



KARŞILAŞTIRMALI HUKUKTA İMAR HUKUKUNA HÂKİM OLAN TEMEL İLKELER

(The Fundamental Principles of Planning Law in Comparative Law)

Zeynep AKKAŞ ÇAĞLAR¹

ÖZ

İmar hukuku, tüm dünyada yeni gelişen bir hukuk dalı olarak ele alınmakta ve en geniş tanımıyla, yapılaşmaya ve yerleşmeye konu olan yerlerin belirli bir plan (imar planları) çerçevesinde bayındır hale gelmesini düzenleyen hukukun bütününe ifade etmektedir. Bu nedenle de, imar hukukuna hâkim olan temel ilkelerin farklı ülke ve kültürlerde ne şekilde değerlendirildiği ve düzenlendiğinin tespiti de önem arz etmektedir. Bu çalışmada imar hukukuna hâkim olan ana ilkelerin Amerika Birleşik Devletleri, Fransa, Almanya ve İngiltere’de nasıl anlaşıldığı ve uygulandığı incelenmiş ve Türkiye’de imar hukukuna hâkim olan ilkeler ile karşılaştırması yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: İmar, Planlama, Hukuk Devleti, Planlar Hiyerarşisi (Üst Dereceye Bağlılık), Ters Akım İlkesi, Kamu Yararı, Zorunluluk, Kesinlik, Esneklik, Açıklık, Katılım, Geleceğe Dönük Olma, Teşekkül Etmiş Nizama Uygunluk, ABD, İngiltere, Fransa, Almanya.

ABSTRACT

Planning law is considered as a newly emerging legal field all over the world and with broadest definition, means body of law regulating development of lands which are subject to construction and settlement within the frame of a particular plan (a development plan). Thus, determination of how the other countries and cultures evaluate and regulate the fundamental principles of planning law is important. In this study, how the fundamental principles of planning law are understood and applied in the United States of America, France, Germany and England are analyzed and compared with principles dominating planning law in Turkey.

¹ Hazine Uzmani, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı Doktora Programı Öğrencisi, zeynep.akkas@hazine.gov.tr



Keywords: Development, Planning, Zoning, Rule of Law, Hierarchy of Plans, Counter Current Principle, Public Interest, Imparativeness, Certainty, Flexibility, Publicity, Public Participation, Forward Thinking Planning, Blend-in Rule, USA, England, France, Germany.

GİRİŞ

“Eğer bir kişi kendi hukukunun ve kendi ülkesinin dar kalıplarına sıkışıp kalırsa, olgulara dışarıdan bakmazsa, onları basit tarihsel rastlantılar ya da geçici bir sosyal durumdan kaynaklanan vakıalar olarak değil de, psikolojik olarak olguyu vakıanın fitratından kaynaklı, gerekli ve tanrı tarafından verilen bir durum olarak yorumlamak şeklinde kaçınılmaz bir eğilimi olur... Bir vakıayı kendi gerçekliği içinde değerlendirmek için, bir yabancıнын gözüyle onları belirli bir mesafeden gözlemlemek gerekir ki bu salt kendi ülkemize dair olguları incelenerek yapılacak bir değerlendirme değildir. Bu nedenle, karşılaştırmalı hukuk, toplumlarında kanunları şekillendirecek olan herkesin eğitiminde bulunması gereken önemli unsurlardan biridir.”²

Karşılaştırmalı hukukta, imar hukukunun hâkim olduğu genel ilkele-
rin tespit edilmesi ve incelenmesi, aslında o ülkelerin sadece imar hukuk-
larının anlaşılmasını sağlamayacak, daha büyük bir ölçekte o ülkelerin
hukuk anlayışı, devletin temel organlarının işleyişi, hak ve özgürlüklerin
ele alınışı ve hatta sosyal, kültürel yapılanması, demografik ve coğrafi ya-
pısı, ekonomik durumu gibi birçok konuda bilgiler sunacaktır.

İmar hukukuna hâkim olan ilkelerin farklı ülke ve kültürlerde ne şekil-
de değerlendirildiği, temel olarak hangi ilke ve esaslar çerçevesinde dü-
zenlendiğinin tespiti önem arz etmektedir³. En başta, imar hukukunun
konusunun ne olduğu hususu dahi, cevabı verdiğiniz sisteme göre değiş-
mektedir. Örneğin, Türk hukukunda, imar hukukunun tanımı yapılırken,
imar hukukunun konusunu imar mevzuatının oluşturduğu söylenir.⁴
Ancak, İngiliz imar hukukunun ana konusunu, yerel yönetimlerin tak-
dir yetkisi sınırları içinde kalan “imar kontrol kararları” oluşturur ve bu
kararlar da planlar sadece bir unsur olarak dikkate alınarak ve merkezi
hükümet tarafından çizilen temel çerçeve içinde verilir.⁵ Dolayısıyla, en
temel olarak, “imar hukukunun konusu nedir?” sorusunun cevabı dahi
sisteme göre değişmektedir.

Bu farklılıkların çeşitli sebepleri bulunmaktadır. Kültürel ve ideolo-

2 LEPAULLE Pierre, “The Function of Comparative Law”, **Harvard Law Review**, Vol. 35, 1922, s. 838-858, s.838.

3 KALABALIK Halil, **İmar Hukuku Dersleri**, 7.Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2015, s. 37.(“İmar Hukuku”)

4 ÇOLAK Nusret İlker; **İmar Hukuku**, XII Levha, 1.Baskı, İstanbul 2010, s.37.

5 BOOTH Philip/BREUILLARD Michele/ FRASER, Charles/ PARİS Didier; **Spatial Planing Systems of Britain and France**, Routledge, USA and Canada 2007, s.59.



jik açıklamalar düşünce ve ideolojilerin imar planları üzerindeki etkisine vurgu yapmaktadır. Örneğin hem Almanya'da hem de ABD'de federatif bir yapılanma olmasına rağmen, ABD'ye nazaran Alman planlama sisteminin devlet basamaklarının çok daha entegre bir şekilde oluşturulduğu ve sistemde konsensusun öne çıkması⁶ devlet yönetimindeki ideolojik anlayışın planlama sistemine bir yansımasıdır.

Bu sebeple bu çalışmada imar hukukuna hakim olan ve uyulması gereken başlıca temel ilkeler; "hukuk devleti, üst dereceye bağlılık, kamu yararı, zorunluluk, esneklik, açıklık, katılım ve teşekkül etmiş nizama uygunluk"⁷ başlıkları altında toplanarak ülkelerin bu konudaki yaklaşımlarının benzer yanları ve farklılıkları ortaya konmuştur. Almanya'nın imar planı sisteminin birçok ülke tarafından örnek kabul edilmesi sebebiyle, Almanya; İngiltere ve Fransa'nın kendine has sistemler olması ve bu alanda yazılmış birçok eserde de incelenmeleri sebebiyle ele alınmış; ABD imar hukukuna ise imar sisteminin bütünüyle bambaşka bir anlayış geliştirmesi sebebiyle yer verilmiştir.

Ancak imar hukukunun temel ilkeleri ortaya konmadan önce birinci bölümde, İngiltere, Fransa, Almanya ve ABD'de imar hukuku ile planlama sistemlerinin genel yapısı kısaca anlatılmış, daha sonra ikinci bölümde karşılaştırmalı olarak imar hukukuna hâkim olan ilkelere bahsedilmiştir. Çalışmanın en sonunda konuyla ilgili tespitler ortaya konulmuştur.

I. İNGİLTERE, ALMANYA, FRANSA VE ABD'İN İMAR HUKUKU YAPISI

A. İngiltere

İngiliz sisteminde, imar hukukunda yapılanmanın üç yönlü olduğu söylenebilir⁸: birinci olarak, yerel otoritelerin imar kararları ve planları, ikinci olarak bu kararlar ve planlar üzerinde merkezi hükümetin genel

6 SCHMIDT Stephan/ BUEHLER Ralph; "The Planning Process in the US and Germany: A Comparative Analysis", International Planning Studies Vol. 12, No. 1, February 2007, s.55-75, s.55 Erişim: https://courses.cit.cornell.edu/sjs96/Schmidt_cornell_IPS.pdf(Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

7 KALABALIK Halil; **İmar Hukuku** (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), Ankara 2005, s. 99 ("Planlama, Arsa, Yapı, Koruma").

8 Birleşik Krallık'ta bulunan her bir ülkenin kendi planlama sistemi bulunmaktadır. Kuzey İrlanda Meclisi, İskoç Parlamentosu ve Galler Meclisine bu konuda yetki devri sağlanmıştır. Temel düzenlemeler ise, İngiltere ve Galler için Şehir ve Ülke Planlama Kanunu (*Town and Country Planning Act 1990*), İskoç Şehir ve Ülke Planlama (*Town and Country Planning Scotland Act 1997*) ve Planlama Kanunu (*Planning Scotland Act 2006*) ile Kuzey İrlanda Planlama Yönetmeliği (*Planning Northern Ireland Order 1991*), Planlama ve Kamulaştırma Kanunu (*Planning and Compulsory Purchase Act 2004*), Planlama Kanunu (*Planning Act 2008*) ile Yerelcilik Kanunu (*Localism Act 2011*); Şehir ve Ülke Planlama Kanunları, İngiliz toprak hukukunun bir parçası olarak görülmektedir. Buradaki açıklamalarımız İngiltere ile Birleşik Krallık'ın bütünü esas alınarak yapılmıştır.



gözetim ve denetimi⁹ ve son olarak belli konulara has olmak üzere özel merkezi karar alan kurumlar¹⁰. Bu denetim yapılırken de kesin ve bağlayıcı kurallar ile detaylı hazırlanmış planlar yerine merkezi yönetimce hazırlanan, yerel otoritelere neyin dikkate alınıp alınmayacağı ile ilgili yol gösterici nitelikte rehber ilkeler ortaya konur ve yerel yönetimler için somut olay bazlı inceleme yapan içtihatlar ve usuli kuralların hakkaniyetle uygulanması ön plana çıkar.¹¹

İngiliz planlama sistemi, getirdiği yerelliğe önem veren ilkeler ile 2011 Yerselcilik Kanunu'ndan (2011 *Localism Act*) önce ve sonra olarak ikiye ayrılarak incelenebilir. 2011'den önce, Ulusal Planlama Direktörlüğü tarafından planlama politikası açıklamaları (*Planing Policy Statements- PPS*) hazırlanmakta ve burada hükümetin belirlediği ulusal planlama politikaları ortaya konmaktaydı. Bu planlar yerel planlama otoritelerini bağlamaktaydı. Bu eski sistem iki kademeli bir yapı öngörürdü; ülke veya bölgesel bazda hazırlanan yapısal (stratejik) planlar ile yerel planlar. Yerel planlar parsel bazlı ayrıntılı planlar iken, stratejik planlar ise daha geniş kılavuz ilkeler ortaya koymaktaydı.¹²Bunun yanı sıra 9 bölge tarafından hazırlanan Bölgesel stratejiler belirlenmekteydi (*Regional Spatial Strategy-RSS*).¹³ Aynı zamanda, yerel kurullar da yerel imar stratejilerini belirlemekte ve bu ikisinin birlikte harmanlanması ile yerel imar planları oluşmaktaydı. Bu planlar da kısmen imar planı kontrol sisteminde yapılan başvurulara imar izni verilirken göz önüne alınan kriterlerden biri olmaktaydı. 2011 sonrasında yerselcilik daha ön plana çıkmış, geniş alanı kapsayan planlar yerine daha semtlere kadar inmiş politikaların ve planların öne çıkartılması hedeflenmiştir.¹⁴

2011 Kanunu sonrasında, merkezi hükümet 2012'de Ulusal Planlama Politikası Sistemi (*National Planning Policy Framework-NPPF*) ile planlama sisteminin temel ilkelerini ortaya koymuştur. NPPF'nin içeriği yerel planlar ve semt planları (*Neighbourhood Plans*) hazırlanırken göz önüne alınmak zorundadır. Yalnız PPS'ler 1000 sayfa iken, NPPF'lerin 60 sayfa olduğu göz önüne alınırsa, oldukça geniş bir çerçeve çizdiği söylenebilir. Aynı zamanda, kurum ve kuruluşlar arasında işbirliği ile hareket edilmesi de yeni Kanun'un bir ilkesidir.¹⁵

9 BOOTH Philip; *Planing by Consent: the Origins and Nature of British Development Control*, Routledge, London, 2003, s. 13,14. ("*Planing by Consent*")

10 DENYER-GREEN Barry/ UBHI Navjit; *Development and Planing Law*, 3rd edition, Estates Gazette, London 1999, s.199 vd.

11 BOOTH, *Planing by Consent*, s.3.

12 OECD, *Regional Development Policies in OECD Countries*, OECD 2010, s.352.

13 OECD, s.352.

14 OECD, s.352.

15 OECD, s.352.



Dolayısıyla eskiden İngiltere’de imar hakkına ilişkin tüm konular milileştirilmiş olup imara ilişkin tüm ihtiyaçlar devletten alınan izin üzerine yürümekte iken 2011 sisteminden sonra planların daha yerselleştiğini söylemek yanlış olmayacaktır.

B. Almanya

Almanya’da arazi kullanımı, meskûn mahal *ve* merkez dışında bulunan ayırımına dayanmaktadır. Bu ayırma göre, binaların inşasına hâlihazırda var olan diğer binaların büyüklük ve tür olarak benzer olması halinde izin verilmektedir. Federal İmar Kanunu BauGB’nin 30 ve 34 üncü maddeleri uyarınca, eğer yeni imarlaşma *status quodan* farklı ise *B planı - Bebauungsplan* denilen yerel imar planı hazırlanmalı ve yeni yapılaşma buna göre uygulanmalıdır. B planları, imar ve inşaatın teknik detaylarını gösteren bir plan olup bireyleri bağlar¹⁶.

Merkez dışında bulunan yerler, B planı yapılmamış veya yapılmasına gerek duyulmamış yerleşim bulunmayan, orman ve tarım arazilerini de içeren alanlardır. Bu alanlarda kural olarak, inşaat yapılması yasaktır. Bu alanda imar planı yapılmasına sadece BauGB 35 inci maddede belirtilen özel durumların varlığı halinde veya BauGB 34 madde mucibince, bir belediyenin o bölgeyi imara açmak için bir düzenleme çıkarması üzerine izin verilir.¹⁷ *B planı* hazırlanırken belediyeler meclisten onam almalı ve kamu katılımını sağlamalıdır. Bu planlar da 1:500 veya 1:1.000 ölçeğinde hazırlanır.¹⁸

Bir de belediyeler arazi kullanım planları (*Flächennutzungsplan*-F planları) hazırlayabilirler. BauGB’ye göre tüm eyaletler F planı oluşturmak zorundadırlar. Bu planlar arazi kullanımını, o bölgede yer alan toprak kullanım çeşitlerini gösterirler ve bu planı hazırlayan kurumu bağlayıcı niteliği haiz olup 1:10.000 ölçeğinde hazırlanır. 10 yıllık planlar olarak hazırlanırlar. Bu plan hazırlanırken de kamunun katılımı esastır. F planının yürürlüğe girmesinde eyaletten onam alınması zorunludur.¹⁹

B planları, F Planlarına; F planları da BauROG kapsamında hazırlanan stratejik mekânsal planlara uygun olmak zorundadır²⁰. Büyükşehirlerin F planları aynı zamanda mekânsal plan olarak da algılanır ve eyalet onamı

16 OECD, s.351.

17 Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı Resmi Sayfası; (Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, JAPAN-MLIT) Erişim: http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/uk/index_e.html, http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/germany/index_e.htm, http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/france/index_e.html (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35) OECD, s.350.

18 Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı Resmi Sayfası; OECD, s.350.

19 Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı Resmi Sayfası; OECD, s.351.

20 OECD, s.351.



da alınır. Bu kapsamda, alt düzeydeki planlar her zaman üst düzeydeki planlara uyum sağlamalıdır, aynı zamanda hiyerarşik olarak alt düzeyde bulunan otoritelerin temsilcileri de bir üst düzeyde plan yapılması aşamasında temsil edilmelidir. Aynı zamanda yatay olarak da komşu eyaletlerle veya komşu yerel yönetimlerle işbirliği yapılması hukuki bir zorunluluktur. Tüm toprak kullanımına dair planlamalarda kamu katılımı zorunludur²¹.

C. Fransa

Fransa'da Şehir Planlama Kanunu'nun L111-1-2 maddesi gereğince meskûn mahaller dışında inşaat yapılması kural olarak yasaktır. Buna inşaat imkânının sınırlanması ilkesi denilir (*le principe de la constructibilité limitée*)²². Bu alanlarda inşaat izin verilmesi o bölgeye dair yerel şehirleşme planının yapılması (*plan local d'urbanisme-PLU*) veya belediye haritasının hazırlanması (*la carte communale*) ile mümkün olur²³. PLU'larda inşaat standartlarına kadar bölgelemeye dair tüm ayrıntılara yer verilir. Bir belediye haritasında, belediye imara nerelerde izin verildiğini belirtir ve ulusal inşaat standartları bu bölgede de uygulanır²⁴. PLU'lar 10-15 yıllık periyodlar için dizayn edilir²⁵. PLU ve belediye haritalarının hazırlanmasında umuma açık oturumlar yapılmak zorunda olup merkezi devlet ile işbirliği içeren usullerin izlenmesi zorunludur.

Ancak belirtmek gerekir ki, *PLU* veya belediye haritasının da öncelikle *SCOT* (*le schéma de cohérence territoriale*) denilen stratejik yapılanma planlarına uyması zorunluluğu bulunmaktadır. İskân kararlarının da zorunlu ve bağlayıcı olması için bu planlara uyması zorunluluğu bulunmaktadır²⁶.

D. A.B.D.

Amerika'da merkezi bir planlama sistemi bulunmamakta, bu konu eyaletlerin yetki alanı dışında çözümlenmektedir. Federal düzeyde sadece 1926 tarihli "Tip Eyalet İmar Yetki Kanunu" (*Standard State Zoning Enabling Act- SSZEA*) bulunmakta ve bu tip kanun eyaletlere "yol gösterici" niteliği haiz bulunmaktadır.²⁷

Bu sistemde, imar planlarına devletin müdahalesi ile ilgili temel olarak dört çeşit yaklaşım bulunduğu görülmektedir:

21 OECD, s.351.

22 Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı Resmi Sayfası

23 Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı Resmi Sayfası

24 Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı Resmi Sayfası

25 OECD, s.350.

26 OECD, s.350.

27 JUERGENSMEYER Julian Conrad/ ROBERTS Thomas E.; *Land Use Planing and Development Regulation Law, Practitioner Treatise Series*, Second Edition, Thomsan West, MN, USA 2007, s. 30.



1. Yerel otoritelere planlama yapma yetkisi veren eyaletler,
2. Özel toprak parçaları ve imar aktivitelerinin eyalet düzenlemesi olarak ele alındığı eyaletler,
3. Eyalet düzeyinde tatbik edilmeyen ancak, eyaletin denetiminde yerel otoriteler tarafından hazırlanan planların bulunduğu eyaletler,
4. Eyalet düzeyinde tatbik edilen ve eyaletin denetiminde hazırlanan planların bulunduğu eyaletler.²⁸

Bu dört çeşit yaklaşımdan özellikle dördüncüsü çok istisnai kalmaktadır.²⁹ Genel olarak ifade etmek gerekirse, ABD’de yerel yönetimlerin aldığı kararlar federal devlet ve eyaletlerin aldığı merkezi kararların önüne geçmekte, adeta onların yerini almaktadır.³⁰ Eyaletlerin çıkardığı kanunlar zayıf bölgesel plan kurulları oluşturmakta ve belediyeler bu kurullara katılmayı reddetme hakkına sahip bulunmaktadır.³¹ Dahası, bu kanunlar, genellikle, bahse konu kurullar tarafından çizilen planların bağlayıcı değil, tavsiye edici nitelikte olduğunu düzenlemektedir.³²

Bu uygulamanın bir sonucu da, Amerika’da şehirleşmenin gelişmiş düzeyde bir ulusal ya da en azından eyalet düzeyinde bir plan dahilinde yapılmamasıdır. Ancak doktrinde SSZEA ile gelişmiş bir plana uygun olarak bölgesel plan düzenlemelerinin yapılması gerekliliği vurgulanmakta ise de, uygulamada mahkemelerce her bir eyaletin imar kanunu olmasının bu gerekliliğin karşılanması için yeterli olduğu ifade edilmekte ve ayrı bir plan ve bu planların içerisinde bir uyum aranmamaktadır.³³

II. İMAR HUKUKUNUN TEMEL İLKELERİNİN FARKLI HUKUK SİSTEMLERİNDE ELE ALINIŞ ŞEKLİ

A. Hukuk Devleti

İmar hukuku kapsamında planlar ve düzenlemeler ile devletin kamu gücü kullanılarak bireyin en temel hak ve özgürlüklerinden biri olan mülkiyet hakkına ilişkin sınırlamalar getirilmesi sebebiyle, bu alandaki idari

28 NELSON Arthur C., “Elements of Effective State Land-Use Planning Policy, *Journal of Urban Planning. Development*”, **American Society of Civil Engineers**, 10.1061, 0733-9488, 118:3(97), 01 September 1992, s. 97-105, s.97vd.

29 İstisnai olarak, Hawaii, Vermont ve Oregon’da daha sıkı bir bölge planlaması bulunmakta ve belediyelerin bu planlama dahilinde hareket etmesi şart koşulmaktadır. Dolayısıyla bu üç devlet için planlar hiyerarşisinden söz edilebilecektir. Bkz. LIGHT Matthew A., “Different Ideas of the City; Origins of Metropolitan Land-Use Regimes in the United States, Germany, and Switzerland”, **The Yale Journal of International Law**, Vol.24, 1999, s.577-611, s.581 vd.

30 LIGHT, s.581

31 LIGHT, s.585

32 LIGHT, s.585

33 LIGHT, s.584,585



eylem ve işlemlerin de yargısal denetime tabi olması; bir başka deyişle hukuk devleti ilkesinin imar hukukunun temel taşlarından biri olması kaçınılmazdır.

ABD’de imar hukukunun ana çerçevesini çizen ilk ve en temel davalardan biri, Amerikan Federal Yüksek Mahkemesi (*United States Supreme Court*)’nin *Village of Euclid v. Ambler Realty Co.* (1926)³⁴ kararıdır.³⁵ Bu davada, ilk kez imar düzenlemesi yapan 1916 tarihli New York eyaletinin düzenlediği bölgelere ayırma (*zoning*) faaliyetine benzer bir imar düzenlemesi yapan Cleveland eyaletinin imar düzenlemesine mülkiyetin özüne dokunduğu gerekçesiyle Anayasal olarak karşı çıkmıştır.³⁶ Bu karar ile ABD’de imar planlarının devletin kamu gücünün kullanımı sınırları içinde kaldığına hükmedilmiştir. Devam eden yıllarda da ABD’de de imar hukuku, diğer ülkelerde olduğu gibi devletin kamu gücü kullandığı bir alan olarak algılanmış ve bu anlayış içtihatlarla da yansımıştır. *Berman v. Parker* (1954) kararında belirtildiği üzere, kamu gücünün kullanımı, kamu sağlığı, güvenliği ve yaşayan kişilerin refahının korunması amacıyla kullanılmakta ve tüm imar hukuku düzenlemelerinin de temelini oluşturmaktadır.³⁷ Yine *Associated Home Builders, Inc. v. City of Livermore* (1976) kararında kamunun refahı ile doğrudan ve makul bir şekilde ilgili olmak kaydıyla, bir imar hukuku düzenlemesinin devletin kamu gücünü kullanması olarak tanımlanmıştır.³⁸ Bu nedenle ABD’de imar hukuku, Ana-

34 272 U.S. 365 (1926).

35 BOOTH, *Planing by Consent*, s.7; HALL, Eliza; “Divide and Sprawl, Decline and Fall: A Comparative Critique of Euclidean Zoning”, *University of Pittsburg Law Review*, Vol 68, No 4, 2007 *Erişim*:<http://lawreview.law.pitt.edu/ojs/index.php/lawreview/article/view/77/77> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35), HIRT, Sonia; “The Devil is in the Definitions: Contrasting American and German Approaches to Zoning”, *Journal of the American Plannig Association*, Autumn 2007;73,4;ABI/INFORM Global s.436-450. *Erişim*:http://www.archive.spia.vt.edu/SPIA/docs/shirt/The_Devil_is_in_the_Definitions.pdf (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35); ROSENBERG, Ronald H., “Referandum Zoning: Legal Doctrine and Practice”, *William & Mary Law School Faculty Publications*, Paper 51 *Erişim*:<http://scholarship.law.wm.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1683&context=facpubs> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35), ROSE Carol M.; “Property Rights, Regulatory Regimes and the New Takings Jurisprudence - An Evolutionary Approach”, *Yale Law School Legal Scholarship Repository*, Paper 1821, s.577-594, s. 577, *Erişim*: http://digitalcommons.law.yale.edu/fss_papers/1821(Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35); BETTMAN Alfred; “The Decision of the Supreme Court of the United States in the Euclid Village Zoning Case”, *University of Cincinnati Law Review*, Vol.1, 184-92,1927, s.184; HAAR Charles M./WOLF Michael Allan; *Land Use Planning And The Environment: A Case Book*, Washington D.C 2010; MANTELL, Michael A. / HARPER Stephen F./ PROPST Luther, *Creating Successful Communities*, Island Press, Washington D.C 1989. *Erişim*: <https://www.law.cornell.edu/supremecourt/text/348/26> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

36 HAGERTY Shawn, *Principles of Land Use and Zoning*, Best Best & Krieger LLP, Sunum, *Erişim*: <http://sdapa.org/download/Principles.pdf> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

37 HAGERTY Shawn; *Erişim*: <http://sdapa.org/download/Principles.pdf> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

38 HAGERTY Shawn; *Erişim*: <http://sdapa.org/download/Principles.pdf> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)



yasal düzenin çizdiği sınırlamalar ile özellikle temel hak ve özgürlükler çerçevesinde şekil almakta ve yasal denetime tabi tutulmaktadır.³⁹ Hatta doktrinde, ABD'nin imar planlarının çok sık dava konusu oluşturması eleştirilmiş ve hatta imar planlarının "imar oyunları"na dönüştüğü vurgulanmıştır.⁴⁰

İngiltere'de kişiler, bir kararın "development (imar)" tanımlaması içine girip girmediği veya alınan kararın, yapılan değişikliğin hukuka uygun olup olmadığını dava konusu yapabilecekler; yerel planlama kurumuna başvurarak verilen kararın hukukiliğine dair bir sertifika isteyebilecek; eğer bu karardan tatmin olmazlarsa Bakanlığa başvurabilecek, ayrıca Yüksek Mahkemeye bu kararın temyizini de isteyebileceklerdir⁴¹. İdarenin imar hukukunda aldığı kararlar ve takdir yetkisinin sınırlar dâhilinde kullanılıp kullanılmadığının yargıda denetime tabi olmasına, İngiliz hukukunda "judicial accountability (yargısal hesap verilebilirlik)" denilmektedir⁴².

1990 tarihli Şehir ve Ülke Planlama Kanunu' nun (*Town and Country Planning Act-TCPA*) 287 nci maddesine göre, yapısal veya yerel planlara veya yapılan herhangi bir değişikliğe veya yönergeye karşı 6 hafta içinde Yüksek mahkemede dava açılması mümkündür. Yine 288 nci maddeye göre, Bakanlığın kararlarından zarar gören kişiler de Bakanlığa karşı aynı süre içinde dava açabileceklerdir.⁴³ Yüksek mahkeme kararı iptal etme ve kararını yetkili otoriteye gönderme hakkını haizdir.⁴⁴ Ancak belirli yanlarla da İngiliz planlama sisteminin yargıya taşınması açısından eleştirisi mümkündür. Çünkü bir imar planı kontrol kararına veya bir plan değişikliğine karşı ilk derece mahkemesinde dava açmak mümkün değildir; sadece kişilerin Bakanlığa başvuru hakkı bulunmakta olup; bunun istisnası ikinci başvurunun Yüksek Mahkemeye yapılabilmesidir. Ayrıca, enteresan olan bir diğer husus, Krallığın Şehir ve Ülke Planlama Kanunu ve buna ilişkin düzenlemelerle bağlı olmamasıdır. Bu sebeple Krallığın kendi arazilerinde, hukuki bir sınırlama olmadan hükümet binaları yapı-

39 HAGERTY Shawn; Erişim: <http://sdapa.org/download/Principles.pdf> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35),

40 BOOTH, *Planing by Consent*, s.7,8.

41 DUXBURY Robert, **Telling & Duxbury's Planing Law and Procedure**, 14 th Edition Oxford Universty Press, New York, 2009, s.18; BİRLEŞİK KRALLIK ULUSAL ARŞİVİ, Birleşik Krallık Başbakan Yardımcılığınca (*UK Office of the Deputy Prime Minister*) 2012'de yürürlüğe konulan Planlama Sistemi Genel İlkeler Rehberi (*The Planing System: General Principles*) Erişim:<http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120919132719/www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/147396.pdf> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

42 BOOTH Philip, **Controlling Development; Certainty and Discretion in Europe, in USA and Hong Kong**, Routledge, London, 1996, s.133. ("*Controlling Development*"),

43 DENYER/UBHI, s.259vd.

44 DENYER/UBHI, s.259vd.



labilmektedir.⁴⁵

Fransa'da hukuk devleti ilkesi, "état de droit" hukukun en temel ilkelerinden biri olup, imara ilişkin düzenlemeler ve kararlar da bu prensip çerçevesinde Türk hukuk sistemine benzer bir şekilde idari yargının görev alanına girmektedir⁴⁶. Doktrinde, Fransız sisteminin imar hukukuna ilişkin en büyük güçlerinden birinin idare hukukundan kaynaklanan bir imkân olduğu, bunun da üçüncü kişilerin de belli şartlar altında karar veren otoriteden hesap sorabilmeleri olduğu ifade edilmektedir.⁴⁷ Yine idare hukukuna özgü idarenin takdir yetkisinin sınırları içinde kullanılıp kullanılmadığının denetlenmesi esnasında, "Contrôle de légalité (hukukilik denetimi)" yapılımasının da önemli bir araç olduğu bildirilmektedir⁴⁸.

Almanya'da da Fransa'da olduğu gibi, idari yargılama ayrı bir yargı kolu olarak gözükmekte ve imar hukuku da bu yargılamanın konularından birini oluşturmaktadır. Dolayısıyla, tüm imar planları vatandaşlar ve ilgililer tarafından yargıya taşınabilmektedir.⁴⁹ Ayrıca, Alman İmar Kanunu'nun (Baugesetzbuch BauGB) 1. maddesinin 7. fıkrası uyarınca idare, imar planlaması yaparken genel ve özel çıkarlar arasında değerlendirme yapmak zorundadır⁵⁰. Dolayısıyla, takdir yetkisinin imar hukuku alanında geniş kullanıldığı ancak bu takdir yetkisinin, İngiltere'deki imar hukuku anlayışı kadar geniş anlaşılması gerektiği doğaldır.

23.09.1981 günlü *Sporrong ve Lonroth kararı* da Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHS)'nin bu konudaki yaklaşımına ışık tutmaktadır. Bu davada, Stockholm Belediyesine verilen kamulaştırma yetkisinin kaynağı İsveç 1947 tarihli Yapı Yasası'dır. Bu dava, bireylerin menfaati ile kamu yararı arasındaki dengenin imar yasaları ile nasıl ihlal edilebileceğini; bu açıdan hukuk devleti ilkesinin bireyleri imar uygulamalarına karşı nasıl koruduğunu açıkça ortaya koymaktadır.⁵¹

45 SINGH, Mahendra, P.; **German Administrative Law in Common Law Perspective**, Springer, Berlin Heidelberg New York Barcelona Hongkong London Mailand Paris Tokio, 2001, s.116 vd.

46 BOOTH, *Controlling Development*, s.134.

47 BOOTH, *Controlling Development*, s.135.

48 BOOTH, *Controlling Development*, s.137.

49 Ayrıntılı bilgi için bkz. SINGH, s.11 vd.

50 YILMAZ Dilşat, "Alman İdare Hukuku'nda İdarenin Takdir Yetkisinin Yargısal Denetimi", **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası (İÜHFMC)**, LXIX, S.1-2, s.1019-1032, 2011, s.1019-1032, s.1030; LARSEN Clifford, "What Should be the Leading Principles of Land Use Planing? A German Perspective", **29 Vanderbilt Journal of Transnational Law**, 1996, s.967-1021, s.967 vd.

51 Ayrıntılı bilgi için bkz. YÜCEL, Özge, "Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Göre Kamulaştırmamız El Atma", **Prof. Dr. Tunçer Karamustafaoglu'na Armağan**, Adalet Yayınevi, Ankara 2010, s.849-908, s.849 vd.



B. Üst Dereceye Bağlılık İlkesi

Türk imar hukukunda, imar planları arasında hiyerarşik bir sıralama bulunmaktadır. Buna göre, farklı kurumlar tarafından hazırlanan ve farklı fonksiyonları olan planlar arasında altlık üstlük ilişkisi kurularak planlar arasında koordinasyonun sağlanması amacıyla⁵² alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uygunluğunun sağlanması zorunluluğuna üst dereceye bağlılık veya plan hiyerarşisi denir.

Türkiye’de düzenleme ve uygulama hiyerarşiye dayalı olmakla birlikte, diğer ülkelerde planlar arasındaki bağlantı her zaman bu şekilde sağlanmamaktadır. Hatta bazı ülkelerde, federal devletin bir planı dahi bulunmamaktadır.

Almanya’da planlama devletin tüm kurumları arasında paylaşılmış bir görev olmasına rağmen, federal devlet planlar yapmaz veya uygulamaz, onun yerine sadece eyaletler, bölgeler ve yerel planlama birimleri arasında tutarlılığın sağlanması için genel bir çerçeve ve politika altyapısı oluşturur.⁵³ Dolayısıyla, Almanya’da planlama konusunda esas aktör federal devlet değil, eyaletler, bölgeler ve belediyelerdir. Almanya’da temel olarak iki federal düzeyde planlama kanunu bulunmaktadır. Bunlardan biri, yerel imar ve toprak kullanım şekillerini (*Bauleitplanung*) düzenleyen Alman İmar Kanunu (*Baugesetzbuch-BauGB*) ve mekansal (stratejik) planlamayı (*Raumordnung*) düzenleyen Alman Mekânsal Planlama Kanunu (*Bundes-Raumordnungsgesetz-BauROG*)dur.⁵⁴

Almanya’da üstteki plan alttaki planı bağlamaktadır; ancak her bir planın da birbiriyle etkileşimi yatay ve dikey düzeyde sağlanmaktadır. Yani, planlama, federal devlet, eyaletler ve alt düzeydeki kurumların teklif ve görüşlerinin karşılıklı etkileşimi üzerine kurulu, genellikle de “ters akım ilkesi (*Gegenstromprinzip*)” olarak ifade edilen bir anlayış ile yapılmaktadır⁵⁵.

52 ORTA Elif, *İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması*, Legal Yayınevi, İstanbul 2006, s.101; ÇOLAK, Nusret İlker; *Anayasa Mahkemesi Kararlarında İmar Hukukunun Temel İlkeleri*, 1.Baskı, XII Levha, İstanbul 2011.s.235 vd. vd.

53 NEWMAN Peter/ THORNLEY Andy, *Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems and Planning Projects*, Routledge, London and New York 1996; SCHMIDT/ BUEHLER, s.55 vd.

54 OECD, , s.350; SCHMIDT/ BUEHLER, s.55 vd.

55 SCHMIDT/ BUEHLER, s.55 vd., ayrıca bkz. KAYIKÇI Sabrina; “Federal Almanya Cumhuriyeti’nde Mekan Planlama Sistemi”, *Planlama Dergisi*, 2003, 26.Sayı. Erişim:<http://yontimbilimi.politics.anhara.edu.tr/files/2013/09/almanyada-planlama.pdf> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35); SCHECK Natalie, Almanya’da ve Hesse’de Mekânsal Planlama ve Kalkınma (Spatial Planning and Development in Germany and Hesse) Almanya Hessen Ekonomi, Ulaşım, Şehir ve Bölgesel Kalkınma Bakanlığı (Hessian Ministry of Economics, Transport, Urban and Regional Development) Erişim:https://www.bfn.de/fileadmin/MDb/documents/themen/internationaleNaturschutz/2013_Sino-GermanWS_Scheck.pdf (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)



Ters akım ilkesi kapsamında, sistem, arabuluculuk ve uzlaşma etrafında inşa edilmiş, kamunun üst düzeydeki hedef ve amaçlarıyla uyumlu olmak kaydıyla hiyerarşik olarak alt düzeyde bulunan kurumların verilere ve katılımına olanak sağlanmıştır. Burada belirtmek gerekir ki, kamunun üst düzeydeki amaçları ve hedefleri de tek taraflı olarak değil, aksine alt düzeyde bulunan kurumların işbirliği ile belirlenmektedir. Ters akım ilkesinin sağlanması için, hiyerarşik olarak en altta bulunan belediyeler, bir üstteki bölgelerin planları hazırlanırken temsilci bulundurulur. Aynı şekilde, bölge temsilcileri de eyalet planları hazırlanırken veri sağlarlar ve nihayet eyalet temsilcileri de federal devletin planlama rehber ilkeleri ve vizyonu belirlenirken katılım sağlarlar. Sorumluluğun derecesi ve planın detaylandırılması hiyerarşik olarak kurumun düzeyi ile ters orantılıdır. Özel sektörlerle ilişkin planlar ve ilkeler (ulaşım, su, enerji vb.) ayrı olarak hazırlanmakta ve bu veriler tüm planlarda dikkate alınmak zorundadır.⁵⁶

Yani, eyalet, bölge ve belediyeler planlara ilişkin belirli yetkileri haizdir ve konuya ilişkin kendi düzenlemeleri de bulunmaktadır. Aynı zamanda, bilgilerin eyaletler arası karşılıklı paylaşımı, katılım, işbirliği ve yükümlülüklerle ilgili detaylı düzenlemeler de bulunmaktadır.⁵⁷

Fransa'da da imar hukuku kodifiye edilmiş olup, kanun sadece usûl-leri değil, bu alandaki politikaları da belirlemektedir.⁵⁸ Fransa'daki yerel arazi kullanım planları, kapsadıkları her yer için bir "bölge" yaratırlar ve her bölge için de kanun hükmündeki düzenlemeler ile belirlenen ve İmar Kanunu tarafından önceden belirlenen 15 başlık altında kesin talimatlar bulunur; böylece bu planlar hiyerarşik olarak Kanun'un alt düzenlemesi haline gelirler. Bu planlarda her detay açıkça gözüktür ve Fransa'daki izinler üstüne kurulu sistemde de, kişilerin başvurusu bu önceden açıkça düzenlenmiş plana uygunluğu ölçüsünde değerlendirilir.⁵⁹

Amerika'da bu şekilde bir planlar hiyerarşisi uygulanmadığından doktrinde, ABD'deki bu gevşek uygulama eleştirilmektedir. Örneğin bir yazara göre, geniş bir bakış açısı ile hazırlanmış eyalet planlama politikasının, eyaletteki kamu yararı ile tutarlı olarak hazırlanmış yerel planların hazırlanması için bağlayıcı nitelik arz etmesi gerektiği yönündedir.⁶⁰ Yine

56 SCHMIDT/BUEHLER, s.55 vd.

57 REIMER Mario/GETİMİS Panogiotis/ BLOTEVOGEL Hans Heinrich; **Spatial Planning Systems And Practices in Europe**, 1st edition, Routledge, London and New York, 2014, s.7 vd.; WEBER Elke Pahl/ HENCKEL Dietrich (Eds.); "The Planning System and Planning Terms in Germany, A Glossary", No. 7, **Academy for Spatial Research and Planning**; Hanover, Germany, 2008 Erişim:http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/ssd/ssd_7.pdf (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

58 BOOTH, *Planing by Consent*, s.7.

59 BOOTH, *Planing by Consent*, s.5,6.

60 NELSON, s. 97-105, LIGHT, s.586.



başka bir yazara göre,⁶¹ ABD sistemi her ne kadar gevşek bir yapılanmaya sahip olsa da *status quo* taraftarıdır ve geleceğe dönük bir vizyonu da bulunmamaktadır. Aslında, kanaatimizce, bunun sebebi de planlar hiyerarşisinin sağlamış olduğu yerel otoriteden daha üst bir kamu otoritesinin diğer planları bağlayan ilkeler prensipler koymasının ABD’de eyalet düzeyinde sağlanmamasından kaynaklanmaktadır.

Amerikan Federal Yüksek Mahkemesinin vermiş olduğu 1926 tarihli *Euclid v. Ambler* gerekse Tip İmar Kanununda, tek aile konut bölgeleri en sıkı korunan değer olarak öne çıkmıştır.⁶² Karardan günümüze kadar da, Amerikan imar hukukunda planlama “kullanım alanı hiyerarşisi”ne göre şekillenmiş; tek aile meskenleri en üstte olacak şekilde, çoklu aile mesken bölgeleri (apartman bölgeleri), ticari bölgeler, hafif endüstri alanları vb. şekilde sıralanmaktadır.⁶³

Belirtmek gerekir ki Almanya’da ilk bakışta, Alman İmar Kanununa ek olarak çıkarılmış Baunutzungsverordnung- BauNVO’da ile Amerikan içtihatlarıyla yerleşmiş sistemdeki toprak kullanım sınıfları benzerlik göstermektedir. BauNVO’ya göre de dört çeşit toprak kullanım sınıfı bulunmaktadır: mesken, karma, ticari ve özel. Ancak Amerika’da olduğu gibi bu alanlar arasında bir hiyerarşi bulunmamaktadır.⁶⁴

İngiltere’de ise hiyerarşi farklı bir boyutuyla görülmektedir. Daha önceki bölümlerde de ifade edildiği üzere 2011 yılında İngiltere’de bir değişiklik yapılarak, planlama sisteminde ulusallık hakim iken, yersel planların daha öne çıktığı bir yapı haline gelmiştir.⁶⁵ 2011’e kadar İngiltere’de milli, bölgesel ve yerel planları içeren bir rehber ilkeler hiyerarşisi bulunmaktaydı: En üstte Milli Planlama ve Maden Politikaları Düzenlemeleri ve Rehber İlkeler, sonra, Bölgesel Mekan Stratejileri, en sonda ise, Yerel İmar Sistemleri yer almaktaydı.⁶⁶ Bu sisteme bakılacak olursa, 3 tip imar planı bulunmaktaydı: Bütünsel Planlar (*Unitary Development Plan- UDP*), Yapısal Planlar (*Structure Plan*), Yerel Planlar (*Local Plan*)⁶⁷

UDP büyükşehir (metropolitan) bölgeler için düzenlenir. İki bölümden oluşurlar: idari otoritenin o şehire dair genel stratejileri ile ilgili yazılı

61 BOOTH, *Planing by Consent*, s.7.

62 HIRT, s.436 vd.

63 LIGHT, s.585, 586.

64 LIGHT, s.585, 586.

65 Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı Resmi Sayfası.

66 Birleşik Krallık Ulusal Arşivi, Birleşik Krallık Başbakan Yardımcılığınca (*UK Office of the Deputy Prime Minister*) 2012’de yürürlüğe konulan Planlama Sistemi Genel İlkeler Rehberi (*The Planing System: General Principles*) Erişim: <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120919132719/www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/147396.pdf> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35).

67 DENYER/UBHI, s. 64.



belge ve ayrıntılı haritalar ile yazılı açıklamaları yer alır (atık planları da bu planlarda yer alır). Ayrıca, Ortak Bütünsel Planlar (Joint UDP)'lerde ise iki veya daha çok büyükşehirin birlikte ürettiği planlardır. Şehirler arasındaki koordinasyonun artırılması hedeflenir.⁶⁸ Büyükşehir olmayan yerlerde ise 2 aşamalı planlar hazırlanır: yapısal ve yerel planlar. Yapısal planlar, yerel planlama otoritesi için imar planlarıyla ilgili çerçeve niteliğinde, anahtar ve stratejik politikaları belirler. Stratejik temelli olması sebebiyle de haritaya dayalı (*map-based*) hazırlanmaz.⁶⁹ Yerel planlar ise bölgesel olup, o bölgede yerel otorite tarafından hazırlanan imar ve topografik kullanımı için detaylı politikaları içerir. Haritalar, diagramlar ile detaylandırılır. Yerel planlar, yapısal planlara uygun olmak zorundadırlar. İşte bu noktaysıyla da 2011 Kanunu öncesinde planlar hiyerarşisinin İngiltere'de gözlemlendiğini söylemek yanlış olmayacaktır.⁷⁰ Ayrıca hiç kuşku yok ki Birleşik Krallık tarafından çıkarılan *Town and Country Planning Act 1990* ile *Planning Act 2008*'de düzenlenen hükümler ve ayrıntılı hazırlanmış PPS'ler ile stratejik olarak merkezi hükümet gerekli ilkeleri koyarak tüm yerel yönetimleri bağlamıştır.

2011 Yerselcilik Planı Kanunundan sonra ise bir bölgede yaşayan kişilerin de o bölgeyle ilgili planlama yapma, öneri getirme hakkı tanınmıştır. Bu planların milli politikalara ve stratejilere ters düşmesi mümkün değildir.⁷¹ Yani bu konuda da bir hiyerarşi benimsenmiştir. Bu sistemde, bölgesel strateji planları sistemden kaldırılmıştır.⁷²

Son olarak, İngiliz devletinin tüm bu kararlar arasında birliği sağlamak için üç yetkisi daha vardır. Temsilci bulundurma, çağırma ve açıklamaya davet etme ile yerel denetim planlama kontrol kararlarına ilişkin başvuruları kabul etme.

İngiliz devletinin ve bakanlıklarının kullandığı bu yetkilerden ilki, planlama denetimi yapılırken veya denetime tabi olmayan durumlarda plan kabul edilmeden önce temsilci bulundurma yetkisi ile İngiliz merkezi devleti planlarda değişiklik yapma veya kendi denetimine tabi tutma yetkisini her zaman saklı tutar. Ancak bu yetkisini de sürekli şekilde değil, gerekli olduğu zaman kullanması beklenir.⁷³ Bu yetkilerden ikincisi, kararlara doğrudan müdahale etmeyi, yerel otoritenin verdiği planlama kararlarını bozma veya değiştirebilme yetkisini elinde tutmayı sağlayan

68 DENYER/UBHI, s.65-68.

69 DENYER/UBHI,s.65.

70 DENYER/UBHI,s.65.

71 Birleşik Krallık Topluluklar ve Yerel Yönetimler Bakanlığı Resmi Sayfası.

72 Birleşik Krallık Topluluklar ve Yerel Yönetimler Bakanlığı Resmi Sayfası.

73 Birleşik Krallık Topluluklar ve Yerel Yönetimler Bakanlığı Resmi Sayfası.



“çağırma ve açıklamaya davet etme (*call-in*)” yetkisidir.^{74 75} Merkezi devlet, bu yetkisini de çok sınırlı durumlar için kullanmakta, ancak bu yetkisi ile bir nevi kararlar ve planlar arasında “hiyerarşi”yi sağlamaktadır. Bu yetkiyi birden çok önemli yerel konunun ele alındığı; ulusal politikalarla çelişen veya yerel kararın ötesinde etki alanı olan veya esaslı bir bölgesel veya ulusal çıkmaza neden olabilecek veya önemli mimari veya şehir plancılığı sorunları yaratabilecek veya ulusal güvenliğinin dahilinde olduğu konularda kullanılabilir.⁷⁶ Üçüncü yetki ise imar kontrol kararları sistemi içinde, imar başvurusu reddilen kişilerin yasal başvuru hakkı saklı kalmak kaydıyla ilgili Bakanlığın görevlendirdiği ve Bakanlığa rapor veren Planlama Denetim Kuruluna (*Planning Inspectorate*) başvurma hakkıdır.⁷⁷

Dolayısıyla, bu üç yetki ile donatılmış merkezi hükümet dikkate alındığında, halen İngiltere’de, ABD’nin geneline hakim olan esnek yapılanmadan farklı olarak, kendi anlayışı içinde bir hiyerarşiden bahsetmek mümkün olduğunu; 2011 sisteminden sonra planların daha yerselleştiğini ancak yine de içinde bir hiyerarşiyi barındırdığını söylemek yanlış olmayacaktır.

C. Kamu Yararı İlkesi ve Mülkiyet Hakkının Özüne Dokunmama

İmar hukukunda sürdürülebilir kalkınma, çevre, nüfusun dağıtımı ve istihdam, trafik ve ulaşım, şehirlerin etrafında yeşil kuşak hatları yaratma, ekonomik rekabet, ihracat ve madencilik teşviki ve diğer ekonomik ihtiyaçlar, iklim değişikliği ve karbon salınımı da göz önüne alınmalıdır.⁷⁸ İşte tüm bunlar da imar hukukundaki kamu yararını ortaya koymaktadır.

Kuşkusuz ki imar hukuku, “mülkiyetin” özüne dokunması sebebiyle, sınırlarını belirgin olarak çizmeli ve imar planlarının yapılmasındaki kamu yararı açıkça ortaya konmalıdır. Bu anlayış, Kıta Avrupası sisteminin de temelini oluşturmaktadır. Dolayısıyla Almanya, Fransa ve Türkiye’deki kamu yararı anlayışı da benzer kriterlere oturmaktadır.

ABD’nin imar hukukunun koruduğu değerler ile Alman, Türk ve Fransız imar hukukunun koruduğu değerler ise farklılık göstermektedir. Amerikan hukukunun korumaya öncelik verdiği değer “özel hayatın giz-

74 *Planing Policy Statement 1- para.26.* Ayrıntılı bilgi için bkz. Birleşik Krallık Ulusal Arşivi; Planlama Bakanlığı, Haziran 1999 (*Minister for Planning in June 1999*) Erişim: <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120919132719/www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/147396.pdf> (Erişim zamanı: 10.05.2016, saat:18:38).

75 Birleşik Krallık Ulusal Arşivi; Birleşik Krallık Topluluklar ve Yerel Yönetimler Bakanlığı Resmi Sayfası; MOORE, Victor, *A Practical Approach to Planing Law*, 11 Edition, Oxford New York, 2010, s.15 vd.

76 Birleşik Krallık Ulusal Arşivi; Birleşik Krallık Topluluklar ve Yerel Yönetimler Bakanlığı Resmi Sayfası; MOORE, s. 211 vd.

77 Birleşik Krallık Ulusal Arşivi

78 DUXBURY, s.44 vd.



liliğinin korunması” iken Alman, Fransız ve Türk imar hukuku politikasına şekil veren politika kamu alanının şekillendirilmesidir⁷⁹. Bunun bir neticesi olarak Alman, Fransız ve Türk hukukunda imar hukukunun temel prensibi kamu yararının ön planda tutulması iken, Amerikan hukukunda ön planda tutulan yararın bireyin özel hayatı ve gizliliğinin korunması, “tek-aile düzeni”nin kurulması ve dolayısıyla bireyin korunması olduğu ve bunun korunmasında da “kamu yararı” olduğu söylenebilir.

İngiltere’de ise, planlamanın, toprağın kullanımı ve imarı ile ilgili olduğu; bu sebeple imarla ilgili verilecek kararlarda kullanıcının gerçek veya tüzel kişi olması ya da özel ya da kamu kurumu olmasının bir önemi olmadığına önemli bir vurgu bulunmaktadır. İngiltere’de temiz ve sessiz bir bölgede yaşama hakkı bireysel bir hak olarak algılanmış ve imar kontrolünün de buna hizmet etmesi sebebiyle, bu kontrollerin yapılmasında kamu yararı görülmüştür⁸⁰.

İngiliz imar hukukunun temel varsayımlarına bakılacak olursa⁸¹, bunlardan ilki devletin mülkiyet hakkına müdahale etmesi, o bölgedeki imarın geleceğinin kontrol altına alınmasında kamu yararının olması ile açıklanmasıdır. Diğer, bu kamu yararının içeriğinin belirlenmesinde ve dengenin kurulmasında yerel otoritelerin tarafsızlığına güvenilmesidir. Son olarak, yerel otoritelerin kararlarında bireysel hakların koruyup korumadığı ve kamu yararı ile gerekli dengeyi koruyup korumadığı hususunda ise alınan kararın, önceden planlarla ayrıntılarıyla belirlenmiş sınırlar dahilinde olmasından ziyade maddi hukuk hakkaniyetine ve usul adaletine uygun olup olmadığına göre o somut olay bazında değerlendirilmesidir. Burada elbette İngiliz hukukunun içtihat hukuku olmasının da payı bulunmaktadır.⁸²

D. Zorunluluk ve Esneklik İlkesi

Gözetilen kamu yararı hedeflerine ulaşmak için usulüne ve hukuka uygun şekilde kesinleşen kamu planlarına herkes tarafından uyulması ve keyfi şekilde esnetilmemesi “zorunluluk ilkesi”nin bir gereğidir⁸³. Günün değişen şartlarına paralel olarak kesinleşmiş imar planlarının da yeni koşullara uydurulmasına imkân tanımayı sağlayan ilkeye ise “esneklik ilkesi” adı verilmektedir⁸⁴. Esneklik ilkesinin varlık sebebi aslında, “zorunluluk” ilkesinin varlığıdır. Planlara uyma zorunluluğu ile planların değiştirilmesi ihtiyacı arasındaki dengenin, “ölçülü” bir şekilde sağlanması

79 LIGHT, s.580.

80 BOOTH, *Planing by Consent*, s.10.

81 BOOTH, *Planing by Consen,t* s.13,14

82 BOOTH, *Planing by Consent*,s. 3

83 KALABALIK, *Planlama, Arsa, Yapı, Koruma*, s. 119; ÇOLAK; *İmar Hukuku*, s.87.

84 KALABALIK, *Planlama, Arsa, Yapı, Koruma*, s. 120.



ve keyfiyete zemin hazırlayacak şekilde kullanılmaması da yine hukuk devleti ilkesinin bir gereğidir.

Bu tartışma, farklı hukuk sistemlerinde de yapılmaktadır. Bilindiği üzere Kıta Avrupası sistemlerinde ise planlar önceden detayları belirlenmiş düzenlemelere dayanır ve imar bölge planları o bölgede inşaat yapacak kişilere neyin izin dahilinde olduğunu açıkça gösterir ve bu planlar ile “zorunluluk” ilkesi gereği herkes bağlıdır. Yani bu iki ilke arasında “zorunluluk” ilkesi daha öne çıkmakta, gerekli hallerde ise yine “zorunluluk” ilkesinin çizdiği sınırlar dahilinde “esneklik” sağlanmaktadır.

İngiltere’de önceden ayrıntısıyla belirtilmiş limitlerin konması ve buna uyulması zorunluluğu yönündeki geleneksel idari yöntem yerine, somut olay bazlı bir teknik ile imar kontrol kararlarının verildiği ve bu kararlarda somut olay adaleti ile usul adaletinin gözetildiği, bu anlayışa da “esneklik” ilkesi adı verildiği görülmektedir⁸⁵. Yani İngiltere’de pragmatik bir belirsizlik planlama düzenlemelerine hakim iken, Kıta Avrupa’sında açıklık ve kesinlik değer görmektedir⁸⁶. Bu çerçevede, Fransa’da ise, Türkiye’ye benzer şekilde “zorunluluk” ilkesinin bir görünümü olan hukuki kesinlik imar hukukunun temelini oluşturmaktadır. İyi bir plan, hukuki kesinlik ve güvenlik testinden geçmiş plandır⁸⁷.

Amerika’da ise yine “esneklik” ilkesinin hâkim olduğu görülmektedir. ABD’de yerel otoritelerin “esneklik” anlayışı içinde belirli yetkileri olduğu, ama bu yetkinin İngiltere’deki kadar geniş yorumlanmadığı görülmektedir. ABD’de bölgeleme düzenlemelerinde, somut olayda bir problem ya da zorluk yaşanması halinde, yerel otoritenin çıkardığı planlarda yer alan limit ve düzenlemeler üzerinde otoritenin değişiklik yapma yetkisi tanındığı görülmektedir. Bu da bu planlara, plan değiştirilmeden, plan üzerinde “istisna” tanınarak veya limitleri yüzde 20’ye kadar genişleterek uygulandığı gözlemlenmektedir.^{88 89}

Yine ABD’de, “esasa ilişkin adil bir usul izlenmesi - *substantive due process*” ilkesi ile de İngiltere’deki gibi, somut olay bazında incelemenin esas olduğu vurgusu yapılmaktadır. Bu da yine “esneklik” anlayışına bir vur-

85 BOOTH, *Planing by Consent* s.5 vd.

86 BOOTH, *Planing by Consent* s.5 vd.

87 BOOTH, *Planing by Consent*, s.5.

88 KUSHNER, James A., **Comparative Urban Planing Law**, Carolina Academic Press, Durham, North Carolina 2003, s.32,33

89 ABD’de esneklik anlayışından, zorunluluk anlayışına kayan bazı eyaletlerin olduğu görülmektedir. Örneğin Maryland ve onu takip eden diğer bazı eyaletlerde, “değiştir veya hatayı göster” ilkesi bulunmaktadır. Bu ilkeye göre bölge planlarının değiştirilmesine sadece var olan bölgeleme sınıflamasının bir hatanın sonucu olduğu veya çok önemli bazı değişiklikler sonucunda işe yaramaz hale geldiğinin gösterilmesi halinde izin verilebilecek olup, bunun dışında var olan planlamalara uyulmasının bir “zorunluluk” olduğu vurgulanmaktadır. Ayrıntılı bilgi için bkz. KUSHNER, s.35.



gudur. Bu ilkenin Kaynağı da, ABD Anayasasının 14 üncü maddesinde yer alan “adil yargılanma hakkı (*due process*)”dır. Kuşkusuz ki, somut olay bazında uygulama yapılırken, aynı ilkenin doğasında bulunan “eşitlik” ilkesi gereği de, aynı durumda bulunan her kişiye aynı şekilde davranılması da esneklik anlayışının doğasında olmalıdır. Eşitlik ilkesinin imar hukukuna uygulanmasıyla ilgili, 2000 yılında, Amerikan Yüksek Federal Mahkemesi de bir kararında⁹⁰, esneklik ilkesinin ve takdir hakkının sınırlarını “aynı durumda bulunan kişileri aynı uygulamaların yapılması” olarak vurgulamıştır.⁹¹

E. Açıklık İlkesi

İmar düzenlemeleri ve planları yapılırken gerek bu kararların alımı aşamasında, gerek sonrasında alınan kararların herkes tarafından bilinirliğinin sağlanmasında açıklık sağlanması önemlidir. Bu açıdan bakıldığında, açıklık ilkesinin iki boyutu olduğu söylenebilir; ilk boyutu kamunun planların hazırlık aşamasında bilgilendirilmesiyle ilgili olduğundan “katılım” ilkesinin anlatıldığı bölümde ele alınacaktır. İkinci boyutu ise hazırlanmış planların aleniyetinin sağlanmasıdır.

Açıklık ilkesi, hazırlanan planların aleniyetinin sağlanması boyutuyla ele alınırsa, açıklık ilkesinin ana temelini, Kıta Avrupası sistemi yine hukuk devleti ilkesinin asli unsurlarından biri olan hukuki güvenlik, kesinlik ve öngörülebilirlik ile açıklamaktadır⁹². Zira bir devlette yaşayan kişiler kendilerine uygulanacak kuralları kesin olarak öngörebiliyorsa, uygulanacak hukukun sınırları belli ise, burada açıklık ilkesinin tesis edilmesi de daha kolay hale gelecektir. İmar hukukunda bu anlamda bir açıklığın sağlanması ise, imar düzenlemelerinin bulunması ve ayrıntılı olarak düzenlenmiş imar planlarının hazırlanmış olması ile mümkündür. Bu anlayışı paylaşan devletlerden yine en göze çarpanları, Almanya ve Fransa’dır⁹³. Türkiye’de de bu anlayış imar hukukuna hâkimdir.

Almanya’da da aleniyet ilkesi kabul edilmiş ve bu konu Türk düzenlemesine paralel bir şekilde düzenlenmiştir. Fransa’da da yine aleniyet ilkesi kabul edilmektedir.

İngiltere’de ise, Şehir ve Ülke Planlama Kanunu’nun 55 inci maddesinin 1 inci fıkrasına göre İngiliz planlama sistem, temel olarak “imar planı izni”ne dayanmaktadır⁹⁴. Yine aynı kanun’un 191’nci maddesine göre,

90 *Village of Willowbrook v. Olech*, 528 US.562 (2000)

91 KUSHNER, s.37

92 BOOTH, *Controlling Development*, s.71 vd.

93 BOOTH, *Controlling Development*, s.71vd., BOOTH, *Planing by Consent*, s.7.

94 DENYER/UBHI; s.15 vd.; BOOTS, *Planing by Consent*, s.5 vd. ; BLACKHALL J. Cameron; **Planing Law and Practice**, Cavendish Publishing Limited, London, Sydney, Portland Oregon 2005, 3rd Edition, s.59 vd.; Birleşik Krallık Topluluklar ve Yerel Yönetimler



imar planlama izni alınmasına ihtiyaç duyulup duyulmadığı veya mevcut yapının planlama açısından hukuka uygun olup olmadığı hususları sorgulamaya açık olup, “Hukuka Uygun İmar Sertifikası” (*Lawful Development Certificate- LDC*) internetten yetkili yerel otoritelerden talep edilebilecektir. Yine bu sertifikaların da teknik ayrıntılarla düzenlendiği ve bizdeki imar çapı uygulaması gibi o bölgenin tüm ayrıntılarını içerdiği söylenebilir.⁹⁵

F. Katılım İlkesi

İmar hukukunda katılım ilkesi, bir planlama faaliyetinden etkilenecek olan ilgili kişilerin, kuruluşların, sivil toplum örgütü ve kamu otoritelerinin o planın hazırlanması, yapılması ve kesinleşmesi sürecine dâhil olmasının sağlanması olarak özetlenebilir.

Kuşkusuz Amerikan Planlama Derneğinin (*American Planning Association-APA*) de belirttiği gibi, plan sürecinde kamu katılımının sağlanması çok önemlidir. ⁹⁶ Eğer kamu katılımı, doğru bir şekilde sağlanabilirse, gerekli bilgilendirmeler ve eğitimler sağlanırsa vatandaşlar ve hükümet arasında güven bağının kurulmasını sağlar. Toplumun paylaştığı ortak bir vizyonun gelişmesini kuvvetlendirir ki bu da plana “destek” verilmesi şeklinde geri dönüş sağlar. Planın uygulanabilir hale getirilmesini sağlar ve bu da plan üzerinde geniş bir uzlaşma kurulmasını kolaylaştırır. İlgili kişi ve kuruluşların erken safhada saptanması ve kamu katılımının teşviki, muhtelif farklı görüş ve veriyle zenginleştirilmiş bir plan elde edilmesini sağlar. Nihayet kamu katılımının ekonomik yönü de vardır. Başlangıçtan itibaren plan yapma sürecine katılmış olan ilgililer planın tekrar ele alınması ve burada uğranacak maddi kaybı da engeller. Ayrıca, daha az çalışılıp daha çok veriyle hareket edilmesi, geleneksel yöntemlere göre daha verimli bir çalışma süreci yaratır.⁹⁷

Belirtmek gerekir ki, katılım, birçok ülkede bireyin temel hak ve özgürlükleri arasında sayılmaktadır.⁹⁸ Zira demokrasi ve katılım ilkesi arasında doğrudan bir bağlantı olduğu unutulmamalıdır. Planlama ile ilgili olarak katılımın sağlanmasına ilişkin uluslararası alanda da birçok yazılı belge

Bakanlığı Resmi Sayfası (*UK Department for Communities and Local Governments*)İngiliz Planlama Sistemi Rehberi Ocak 2015 (Plain English Guide to the Planning System) Erişim: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/391694/Plain_English_guide_to_the_planning_system.pdf (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

95 Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı Resmi Sayfası

96 AMERICAN PLANNING ASSOCIATION(“APA”), **Planning and Urban Design Standards**, 1st edition , John Wiley & Sons INC., New Jersey, USA, March 2006, s.57 Erişim: http://media.wiley.com/product_data/excerpt/15/04714758/0471475815.pdf (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

97 APA; s.57

98 Avrupa Birliği Komisyonu Resmi Sitesi, Erişim: <http://ec.europa.eu/environment/aarhus/> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)



bulunmaktadır. Bu alanda, 1992 tarihli Birleşmiş Milletler Rio de Janeiro ilk önemli adımlardan biri olup, burada çevreye ilişkin konularda kamu katılımının sağlanmasının önemine vurgu yapılmıştır. Avrupa'da önemli bir belge de 1998 tarihli Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu tarafından imzalanan Çevreye İlişkin Konularda Bilgiye Erişim, Karar Alma Süreçlerinde Kamu Katılımı ve Adalete Erişim Hakkında Sözleşmedir⁹⁹. Madde 10'da kamu katılımının çevreye ilişkin konularda bir ilke olarak benimsendiği görülmektedir¹⁰⁰. 7 Haziran 1990 tarihli 90/313 AB Tüzüğü¹⁰¹, ise çevreye ilişkin konularda kamu katılımının sağlanmasına ilişkin tüm AB ülkelerini bağlayıcı bir düzenlemedir¹⁰². Bu kapsamda, Almanya, İngiltere ve Fransa için bağlayıcı niteliği haizdir.

Almanya'da, hem düzenleme kararı alınmadan önce ve hem de düzenleme kesinleşmeden önce olmak üzere iki kez maliklerle yüz yüze görüşmeler yapılması Alman İmar Yasası'nın emredici hükmüdür.¹⁰³ Bu da katılımı artırmaktadır.

İngiltere'de de katılım ilkesi planlamanın her safhasında önem verilen bir ilkedir. İngiltere'de yerel imar planlarında değişiklik yapılması planlanıyorsa, sivil toplum örgütleri, yardım kuruluşları ve diğer tüm ilgilere danışılması şarttır. İmar planı taslak halindeyken bekletilerek denetime açık hale getirilir, reklama çıkılır ve ilk ilandan itibaren 6 hafta geçmesi beklenir.¹⁰⁴ İtiraz veya bu plana karar verecek kurulda temsilci bulundurma istemi bu sürede yapılır. Yerel planlama kurumu, bu itirazların dinlenmesi için açık bir oturum yapmak zorundadır¹⁰⁵. Bazı durumlarda ise, planlama başvurusu yapılır ve bu başvuru yerel belediyelerce karara bağlanır. Böyle bir başvuru olduğunda, yerel otorite önce plan teklifini duyurur (mevzi ilamları ve semt sakinleri ile mahalle heyetlerine duyuru yoluyla). Böylece kişilerin konu hakkında görüşlerini bildirmeleri hedeflenir¹⁰⁶.

99 "Aarhus Convention on Access to Information, Public Participation in Decision-making and Access to Justice in Environmental Matters". Antlaşmanın maddelerine bakıldığında, Madde 2 paragraf 3(c)'de ve Madde 5 paragraf 3(c)'de imar, inşaat ve planlama konularının da bu Antlaşma hükümlerine tabi olduğu anlaşılmaktadır.

100 Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu Resmi Sitesi (*The United Nations Economic Commission for Europe - UNECE*) Çevreye İlişkin Konularda Bilgiye Erişim, Karar Alma Süreçlerinde Kamu Katılımı ve Adalete Erişim Hakkında 1998 tarihli Aarhus Antlaşması Erişim:<http://www.unece.org/fileadmin/DAM/env/pp/documents/cep43e.pdf> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

101 2003/4/EC Tüzüğü ile değişikliğe uğramıştır.

102 Bölgesel Çevre Merkezi Türkiye Ofisi Resmi Sitesi, AB Çevre Mevzuatı, Erişim:http://www.rec.org.tr/dyn_files/20/4136-eucevre mevzuat.pdf (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

103 KÖKTÜRK Erol/ KÖKTÜRK Erdal, "Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, ISSN 1304-2408, Sayı: 70, Mayıs-Haziran 2007, s: 260-283.

104 BOOTH, *Planing by Consent*, s.68

105 BOOTH, *Planing by Consent*, s.68.

106 Birleşik Krallık Topluluklar ve Yerel Yönetimler Bakanlığı Resmi Sayfası



Fransa'da planlama süreçlerine katılımın sağlanması açısından ise, referandum, kamuoyu yoklamaları, kamuya açık oturumlar yapılmakta ve hem bireyler hem de derneklerin planlama süreçlerine girdisi sağlanmaktadır¹⁰⁷.

ABD'de daha önce belirtildiği gibi planlamaya ilişkin düzenleme yapma yetkisi eyaletlerde olup, eyaletlerde de genelde yerel yönetimlere bırakılmış bir konudur. Bununla birlikte, demokratik haklardan görülen kamu katılımı, genel geçer olarak planlamada da kabul edilmiş bir ilkedir¹⁰⁸. Yine Amerikan Planlama Derneğinin 2006 yılında çıkarttığı (*American Planning Assosiation-APA*), Planlama ve Şehir Planlama Standartları kitabında da, kamu katılımının önemine vurgu yapılırken, ne çeşit kamu katılımı toplantıları yapılabileceği; bu katılımın, planın verimini ve uygulanabilirliğini ne derece artıracacağı ortaya konmuştur.¹⁰⁹

Dolayısıyla, tüm bu ülkelere ait düzenlemelerin tetkikinden, bahse konu devletlerde imar planları yapılırken kamu katılımına çok önem verildiği görülmektedir.

G. Geleceğe Dönük Olma

İmar hukukunda, geleceğe dönük planlama yapılması da imar planlarının niteliği gereği mevcut olan bir ilkedir¹¹⁰.

Almanya'da özel olarak hazırlanmış imar planları "Länder" denilen eyaletler tarafından yapılır ve uzun süreli hedefler de bu planlar ile belirlenirken nüfus, istihdam, ekonomik kalkınma, eğitim, ulaşım, çevre, doğa vb. alanlar da dâhil edilir. Görevliler yerel bölge ve şehir planlarını da gözden geçirir ve uzun süreli planların yapılması için koordinasyon ve işbirliğini de teşvik ederler.¹¹¹ Bu planlar genellikle 15 ile 10 yıl arasında bir süreyi kapsayacak şekilde uzun dönemli amaçlarını da ortaya koyar ve eyalet düzenlemeleri de bu dönemin sonunda planlarda değişiklik yapılmasını öngörür.¹¹²

ABD'deki sistem ise geleceğe dönük olmama ve vizyon sahibi olmama gerekçeleriyle eleştirilmektedir¹¹³. ABD'de, kimi eyalette kapsayıcı nitelik-

107 AUBY Jean-Bernard/ MARQUET Hugues Perinet/ NOGUELLOU Rozen; **Droit de l'urbanisme et de la Construction**, 8 edition, Montchrestien, Paris 2008, s.60.

108 APA, s.57 vd.

109 APA, s.57 vd.

110 YAVUZ Fehmi/KELEŞ Ruşen, "Başkent Ankara İçi Elli Yıl Önce Çıkarılan 583 Sayılı Yasa Üzerinde Türkiye Büyük Millet Meclisinde Yapılan Görüşmeler", **Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, Cilt XXIX, Mart-Haziran 1974, No: 1-2, s. 1-32. s,1 vd.

111 GUNLICKS, Arthur; **The Länder and German Federalism**, Manchester University Press, Manchester 2003, s.117

112 LARSEN, s.967.

113 BOOTH, *Planing by Consent*, s.7.



te bir üst plana dayanan şekilde bölgeleme ve parselleme planları hazırlanırken ve kapsayıcı bir planın gerekliliği SSZEA'nın 3 üncü bölümünde vurgulanırken, geleneksel olarak böyle bir anlayış bulunmamaktadır. Bu da kapsayıcı nitelikte bir plan ve kurallar sistemine dayanmayan planlamaya yol açmaktadır ki, bu tür bir anlayış ile hareket eden ABD eyaletlerinde geleceğe dönük plan yapılması mümkün gözükmemektedir¹¹⁴. Bu da Öklidyen denilen sistemin eleştirisidir.¹¹⁵

İngiltere'de de yerel planlar yapılsa da, merkezi hükümet gerek çıkarttığı yasalarda koyduğu genel prensiplerle gerekse kılavuz niteliğindeki politika sirkülerleri ve şikâyet mekanizması ile planların birbiriyle tutarsızlığını gidermekte ve planların bir bütün içinde "geleceğe dönük" anlam ifade etmesini sağlamaktadır. Ayrıca stratejik önemi haiz belli bölge ve sektörler için merkezi olarak sorumlu otoriteler belirlenerek (madencilik, ulusal parklar, atık bölgeleri vb) bu alanlarda da geleceğe dönük stratejiler belirlenmeye çalışılmaktadır. İngiltere'de geleceğe dönük uygulamalardan biri de, olmayan şehir yapılaşmalarını dahi öngörmüş olmasıdır. 1909 ve 1919 tarihli İngiliz Planlama Kanunlarında, sadece "gelişim seyri gösteren bir arazi" değil; aynı zamanda "oturma amaçlı kullanım ihtimali olan arazi"lerin de planlamasının yapılmasını öngörmüştür.¹¹⁶ Kuşkusuz ki bu anlayış, geleceğin şehirlerini planlamak anlamına gelmektedir.

Fransa'da düzenlenen PLU'lar ise (yerel imar planları) ise 10-15 senelik hazırlanmaktadır¹¹⁷.

H. Teşekkül Etmiş Nizama Uygunluk İlkesi (*Blend-in Rule*) ve Noktasal Bölgeleme

Teşekkül etmiş nizam ilkesi, bir bölgede yürürlükte olan imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak kısmen yapılaşmış bir imar adası üzerinde oluşmuş yapıların konumu, şekli, estetik konumu, uzunluğu vb. yapılaşma koşullarının; kısaca önceden yerleşmiş imar nizamının dikkate alınması gerekliliği, olarak ifade edilebilir. Bu ilke, imar hukukunda, plan, düzenleme, uygulama ve alınan idari kararlarda, idari otoritelerce dürüstlük kurallarına uygun davranılması, hakkın kötüye kullanımının engellenmesini ve hakkaniyetin tesisini sağlayan bir ilkedir. Bu ilkenin tek başına bir anlam ifade etmediği Türkiye'de yargı kararlarına da yan-

114 JUERGENSMEYER/ROBERTS; s. 30 vd.

115 Eleştiriler için bkz. s.6 vd. JUERGENSMEYER, / ROBERTS; s.6 vd., s.30 vd., s.471 vd., HALL, Eliza; "Divide and Sprawl, Decline and Fall: A Comparative Critique of Euclidean Zoning", **University of Pittsburg Law Review**, Vol 68, No 4 ,2007, *Erişim:*<http://lawreview.law.pitt.edu/ojs/index.php/lawreview/article/view/77/77> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

116 WILLIAMS Frank Backus; **The Law of City Planning and Zoning**, Press of J.J. Little&Ives Company, New York, 1922, s.5,6.

117 OECD, s.350.



sınıştır.¹¹⁸ Esasında, bu yargı kararlarında ortaya konan ikilem, teşekkül etmiş nizam ile bu nizamın korunmamasında kamu yararı bulunması ikilemidir.

Türk hukukunda yaşanan bu ikilemin diğer hukuklarda da yaşandığı görülmektedir. Örneğin, ABD’de, “noktasal bölgeleme-*spot zoning*” adı verilen bir ilke ise teşekkül etmiş nizamın tam tersi bir anlayış çerçevesinde şekillense de, bu anlayışın sınırlarını da yine kamu yararı çizmektedir. ABD Anayasasının 14 üncü maddesinde yer alan “eşitlik ilkesinin-*equal protection*” bir yansıması olan “*spot zoning*” ilkesi¹¹⁹ şu şekilde tanımlanmaktadır: “*kullanım amacı olarak bir toprak parçasını etrafını çevreleyen parsellerden tamamıyla farklı olan taşınmazı, sahibinin yararına ve diğer maliklerin zararına olarak ayrı tutma işlemi*”¹²⁰ dolayısıyla etrafında kullanım amacı bambaşka olan taşınmazlar olsa da kural olarak bir taşınmaz sahibi, bu ilke korumasından yararlanabilecektir.¹²¹

İngiltere’de uygulanan ve “*Mansi principle*” denilen ilkeye göre¹²² ise, uygulama planlarında değişiklik yapılabilir; ancak bu gücün kullanılması, var olan hakların nasıl kullanılageldiğini dikkate almalı ve yapılan değişiklik var olan hakları aşırı etkilememelidir.

Almanya’da tarihi değeri olan yerler, imara açık olmadığından bölgeleme planları yapılmamıştır. Eğer bu bölgede arazi kullanımında veya türünde bir değişiklik yapılması planlanıyorsa, bu durumda BauGB 34 üncü maddesine göre o bölgede teşekkül etmiş nizama önem verilmelidir: yapılması teklif edilen binalar etrafındaki diğer binalarla uyum sağlamalıdır ki buna uyum ilkesi (*blend-in rule*) adı verilmektedir.¹²³

118 Bu konuda teşekkül etmiş nizam- kamu yararı tartışmaları için bkz. Danıştay 6.Daire’nin 9.12.1986 tarihli ve E. 1980/1366, K. 1986/1062 sayılı kararı ve Danıştay İdari Dava Daireleri Genel Kurulunun 27.3.1998 tarihli ve E. 1996/465, K. 1998/159 sayılı kararı. Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim:<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

119 KUSHNER, s.37; ABD Vatandaş Planlamacılar ve Bilgi ve Haber Sitesi Erişim:<http://plannersweb.com/2013/11/understanding-spot-zoning-2/> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

120 Anderson’s American Law of Zoning, 4th Edition, § 5.12 (1995)’den naklen ABD Vatandaş Planlamacılar ve Bilgi ve Haber Sitesi.

121 ABD’de farklı eyaletlerde verilen mahkeme kararlarına bakıldığında örneğin *Woodland Estates, Inc. v. Building Inspector of Methuen*, 358 N.E. 2d 468 (Mass Ct. App. 1976); *Randolph v. Town of Brookhaven*, 337 N.E.2d 763 (N.Y.1975), *1350 Lakeshore Associates v. Casalino*, 352 Ill. App.3d 1027, 816 N.E.2d 675 (1st Dist. 2004), bu ilkenin somut olayda uygulanmaması için, kapsayıcı nitelikte bir planda bu bölgenin kullanım amacının farklı gösterilmiş olması ve bu kararın verilmesi halinde o bölgede oturan kişilerin yararından çok; sadece bir malikin yararının gözetildiğinin kanıtlanması gerekecektir. Ayrıntılı bilgi için bkz. KUSHNER, s.37; ABD Vatandaş Planlamacılar ve Bilgi ve Haber Sitesi Erişim:<http://plannersweb.com/2013/11/understanding-spot-zoning-2/> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

122 *Mansi v. Elstree RDC* (1965) 16 P & CR 153; 1964 62 LGR 172.

123 HIRT, s.436 vd.



SONUÇ

Bu çalışmada farklı ülkelerin imar hukuklarının ve bu hukuklara hâkim olan ilkelerin incelenmesi neticesinde, ABD'den farklı olarak Türkiye, Almanya, İngiltere ve Fransa'da imar hukukuna hâkim olan ilkeler için bazı ortak noktaları özetlemek gerekirse, bu üç devlette, belediyelerin şehir planlama ve toprak kullanımı kontrolü üzerindeki geniş yetkisi olduğu, parsel parsel ayrıntılandırılmış arazi kullanımı yapıldığı, *status quo*'nun devamı (teşekkül etmiş nizam) üzerinde vurgu bulunduğu, bir belediyenin idari sınırlarını aşan bölgesel düzeydeki stratejik planlara belediyelerce hazırlanan planların uyması zorunluluğu bulunduğu (bir çeşit hiyerarşi), yönetişime vurgu yapan planlama usulleri; kamunun farklı hiyerarşi düzeylerinde bulunan otoriteleri arasında uzlaşma kurmaya yönelik mekanizmalar olduğu ve planlama süreçlerinde kuvvetli kamu katılımının hedeflendiği görülmektedir.¹²⁴

Farklılıklar olarak ise, Almanya'da ters akıntı ilkesiyle kuvvetlendirilmiş planlar hiyerarşisi sisteminin, bir taraftan kamunun katılımını sağlarken, diğer taraftan kesinlik ve zorunluluk ilkesinden de feragat etmediğini ve sistemin en gelişmiş imar hukuku sistemlerinden biri olduğunu; İngiltere'de esneklik anlayışı ile hakkaniyet ilkesinin ön planda tutulduğunu ve olay bazlı inceleme yapıldığını, sistemin temel olarak imar kontrol kararlarına dayandığını ve planların bu kararlar alınırken göz önüne alınacak faktörlerden sadece biri olduğunu; ayrıca 2011 yılında yapılan değişiklik sonrasında yerel kararlara daha çok önem verildiğini; Fransa'da yine imar kararlarına yer verildiği ancak bu kararlar alınırken yerel yönetimlerce çıkartılan planlara harfiyen uyulduğunu ve hukuki kesinlik, güvenlik ve öngörülebilirliğin sistem için çok büyük önem arz ettiğini; ABD'de federal hükümetin bir plan politikası bulunmadığını, eyaletler düzeyinde ise farklı sistemlerin bulunduğunu, planlama sisteminin Öklidyen sistem de denilen "zoning" adı verilen bölgeleme esaslı yapıldığını ve bireyin özel yaşamının dokunulmazlığının en değerli kavram olduğunu ifade edebiliriz.

Son olarak Türkiye'de ise, planlar arasında bir hiyerarşi sisteminin kabul edildiğini, temel olarak Alman sisteminin örnek alındığını, ancak halihazırda Almanya'daki sisteme bakıldığında, ters akıntı ilkesi ile hem kamu katılımını sağlarken hem de bağlayıcılık ilkesini aynı anda muhafaza etmesi sebebiyle Türk sisteminin bu anlayıştan geri kaldığını ve imar hukuku sisteminde, bölgede oturan halkın da kararlarına yer verilen bir anlayış ile topyekûn bir değişikliğin gerektiğini değerlendirmekteyiz.

124 OECD, s.349.



KAYNAKLAR

AMERICAN PLANNING ASSOCIATION("APA"); **Planning and Urban Design Standards**, John Wiley & Sons INC., 1st edition, New Jersey, USA, March 2006. *Erişim:* http://media.wiley.com/product_data/excerpt/15/04714758/0471475815.pdf (*Erişim Zamanı:* 16.04.2016, 08:35)

AUBY Jean-Bernard/MARQUET Hugues Perinet/NOGUELLOU Rozen; **Droit de L'urbanisme et de la Construction**, 8 Edition, Montchrestien, Paris 2008.

BETTMAN Alfred; "The Decision of the Supreme Court of the United States in the Euclid Village Zoning Case", **University of Cincinnati Law Review**, Vol.1, 184-92, 1927.

BLACKHALL J. Cameron; **Planing Law and Practice**, Cavendish Publishing Limited, 3rd Edition, London, Sydney, Portland Oregon 2005.

BOOTH Philip; **Controlling Development; Certainty and Discretion in Europe, in USA and Hong Kong**, Routledge, London, 1996. ("*Controlling Development*")

BOOTH Philip; **Planning by Consent: the Origins and Nature of British Development Control**, Routledge, London, 2003. ("*Planning by Consent*")

BOOTH Philip/BREUILLARD Michele/FRASER Charles/PARIS Didier; **Spatial Planing Systems of Britain and France**, Routledge, USA and Canada, 2007.

ÇOLAK Nusret İlker; **Anayasa Mahkemesi Kararlarında İmar Hukukunun Temel İlkeleri**, XII Levha, 1.Baskı, İstanbul 2011.

ÇOLAK Nusret İlker; **İmar Hukuku**, XII Levha, 1.Baskı, İstanbul 2010.

DENYER-Green Barry/UBHI Navjit; **Development and Planing Law**, 3rd Edition , Estates Gazette, , London 1999.

DUXBURY Robert; **Telling & Duxbury's Planing Law and Procedure**, , 14 th Edition, Oxford Universty Press, New York, 2009.

GUNLİCKS Arthur; **The Länder and German Federalism**, Manchester University Press, Manchester, 2003.

BETTMAN Alfred; "The Decision of the Supreme Court of the United States in the Euclid Village Zoning Case", **University of Cincinnati Law Review**, Vol.1, 188, 1927.

JUERGENSMEYER Julian Conrad/ROBERTS Thomas E.; **Land Use**



Planing and Development Regulation Law, Practitioner Treatise Series, Second Edition, Thomsan West, MN, USA 2007.

HAAR Charles M./WOLF Michael Allan; **Land Use Planning And The Environment: A Case Book**, Washington D.C 2010.

HAGERTY Shawn; Principles of Land Use and Zoning, Best Best & Krieger LLP, Sunum. *Erişim:* <http://sdapa.org/download/Principles.pdf> (*Erişim Zamanı:* 16.04.2016, 08:35)

HALL Eliza; "Divide and Sprawl, Decline and Fall: A Comparative Critique of Euclidean Zoning", **University of Pittsburg Law Review**, Vol 68, No. 4 ,2007. *Erişim:*<http://lawreview.law.pitt.edu/ojs/index.php/lawreview/article/view/77/77> (*Erişim Zamanı:* 16.04.2016, 08:35)

HIRT Sonia, "The Devil is in the Definitions: Contrasting American and German Approaches to Zoning", **Journal of the American Plannig Association**, Autumn 2007;73,4;ABI/INFORM Global. *Erişim:*http://www.archive.spia.vt.edu/SPIA/docs/shirt/The_Devil_is_in_the_Definitions.pdf (*Erişim Zamanı:* 16.04.2016, 08:35)

KALABALIK Halil, **İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma)**, Ankara 2005. ("*Planlama, Arsa, Yapı, Koruma*")

KALABALIK Halil; **İmar Hukuku Dersleri**, 7.Baskı Seçkin Yayıncılık, Ankara 2015.

KAYIKÇI Sabrina; "Federal Almanya Cumhuriyeti'nde Mekân Planlama Sistemi", **Planlama Dergisi**, 2003, 26. Sayı. *Erişim:*<http://yonetimbilimi.politics.ankara.edu.tr/files/2013/09/almanyada-planlama.pdf> (*Erişim Zamanı:* 16.04.2016, 08:35)

KÖKTÜRK Erol/KÖKTÜRK Erdal; "Arsa Düzenlemelerinin Hukuksal Dayanağı", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, ISSN 1304-2408, Sayı: 70, Mayıs-Haziran 2007.

KUSHNER James A., **Comparative Urban Planing Law**, Carolina Academic Press, Durham, North Carolina, 2003.

LARSEN Clifford, "What Should be the Leading Principles of Land Use Planing? A German Prespective", **Vanderbilt Journal of Transnational Law**, Vol.29, 1996.

LEPAULLE Pierre, "The Function of Comparative Law", **Harvard Law Review**, Vol. 35, 1922, s. 838-858.

LIGHT Matthew A., "Different Ideas of the City; Origins of Metropolitan Land-Use Regimes in the United States, Germany, and Switzerland",



The Yale Journal of International Law, Vol.24, 1999.

MANTELL, Michael A. / HARPER Stephen F./ PROPST Luther, **Creating Successful Communities**, Island Press, Washington D.C 1989. *Erişim:* <https://www.law.cornell.edu/supremecourt/text/348/26> (*Erişim Zamanı:* 16.04.2016, 08:35)

MOORE Victor; **A Practical Approach to Planing Law**, 11 Edition, Oxford New York, 2010.

NELSON Arthur C.; “Elements of Effective State Land-Use Planning Policy”, **Journal of Urban Planning. Development**, 10.1061/(American Society of Civil Engineers) 0733-9488(1992)118:3(97), 01 September 1992.

NEWMAN Peter/THORNLEY Andy; **Urban Planning in Europe: International Competition, National Systems and Planning Projects**, Routledge, London and New York 1996.

OECD, **Regional Development Policies in OECD Countries**, OECD 2010.

ORTA Elif; İmar Hukukunda Plan Hiyerarşisi ve Planların Çatışması, Legal Yayınevi, İstanbul, 2006.

REIMER Mario/GETIMIS Panogiotis/BLOTEVOGEL Hans Heinrich, **Spatial Planing Systems and Practices in Europe**, Routledge, 1st edition, London and New York, 2014.

ROSE Carol M.; “Property Rights, Regulatory Regimes and the New Takings Jurisprudence - An Evolutionary Approach”, **Yale Law School Legal Scholarship Repository**, Paper 1821, s.577-594, s. 577, *Erişim:* http://digitalcommons.law.yale.edu/fss_papers/1821(*Erişim Zamanı:* 16.04.2016, 08:35)

ROSENBERG Ronald H., “Referandum Zoning: Legal Doctrine and Practice”, **William & Mary Law School Faculty Publications**, Paper 51. *Erişim:*<http://scholarship.law.wm.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1683&context=facpubs> (*Erişim Zamanı:* 16.04.2016, 08:35)

SCHECK Natalie; “Spatial Planning and Development in Germany and Hesse”, **Almanya Hessen Ekonomi, Ulaşım, Şehir ve Bölgesel Kalkınma Bakanlığı (Hessian Ministry of Economics, Transport, Urban and Regional Development)** *Erişim:*https://www.bfn.de/fileadmin/MDB/documents/themen/internationalernaturschutz/2013_Sino-GermanWS_Scheck.pdf (*Erişim Zamanı:* 16.04.2016, 08:35)

SCHMIDT Stephan/BUEHLER Ralph; “The Planning Process in the US and Germany: A Comparative Analysis”; **International Planning Stu-**



dies, Vol. 12, No. 1, 55–75, February 2007 *Erişim*:https://courses.cit.cornell.edu/sjs96/Schmidt_cornell_IPS.pdf (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

SINGH Mahendra P.; **German Administrative Law in Common Law Perspective**, Springer, Berlin Heidelberg New York Barcelona Hongkong London Mailand Paris Tokio, 2001.

WEBER Elke Pahl/ HENCKEL Dietrich (Eds.); “The Planning System and Planning Terms in Germany, A Glossary, No. 7”, **Academy for Spatial Research and Planning**; Hanover, Germany 2008 *Erişim*: http://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/ssd/ssd_7.pdf (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

WILLIAMS Frank Backus; **The Law of City Planning and Zoning**, Press of J.J. Little&Ives Company, New York, 1922.

YAVUZ Fehmi/KELEŞ Ruşen; “Başkent Ankara İçi Elli Yıl Önce Çıkarılan 583 Sayılı Yasa Üzerinde Türkiye Büyük Millet Meclisinde Yapılan Görüşmeler”, **Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi**, Cilt XXIX, Mart-Haziran 1974, No: 1-2.

YILMAZ Dilşat; “Alman İdare Hukuku’nda İdarenin Takdir Yetkisinin Yargısal Denetimi”, **İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, (İÜHFMC)**, LXIX, S.1-2, 2011.

YÜCEL Özge; “Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesine Göre Kamulaştırmasız El Atma”, **Prof. Dr. Tunçer Karamustafaoğlu’na Armağan**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2010.

İnternet Kaynakları

ABD Vatandaş Planlamacılar ve Bilgi ve Haber Sitesi *Erişim*:<http://plannersweb.com/2013/11/understanding-spot-zoning-2/> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

Alman Hukuk Arşivi (*German Law Archive*) Federal Building Code (Baugesetzbuch, BauGB) March 21, 2014 2:10 PM *Erişim*: <http://germanlawarchive.iuscomp.org/?s=building&submit=#3> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

Amerika Birleşik Devletleri Arazi Kullanımı İdaresinden Sorumlu Birime ait Arazi ve Arsa Kullanımı Planlaması El Kitabı (*United States Department of the Interior Bureau of Land Management, Land-Use Planning Handbook*) *Erişim*:http://www.blm.gov/style/medialib/blm/ak/aktest/planning/planning_general.Par.65225.File.dat/blm_lup_handbook.pdf (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)



Avrupa Birliği Komisyonu Resmi Sitesi *Erişim*: <http://ec.europa.eu/environment/aarhus/> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

Birleşmiş Milletler Avrupa Ekonomik Komisyonu Resmi Sitesi (*The United Nations Economic Commission for Europe - UNECE*) Çevreye İlişkin Konularda Bilgiye Erişim, Karar Alma Süreçlerinde Kamu Katılımı ve Adalete Erişim Hakkında 1998 tarihli Aarhus Antlaşması (*Aarhus Convention on Access to Information, Public Participation in Decision-making and Access to Justice in Environmental Matters*) *Erişim*:<http://www.unece.org/fileadmin/DAM/env/pp/documents/cep43e.pdf> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

Birleşik Krallık Topluluklar ve Yerel Yönetimler Bakanlığı Resmi Sayfası (*UK Department for Communities and Local Governments*) İngiliz Planlama Sistemi Rehberi Ocak 2015 (Plain English Guide to the Planning System) *Erişim*:https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/391694/Plain_English_guide_to_the_planning_system.pdf (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

Birleşik Krallık Ulusal Arşivi, Birleşik Krallık Başbakan Yardımcılığınca (*UK Office of the Deputy Prime Minister*) 2012'de yürürlüğe konulan Planlama Sistemi Genel İlkeler Rehberi (*The Planning System: General Principles*) *Erişim*:<http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120919132719/www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/147396.pdf> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

Bölgesel Çevre Merkezi Türkiye Ofisi Resmi Sitesi, AB Çevre Mevzuatı, *Erişim*:http://www.rec.org.tr/dyn_files/20/4136-eucevremevzuat.pdf (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

Fransız Cumhuriyeti Resmi Sitesi, *Erişim*: <https://www.servicepublic.fr/particuliers/vosdroits/F1633> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı Resmi Sitesi (*Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, JAPAN-MLIT*) *Erişim*:http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/uk/index_e.html,http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/germany/index_e.htm, http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/france/index_e.html (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

Japonya Arazi, Altyapı, Ulaşım ve Turizm Bakanlığı Politika Araştırma Enstitüsü Resmi Sitesi (*Policy Research Institute for Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, JAPAN-MLIT*), Nüfusu Azalan Toplumlarda Banliyö Bölgelerinde Arazi Kullanımın Kontrolü Çalışması 2004



(Taslak Rapor) –Anketler Almanya ve Fransa bazlı yapılmıştır. (*Study of Suburban Land Use Control in a Depopulating Society Interim Report- FY2004 Survey Focused on Land Use Control in Germany and France*) Erişim:http://www.mlit.go.jp/pri/english/houkoku/gaiyou/english_kkk57.html (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)

Kazancı İçtihat Bilgi Bankası, Erişim:<http://www.kazanci.com/kho2/ibb/giris.htm> (Erişim Zamanı: 16.04.2016, 08:35)