

## **ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNDE MAHKEME KARARLARINA DAYALI İPTAL İŞLEMLERİNDE GERİ DÖNÜŞ SÜREÇLERİNİN ANALİZİ: KONYA İLİ MERAM İLÇESİ ÖRNEĞİ**

**Yaşar İNCEYOL\***

Adiyaman Üniversitesi Teknik Bilimler Meslek Yüksek Okulu, İnşaat Bölümü, Adiyaman, 02040, Türkiye  
Geliş Tarihi/Received Date: 11.11.2024 Kabul Tarihi/Accepted Date:20.12.2024 DOI:10.54365/adyumbd.1583240

### **ÖZET**

Kentleşme ve nüfus artışıyla birlikte sosyal donatı alanları, konut ihtiyacı ve sürdürülebilir bir çevre için etkili imar planı uygulamaları gereklidir. Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD), kırsal alanları kentsel alanlara dönüştürerek kamu hizmet alanları ve altyapıyı sağlamak için etkili bir araçtır. Ancak, parsel tahsisi, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintileri ve arazi sahiplerinin mülkiyet haklarının korunmasında ekonomik, hukuki ve teknik zorluklarla karşılaşmaktadır. AAD uygulamalarında yapılan hukuki ve teknik hatalar nedeniyle uygulamalar sıkça yargıya taşınmakta ve çoğu zaman iptalle sonuçlanmaktadır. Yargı kararıyla iptal edilen AAD uygulamaları geri dönüş süreçlerini zorunlu kılmakta; ancak, bu süreç için standart bir yasal prosedür olmaması uygulamaları daha karmaşık hale getirmektedir. Bu çalışma, Türkiye’de AAD uygulamalarındaki iptal nedenlerini ve geri dönüş süreçlerine etkilerini inceleyerek bu süreçlere ilişkin belirsizlikleri gidermeyi amaçlamaktadır. Üç örnek düzenleme sahasında gerçekleşen geri dönüş süreçlerinin analiziyle müstakil yerine hisseli parsel verilmesi, sınır hataları ve DOP kesintisi gibi sorunlar belirlenmiştir. İptal kararlarının azaltılmasına yönelik doğrudan tebliğat, çift yönlü iletişim, bedele dönüştürme ve uzman desteğini içeren alternatif çözüm önerileri sunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** İmar Planı, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, 18. Madde Uygulaması, Geri Dönüş, Geri Dönüş Süreci

## **ANALYSIS OF REVERSING PROCESSES IN CANCELLATION PROCEDURES BASED ON COURT DECISIONS IN LAND READJUSTMENT IMPLEMENTATIONS: THE CASE OF MERAM DISTRICT IN KONYA PROVINCE**

### **ABSTRACT**

With the rapid urbanization and population growth, effective zoning implementation is essential to meet the demand for social facilities, housing, and a sustainable environment. Land Readjustment (LR) serves as an effective tool for transforming rural areas into urban spaces by providing public service areas and infrastructure. However, economic, legal, and technical challenges arise in the allocation of parcels, deduction of, Development Readjustment Share (DRS), and protection of property rights. Legal and technical errors in LR implementations often lead to litigation, resulting in frequent cancellations. Cancellations mandated by court decisions necessitate a reversal process, yet the absence of a standardized legal procedure for this process complicates implementation. This study examines the grounds cancellations in LR processes in Turkey and their impact on reversal procedures, aiming to reduce uncertainties in these processes. By analyzing the reversal processes in three case study areas, problems such as granting shared parcels instead of individual ones, design boundary errors, and DRS deductions were identified. Alternative solutions such as direct notification, two-way communication, conversion to monetary value, and expert support have been offered to reduce cancellation decisions.

**Keywords:** Zoning plan, Land readjustment, implementation of the zoning plan 18<sup>th</sup> article, reversing, reversing process

\* e-posta: [yinceyol@adiyaman.edu.tr](mailto:yinceyol@adiyaman.edu.tr) ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-7455-2869>

## 1. Giriş

Günümüzde kentlerde hızla artan nüfus yoğunluğunun getirdiği sosyal donatı alanlarının oluşturulması ve buna bağlı konut ihtiyacı, etkili bir arazi yönetim sistemine ve imar planlarının mekânsal olarak uygulanmasına bağlıdır. İmar planlarının uygulama süreci kentsel planlamanın başarısını ve sürdürülebilirliğini doğrudan etkilemektedir. Şehircilik ilkelerine uygun etkili ve hızlı bir kentleşme önemli ölçüde özel sektörün ve kamunun taleplerine uygun parsellerin üretilmesine bağlıdır [1]. Kırsal alanları kentsel alana dönüştürerek kentsel altyapı sağlayan, insanların barınma ve diğer sosyal donatı ihtiyaçlarını karşılayan en temel araç “arazi ve arsa düzenlemesi” (AAD) [2,3] veya diğer adıyla “18.madde uygulaması”dır. AAD, daha çok arazi mülkiyeti tarafında olacak şekilde ve genellikle kamu kurumlarının arazi kullanım hedeflerini gerçekleştirmeleri için ekonomik olarak uygulanabilir tek alternatif olarak tasarlanmıştır [4]. AAD, dağınık ve düzensiz tarım arazilerinin mülkiyetinin bir araya getirildiği, yolların ve ana altyapının inşa edildiği ve daha sonra arazinin kentsel parsellere bölündüğü bir yöntemdir [5]. Bu yöntem, sadece arazi sahiplerinin değil aynı zamanda şehir planlayıcılarının ve yerel idarelerin de sürece katılma olasılığının en yüksek olduğu bir tekniktir. Arazi sahipleri açısından çekiciliği, yeniden düzenleme sonucunda toprak miktarı azalsa da oluşan yeni parsellerin değerinin artması, kamu kuruluşları açısından çekiciliği ise hizmet verilen kentsel parsellerin arzı ve kamu hizmet alanları ile altyapı gereksinimlerinin karşılanmasıdır [6]. Planlama otoriteleri için çekici olan yönü, imar planlarının bütüncül uygulamasına imkân vermesi, kamu tesisleri için çoğunlukla bedelsiz arazi sağlaması ve arazilerdeki hisse çözümlerinin engel teşkil etmediği modern şehircilik ilkelerine uygun parsel üretimini modelleyebilmesidir. AAD, yalnızca tarım arazilerini kullanılabilir kentsel parsellere dönüştürmek için etkili bir planlama aracı değil, aynı zamanda kentsel arazilerin bakımsız alanları için yeniden geliştirme tekniği, işe yaramaz parselleri ekonomik olarak kullanılabilir parsellere dönüştüren etkili bir plan uygulama tekniği, düzenleme sahasındaki sakinlerin çevre ve yaşam kalitesini iyileştirmek için temel kamu arazileri sağlayan etkili bir araçtır [7,8]. Bu uygulamanın en önemli özelliği, çok geniş alanlarda pratik bir şekilde kullanılabilmesi ve plan uygulama süresini kısaltmasıdır [9]. Ayrıca ihtiyaç duyulan kamu arazi kullanımlarına sahip standart erişilebilir parseller oluşturulması, kolayca alınıp satılabilen daha yüksek standartlı ve istikrarlı arazi değerleri, net ve tanımlanmış mülkiyet yapısı ve en aza indirilmiş mülkiyet paylaşımı ile hem arazi sahiplerine hem de kamuya çeşitli avantajlar sağlar [10]. Bu avantajlar yerel idareler üzerindeki kamusal tesisler sağlama yönündeki mali baskıyı azaltır, kamulaştırma ödemeleri büyük ölçüde azalır, belediye bütçesinin kullanımını olumlu yönde etkilenir ve diğer arazi geliştirme faaliyetlerine kaydırılabilir [11].

AAD'nin bütün bu avantajlarına rağmen uygulanma süreçlerinde önemli kısıtların olduğu göz ardı edilemez [12,13]. Çünkü 18.madde uygulama süreci kendi içinde ekonomik, hukuki, fiili ve teknik olarak birtakım zorluklar içerir [11,14]. İlk olarak yerel idare tarafından düzenleme sahasında mümkün olduğunca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %45'e çok yakın olacak şekilde düzenleme sınırı geçirilir. DOP için üst sınır %45'tir. Düzenleme sahasındaki ortak kamusal alanların miktarına bağlı olarak DOP'nın üst sınırdan uygulanma zorunluluğu bulunmamaktadır. Ancak farklı düzenleme sahaları için farklı DOP kesintilerinin yapılması hem adaletsizliğe hem de yerel idareye karşı bir güvensizliğe neden olacağı için, yerel idareler genellikle düzenleme sahalarında DOP'u üst sınır veya üst sınıra çok yakın olacak şekilde belirlemeye çalışmaktadır. Böylece yerel idare uygulama sahasındaki ortak kamusal araziler için, parsellerin düzenleme öncesi yüzölçümlerinin %45'ine herhangi bir kamulaştırma bedeli ödemeksizin el koyabilmektedir. Bunun karşılığında, ilgili mevzuat arazi sahiplerinin iyi planlanmış ve göreceli olarak değerlendirilmiş standart imar parsellerine sahip olmanın finansal avantajını elde ettiğini varsaymaktadır. İkinci olarak, kadastro parsellerinin standart imar parsellerine tahsisi, her arazi sahibine planlı bölünmede kendine özgü bir özel parsel sağlamamakta ve her birinin yeniden düzenleme öncesindeki aynı konumda bir arazi parçası almasını garanti etmemektedir. Uygulama sonrasında yeni oluşan parsellerin değer kazanma oranlarındaki farklılıklar gözetilmeksizin bu ölçüde yüksek oranda bir kesinti yapılması, uygulamaya karşı çeşitli itirazların ortaya çıkmasına neden olmaktadır. Ayrıca, yeniden tahsis edilen yeni parsellerin imar planındaki konum, şekil ve yapılaşma haklarındaki adaletsizlikler, arazi sahiplerinin hassasiyetini arttırmaktadır. İlgili mevzuatta yeniden tahsis kuralları

detaylı bir şekilde açıklanmış olmasına rağmen büyük anlaşmazlıklara neden olmakta ve çoğunlukla mahkemeye taşınmaktadır [7]. Uygun arazi tahsisi yapılamaması nedeniyle arazi sahipleri tarafından mahkemeye çok sayıda uygulamanın iptali ile ilgili başvuru yapılmaktadır [1]. Mülkiyet hakkına doğrudan müdahale eden AAD uygulamalarının, mülk sahiplerinin itirazları ve memnuniyetsizlikleriyle karşılaşması kaçınılmazdır [15]. 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulaması sırasında yapılan hukuki ve teknik hatalar ile eksiklikler yıllar sonra bile ortaya çıkabilmekte ve ilgilisi tarafından idari yargıda açılan davalar sonucunda, uygulamanın iptali ile sonuçlanabilmektedir [14,16,17,18]. Bu durum, düzenleme sahasındaki inşaat, konut ve altyapı gibi projelerin uygulanmasını geciktirmekte veya engellemektedir [19]. AAD'nin yerel idareler tarafından yapılan her işlem için farklı sonuçlar doğurması nedeniyle idareye duyulan güven ve idari istikrar ilkeleri zedelenmekte ve arazi sahiplerinin haklı beklentileri yerel idarelerce korunamamaktadır [20]. Bu uygulama ile birlikte yürütülmesi gereken arazi sahiplerinin katılımı ve izleme-geri besleme boyutları yetersiz kalmakta, düzenleme sahasındaki uygulamanın yargı tarafından iptal edilmesi sonucu çoğu zaman uzun yıllar süren gecikmeler yaşanmakta ve amaca ulaşamamaktadır [14].

Yargı kararı ile iptal edilen 18.madde uygulamalarının yeniden tesisi için yapılan idari işlemler “geri dönüş” olarak adlandırılmaktadır. Mahkeme tarafından verilen iptal hükmü yerel idareye, bu işlem hiç tesis edilmemiş gibi eski duruma tamamen geri dönülmesi görevini yüklemektedir [20]. Mahkemenin iptal kararı hukuki bir sonuç iken; bu sonuç geriye dönüş amaçlı teknik bir yöntem geliştirilmesini de zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, geri dönüş işlemine ilişkin yasal mevzuatın yetersiz oluşu hatta uygulama yönetmeliğinin olmayışı, uygulayıcıları zor durumda bırakmakta [21], iptal sonrası yapılacak işlemler konusunda tereddütlerin yaşanmasına neden olmaktadır [18]. Geri dönüş işlemlerine ilişkin bu tereddütler, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na bağlı birimler tarafından “görüş” geliştirilmek suretiyle giderilmeye çalışılmaktadır [17]. Ancak bu konuda standart bir uygulamanın olmayışı ve yasal boşluklar, geri dönüş sonrası meydana gelen mülkiyete ilişkin sorunları çözmede yetersiz kalınmasına ve geri dönüş sürecinin daha da zorlaşmasına neden olmaktadır. Bu nedenle yargı kararları iptali sonrasında yapılacak geri dönüş işleminin doğru bir şekilde gerçekleştirilebilmesi için yol gösterici çalışmaların yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

AAD'lerde yargı kararına dayalı iptal süreciyle ilgili, bu çalışma kapsamında literatürde incelenen çalışmalar aşağıdaki şekilde özetlenebilir:

Erdem ve Meshur [22]; Türkiye'de yapılan AAD sürecinde sorunları araştırmış ve taşınmaz sahiplerinin katılımcı süreçten dışlanması, yeniden düzenlenen arazinin değer, büyüklük ve ölçek yerine alan cinsinden paylarının hesaplanması ve planlama süreçleriyle ilgisi olmayan mesleklerin mevzuatla yetkilendirilmesini temel sorunlar olarak belirleyerek çözüm önerileri geliştirmiştir. Koç ve Babaoğlu [1]; AAD'lerde yeniden dağıtımla ilgili yapay zekâ algoritmalarına dayalı model geliştirmiştir. Hacıosmanoğlu ve Demir [18]; geri dönüşüm işlemlerini teknik ve hukuki açıdan inceleyerek idari yargının iptal kararlarına dayalı öneriler geliştirilmiştir. Çepni [23]; geri dönüşüm süreçlerinde yol fazlalıklarının geri dönüşmemesi dolayısıyla malikler aleyhine oluşan farkın bedel ile telafisine yönelik bir yöntem geliştirmiş ve bu yöntem yeniden yapılan idari yargılama sürecinde hukuka uygun bulunmuştur. Aybal ve Pehlivan [24]; idari yargı tarafından iptal edilen bir AAD'yi teknik ve hukuki açıdan inceleyerek yeniden yapılan arazi düzenlemesi sonucunda, DOP oranında, yapı bloğu içindeki parsellerin tahsis edilen alanlarında ve sosyal tesisleri içeren parsel sayısında herhangi bir değişiklik olmadığını tespit etmiştir. Çelik [17]; iptal kararı sonrası geri dönüş sürecinde düzenleme sahasındaki parsellerin kök parsel dönüş işlemlerini inceleyerek arazi sahiplerinin müktesep haklarının korunması için çeşitli öneriler geliştirmiştir. Pamuk ve Demir [25]; 1987-2014 yılları arasında Danıştay tarafından incelenen 314 adet iptal kararını analiz ederek iptal kararlarının nedenlerini tespit etmiş ve bu kararların uygulanmasının imkânsız olduğu durumlar için öneriler geliştirmiştir. Şimşek ve Uzun [21]; geri dönüş sürecini hukuki temelleriyle birlikte ele alarak, iptal kararından sonra parsellerin kök parsel durumuna getirilmesi sürecini incelemiş ve oluşan kazanılmış hakların korunması amacıyla çeşitli alternatif çözümler geliştirmiştir. Mintemur ve Çepni [15]; 2015-2023 yıllarını kapsayan 397 adet AAD dava dosyasındaki davacıların itiraz konularını gruplandırarak, itirazların nedenleri ve yargının iptal gerekçeleriyle olan ilişkilerini değerlendirmiştir.

Bu çalışma kapsamında incelenen literatürdeki çalışmalarda; Türkiye’de yapılan AAD’lerdeki sorunlar, yeniden dağıtım ile ilgili model geliştirme, geri dönüşüm işlemlerinin teknik ve hukuki açıdan incelenmesi, idari yargı tarafından iptal edilen AAD’lerin teknik ve hukuki açıdan incelenmesi, iptal kararı sonrası geri dönüş sürecinde düzenleme sahasındaki parsellerin kök parsel dönüş işlemlerinin incelenmesi, uygulamanın verimliliğini etkileyen temel kısıtlamalar ve idari yargının iptal kararları üzerinde durulmuştur. Bu çalışmada ise; geri dönüş işlemleri ile ilgili uygulamada karşılaşılan sorunlar ele alınarak, iptale konu olan yerel AAD uygulamaları üzerinden geri dönüş işlemlerinin nasıl yapıldığı incelenmiştir. Çalışmada üç farklı uygulama sahasında iptale neden olan teknik ve hukuki hatalar belirlenerek, geri dönüş süreçlerinin nasıl yapıldığı analiz edilmiştir. Bu dosyalarda iptale neden olan gerekçeler incelenerek geri dönüş sürecinde bulunan teknik çözümlerin iptal gerekçelerini giderip gideremediği ve arazi sahiplerinin taleplerini karşılama durumu analiz edilmiştir. Böylece, geri dönüş süreci ile ilgili uygulayıcılar açısından oluşan tereddütlerin ortadan kaldırılması ve iptal kararlarının azaltılmasına katkı sağlanması amaçlanmıştır.

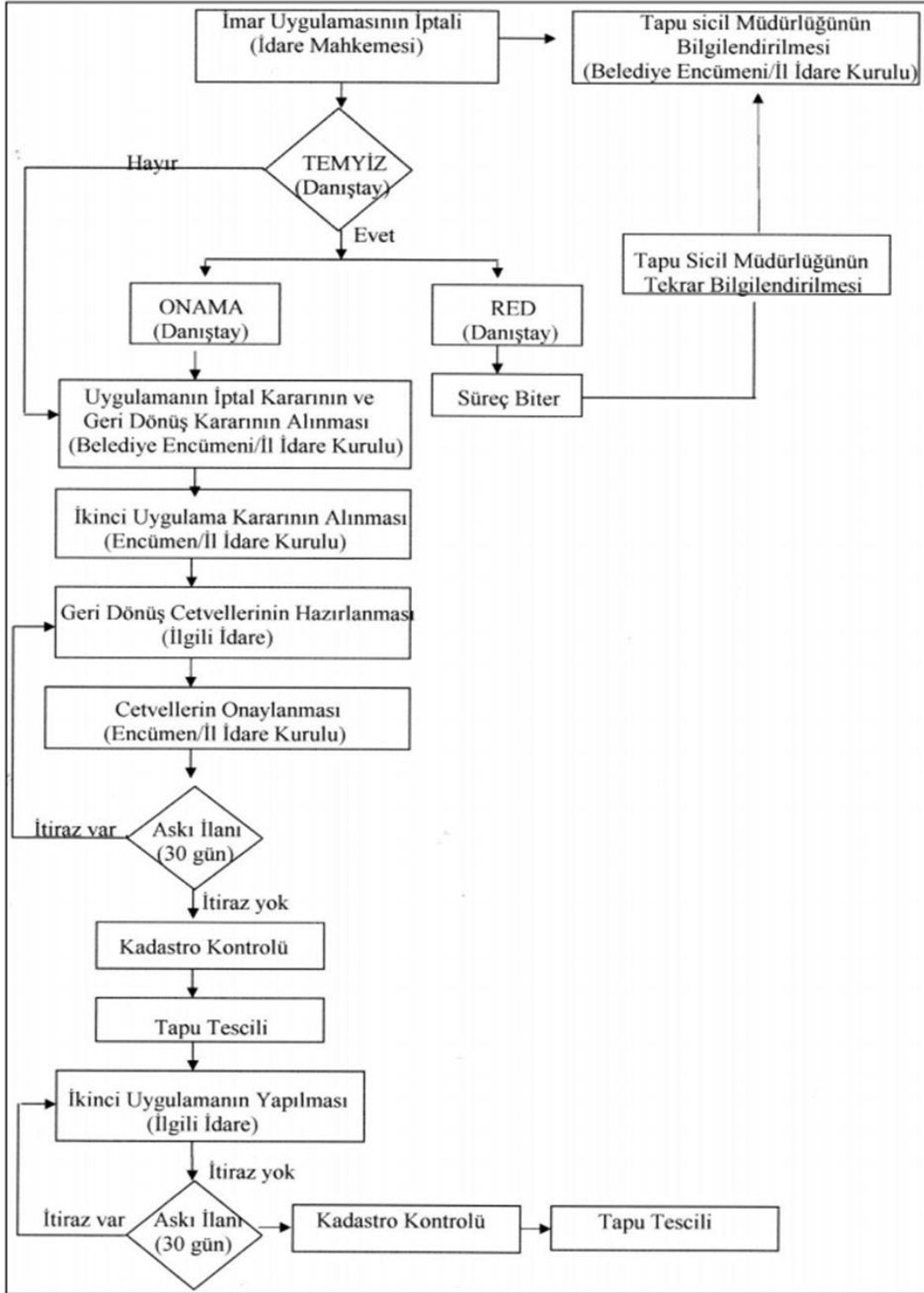
## 2. Materyal ve Metod

### 2.1. Çalışma Sahası

Konya/Meram Belediyesi sınırları içinde mahkeme kararıyla iptal edilen 3 adet yerel örnek AAD dosyası çalışma sahası olarak seçilmiştir. Bu dosyalar seçilirken yaygın olarak iptale konu olan “müstakil parsel tahsisi mümkün iken yapılmaması”, “hazine parseli ile hisseli olma durumu” ve “düzenleme sınırının yanlış geçirilmesi” ile ilgili iptal gerekçeleri dikkate alınmıştır. Çalışma sahası verileri ilgili yerel idareden temin edilmiştir.

### 2.2. Yöntem

Çalışma sahasındaki seçilen 3 adet karakteristik geri dönüş dosyası ilgili mevzuata göre ayrıntılı olarak analiz edilerek, geliştirilen çözüm yaklaşımları ilgili mevzuat, arazi sahiplerinin hak kayıpları, kamunun kazanımları ve geri dönüşlerde beklentilerin karşılanması açısından değerlendirilmiştir. Ayrıca seçilen geri dönüş dosyalarındaki işlemler, iptalden itibaren ikinci uygulamanın yapılıp tapu tescillerinin oluşturulmasına kadar geçen süreçler Şekil 1’deki akış şemasına göre yapılmıştır.

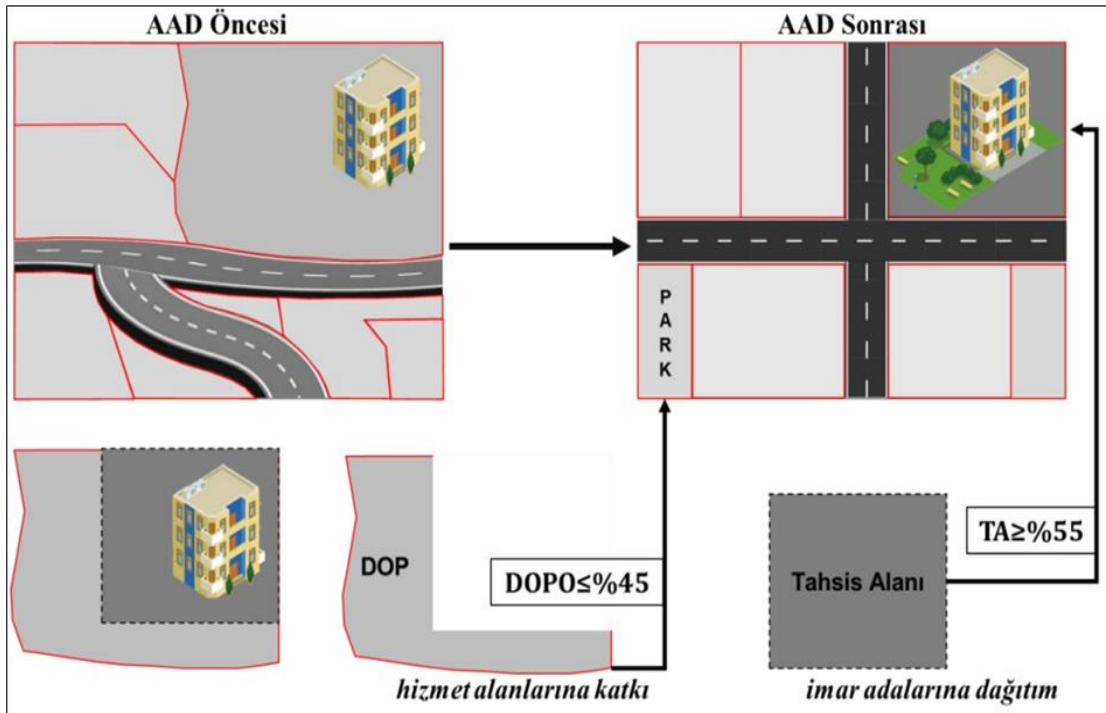


Şekil 1. Geri dönüş süreçlerindeki iş akışı [17]

### 2.3. Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde Geri Dönüş Süreci

#### 2.3.1. Arazi ve Arsa düzenlemesi (18. Madde Uygulaması)

AAD'lerde düzenleme sahası olarak belirlenen bölgede ortak kamusal alanlar (Yol, park, eğitim, spor alanları, kamu binaları vb.) için parsellerden %45 kesinti yapılarak mülkiyet dokusu imar planına uyumlu hale getirilir. AAD'ler 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesine göre re'sen (arazi sahiplerine sorulmadan) gerçekleştirilen bir uygulamadır. Bu uygulamanın amacı (1) kentlerde konut yapımı için yeterli imar parseli hazırlamak, planlı ve düzenli yerleşime yönelik yapıların imar planına, (2) sağlık ve çevresel şartlara uygun olarak oluşturulmasını sağlamak ve (3) imar planındaki ortak kamusal alanları (Yol, park, eğitim, spor alanları kamu binaları vb.) eş zamanlı olarak oluşturmaktır. 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulama süreci şekil 2'de gösterilmiştir.

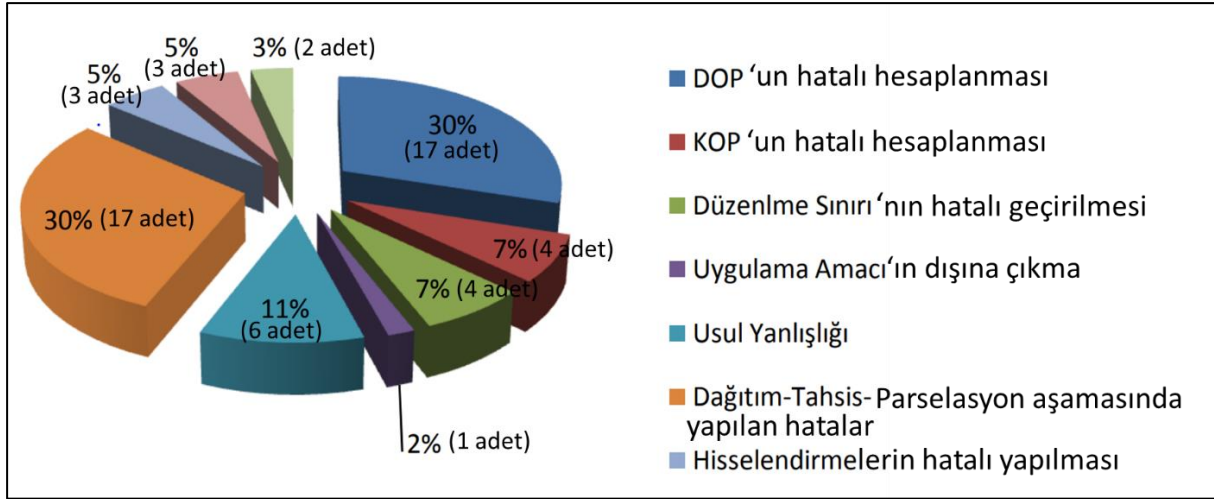


Şekil 2. 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulama süreci [2]

AAD uygulamalarında uygulama mevzuatının eksik ve yeterince açık olmaması, uygulamanın alternatif çözümünün çokluğu, uygulayıcıların bilgi veya tecrübe eksikliği, taşınmaz maliklerinin bilinçsiz oluşu, haklarını zamanında savunamamaları, itirazları ilk inceleyen mahkemenin çok çeşitli davalara bakması ve bu konuda uzman olmayışı, bilirkişi heyetlerinin ehil nitelikte olmayışı ve usul yönünden yapılan hatalar bu konudaki önemli faktörlerdir [16,26].

18.madde uygulaması sürecindeki ekonomik, hukuki, fiili ve teknik zorluklar içeren uygulama adımlarının [14,21] beklenen şekilde gerçekleştirilememesi çoğunlukla ilgili yasal mevzuat hükümlerine aykırılık şeklinde ortaya çıkmaktadır. 18.madde uygulamasının yerel idareler tarafından yapılan her işlem için farklı sonuçlar doğurması nedeniyle idari istikrar ilkelerinin zedelenmesi ve bu süreçte arazi sahiplerinin haklı beklentilerinin yerel idarelerce karşılanmaması [27], uygulamaların yoğun bir şekilde idari yargıya götürülmesine neden olmaktadır [14]. Bu davalar, çoğunlukla ve haklı gerekçelerle yürütmenin durdurulması, 18. Madde uygulamalarının iptal edilmesi ve geri dönüş kararları ile sonuçlanmaktadır. Pamuk ve Demir [25] tarafından yapılan çalışmada; 1987-2014 yılları arasında AAD'nin iptal talebi ile ilgili idari yargıda Danıştay tarafından karara bağlanmış 233 adet dosya

incelemiş ve bunların %68'inin (158 adet AAD) iptal edildiği, %32'sinin (75 adet AAD) ise iptal talebinin red edildiği tespit edilmiştir. İdari yargıda iptal edilen elli yedi adet 18. madde uygulamalarının iptal nedenleri ve oransal dağılımı [17] Şekil 3'de gösterilmiştir.



Şekil 3. 18. madde uygulamalarının idari yargıda iptal nedenleri ve oransal dağılımı [17]

### 2.3.2. Geri Dönüş Süreci

Bir bölgede yapılan 18. Madde uygulamasının yargı kararı ile iptali sonucu, iptal kararının yerine getirilmesi için uygulama öncesi hukuki duruma yani kök parsellere yeniden dönülmesi işlemi "geri dönüş" [21] olarak kabul edilmektedir. Geri dönüş sürecinde hiçbir standardın hatta uygulama yönetmeliğinin bile olmaması [25], oldukça karmaşık bir işlem olan "kök parsele dönüş" işlemi daha da zorlaştırmaktadır. Kök parsele dönülse bile yıllar içinde değişen mülkiyet durumu, hisselilik, yapılaşma, kat mülkiyetlerinin kurulması ve buna benzer birçok değişim, ikinci uygulamada yapılacak dağıtımın daha da karmaşık bir hal almasına neden olmaktadır [16].

Yargı kararı ile iptal edilen 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması için geri dönüş işlemleri, 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik" in 37. ve 38. Maddelerine göre yapılmaktadır. Geri dönüş için verilen İptal hükmü yerel idareye, bu işlem hiç tesis edilmemiş gibi, uygulama öncesi durumu tamamen tesis ve iade etmek görevini yükler [20]. Yargının iptal kararı hukuki bir sonuç iken; bu sonuç geriye dönüş amaçlı teknik bir yöntem geliştirilmesini de zorunlu kılmaktadır. İdare Hukukunun temel ilkelerden biri olan "Yetki ve Usulde Paralellik İlkesi", yasada aksine bir hüküm bulunmadıkça, bir işlemin tesisinde uygulanan yetki ve usul koşullarının, aynı işlemin geri alınması ve iptalinde de aynen uygulanması zorunluluğunu vurgulamaktadır [28]. Bu durumda temel soru şudur; ilgili yerel idare eski durumu nasıl tesis edecektir? Yaygın olarak kullanılan görüşe göre, geri dönüş süreci iki şekilde gerçekleştirilmektedir [18,21]:

- İptal kararına konu olan veya iptal kararından etkilenen parseller hakkında "geri dönüşüm cetvelleri" düzenleyip, imar parselleri 18. Madde uygulaması öncesindeki mülkiyet durumuna çevrilir,
- "Geri dönüşüm cetvelleri" hazırlanarak imar parselleri eski haline çevrildikten sonra, iptal gerekçeleri de dikkate alınarak geri dönüşüm çalışması ile birlikte eş zamanlı olarak yeni bir 18. Madde uygulaması yapılır.

Geri dönüş cetvelinin görünümü Tablo 1'de gösterilmiştir.

**Tablo 1** Geri dönüş cetveli görünümü [17]

Pafta-Ada No	Kad. Parsel No	D. Giren Senet Alanı	Bağış-Terk	Son Senet Alanı	DOP	Tahsis Alanı	KOP	İmar Tahsisi	DOP İadesi (1)	KOP İadesi (2)	İmar parseli İadesi (3)	Toplam İade (1+2+3)	Maliğin Adı-Soyadı
	15	7895.35		7895.35	3172.88	4812.47	584.54	4263.93	2811.23		4263.93	7075.16	
									361.65	548.54		910.19	
<b>Toplam</b>												<b>7985.35</b>	
	16	2623.78		2623.78	1042.53	1581.26	180.24	1401.02	923.70		1401.02	2324.72	
									118.83	180.24		299.07	
	17	11866.00		11866.00	4714.81	7151.19	815.11	6336.08	4177.40		6336.08	10513.50	
									537.41	815.11		1352.52	
	18	9380.62		9380.62	3727.28	5653.34	644.38	5008.96	3302.44			8311.40	
									4424.84		5008.96	1069.22	
										644.38			
<b>Toplam</b>		<b>31855.75</b>										<b>31855.75</b>	

### 3. Bulgular ve Tartışma

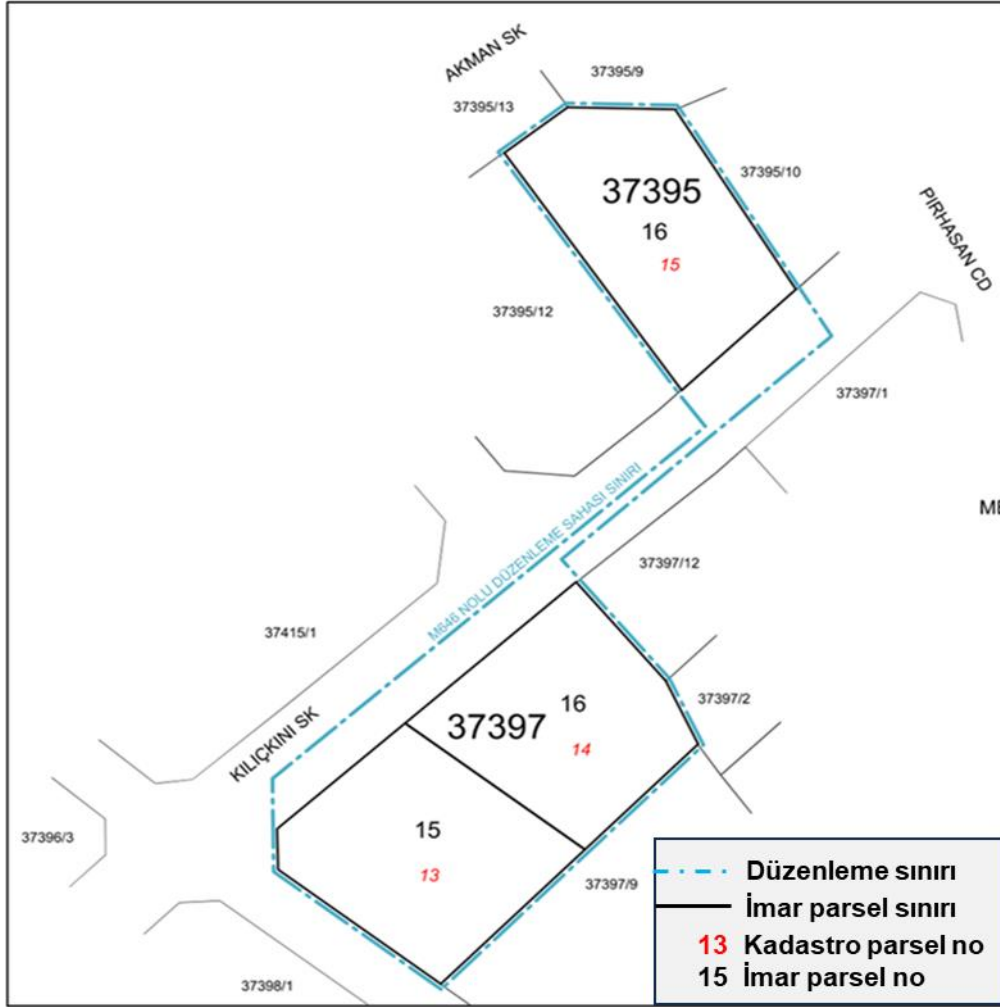
Çalışma sahasında seçilen M646, M685 ve M677 nolu düzenleme sahaslarında veriler, idari yargının iptal gerekçeleri, yerel idarenin yaptığı yeni uygulamalar ve geri dönüş sonrası yapılan yeni düzenlemenin sonuçları ayrıntılı bir şekilde analiz edilmiştir. Elde edilen bulgular ile idari yargının iptal gerekçelerinin ortadan kaldırılıp kaldırılmadığı her dosya için ayrı ayrı tartışılmıştır.

#### **M646 nolu düzenleme sahası verileri ve iptal gerekçeleri:**

- **Konum:** Konya/Meram/ Karahüyük Mah.
- **Kadastro parselleri:** 13, 14, 15 nolu parseller
- **18 uygulaması sonucu iptal kararından etkilenen parseller:** 37395 ada 15 nolu, 37397 ada 13 ve 14 nolu parseller
- **18.madde uygulaması tescil tarihi:** 29/08/2018
- **İdari yargı kararı:** Konya 1. İdare Mahkemesinin 25/06/2019 tarih 2019/660 sayılı kararı ve Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesinin 14/10/2020 tarih 2020/2226 sayılı kararı ile düzenleme sahasında yapılan uygulama iptal edilmiştir.
- **İptal için başvuran parsel:** 13 nolu kadaströ parseli
- **İptalden etkilenen parseller:** 13, 14, 15 nolu kadaströ parselleri ve 37397/15, 37397/16 ve 37395/16 nolu imar parselleri
- **İptal nedeni:** Uygulamadan önce 13 ve 14 müstakil parsel iken 13 nolu parselin bir miktar hissesi 37395/15 ile hisselendirilmiştir. Konya 1. İdare Mahkemesinin 25/06/2019 tarih 2019/660 sayılı kararı ve Konya Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesinin 14/10/2020 tarih 2020/2226 sayılı kararı ile M554 Nolu Düzenleme Sahasında yapılan uygulama, 13 nolu parsel müstakil verilebilecekken, verilmediği için uygulama iptal edilmiştir.

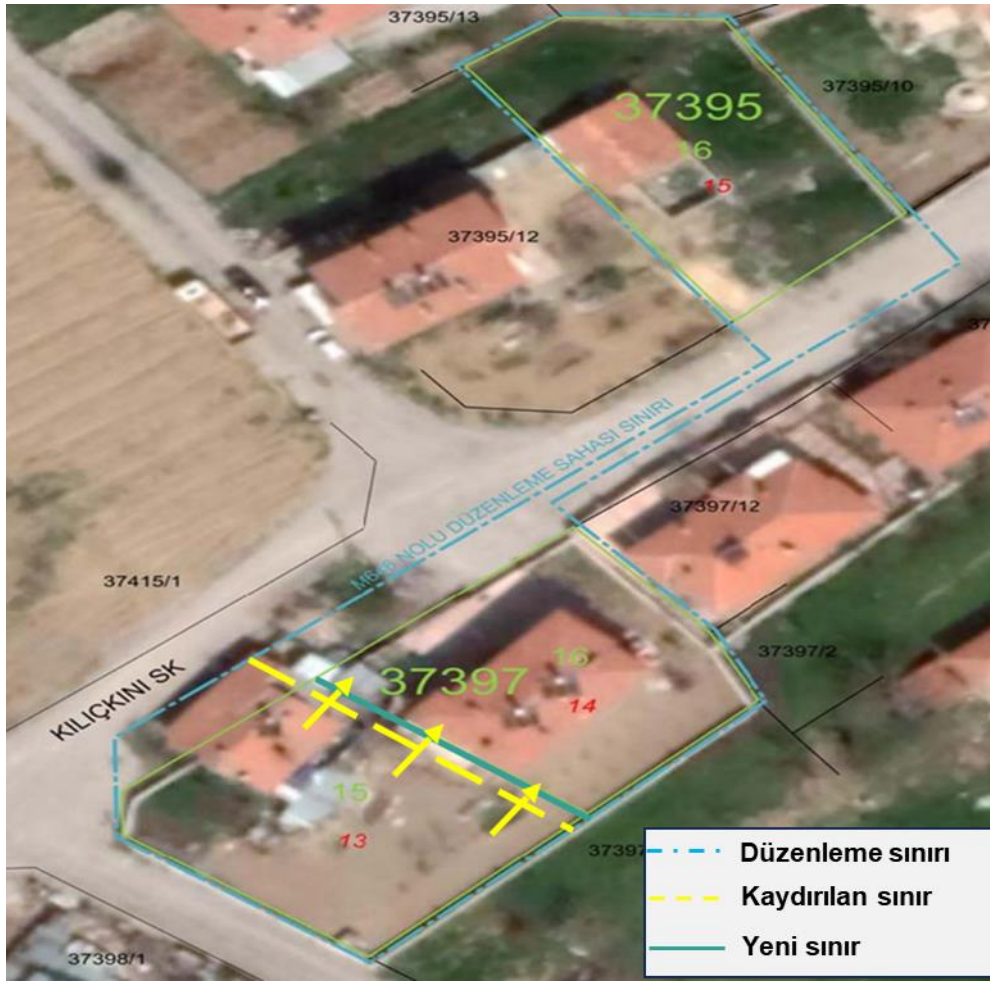
M646 nolu düzenleme sahası Şekil 4'de gösterilmiştir.





Şekil 4. M646 nolu düzenleme sahası

**M646 nolu düzenleme sahasındaki geri dönüş süreci, yeniden yapılan uygulama ve tartışma:** Bu düzenleme sahasında öncelikle iptalden etkilenen parselleri içine alan yeni bir düzenleme sınırı (M646) geçirilmiştir (Şekil 5). Daha sonra 37397/15, 37397/16 ve 37395/16 nolu imar parselleri Tablo 1’de gösterilen geri dönüş cetvelleri hazırlanarak kök parsel yani 13, 14, 15 nolu kadastral parsellerinin düzenleme öncesi haline dönüş işlemi yapılmıştır. Bu işlemten sonra da iptalden etkilenen parseller için ikinci kez 18. Madde uygulaması yapılmıştır. İkinci kez yapılan 18. Madde uygulamasında arazi sahiplerinin de görüşleri alınarak, 13 nolu parselin yola gelen kısmı DOP ‘tan fazla olduğu ve aradaki sınır, mevcut yapılardan dolayı kaydırılmadığı için (fiili ve hukuki zorunluluk) 37395/15’e verilen hisse, tekrar 13 nolu parselde verilerek bu parsel müstakil hale getirilmiştir. Bunun için 13 ve 14 nolu parsellerin arasındaki sınır, DOP’u kurtaracak şekilde 14 nolu parseldeki yapı sınırına kadar kaydırılmış (Şekil 5), ve 14 nolu parsel de müstakil hale getirilmiştir. 14 nolu parselden eksilen miktar ise 15 nolu parselde verilerek 14 nolu parsel, 15 nolu parsel ile hisseli hale getirilmiştir. Sonuçta 2 müstakil, 1 hisseli parsel oluşturulmuştur. Uygulamanın iptali sonrası yapılan yeni düzenlemede görüldüğü gibi 13 nolu parselin müstakil parsel olarak verilebilmesi mümkündür. Bu nedenle M646 nolu düzenleme sahasında 13 nolu parselin yaptığı itirazın haklı bir nedene dayandığı söylenebilir. Yeni düzenlemede uygulanan bu çözüm ile 13 nolu parselin haklı talebi yerine getirilmiştir. Ayrıca yeni yapılan uygulamada 14 nolu parsel de müstakil hale getirilmiş ancak bir miktar hissesi fiili ve hukuki zorunluluklardan dolayı 15 nolu parselde kaydırılmıştır. Bu durumda 14 nolu parsel için de daha uygun bir çözüm üretilmiştir.

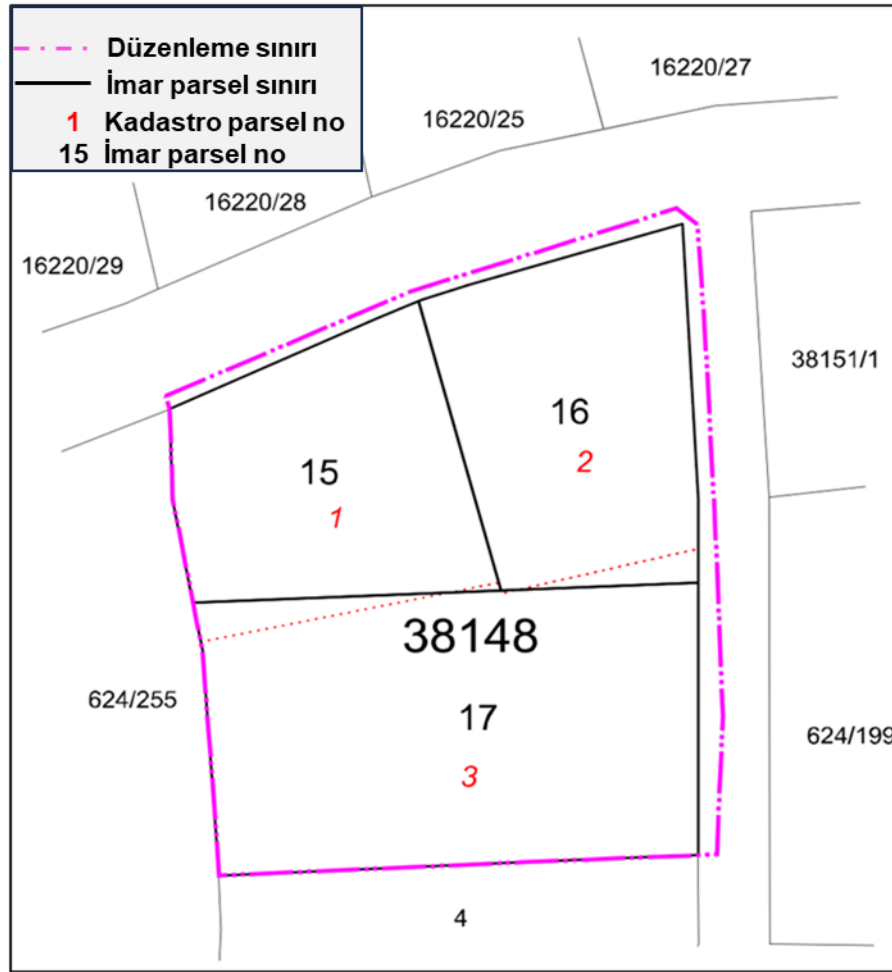


Şekil 5. M646 nolu düzenleme sahası ve yeni uygulama sonrası durum

**M685 nolu düzenleme sahası verileri ve iptal gerekçeleri:**

- **Konum:** Konya/Meram/ Hacışaban Mah.
- **Kadastro parselleri:** 1, 12, 3 nolu parseller
- **18 uygulaması sonucu iptal kararından etkilenen parseller:** 38148 ada 15, 16 ve 17 nolu parseller
- **Parsel:** 38148 ada 1, 2 ve 3 nolu parseller
- **18.madde uygulaması tescil tarihi:** 05/10/2020
- **İdari yargı kararı:** Konya 2. İdare Mahkemesi'nin 31/03/2022 tarih 2022/370 sayılı kararı ile düzenleme Sahasında yapılan uygulama iptal edilmiştir.
- **İptal için başvuran parsel:** 1 nolu kadastro parseli
- **İptalden etkilenen parseller:** 1, 2, 3 nolu kadastro parselleri ve 3148/15, 3148/16 ve 3148/17 nolu imar parselleri
- **İptal nedeni:** Uygulamadan önce 1 nolu kadastro parseli, hazine + 2 nolu kadastro parseli ile hisseli, 2 nolu kadastro parseli müstakil, 3 nolu kadastro parseli ise hazine ile hisselidir. 1 nolu parsel, ağaçlarının bir kısmının 3'ün sınırlarında kaldığını ve hem sınırının düzeltilmesini hem de parselinin müstakil hale getirilmesini istemektedir. Mahkeme, 1 nolu parseli "düzenleme öncesi hisse yapısı korunmak üzere tam hisse ile müstakil bir imar parseli tahsis edilmesi işleminin teknik olarak

mümkün olduğu halde bunun yapılmadığı” gerekçesiyle uygulamayı iptal etmiştir. M685 nolu düzenleme sahası Şekil 6’de gösterilmiştir.



Şekil 6. M685 nolu düzenleme sahası

**M685 nolu düzenleme sahasındaki geri dönüş süreci ve tartışma:** Bu düzenleme sahasında önce 3148/15, 3148/16 ve 3148/17 nolu imar parselleri, kök parsel yani 1, 2, 3 nolu kadastro parsellerinin düzenleme öncesi haline dönüş işlemi yapılmıştır. Sonra iptalden etkilenen parseller için ikinci kez 18. Madde uygulaması yapılmıştır. İkinci kez yapılan 18. Madde uygulamasında arazi sahiplerinin de görüşleri alınarak 1 nolu parseldeki hazine hissesi (3 nolu parselin hazine ile ortak olmayı kabul ettiği teyit edilerek) 3 nolu parsel, 2 nolu parselin 1 nolu parseldeki hissesi 2 nolu parsel eklenerek, 1 nolu parsel müstakil hale getirilmiştir. Ancak DOP kesintisinden dolayı aradaki sınır eski yerine getirilememektedir. Çünkü 1 ve 3 nolu parsel arasındaki sınır eski haline getirilirse kuzeydeki sınırın güneye doğru geri çekilmesi gerekmektedir. Bu durum, Şekil 7’de gösterilen 1 nolu parseldeki mevcut yapıyı etkileyecektir. Teknik zorunluluktan dolayı bu sınır geriye çekilememiştir. Doğudaki sınırın geriye çekilmesini ise mevcut ağaçlarının doğudaki parselde kalacağı nedeniyle arazi sahibi tarafından kabul edilmemiştir. Sonuçta mahkeme kazanılmış olsa bile, fiili ve hukuki zorunluluklardan dolayı 1 nolu parselin müstakil olma talebi karşılanmış ancak sınırın eski haline getirilmesi ile ilgili talebi karşılanamamıştır. Ayrıca 1 ve 3 nolu parseller arasındaki sınırın fiili ve hukuki zorunluluklardan dolayı eski haline getirilemeyeceği arazi sahibi tarafından kabul edilmiştir. Şekil 7’de görüldüğü üzere 1 ve 2 nolu parsel arasındaki sınır, 2 nolu parselde kalacaktır. 2 nolu parsel sahibi yeni

uygulama gereğince söz konusu yapının yıkılmasını, yapının oldukça eski olması ve müstakil parsel olma kazanımı nedeniyle kabul etmiştir. Böylece 2 nolu parsel de müstakil hale getirilmiştir. Yeni dağıtımda 1 nolu parsel sahibine 3148/15 nolu imar parseli, 2 nolu parsel sahibine 3148/16 nolu imar parseli, 3 nolu parsel sahibine ise 3148/17 nolu imar parseli tahsis edilmiştir. Yeni yapılan uygulama sonucunda 1 nolu parselin talebi kısmen karşılanırken, 2 nolu parsel müstakil hale getirilmiş, 3 nolu parsel ise hazine ile hisselendirilmiştir. Bu durumda 2 ve 3 nolu parseller için de daha uygun bir çözüm üretilmiştir.



Şekil 7. M685 nolu düzenleme sahası ve yeni uygulama sonrası durum

#### **M677 nolu düzenleme sahası verileri ve iptal gerekçeleri:**

- **Konum:** Konya/Meram/ Büyükkovanağzı Mah.
- **Parsel:** M677 nolu düzenleme sahasının tamamı
- **18.madde uygulaması tescil tarihi:** süreç devam ediyor
- **18.madde uygulaması 2. Askı:** 14/09/2022
- **İdari yargı kararı:** 2501/85 nolu parsel sahibinin başvurusuna istinaden Konya İdare Mahkemesi başvuru sahibinin talebini dikkate almamış ancak düzenleme sınırının yanlış geçirildiği gerekçesiyle M677 nolu düzenleme sahasının tamamında yapılan uygulama iptal edilmiştir. Yerel idare karara itiraz etmiş olup süreç devam etmektedir.
- **İptal için başvuran parsel:** 2501/85
- **İptalden etkilenen parseller:** Düzenleme sahasındaki bütün parseller



- **Davada talep edilen:** Düzenleme sınırı içindeki parseller, daha önce parselasyon uygulaması görmüş olup %32 DOP kesintisi ile terk yapılarak oluşturulmuş parsellerdir. Plan tadilatı nedeniyle yapılan 18. Madde uygulamasında ikinci defa DOP kesintisi yapılmaması talep edilmektedir.
- **İptal nedeni:** Düzenleme sınırının yanlış geçirilmesi.

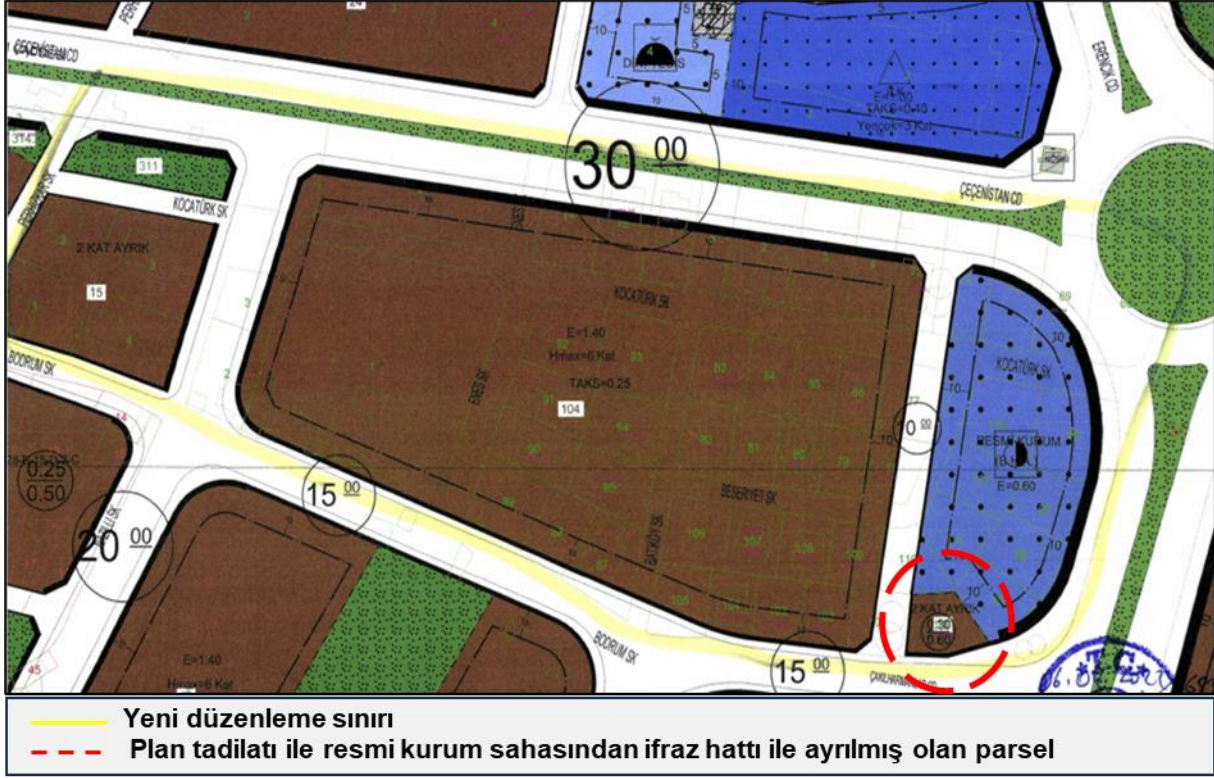
M677 nolu düzenleme sahasının iptal kararı öncesi düzenleme sınırı Şekil 8’de gösterilmiştir.



Şekil 8. M677 nolu düzenleme sahasının iptal kararı öncesi düzenleme sınırı

**M677 nolu düzenleme sahasındaki iptal kararının irdelenmesi ve yeni düzenleme süreci:** Şekil 8’de gösterilen M677 nolu düzenleme sahasında, ikinci defa DOP kesintisi yapılmaması talep edilmesine rağmen, ilgili mahkeme düzenleme sınırının yanlış geçirilmesi nedeniyle bu düzenleme sahasındaki uygulamayı iptal etmiştir. Mahkemenin kararı ilgili mevzuata göre doğru olmakla birlikte, yerel idare bu düzenleme sahasının sınırını yürürlükteki imar planında mevcut olan fiili bir durumu dikkate alarak geçirdiği için mevzuata aykırılık meydana gelmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 22.02.2020 tarihli Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 10/2 maddesine göre; düzenleme sınırı “*Yola cephesi olmayan parsel oluşturmamak kaydıyla iskân sahası içindeki yollardan*” geçerilir. Buna göre düzenleme sınırı yollardan geçirilmeli, imar adasını bölmemelidir. Ancak Şekil 8’de görüldüğü üzere M677 nolu düzenleme sahasının sınırı 48240 nolu adayı bölecek şekilde geçirilmiştir. Ancak bu durum Şekil 9’da gösterilen yürürlükteki imar planında 48240/100 nolu parselin plan tadilatı ile resmi kurum sahasından ifraz hattı ile ayrılmış olmasından kaynaklanmaktadır. Bu parsel Şekil 8’de görüldüğü üzere yapılaşmasını tamamlamış ve diğer parseller gibi parselasyon görmüş bir parseldir. 48240/100 nolu parsel, tadilat öncesi 48240 nolu adanın içinde ve planda resmi kurum sahası olarak yer almaktadır. Yerel idare yapılaşmış bir parselin yüksek kamulaştırma maliyetinden kaçınmak istemesi nedeniyle bu parseli ifraz hattı ile adadan ayırmış ve adanın geriye kalan kısmını resmi kurum için yeterli görmüştür. Düzenleme sınırı belirlenirken planda var olan ifraz hattı dikkate alınarak, bu parsel düzenleme sahasının dışında bırakılmıştır. Ayrıca plan tadilatında bu parselin yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı için (2 kat, emsal:0.60), herhangi

bir yapılaşma kazanımı ve değer artışı da söz konusu değildir. Uygulayıcı bu durumu dikkate alarak bu parseli düzenleme sahasının dışında bırakmıştır. Bu parsel eğer düzenlemeye dahil edilirse DOP kesintisi de yapılacaktır. Fakat DOP kesintisi plandan ve yapılaşma koşullarının iyileştirilmesinden gelen değer artışları sonucunda kesildiği için yapılacak yeni uygulamanın iptal edilme olasılığı çok daha yüksek olacaktır.



**Şekil 9.** Yürürlükteki imar planında 48240/100 nolu parselin plan tadilatı ile resmi kurum sahasından ifraz hattı ile ayrılmış hali ve M677 nolu düzenleme sahasının yeni sınırı

Yerel idare mahkeme kararını dikkate alarak 48240/100 nolu parseli şekil 9'da gösterildiği şekliyle düzenleme sahasına dahil etmiştir. Ancak yeni düzenleme sınırına göre bu parselden de DOP kesintisinin yapılması gerekmektedir. Bu parselin yürürlükteki plan verilerine göre yapılaşmasını tamamlamış olduğu ve parselin geometrisinden dolayı fiili olarak DOP kesintisi yapılmasının mümkün olmadığı Şekil 9'da görülmektedir. Bu nedenle bu parsel için yapılacak DOP kesintisinin bedele dönüştürülerek alınması söz konusu olacaktır (3194 sayılı İmar Kanunu'nun 22.02.2020 tarihli Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliği md. 16/1). Yerel idare diğer 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamalarının iptal kararlarında olduğu gibi, bu süreçle ilgili olarak parsel sahibini bilgilendirmiştir. Ancak parsel sahibi DOP'un bedele dönüştürülerek alınmasını kabul etmemiş ve böyle bir durum olması durumunda mahkemeye başvuracağını belirtmiştir. Uygulamayı yapan yerel idare bu durumu yerel mahkemenin kararına yaptığı itirazda ayrıntılı olarak belirtmiştir. Yerel idare, ilgili parsel sahibinin yeni uygulamayı kabul etmemesi nedeniyle süreci durdurmuş, yerel ve üst mahkemelerdeki itiraz süreci sonuçlarının beklenmesine karar vermiştir. Bu durum yeni uygulama sürecini oldukça uzatacağı için düzenleme sahası içindeki diğer parsel sahiplerinin mağduriyeti ve kamusal kayıpların olması kaçınılmaz olacaktır.

Çalışma sahasındaki dosyaların geri dönüş süreçlerinden elde edilen bulgular için genel bir değerlendirme yapmak gerekirse; M646 nolu düzenleme sahasındaki geri dönüş sürecinde 13 nolu parselin haklı talebi yerine getirilmiştir. Ayrıca yeni yapılan uygulamada 14 nolu parsel de müstakil hale

getirilmiş ancak bir miktar hissesi fiili ve hukuki zorunluluklardan dolayı 15 nolu parsel kaydırılmıştır. Bu durumda 14 nolu parsel için de daha uygun bir çözüm üretilmiştir. M685 nolu düzenleme sahasındaki geri dönüş sürecinde 1 nolu parselin talebi kısmen karşılanırken, 2 nolu parsel müstakil hale getirilmiş, 3 nolu parsel ise hazine ile hisselendirilmiştir. Bu durumda 2 ve 3 nolu parseller için de daha uygun bir çözüm üretilmiştir. M677 nolu düzenleme sahasındaki geri dönüş sürecinde ise, imar planındaki fiili durumdan dolayı iptal kararına neden olan düzenleme sınırı yeniden mevzuata uygun olarak geçirilmiştir. Ancak yeni düzenleme sınırına dahil edilen 48240/100 nolu parselden kesilecek olan DOP'un plandaki fiili durumdan dolayı bedele dönüştürülerek tahsil edilecek olması, ilgili parsel sahibi tarafından kabul edilmemiştir. Yerel idare, parsel sahibinin yeni yapılacak geri dönüş uygulamasına itirazı durumunda, ilgili mevzuata göre haklı çıkacağını ve yeni uygulamanın da iptal edileceğini öngörerek geri dönüş sürecini durdurmuştur. Ayrıca yerel idare, iptal öncesi düzenleme sınırının plandaki fiili durumdan kaynaklandığını ayrıntılı olarak raporlayarak mahkeme kararına itiraz etmiştir. Bu durum geri dönüş sürecini oldukça uzatacağı için düzenleme sahası içindeki diğer parsel sahiplerinin mağduriyeti ve kamusal kayıpların olması kaçınılmaz olacaktır.

#### 4. Sonuç ve Öneriler

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamasının yürürlükteki kurallara uygun biçimde yapıp yapılmadığı idari yargı ile denetlenmektedir. Arazi sahipleri, 18. Madde uygulamasında yapılan hukuki ve teknik hatalar ile, menfaatlerinin ihlal edildiği gerekçesiyle idari yargıda hak arama yoluna gitmektedir. Açılan davalar çoğunlukla "iptal ve geri dönüş" kararları ile sonuçlanmaktadır. Geri dönüş kararlarının nasıl uygulanacağı ile ilgili yasal mevzuatta yeterince bir açıklık olmaması, kazanılmış haklarla ve mülkiyetle ilgili ciddi bazı sorunlara neden olmaktadır. Bu çalışmada idari yargıda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamasında yapılan hukuki ve teknik hatalar ile, arazi sahiplerinin menfaatlerinin ihlal edildiği gerekçesiyle iptal edilen düzenleme sahalari, örnek uygulamalar üzerinden ayrıntılı olarak analiz edilmiştir. Çalışmada örneklenen geri dönüş süreçleri ve tespit edilen iptale konu teknik ve hukuki hatalar, uygulayıcılara yeni bakış açıları kazandırarak 18. Madde uygulamalarının iptalini önemli oranda azaltabilir. İptal kararlarının %50 den fazlası DOP ve yeniden tahsiste yapılan teknik hatalarla ilgilidir. Mağduriyetlerin ve kamu zararlarının önlenmesi için yasal mevzuat iptal kararları dikkate alınarak yeniden düzenlenebilir. Yerel idare 1 aylık askı süreci yerine doğrudan tebligatı esas alarak arazi sahiplerinin katılımını ve çift yönlü iletişimi sağlamalıdır. Özellikle geri dönüş işleminin tekrar idari dava konusu olmaması için uygulayıcılar çözüm önerilerini ilgili arazi sahipleri ile paylaşmalıdır. Uygulamanın idari bir işlem olması, re'sen yapılması ve %45 oranındaki bedelsiz DOP kesintisi, arazi sahiplerinin hassasiyetini arttırmaktadır. Ancak, söz konusu bedelsiz kesintinin yeni oluşan imar parsellerindeki düzenleme dolayısıyla olan değer artışına karşılık olduğu belirtilmesine karşın, değer tespitine ilişkin bir düzenlemenin hala yapılmamış olması ve tüm taşınmazların eşit oranda değerlendirildiği varsayılarak, dağıtım yapılması önemli bir sorun olarak ortada durmaktadır. Bu sorun, yapılan uygulamalarda geri dönüşle sonuçlanan iptal kararlarının en temel nedenidir ve bu düzenlemenin uygulama yeteneğini giderek azaltmaktadır. Bu nedenle birçok araştırmaya konu olan "Değer Esaslı Dağıtım" ile ilgili düzenlemelerin bir an önce yapılması elzemdir. Geri dönüşün hukuki veya fiili nedenlerle mümkün olmadığı durumlarda (satış, ruhsatlandırma, fiili yapılaşma vb.), kazanılmış hakların rayiç bedel üzerinden karşılanması yolu tercih edilebilir (İmar Kanunu, 1985, Değişiklik, 2019, 18/10). Ayrıca yerel idarelerin 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulamalarında üniversitelerdeki ilgili uzmanlardan teknik destek almaları, iptallerin azaltılmasında önemli katkı sağlayabilir.

#### Teşekkür

Konya Meram Belediyesi ve Harita Mühendisi Vahap Sevindik'e bu çalışmaya katkılarından dolayı teşekkür ederim.

### Çıkar Çatışması Beyanı

Makalenin yazar/yazarları, çalışma kapsamında herhangi bir kişisel ve finansal çıkar çatışması olmadığını beyan etmektedirler.

### Kaynaklar

- [1] Koc I, Babaoglu I. A comparative study of swarm intelligence and evolutionary algorithms on urban land readjustment problem. *Applied Soft Computing* 2021; 99: 106753.
- [2] Uzun B, Yıldırım V, Terzi F, Atasoy BA, Uzun S. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamalarında Bedele Dönüştürme Miktarının Tespiti. *Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi* 2024; 14(3):1604-1622.
- [3] Yilmaz A, Çağdaş V, Demir H. An evaluation framework for land readjustment practices. *Land Use Policy* 2015; 44: 153-68.
- [4] Gielen DM. Proposal of Land Readjustment for the Netherlands: An analysis of its effectiveness from an international perspective. *Cities* 2016; 53:78–86.
- [5] Sorensen A. Conflict, consensus or consent: Implications of Japanese land readjustment practice for developing countries. *Habitat international* 2000; 24(1):51–73.
- [6] Turk SS. Land readjustment: An examination of its application in Turkey. *Cities* 2005; 22(1):29–42.
- [7] Kucukmehmetoglu M, Geymen A. Optimization models for urban land readjustment practices in Turkey. *Habitat international* 2016; 53:517-533.
- [8] Yilmaz A, Çağdaş V, Demir H. An evaluation framework for land readjustment practices. *Land Use Policy* 2015; 44:153–68.
- [9] Turk SS. An analysis on the efficient applicability of the land readjustment (LR) method in Turkey. *Habitat Int.* 2007; 31(1):53–64.
- [10] Türk ŞŞ. Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi ve uluslar arası çerçevede etkin uygulanabilirliği. *ITU Journal Series A: Architecture, Planning, Design* 2009; 8(1):117–126.
- [11] Uzun B, Celik Simsek N. Land readjustment for minimizing public expenditures on school lands: a case study of Turkey. *Arabian Journal of Geosciences* 2018; 11:228.
- [12] Alp E. 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde İmar Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar: Van Örneği. Yüksek lisans tezi. Gebze: Gebze Teknik Üniversitesi; 2019.
- [13] Türk ŞŞ. Türkiye’de imar planı uygulamalarında yeni bir sistem yaklaşımı. Doktora tezi. İstanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi; 2003.
- [14] Akdeniz H. Kent Planlarının Uygulama Aracı Olarak Arazi ve Arsa Düzenlemesi. *İdealkent* 2022; 13(37):1753–71.
- [15] Mintemur ŞS, Çepni MS. Arazi ve arsa düzenlemesine yapılan itirazların davacı dilekçeleri esas alınarak incelenmesi. *Geomatik* 2024; 9(2):164–74.
- [16] Atasoy M, Demir O, Uzun B, Nişancı R. İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler. Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Konya, Türkiye; 2002.
- [17] Çelik N. İptale konu imar planı uygulamalarında geri dönüş işleminin irdelenmesi ve çözüm önerileri yaklaşımı. Yüksek lisans tezi. Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi; 2013.
- [18] Hacıosmanoğlu S, Demir H. Arazi ve arsa düzenlemelerinin geri dönüşüm işlemlerinde yargı kararlarına dayalı öneriler. *Jeodezi ve Jeoinformasyon Dergisi* 2020; 7(1):47-69.
- [19] Güngör R, İnam Ş. İmar Uygulamalarında Farklı Dağıtım Metotlarının Karşılaştırılması. *Geomatik* 2019; 4(3):254-63.



- [20] Ergen C. İmar planları. Seçkin Yayıncılık; 2009.
- [21] Şimşek NÇ, Uzun B. İptale Konu İmar Planı Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi. Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 2018; 33:709-720.
- [22] Erdem R, Meshur MC. Problems of land readjustment process in Turkey. Scientific Research and Essays 2009; 4(8):720-727.
- [23] Çepni, MS. İdari yargıda yol fazlalıklarının belediye lehine kullanımı gerekçesiyle iptal edilmiş imar uygulamalarında çözüm önerisi. Geomatik 2023; 8(2):192-199.
- [24] Aybal S, Pehlivan H. Evaluation of a land readjustment cancelled by a court decision from a technical perspective: A case study in Türkiye. Advanced Land Management 2023; 3(2):90-96
- [25] Pamuk H, Demir H. Türkiye’de Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin İptal Nedenleri. 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, Türkiye; 2017.
- [26] Atasoy, M. İmar Uygulamalarına İlişkin Hukuki Kararların İrdelenmesi, Yüksek lisans tezi, Trabzon: Karadeniz Teknik Üniversitesi; 1997.
- [27] Karaca AG. İmar Planı Uygulama Yöntemlerinden Arazi ve Arsa Düzenlemesinin İlgili Mevzuat Çerçevesinde İncelenmesi. Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi. 2018; 11:217-261.
- [28] Hasoğlu A. Danıştay Kararları Işığında Yetki ve Usulde Paralellik İlkesi. Türkiye Adalet Akademisi Dergisi 2018; 33:123-42.