir ilkedir. Bu ilkenin Türkiye’de uygulandığı söylenemez. Türkiye’de “eşdeğerlik ilkesi” temelinde bir arsa düzenlemesi için, taşınmaz değerlemesinin nesnel ve hukuksal temellerinin açıklanması gerekir. Bu düzenlemeyi de kapsayan Türk İmar Mevzuatı’nın bütüncül düzenlemesinde, arsa düzenlemesi konusunda Alman İmar Yasası’ndaki sistematikten ve Almanya deneyiminden yararlanmak yerinde olacaktır.

Kaynaklar

- Abama (Abacıoğlu) M., *Açıklamalı-İçtihatlı İmar Kanunu Mevzuatı ve Uygulaması* (6. Baskı), Seçkin Yayınevi, 1720 s, Ankara 1995.
- BİB: *Belediyeler İmar - Altyapı ve Konut Rehberi*, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (BİB), Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü, Yayın No: 80, 264 s, Ankara, 1995.
- Çeçener H. B., *İmar Hukuku ve Kentleşme Sürecindeki Olumsuzluklar*, TMMOB Mimarlar Odası İstanbul Büyükkent Şubesi Yayını, İstanbul 2000.
- GÖZÜBÜYÜK, AŞ ve Tan T., *İdare Hukuku*, Cilt 2, *İdari Yargılama Hukuku*, Turhan Kitabevi, 1135 s, Ankara 1999.
- GÖZÜBÜYÜK AŞ ve Dinçer G., *İdari Yargılama Usulü (Kanun-Açıklama-İçtihat)*, Güncelleştirilmiş 2. Bası, Turhan Kitabevi, 1029 s, Ankara 2001.
- Gürler M., *İmar Planları ve Uygulama Tekniği*, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Yayını, 391s, Ankara 1983.
- Kalabalık H., *İmar Hukuku Dersleri (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma)*, Seçkin Yayıncılık, ISBN 975 347 596 9, Birinci Baskı, 387s, Ankara Mart 2003.

- Keleş R., *Kentleşme Politikası* (3. Baskı), İmge Kitabevi, 510 s, Ankara 1996.
- Köktürk Erol ve Köktürk Erdal: *Yeni Bir İmar Tüzesinin ve En Önemli Ögesi Olarak Arsa Düzenlemelerinde Eşdeğerlik İlkesinin Oluşturulması*, 10. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı Kurultay Kitabı-1, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası yayını, s. 564-605, Ankara, 28 Mart-1 Nisan 2005.
- Örücü E., *Taşınmaz Mülkiyetine Bir Kamu Hukuku Yaklaşımı*, Mülkiyet Hakkının Sınırlanması, İstanbul Üniversitesi Yayın No: 2132, Hukuk Fakültesi Yayın No: 473, XXIII + 376 s, İstanbul 1976.
- Özen H., *Türkiye’de İmar Planı Uygulaması*, KTÜ Yer Bilimleri Fakültesi, Ders Notları Serisi No: 1981-1, 47 s + Ekler, Trabzon 1981.
- Sancakdar O., *Belediyenin İmar Planı Yapması Değiştirmesi ve İptal Davası*, Yetkin Yayınları, 237 s, Ankara 1996.
- Seele W., *İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı*, (Çev. Yıldız N.), TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası İstanbul Şubesi Yayını, 193 s, İstanbul, 1994.
- TOKİ., *Birleşmiş Milletler İnsan Yerleşimleri Konferansı HABİTAT II, Türkiye Ulusal Raporu ve Eylem Planı*, Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı Yayını, 155 s + Ekler, Ankara 1996.
- Ünal Y., *Türk Şehir Planlama Hukuku*, Yetkin Yayınları, ISBN 975-464-263-X, 208s, Ankara 2003.
- Yavuz F./Keleş R. ve Geray, C., *Şehircilik (Sorunlar - Uygulama - Politika)*, AÜ SBF Yayın No: 415, XVI + 1060 s, Ankara 1978.
- Yıldız N., *Arsa Düzenlemesi*, Profesörlük Takdim Tezi, İDMMA (YTÜ), 62 s, İstanbul, 1977.
- Yıldız N., *Arsa Düzenlemesinde Eş Değerlik*, 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulamaları Semineri, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (BİB) Teknik Araştırma ve Uygulama (TAU) Genel Müdürlüğü Yayın No: 49, s. 49-66, Ankara 1990.
- Yılmaz M., *İmar Yaptırımları ve Yargısal Korunma*, Seçkin Yayınları, 235s, Ankara 2002.