



YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI

K.K.T.C. İMAR HUKUKUNDA TAKSİM VE AMALGAME
İŞLEMLERİ
(İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİ)

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Serhat YILMAZ

Lefkoşa
Haziran 2022

**YAKIN DOĞU ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
KAMU HUKUKU ANABİLİM DALI**

**K.K.T.C. İMAR HUKUKUNDA TAKSİM VE AMALGAME
İŞLEMLERİ
(İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİ)**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Serhat YILMAZ

Tez Danışmanı

Yrd. Doç. Dr. Muhammed ERDAL

Lefkoşa

Haziran 2022

Onay

Serhat YILMAZ tarafından hazırlanan “K.K.T.C. İmar Hukukunda Taksim ve Amalgama İşlemleri (İfraz ve Tevhid İşlemleri)” başlıklı tez, kapsam ve nitelik açısından kalite standartlarına uygunluğu ile ilgili Kamu Hukuk Anabilim/Anasanat Dalında Yüksek Lisans olarak/...../2022 tarihinde kabul edilmiştir

Jüri Üyeleri

Adı – Soyadı

İmza

Jüri Başkanı:

Yrd. Doç. Dr. Erdi Sefer

Jüri Üyesi:

Yrd. Doç. Dr. Muhammed Ferid

Danışman:

Yrd. Doç. Dr. Onur Cildir

Anabilim/ Anasanat Dalı Başkanı Onayı

24.1.6./2022

Doç. Dr. Mehmet Emin Yılmaz
Muhammed Ferid

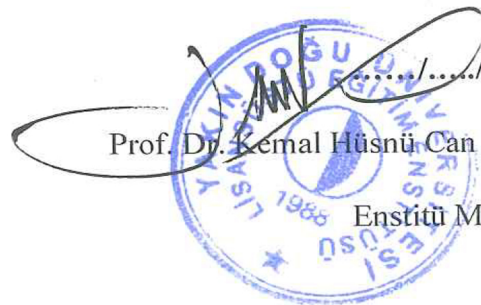
Ünvan, Ad-Soyad

Anabilim/Anasanat Dalı Başkanı

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Onayı

Prof. Dr. Kemal Hüsnü Can Başer

Enstitü Müdürü



Etik İlkelerine Uygunluk Beyanı

Bu tezin içinde sunduğum verileri, bilgileri ve belgeleri akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi; tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu; çalışmada bana ait olmayan tüm veri, düşünce, sonuç ve bilgilere bilimsel etik kurallar gereği olarak eksiksiz şekilde uygun atıf yaptığımı ve kaynak göstererek belirttiğimi beyan ederim.

Serhat YILMAZ

...../...../2022

Teşekkür

Bu tez çalışmasının gerçekleştirilmesi için göstermiş olduğu kıymetli desteklerinden olayı Yrd. Doç. Dr. Muhammed Erdal'a, manevi desteğini esirgemeyen aileme ve Av. Hüsnü Tokatlıoğlu'na teşekkür ederim.

Serhat YILMAZ

Özet

K.K.T.C. İmar Hukukunda Taksim ve Amalgame İşlemleri (İfraz ve Tevhid İşlemleri)

YILMAZ Serhat

Yüksek Lisans, Kamu Hukuku Anabilim Dalı

.....(Ay).....(Yıl).....(sayı).....sayfa

Ufak bir ada ülkesi olan K.K.T.C. pek çok alanda olduğu gibi hukuk alanında da kendine has özellikler içermektedir. K.K.T.C. hukuk sisteminin, Kıta Avrupası Hukuk Sistemi ile Anglo-Sakson Hukuk Sistemi'nin bir çeşit sentezi şeklinde yürüten ancak temelinde Anglo-Sakson Hukuk Sistemi ruhu ile işleyen bir hukuk sistemi olduğu gözlemlenmektedir. Çalışmamızın konusu olan imar hukuku bağlamında incelendiğinde ise K.K.T.C. imar hukuku'nun T.C. imar hukuku ile özünde benzer ancak şeklen farklı düzenlendiği görülmektedir.

Çalışmamızda dikkat çeken unsurlardan bir tanesi, Taksim ve Amalgame (İfraz ve Tevhid) işlemlerinin K.K.T.C. imar hukukunda Türk imar hukukunda olduğu gibi İmar Yasası altında düzenlenmemiş olmasıdır. Bu durum birden fazla yasanın aynı işlemler hakkında çeşitli düzenlemeler getirmesi ile nispeten karmaşık bir şekilde düzenlenmiştir. Çalışmamızın özünde ilgili işlemler açıklanırken bu karmaşık durum açıklanarak bu durumun oluşturduğu olumsuzluklara öneriler sunulmuştur.

Çalışmamızda literatür taraması yöntemi ve içerik analizi tekniği kullanılmıştır.

Anahtar kelimeler: Taksim, Amalgame, İfraz, Tevhid, Mekansal Planlama, İmar Planlaması.

Abstract**Taksim and Amalgame Processes in T.R.N.C. Zoning Law
(Subdivision and Consolidation Processes)****YILMAZ Serhat****MA, Public Law****..... 2022, Pages**

T.R.N.C., a small island country, is unique to itself in the field of law, as in many other fields. It is observed that T.R.N.C. has a legal system that kind of synthesis of the Continental European Legal System and the Anglo-Saxon Legal System, but operates in the spirit of the Anglo-Saxon Legal System. When it is examined in the context of Zoning Law, which is the subject of our study, it is seen that TRNC Zoning Law is similar in essence with the Turkish Zoning Law, but is regulated differently in form.

One of the striking elements in our study is that Taksim and Amalgame (Subdivision and Consolidation) are not regulated under the Zoning Law in the T.R.N.C. Zoning Law contrary to the Turkish Zoning Law. This situation is regulated in a relatively complex way, with more than one law introducing various regulations on the same subject. While explaining the related processes in the core of our study, this complex situation is explained and suggestions are presented for the negativities caused by this situation.

In our study, literature review method and content analysis technique were used.

Keywords: Subdivision, Consolidation, Taksim (TRNC zoning law term that equivalents subdivision), Amalgame (TRNC zoning law term that equivalents consolidation), Spatial Planning, Zoning Planning.

İÇİNDEKİLER

Onay Sayfası	I
Etik İlkelere Uygunluk Beyanı	II
Teşekkür	III
Özet	IV
Abstract	V
İçindekiler	VI
Şema Listesi	VIII
Kısaltmalar	IX
GİRİŞ	1
BÖLÜM: 1- K.K.T.C.’DE İMAR UYGULAMALARININ TARİHSEL GELİŞİMİ	5
1.1. Venedik Cumhuriyeti Dönemi	5
1.2. Osmanlı Dönemi	6
1.3. İngiliz Koloni Dönemi	9
1.4. K.K.T.C. Dönemi	11
BÖLÜM: 2- K.K.T.C.’DE MEKANSAL PLANLAMA TÜRLERİ VE İMAR PLANLAMASI	13
2.1. Ülkesel Fizik Planı, Amacı ve Hazırlanması	14
2.2. İmar Emirnameleri	16
2.3. Öncelikli Alan ve Çevre Planı	18
2.4. İmar Planlarının K.K.T.C. Hukukundaki Temelleri	19
2.5. K.K.T.C.’de İmar Planlama İlkeleri	20
2.6. K.K.T.C.’de İmar Planı Hazırlık, Onay ve Değişiklik Süreçleri	25
2.7. K.K.T.C.’de İmar Planlamasında Belediyelerin Rolü	29
2.8. K.K.T.C.’de Mekansal Planlamaların Kademelendirilmesi	32
BÖLÜM: 3- TAKSİM VE AMALGAME İŞLEMLERİ	34
3.1. Taksim ve Amalgame İşlemlerinde Rıza	34
3.2. Rızai Taksim ve Amalgame İşlemleri	35
3.2.1. Taksim İşlemi	35
3.2.1.1. Taksim İşleminde İzlenen Adımlar	37
3.2.1.2. Taksim İşlemlerinde Hisseli Mülkiyet	38
3.2.1.3. Taksim İşlemine Konu Taşınmazın Fesil 224 Kapsamında Olması	40

3.2.1.4. Taksim İşlemine Konu Taşınmazın Su Kaynaklarından Yararlanma Durumu	41
3.2.1.5. Muhdesatın Taksim İşlemine Etkisi	42
3.2.1.6. Taksim İşlemine Konu Taşınmazın 41/1977 Sayılı Yasa Kapsamında Olması	46
3.2.1.7. Fasıl 96 ile Taksim İşlemine Getirilen Kurallar	49
3.2.1.8. 63/ 1993 Sayılı Taşınmaz Hazine Malları (Kiralama ve Dğerlendirme) Yasası İle Taksim İşlemine Getilen Kurallar	52
3.2.2. Amalgame İşlemi	55
3.3. Türk İmar Hukukunda İfraz Şartları	57
3.4. Türk İmar Hukukunda Tevhid Şartları	59
3.5. K.K.T.C. İmar Hukukunda Zorunlu Taksim ve Amalgame	59
3.6. Taksim ve Amalgame İşlemlerine İlişkin Yüksek Mahkeme İçtihadı	66
BÖLÜM: 4- TAKSİM ve AMALGAME İŞLEMLERİNİN HUKUKUKİ NİTELİKLERİ	68
4.1. Yetki Unsuru Bağlamında İnceleme	69
4.2. Şekil Unsuru Bağlamında İnceleme	71
4.3. Konu Unsuru Bağlamında İnceleme	72
4.4. Usul Unsuru Bağlamında İnceleme	72
4.5. Sebep Unsuru Bağlamında İnceleme	72
4.6. Amaç Unsuru Bağlamında İnceleme	73
BÖLÜM: 5- T.C. İMAR HUKUKUNDA MEVCUT OLUP, K.K.T.C. İMAR HUKUKUNDA MEVCUDİYETİNE RASTLANILAMAMIŞ İŞLEM VE KAVRAMLAR	74
5.1. Şüyuun İzalesi	74
5.2. Arazi ve Arsa Düzenlemesi	76
5.3. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)	77
SONUÇ ve ÖNERİLER	83
SÖZLÜK	87
KAYNAKÇA	89

Şema Listesi

Şema 1: ÜFP Hazırlık Evreleri	11
Şema 2: İmar Planı Hazırlık ve Onay Süreci	20
Şema 3: Mekansal Planlamaların İlişkisi	23
Şema 4: T.C. Mekansal Planlamalarının İlişkisi	24
Şema 5: Taksim ve Amalgame İşlemlerini İnceleme Adımları	26
Şema 6: Taşınmazın Su Durumuna Göre Taksim Sınırlaması	30
Şema 7: Muhdesatın Taksim İşlemine Etkisi	33
Şema 8: Taksim ve Amalgame İşleminde Yetki Şeması	51

Kısaltmalar

Bkz.:	Bakınız
C.:	Cilt
DOP:	Düzenleme Ortaklık Payı
DPÖ:	Devlet Planlama Örgütü
E.:	Esas
Ed.:	Edition
Edt.:	Editör
E.T.:	Erişim Tarihi
H.D.:	Hukuk Dairesi
Iss.:	Issue
K.:	Karar
K.K.T.C:	Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti
LİP:	Lefke İmar Planı
No.:	Sayı
ss:	Sayfa Sayısı
ŞPD:	Şehir Planlama Dairesi
T.C.:	Türkiye Cumhuriyeti
THS:	Türk Hukuk Sözlüğü
TDK:	Türk Dil Kurumu
ÜFP:	Ülkesel Fizik Plan
vb.:	Ve benzeri
vd.:	Ve devamı
Y.:	Yargıtay
Vol.:	Volume
Y.H.G.K:	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİM:	Yüksek İdare Mahkemesi

1. GİRİŞ

İnsanlığın tarih boyunca gelişimi incelendiğinde göçebe bir hayattan yerleşik bir hayata geçişinin evreleri kendisini göstermektedir. İşte bunun sonucu oluşan şehir devletler günümüz devlet sistemlerinin temellerini oluşturmaktadırlar. Şehir devlet yaşantısı gelişmeye devam ettikçe artan nüfustan dolayı yerleşim alanlarında sıkıntılar yaşanmaya başlamıştır. Duvarlar ardında güvenli bir hayat sürmek isteyen insanların artmasının yanı sıra şehirlerin barındırdıkları nüfusları da artmıştır. Bunun sonucunda şehirlerin altyapılarının artan nüfusa göre sürekli düzenlenmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır. Şehirli insan medeni insan olarak görülmüş ve şehir, medeniyet kavramı ile özleşmiştir. Bunun devamında zamanla oluşan Feodalizmin de etkisi ile şehirli olmanın, şehir hayatının önemi gittikçe artmış ve sınırlı olan yerleşim yerlerinin artan nüfus karşısında gerek insan hayatına gerekse şehrin kimliği ve ruhuna yaraşır şekilde düzenlenmesi gerekliliği artarak devam etmiştir.

İnsanlık tarihinde bir başka kilometre taşı olarak görülen Sanayi Devrimi, insanlığın makine gücü kullanarak üretim, ticaret, ulaşım, savunma, inşaat gibi birçok alanda kolaylık kazanmasına vesile olmuş ve bu durum çeşitli sonuçlar doğurmuştur. Bunların en önemlilerinden biri de kentlerden uzak ikamet eden köylü sınıfın bu kolaylıklardan yararlanmak, daha az zahmetli bir yaşam sürmek, oluşan yeni iş imkanlarından yararlanabilmek gibi nedenler ile yavaş yavaş kentlere göç etmeye başlaması olmuştur. Özellikle bu dönemde kentlerin nüfuslarının düzensiz olarak artmış olması ile yerleşim alanlarında düzensiz yapılaşmalar meydana gelmiştir. Bunun sonucu kent alanları düzenlerini kaybetmiş, gecekondulaşma kendisini göstermeye başlamıştır. Bu durum kentlerin düzenini bozduğu gibi toplumsal düzeni de bozar hale gelmiştir. Her yurttaşın eşit haklar ile eşit derecede sağlıklı, temiz,

altyapısı yeterli çevrelerde yaşama isteği sonucu ekonomik sınıflaşma kendisini göstermiş ve sınıflar arasında sosyal hayatı etkileyecek derin bölünmeler meydana gelmiştir.

Kentlerde planlı bir düzene gitme, altyapı oluşumlarının kentlerin belli bölümlerine belirli bir zümreye değil tüm kente yeter hale getirilmesi ihtiyaçları devam ederken yaşanan Dünya Savaşları neticesinde mevcut durum daha da kötü bir hal almıştır. İşte bu gibi nedenlerle devletler kentlerinin barındırdıkları insanların insanca yaşayabilmesine olanak sağlayacak ve artan nüfusa yetebilecek veya nüfus artımı ile kendisini planlı olarak geliştirebilecek imar planları ile bu sıkıntıları kontrol altına almak için girişimlerde bulunarak imar hukukunun oluşmasına vesile olmuşlardır.

Türk imar hukukunda insan hayatına uygun, yaşanabilir, düzenli bir kent ve çevre yaratabilmek için yapılan imar planlarına arazi ve arsaların uygun hale getirilmesini sağlamak için getirilen düzenlemelerden bir tanesi de İfraz ve Tevhid işlemleri olmuştur. Çalışmamıza konu olan Taksim ve Amalgame işlemleri de K.K.T.C. imar hukuku mahiyetinde aynı amaca hizmet etmektedirler.

Bu çalışmada K.K.T.C. Yüksek Mahkemesi içtihadı, K.K.T.C. mevzuatında Taksim ve Amalgame işlemleri ile ilgili hükümler içeren yasalar (41/1977 sayılı İskan, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası, 55/1989 sayılı İmar Yasası, Fasıl 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası, Fasıl 224 Taşınmaz Mal ((Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri)) Yasası gibi) ve 3194 Sayılı Türk İmar Yasası hükümleri ve mekânsal planlama ilke ve kuralları incelenmiştir. K.K.T.C. imar hukukunda mevcut Taksim ve Amalgame işlemleri ile ilgili karmaşık düzenlemeye ışık tutmak ve mekansal planlama

türlerini irdelerken ilgili işlemleri İdare Hukuku ve İmar Hukuku ilkeleri ile açıklamak çalışmamızın ana hedefi olmuştur.

Çalışmamızda Birinci Bölümde; imar uygulamalarının Kıbrıs ve K.K.T.C.’deki tarihsel gelişimi incelenecektir.

Çalışmamızda İkinci Bölüm’de; K.K.T.C.’de imar planlaması konusu incelenecek, mekânsal planlama, mekânsal planlama türleri ve mekânsal planlamada belediyelerin rolü hakkında bilgiler verilecektir.

Çalışmamızda Üçüncü Bölüm’de; taksim ve amalgame işlemleri detaylı olarak irdelenecek, K.K.T.C. mevzuatı ilgili işlemler bağlamında taranacak ve ilgili işlemler hakkında çeşitli yasalarda getirilmiş çeşitli kurallar bir bütün olarak aktarılacak ve ilgili işlemler hakkında detaylı açıklamalar verilecektir.

Çalışmamızda Dördüncü Bölüm’de; taksim ve amalgame işlemlerinin hukuki nitelikleri irdelenecek, idari işlem unsurları bağlamında açıklamalarda bulunulacaktır.

Çalışmamızda Beşinci Bölüm’de; Türk imar hukukunda bulunup K.K.T.C. imar hukukunda mevcudiyetine rastayamadığımız kavram ve işlemlere değinilerek bunlara karşılık gelen K.K.T.C. uygulamaları açıklanacaktır.

Çalışmamızda son kısımda; çalışmamızın mahiyetinde iki farklı hukuk sisteminden kavramlar içermesinden dolayı okurda anlam karmaşasına neden olmamak ve K.K.T.C. hukukunda incelemelerde bulunmak isteyecek okurlara

alışmalarında destek olmak için çalışmamıza kısa bir sözlük bölümü eklemeyi uygun gördük.

Çalışmamız temelinde K.K.T.C. imar hukuku kapsamında inceleme gerektirdiğı ve Türk imar hukuku ile farklı yapıda düzenlemeler barındırdığı için özellikle literatür taramasında çalışmaya uygun kaynak bulabilmek konusunda zorluk yaşanmıştır. Türkiye ile K.K.T.C. hukuk sistemlerinin farklı olması ve konunun farklı şekillerde düzenlenmiş olmasının yanı sıra konu çalışma hakkında imar hukuku veya idare hukuku bağlamında K.K.T.C. özelinde hazırlanmış çalışmaların sayılı olması da karşılaşılan zorluklardan olmuştur. Karşılaşılan bir başka sorun ise adanın bölünmüş olmasından dolayı yerel verilere ulaşmanın güçlüğü olmuştur. Kıbrıs Cumhuriyeti'nde bulunan, adanın Güney kısmında kalmış olan bölümle ilgili imar tarihi verileri, yapılmış imar uygulamaları verileri, konu hakkında hazırlanmış akademik kaynaklar gibi kaynaklara erişebilmek özellikle Covid-19 salgını nedeni ile geçişlerin kısıtlanması ve kapatılması gibi nedenlerle mümkün olamamış, bu eksiklik online veri tabanları üzerinden yerel kaynak taraması yapılarak giderilmeye çalışılmıştır. Bu bağlamda temennimiz, hazırlamış olduğumuz bu çalışmanın ileride bu konuda yapılacak çalışmalara ışık tutarak bir yol gösterici olmasıdır.

1- K.K.T.C.'DE İMAR UYGULAMALARININ TARİHSEL GELİŞİMİ

Kıbrıs adası tarih boyunca farklı uygarlıkları barındırmış, kültürel mirası zengin bir Akdeniz adasıdır. Kıbrıs üzerinde hüküm sürmüş uygarlıkların yerleşim planlamaları, gelen bir sonraki uygarlık tarafından geliştirilmiş veya değiştirilmiş ve bu şekilde devam eden bir gelişim ile bu durum günümüze kadar devam etmiştir. Bu konuyu çalışmanın özünden sapmamak için Venedik Cumhuriyeti dönemi ile başlayarak incelemek bizce daha uygun olacaktır.

1.1. Venedik Cumhuriyeti Dönemi

Venedik Cumhuriyeti dönemi 1489 yılında başlamaktadır ancak bu tarihten önce adada sırasıyla Mısırlılar, Hititler, Asurlular, Persler, Yunanlar, Romalılar, Bizanslılar, Haçlılar ve Lüzinyanlılar bulunmuştur.¹ Venedik devrinden önceki dönemlere detaylı inceleme yapılmayacaktır ancak belirtmekte fayda vardır ki Lüzinyanlılar döneminde özellikle Filistin'den getirilen insanlara arazi bağışlamaları yapılarak adada batı feodal sisteminin kuruluşu gerçekleştirilmiştir.²

Venedikliler adada yapmış oldukları değişiklikler ile izleri günümüze kadar gelen bir miras yaratmışlardır. Lüzinyanlılar'ın ulaşılmaz, yüksek yerlerden yararlanan, birbirinden bağımsız, parçalı savunma sistemlerini şehirlere çekmişler; Lefkoşa, Mağusa ve Girne'de şehir yapılarını yenilemişler, savunmayı merkezlere toplayarak şehirleşmeyi bu merkezlerden yürütmüşlerdir.³ Yerleşim planlamasında

¹ UÇAR Gülnur, "Kıbrıs'taki Haçlı Kaleleri ve Haçlı Tarihindeki Yerleri", Ortadoğu Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2004, ss.74.

² SARINAY Yusuf, "Osmanlı İdaresinde Kıbrıs (Nüfusu, Arazi Dağılımı ve Türk Vakıfları)", Başbakanlık Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğü, Ankara, 2000, ss.11.

³ MADRIGAL P. Jose / RIYAD Husam, "Venetian Changing Territorial Concepts. Cyprus Case Study", Proceedings of the International Conference on Modern Age Fortifications of the Mediterranean Coast, FORTMED, Defensive Architecture of The Mediterranean XV to XVIII Centuries, Vol. IV, Florence, 2016, ss.7.

yapılan bu değişiklikler sonucu Lüzinyan hakimiyetinden kalan birçok yapı yıkılarak veya değiştirilerek şehirleşme günümüzdeki Lefkoşa surları, Mağusa surları gibi önemli ve korunaklı yapıların etrafında gerçekleştirilmiştir.

1.2. Osmanlı Dönemi

Venedik hakimiyetindeki dönemde Osmanlı korsanları tarafından adaya pek çok saldırı düzenlenmiştir. Dönemin yükselen gücü olan Osmanlı İmparatorluğu'nun adanın hakimiyetini sağlaması 1571 yılında gerçekleşmiş ve bunun neticesinde Venedik Cumhuriyeti'nden kalan yerleşim planlamasında köklü değişiklikler yapılmıştır.

Osmanlı İmparatorluğu hakimiyetinde öncelikle adadaki yerleşim yerlerinde bulunan nüfusun durumu hakkında incelemelerde bulunulmuştur. Tahrir yapılmış, savaş nedeniyle 76 köyün terk edildiği tespit edilmiştir. Bunun üzerine Sinan Paşa'nın adaya Türkler' in yerleştirilmesi yönünde padişah II. Selim'e öneride bulunması neticesinde 21 Eylül 1571 tarihinde çoğunlukla Karaman bölgesinden olmak üzere Türkler' in adaya yerleştirilmesini emreden bir ferman çıkarılmıştır.⁴ Bu Osmanlı'nın adada iskan konusunda yapmış olduğu ilk ve en önemli düzenlemedir.

Osmanlı hakimiyetinde adadaki mevcut feodal sistem yıkılmış ve Osmanlı'da uygulanan millet sistemi kurulmuştur. Adada, iskana dair ferman gereği Karaman Eyaleti'nden Türk soylu halkın getirilmesinin yanı sıra Kıbrıs Kanunnâmesi çıkana

⁴ GAZİOĞLU Ahmet C., "The Turks In Cyprus: A Province of The Ottoman Empire (1571-1878)", K. Rustem & Brother, 1990, ss.74-78.

kadar eyalet, Karaman Vilâyeti Kanunnâmesi ile idare edilmiştir. Adada idari düzen Kıbrıs Eyaleti'nin 16 sancağa bölünmesi ile yürütülmüştür.⁵

Osmanlı tarafından, savaş sonrası dönemde öncelikli olarak stratejik öneme sahip binalarda, ulaşım ve alt yapı sistemlerinde düzenlemeler yapılmıştır. Millet sisteminin sağlıklı bir şekilde uygulanabilmesi için sivil yerleşkeler düzenlenmiş, mahalleler inşa edilmiştir. Önemli kiliseler cami olarak kullanıma uygun olacak şekilde yeniden yapılandırılmış ancak reaya Müslüman ve Hristiyan olarak kimliklerini korumaya devam etmişlerdir. Osmanlı bu iki kimlikli toplumu kendine has bir sistem ile idare etmiştir.⁶ Ayrıca savaşta başarı göstermiş askerlere mülk dağıtımını işlemleri gerçekleştirilmiş ancak Venedikli soylu ve yöneticilere ait mülkler II. Selim'in mülkiyeti olmuştur.⁷ Osmanlı yönetimindeyken Lefkoşa, adlarını 1571 yılında başarı gösteren savaşçılardan alan on iki mahalle ile düzenlenmiş, bu mahalle sayısı 1878 yılına kadar yirmi beşi bulmuştur.⁸

1882 Yılında Osmanlı İmparatorluğu'nun ilk imar mevzuatı olarak kabul edilen Ebniye Nizamnamesi yayımlanmıştır.⁹ Bu nizamname ile İstanbul kent düzenlemesine ilişkin çok çeşitli kurallar getirilmiştir.¹⁰ Kıbrıs'ın imar düzenlemesi hakkında bu şekilde çıkarılmış bir imar mevzuatına rastlayabilmiş değiliz. Adanın

⁵ ÇEVİKEL Nuri, "Kıbrıs'ta Osmanlı Mirası (1570-1960)", Kırk Yedi Numara Yayıncılık, İstanbul, 2006, ss. 167.

⁶ Osmanlı İmparatorluk sisteminin Kıbrıs halkındaki etkilerinin örneklerle anlatımı hakkında bkz. HADJIKYRIACOU Antonis, "Local Intermediaries and Insular Space in Late-18th Century Ottoman Cyprus", The Journal of Ottoman Studies, Vol.44, Iss. 44, 2014, ss. 427- 456. (İngilizce)

⁷ BREEN Colin, "The Early Ottomanisation of Urban Cyprus", Post-Medieval Archaeology, Vol. 53, Iss. 1., 2018, ss. 5 – 7. (İngilizce)

⁸ BADR Abd El Aziz, "Nicosia City Plans In The Ottomans Era (An Archaeological Civilized Study)", Journal of Anthropology and Archaeology, Vol. 4, Iss. 2, 2016, ss. 77. (İngilizce)

⁹ ERSOY Melih, "İmar Planı Uygulamalarında Düzenleme İşlemi, Mekan Planlama ve Yargı Denetimi", Yargı Yayınevi, Ankara, 2000, ss. 2.

¹⁰ TEKELİ İlhan, "Türkiye'de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri", GÖK Tamer (Derleyen), Türkiye'de İmar Planlaması, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Dergisi, Ankara, 1980, ss.53.

1878 yılına kadar Osmanlı idaresinde kaldığını ve ardından İngiliz kolonisi olduğunu düşündüğümüzde böyle bir düzenlemenin Kıbrıs'ta da yapılabilmesi için yeterli bir zamanın veya uygun bir ortamın olmadığını düşünmekteyiz. 1878 yılına kadar Osmanlı'nın adadaki idari değişiklikleri, yukarıda aktarılan şekilde uygulanmış, özellikle mahalle sayısındaki artış gibi unsurlar 1878 yılına kadar devam etmiştir.

Osmanlı döneminde şehir planlamasında coğrafi özellikler ve kültürel özellikler başlıca rol oynayan unsurlar olmuşlardır. Buna en güzel açıklama olarak Lefkoşa'nın planlanması gösterilebilir. Lefkoşa şehir planlarında Trodos Dağları'nın sağladığı doğal güvenliğin ve odun kaynağının yanı sıra Meserya Ovası'nın düzlüğü şehrin gelişme yönünde belirleyici olmuştur. Su kaynaklarından yararlanılabilmek için su yolları kazılmış, kuyular kurulmuş, Roma döneminden kalan su kemerleri tadil edilmiş ve bunlara yenileri eklenmiştir. 23 pazarın ve Kumarcılar Hanı gibi ticaretin yapıldığı merkezlerin bulunduğu bir kent olan Lefkoşa'da Osmanlı yapılarında geniş avluların önem kazanması ile yapılaşma için düzlük alanlar planlanmıştır.¹¹

1.3. İngiliz Koloni Dönemi

1877-1878 Osmanlı-Rus Savaşı sonunda yenilgiye uğrayan Osmanlı İmparatorluğu savaş sonucu tazminat verebilmek, Ruslar'a başka tavizler verilmesinin önüne geçebilmek için adayı İngilizler'e kiralamıştır.¹² İngiltere, 1914 yılında Osmanlı'nın Almanya ve müttefikleriyle güçlerini birleştirerek I. Dünya Savaşı'nda İngiltere'ye karşı cephede yer alması sonucu Kıbrıs Sözleşmesi'ni feshetmiş ve adayı ilhak etmiştir. 1923 yılında imzalanan Lozan Antlaşması ile bu durum Türkiye

¹¹ BADR, ss. 94-95.

¹² 4 Haziran 1878 tarihinde imzalanan Kıbrıs Sözleşmesi ile gerçekleştirilmiştir. SOLSTEN Eric / Library of Congress Federal Research Division., "Cyprus, A Country Study", 4th Ed., Washington, D.C., Library of Congress, 1993, ss.19-20.

tarafından resmen tanınmıştır. Bunun neticesinde 1925 yılında Kıbrıs kraliyet kolonisi (Crown Colony) olmuştur.¹³

Savaşın yıkıcı gücünü yakından tecrübe eden İngiltere kentlerin savaş sonrası yeniden inşa edilmesi, imar planlarında ve imar planları yapılarak çevre ve kent düzenlerinde değişikliklerde bulunulması kapsamında 1932 tarihli Şehir ve Kasaba Planlaması Yasası isimli bir yasa çıkarmıştır. İngiliz imar düzenlemesine ve dönemin zihniyetine etkili olmuş Bahçe Kent Projesi'nin etkileri zayıflamış ve yerini daha modern bir anlayışa bırakmaya başlamıştır.

Ebenezer Howard Bahçe Kent akımı ile kentlerin ve kasabaların düzenlenmesi hakkında farklı bir fikir ortaya atmıştır. Kentlerin ve kasabaların kötü taraflarının ayıklayarak bir bütün olarak irdelemiş ve “Üç Mıknatıs” yöntemi ile açıklanmasını gerçekleştirmiştir.¹⁴ Howard'ın kent ideasında özel mülkiyetin bulunmayacak olması dönemin zihniyeti karşısında tepki çekmiştir.¹⁵ 1930'lu yıllara gelindiğinde ise özellikle savaş sonrası dönemin zihniyetinin hakim olduğu bir ülke olan İngiltere'de Bahçe Kent ideasına uygun planlamalar yapılabilmesi mümkün olamamıştır. Savaş sonrası zihniyet Ebenezer Howard'ın çalışmasında belirlemiş olduğu kriterleri koruyarak ve onlara öncelik vererek yeniden yapılaşmaya gidilebilecek bir durumda değildi.¹⁶

¹³ SOLSTEN Eric / Library of Congress Federal Research Division, ss. 21.

¹⁴ HOWARD Ebenezer, “Garden Cities Of To-Morrow”, London Swan Sonnenschein & Co., Ltd. 1902, ss. 2. (online erişim için bkz. <https://www.gutenberg.org/files/46134/46134-h/46134-h.htm> . E.T.: 22/03/2022) (İngilizce)

¹⁵ TEKELİ, ss. 37.

¹⁶ BYRON Ioannou, “Post-Colonial Urban Development and Planning in Cyprus: Shifting Visions and Realities of Early Suburbia” Urban Planning, Volume 1, Iss. 4, 2016, ss. 80 (İngilizce)

20. yüzyılın başlarında ada halkının büyük oranı kırsalda köy hayatı yaşayarak tarım ve hayvancılık ile uğraşmaktaydı. İngiliz döneminde kentlerin hastane, adliye gibi yapılarla buluşması ile kırsaldan kente göç yaşanmaya başlamış ve bunun sonucu kentlerde konut projeleri gerçekleştirilmiştir.¹⁷ K.K.T.C.’de bugüne değin çeşitli tadilatlar geçirmiş olsa da kullanımı devam etmiş olan İngiliz yasalarından bir tanesi de tam da bu dönemde çıkarılmış olan 1946 tarihli Fasil 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası olmuştur. İngiliz hakimiyetinde adada imar kontrolünün sağlanması için getirilmiş bu düzenleme özellikle inşaat konusunda çeşitli kurallar içermektedir.

İngiliz döneminde adadaki tapu işlemleri incelendiği zaman yakın zamana kadar kullanılmakta olan sistemin Emperyal Sistem olduğu görülmektedir.¹⁸ Bu sistem vergiye dayalı bir kadastro yöntemi olmakla beraber vergi toplamanın sistemsel işleyişi için dönemin ihtiyaçları ve şartları düşünüldüğü zaman normal karşılanacak bir durumdur. Yakın zamana kadar kullanımı devam etmiş olan Emperyal Sistem’den, daha bilimsel ve mülkiyet kaydına dayalı bir sistem olan Mülkiyet Amaçlı Metrik Sistem’e geçilmiştir.¹⁹

¹⁷ HOŞKARA Ö. Şebnem / ÇAVUŞOĞLU T. Banu / ÖNGÜL Zehra, “Legal Frameworks and Housing Environments In North Cyprus”, METU Journal of the Faculty of Architecture, Vol. 26, Iss. 1, 2009, ss. 84. (İngilizce)

¹⁸ ŞAHİN Nihat / İZMİRLİ Baransel / ÇOLAKOĞLU Sinan / BOVKIR Rabia, 335 “Cadastral Renewal and Automation Project in Cyprus Cadastre”, Geo-Information Innovations in Land Administration, YOMRALIOĞLU Tahsin / MCLAUGHLIN John (Edt.), Vol., Cham, Switzerland: Springer, 2017, ss. 192 (İngilizce); K.K.T.C. koçan (tapu) örnekleri ile kadastro işlemlerindeki açıklamalar için ayrıca bkz. ss.195-198.

¹⁹ K.K.T.C. Kadastro Yenileme Projesi 2021 yılı sonu ile tamamlanmıştır. Bkz. T.C. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Projeler, [https://www.tkgm.gov.tr/projeler/kkctc-kadastro-yenileme-projesi#:~:text=KKTC%20de%20yap%C4%B1lacak%20Kadastro%20Yenileme.parsel\)%20kadastro%20yenileme%20%C3%A7al%C4%B1%C5%9Fmalar%C4%B1%20tamamlanm%C4%B1%C5%9Ft%C4%B1r.\(E.T.:28.03.2022\)](https://www.tkgm.gov.tr/projeler/kkctc-kadastro-yenileme-projesi#:~:text=KKTC%20de%20yap%C4%B1lacak%20Kadastro%20Yenileme.parsel)%20kadastro%20yenileme%20%C3%A7al%C4%B1%C5%9Fmalar%C4%B1%20tamamlanm%C4%B1%C5%9Ft%C4%B1r.(E.T.:28.03.2022))

İngiliz koloni döneminde gözlemlenen önemli değişimlerden bir tanesi de adadaki tarım ve hayvancılığa dayalı ekonomik sistemin kendisini turizm ve hizmet sektörüne dayalı bir sisteme bırakması olmuştur. Özellikle 1960'lı yıllar ile 1974 yılına kadar olan sürede hizmet sektörü hayli gelişmiş ve bu durumun etkileri şehir planlamalarına da yansımıştır.²⁰

1.4. K.K.T.C. Dönemi

İngiliz koloni döneminin 1960 yılında adanın Kıbrıs Cumhuriyeti olarak bağımsızlığının ilanı ile kapanmasını takip eden iç karışıklık dönemi ardından 15 Kasım 1983 yılında K.K.T.C. kurulmuştur. K.K.T.C.'nin ilanından önce 1974 Barış Harekatı'ndan sonra değişen koşulların etkisi ile yeni bir imar planı hazırlığı için çalışmalar başlatılmıştır. 1979 yılında şehrin Güney ve Kuzey kesimlerinin kanalizasyon konusunda Lefkoşa Rum ve Türk Belediye başkanlarının yapıcı çalışmaları sonucunda Birleşmiş Milletler Kalkınma Programı (UNDP) öncülüğünde Lefkoşa'ya ortak bir imar planı hazırlanması konusu gündeme gelmiştir ve bu hususta 1979 yılında protokol imzalanmıştır. Planın ilk aşaması K.K.T.C.'nin 1983 yılında ilanından sonra 1984 yılında, ikinci aşaması ise 1986 yılında tamamlanmıştır.

K.K.T.C. dönemi incelendiğinde her ne kadar yakın zamana kadar çoğu alanda olduğu gibi kadastro alanında da İngiliz Sistemi kullanımı devam etmiş de olsa, imar konusunda yerel düzenlemelerin de gerçekleştirildiği görülmektedir. Bu noktada belirtilmesi doğru olacaktır ki K.K.T.C. imar hukuku bağlamında yapılan düzenlemelerin hepsi tek bir yasa altında gerçekleştirilmemiştir. Özellikle çalışmamıza konu olan Taksim ve Amalgame işlemlerine ilişkin; 41/1977 sayılı İskan,

²⁰ BYRON, ss. 82.

Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası, 55/1989 sayılı İmar Yasası, Fasıl 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası, Fasıl 224 Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası gibi çeşitli yasalarda çeşitli kurallar getirilmiş ve söz konusu işlemler Türk imar hukukunda yer aldıkları şekilden daha karmaşık biçimde düzenlenmiştir.

2- K.K.T.C.’DE MEKANSAL PLANLAMA TÜRLERİ VE İMAR PLANLAMASI

Kentler de tıpkı insanlar gibi zaman içerisinde değişmekte, büyüyüp gelişmektedir. Kentlerin bu gelişim ve değişimlerinin barındırdıkları nüfusa, doğaya ve insan hayatına uygun sonuçlar verebilecek şekilde olmaları için idarenin bu değişimleri, büyümeleri ve gelişmeleri bilimsel kriterler ışığında öngörebilmesi, planlamalar yaparak kontrollü şekilde ilerlemelerini sağlaması gerekmektedir. Bu şekilde yapılan planlara da “imar planı” denmektedir.²¹

55/1989 Sayılı İmar Yasası’nda ise imar planı;

“Planlama Makamı, bu Yasa amaçları bakımından, ülkesel fizik planın veya ülkesel fizik planın olmadığı hallerde, kalkınma planının genel ilke, amaç ve hedeflerine uygun olarak, her büyüklükteki yerleşme birimi için, ilgili yerleşme biriminin Belediyesinin veya Muhtarlığının program ve/veya istemleri ile beklentilerini de dikkate alarak ve sorunların önceliklerini göz önünde bulundurarak”

yapılan plan şeklinde tanımlanmıştır.²² Burada belirtilen “Planlama Makamı” ise Şehir Planlama Dairesi’ni (ŞPD) ifade etmektedir.²³ Yasaya göre ŞPD planlama makamı, plan alanında mevcut yerleşim birimlerinin oluşturduğu “Birleşik Kurul” ise planların onay makamıdır. Birleşik Kurul, ŞPD ile planın yapıldığı alan veya yerleşme

²¹ ÇOLAK Nusret İlker / ÖNGÖREN Gürsel, “İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları”, Öngören Hukuk Yayınları, 2014, ss. 14.

²² 55/1989 Sayılı İmar Yasası’nın tanımlar bölümünde ilgili yasanın 7. maddesine atıf yapılarak tanımlama yoluna gidilmiştir.

²³ 55/1989 Sayılı İmar Yasası, m. 2.

birimindeki belediye veya belediyeler ile ilgili alanın bağılı olduğu kaymakamlık temsilcilerinden oluşur.

İmar Yasasına göre ŞPD planların onaylanmasında yerel yönetimlerle, yasada tanımlanan planların ve emirnamelerin yürürlüğe konulmasını da ilgili bakanla paylaşmaktadır. Yasa, planların uygulanması ve planlama denetiminde bu yetkisini kullanırken de ŞPD'nin ilgili belediyeler, daireler ve kuruluşlarla iş birliği yapmasını öngörmektedir. Ayrıca, Yasa planların hazırlanması, onaylanması ve uygulanması aşamasında, katılımcı süreçlerle ilgili düzenlemeleri de içermektedir.

2.1. Ülkesel Fizik Planı, Amacı ve Hazırlanması

K.K.T.C.' de imar planı konusu incelenirken öncelikle değinilmesi gereken husus "Ülkesel Fizik Planı"dır. 55/1989 Sayılı İmar Yasası'nın ilgili maddeleri uyarınca hazırlanan "Ülkesel Fizik Planı" (ÜFP), ülkesel düzeyde sektörel hedef ve yatırımlar dikkate alınarak, düzenli gelişmeyi özendirmek, özellikli sosyal, kültürel, tarihsel, mimari önemi olan bölgeleri belirlemek, çevrede, ekolojik denge ile doğal güzellik ve estetiğin bozulmasını önlemek ve yatırımların dengeli bir şekilde yapılması sağlamak amacı ile yapılan planı anlatmaktadır.

K.K.T.C.' de İmar Planı hazırlanmasında öncelikle ÜFP'nin veya böyle bir planın yokluğu halinde mevcut Kalkınma Planı'nın genel ilke ve amaçlarının dikkate alınması gerekmektedir.

55/1989 İmar Yasası'nın üçüncü maddesi ŞPD'ni ÜFP hazırlanması konusunda yükümlü kılmaktadır. Plânlama makamınca, Bakanlar Kurulu'nun onayına

sunulmak üzere hazırlanan ÜFP, işleri bakanına sunulmaktadır. On beş gün içerisinde ise ilgili bakan planı Bakanlar Kurulu'na sunar. ÜFP hazırlanması için, 1994, 1999 ve 2007 tarihinde olmak üzere, Bakanlar Kurulu kararları bulunmaktadır.

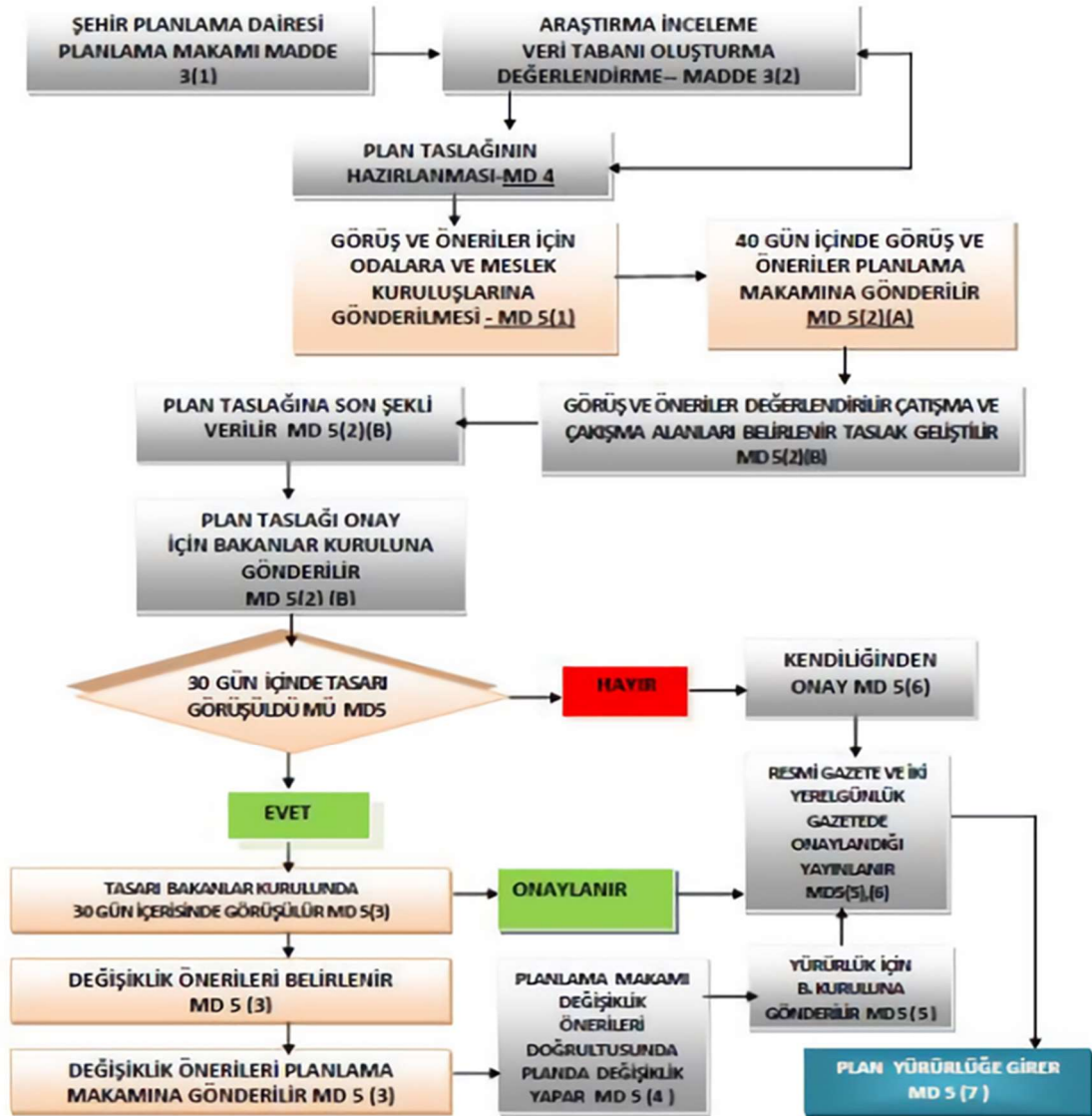
ÜFP'nın hazırlanması 2010 yılında Avrupa Birliği uzman desteği ile başlatılan girişimler neticesinde, 1989 yılında yürürlüğe giren 55/1989 Sayılı Yasa gereği iki yılda tamamlanması gerekmesine karşın yirmi bir yıl gecikme ile otuz bir ayda hazırlanabilmiş ve Bakanlar Kurulu tarafından 17 Haziran 2015 tarihinde onaylanmıştır.

Kalkınma Planı incelendiğinde de durumun ÜFP'da olduğu gibi sıkıntılı olduğu gözlemlenebilmektedir. 33/1976 Sayılı Devlet Planlama Örgütü'nün Kurulması Hakkında Yasa'nın üçüncü maddesi Devlet Planlama Örgütü'(DPÖ)nün görevlerini sıralamaktadır. Bunlar özetle kalkınma için gerekli planlamaları hazırlamaktır ve Bakanlar Kurulu'na bu amaçlar doğrultusunda destek vermektir. Ancak buna karşılık DPÖ'nün geçtiğimiz 2021 yılı için dahi herhangi bir raporlamasına rastlayabilmiş değiliz.²⁴

Yukarıdaki sebeplerden dolayı 55/1989 Sayılı İmar Yasası ile arzu edildiği şekilde bir imar planı hazırlama süreci yakın zamana kadar büyük eksiklikler ve gerek siyasi gerek idari ihmaller nedeni ile gerçekleştirilememiştir. Bu süreç içerisinde yukarıda bahsedilen ve imar yasası ile de zorunlu kılınan planların eksikliği veya

²⁴ DPÖ internet adresi, mevcut raporlar arşivi için bkz. <https://www.devplan.org/eko-rapor-tr.html> (E.T.: 15.04.2022)

yetersizliğine rağmen iki toplum ve uluslararası destek ile hazırlanmış Lefkoşa İmar Planı'nın yanında yalnızca iki adet imar planı hazırlanabilmiştir.²⁵



(Şema 1: ÜFP Hazırlık Evreleri)²⁶

2.2. İmar Emirnameleri

Arzu edildiği şekilde imar planı yapılamamasının yarattığı eksikliklerin giderilmesi veya günün değişen koşullarına uygun kentsel düzen yaratabilmek için

²⁵ ŞPD internet adresi, imar planları arşivi, <http://spd.gov.ct.tr/PLANLAR> (E.T.: 16.04.2022)

²⁶ Şemada belirtilen maddeler 55/89 sayılı yasa maddeleridir. K.K.T.C. ÜFP, 2015, ss. 18.

Çıkarılan “emirnameler” ile imar düzenlemeleri yapılmıştır. K.K.T.C.’de şu anda mevcut sekiz adet imar emirnamesi bulunmaktadır.²⁷ Belirtmekte fayda görülür ki İmar Yasası uyarınca hazırlanmış bir imar planı veya imar emirnamesi olmadığı durumlarda, plan alanlarındaki gelişmeler ve inşaat faaliyetleri Fasıllık 96 Yollar ve Binaları düzenleme Yasası’na göre yürütülmüştür.

İmar emirnameleri, imar planının olmadığı veya hazırlanmakta olduğu, ancak, gelişmenin yaygın ve hızlı olduğu yerleşim alanlarında, imar planı onaylanmadan önce veya imar yasası gereğince yayınlanırlar ve bu emirnameler ile "n İmar Sınırları" izilebilir. n imar sınırı içerisinde, çıkarılacak bir emirnamede belirtilecek gelişmelerden başka gelişme yapılamaz. Yapılacak gelişmelerle ilgili olarak yalnızca 55/1989 Sayılı Yasa kuralları uyarınca yayımlanacak imar emirnamesinde belirtilecek koşul ve kurallar uygulanır.

İmar planının bulunduğu yerleşim yerlerinde, imar planı sınırı içerisinde kalan alanlarda, 55/1989 Sayılı Yasa haricinde imar düzenini ilgilendirebilecek hükümler içeren herhangi başka bir yasanın²⁸ veya bu yasalar altında çıkarılan herhangi bir tüzüğün aksi bir kural içerip içermediğine bakılmaksızın, 55/1989 Sayılı Yasa doğrultusunda imar planı esasları uygulanır.

İmar emirnameleri, 55/1989 Sayılı Yasa’nın on dokuzuncu maddesi kapsamında çıkarılan emirnameleri ifade etmektedir. Bunlara “İmar Emri” de

²⁷ şPD internet adresi emirnameler arşivi, <http://spd.gov.ct.tr/EM%C4%B0RNAMELER> (E.T.: 16.04.2022)

²⁸ Bu ifade ile kastedilen yasalar Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası, Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası, Belediyeler Yasası, Eski Eserler Yasası, İşkn, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası, Sahilleri Koruma Yasası vb. yasalardır.

denilmektedir. İmar emirnameleri de ÜFP gibi ŞPD tarafından hazırlanarak Bakanlar Kurulu'na sunulur. ŞPD emirnamelerin hazırlanmasında ilgili kamu kurum ve kuruluşların bilgilerine başvurur. İmar emirnameleri ile belirlenen sınırlar dışında herhangi bir imar düzenlemesi bulunmuyor ise ilgili bölgelere 55/1989 Sayılı Yasa ile belirtilen hiçbir gelişme yapılamaz. Ancak, ŞPD gerekli gördüğü durumlarda ilgili yerel yönetimlerin görüş ve önerilerini alarak, emirnamelerle ne tür gelişmelere hangi koşullarda izin verilebileceğini ilan edebilir.

2.3. Öncelikli Alan ve Çevre Planı

Öncelikli alanlar, imar planı kapsamı içinde veya ön imar sınırı içindeki yoğun sorunları olan ve ivedilik arz eden alanlarda gelişmeleri sınırlamak, yönlendirmek, denetlemek ve düzenli gelişmeyi sağlamak amacı ile belirlenen alanlardır.

Çevre planları, ŞPD'nin hazırladığı ÜFP kapsamında veya bir imar planının yapıldığı alan içerisinde veya iki imar planı sahası arasında kalan herhangi bir yerleşme veya alanda, gelişmenin ve yenileşmenin hızlı olduğu, sorunların yoğun olduğu, tarihi, mimari, turistik, tarımsal, konutlaşma, ticaret, endüstri, ulaşım, kültürel ve doğal kaynaklar bakımından önemi olan ve bunlardan bir veya birkaçını içerecek şekilde, kendine has bölgeleri belirleyerek hazırlanırlar. Bu planlar, planlama ilke ve hedeflerini içeren ve belirleyen raporlar veya haritalar veya çizelgelerden oluşur. Çevre planları, konu alanda imar planı onaylanmadan önce veya bölgede imar planı olup olmadığına bakılmaksızın hazırlanabilirler.

2.4. İmar Planlarının K.K.T.C. Hukukundaki Temelleri

İmar planı tanımına yukarıda yer vermiştik. K.K.T.C.’de imar planlarının hukuki temeline değindiğimizde ise bunu iki dalda incelememiz mümkündür. Bunlardan ilki K.K.T.C. Anayasası’ndan kaynaklanan, ikincisi ise İmar Yasası’ndan kaynaklanan temellerdir. K.K.T.C. Anayasası uyarınca;²⁹

a) Yurttaşların, dilediği yerde yerleşme özgürlüklerini kullanırken, kamu mallarını korumak, sosyal, ekonomik ve tarımsal gelişmeyi sağlamak ve sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirme zorunluluğunu yerine getirmek,

b) Mülkiyet hakkı kullanılırken, kent ve ülke planlamasının gereği olarak mal varlıklarının kamu yararı için geliştirilmesi ve yararlı kılınmasını sağlamak ve başkalarının haklarını korumak,

c) Tarihi ve kültür değeri olan eser ve anıtlar ile doğa varlıklarını korumak için düzenleyici önlemler almak,

d) Herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkından yararlanmasını sağlamak,

gerekçeleri ile imar planları yapılması gerekmektedir. Bunun yanında 55/1989 Sayılı Yasa uyarınca ise;³⁰

a) Yerleşim birimlerini içine alan alanın düzenli gelişmesini sağlamak,

b) Bu yerleşim birimleri içerisinde yaşayanlara sağlık, huzur, rahatlık, sosyal refah sağlayacak şekilde yaşanabilir bir çevre yaratmak,

c) Bunun için gelişmeleri denetlemek ve yönlendirmek,

²⁹ K.K.T.C. Anayasası, 22(2), 36., 39. ve 40. maddeleri.

³⁰ 55/1989 Sayılı İmar Yasası, m. 8.

- d) Belirli amaç ve kullanımlar için bölgeler ayırmak,
- e) Sosyal, kültürel, tarihi, mimari önemi ve özelliği olan yapı ve bölgeleri korumak,
- f) Gelişmelerin aşama ve sınırlarını belirlemek,

gereçekleri ile planlama makamı olan ŞPD tarafından kamu yararı ve kamu düzeni için hazırlanır.

T.C. imar hukukunda inceleme yapıldığında ise imar çalışmalarının hukuki temellerinin sırasıyla T.C. Anayasası, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, 3194 Sayılı İmar Yasası, imar planları, imar yönetmelikleri, genelgeler olarak sayılmaktadır.³¹ Ancak belirtmekte fayda görürüz ki plan hiyerarşisine göre, imar planları yönetmelik ve ruhsattan önce uygulanması gereken mevzuattır.³² Ayrıca yapılan inceleme ile her iki ülkenin mekânsal planlama düzenlerinin de farklı olduğu sonucuna ulaşılmıştır.³³

2.5. K.K.T.C.’de İmar Planlama İlkeleri

K.K.T.C.’de mevcut imar planları incelendiğinde imar planlarının dayandığı ilkeler kendilerini göstermektedir. Bunlar;

- a) Sürdürülebilir Gelişmeyi Sağlama: Doğal kaynakları, tarihi ve kültürel mirası koruyarak, gelecek kuşaklara aktarabilecek sosyal ve ekonomik bir gelişme sağlamak,

³¹ YILDIZ Ferruh, “İmar Bilgisi”, Nobel Yayınevi, 6. Baskı, Ankara, 2014, ss. 47.

³² ERGEN Cafer, “İmar Planları”, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, ss.129

³³ T.C. Mekansal Planlama Hiyerarşisi için bkz. AKDEMİR Büşra, “İmar Planlarında Hiyerarşi”, Konya Barosu Dergisi, No.1, 2021, ss.134-169.; ORTA Elif, “İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması”, İstanbul Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2005, ss. 17-88.

- b) AB Politikaları ve Mevzuatları ile Uyum: Avrupa Birliği'nin, su, atık su, doğa koruma, katı atık, enerji verimliliği, çevresel değerlendirme ve benzeri politika ve mevzuat gereklerine uyumlu olmak,
- c) Sorumluluk Paylaşma ve Ortaklaşa Yönetim: Planlama sistemine saygılı, ortaklığa dayalı çalışmayı ve sorumluluk paylaşımını içeren, planlama sürecinin her aşamasına, toplumun tüm kesimlerini (tüm paydaşları) dâhil eden, katılımcı, çeşitli sektörlerin ve farklı toplum kesimlerinin endişelerini, hassasiyetlerini, beklentilerini ve çıkarlarını dikkate alan ve uzlaştırılmasına dayanan, müzakereye açık, şeffaf ve hesap verilebilir bir planlama yaklaşımı benimsemek,
- d) Etkili, Girişimci (Pro-Aktif) ve Dönüştürücü: Çevreyi olumlu yönde dönüştürebilen, girişimci, planlamayı güçlendiren, yeni planlama araçları ile desteklenen, dinamik, değişimlere açık olmayı sağlayacak şekilde esnek olarak uygulanan kriter ve politikalara dayalı etkili planlama kararları geliştirmek.

şeklinde belirtilmektedirler.

İmar planlamasında uygulanan ilkelerin her iki ülkenin imar hukukunda inceleme yapıldığı zaman farklılık teşkil ettiği gözlemlenmektedir. T.C. imar hukukunda yer alan imar planlarının dayandığı ilkeler incelendiğinde söz konusu ilkelerin K.K.T.C. imar hukukunda uygulanan planlama ilkelerinden tamamen farklı bir şekilde karşımıza şu şekilde çıktığı gözlemlenmektedir:

- a) **Aleniyet İlkesi:** İmar Yasası ile düzenlenmiş bir ilkedir. Buna göre; “*İmar planları alenidir. Bu aleniyeti sağlamak ilgili idarelerin görevidir. Belediye Başkanlığı ve mülki amirlikler, imar planının tamamını veya bir kısmını kopyalar veya kitapçıklar haline getirip çoğaltarak tespit edilecek ücret karşılığında isteyenlere verir*”.³⁴
- b) **Genellik İlkesi:** Genellik ilkesi, yapılacak imar planlarının özel amaçlar için değil, genel, kamu yararı için yapılmalarını amaçlamaktadır. Bu ilke, düzenleme alanında bulunan taşınmazlar hakkında herhangi bir ayırım yapılmaksızın, belirli bir kesimin çıkarına veya zararına olmayacak şekilde, genel ve eşit olarak planlamaya dahil edilmeleri olarak açıklanabilir. Ayrıca genellik ilkesi gereği nazım imar planlarında plana konu alanın gelişimi ana hatları ile gösterilerek ayrıntılara yer verilmez.³⁵
- c) **Hiyerarşi İlkesi:** Hiyerarşi, farklı normlar arasında sıralanmayı ifade eder. Türk imar hukukunda normlar hiyerarşisinin geçerliliği tartışmalı bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. İdari işlemlerden imar planlarının yönetmeliklerden üstün olduğu çoğunluk görüşü tarafından kabul edilmiştir. Türk imar planlama süreci incelendiğinde farklı kurumlar tarafından farklı planların yapıldığı görülmektedir. Bu noktada bu kurumların farklı planları arasında uygulamada karmaşanın önlenmesi için hiyerarşi ilkesi uygulanmaktadır. Buna göre alt ölçekli planlamaların üst ölçekli planlamalara uygun olması gerekmektedir. 3194 Sayılı İmar Yasası’nda bu durum şu şekilde aktarılmıştır:

³⁴ 3194 Sayılı İmar Yasası, m. 8/b-4.

³⁵ 3194 Sayılı İmar Yasası m. 5/2.

“Mekânsal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planlarına uygun olarak; “Çevre Düzeni Planları” ve “İmar Planları” kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.”³⁶

- d) **Kamu Yararı İlkesi:** Kamu yararı ilkesi idare hukuku kapsamında yapılan idari işlemlerin özünde bulunan bir ilkedir. Kamu yararı için yapılan işlemler ile hem işleme konu kişilerin hem de toplumun çıkarları gözetilmektedir. Dolayısıyla kamu yararı kavramının tüm idari işlemler için genel ve değişmez amaç olduğu söylenebilir.³⁷ Kamu yararı ilkesi gereği imar planlaması ile geniş anlamda kamu yararına uygun planlar üretilmelidir.³⁸
- e) **Uzun Süreli Olma İlkesi:** İmar planlarının uzun süreli olmaları, planlama süreci ve planlı çevre yaratabilmek için elzemdir. Bilgi çağında yaşadığımız günümüzde hızlı nüfus artışı, çevresel faktörlerdeki hızlı değişimler gibi unsurların hızla değişmelerinden dolayı kısa vadeli imar planları yapılması halinde arzu edilen düzenli çevrelere ulaşmak mümkün olmayacaktır. Dolayısıyla imar planlamaları birçok unsurun bilimsel olarak gözlemlenmesi, incelenmesi ve analiz edilmesi sonucu, titiz bir çalışma ile 20 yıllık bir süre için hazırlanmaktadırlar.

³⁶ 3194 Sayılı İmar Yasası m.6.

³⁷ GÜNDAY Metin, “İdare Hukuku”, İmaj Yayınevi, 10. Baskı, Ankara, 2015, ss. 160.

³⁸ KALABALIK Halil, “İmar Hukuku Dersleri”, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2003, ss. 55.

- f) **Zorunluluk İlkesi:** İmar planları sonuçları itibarı ile gerek idareye gerekse kişilere bağlayıcı niteliktedirler. Kamu düzenine ilişkin büyük değişimlerin planlaması niteliğini taşıyan imar planlarının amaçlarına hizmet etmeleri ve imar planı ile arzu edilen düzenlemelerin başarılı bir şekilde yerine getirilmesi için planların bağlayıcı nitelikteki kurallarına uyulması gerekmektedir.³⁹ İşte bu durum imar planlarında zorunluluk ilkesi olarak açıklanmaktadır.
- g) **Esneklik İlkesi:** İmar planlamasında arzu edildiği şekilde bir çevre yaratabilmek için esas olan imar planlarının sıkça değişikliğe uğratılmamasıdır. Sıkça değişen imar planları kalıcı düzenlemeler yapılmasının, imar uygulamaları ile arzu edildiği gibi bir çevre yaratılmasının mümkün olmamasına, planların objektifliğinin sorgulanır hale gelmesine neden olabilmektedir. Ancak imar planları hazırlandıkları dönemlerin şartları ve öngörülerini ile hazırlanmaktadır. Dolayısıyla çok hızlı şekilde değişen unsurlara zaman içerisinde yeterli olamamaları normal karşılanabilen bir durumdur. Bu nedenle imar planlarında esneklik ilkesi ile dönemin şartlarına uygun değişiklikler getirilir. Ancak bu durum yukarıda belirttiğimiz sakıncalı durumun oluşmasına engel olunması maksadıyla sık sık değil, düzenli aralıklarla yapılan objektif gözlemler sonucu yapılmalıdır.

³⁹ KALABALIK Halil, ss. 57.

2.6. K.K.T.C.’de İmar Planı Hazırlık, Onay ve Değişiklik Süreçleri

ŞPD imar planı hazırlamadan önce imar planı hazırlanacak bölgenin bağlı olduğu belediye ile birlikte çalışmaktadır. Bu iş birliği sayesinde imar planı yapılacak olan bölge hakkında bölgenin imari özellikleri, sorunları ve teknik hususlarının değerlendirilerek verilere dayalı ve amaca uygun bir imar planı çıkarılabilmesi hedeflenmiştir.

Belediyeler imar planı yapılacak bölge için imar faaliyetleri hakkında yerel gazete aracılığıyla, kentli bireylerin bölge hakkındaki görüş ve önerilerini ve imar faaliyetlerine yönelik beklentilerini toplamakla yükümlüdür.⁴⁰ 55/1989 sayılı yasa gereğince belediyelerin görüşlerinin alınması hususu imar planı hazırlığında zaruri adımlardan olmuştur. Bunun nedeni ise imar planlarının geniş bölge veya nüfusu etkileyecek gelişmeler olmalarıdır.⁴¹

ŞPD planların hazırlanması veya değişikliklerin yapılması sırasında, hazırlanan plan tasarısını veya değişiklik önerisini ilgili kurumlara ve kuruluşlara göndermektedir. Bu plan tasarısı veya değişiklik önerisi altı hafta askıda sürecinde bekletilmektedir. Belediye veya muhtarlıklar, altı haftalık süre bitiminde kendilerine ulaşan görüşlerin değerlendirmesi ile program ve istemlerine ilişkin görüşlerini on beş gün içerisinde ŞPD’ne gönderirler.⁴² Süre bitiminde, ŞPD’ne ulaşan öneriler ve görüşler değerlendirilerek plan taslak hali veya değişiklik önerisi Birleşik Kurul’un onayına sunulmaktadır. Hazırlanan imar planları Birleşik Kurul tarafından onaylanır.

⁴⁰ BAHÇECİ Hazal Ilgın / MEYDAN YILDIZ Seçil Gül, “Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nde İmar Planlaması ve Belediyelerin Süreç İçindeki Yeri”, Avrasya Uluslararası Araştırmalar Dergisi, C. 6, No. 14, 2018, ss.96.

⁴¹ 55/1989 Sayılı İmar Yasası, m.18.

⁴² 55/1989 Sayılı İmar Yasası m.7/3.

Hazırlanmış ve onaylanmış imar planlarında değişiklik yapılmak istendiğinde ise izlenecek yol yine 55/1989 sayılı yasa kapsamında belirlenmiştir ve imar planı hazırlık evresi ile büyük ölçüde benzerlik göstermektedir.

K.K.T.C.'de imar planları, yirmi yıllık dönemleri kapsayacak şekilde hazırlanır ancak beş yıldan fazla olmayacak aralıklarla yapılan araştırmalar doğrultusunda değişiklikler yapmak için gözden geçirilirler. Bu gözden geçirme yapılırken, plan alanı içinde yaşayanların plana ilişkin şikayetleri ile belediye veya belediyelerin veya yoksa muhtarlıkların uygulamadaki zorluklar ile programlarına ilişkin değişikliklerin belirlenebilmesi için, imar planı çıkarılması hakkında izlenen yukarıda belirtilmiş adımlar izlenmektedir ve sonuç olarak planda yapılması tasarlanan değişiklikler bir rapor halinde düzenlenerek, haritalar ve çizelgelerde gösterilerek, değişiklik önerisi Birleşik Kurul'un onayına sunulur.

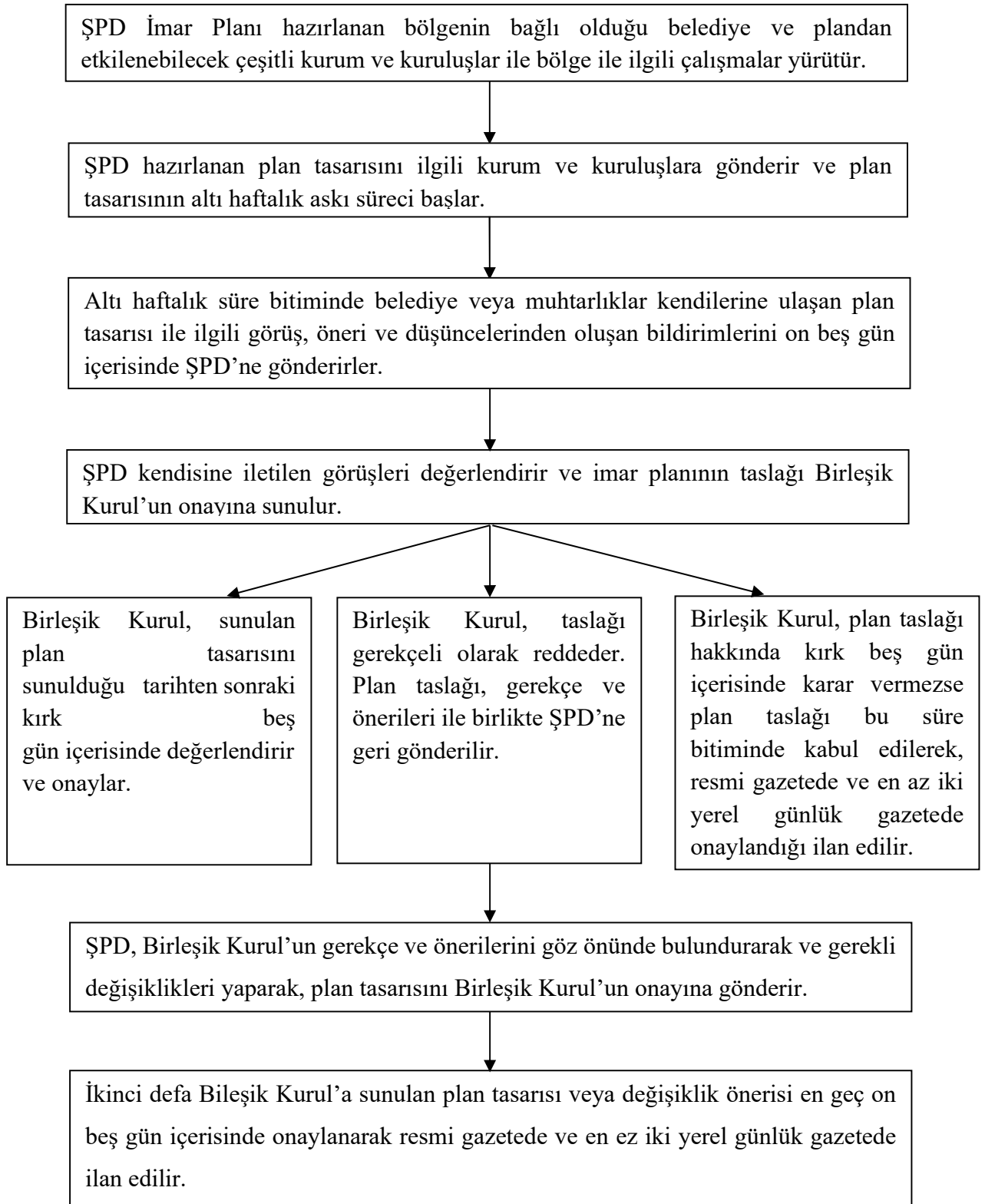
İmar planlarının veya imar planı değişikliklerinin onay süreci ise yukarıda belirtmiş olduğumuz gibi ilgili taslakların Birleşik Kurul'a sunulması ile başlamaktadır. Birleşik Kurul, sunulan plan tasarısını veya değişiklik önerisini sunulduğu tarihten sonraki kırk beş gün içerisinde sonuçlandırarak onaylayabilir veya gerekçeli olarak reddedebilir. Birleşik Kurul, bu süre içerisinde herhangi bir karar vermezse sunulan plan tasarısı veya değişiklik önerisi bu süre bitiminde onaylanmış kabul edilerek, resmi gazetede ve en az iki yerel günlük gazetede onaylandığı ilan edilir.

Planın veya değişikliğin reddedilmesi halinde, gerekçe ve nerileri ile ilgili plan veya değişiklik şPD’ne birlikte geri gönderilir. şPD, Birleşik Kurul’un gerekçe ve önerilerini göz önünde bulundurarak ve gerekli değişiklikleri yaparak, plan tasarısını veya değişiklik önerisini Birleşik Kurul’un onayına gönderir. İkinci defa Birleşik Kurula sunulan plan tasarısı veya değişiklik nerisi en geç on beş gün içerisinde onaylanarak resmi gazetede ve en az iki yerel günlük gazetede onaylandığı ilan edilir.⁴³

5 yıllık imar planlarının sürelerinin bitiminden önce imar planında değişiklik yapılması istendiğinde ilgili bölgenin belediyesinin veya bakanın istemde bulunması, şPD’nin uygun ve gerekli görmesi ve Birleşik Kurul’un onaylaması halinde imar planında değişiklikler yapılabilir. Değişiklik ile ilgili alınacak adımlar yukarıda belirtildiği gibidir ancak bu noktada eklemekte fayda görürüz ki değişiklik istemi bizzat şPD tarafından yapılıyor ise, değişiklik ile ilgili öneriler şPD tarafından hazırlanarak Birleşik Kurul’a gönderilir.⁴⁴

⁴³ 55/1989 Sayılı İmar Yasası, m. 14.

⁴⁴ 55/1989 Sayılı İmar Yasası, m.15.



(Şema:2 İmar Planı Hazırlık ve Onay Süreci)

2.7. K.K.T.C.’de İmar Planlamasında Belediyelerin Rolü

K.K.T.C. mekânsal planlamasında planlama ilkelerinden bir tanesi de “sorumluluk paylaşma ve ortaklaşa yönetim” ilkesidir. Bu ilke planlama sürecinin her aşamasına, toplumun tüm kesimlerinin görüşlerini dikkate alan ve müzakereye açık, şeffaf ve hesap verilebilir bir planlama yapılması amaçlanmıştır.

Planlama aşamasında belediye veya muhtarlıkların rolü incelendiğinde ise yukarıda belirtilen ilke ve imar yasasında yer alan kurallar çerçevesinde, görüş bildiriminden öteye geçmeyen bir rolleri bulunduğu gözlemlenmektedir. K.K.T.C.’de imar planlamasında, belediyelerin imar planlamasına dair görev ve yetkileri 51/1995 Sayılı Belediyeler Yasası’nda şu şekilde sıralanmıştır:⁴⁵

- a) İmar Yasası ve Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası ile belediyelere verilen görevleri yapmak;
- b) Sağlık koşullarına uygun kanalizasyon ve lağım çukurları yapmak veya yaptırmak ve bunların bakım, idame ve işletmelerini sağlamak;
- c) Beldenin meydan, cadde ve sokaklarını, çocuk oyun alanlarını, spor saha ve tesislerini, park, bahçe ve yeşil alanlarını, piknik seyir ve gezinti alanlarını İmar Yasası’na uygun olarak düzenlenmek, genişletmek, aydınlatmak, ağaçlandırmak, dinlenme yerleri yapmak ve sürekli olarak bakımlarını sağlamak;

⁴⁵ 51/1995 Sayılı Belediyeler Yasası’nın “Belediyelerin İmara İlişkin Görevleri” başlıklı 17. maddesi.

- d) Devlet karayolları dışında kalan belde sınırları içindeki yolların, köprülerin ve sanat yapılarının yapımını, bakımını, temizliğini, ışıklandırmasını ve serbestçe kullanılmasını sağlamak, yol ve sokaklar yapmak, geliştirmek, yolun kapatılmasını veya yönünün geçişi engel oluşturacak şekilde kapatılmasını önlemek;
- e) Belediye sınırları içerisinde olup da belediyeye devredilmiş olan iskele, rıhtım, mendirek, barınak ve limanlarla bunların donatım ve tesisatının bakımını yapmak veya benzer tesisler yapmak ve bakımını sağlamak;
- f) Zorunluluk hallerinde her çeşit inşaat ve tesisat için inceleme yapmak, izin ve rapor vermek veya gereken incelemeleri yapacak olanağa sahip değilse, en yakın ilgili kuruluş aracılığı ile gereğini yapmak; izinsiz, tehlikeli veya projeye uygun olmayan bina ve yapıları kapattırmak veya yıkmak, ikametgâh ve işyeri olarak kullanılmalarını yasaklamak;
- g) Sosyal konut yapmak veya sağlamak, gerekirse bu amaçla arazi ve arsaları kamulaştırmak;
- h) Meydan, cadde, sokak ve benzeri yerlere isim veya numara vermek, bunların levhalarını ve bina numaralarını asmak ve denetlemek;
- i) Sokak, cadde ve kaldırımlarda ulaşımı engelleyecek ve/veya belde sakinlerini rahatsız edecek şekilde iş veya meslek icrasını engellemek.

Yukarıdaki bilgilerden de anlaşıldığı üzere belediyelere Belediyeler Yasası kapsamında imar planı hazırlığında belirleyici rol oynayacak bir yetki veya sorumluluk verilmiş değildir.

K.K.T.C.'de kamu hizmetleri bağlamında inceleme yapıldığında görülmektedir ki birçok kamu hizmeti yerel yönetimlerden ziyade merkezden yürütülmektedir. Buna en iyi örneklerden bir tanesi de yukarıda aktarmış olduğumuz gibi imar planlamasında belediyelere verilen rolün sınırlılığıdır. İmar planı hazırlığında belediyelere yalnızca görüşleri alınacak kurumlar olarak yer verilmiştir.⁴⁶ Belediyelerin K.K.T.C. imar planı uygulamalarında etkileyici rol oynadığı kısım imar planı taslaklarının veya imar planı değişiklik taslaklarının Birleşik Kurul'a sunulduğu kısım olarak sayılabilir. Birleşik Kurul'un onayına sunulan plan tasarısının veya değişiklik önerisinin sonuçlandırılabilmesi için, Birleşik Kurul'da temsil edilen belediyeler veya muhtarlıkların meclislerinde ilgili tasarıların karara bağlanması gerekir.

Belediye meclisleri, 55/1989 sayılı yasa hükümlerine göre tasarısı ya da değişiklik önerisini kendilerine sunulduğu tarihten sonraki yirmi beş gün içerisinde sonuçlandırmakla yükümlüdür ve yirmi beş günlük süre içerisinde karar verilmezse, sunulan plan tasarısı veya değişiklik önerisi bu süre bitiminde onaylanmış addedilir.⁴⁷ Birleşik Kurulda temsil edilen belediye veya muhtarlık ve kaymakamlıkların kullanacakları oyların ağırlığı ise imar planına veya değişikliğine konu bölge veya bölgelerin nüfusu ve büyüklüğü dikkate alınarak belirlenir.⁴⁸

⁴⁶ BAHÇECİ Hazal Ilgın / MEYDAN YILDIZ Seçil Gül, ss.102.

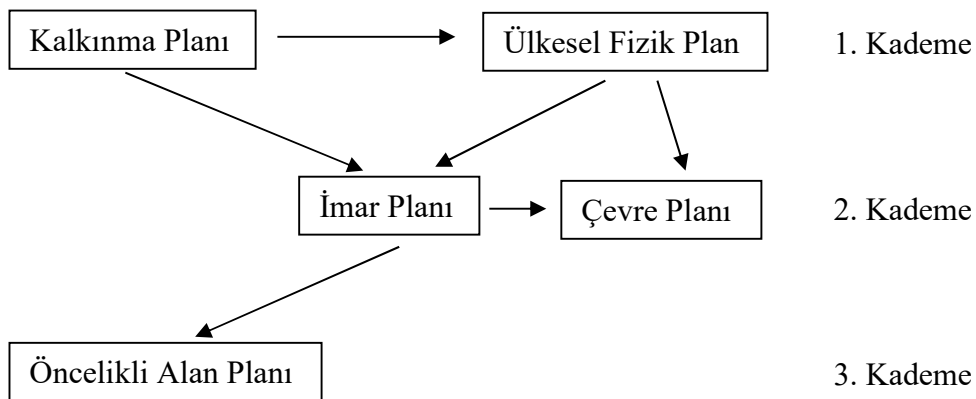
⁴⁷ 55/1989 Sayılı İmar Yasası, m.15/2.

⁴⁸ 55/1989 Sayılı İmar Yasası, m.15/3.

2.8. K.K.T.C.’de Mekansal Planlamaların Kademelendirilmesi

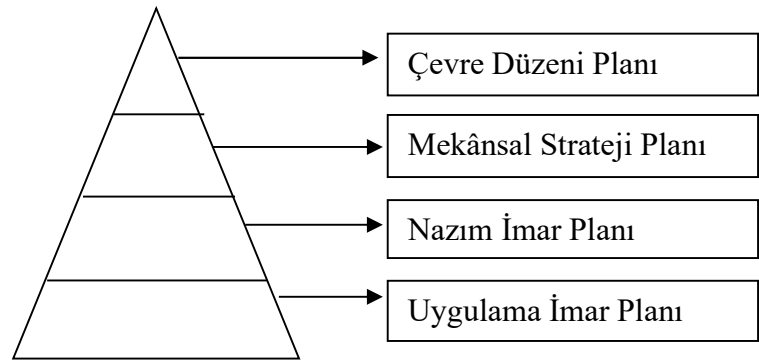
55/1989 Sayılı İmar Yasası uyarınca, K.K.T.C.’de mekansal planlama, planların kademeli birlikteliğine dayalıdır. Buna göre, en üst kademede ÜFP bulunmaktadır. ÜFP, beş yıllık kalkınma planlarının hedeflerine uygun olarak hazırlanır. Bir alt kademede ise, imar planları yer almaktadır. İmar planları, ÜFP’na, ÜFP’nın olmadığı durumlarda ise beş yıllık kalkınma planının genel ilke, amaç ve hedeflerine uygun olarak hazırlanır. Bu kademedeki bir diğer plan türü ise, çevre planlarıdır.

Üçüncü kademe öncelikli alan planları yer almaktadır. Bu planlar imar planı kapsamı içinde sorunların yoğun ve ivedilik arz ettiği öncelikli müdahale alanları için hazırlanır. Bu planlar dışında, gelişmelerin yaygın ve hızlı olduğu yerleşme birimleri veya alanlarda, imar planı onaylanmadan önce veya imar planı olmadığı durumlarda, imar planları hazırlanıncaya kadar geçecek sürede uygulanacak emirnameler hazırlanabilir.



(Şema 3: K.K.T.C. Mekansal Planlamalarının İlişkisi)

Türk imar hukukunda da benzer durumun mevcudiyetine rastlanmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin “Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkileri” başlıklı 6. maddesi, mekânsal planları Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından olarak saymış ve bu planlar arasında üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla bir kademe ilişkisi bulunduğunu, “planlar arası kademeli birliktelik ilkesi” bulunduğunu belirtmektedir.⁴⁹



(Şema 4: T.C. Mekansal Planlamalarının İlişkisi)

⁴⁹ ÖZKAYA ÖZLÜER Ilgın, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Işığında İmar Planlarında Yetki Sorunu”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 64, No. 2, 2015, ss.445.

3- TAKSİM VE AMALGAME İŞLEMLERİ

K.K.T.C.’de yakın zaman içerisinde çıkarılan imar emirnameleri ve imar planlarının etkilerinin, adada artmakta olan öğrenci nüfusuna ve ekonomik sıkıntılara rağmen gelişmeye devam etmekte olan önemli sektörlerden biri olarak görülen inşaat sektörünün hareketliliği ile birleşmesi sonucu imar konusunda sıkıntılar kendilerini göstermektedir.

Çalışmamıza konu olan taksim ve amalgame işlemleri T.C. imar hukukunda imar planı uygulama yöntemlerinden birisi olarak 3194 Sayılı İmar Yasası kapsamında düzenlenmişlerdir ve 3194 sayılı yasa ayrıca bu işlemlerde belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelerin, bu sınırlar dışında ise, il özel idarelerinin yetkili olduklarını belirtmiştir.⁵⁰

3.1. Taksim ve Amalgame İşlemlerinde Rıza

T.C. imar hukukunda ifraz ve tevhid işlemleri incelendiğinde bu işlemleri rıza unsuruna göre iki dalda inceleyebilmek mümkündür. Bunlar;

- a) Rızai İfraz ve Tevhid İşlemleri: İfraz İşlemi, Tevhid İşlemi.
- b) Zorunlu İfraz ve Tevhid İşlemleri: Arazi ve Arsa Düzenlemesi.

K.K.T.C. imar hukukunda taksim ve amalgame işlemleri incelendiği ise yukarıda belirtildiği gibi bir düzenleme ile karşılaşmamaktadır. Taksim ve amalgame

⁵⁰ 3194 Sayılı İmar Yasası’nın 15., 16. ve 18. maddeleri.

işlemleri olarak düzenlenen işlemler rızai olarak yapılan işlemler olmakla birlikte Türk imar hukukunda bulunan arazi ve arsa düzenlemesi işlemine benzer zorunlu bir düzenleme işlemi 55/1989 sayılı yasa tahtında mevcut değildir. Bunun yerine yapılmak istenen zorunlu taksim ve amalgame işlemleri çıkarılan imar emirnameleri, imar planları veya imar planları değişiklikleri gibi işlemler ile getirilen planlar uyarınca veya kamu yararı gözetilerek çıkarılan kamulaştırma kararları ile gerçekleştirildiği gözlemlenmiştir.

3.2. Rızai Taksim ve Amalgame İşlemleri

K.K.T.C. imar hukuku incelendiğinde taksim ve amalgame işlemleri hakkında Türk imar hukukunda ifraz ve tevhid işlemleri hakkında yapıldığı gibi bütünlükçü, açık ve anlaşılır bir şekilde, tek bir yasa ile düzenlenmediği gözlemlenmektedir. 3194 Sayılı Türk İmar Yasası ile ifraz ve amalgame işlemleri düzenlenerek bu işlemlere ilişkin kurallar imar yasası kapsamında belirlenmiştir.

55/1989 Sayılı İmar Yasası incelendiğinde ise bu gibi bir düzenlemenin mevcudiyetine rastlanılmamaktadır. Bu nedenle imar işlemleri ile görevli ve yetkili ŞPD ve bu yapılmak istenen işlemlerin mahiyetlerine göre çeşitli başka yasaların getirdiği kurallara bakılması gerekmekte ve bu da K.K.T.C.’de yapılmak istenen taksim ve amalgame işlemlerinin hukuki incelemesini karmaşıktırmaktadır.

3.2.1. Taksim İşlemi

Taksim işlemini irdelemeye Türk imar hukukundaki ifraz işleminin tanımı ile başlamak uygun olacaktır çünkü K.K.T.C. imar hukuku incelendiğinde çalışmamıza konu taksim ve amalgame işlemlerine ilişkin verilmiş herhangi bir tanıma

rastlanılmamaktadır. Her ne kadar uygulamada taksim işlemi ile ifraz işleminin, tevhid işlemi ile amalgame işleminin aynı olduğu gözlemlense de taksim ya da amalgame tanımının bulunmaması ilgili işlemlerin tanımsal karşılaştırmasını yapmakta güçlük çekilmesine neden olmuştur.

Taksim, sözlük anlamı ile “*parçalara bölme, bölüştürme bir bütünden parça ayırma*” anlamına gelmektedir.⁵¹ Hukuk sözlüğünde ise “*Ortak mülkiyette bulunan bir malın, ortaklar arasında yapılan bir sözleşmeyle veya dava açmak suretiyle bölüştürülmesi.*” anlamındadır.⁵² İfraz kelimesi incelendiğinde ise benzer sonuçlar elde edilmektedir. Sözlük anlamı ile ifraz “*bir arazinin bölünmesi, parsellere ayrılması*” anlamına gelmektedir.⁵³ Türk imar hukuku kapsamında da ifrazın “*arazinin parçalanması, bölünmesi, parsellere ayırma, araziye imar açısından uygun parçalara bölme.*”⁵⁴ ya da “*yer bölümleme*”⁵⁵ şeklinde kelime anlamını koruduğu görülmektedir.

İfraz ile taksim işlemlerinin düzenlenmesinde karşılaşılan farklardan bir diğeri ise Türk imar hukukunda ifraz işlemlerinin iki dalda incelenebilmesidir. İfraz işlemi yapılacak taşınmaz kamu hizmetine tahsis edilmiş alanları kapsıyor ise (park, bahçe, yol vb.) “*parselasyon niteliğinde ifraz*”, kamu hizmetine tahsis edilmiş alanları kapsamıyor ise “*basit ifraz*” işlemi söz konusu olmaktadır.⁵⁶

⁵¹ TDK Güncel Türkçe Sözlük, <https://sozluk.gov.tr/> (E.T.: 05/05/2022).

⁵² Türk Hukuk Sözlüğü, <https://sozluk.adalet.gov.tr/taksim> (E.T.: 05/05/2022).

⁵³ TDK Güncel Türkçe Sözlük <https://sozluk.gov.tr/> (E.T.: 05/05/2022); ÇELİK Kemal, “İmar Kanunu Uygulaması Arsa ve Arazi Düzenlemesi”, 1. Baskı, Ankara, 2006, ss.143.

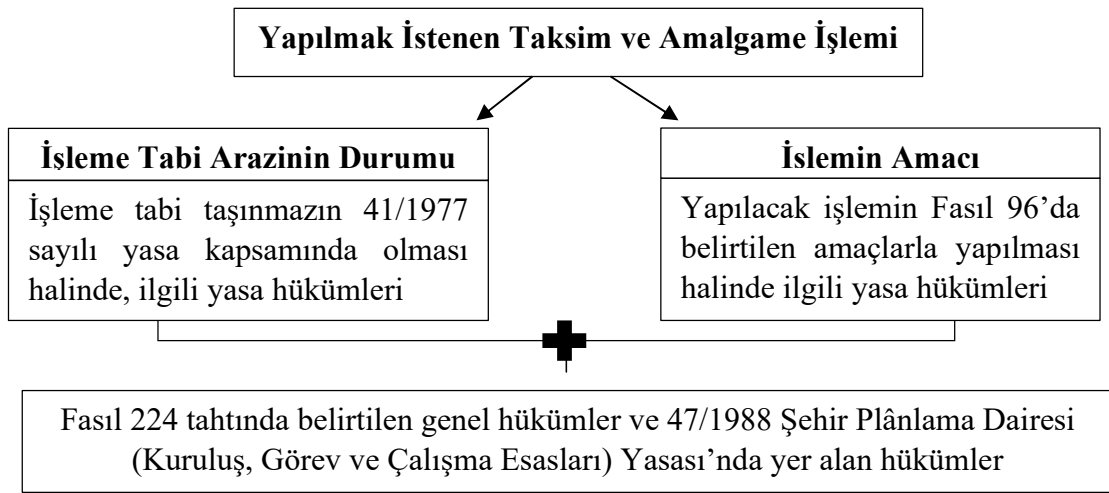
⁵⁴ Türk Hukuk Sözlüğü, <https://sozluk.adalet.gov.tr/ifraz> (E.T.: 05/05/2022).

⁵⁵ KELEŞ Ruşen / Mengi Ayşegül, “İmar Hukuku (Hukuksal, Yönetmelik ve Siyasal Boyutlarıyla)”, İmge Kitabevi, 3. Baskı, Ankara, 2019, ss. 108.

⁵⁶ ÖZDEN Ebubekir, “İmar Hukukunda İfraz ve Tevhid İşleri”, Marmara Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, 2004, ss.34; TETKİK Ahmet Talha, “İmar Hukukunda İfraz ve Tevhit İşlemleri”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C. 34, No. 158, Ocak-Şubat 2022, ss.141.

3.2.1.1. Taksim İşleminde İzlenen Adımlar

K.K.T.C. imar hukukunda taksim işlemi ile ilgili karşılaşılan sorunlardan bir tanesi de ilgili işlemin tabi tutulacağı kuralların belirlenmesinde kendisini göstermektedir. Yapılacak olan taksim işlemine konu taşınmazın statüsü işleme uygulanacak kuralları büyük ölçüde değiştirmektedir. Dolayısıyla taksim işleminde izlenen adımların incelenebilmesi için öncelikle işlemin amacı ve işleme tabi tutulacak taşınmazın durumu incelenmelidir. Bu durumu şu şekilde açıklamak mümkündür:



(Şema 5: Taksim ve Amalgame İşlemlerini İnceleme Adımları)

Taksim ve amalgame işlemleri amaç ve arazi durumu unsurları bakımından farklılık göstermeksizin aşağıdaki adımlar ile gerçekleştirilmektedir:

- Yapılmak istenen taksim işlemi hakkında ŞPD'ne başvurulur.
- Taksim işlemlerini yapmak üzere ŞPD'den görevli/görevliler tayin edilir.
- Tayin edilen görevli/ler işleme taraf tüm kişilerin huzurunda taksim işlemine konu taşınmaz üzerinde ölçümlerde bulunur.
- İşleme konu taşınmaz taksim işleminin yapılabilmesi için yeterli büyüklükteki parça/lara taksim edilir.
- Yapılan taksim işlemi ŞPD müdürünün onayına sunulur.

- ŞPD müdürünün onayından sonra söz konusu taksim işlemi sonrası oluşan yeni parseller, olgular ve sair tüm bilgiler taşınmazın bağlı bulunduğu bölgenin Tapu Dairesi'ne gönderilir ve yapılan işlem Tapu Dairesi nezdinde yer alan haritalara işlenerek koçanlar(tapular) düzenlenir.
- ŞPD Tapu Dairesi nezdinde tapu haritalarında yapılan değişiklikleri inceledikten ve kendi yaptığı işlemler doğrultusunda hazırlandıkları kanaatine vardıktan sonra söz konusu taksim işlemi ile ilgili değişiklikleri mühürleyerek kesinleştirir.

Yukarıda aktarılan yöntem taksim ve amalgame işlemlerinin temel haritası olarak gösterilebilirse de konunun tam açıklamasını yapabilmek için yeterli olmamaktadır. Bunun sebebi yukarıda belirtildiği üzere taksim veya amalgame işlemlerine tabi olacak taşınmazın durumunda mevcut farklılıkların işlemlerde ve ilgili kurumlarda da farklılıklara sebep olmasıdır.

3.2.1.2. Taksim İşlemlerinde Hisseli Mülkiyet

Taksim işlemi yapılmak istenen taşınmaz üzerinde hisseli mülkiyet bulunduğu durumlarda durum biraz farklılık göstermektedir. Hisseli taşınmaz mal sahipleri ilgili taşınmaz mal üzerinde adlarını ve hisse oranlarını gösteren hisseli koçana (tapuya) sahiptir. Uygulamada görülmektedir ki hisseli mülkiyetin bulunduğu durumlarda veya tereke işlemleri gibi durumlarda hissedarlar arasında veya yapılacak işlemde sıkça sıkıntı yaşanmaktadır.

Taksim işlemi bu anlaşmazlıkların giderilmesi için faydalı bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Hisseli malik olunan taşınmaz mal üzerindeki anlaşmazlıkların

    lebilmesi ve arzu edilen şekilde tasarrufun yapılabilmesi için tek parsel olan taşınmaz taksim işlemi ile farklı yeni parsellere ayrılmış olur.

Bir taşınmaz taksim edilmemiş hisseler halinde bulundurulduğunda taksim veya amalgame işlemlerinden önce müşterek mal sahipleri arasında hisseler doğrultusunda malın taksim edilmesi gerekmektedir. Müşterek mal sahipleri arasında taksimin mümkün olmadığı durumlarda, herhangi bir müşterek mal sahibi söz konusu malın bölünmesinin olanak dışı olduğunu belirten bir belge vermesi için taşınmazın bağlı bulunduğu bölge Tapu ve Kadastro Dairesi müdürüne başvurur. Müşterek mal sahibi böyle bir belge alması üzerine bu belgenin sureti ile birlikte K.K.T.C.'deki öteki müşterek mal sahiplerine bir bildirim tebliğ eder. Tebliğ tarihinden ba layarak otuz gün içinde malın bir kişiye tahsis edilmesi veya söz konusu kuralları ihlal etmeyecek bir şekilde taksim edilmesini öngören bir düzenleme üzerinde anlaşmaya varamamaları halinde, malı açık artırma ile satışa çıkarması için Tapu ve Kadastro Dairesi müdürüne başvurulacağı bildirir.⁵⁷ Müdürün, böyle bir tebliğ yapıldığının kanıtlanması ve yukarıda sözü edildiği biçimde bir düzenleme yapılması için anlaşmaya varılmadı ından tatmin olması üzerine, kendi takdirine göre ve başka bir tebliğ yapılmadan ve herhangi bir müşterek mal sahibinin K.K.T.C.'de bulunmamasına bakılmaksızın malı açık artırma ile satma yoluna gitme yetkisi mevcuttur. Böyle bir satış üzerine masraflar çıkarıldıktan sonra hasılat, maldaki hisse oranlarına göre hissedar olan kişilere dağıtır.

Taksim edilmemiş hisseler halinde elde bulundurulan bir taşınmaz, müşterek mal sahiplerinin birlikte başvurusu üzerine taşınmazın bağlı olduğu bölge Tapu ve

⁵⁷ Fasl 224 Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası m.28/1.

Kadastro Dairesi müdürü tarafından hak sahibi kişiler arasında taksim edilir ve malın taksim edildiği parçaları, tahsis edildikleri kişilerin adlarına tapu kütüğüne ve koçanlara işlenerek kaydedilir. Taksim edilecek olan mal birçok parselden oluştuğunda, parsellerin toplam kıymeti taksim işlemine esas alınır ve taksim, *“müdürün kanısınca hangisi tüm ilgili kişilerin en çok menfaatine ise, her parseli ayrı olarak taksim etmek veya parselleri bir tüm olarak taksim etmek suretiyle”* yapılır.⁵⁸

Görüleceği üzere Fası 224 ile tapu müdürüne taksim işlemlerinde geniş bir yetki verilmiştir. Ancak bu noktada akla ŞPD nezdinde yapılan taksim işlemi ile tapu müdürü aracılığı ile yapılan taksimin çeliştiği gelebilir. Bu durumda belirtmekte fayda görürüz ki tapu müdürü nezdinde taşınmaz üzerinde hisse taksimi yapılırken ŞPD nezdinde parselin taksim işlemi yapılmaktadır. Tapu müdürü nezdinde yapılan taksim işlemi neticesinde çıkan ayrı parseller ve ayrı koçanlar da ŞPD tarafından onaylanarak taksim işlemi gerçekleştirilmiş olur.

3.2.1.3. Taksim İşlemine Konu Taşınmazın Fası 224 Kapsamında Olması

Taksim işlemine konu taşınmazın tarımsal amaçlı kullanıldığı veya tarım arazisi niteliğinde olduğu durumlarda taksim işlemine uygulanacak kuralları belirlemek yukarıda belirtilen hususlara kıyasla daha kolay olmaktadır. Bunun sebebi ise Fası 224 Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası ile Taksim işlemlerine ilişkin genel hükümlerin düzenlenmiş olmasıdır. Fası 224 ile taksim işlemlerinde aranan koşullar incelendiğinde bunların taksim işlemin yapılacağı taşınmazın tarımsal durumu ile yakından ilgili düzenlemeler oldukları fark edilmektedir. Bu nedenle ilgili yasada taşınmaz için “arazi” kavramı kullanılmıştır.⁵⁹

⁵⁸ Fası 224 Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası m.29/2.

⁵⁹ Fası 224, Başlangıç Kuralları

Fasıl 224 ile taksim işlemine konu arazinin sululuk durumu, taşınmazın muhdesat içermesi vb. taşınmazın tarımsal durumu ile alakalı unsurlarla ilgili yapılacak olan taksim işlemine ilişkin çeşitli kurallar getirilmiştir.

3.2.1.4. Taksim İşlemine Konu Taşınmazın Su Kaynaklarından Yararlanma Durumu

Taksim işlemine konu olan taşınmazın sululuk durumuna ilişkin Fasıl 224 ile getirilen birtakım kurallar mevcuttur. Bunlar hakkında detaylı bilgi vermeden önce kuru ve sulu arazi tanımlarını incelemek gerekmektedir. Bu kavramlar mevzuatta şu şekilde tanımlanmıştır;

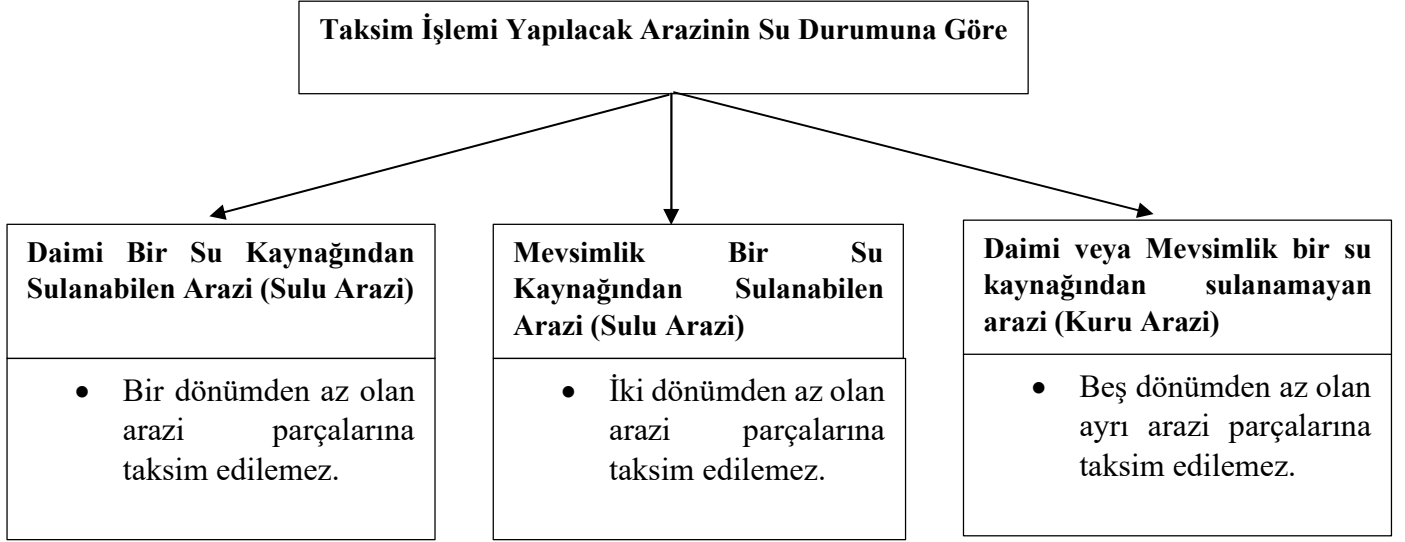
“Kuru arazi, sulanmayan ve alınacak tedbirlerle de sulanması mümkün görülmeyen araziye anlatır.”

“Sulu arazi ise bitki yetiştirme devresinde gerekli olan, ancak yağışlarla karşılanamayan su açığının, yerüstü veya yeraltı su kaynaklarından temin edilen sulama suyu ile karşılanması imkanı bulunan ve nitelikleri sulamaya elverişli olan toprak parçasını anlatır.”⁶⁰

Dikkat çekmekte fayda gördüğümüz bir diğer nokta ise yukarıda aktarılmış olan kuru ve sulu arazi tanımlarının Fasıl 224 Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası kapsamında yer almamış olmasıdır.

Taksim işleminin yapılacağı taşınmazın su kaynaklarından yararlanabilme veya sulanabilme durumuna göre getirilmiş asgari taksim sınırları bulunmaktadır.

⁶⁰ Kuru ve Sulu Arazi Tanımları için bkz. 41/1977 sayılı yasanın tefsir bölümü.



(Şema 6: Taşınmazın Su Durumuna Göre Taksim Sınırlaması)

3.2.1.5. Muhdesatın Taksim İşlemine Etkisi

Taksim işlemi yapılmak istenen taşınmaz üzerinde muhdesat bulundurduğunda taksim işlemine uygulanacak kurallarda bazı değişiklikler meydana gelmektedir. Yakın geçmişe kadar en büyük ekonomik kaynağın tarım faaliyetleri olduğu ve şehirler dışında kalan çok sayıda tarım arazisinin bulunduğu K.K.T.C.’de muhdesat barındıran arazilerde yapılmak istenen taksim işlemleri için ayrıca kurallar getirilmiş olması normal karşılanmalıdır. Bu noktada muhdesat kavramının açıklanması faydalı olacaktır.

Muhdesat sözlükte “sonradan meydana gelmiş şeyler, yeni şeyler” anlamına gelmektedir.⁶¹

Türk imar hukukunda muhdesat ile ilgili düzenleme 3402 Sayılı Kadastro Yasası’nda karşımıza şu şekilde bir çıkmaktadır:

⁶¹ Türk Hukuk Sözlüğü, <https://sozluk.adalet.gov.tr/muhdesat> (E.T.: 10/05/2022).

“Taşınmaz mal üzerinde malikinden başka bir kimseye veya paydaşlarından birine ait muhdesat mevcut ise bunun sahibi, cinsi, ihdas tarihi ve iktisap sebebi belirtilerek tutanağın ve kütüğün beyanlar hanesinde gösterilir.”⁶²

Ayrıca Türk imar hukukunda inceleme yaptığımızda karşımıza çıkan bir diğer muhdesat tanımı ise şu şekildedir:

“Arsa ve arazi üzerinde malikinden başka bir kimse veya paydaşlardan birisi tarafından yapılan yapı, tesis veya dikilen şeyler”⁶³

KKTC mevzuatında inceleme yapıldığında ise herhangi bir muhdesat tanımı ile karşılaşabilmiş değiliz. Bununla birlikte uygulama incelendiğinde Türk imar hukukunda yer alan uygulamanın burada da kendini gösterdiği gözlemlenmektedir. Taksim işlemine konu taşınmaz üzerinde herhangi bir ağaç, bina, başka inşaat vb. yapı bulunması durumunda, söz konusu yapılar üzerinde bulundukları taşınmazın sahibinden başka bir kişiye ait iseler muhdesat olarak kabul edilmektedirler ve muhdesatın bulunduğu hallerde muhdesatın mülkiyeti hakkında tapu müdüre verilmiş bir düzenleme yapabilme yetkisi ile karşılaşılmaktadır.⁶⁴

Bu noktada karşımıza çıkan problemlerden bir tanesi, yeniden düzenlemenin, düzenleme yapılan taşınmazın taksim işlemi yapılamayacak kadar küçük parçalara taksim edilmesine neden olabilmesidir. Böyle durumlar yasada ön görülmüş ve yine müdüre takdir yetkisi tanınmıştır. Taşınmazın bağlı olduğu Tapu ve Kadastro Dairesi

⁶² 3402 Sayılı Kadastro Yasası, m.19/2; YAĞCIOĞLU Burcu, “Türk Medeni Kanunu M. 722 vd. İle Kadastro Kanunu m. 19/1 Hükümleri Çerçevesinde Muhdesat Kavramı ve Muhdesatı Oluşturan Kişinin Hukuki Talepleri” Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, C. 8, No. 15, 2020, ss. 425.

⁶³ Tapulama ve Kadastro Paftalarını Yenileme Yönetmeliği m.4.

⁶⁴ Fasl 224, m.30.

müdüğü, muhdesatın maliki veya hissedarının muhdesat üzerinde bulunan hisselerinin devrini emredebilir ve hissesi bu şekilde devredilen edilen kişiye tazminat ödenir.⁶⁵

Geçmişten gelen tarım kültürü göz önünde bulundurulduğunda muhdesat kavramı içerisinde ağaç unsurunun K.K.T.C.'de ayrıca önemli olması son derece normaldir. Özellikle Zeytin, Harnup gibi ağaçlar, üzüm bağları önemli geçim kaynakları olarak kullanılmış ve üzerinde bulundukları araziden ayrı olarak mülkiyet konusunda önem arz eden unsurlar olmuşlardır. Ağaçların mülkiyeti konusunda Türkiye uygulamalarının bir benzeri burada da bulunmaktadır.⁶⁶

Taksim işlemi yapılacak olan arazi üzerinde bulunan ağaçlar hakkında, ağaçların yalnızca bir kişiye ait olacağı şekilde düzenleme getirildiği görülmektedir. Bunun yanında hisseli mülkiyetin bulunduğu arazide ise bir hisse sahibinin arazi üzerindeki hissesi oranında taksim yapılırken incelenen bir başka husus ise söz araziye ekilmiş veya o arazide yetişen her şeyin söz konusu kişiye tahsis edilmiş olup olmamasıdır. Böyle bir durumda arazi üzerindeki bütün muhdesatın kendisine tahsis edildiği kişi ilgili taşınmazın taksimine gidilmeden kendi adına tahsis edilmesini isteyebilmektedir.

Mevzuat incelendiğinde tarımsal amaçlarla kullanılan arazilerin taksimi konusunda asgari taksim sınırı getirildiğini görmekteyiz. Taksim işlemine konu arazi üzerinde bağ ekili tarla, meyve bahçesi veya bahçe ise bir dönümden az büyüklükteki

⁶⁵ Fası 224, m.30, Düzenlemenin olanaksızlığına ilişkin m.30 hükümlerinin uygulanamadığı ve zorla iktisabın söz konusu olduğu hallere ilişkin ise bkz m.33.

⁶⁶ T.C. Y.H.G.K., 24/03/2004 tarih ve E.2004/7-174, K..2004/161 sayılı kararı ve T.C. Y.7.HD., 11/03/1996 tarih ve E.1996/96, K.1996/2264 sayılı kararı.; ÇOLAK Nusret İlker, "İmar Hukuku", On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2010, ss.322.

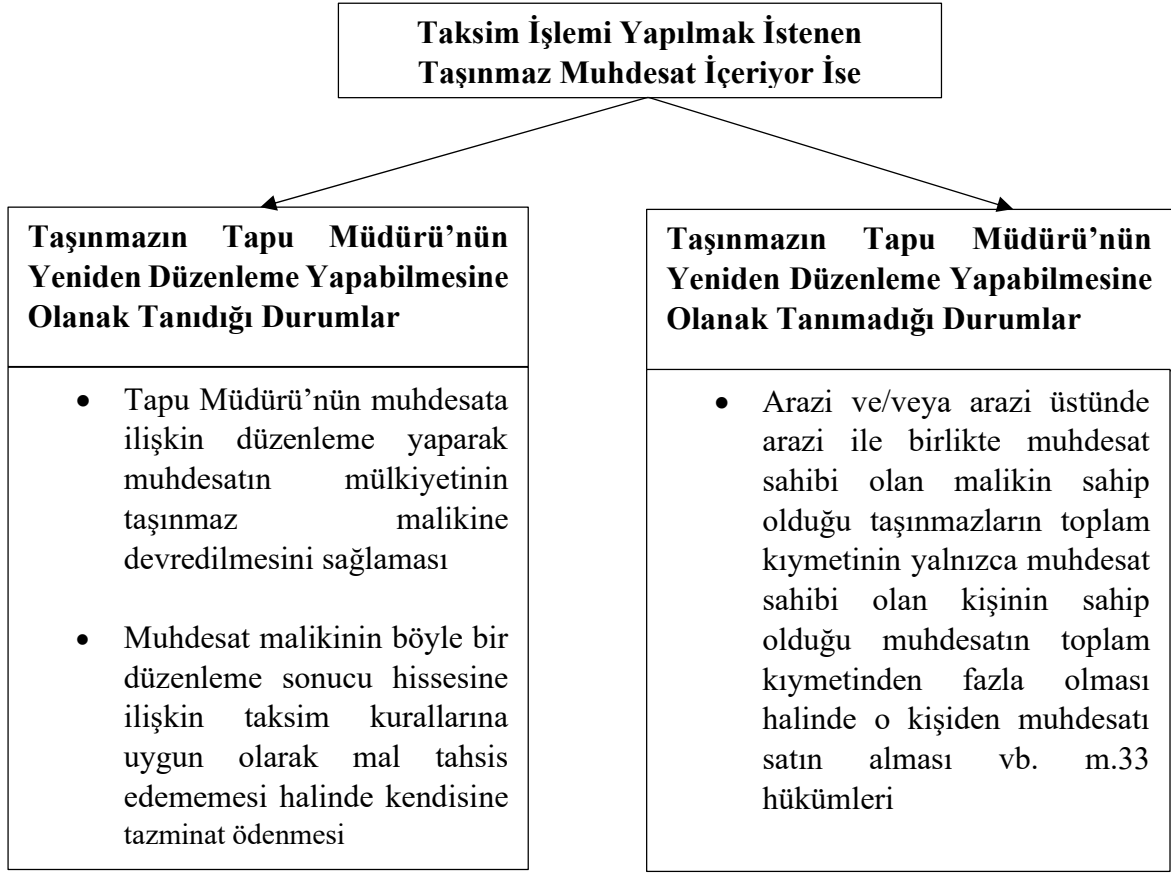
arazi parçalarına taksim edilemez. Dikkat çekici bir başka nokta ise mevzuatta inceleme yapıldığında arazi kavramı ile tarla kavramlarının birlikte kullanıldığının gözlemlenmesidir. Bu durumda ilgili kavramların birlikte kullanılması nedeniyle kavramsal farklılığın ne olduğunun incelenmesi gerekliliği doğmaktadır.

İnceleme yapıldığı zaman görülmektedir ki bahsi geçen taşınmaz ile anlatılmak istenen bir “tarım arazisi”dir. Tarım arazisi kavramının ise şu şekilde tanımlanmış olduğu görülmektedir:

““Tarım arazisi”, üzerinde ekim, dikim, bakım, yetiştirme yapılabilen veya orman hariç doğrudan doğruya tabiatıtan yararlanmak suretiyle bitki veya hayvan üretimine elverişli olan araziye anlatır ve “toprak”, “arazi” veya “tarla” deyimlerini de kapsar.”⁶⁷

Bu tanım sayesinde aynı bağlamda kullanılan iki kavram arasında karışıklığın doğmasının önüne geçilmiştir. Bunun devamında tarım arazileri için yukarıda belirtilen asgari taksim sınırına bir ek olarak taksim işlemine konu taşınmazın tarım arazisi olması ve daimi veya mevsimlik hiçbir su kaynağından sulanamaması durumunda beş dönümden az büyüklükteki parçalara taksim edilememesi kuralı getirilmiş olduğu görülmektedir.

⁶⁷ 41/1977 sayılı yasanın tefsir bölümü.



(Şema 7: Muhdesatın Taksim İşlemine Etkisi)

3.2.1.6. Taksim İşlemine Konu Taşınmazın 41/1977 Sayılı Yasa Kapsamında Olması

K.K.T.C. imar hukukunda taksim ve amalgame işlemleri hakkında düzenlemelerin bulunduğu bir başka yasa ise 41/1977 Sayılı İskan, Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası'dır.

41/1977 sayılı yasa iç savaş ve askeri müdahale dönemlerinin ardından çıkarılmış ve savaşın taşınmaz mal sahipleri ve şehit, gazi aileleri üzerindeki olumsuz etkilerinin giderilmesi amaçlanmıştır. Yasanın amaçlarını şu şekilde belirtilmiştir:

“Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti denetim ve yönetimindeki bölge dışında ikamet eden yabancı kişiler veya kimliği veya nerede olduğu bilinmeyen yabancılar tarafından terkedilmiş bulunan; toprak, bahçe, konut, küçük işyeri, arsa ve benzeri taşınmaz malların; mülkiyet, tasarruf ve işletme şeklinin ve işletmelerle ilgili yapının verimlilik ve sosyal adalet ilkelerine uygun olarak düzenlenmesini;

Tarım sektöründe istihdamı öngörülen, göçmen veya yerleşik durumdaki, çiftçi tanımına giren topraksız ve az topraklı hak sahibi ailelerin yeter gelirli tarımsal aile işletmeleri haline getirilmeleri için topraklandırılmalarını, canlı ve cansız demirbaşla donatılmalarını ve kredilendirilerek üretici duruma getirilmelerini;

Şehit, malul gazi, hadise kurbanı ve göçmen ailelerin, nüfus durumlarına göre yeterli ve sağlık koşullarına uygun birer sosyal konuta sahip kılınmalarını, zorunlu görülen ev eşyasıyla donatılmalarını;

Küçük esnaf, sanatkar ve benzeri meslek sahiplerinin, mesleklerini yürütebilecekleri, birer küçük işyerine kavuşturulmaları, donatım ve işletme kredileriyle desteklenmelerini;

Kıbrıs'ın Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları dışında veya içinde olup, askeri nedenlerle kullanamama durumunda taşınmaz malı bulunanlara bunlara karşılık eşdeğer miktarda mal verilmesini veya tazmin edilmelerini;

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları içindeki taşınmaz malı, Rumlar tarafından hasara uğratılmış, tahrip edilmiş veya Rumların zor kullanması sonucu, terk edilmekten ötürü hasara uğramış taşınmaz malların tamir veya tazmin edilmesini...;

Göçmenlerin kendi kendilerine yeterli hale gelinceye kadar geçecek belirli bir süre içinde ayni ve nakdi yardımlarla desteklenmelerini;

sağlamaktır.”⁶⁸

İlgili yasayı incelemeye devam ettiğimizde karşımıza bir “hak sahibi” kavramı kullanıldığını ve tanımlaması yapıldığını görmekteyiz. İlgili tanım şu şekildedir:

*“..Kıbrıs’ta Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları dışında kalan veya sınırları içinde olup, her türlü tasarrufu askeri bakımdan sakıncalı görülen taşınmaz malı bulunanlarla, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti bölgesindeki taşınmaz malı, Rumlar tarafından hasara uğratılmış, tahrip edilmiş veya Rumların zor kullanması sonucu terk edilmekten ötürü hasara uğramış ve tazmin edilmeyenlerle mülhak vakıfların mütevellileri ve galleharları olan özel ve tüzel kişileri anlatır.”*⁶⁹

Yasa koyucu bu şekilde hak sahibi olan kişilere dağıtılan taşınmazlara ilişkin net bir biçimde ifraz yasağı getirmiştir. Bu şekildeki taşınmazlar taksim işlemlerine konu olamaz.⁷⁰ Bu duruma belirtilen tek istisna taksim işlemine konu edilecek taşınmazın “*norm üstü genişlik*” kapsamında olmasıdır. Bu şekildeki taşınmazların ifraz edilebilmesi için “*asgari işletme genişliği*” ile asgari sınır getirilmiştir. Bu noktada belirtmeliyiz ki ilgili mevzuat incelendiğinde her iki kavram içinde bir tanımlama yapılmadığını görmekteyiz. Bunun yanında ilgili kavramlar ile ilgili bir mahkeme içtihadına veya diğer mevzuatlarda bir tanımlamaya da rastlayabilmiş değiliz. Yalnızca 41/1977 Sayılı Yasa’da asgari işletme genişliğinin ne şekilde hesaplanabileceği açıklanmış ve “norm” tablosu verilmiştir. Şöyle ki;

⁶⁸ 41/1977 Sayılı Yasa’nın “Amaç” başlıklı 2. Maddesi.

⁶⁹ 41/1977 Sayılı Yasa’nın tefsir bölümü m. 3/ç.

⁷⁰ 41/1977 Sayılı Yasa m.19.

“Toprak dağıtımında uygulanacak norm cetveli aşağıda gösterilmiştir. Bu cetvelde yer almayan türdeki bitkiler veya değişik şekilde kullanılan araziler için çiftçi saf geliri hesabı üzerinden, işletme genişliği saptanır.”⁷¹

Niteliği	Cinsi veya Bitki Türü	Miktar	1 dönüm kuru araziye göre karşılığı (dön)
Sulu Tarla Bahçe	Patates	12 dönüm	12,8
“	Bostan	12 “	12,8
“	Çilek	12 “	12,8
“	Muhtelif sebze	12 “	12,8
“	Narenciye	15 “	10,2
“	Kayısı	8 “	19,1
“	Muz	5 “	30,6
“	Turfandacılık(Sera)	2 “	76,5
Kuru tarla	Hububat-baklagil	153 “	1,0
Kuru (ova)	Zeytin ağacı	166 adet	0,92
Kuru(dağlık)	“ “	332 “	0,45
Kuru (ova)	Harup	166 “	0,92
Kuru (dağlık)	“ “	350 “	0,43
Kuru “	Badem “	166 “	0,92
Büyükbaş	İnek	7 “	21,8
Küçükbaş	Koyun	100 “	1,53

Yukarıda aktarılan tablo ve diğer bilgiler ışığında görülmektedir ki 41/1977 Sayılı Yasa’nın taksim ve amalgame işlemlerine çeşitli etkileri mevcuttur. Bu noktada dikkat edilmesi gereken en önemli husus ise üzerinde işlem yapılacak arazinin bu yasa kapsamında olup olmamasıdır. Bu husus dışında ilgili yasanın yapılmak istenen taksim veya amalgame işlemine etki etmesi mümkün değildir.

3.2.1.7. Fasıl 96 ile Taksim İşlemine Getirilen Kurallar

Çalışmamızın ilk bölümünde belirttiğimiz gibi adanın İngiliz Koloni döneminde çıkarılmış ve günümüze kadar tadilatlar geçirerek gelmiş yasalardan bir tanesi de 1946 tarihli Fasıl 96 Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası olmuştur. İlgili

⁷¹ 41/1977 Sayılı Yasa m.14.

yasa ile adada imar düzenini sağlamak ve inşaat konusunda denetim getirebilmek için çeşitli düzenlemelere gidilmiştir. Bu noktada akla gelen sorulardan bir tanesi Fası 96'nın özellikle imar konusunda düzenlemeler getirmek amacı ile çıkarılmış olan 55/1989 Sayılı İmar Yasası'nın çıkarılmasının ardından imar konularında hangi yasanın uygulanacağıdır. Bu durumu açıklamak kolaydır. İmar Yasası'nın yürürlüğe girmesinin ardından Fası 96 da birtakım değişiklikler yapılarak İmar Yasası bağlamında yer alan hükümlerle çelişecek ibareler yasadan çıkarılmıştır. Ayrıca 55/1989 Sayılı İmar Yasası'nda;

“Bu Yasa, Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası ile birlikte değerlendirilir ve bu Yasa altında planlama onayı almamış hiçbir gelişme için inşaat izni verilmez.”⁷²

şeklinde bir madde getirilerek olası karışıklıkların önüne geçilmesi hedeflenmiştir.

Fası 96 şu anda yalnızca inşaat ruhsatları, inşaat süreci, binaların durumları, yolların inşası vb. unsurları ilgilendiren bir yasadır. Bizce içeriği bu denli dar olan bir yasanın bulunması birkaç açıdan pratik değildir. Bu hususlar;

- Fası 96 kapsamında yer alan düzenlemeler imar planlarını, imar düzenlerini, yapıları ve yolları etkileyen düzenlemelerdir ve bu nitelikte bir yasanın İmar yasası çıkarıldıktan sonra dahi varlığını koruması ve ilgili düzenlemelerin İmar Yasası dahiline alınmamış olması,

⁷² 55/1989 Sayılı İmar Yasası, m.39.

- Fasıl 96 kapsamındaki düzenlemelerin imar planları ile bu denli ilgisi bulunurken bu düzenlemelerin imar planlaması ile yetkili Şehir Planlama Dairesi altında düzenlenmeyip Bayındırlık ve Ulaştırma Bakanlığı'na bağlı Planlama ve İnşaat Dairesi isimli başka bir dairenin görev ve yetkisinde düzenlenmesi,

şeklinde sıralanabilir.

Fasıl 96 ile taksim işlemine ilişkin getirilen düzenlemeler incelendiğinde ise görmekteyiz ki karşımıza bu yasa bağlamında farklı bir “yetkili makam” çıkmaktadır.

Taksim ve amalgame işlemleri ile ilgili Fasıl 224 kapsamına giren hükümlerin yarattığı farklılık görmezden gelinirse yetkili makam Şehir Planlama Dairesi'dir. Ancak Fasıl 96 da yer alan yetkili makam ise Planlama ve İnşaat Dairesi müdürü veya taksim işlemine konu taşınmazın bulunduğu bölgenin “yetkili makamı” dır. Bu kavram şu şekilde tanımlanmıştır;

“ Yetkili makam, belediye sınırları içinde herhangi bir bölgede ilgili Belediye Meclisidir.

Ancak, Bakanlar Kurulu herhangi bir taşra belediyesinde, belediye meclisi yerine yetkili makam olarak ilçe Kaymakamına veya Kaymakamın başkanlığında en çok altı kişiden oluşan bir kurul atayabilir:

Yine ancak, Bakanlar Kurulu herhangi bir İnkişaf Encümeni Bölgesi için yetkili makam olarak, o bölgenin Köyler (İdare ve İnkişaf) Yasası kuralları uyarınca kurulan Encümeni atayabilir.”⁷³

Fasıl 96 kapsamına giren taksim işlemlerinde yetkili makamdaki ruhsat alınması gerekliliği getirilmiştir. Ruhsat alınmadan taksim işleminin yapılamayacağı açıkça belirtilmektedir.⁷⁴ Ayrıca Fasıl 96 ile getirilen bir zorunlu taksim görülmektedir ancak bu konu ilgili başlık altında aşağıda değinileceği için bu noktada aktarılmayacaktır.

Yetkili makama Fasıl 96 kapsamında taksim işlemi ile ilgili verilmiş bir diğer takdir yetkisi de üzerinde taksim işlemi yapılacak taşınmazın bir yola cephesinin bulunduğu ve fakat yola cephesi olmayan diğer kısımların parsellenmesi istenmediği durumlarda kendisini göstermektedir. Bu hallerde yetkili makam, taşınmazın taksimi konusunda ruhsat vermeyi reddedebilir.

3.2.1.8. 63/1993 Sayılı Taşınmaz Hazine Malları (Kiralama ve Değerlendirme) Yasası ile Taksim İşlemine Getirilen Kurallar

63/1993 Sayılı Yasa Taşınmaz Hazine Malları (Kiralama ve Değerlendirme) Yasası olarak isimlendirilmiştir. Yasanın amacı isminden de anlaşılabileceği üzere “...kamu yararı ilkesi çerçevesinde taşınmaz hazine malların kiralanması ve değerlendirilmesi ile ilgili düzenlemeleri yapmaktır.”⁷⁵ Bu tanımda dikkat çeken iki

⁷³ Fasıl 96 m.3/2

⁷⁴ Fasıl 96 m.3/1-c.

⁷⁵ 63/1993 Sayılı Yasa m.3.

kavram mevcuttur. Bunlardan ilki “kamu yararı”, ikincisi de “taşınmaz hazine malları”dır. Her iki kavram için ilgili yasada tanımlama yapılmıştır. Şöyle ki;

Taşınmaz Hazine Malı: “15 Kasım 1983 tarihinde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti sınırları içerisinde bulunan ve:

(1) Tapusu 16 Ağustos 1960 tarihinden önce Kıbrıs Hükümeti adına kayıtlı taşınmaz mallar ile 16 Ağustos 1960 tarihinden sonra Kıbrıs Cumhuriyeti’ne intikal eden tüm taşınmaz malları ve bu tarihten sonra Kıbrıs Cumhuriyeti adına kayıt edilen taşınmaz malları;

(2) Kıbrıs Türk Federe Devleti’nin ilan edildiği 13 Şubat 1975 tarihinde terkedilmiş bulunan veya söz konusu tarihten sonra, 1975 Yabancı Taşınmaz Malları (Kontrol ve Denetim) Yasası ile 1975 Yabancı Malların Tahsis ve Değerlendirilmesi Yasasının, İskân, Topraklandırma ve Eşdeğer, Mal Yasasının ve yürürlükteki diğer yasaların terkedilmiş veya sahipsiz taşınmaz mal olarak nitelendirdiği veya aidiyeti saptanamamış, ancak hüküm veya tasarrufu kamuya ait olması gereken tüm taşınmaz mallar ile bina ve tesisleri;

(3) 1960 Kuruluş Antlaşması’nda ve ona bağlı eklerde belirlenen askeri tesis, rıhtım, kamp ve sair talim sahaları içinde bulunan tüm taşınmaz mallar”⁷⁶

olarak tanımlanmıştır.

Kamu Yararı: “Bu Yasa kuralları çerçevesinde kiralanacak taşınmaz hazine malı üzerinde yeni büyük yatırım projelerinin gerçekleştirilmesi ve/veya varsa mevcutların büyük oranda yenilenmesi, geliştirilmesi veya tamamlanması suretiyle,

⁷⁶ 63/1993 Sayılı Yasa m.2

*üretimin, istihdamın, hizmetlerin ve dolayısıyla milli hasıla ve gelirlerin artırılarak ülkenin yaşam düzeyinin yükseltilmesini; sahil ve plajlara yurttaşların serbestçe girebilmesi ve yararlanabilmesi ve bu yörelerdeki doğal yapının muhafazası ve çevre kirliliğinin önlenmesi ile ekolojik dengenin korunmasını anlatır.*⁷⁷

şeklinde tanımlanmıştır.

Özetle ilgili yasa bağlamında inceleme yapıldığı zaman her iki kavramın da türk imar mevzuatında kullanılış şeklinden daha farklı biçimde kullanıldığı görülmektedir. Bizce bu durum gerek K.K.T.C.'nin kendine has durumundan, gerekse yasanın çıkarıldığı dönemin zihniyetinden kaynaklanmaktadır.

63/1993 Sayılı Yasa ile taksim işlemini ilgilendiren düzenlemeler yukarıda aktardığımız düzenlemelerden bir noktada farklılık teşkil etmektedir. Bu yasa bağlamında taksim işlemi ile ilgili getirilen düzenlemelerin yukarıda aktardığımız düzenlemelerden en büyük farkı işlemi gerçekleştirmek isteyen kişinin işlemin gerçekleştirileceği taşınmazın maliki veya hissedarı olmamasıdır. Bu noktada görülmektedir ki, kendisine taşınmaz hazine malı kiralanması isteminde bulunan gerçek veya tüzel kişilerin başvurusu değerlendirilirken ilgili taşınmazın taksim işlemi gerektirecek büyüklükte olup olmadığına ve dolayısıyla taksim işlemi yapılıp yapılmayacağına Devlet Emlâk ve Malzeme Dairesi tarafından karar verilmektedir. Yapılan ön saptama sonunda, taşınmaz hazine malının, taksim gerektirecek kadar büyük olduğu anlaşılırsa, Devlet Emlâk ve Malzeme Dairesi, ŞPD müdürlüğünden,

⁷⁷ 63/1993 Sayılı Yasa m.2

Fasıl 224 dahilinde getirilen genel taksim kurallarına uygun olarak taksim işlemini gerçekleştirmesini ister.

3.2.2. Amalgame İşlemi

Amalgame işlemi temel olarak taksim işleminin zıttı olarak nitelendirilebilir. Ayırma, bölme anlamına gelen taksim kavramının aksine amalgame kavramı “bir araya getirme” anlamında kullanılmaktadır. Amalgame kavramı dolayısıyla Türk imar hukukunda yer alan tevhid kavramı ile aynı anlama gelmektedir.

Tevhid işlemi birbirine farkı ve bitişik parsellerin birleştirilmesi işlemi olarak tanımlanabilmektedir.⁷⁸ Bir diğer şekilde tanımlamak gerekir ise tevhid işlemi, *“yeni bir yapının ya da tasarının gerçekleştirilebilmesi için, ayrı ayrı ellerde bulunan taşınmaz malların, tek bir iyelikte toplanarak üzerinde yapı yapılmasına elverişli bir bölüm biçimine sokulması”* tanımlanabilir.⁷⁹

Tevhid kavramının kelime anlamına bakıldığı zaman “birkaç şeyi bir araya getirme, birleştirme.” anlamlarına geldiği görülmektedir.⁸⁰ Tevhid kavramı hukuk sözlüğünde ise “birleme, tekleme” şeklinde tanımlanmıştır.⁸¹ Amalgame kavramının kelime anlamını incelediğimizde ise durum biraz daha karmaşıktır.

Amalgame kelimesi köken olarak Fransızca’ya dayanan bir kelimedir “malgama, karışım, alaşım.” anlamlarına gelmektedir.⁸² Bu kavramlar Türkçe’de

⁷⁸ Bkz. Tapu Sicil Tüzüğü m. 66;

⁷⁹ KELEŞ Ruşen., “Kentbilim Terimleri Sözlüğü”, Türk Dil Kurumu Yayınları, No.474, 1980, ss. 27; ERGEN Cafer, “Arazi ve Arsa Düzenlemeleri”, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, ss. 107.

⁸⁰ TDK Güncel Türkçe Sözlük, <https://sozluk.gov.tr/> (E.T.: 16/05/2022).

⁸¹ Türk Hukuk Sözlüğü, <https://sozluk.adalet.gov.tr/tevhid> (E.T.: 16/05/2022).

⁸² <https://www.fransizcasozluk.net/> (E.T.: 16/05/2022).

incelendiğinde ise Türkçe’de malgama kelimesinin “cıvanın herhangi bir madenle birleşerek yaptığı alaşım, amalgam.” Anlamına geldiği görülmektedir.⁸³ Dolayısıyla bu tanımlar sonucunda amalgame teriminin “birden çok şeyin birleştirilmesi karıştırılması ile bir bütün oluşturulması” anlamında kullanıldığı söylenebilmektedir. KKTC imar hukukunda da her ne kadar köken farkı da bulunsa tevhid kavramı ile eş anlamlı kullanıldığı gözlemlenmekte ancak tevhid kelimesi yerine amalgame kelimesinin kullanıldığı görülmektedir.⁸⁴

K.K.T.C. mevzuatında inceleme yapıldığında taksim ve amalgame işlemleri hakkında getirilen düzenlemelerin çok büyük oranda taksim işlemi ile ilgili olduğu, amalgame işlemine ilişkin taksim işlemi hakkında getirildiği gibi birtakım sınırlamaların mevcut olmadığı gözlemlenmektedir. Bizce böyle bir düzenleme sakıncalıdır. Taksim ve amalgame işlemlerine ilişkin genel hükümlerden ibaret olan Fasil 224 dışında bütünlükçü ve açık bir düzenleme bulunmamış olmasının yanında yalnızca taksim işlemine ilişkin detaylı irdeleme yapılmış olması ve amalgame işleminin taksim işlemine değinilmemiş olması büyük bir eksiklik olmuştur. Bizce yalnızca taksim işlemine ilişkin bu denli detaylı kurallar getirilmesine rağmen amalgame işlemi hakkında benzeri bir düzenlemeye gidilmemesinin nedenini birkaç unsur oluşturmaktadır. Bunlar;

- Ufak bir ada ülkesi olmasına rağmen küçük parsellerin fazlalığı nedeniyle

K.K.T.C.’de çok fazla sayıda parsel kaydının bulunması,

⁸³ TDK Güncel Türkçe Sözlük, <https://sozluk.gov.tr/> (E.T.: 16/05/2022).

⁸⁴ Bkz. 41/1977 İskan, Topraklandırma Ve Eşdeğer Mal Yasası m.72/H.

- Taksim işlemleri usulüne uygun yapıldığı takdirde amalgame işlemlerinde benzeri sıkıntılarla karşılaşılmayacağı düşüncesi,

şeklinde sayılabilir.

3.3. Türk İmar Hukukunda İfraz Şartları

Taksim işlemi ile ilgili getirilmiş çeşitli kurallara değindikten sonra Türk imar hukukunda ifraz işleminin yapılabilmesi için gerekli şartların neler olduğuna değinmekte fayda görmekteyiz. Bu bağlamda ilgili şartlar şu şekilde sıralanabilir:

- a) İmar planlarında kamu yararına kullanıma ayrılmış alanlara rastlayan taşınmazların bu şekildeki kısımlarının ifrazı gerçekleştirilemez ve imar planı bulunan alanlarda imar planına uygun olarak parselasyon planının yapılması gerekir.⁸⁵
- b) İmar planı tamamlanmış bölgelerde yapılacak olan ifraz işlemleri plan esaslarına uygun olarak gerçekleştirilir.⁸⁶
- c) İfraz işlemi yapılacak taşınmazın mevcut bir yola cephesi bulunması gerekmektedir. İfraz işlemi ile çıkmaz sokak oluşturulamaz.⁸⁷

⁸⁵ 3194 Sayılı İmar Yasası m.15/1; ÇORUHLU Yakup Emre / UZUN Bayram / YILDIZ Okan, “Taşınmaz Mülkiyeti Üzerinde İmar Planından Kaynaklı Tevhit Şartı Kısıtlamasının İncelenmesi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 27, No. 3, 2019, ss.415.

⁸⁶ 3194 Sayılı İmar Yasası m.15/2.

⁸⁷ Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği m.15.

- d) İmar planı dışında yapılacak olan taksim işlemlerinde yönetmeliklerde belirtilen parsel büyüklüklerine uyulması gerekir.
- e) Doğal afetler gibi tehlike teşkil eden bölgelerde yapı yapılması yasaklanmış alanlarda ifraz işlemi yapılamaz.⁸⁸
- f) İfraz işlemi, işleme konu taşınmaz maliklerinin tümünün muvafakati ile yapılabilir.⁸⁹
- g) İfraz işleminde işleme konu taşınmazdan düzenleme ortaklık payı gibi bir kesinti yapılması mümkün değildir.⁹⁰
- h) Yapı estetiğini ve sokak silüetini bozacak şekilde ifraz işlemi yapılamaz.⁹¹
- i) Taksim işlemine konu taşınmaz tarım arazisi ise ilgili işlem 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Yasası kapsamına uygun olarak yapılmak zorundadır. Bu noktada amaç, tarım işletmelerinin özelliklerini ve toprağı korumak ve bunların işlevsiz parçalara dağılmasını engellemektir.⁹²

⁸⁸ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğı, m. 7/6.

⁸⁹ Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik, m. 7.

⁹⁰ KALABALIK Halil, ss.392.

⁹¹ Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğı, m. 7/2.

⁹² ERDOĞAN Kemal, "Tarım Arazilerinin Miras Yolu ile İntikali", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 24, No. 1, 2016, ss.130.

3.4. Türk İmar Hukukunda Tevhid Şartları

Türk imar hukukunda ifraz işleminin yapılabilmesi için gerekli şartların neler olduğunu aktardıktan sonra tevhid işleminin yapılabilmesi için mevcut şartların neler olduğunu aktarmanın da zorunlu olduğunu düşünmekteyiz. Bu bağlamda ilgili şartlar şu şekilde sıralanabilir:

- a) İmar planı tamamlanmış bölgelerde yapılacak olan tevhid işlemleri plan esaslarına uygun olarak gerçekleştirilir.⁹³
- b) Tevhid işlemi ile birleştirilmek istenen taşınmazların kamu hizmetine ayrılmış yerler ile çakışmaması gerekmektedir.⁹⁴
- c) Tevhid işlemi yapılmak istenen bölgede henüz parselasyon planı yapılmamış ise tevhid işlemi gerçekleştirilemez.⁹⁵
- d) Tevhid işlemi gerçekleştirilecek taşınmazların tüm maliklerinin ilgili işlem için muvafakatinin bulunması gerekmektedir.⁹⁶

3.5. K.K.T.C. İmar Hukukunda Zorunlu Taksim ve Amalgame

K.K.T.C. imar hukuku incelendiğimizde zorunlu taksim ve amalgame işlemlerine ilişkin mevzuatta bir düzenleme ile karşılaşabilmiş değiliz. Bunun yanında mevzuatta “Arazi ve Arsa Düzenlemesi” ya da “Hamur Kuralı” şeklinde düzenlemeler

⁹³ 3194 Sayılı İmar Yasası m.15/3.

⁹⁴ 3194 Sayılı İmar Yasası m.15/3.

⁹⁵ 3030 Sayılı Yasa Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği m. 19/1.

⁹⁶ İmar Yasası’nın 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Olan Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik, m.15.

ile de karşılaşılmadığını belirtmek isteriz. Hazırlanmış imar planları incelendiğinde taksim ve amalgame işlemlerine ilişkin kurallar ile karşılaşmaktayız ve bunlar zorunlu taksim ve amalgame işlemlerine ilişkin inceleme yapılabilmesine olanak sağlamaktadırlar.

Mülkiyet hakkı K.K.T.C. Anayasası’nda “Mülkiyet Hakkına Ait Genel Kural” başlığı ile 36(2)’nci maddesinde belirtilmektedir. Buna göre;

“Mülkiyet hakkının kullanılmasına kamu güvenliği, genel sağlık, genel ahlak, kent ve ülke planlaması veya herhangi bir malvarlığının kamu yararı için geliştirilmesi ve faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunması için kesin olarak gerekli kısıntı ve sınırlamalar yasa ile konabilir.”

Çıkarılan imar planları mülkiyet hakkına yukarıda belirtilen çerçevede özüne dokunmayacak şekilde sınırlama getirebilmektedirler. Bu noktada görülmektedir ki K.K.T.C. imar hukukunda zorunlu taksim ve amalgame işlemleri Türk imar hukukundaki gibi ayrı bir arazi ve arsa düzenlemesi içermeyerek çıkarılan imar planları ile zorunluluklar getirmekte ve yapılmak istenen taksim ve amalgame işlemlerine genel kurallar koymaktadır. Örneğin K.K.T.C. mevzuatında Taksim ya da Amalgame işlemlerine ilişkin birer tanım ile karşılaşılmadığını çalışmamızın önceki bölümlerinde aktarmıştık ancak 2 Şubat, 2021 tarihli K.K.T.C. Resmi Gazete’sinde yer almış olan “İmar Yasası (55/89 Sayılı Yasa) 19(2)(A) Maddesi Altında, Özel İmar Emri” başlıklı düzenleme ile bir "Arazi Bölme" tanımı ile karşılaşmaktayız. Buna göre arazi bölme;

“Bu İmar Emri amaçları ve kapsamı bakımından, tarımsal gelişme ve/veya herhangi bir arazinin, mal sahipleri ve/veya hissedarları arasında mülkiyetin paylaşılması ve/veya ayrı ayrı mülkiyete ayrılabilmesi amacı ile, yürürlükteki mevzuat uyarınca yapılan ve ilgili taşınmaz malın, Esas Yasada belirtilen tarımsal gelişme dışındaki, gelişme tanımına girmeyen, yapısında yapısal değişikliğe neden olmayan yapı dışı nedenlere bağlı işlemi anlatır.

"Esas Yasa", İmar Yasası nı anlatır.

“Gelişme” İmar Yasası nın 2'inci maddesindeki tanımı anlatır.”

Şeklinde tanımlanmıştır. Bu noktada dikkat edilmelidir ki mevzuatta yer alan taksim işlemi ile ilgili düzenlemeden farklı olarak *“tarımsal gelişme dışındaki, gelişme tanımına girmeyen, yapısında yapısal değişikliğe neden olmayan yapı dışı nedenlere bağlı işlem”* şeklinde ilgili işleme ilişkin kısıtlama getirildiği görülmektedir. Bunun devamında “Kısım II Uygulanacak Taşınmaz Mallar Ve Planlama Onayı Verilmiş Gelişmeler” başlıklı bölümde ise hangi gelişmelerin yapılabileceğine ilişkin düzenlemeler getirilerek yapılacak taksim ve amalgame işlemleri gibi gelişme işlemlerine de dolaylı olarak sınırlama getirilmiştir.

Taksim ve amalgame işlemlerine ilişkin zorunlu unsurların açıklanmasında bir diğer örnek ise “4.8.11 BÖLME, PARSELLEME VE BİRLEŞTİRME” başlığı ile konu hakkında düzenlemeler içeren Lefke İmar Planı (LIP) Tasarı Raporu’ndan verilebilmektedir. Buna göre

- İmar gelişme sınırları ile planlama alanı sınırı arasında kalan bölgede bulunan orman alanları ve tarımsal gelişme alanlarında, tarımsal amaçlı bölmeler

dışında İmar Yasası'nda belirtilmiş hiçbir taksim işlemi veya parselleme işlemi yapılamaz.

- Tarımsal gelişme alanlarında, arazinin mülkiyeti, hisse yapısı, verimliliğine veya benzeri diğer hususlara bağlı olarak sulu tarım yapılabilecek araziler veya kuru tarım yapılabilecek araziler ile ilgili olarak Fasıl 224 ile belirlenen alanlardan daha küçük tarımsal bölme yapılamaz.
- İmar gelişme sınırları içerisinde kalan alanlarda aşağıdaki kurallara uygun olarak parselleme yapılır:
 - a) İmar Gelişme Sınırları içerisinde kalan alanlarda tarımsal amaçlı bölme yapılamaz.
 - b) Köy gelişme alanı 1 olarak isimlendirilen konut alanlarında, 600 metrekareden daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme yapılamaz.
 - c) Köy gelişme alanı 2 olarak isimlendirilen konut alanlarında, 1000 metrekareden daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde taksim işlemi veya parselleme işlemi yapılamaz.
 - d) Kırsal gelişme alanı olarak isimlendirilen konut alanlarında, konut amaçlı kullanımlar 2 dönüm, Eko-Agro turizm kullanımları için

15000 metrekareden daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde taksim veya parselleme işlemi yapılamaz.

e) Köy içi alanı olarak isimlendirilen konut alanlarında, 300 metrekareden daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde taksim veya parselleme yapılamaz.

f) Yeşilyurt yerleşimindeki hizmet merkezinde, 600 metrekareden daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde taksim veya parselleme yapılamaz.

Bu şekilde belirtilmiş olan çeşitli sınırlamaların yanında amalgame işlemi ile ilgili olarak;

- LIP amaçları ve kapsamı bakımından parseller birleştirilebilir ancak birleştirilen parsellerdeki kural ve koşullar aşağıda belirtildiği gibi bulundukları bölgeye göre değişiklik gösterir.

a) İmar gelişme sınırları içerisinde aynı yapılaşma karakter bölgesindeki parsellerde birleştirmeden sonra oluşacak yeni parselde yapılacak gelişmelerde, amalgame işleminden sonra oluşan parsel alanı esas alınır.

b) İmar gelişme sınırları içerisinde farklı yapılaşma karakter bölgesindeki parseller amalgame işlemine konu edilemez.

- c) İmar gelişme sınırları ile planlama alanı sınırı arasında kalan bölge içerisindeki parseller ile imar gelişme sınırları içerisindeki parsellerin amalgame edilmesi durumunda yapılacak gelişmelerde, amalgame işleminden sonra oluşacak yeni parselin imar gelişme sınırı içinde kalan kısmının alanı esas alınır.
- d) İmar gelişme sınırları ile planlama alanı sınırı arasında kalan bölgede aynı yapılaşma karakter bölgesinde bulunan parsellerin amalgame edilmesinden oluşacak yeni parselde amalgame işleminden sonraki parsel alanı esas alınır.
- e) Planlama Makamı Lefke Belediyesi ile birlikte birleştirilmesi öngörülen parselde yer alan veya alması planlanan arazi kullanım türüne göre bölgeye getireceği ekstra nüfus ve trafik nedeni ile yaratabileceği altyapı sorunlarının yatırımcı tarafından karşılanmasını talep edebileceği gibi, böylesi bir birleşmeden doğabilecek yatak, sınıf ve benzeri kapasite artışına yönelik bir gelişmeyi bu Planla belirlenen politikalar uyarınca reddedebilir.

Böylelikle LIP özelinde taksim ve amalgame işlemlerine ilişkin zorunluluk teşkil eden kurallara inceleme yapmış bulunmaktayız. Fakat unutulmamalıdır ki önceki bölümlerde ilgili işlemlere ilişkin zorunluluk teşkil eden unsurlar imar planları ile aksi yönde karar verilemeyeceğinden dolayı geçerliliklerini korumaktadırlar. Dolayısıyla K.K.T.C.'de zorunlu taksim ve amalgame işlemlerine ilişkin Türk imar hukukundaki gibi bir düzenleme bulunmamakla beraber taksim ve amalgame işlemleri

yapılırken işleme konu taşınmazın içerisinde yer aldığı imar planı kuralları ve yukarıda aktardığımız diğer bağlayıcı kurallar işlemlere uygulanmaktadırlar. Bu noktada belirtmekte fayda görürüz ki imar planları ile taksim ve amalgame işlemlerine kısıtlama veya düzenleme getirilmesinin yanında Türk imar hukukunda yer alan Arazi ve Arsa Düzenlemesi benzeri düzenleme Bakanlar Kurulu'nun kamulaştırma ve el koyma işlemleri ile gerçekleştirilmektedir.

Kamulaştırma ve el koyma K.K.T.C. Anayasası'nın 41. maddesi ile düzenlenmiştir. İlgili düzenleme şu şekildedir;

(1) Devlet, Belediyeler, yasanın kendilerine kamulaştırma hakkı tanıdığı kamu tüzel kişileri veya kamu yararı güden kuruluşlar:

a) Genel bir kamulaştırma yasasında özel olarak gösterilen ve kamu yararına olan bir amaç için; ve

(b) Bu amacın, kamulaştırma yapan makamın, kamulaştırma ile ilgili yasa kurallarına uygun olarak verdiği ve kamulaştırma nedenlerini açıkça bildiren bir kararı ile gösterilmesi halinde ... herhangi bir taşınır veya taşınmaz malı veya bu gibi mal üzerindeki herhangi bir hak veya yararı kamulaştırmaya yetkilidirler.

•
•
•

(5) Devlet:

(a) Genel bir el koyma yasasında özel olarak gösterilen kamu yararına bir amaç için; ve

(b) Bu amacın, el koymayı yapan makamın genel el koyma yasasının kurallarına uygun olarak verdiği ve el koyma nedenlerini açıkça bildiren bir kararı ile gösterilmesi halinde; ve

(c) Üç yılı geçmeyen bir süre için; ve

(ç) Anlaşmazlık çıktığı takdirde bir hukuk mahkemesince saptanacak tam ve hakkaniyete uygun bir tazminatın hemen veya yasanın belirleyeceği beş yılı aşmayan taksitlerle ödenmesi koşuluyla, herhangi bir taşınır veya taşınmaz mala el koyma yetkisine sahiptir.

Bu noktadan hareketle görülmektedir ki Türk imar hukukunda arazi ve arsa düzenlemesi ile arzu edilen işlemlerin K.K.T.C.’ de kamulaştırma yöntemi ile yürütülebilmesi mümkün kılınmıştır. Bu yönde Resmi Gazete’de inceleme yapıldığında birçok karar ile karşılaşılmakta ve bu tespit ispatlanmaktadır. Arazi ve arsa düzenlemesi gibi bir düzenlemeye gidilmeden kamulaştırma ve el koyma yöntemleri ile zorunlu taksim ve amalgame işlemlerinin yürütülmesi bizce pratik bir çözüm olmaktan uzak, masraflı ve olası itirazlar üzerine ilgili işlemler hakkında mahkemeye intikal edilmesi neticesinde zaman kaybı yaşanmasına olanak veren bir çözüm şekli olmuştur.

3.6. Taksim ve Amalgame İşlemlerine İlişkin Yüksek Mahkeme İçtihadı

Taksim ve amalgame işlemleri ile ilgili Yüksek Mahkeme içtihadı incelendiğinde en sık karşılaşılan hususların “sınır ihtilafı” ve “haber verme yükümlülüğü” ile alakalı olduğu görülmektedir.

İçtihat, yapılmak istenen ifraz ve amalgame işlemlerinin tarafların “bilgisinde ve huzurlarında” yapılması gerektiği belirtilmiştir.⁹⁷

⁹⁷ 29/06/1992 tarihli ve 119/90 Dağıtım 23/92 sayılı YİM kararı.

Başka bir kararda ise yabancılardan kalan taşınmazlara ilişkin, ilgili taşınmazların ifraz işlemine konu edilebilmesi için konunun 41/77 sayılı İskân Topraklandırma ve Eşdeğer Mal Yasası kuralları doğrultusunda Şehir Plânlama Dairesinin yabancılardan kalan taşınmaz malları ifraz etmeye yetkili olduğunu ve bunu yaparken de Fası 96 Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası'nın ilgili hükümlerinin dikkate alındığını belirtmiştir. Aynı kararda binaların hudut çizgisinden 10 ayak mesafede inşa edilmiş olmaları gerektiği belirtmektedir.⁹⁸

⁹⁸ 30/12/1985 tarihli ve 80/84 Dağıtım 21/85 sayılı YİM kararı.

4- TAKSİM ve AMALGAME İŞLEMLERİNİN HUKUKUKİ NİTELİKLERİ

Taksim ve amalgame işlemleri K.K.T.C. idare hukuku bağlamında birer idari işlemdir. İdari işlem tanımına değinmeden önce idare hukukunda hukuki işlem kavramının açıklanmasında fayda görmekteyiz. Hukuki işlem özetle “*hukuk düzeninde değişiklik yapan irade açıklamaları*”⁹⁹ ya da “*hukuki sonuç doğurmaya yönelik irade beyanı*”¹⁰⁰ şeklinde tanımlanmaktadır. Dolayısıyla idari işlemler birer hukuki işlemdir.

K.K.T.C. idare hukukunda idari işlem, “*İdarenin kamu gücü ayrıcalıklarını kullanarak yaptığı bireysel ve düzenleyici işlemleri anlatır.*”¹⁰¹ şeklinde tanımlanmıştır. Bu noktada belirleyici unsur kamu gücü ayrıcalığı kavramı olarak karşımıza çıkmaktadır. Kamu gücü ayrıcalığı ise “*özel hukukta görülmeyen, özel hukuku aşan birtakım hüküm ve şartlar*”¹⁰² olarak tanımlanmaktadır. Türk imar hukukunda idari işlem tanımları çeşitlidir. Bunlardan birkaçı; “*idare fonksiyonunun yerine getirilmesi için yapılan kamu hukuku işlemler*”¹⁰³, “*idarenin hukuki sonuç doğurmaya yönelik bir irade açıklaması*”¹⁰⁴, “*idari organ ve makamların idare alanındaki irade açıklamalarıdır.*”¹⁰⁵ ve “*idarenin tek yanlı olarak kişiler hakkında sonuç doğuran işlemleri*”¹⁰⁶ şeklinde gösterilebilir. Özetle bir işlemin idari işlem olabilmesi için kamu gücü ayrıcalıklarından faydalanması, işlemin muhatabının

⁹⁹ GÖZÜBÜYÜK A. Şeref, “Yönetim Hukuku”, Turhan Kitabevi, 26. Baskı, Ankara, 2008, ss. 308.

¹⁰⁰ BARLAS Nami, “Madeni Hukuk, Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar”, İstanbul, 2006, ss.132 vd.; REİSOĞLU Safa, “Borçlar Hukuku Genel Hükümler”, İstanbul, 2008, ss.44 vd.

¹⁰¹ İyi İdare Yasası, m.2.

¹⁰² GÖZLER Kemal / KAPLAN Gürsel, “İdare Hukuku Dersleri”, Ekin Basım, 19. Baskı, Bursa, 2017, ss. 50.

¹⁰³ GÜNDAY Metin, ss. 121.

¹⁰⁴ GÖZLER Kemal / KAPLAN Gürsel, ss. 263.

¹⁰⁵ DURAN Lütfi, “İdare Hukuku Ders Notları”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, İstanbul, 1982, ss. 385.

¹⁰⁶ YAYLA Yıldızhan, “İdare Hukuku”, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1985, ss. 81.

iradesine bakılmaksızın tesis edilebilmesi ve idarenin bir irade açıklaması olması gerekmektedir.¹⁰⁷

Türk imar hukukunda ifraz ve tevhid işlemleri ile ilgili durum incelendiği zaman da farklılık bulunmadığı görülmektedir. İfraz ve tevhid işlemleri de birer idari işlem olarak karşımıza çıkmaktadırlar. Bu bağlamda ilgili işlemlerin yetki, şekil, konu, usul, sebep, ve amaç unsurları ile açıklanması gerekliliği kendisini göstermektedir.

4.1. Yetki Unsuru Bağlamında İnceleme

İdari işlemlerde yetki unsuru ile anlatılmak istenen “*bir idari makamın belirli bir işlemi yapabilme ehliyeti*”¹⁰⁸dir. Taksim ve amalgame işlemlerinin yetki unsuru bağlamında incelemesi yapılırken, konu işlemlerin K.K.T.C. imar hukukunda düzenleniş şekillerinden dolayı karışıklık ve belirsizliklerle karşılaşılmaktadır. Çalışmamızın önceki bölümlerinde taksim ve amalgame işlemlerinin işlemin amacı, işleme konu taşınmazın durumu gibi unsurlara göre farklı kurallara tabi tutulduğunu aktarmıştık. Bu karışık durum yetki konusunda inceleme yapıldığında da mahiyetini korumaktadır.

Taksim ve amalgame işlemlerinde yetkili makam olarak karşımıza ŞPD çıkmaktadır. İşleme konu taşınmazın fasıl 224 tahtında aranan koşullara ilişkin yetki ise Tapu ve Kadastro Dairesi’ndedir. Bu noktada aktarmakta fayda görülür ki Tapu ve Kadastro Dairesi mahiyetinde yapılan işlemlerin sonucunda da ilgili taksim ve amalgame işlemleri ŞPD’ye sunulurken ŞPD onayı ile hayata geçirilir.

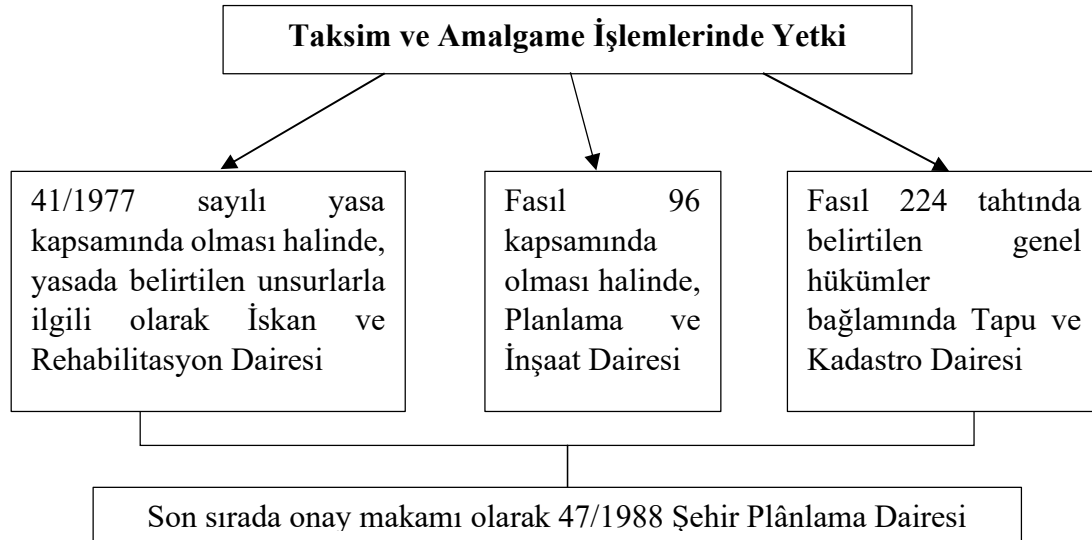
¹⁰⁷ YILDIRIM Turan / KARAN Nur / ÜSTÜN Gül / YASİN Melikşah / ÖZDEMİR Eyüp / TEKİNSOY Özge, “İdare Hukuku”, On İki Levha Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul, 2011, ss. 550.

¹⁰⁸ GÖZLER Kemal / KAPLAN Gürsel, ss. 305.

Taksim ve amalgame işlemleri Fasıl 96 kapsamına girdiğinde ise karşımıza farklı bir düzenleme çıkmaktadır. Bu noktada yetkili makam, belediye sınırları içinde herhangi bir bölgede ilgili belediye meclisi olarak belirlenmiştir. Ancak, Bakanlar Kurulu herhangi bir belediyede, belediye meclisi yerine yetkili makam olarak ilçe kaymakamını veya kaymakamın başkanlığında en çok altı kişiden oluşan bir kurulu atama yetkisindedir. Bakanlar Kurulu' nun diğer bir yetkisi de inkişaf encümeni bölgeleri ile ilgilidir. Buna göre Bakanlar Kurulu, herhangi bir inkişaf encümeni bölgesi için yetkili makam olarak, o bölgenin Köyler (İdare ve İnkişaf) Yasası kuralları uyarınca kurulan encümeni atayabilir. Bizce bu şekilde bir düzenleme yetki konusunda belirsizlik yaratsa da ilgili işlemlerin onayı için son olarak ŞPD'ne başvurulması ile onay mercii olarak ŞPD makamı korunmuş ve taksim ve amalgame işlemleri bağlamında yetki ŞPD'nde toplanmıştır.

Taksim ve amalgame işlemleri 41/1977 Sayılı İskan, Topraklandırma Ve Eşdeğer Mal Yasası kapsamına giren işlem ve/veya taşınmazlarda ise yetki İskan ve Rehabilitasyon Dairesi'nde olmakla birlikte ŞPD'nin durumu yukarıda aktarıldığı gibidir.¹⁰⁹

¹⁰⁹43/1989 Sayılı İskan Ve Rehabilitasyon Dairesi (Kuruluş Görev Ve Çalışma Esasları) Yasası.



(Şema 8: Taksim ve Amalgama İşleminde Yetki Şeması)

Yapılmak istenen ifraz ve tevhid işlemlerinin belediye ve mücavir alan sınırları dışında olduğu durumlara ilişkin 3194 Sayılı Yasa’da bir ibare bulunmamaktadır ancak 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Yasası ile bu duruma açıklık getirilmiş ve bu hallerde yetkinin il özel idarelerinde olduğu belirtilmiştir.¹¹⁰

4.2. Şekil Unsuru Bağlamında İnceleme

Bir idari işlemin şekil unsuru, idarenin tek taraflı iradesinin maddi aleme yansıma tarzıdır.¹¹¹ Bir başka şekilde şekil, iradeyi açıklamak için kullanılan yöntemdir.¹¹² İdari işlemlere getirilen şekil kuralları ile idarenin ilgili işlemleri hangi yolları izleyerek yapacağı belirlenmektedir.¹¹³

¹¹⁰ KOÇAK Hüseyin, “Tapu-Fen İşlemleri”, Ankara, 2020, ss. 37; ŞİMŞEK Suat / İLHAMİ Hazar, “Açıklamalı-İçtihatlı Örnek Dilekçelerle İmar Davaları Rehberi”, Seçkin Yayınevi, 3. Baskı, Ankara, 2020, ss. 727.

¹¹¹ ÇAĞLAYAN Ramazan, “İdare Hukuku Dersleri”, Adalet Yayınevi, 6. Baskı, Ankara, 2018, ss.350.

¹¹² GÖZLER Kemal / KAPLAN Gürsel, ss. 326; EREN Fikret, “Borçlar Hukuku”, Beta Yayınları, İstanbul, 1998, C.I., ss. 243.

¹¹³ GÖZÜBÜYÜK A. Şeref / TAN Turgut, “İdare Hukuku”, Turhan Kitabevi, C. I., Ankara, 2019, ss. 364.

Taksim ve amalgame işlemlerinin şekil yönünden hukuka uygun olarak yapılabilmesi için ilgili işlemlerin mevzuatta belirtilen prosedür ile yapılmaları gerekmektedir.

4.3. Konu Unsuru Bağlamında İnceleme

İdari işlemin konusu ile anlatılmak istenen, ilgili idari işlemim hukuk aleminde meydana getirdiği değişikliktir.¹¹⁴ Bu açıklamadan da açıkça anlaşılabileceği üzere taksim işleminin konusu taksim işlemine konu taşınmazların parçalara ayrılmasıyken, amalgame işleminin konusu ise işleme konu taşınmazların birleştirilmesidir.

4.4. Usul Unsuru Bağlamında İnceleme

İdari işlemlerin usulü denildiği zaman anlaşılması gereken husus idari işlemin gerçekleşmesi için düzenlenmiş aşamalar, idari işlemin yapılmasında izlenen yollardır.¹¹⁵ Taksim ve amalgame işlemleri işlemin mahiyeti ve işleme konu taşınmazın özellikleri doğrultusunda yasalarla düzenlenmiş usulde yapılmadığı veya farklı bir yol ile yapıldığı takdirde usul yönünden sakatlık meydana gelmektedir.

4.5. Sebep Unsuru Bağlamında İnceleme

İdari işlemin sebep unsuru ile kastedilen, idareyi işlem yapmaya sevk eden etkenlerdir.¹¹⁶ İdare hukukunda sebebi bulunmayan idari işlemlerin yerine getirilebilmesi mümkün değildir. Bu nedenle her işlemin bir sebebi mevcuttur.¹¹⁷

¹¹⁴ GÖZLER Kemal / KAPLAN Gürsel, ss. 348; AKYILMAZ Bahtiyar / SEZGİNER Murat / KAYA Cemil, “Türk İdare Hukuku”, Seçkin Yayıncılık, 12. Baskı, Ankara, 2020, ss. 407.

¹¹⁵ AKYILMAZ Bahtiyar, “İdari Usul İlkeleri Işığında İdari İşlemin Yapılış Usulü”, Yetkin Yayınları, 1. Baskı, Ankara, 2000, ss. 64. / GÖZLER Kemal, KAPLAN Gürsel, ss. 332.

¹¹⁶ GÖZLER Kemal / KAPLAN Gürsel, ss. 344; ÇAĞLAYAN Ramazan, ss. 362.

¹¹⁷ ÖZAY İl Han, “Günüşiğinde Yönetim”, Filiz Kitabevi, 3. Baskı, İstanbul, 2017, ss. 455.

Taksim ve amalgame işlemlerinin sebep unsuru bağlamında hukuka uygun olabilmesi için işlemler ile ilgili mevzuatta mevcut şartlara uygun olarak ilgili işlemlerin gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

4.6. Amaç Unsuru Bağlamında İnceleme

İdari işlemlerde amaç unsuru, idari işlem neticesinde ulaşılması hedeflenen sonucu anlatmaktadır.¹¹⁸ İdari işlemlerde genel ve değişmez amaç her zaman idari hizmetin daha iyi yürütülebilmesi ve kamu yararının sağlanmasıdır.¹¹⁹

Taksim ve amalgame işlemlerinin amaç unsuru bakımından sakatlık içermemeleri için kamu yararı amacı dışında şahsi veya herhangi başka bir amaç ile onaylanmış olmamaları gerekmektedir.

¹¹⁸ GÖZLER Kemal / KAPLAN Gürsel, ss. 364; ÇAĞLAYAN Ramazan, ss. 378.

¹¹⁹ GÜNDAY Metin, ss. 160.

5- T.C. İMAR HUKUKUNDA MEVCUT OLUP, K.K.T.C. İMAR HUKUKUNDA MEVCUDİYETİNE RASTLANILAMAMIŞ İŞLEM VE KAVRAMLAR

Çalışmamızda bu noktaya kadar taksim ve amalgame işlemleri Türk imar hukukunda yer alan ifraz ve tevhid işlemleri ile ilgili düzenlemelerle birlikte açıklanmıştır. Bu noktada karşımıza K.K.T.C. imar hukukunda mevcudiyetine rastlayamadığımız ancak konumuz ile yakından ilgili olan ve Türk imar hukukunda mevcut olan birtakım düzenlemelere değinmeyi faydalı bulmaktayız.

5.1. Şüyuun İzalesi

T.C. imar hukukunda inceleme yapıldığında, mevcut bir imar uygulaması nedeni ile bir taşınmazın başka bir taşınmaza paylandırılması işlemine şüyuun izalesi denilmektedir. Şüyuun izalesinde yetkinin re'sen veya müracaat üzerine belediyelerin veya il idare kurullarının yetkisine bırakıldığı görülmektedir. Dolayısıyla doktrinde mahkemelerin bu yönde karar vermesinin yanlış olduğu görüşüne katılmaktayız.¹²⁰

Türk imar planlamasında, sağlıklı imar düzenine ulaşılması ve sağlıklı imar planlamaları uygulanabilmesi açısından şüyuun izalesi önem teşkil etmektedir. 3194 Sayılı İmar Yasası ile “*şüyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şüyuun izalesi davası açabilir.*”¹²¹ düzenlemesi getirilmiştir.

¹²⁰ KARAHASAN Mustafa Reşit, “İnşaat İmar İhale Hukuku”, Beta Yayınevi, İstanbul, 1997, ss. 2416.

¹²¹ 3194 Sayılı İmar Yasası, m. 16/4.

Bu düzenlemeden de anlaşıldığı üzere şüyuun izalesi ile paylandırılmış taşınmazın malikleri ilgili işlemin idare tarafından kendilerine tebliğ edilmesinin üzerinden altı ay içerisinde konu hakkında kendi aralarında anlaşabilir ya da mahkemeye başvurabilirler.

Düzenlemenin devamında, idareye altı aylık süre sonunda anlaşma olmaması ya da mahkemeye başvurulmuş olunmaması neticesinde ilgili taşınmazda bir hissedarmış gibi dava açma hakkı tanınmıştır. Bu düzenleme ile amaçlanan idarenin arzu edildiği gibi sağlıklı imar düzenlemeleri yapabilmesi için idareye kolaylık sağlanmasıdır.

K.K.T.C. imar hukukunda konu ile ilgili inceleme yapıldığında ise şüyuun izalesi adında bir düzenleme ile karşılaşmamaktadır. Bunun yerine çalışmamızın önceki bölümlerinde açıkladığımız gibi hisseli taşınmazın taksim veya amalgame işlemlerine konu olması durumunda, müşterek mal sahipleri arasında hisse taksiminin mümkün olmadığı durumlarda, herhangi bir müşterek mal sahibi söz konusu malın bölünmesinin olanak dışı olduğunu belirten bir belge vermesi için taşınmazın bağlı bulunduğu bölge Tapu ve Kadastro Dairesi müdürüne başvurur. Detaylı inceleme çalışmamızın ilgili bölümünde yapıldığı için daha fazla bu noktada aktarım yapmayı uygun bulmayız ancak görüldüğü üzere K.K.T.C. imar hukukunda hisseli, paylı taşınmazlarda düzenlemeye gidilebilmesi konusunda yetki Tapu ve Kadastro Dairesi müdürüne verilmiştir.

5.2. Arazi ve Arsa Düzenlemesi

Türk imar hukukunda arazi ve arsa düzenlemesi, arazi ve arsa parçalarının çeşitli amaçlarla yeniden ifraz edilmek üzere birleştirilmesini anlatmaktadır.¹²² Bir başka şekilde arazi ve arsa düzenlemesi *“imar planlarına uygun parseller oluşumu, yani arsa üretimi için mevcut mülkiyet ilişkisinin bir potada eritilmesi suretiyle bir bütün oluşturulması ve bu bütünün tekrar ve fakat farklı toprak şekilleri ve sınırları biçiminde mülkiyet oranına göre maliklere dağıtılması”*¹²³dır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere arazi ve arsa düzenlemesi rızai bir işlem olmayıp idare tarafından re’sen uygulanmaktadır. Bu işlem ile idare kamulaştırma yönteminin masrafına girmeden düzenleme yapabilme fırsatı elde etmiştir.

K.K.T.C. imar hukukunda arazi ve arsa düzenlemesi benzeri bir düzenleme ile karşılaşabilmiş değiliz. Bu konuda bulgularımız ve idarenin bu konuda nasıl hareket ettiğine ilişkin açıklamalarımız çalışmamızın ilgili bölümünde yer almaktadırlar.

Karşılaştırma yapıldığı zaman görmekteyiz ki K.K.T.C.’de arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi benzeri bir yöntem yerine kamulaştırma yolu ile işlemlerin yapılıyor olması idareye maddi külfet ve zaman kaybı getirmektedir.

¹²² KARAVELİOĞLU Celal, “İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması, Arsa ve Arazi Düzenlemesi”, Anıl Matbaası, Ankara, 2002, ss. 17; AKSOY Muharrem, “İmar Mevzuatı ve Danıştay Kararları Çerçevesinde Arazi ve Arsa Düzenlemesi” İstanbul Kültür Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2013, ss.6; KARACA Egemen, “İmar Planı Uygulama Yöntemlerinden Arazi ve Arsa Düzenlemesinin İlgili Mevzuat Çerçevesinde İncelenmesi”, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, C. 6, No. 11, 2018, ss. 219.

¹²³ GÜLAN Aydın, “Türk İmar Hukukunda “Hamur Kuralı” Uygulaması, (3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesi Uygulamasına İlişkin Teorik Bir Yaklaşım)”, Yayınlanmamış Doçentlik Çalışması, İstanbul, 2000, ss. 2.

5.3. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)

Türk imar hukukunda arazi ve arsa düzenlemesinin bir parçası da düzenleme ortaklık payıdır. Arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda ilgili taşınmazların değerlerinde artış gerçekleşmekte ve düzenleme yapılan alandan kamu hizmetine ayrılacak bölümün belirlenmesi gerekliliği doğmaktadır. Bu gerekliliğin giderilmesi ise düzenlemeye konu taşınmaz maliklerinden DOP kesintisi yapılarak gerçekleştirilmiştir.¹²⁴

3194 Sayılı İmar Yasası ile DOP'nın %45'i geçemeyeceği belirtilmiştir. Düzenlemeye konu taşınmazların yüzölçümleri DOP'nın yüzdeliğinin belirlenmesinde hayati öneme sahiptir.

DOP ile ilgili kurallar mevzuatta 3194 Sayılı İmar Yasası'nın 18. Maddesinde yer almaktadır. Derin bir anlatım gerçekleştirmenin konumuzu aşacağı endişesi ile DOP ile ilgili hususlar ilgili madde fıkralarının bazılarının sırasıyla açıklanması şeklinde aktarılacaktır. Şöyle ki;

“Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye

¹²⁴ GÜZEL Bilal, “Türk İmar Hukukunda Düzenleme Ortaklık Payı (Dop) Ve Kamu Ortaklık Payı (Kop)”, Kocaeli Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2019, ss. 74.

göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez”¹²⁵

Buradan da görüleceği üzere DOP %45’i geçemeyecek şekilde düzenlenmiş ve DOP’nın belediyeler veya valiliklerce düşülebileceği belirtilmiştir.

Yukarıda aktarılan maddenin üçüncü fıkrası incelendiğinde ise düzenlemeye konu yerlerin hangi amaçlarla kullanılabileceği belirtilmiştir. Şöyle ki;

“Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.”

Bu noktada belirtmekte fayda görmekteyiz ki söz konusu yerler maddede sayılanlar ile sınırlı tutulmamalıdır. Aktarılan fıkranın son kısmına dikkat edildiği zaman “.... gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden...” şeklinde düzenleme yapıldığı görülmektedir. Dolayısıyla bizce bu

¹²⁵ 3194 Sayılı İmar Yasası, m. 18/2.

noktada esas olan yalnızca sayılmış olan kamu hizmeti maksatları değil, genel anlamda kamu hizmeti maksatları için ayrılabilcek her türlü hizmeti anlatmaktadır.

İlgili maddenin dördüncü fıkrasında ise kamu hizmetine ayrılmış alanlardan belediye hizmetleri ile ilgili olan alanlar hakkında ilgili alanların belediye adına tahsis edileceğini düzenlemektedir. Şöyle ki;

“Üçüncü fıkra da belirtilen, bölgenin ihtiyacına ayrılan alanlardan belediye hizmetleri ile ilgili olanlar bu amaçlarla kullanılmak kaydıyla ilgili belediyesi adına, diğer alanlar ise imar planındaki kullanım amacı doğrultusunda bu amacı gerçekleştirecek olan idareye tahsis edilmek üzere hazine adına tescil edilir.”

İlgili maddenin beşinci fıkrasında ise DOP’nın kamu hizmetine ayrılmış yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde ne yapılacağı düzenlenmiştir. Buna göre;

“Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, üçüncü fıkra da sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanamaması hâlinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.

Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılır.”

İlgili maddenin altıncı fıkrasında ise herhangi bir parselden kaç defa DOP alınabileceği düzenlenmiştir.¹²⁶ Buna göre;

“Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45’e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir.”¹²⁷

İlgili maddenin yedinci fıkrasında ise umumi hizmet alanları için yapılan her türlü terk ve kesintinin, parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı kesintisinden az olması durumuna ilişkin bir düzenleme getirilmiştir. Şöyle ki;

“ 24/2/1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanunun 10 uncu maddesi kapsamında yapılan uygulamalarda; umumi hizmet alanları için yapılan her türlü terk ve kesintinin, parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı kesintisinden az olması durumunda, önceki terk ve kesintilerin oranını parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. Yapılan

¹²⁶ Bkz. ÇAY Tayfun, KANDEMİR Esra Sonel, “Türkiye’de İmar Uygulama Mevzuatındaki Gelişim Süreci”, Geomatik Dergisi, C. 7, No. 1, 2022, ss. 36.

bu kesinti tamamlayıcı mahiyette olup mükerrer uygulama olarak değerlendirilmez. Ancak toplam kesinti oranı her halükarda %45'i geçemez.”

İlgili maddenin sekizinci fıkrasında ise parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhid edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk veya bağış yapılması ile ilgilidir. Şöyle ki;

“Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhid edilerek tescil edilen parsellerden, imar planında umumi hizmet alanlarına rastladığı için terk edilen veya bağışlanan alanların toplam parsel alanına oranı, yeni yapılacak parselasyon planındaki düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan farkı kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.”

İlgili maddenin dokuzuncu fıkrasında ise parselasyon planlarının yapılması ve onaylanmasında beş yıllık süreye ilişkin düzenleme getirilmektedir. Şöyle ki;

“Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur.”

İlgili maddenin onuncu fıkrasında ise yapılar bulunması nedeni ile DOP alınamayan durumlara ilişkindir. Şöyle ki;

“Mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınamadığı hâllerde bu payın miktarı, düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmada kullanılmak üzere bedele dönüştürülebilir.”

İlgili maddenin on ikinci fıkrasında ise arazi ve arsa düzenlemesi neticesinde verilecek taşınmazların yeri ile ilgilidir. Şöyle ki;

“Düzenleme sonucu taşınmaz maliklerine verilecek parseller; öncelikle düzenlemeye alınan taşınmazın bulunduğu yerden, mümkün olmuyor ise en yakınındaki eşdeğer alandan verilir.”

K.K.T.C. imar hukukunda konu hakkında inceleme yapıldığında DOP adında herhangi bir düzenleme ile karşılaşılmamakla beraber Fası 96’da DOP ile mahiyeti benzer bir düzenlemeye rastlanmaktadır. Fası 96 da 19. maddenin 1. fıkrasının (vii) bendi şu şekildedir;

“Yetkili makam, inşaat amacıyla taksim edilecek (parselleme) alandan kamu yararı için bedelsiz olarak, uygun görülecek yerden yeşil alan almağa yetkilidir. Yeşil alan için alınacak alan tutarı, taksim edilecek alan büyüklüğünün % 10’unu aşamaz.

Kamu yararı için yetkili makam tarafından alınacak yeşil alanın mülkiyeti, ilgili yerel kuruluşa intikal eder ve Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürlüğünce kütüklerde gerekli düzenlemeler yapılır.”

SONUÇ ve ÖNERİLER

Çalışmamız sonucunda ulaştığımız sonuçları şu şekilde açıklamayı uygun görürüz:

- 1- K.K.T.C. imar hukuku adadaki uygarlıkların uyguladıkları imar uygulamalarının birikimi ile oluşmuştur. Özellikle Osmanlı ve İngiliz dönemlerinde imar düzenlemeleri hızlanmış, günümüzde kullanımı devam etmekte olan K.K.T.C. yasalarından Fası 96 Yollar ve Binalar Yasası ile bu alanda ilk yasal düzenleme gerçekleştirilmiştir.
- 2- K.K.T.C.'de imar planlaması çeşitli sıkıntıları barındırmaya devam eden bir alandır. Bu sıkıntıların siyasi ve politik kaynaklı olmaları ve Kıbrıs Sorunu ile ilişkilenebilen noktalarının bulunması konuyu daha karmaşık hale getirmektedir. Bu sıkıntılara en güzel örnek ÜFP'nin hazırlanması verilebilir. K.K.T.C. İmar Yasası 1989 yılında yürürlüğe girmiştir. Yasa iki yıl içerisinde ÜFP hazırlığı yapılmasını emredici kural olarak belirtmiştir. Ancak bu hususa rağmen K.K.T.C.'de ilk ÜFP hazırlığı 2010 yılında Avrupa Birliği uzman desteği ile başlatılan girişimler neticesinde, yirmi bir yıl gecikme ile hazırlanabilmiş ve Bakanlar Kurulu tarafından 17 Haziran 2015 tarihinde onaylanmıştır. Bu gecikmenin vahameti bir yana bırakıldığında ÜFP'nin imar planlamasında temel rolü oynadığı düşünüldüğünde sağlıklı bir imar düzenlemesi yapabilmenin yasanın geçmesi üzerinden yirmi bir yıl boyunca gerçekleştirilemediği gözler önüne serilmektedir. Bizce bu durumda, yapılan

ağır ihmal neticesi olarak 1989 tarihli yasa yakın geçmişe kadar fiili durumda kendi amacına hizmet sağlayamamış, amacını gerçekleştirememiştir.

- 3- K.K.T.C. imar planlaması süreci gözlemlendiğinde de benzeri ihmal ve hatalı uygulamaların mevcudiyeti kendilerini göstermektedir. İmar planı hazırlayabilmek için İmar Kanunu tarafından işaret edilmiş hiçbir plan veya raporlamanın sağlıklı olarak yapılmaması, görevli ve yetkili kurumların çeşitli nedenler ile görev ve sorumluluklarını yerine getirmekten imtina etmesi ve imar planı hazırlıklarının aksatılması nedeni ile imar kanunu ile arzu edilen kentsel düzenlemelerin gerçekleşemediğine tanık olmaktadır.
- 4- K.K.T.C. imar hukukunda imar emirname kararları her ne kadar kamu yararı sağlamak amacıyla, özellikle ivedilik taşıyan sorunları çözmeye yönelik kararlar olsa da emirnamelerle gerçekleşen kentsel yapılaşma koşulları parçalı uygulamalara yol açmaktadır. Dolayısıyla, emirnamelere gerek kalmayacak bir imar planlaması süreci için yeterli teknik personel ve coğrafi bilgi sistemleri aracılığıyla, hızlı ve etkin bir düzen içerisinde gerçekleştirilmesi gereklidir. Ayrıca bu duruma ek olarak imar emirnamelerinin sağlıklı ve istikrarlı bir imar düzeni oluşturulabilmesi için gerçekten aciliyet teşkil eden imar planlaması düzenlemelerinin yerine getirilebilmesi için kullanılmaları gerekmektedir. Uygulamada ne yazık ki çoğu zaman imar emirnamelerinin maddi ve siyasi çıkarlar doğrultusunda uygulandığını gözlemlemekteyiz.
- 5- Bugüne kadar KKTC’de yaşanan tüm planlama süreçlerinde yerel yönetim, meslek odaları, akademik görüş, sivil toplum ve ilgili paydaş katılımı

zorunluluk olmaktan öte, formalite icabı, sırf görüşleri alınmış olmak için “görüş alma” süreci ile gerçekleştirilmektedir. İmar adaletinden, halkın katkı ve denetiminden, eşitlikten uzak bu durum nedeniyle bizce bu yasanın ivedilikle değiştirilmesi gerekmektedir. Mevcut yasa çerçevesinde yapılan her emirname ve plan, çarpık sistemin parçası olarak sorunlar zincirine eklenen bir diğer halka olmaktan öteye gidememektedir. Mevcut yasa düzeltilmediği sürece, halkın yaşamsal sorunlarına cevap veremeden, kişi ve siyasi yönetimin ihtiyaçlarını karşılayan, geçici ve anti demokratik, eşitlik ve adaletten uzak çözümler yaratması kaçınılmazdır.

6- Çalışmamızın esasını teşkil eden taksim ve amalgame işlemlerinin 55/1989 Sayılı İmar Yasası’nda düzenlenmemiş olması bizce sakıncalı bir durumdur. Bunun yerine ilgili işlemler hakkında Fası 224 ile genel kuralların belirtilmiş olması ve yukarıda belirtilen diğer yasalar ile çeşitli başka kuralların getirilmiş olması işlemler hakkında karmaşık bir düzenlemeye sahip olunmasına sebep olmuştur. İlgili işlemlerin İmar Yasası bağlamında bir bütün olarak düzenlenmesi hem imar hukuku ile sıkı ilişkili olan taksim ve amalgame işlemlerinin İmar Yasası himayesinde düzenlenmiş olmalarına hem de konu hakkında açık ve anlaşılır bir düzenlemeye sahip olunmasına olanak sağlayacaktır.

7- Taksim ve amalgame işlemleri ile ilgili mevcut karışık düzenlemenin bir diğer etkisi ise işlemler hakkında hukuki değerlendirme yapılabilmesinin zorlaşması olmuştur. Taksim ve amalgame birer idari işlem olmakla birlikte idari işlem şartları bakımından incelemeye tabi tutulmaları işlemler hakkında çeşitli

yasalarda çeşitli düzenlemelerin bulunması ve bu düzenlemeler bağlamında çeşitli kurumların yetkisinin mevcudiyeti inceleme yapılmasını zorlaştırmaktadır.

- 8- Çalışmamız boyunca karşılaştığımız sıkıntılardan bir tanesi de K.K.T.C. imar mevzuatında mevcut olan kavram ve tanım karmaşasıdır. Zaten karmaşık bir şekilde düzenlenmiş taksim ve amalgame işlemleri bir de eksik tanımlar nedeni ile karmaşık hale getirilmiştir.
- 9- Bahsetmek istediğimiz bir diğer sıkıntılı husus ise Fası 96 hakkındadır. Bizce Fası 96 ile özel yasa mahiyetinde yollar ve binalara ilişkin düzenlemeler getirilmesi sakıncalı olmuştur. İlgili işlemlerle ilgili İskan ve Rehabilitasyon Dairesi, Tapu ve Kadastro Dairesi, Harita Dairesi, Şehir Planlama Dairesi gibi konu ile bağlantılı daireleri altında bulunduran İçişleri Bakanlığı nezdinde inşaat ve bununla ilgili arazi düzenlemelerine ilişkin bir daire oluşturulabilir ve yollara ilişkin düzenlemeler ulaştırma bakanlığının birimlerine bırakılabilirdi. Böylece en azından İçişleri Bakanlığı nezdinde bahsi geçen işlemler açısından bir bütünlüğe kavuşulmuş olunurdu.

SÖZLÜK

Çalışmamız, mahiyetinde gerek K.K.T.C. hukuku gerekse T.C. hukuku terimlerini barındırmaktadır. Bu durum K.K.T.C.’de ilgili terimlerin nasıl kullanıldığını bilmeyen okurda kafa karışıklığına neden olabilmektedir. Okurda bazı kavramlarda anlam karmaşası oluşmasının önüne geçebilmek ve K.K.T.C. hukuku bağlamında ileride yapılacak çalışmalara kolaylık sağlayacağı düşüncesinde olduğumuz için aşağıdaki sözlük çalışmasını araştırmamızın sonuna ekleyerek okurlara sunmayı uygun gördük.

EMİR: “Kelime anlamı olarak “buyruk, komut, talimat, ferman” anlamlarına gelmektedir. K.K.T.C. hukuku incelendiğinde mahkeme tarafından verilen buyruk anlamından ziyade özellikle K.K.T.C. Hukuk Muhakemeleri Usulü Tüzüğü incelendiğinde “Emir” kullanımı kendisini göstermektedir. İlgili yasa içeriğinde numaralandırılmış şekilde sıralanmış emirler ve ilgili emirlerin nizamlarını içermektedir. Bu emir ve nizamlar davaların açılması ve yürütülmesi gibi konularda getirilmiş emredici kurallardır. Örneğin K.K.T.C.’de açılan hukuk davaları Emir 2 Nizam 1 (E2N1), Emir 2 Nizam 6 (E2N6) ve Emir 65 (E65) davalar olarak sayılabilir.”¹²⁸

FASIL: “Kelime anlamı olarak “bölüm, kısım, devre, dönem, belli bir sürede yapılan iş, karşılaşılan durum veya olay” anlamlarına gelmektedir. K.K.T.C. hukukunda yasaların, isimlerinden önce fasıl olarak numaralandırıldığı görülmektedir.

¹²⁸ YILMAZ Serhat / ERDAL Muhammed, “K.K.T.C. İmar Hukuku’nda Taksim ve Amalgeme İşlemleri (İfraz ve Tevhid İşlemleri)”, International Hazar Scientific Researches Conference – III, Bakü, ISBN: 978 - 625 - 8423 - 84 – 6, ss. 257 naklen.

Örneğin K.K.T.C. Ceza Yasası incelendiğinde Fesıl 154 Ceza Yasası olarak isimlendirildiği görölmektedir. “Bölüm, kısım” anlamında kullanılmaktadır ve yasaların sınıflandırılmasının ve dolayısıyla numaralandırılarak pratikte atıf yapılmasının kolaylaştırılmış olduğu görölmektedir.”¹²⁹

NİZAM: “*Kelime anlamı olarak “düzen, kural” anlamına gelmektedir. Yukarıda emir için getirilen açıklamalara devam niteliğinde nizam kelimesi incelenebilir. K.K.T.C. Hukuk Muhakemeleri Usulü Tüzüğü incelendiğinde nizamların kullanımı görölmektedir. Burada sıralanan emirlerin alt başlıkları gibi ilgili emir altında getirilmiş olan kurallar nizamlar olarak sırlanmıştır. Ayrıca belirtmek faydalı olacaktır ki ilgili tüzük eskiden “1938 ila 1953 Mahkeme Nizamları” olarak anılmaktaydı.*”¹³⁰

¹²⁹ YILMAZ Serhat / ERDAL Muhammed, ss. 257 naklen.

¹³⁰ YILMAZ Serhat / ERDAL Muhammed, ss. 257 naklen.

KAYNAKÇA

AKDEMİR Büşra, “İmar Planlarında Hiyerarşi”, Konya Barosu Dergisi, No.1, 2021.

AKSOY Muharrem, “İmar Mevzuatı ve Danıştay Kararları Çerçevesinde Arazi ve Arsa Düzenlemesi” İstanbul Kültür Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2013

AKYILMAZ Bahtiyar, SEZGİNER Murat, KAYA Cemil, “Türk İdare Hukuku”, Seçkin Yayıncılık, 12. Baskı, Ankara, 2020

AKYILMAZ Bahtiyar, “İdari Usul İlkeleri Işığında İdari İşlemin Yapılış Usulü”, Yetkin Yayınları, 1. Baskı, Ankara, 2000

BADR Abd El Aziz, “Nicosia City Plans In The Ottomans Era (An Archaeological Civilized Study)”, Journal of Anthropology and Archaeology, Vol. 4, Iss. 2, 2016

BAHÇECİ Hazal Ilgın, MEYDAN YILDIZ Seçil Gül, “Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti’nde İmar Planlaması ve Belediyelerin Süreç İçindeki Yeri”, Avrasya Uluslararası Araştırmalar Dergisi C. 6, No. 14, 2018

BARLAS Nami, “Medeni Hukuk, Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar”, İstanbul, 2006

BREEN Colin, “The Early Ottomanisation of Urban Cyprus”, Post-Medieval Archaeology, Vol. 53, Iss. 1., 2018

BYRON Ioannou, “Post-Colonial Urban Development and Planning in Cyprus: Shifting Visions and Realities of Early Suburbia” Urban Planning, Volume 1, Iss. 4, 2016

ÇAĞLAYAN Ramazan, “İdare Hukuku Dersleri”, Adalet Yayınevi, 6. Baskı, Ankara, 2018

ÇAY Tayfun, KANDEMİR Esra Sonel, “Türkiye’de İmar Uygulama Mevzuatındaki Gelişim Süreci”, Geomatik Dergisi, C. 7, No. 1, 2022

ÇELİK Kemal, “İmar Kanunu Uygulaması Arsa ve Arazi Düzenlemesi”, 1. Baskı, Ankara, 2006

ÇEVİKEL Nuri, “Kıbrıs’ta Osmanlı Mirası” (1570-1960), Kırk Yedi Numara Yayıncılık, İstanbul, 2006

ÇOLAK Nusret İlker, “İmar Hukuku”, On İki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2010

ÇOLAK Nusret İlker, ÖNGÖREN Gürsel, “İmar Planları, İmar Uygulamaları ve İptal Davaları”, Öngören Hukuk Yayınları, 2014

ÇORUHLU Yakup Emre, UZUN Bayram, YILDIZ Okan, Taşınmaz Mülkiyeti Üzerinde İmar Planından Kaynaklı Tevhit Şartı Kısıtlamasının İncelenmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 27, No. 3, 2019

DURAN Lütfi, “  dare Hukuku Ders Notları”,   stanbul Üniversitesi, Hukuk Fakültesi,   stanbul, 1982

ERDOĞAN Kemal, “Tarım Arazilerinin Miras Yolu ile   ntikali”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Vol.24, No.1, 2016

EREN Fikret, “Borçlar Hukuku”, Beta Yayınları, C.I.,   stanbul, 1998

ERGEN Cafer, “  mar Planları”, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006

ERSOY Melih, “  mar Planı Uygulamalarında Düzenleme   şlemi, Mek  n Planlama ve Yargı Denetimi”, Yargı Yayınevi, Ankara, 2000

GAZIO  LU Ahmet C., “The Turks In Cyprus: A Province of The Ottoman Empire (1571-1878)”, K. Rustem & Brother, 1990

GÜNDAY Metin, “  dare Hukuku”,   maj Yayınevi, 10. Baskı, Ankara, 2015

GÜZEL Bilal, “Türk   mar Hukukunda Düzenleme Ortaklık Payı (Dop) Ve Kamu Ortaklık Payı (Kop)”, Kocaeli Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2019

GÖZLER Kemal, KAPLAN G  rsel, “  dare Hukuku Dersleri”, Ekin Basım, 19. Baskı, Bursa, 2017

GÖZÜBÜYÜK A. Ő eref, “Yönetim Hukuku”, Turhan Kitabevi, 26. Baskı, Ankara, 2008

GÖZÜBÜYÜK A. Şeref, TAN Turgut, “İdare Hukuku”, Turhan Kitabevi, C. I., Ankara, 2019

HADJIKYRIACOU Antonis, “Local Intermediaries and Insular Space in Late-18th Century Ottoman Cyprus”, The Journal of Ottoman Studies, Vol.44, Iss. 44, 2014

HOŞKARA Ö. Şebnem, ÇAVUŞOĞLU T. Banu, ÖNGÜL Zehra, “Legal Frameworks and Housing Environments In North Cyprus”, METU Journal of the Faculty of Architecture, Vol. 26, Iss. 1, 2009

HOWARD Ebenezer, Garden Cities of To-Morrow, London Swan Sonnenschein & Co., Ltd. 1902,
online erişim için bkz.

<https://www.gutenberg.org/files/46134/46134-h/46134-h.htm>

(Erişim tarihi: 22/03/2022)

KALABALIK Halil, “İmar Hukuku Dersleri”, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2003

KARAHASAN Mustafa Reşit, “İnşaat İmar İhale Hukuku”, Beta Yayınevi, İstanbul, 1997

KARAVELİOĞLU Celal, “İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması, Arsa ve Arazi Düzenlemesi”, Anıl Matbaası, Ankara, 2002

KARACA Egemen, “İmar Planı Uygulama Yöntemlerinden Arazi ve Arsa Düzenlemesinin İlgili Mevzuat Çerçevesinde İncelenmesi, Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, C. 6, No. 11, 2018

KELEŞ R., “Kentbilim Terimleri Sözlüğü”, Türk Dil Kurumu Yayınları, No.474, 1980

KELEŞ Ruşen, Mengi Ayşegül, “İmar Hukuku (Hukuksal, Yönetmel ve Siyasal Boyutlarıyla)”, İmge Kitabevi, 3. Baskı, Ankara, 2019

K.K.T.C. hukukunda mevzuat ve içtihat taraması için,

<https://www.mahkemeler.net/cgi-bin/default.aspx>

KOÇAK Hüseyin, “Tapu-Fen İşlemleri”, Ankara, 2020

MADRIGAL P. Jose, RIYAD Husam, “Venetian Changing Territorial Concepts. Cyprus Case Study”, Proceedings of the International Conference on Modern Age Fortifications of the Mediterranean Coast, FORTMED, Defensive Architecture of The Mediterranean XV to XVIII Centuries, Vol. IV, Florence, 2016

ORTA Elif, “İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması”, İstanbul Üniversitesi, Yüksek Lisans Tezi, 2005

ÖZAY İl Han, “Günüşiğinde Yönetim”, Filiz Kitabevi, 3. Baskı, İstanbul, 2017

ÖZDEN Ebubekir, “İmar Hukukunda İfraz ve Tevhid İşleri”, Marmara Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, 2004

ÖZKAYA ÖZLÜER Ilgın, “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Işığında İmar Planlarında Yetki Sorunu”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 64, No. 2, 2015

REİSOĞLU Safa, “Borçlar Hukuku Genel Hükümler”, İstanbul, 2008

SARINAY Yusuf, “Osmanlı İdaresinde Kıbrıs (Nüfusu, Arazi Dağılımı ve Türk Vakıflar)”, Başbakanlık Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğü, Ankara, 2000

SOLSTEN Eric, Library of Congress Federal Research Division., Cyprus, A Country Study, 4th Ed., Washington, D.C., Library of Congress, 1993

ŞAHİN Nihat, İZMİRLİ Baransel, ÇOLAKOĞLU Sinan, BOVKIR Rabia, 335 “Cadastral Renewal and Automation Project in Cyprus Cadastre”, Geo-Information Innovations in Land Administration, YOMRALIOĞLU Tahsin, MCLAUGHLIN John (Editors), Vol., Cham, Switzerland: Springer, 2017

ŞİMŞEK Suat, İLHAMİ Hazar, Açıklamalı-İçtihatlı Örnek Dilekçelerle İmar Davaları Rehberi, Seçkin Yayınevi, 3. Baskı, Ankara, 2020

Şehir Planlama Dairesi, emirnameler arşivi,

<http://spd.gov.ct.tr/EM%C4%B0RNAMELER>

(E.T.: 16.04.2022)

T.C. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Projeler arşivi,

[https://www.tkgm.gov.tr/projeler/kktc-kadastro-yenileme-projesi#:~:text=KKTC%20de%20yap%C4%B1lacak%20Kadastro%20Yenileme,par sel\)%20kadastro%20yenileme%20%C3%A7al%C4%B1%C5%9Fmalar%C4%B1%20tamamlanm%C4%B1%C5%9Ft%C4%B1r](https://www.tkgm.gov.tr/projeler/kktc-kadastro-yenileme-projesi#:~:text=KKTC%20de%20yap%C4%B1lacak%20Kadastro%20Yenileme,par sel)%20kadastro%20yenileme%20%C3%A7al%C4%B1%C5%9Fmalar%C4%B1%20tamamlanm%C4%B1%C5%9Ft%C4%B1r)

(E.T.: 28.03.2022)

TDK Güncel Türkçe Sözlük,

<https://sozluk.gov.tr/>

Türk Hukuk Sözlüğü,

<https://sozluk.adalet.gov.tr/taksim>

TEKELİ İlhan, “Türkiye’de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri”, GÖK Tamer (Derleyen), Türkiye’de İmar Planlaması, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü Dergisi, Ankara, 1980

TETKİK Ahmet Talha, “İmar Hukukunda İfraz ve Tevhit İşlemleri”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Vol.34, No. 158, Ocak-Şubat 2022

UÇAR Gülnur, “Kıbrıs’taki Haçlı Kaleleri ve Haçlı Tarihindeki Yerleri”, Ortadoğu Teknik Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, 2004

YAYLA Yıldızhan, “İdare Hukuku”, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1985

YAĞCIOĞLU Burcu, “Türk Medeni Kanunu M. 722 Vd. İle Kadastro Kanunu m. 19/1 Hükümleri Çerçevesinde Muhdesat Kavramı ve Muhdesatı Oluşturan Kişinin Hukuki Talepleri” Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi, C. 8, No. 15, 2020

YILDIRIM Turan, KARAN Nur, ÜSTÜN Gül, YASİN Melikşah, ÖZDEMİR Eyüp, TEKİNSOY Özge, “İdare Hukuku”, On İki Levha Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul, 2011

YILDIZ Ferruh, “İmar Bilgisi”, Nobel Yayınevi, 6. Baskı, Ankara, 2014

Ekler

Ek 1. İntihal Raporu

K.K.T.C. İmar Hukukunda Taksim ve Amalgame İşlemleri

ORIGINALITY REPORT

19%	19%	3%	%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	docplayer.biz.tr Internet Source	5%
2	www.girnebelediyesi.com Internet Source	2%
3	www.mahkemeler.net Internet Source	2%
4	09ac859f-21d1-4d36-8f64-a4f1c989a42e.filesusr.com Internet Source	1%
5	dergipark.org.tr Internet Source	1%
6	acikerisim.selcuk.edu.tr:8080 Internet Source	1%
7	www.spl.com.tr Internet Source	1%
8	babilyonetim.com.tr Internet Source	1%
9	web.archive.org Internet Source	1%

ÖZGEÇMİŞ

KİŞİSEL BİLGİLER

Adı-Soyadı: Serhat Yılmaz

Uyruğu: K.K.T.C. / T.C.

Doğum Yeri ve Tarihi: Lefkoşa / 29.07.1996

Tel.: 05428736008

E-posta: adv.serhatyilmaz@outlook.com

Yazışma Adresi: Lefkoşa

EĞİTİM

Derece	Kurum	Mezuniyet Durumu
Lisans	Yakın Doğu Üniversitesi	2014-2018
Yüksek Lisans	Yakın Doğu Üniversitesi	2018-2022

YABANCI DİL:

-İngilizce
-İspanyolca

AKADEMİK ÇALIŞMALAR:

- K.K.T.C. İmar Hukuku'nda Taksim ve Amalgame İşlemleri (İfraz ve Tevhid İşlemleri), 3rd International Congress of Khazar Scientific Research, Khazar University, Baku, 2022

MESLEK:

Avukat