

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**KIYI ALANLARINDAKİ MÜLKİYET SORUNLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA İLİ MUDANYA İLÇESİ ÖRNEĞİ**

Özgül ÜNLÜ

GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI

**ANKARA
2022**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Yüksek Lisans Tezi

KIYI ALANLARINDAKİ MÜLKİYET SORUNLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA İLİ MUDANYA İLÇESİ ÖRNEĞİ

Özgül ÜNLÜ

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Araştırma, kentleşmenin en yoğun olarak görüldüğü bölgelerden olan kıyılar, anayasal bir hak olan mülkiyet hakkı ile kamu yararı kavramları arasındaki güçlü bağlantıyı ve bunun neden olduğu sorunları esas almaktadır. Bu çalışma, Türkiye’de kıyı bandındaki sahiplik profilinin belirlenmesini, kıyı kenar çizgisi hattında kalan özel ve kamu kullanımında bulunan taşınmazların mülkiyet ve kullanım durumlarından ve idari uygulamalardan kaynaklanan sorunların saptanmasını ve bunlara çözüm üretilmesi için önerilerde bulunulmasını amaçlamaktadır. Makro ölçeğe, araştırma çalışmasında konuya ilişkin yargı kararları, arşiv kayıtları, yasal düzenlemeler, uygulama sonuçları ile planlama çalışmasının genel çerçevesi irdelenmiştir. Mikro ölçeğe ise Bursa ili Mudanya ilçesi örneği üzerinden örnekleme yolu ile seçilen taşınmaz malikleri ve kıyı alanları yönetimi süreçlerinde yer alan paydaşlar ile yüz yüze görüşmeler ve anket çalışmaları yapılarak veri toplanmıştır. Araştırma kapsamında yapılan görüşme ve anketlerden elde edilen bulgulara göre kıyı alanlarına ilişkin planlama ve koruma kararlarının taşınmaz kullanıcılarına etkileri, bu kararların sebep olduğu mülkiyet sorunları ve ortaya çıkardığı sonuçlar tespit edilmiştir.

Yasal düzenlemeler çerçevesinde yapılan uygulamalar ile malik ve paydaş anketlerinin sonuçları beraber değerlendirildiğinde, Türkiye’de kıyı alanları yönetiminin birden fazla kurumun yetkisinde olması, yerel halkın çözüm sürecindeki temsiliyetinin yetersizliği, kıyı alanlarında özel mülkiyetin varlığı gibi durumlar kıyı alanlarının planlamasını başarısız kıldığı ve kıyı kenar çizgisi tespitleri ile kadastro çalışmalarının eş zamanlı bir şekilde yapılmaması taşınmaz maliklerinin mülkiyet haklarının kaybedilmesine ve bu durumun da taşınmazların piyasa değerlerini olumsuz etkilediği sonucuna ulaşılmıştır. Buna ilave olarak salt kamu yararının korunması amacıyla devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanların bütün yükü maliklere yüklendiğinden, devlet ile şahıslar arasında Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine (AIHM) kadar uzanacak hukuki sürecin başlamasına sebep olduğu saptanmıştır.

Türkiye’de kıyıların korunması ve kıyıda kalan taşınmazların maliklerinin zararlarının tazmin edilmesine yönelik politika geliştirilmesinin gerekliliği anlaşılmış ve bunun da kıyı alanları mevzuatı, planlaması ve kullanım kararlarına entegrasyonuna yönelik modelin ortaya konulması ile mümkün olabileceği değerlendirilmiştir. Bu amaçla, kent makroformunun ve taşınmaz değerlerinin yaratacağı olası değişimlerin sağlıklı bir şekilde belirlenmesi ve kıyı kullanımlarının kamuya kazandırılması için kamulaştırma, trampa ya da imar hakkı transferi gibi uygulama araçları konusunda güçlü düzenlemeler yapılması ve bunun da uluslararası değerlendirme standartları ve bilimsel temeller çerçevesinde yasal düzenlemelerde değerlendirme yaklaşımları kapsamlı olarak yeniden değerlendirilmesi ile mümkün olabileceği görülmektedir.

Eylül 2022, 195 sayfa

Anahtar Kelimeler: Mülkiyet hakkı, kıyı, kıyı alanları yönetimi, kıyılarda mülkiyet hakkı, kıyıların kullanımı ve kamu yararı

ABSTRACT

Master's Thesis

THE EVALUATION OF PROPERTY PROBLEMS IN COASTAL AREAS: THE CASE OF MUDANYA DISTRICT OF BURSA PROVINCE (TURKEY)

Özgül ÜNLÜ

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development and Management

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

The research is based on the strong connection between the coasts, which are the regions where urbanization is most intense, the constitutional right of property right and the concepts of public interest, and the problems caused by this. This research aims to determine the ownership profile on the coastline in Turkey, to determine the problems arising from the ownership and usage conditions of the real estates in private and public use located on the coastal line and administrative practices, and to make suggestions for producing solutions to them. On a macro scale, judicial decisions, archive records, legal regulations, implamantation results and the general framework of the planning work were evaluated in the research study. In the micro scale, in the example of Bursa province Mudanya district, data were collected by conducting face-to-face interviews and surveys with the real estte owners selected by sampling and the stakeholders involved in the coastal areas management processes. According to the findings obtained from the interviews and surveys within the scope of the research, the effects of the planning and protection decisions regarding the coastal areas on the real estate users, the property problems caused by these decisions and their results were determined.

When the applications made within the framework of legal regulations and the results of the owner and stakeholder surveys are evaluated together, the fact that the management of coastal areas in Turkey is under the authority of more then one institution, the lack of representation of the local people in the solution process, the existence of private property in the coastal areas make the planning of coastal areas unsuccessful, and the failure to carry out the coastal edge line determinations and cadastral works at the same time result in the loss of property rights of real estate owners. It has been concluded that this situation has negative effect on the market values of real estates. In addition, since all the burden of the areas under the rule and disposal of the state is borne by the owners for the sole purpose of protecting the public interest, it has been determined that it has caused the begin of legal process that will extend to the European Court of Human Rights (ECHR) between the state and individuals.

It has been understood that a policy should be developed for the protection of the coasts in Turkey and for the damages of the owners of the real estates on the coasts, and it has been evaluated that this can be possible with the introduction of the model for the integration of coastal areas legislation, planning and use decisions. For this purpose, it is necessary to make strong regulations on implementation tools such as expropriation, barter or transfer of development rights in order to determine the possible changes to be created by the urban macroform and real estate values in a healthy way and to bring the coastal uses to the public, and it is seen that a comprehensive re-evaluation of valuation approaches in legal regulations is possible within the framework of international valuation standards and scientific foundations.

September 2022, 195 pages

Key Words: Property rights, coast, coastal zone management, property ownership in coastal zone, use of coastal zone and public interest

TEŞEKKÜR

Öncelikle hayatımın son dört senesini adadığım bu süreçte bana kendisiyle çalışma olanağı veren ve bu konuyu seçmem konusunda desteğini esirgemeyen tez danışmanım Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'E teşekkürlerini ve saygılarımı sunarım.

Tüm eğitim hatayım boyunca, benden maddi manevi desteklerini esirgemeyen, benim gelişimim için her türlü özveride bulunan ve her zaman bana güvenen Değerli Aileme minnet doluyum. Saha çalışması ve veri toplama sürecinde Bursa ili Mudanya ilçesinde yürütülen karşılıklı görüşme ve anket çalışmaları aşamasında ilgi ve desteklerini esirgemeyen paydaşlara ve taşınmaz maliklerine de teşekkürlerimi sunarım. Ayrıca, tez çalışmamı inceleyerek bilgi, öneri ve yardımlarını esirgemeyen değerli akademisyen ve uzmanlar ile bu uzun ve zorlu yolculuk sırasında tanıştığım güzel arkadaşlara teşekkür ederim.

Yapılan çalışmanın diğer araştırmacılara faydalı olması ve kıyı alanları yönetim araçlarının geliştirilmesine yönelik araştırmalara örnek oluşturması en büyük temennimdir.

Özgül ÜNLÜ
Ankara, Eylül 2022

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI

ETİK.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT	iii
TEŞEKKÜR	iv
KISALTMALAR DİZİNİ	vii
ŞEKİLLER DİZİNİ	viii
ÇİZELGELER DİZİNİ	x
1. GİRİŞ	1
1.1 Araştırmanın Önemi.....	2
1.2 Araştırmanın Amacı	5
1.3 Araştırmanın Materyal ve Yöntemi	6
1.4 Araştırmanın Problemi, Kapsamı ve Sınırlılıkları	9
2. KURAMSAL TEMELLER, YAKLAŞIMLAR VE LİTERATÜR ÖZETİ	12
2.1 Kıyılara İlişkin Kavramlar ve Tanımlar	12
2.2 Akdeniz Kıyı Alanlarında Yasal Düzenlemeler.....	17
2.3 Türkiye’de Kıyı Alanlarında Yasal Düzenlemelerin Tarihsel Gelişimi.....	19
2.4 Türkiye’de Hak İhlallerine İlişkin Mahkeme Kararları.....	29
2.5 Kent, Kentleşme ve Planlama Kavramları ve Kapsamları	38
2.6 3194 Sayılı İmar Kanunu Kapsamındaki Plan Türleri	40
2.7 Diğer Kanunlardaki Plan Türleri ve Kentsel Mekan Planlaması	43
3. KIYILARDAKİ MÜLKİYET SORUNLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ: MUDANYA İLÇESİ ÖRNEĞİ	53
3.1 Mudanya’nın Tarihsel Gelişimi	53
3.2 Mudanya İlçesinin İdari ve Fiziki Yapısı.....	55
3.3 Mudanya’nın Planlama Süreçleri.....	61
3.4 Mudanya Kıyı Kenar Çizgisi Tespitleri	83
3.5 Mudanya Kıyı Şeridindeki Mülkiyet Sorunları	90
3.5.1 Asliye Hukuk Mahkeme kararlarının değerlendirilmesi	90
3.5.2 AİHM kararının değerlendirilmesi	99
4. SAHA ÇALIŞMASI VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE BULGULAR.....	106

4.1 Maliklere İlişkin Yapılan Saha Çalışması ve Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	107
4.2 Paydaşlara İlişkin Yapılan Saha Çalışması ve Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	117
4.3 Bilirkişi Raporlarının Değerlendirilmesi	128
4.4 Sonuçların Değerlendirilmesi ve Tartışma	128
5. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	137
KAYNAKLAR	148
EKLER.....	156
EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler.....	157
EK 2 Saha Çalışması Veri Toplamada Kullanılan Mahalle Muhtarları ve Malikler ile Görüşmeye Yönelik Anket Formları	170
EK 3 Saha Çalışması Veri Toplamada Kullanılan Özel Planlama Büroları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ile Görüşmeye Yönelik Anket Formları.....	174
EK 4 Saha Çalışması Veri Toplamada Kullanılan Kamu Kurum/ Kuruluşlarında Görevli Yönetici ve Uzmanlar ile Görüşmeye Yönelik Anket Formları	179
EK 5 Türkiye’de Dava Türüne Göre Asliye Hukuk Mahkemesinde Çıkan Dava Sayıları, 2013-2020	182
EK 6 Mudanya 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	183
EK 7 Konut Yerleşme Alanları.....	184
EK 8 Ticaret Alanları	185
EK 9 Sanayi Alanları	186
EK 10 Yeşil Alanlar	187
EK 11 Arazi Kullanım Paftası	188
EK 12 Mudanya 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları	189
EK 13 MPYY Ek-2.....	190
EK 14 Dava Konusu Taşınmazların Sentez Paftası	191
EK 15 Tapu Terkin Edilen Taşınmazların Sentez Paftası	192
EK 16 Katılımcıların Demografik Özelliklerine İlişkin Tanımlayıcı Bilgiler	193
ÖZGEÇMİŞ.....	195

KISALTMALAR DİZİNİ

ADNKS	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
AİHM	Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi
AİHS	İnsan Hakları ve Temel Özgürlükleri Korumaya Dair Sözleşme
AYM	Anayasa Mahkemesi
BBKAP	Bursa Bütünleşik Kıyı Alanı Planı
BKAP	Bütünleşik Kıyı Alanı Planı
ÇŞİKB	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
İBBS	İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması
İHT	İmar Hakkı Transferi
MPYY	Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği
MTPD	Deniz Karasal Kamu Alanı
No	Numara
NUTS	Nomenclature of Territorial Units for Statistics
RG	Resmi Gazete
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TC	Türkiye Cumhuriyeti
TKGM	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
TÜİK	Türk İstatistik Kurumu
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
UFRS	Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
UNCED	Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Konferansı

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1 Kıyı Kanununa göre kıyı ve kıyı kenar çizgisi	25
Şekil 2.2 Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe göre kıyılara ilişkin tanımlanan kavramlar.....	26
Şekil 2.3 Kıyı Kanunu ve ilgili yönetmeliğe göre sahil şeridi	28
Şekil 2.4 Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelikte yapılan düzenleme	29
Şekil 2.5 Adli yargı yolu işlem akışı.....	30
Şekil 2.6 Türkiye'nin AİHS ihlalleri dağılımı (1959-2021)	35
Şekil 2.7 Türkiye'nin AİHS ihlalleri dağılımı, 2021	36
Şekil 2.8 Türkiye'nin yıllara göre AİHS Ek1-1 madde ihlalleri.....	36
Şekil 2.9 Uluslararası arazi yönetimi paradigması.....	39
Şekil 3.1 Bursa il haritası	56
Şekil 3.2 Bursa ili ve ilçeleri haritası	56
Şekil 3.3 Mudanya ilçesi sınırı ve kıyı uzunluğu	57
Şekil 3.4 Mudanya'daki tarihi mekanlarından örnekler.....	60
Şekil 3.5 Mudanya merkez mahalleleri.....	60
Şekil 3.6 Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli ÇDP	64
Şekil 3.7 Çevre Düzeni Planında tanımlanan Planlama Alt Bölgeleri.....	65
Şekil 3.8 Onaylı 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı	66
Şekil 3.9 BBKA Planı	68
Şekil 3.10 Mudanya merkez alt bölgesi mevcut durum paftası	69
Şekil 3.11 Bursa İli idari bölünüşü (Belediye sınırlarına göre)	70
Şekil 3.12 Belirtilen park alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki yeri.....	71
Şekil 3.13 Mudanya'nın ilk imar planı	73
Şekil 3.14 Mudanya'nın ilk imar planı	74
Şekil 3.15 Kentin eski yerleşim alanından bir örnek	75
Şekil 3.16 İmar plan örneği- Mütareke Meydanı ile belediye binası arası (1984).....	76
Şekil 3.17 İmar plan örneği- Yeniköy askeri alan (1989).....	77
Şekil 3.18 Mudanya merkezde koruma imar plan sınırları (1992)	80
Şekil 3.19 Mudanya tarihsel doku içindeki bölgelere göre mahalle sınırları.....	81
Şekil 3.20 Myrleia Antik Kenti görüntüsü	82
Şekil 3.21 Myrleia Antik Kenti günümüz görüntüsü	82

Şekil 3.22 Mudanya kentsel sit alanı koruma amaçlı imar planı revizyonu	85
Şekil 3.23 Mudanya ilçesi kıyı kenar çizgisi tespitleri	86
Şekil 3.24 Mudanya ilçesi Tekkei-Atik mahallesi 1015 ada, 9 ve 10 no'lu parsellere ilişkin kıyı kenar çizgisi	88
Şekil 3.25 1015 ada, 9 ve 10 no'lu parsellere ilişkin imar ve tapu kaydı bilgileri.....	89
Şekil 3.26 Mahkeme ve idare tarafından belirlenen kıyı kenar çizgileri (1007 ada ve 5 nolu parsel).....	94
Şekil 3.27 Mahkeme ve idare tarafından belirlenen kıyı kenar çizgileri (1143 ada ve 1 nolu parsel).....	95
Şekil 4.1 Katılımcıların yaş grupları	107
Şekil 4.2 Katılımcıların eğitim düzeyi	108
Şekil 4.3 Konut ısınma tipi	109
Şekil 4.4 Katılımcıların mesleki ve sektörel deneyimleri	118
Şekil 4.5 Katılımcıların faaliyet alanları	118
Şekil 4.6 Katılımcılara göre gayrimenkul talebini arttıran unsurları	119
Şekil 4.7 Katılımcıların gayrimenkul edinimi ve plan değişikliği karşılaştırması (2019- 2020).....	120
Şekil 4.8 Katılımcıların görevleri.....	124

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 2.1 Türkiye’de kıyı alanları yönetimi ile ilgili yasal düzenlemeler	20
Çizelge 2.2 Türkiye’de dava türüne göre asliye hukuk mahkemelerine çıkan dava sayıları (2013 - 2021)	32
Çizelge 2.3 Türkiye’de ihlal edildiği iddia edilen haklara göre Anayasa Mahkemesine yıl içinde gelen bireysel başvuru sayıları (2013 - 2021).....	34
Çizelge 2.4 Merkezi idarelerce yapılmış bütünleşik kıyı alanları plan ve projeleri.....	49
Çizelge 2.5 I., II. ve III. Nesil Planların değerlendirilmesi	50
Çizelge 2.6 Koruma amaçlı imar planı	52
Çizelge 3.1 Bursa ili ve ilçelerine göre nüfus büyüklükleri	58
Çizelge 3.2 Mudanya ilçesi nüfus ve projeksiyon bilgileri.....	59
Çizelge 3.3 Mudanya’ya ilişkin onaylı planların kronolojisi.....	62
Çizelge 3.4 MPYY asgari alan standartları ile imar planı alan kullanımları karşılaştırması.....	71
Çizelge 3.5 Mudanya’ya ilişkin onaylı kıyı kenar çizgisinin tespitlerinin kronolojisi ...	87
Çizelge 3.6 Dava konusu taşınmaz bilgileri.....	91
Çizelge 3.7 Seçilen davalarda maddi tazminat tutarları	103
Çizelge 3.8 Mahkeme masraf ve giderleri	104
Çizelge 4.1 Mülkiyet özellikleri ile kıyı alanları kullanım kararlarına ilişkin tanımlayıcı bilgiler	111
Çizelge 4.2 Katılımcıların kıyı alanlarında yer alan taşınmazların birim değerlerine (TL/m ²) ilişkin bilgileri	114
Çizelge 4.3 Anket sorularının değerlendirilmesi	122
Çizelge 4.4 Görev yaptıkları kurumların politikalarına ilişkin görüş bildiren katılımcıların düşünceleri	124
Çizelge 4.5 Tapuların terkin edilmesi hakkında katılımcıların düşünceleri	126
Çizelge 4.6 Kıyı alanları kullanım kararlarına ilişkin katılımcıların düşünceleri.....	127

1. GİRİŞ

Kıyılar, geçmişten bugüne insanların ilgi duyduğu ve her türlü faaliyetler ile faydalandığı, karar ile deniz ekosisteminin buluşma noktasında bulunan önemli ortamlardır. Aşırı nüfus artışı, sanayileşme, ulaşım ve turizm gibi faktörler, kıyının sunduğu imkanlar ve çekicilikler gibi sebepler bugün de kıyı alanların yoğun kullanımına yol açmaktadır. Kentleşmenin yoğun görüldüğü alanlardan olan kıyılar, anayasal bir hak olan mülkiyet hakkı ile kamu yararı kavramları arasındaki güçlü bağlantıyı esas almaktadır. Kıyı alanlarının devletin hüküm ve tasarrufunda olması sebebiyle bu bölgelerin özel mülkiyete konu olamayacağı ve bu bağlamda kıyı alanlarının kamu eline geçirilmesi en önemli yöntem olarak görülmektedir (Garipağaoğlu ve Uzun 2014).

Yılmaz (2010)'a göre “mülkiyet; malik ile, sahip olunmaya elverişli her çeşit mal arasındaki bir ilişkidir. Kişi ile mal arasındaki bu ilişki ifadesini elde bulundurma, başkasının bu mala konmasına engel olma, kullanma, yararlanma, maddi ve hukuki işlemlere konu olabilme ve elden çıkarma yetkilerini içerir”. Bu kavramdan yola çıkarak mülkiyet hakkı kavramı ise “Kişilere, her çeşit eşyaya sahip olma, onlar üzerinde herkese karşı ileri sürülebilecek bir egemenlik kurma yetkisi veren haktır. Bu hak kişilere sahip oldukları eşyayı dilediği gibi kullanma yetkisi tanır” (Yılmaz 2010).

Anayasada, kamu yararı başlığı altında “kıyılardan yararlanma”, “toprak mülkiyeti”, “tarım, hayvancılık ve üretim alanlarında çalışanların korunması”, “kamulaştırma”, “devletleştirme ve özelleştirme” hükümleri bulunmaktadır. Dar anlamıyla kamu yararı mülkiyet hakkının kısıtlanmasında ve özüne yapılacak müdahalelerde ölçülmesi olarak ifade edilmektedir. Genel anlamıyla ise, tüm topluma ilişkin değerleri sarmalayan bir özellik ve içerik kazanmaktadır. Ayrıca Anayasalarda “kamu yararı” tanımı yerine “toplum yararı” ifadeleri geçmektedir. Bu iki kavramın ortak ilişkisi, bireysel çıkarın üstünde ya da onun haricinde bir çıkar olmasıdır. Bu sebeple, asıl ayrımın kamu yararıyla toplum yararı arasında yapılmaması, kamu yararıyla bireysel çıkar arasında yapılması gerektiğidir (Saraç 1982).

Anayasanın (1982) “kıyılardan yararlanma” başlıklı 43. Maddesine göre kıyıların devletin tasarrufu ve hükmünde olduğu ve kamu yararının gözetilmesi öncelikli bir durum olduğu belirtilmektedir. Buna paralel olarak Anayasa Mahkemesi (AYM) tarafından iptal edilen 27.11.1984 tarih ve 3086 sayılı Kıyı Kanununun ortaya çıkardığı boşluk (TC RG; 1.12.1984, Sayı: 18592), sonraki dönemlerde yürürlüğe giren 4.4.1990 tarih ve 3621 sayılı Kıyı Kanunu ile doldurulmuştur (TC RG; 17.4.1990, Sayı: 20495). Ayrıca mahkeme kararı ile kıyılar, herkesin kullanımına açık bulundurulması gereken yerler olma hükmüne bağlanmıştır¹. Kamu yararını ön planda tutmak için alınmış olan hükümden çıkarılacak sonuçlardan biri kıyıların halka açılması, diğeri de kıyılarda özel yapılaşmaya izin verilmemesidir. Bu süreçten bugüne kadar kıyılara ilişkin yasal düzenlemeler çok defa değişikliğe uğradığından, mevcut olan uygulamalarda yaşanan sorunlar üzerine araştırmalar yapılmış, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) ve yargı kararları ele alınmış ve problemler yerinde incelenerek canlı bir çalışma yapılmıştır. Kara ve su, bileşenleri gereği iki kutuplu bir çekim merkezi olan kıyı alanları, anayasal bir hak olan mülkiyet hakkı kavramları ile kamu yararı kavramı araştırmanın ikinci bölümünde daha kapsamlı bir şekilde ele alınmıştır.

1.1 Araştırmanın Önemi

Eski uygarlıklardan beri toplumlar, habitatlarını sürdürebilmek adına yaşam kaynağı olan su kenarlarına yerleşmişlerdir. Bugün bu düşünceden öte, toplumun kıyı varlıklarına duyduğu gereksinimlerinin farkına varması ile birlikte kıyı alanları toplum için önemli ekonomik imkanlar sağlamaktadır. Çeşitli kentsel kullanım biçimleri ile kıyı kuşağının daha geniş kullanma alanı yaratılması kıyıların bir nevi arttırılabilmesine imkan sağladığı düşünülmektedir. Ancak bu kullanım kararları kıyıların miktarını arttırmamaktadır. Böylelikle kıyı mekanları gelişme baskısı altında kalmaktadır. Her ne kadar denizler kendilerini yenileyebilse de kıyı alanları kıt ve tükenebilir bir kaynak olduğundan, günümüzde kıyılar önemli yaşam odakları olmaktadır (Yılmaz 2019).

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerden olan kıyıların, hem doğal, tarihi ve kültürel yapısı gereği özel olarak korunması, hem de toplumun tüm kesimleri tarafından

¹ Anayasa Mahkemesi E.:1985/1, K.:1986/4, T.: 25.02.1986 sayılı kararı.

potansiyel, serbest ve eşit bir şekilde kullanılmasının sağlanması gerekmektedir (Şimşek 2010). Kıyılardaki bu durum ise kıyılara özel koruma amaçlı imar planı yapılması gerekliliğini doğurmaktadır. Bu tür bir planlama çalışması; kıyıların geçerli hukuki durumunun (mülkiyet, şerh ve beyanlar, kıyı kenar çizgisi, kadastral gibi) netleştirilmesini, kıyıların mevcut durumda nasıl kullanıldığının (konut gibi ikamet ve büfe, lokanta gibi ticari kullanımlar) tanımlanmasını, gelecekteki yapılaşma koşulları ile özel alanların korunması ve sağlıklılaştırılmasına ilişkin şartlarının belirlenmesini içeren bir süreci kapsamaktadır. Ayrıca planlama süreci, sadece fiziksel bir olgu olarak değil, tarihsel ve toplumsal değişim içinde yeniden biçimlenen bir olgu olarak ele alınması gerekmektedir (Kiper 2005). Her ne kadar tarih boyunca çeşitli dönemlerde kıyılarda yapılaşmayı engelleyen yasal düzenlemeler yapılmış olsa da kıyılarda özel mülkiyetin oluşması ile burada yapılaşmanın önüne geçilememiş ve toplumun tüm kesimlerinin kıyılardan yararlanması sağlanamamıştır (Sesli vd. 2017). Bu sorunların, Türkiye’de kıyı alanlarını da kapsayan kadastral çalışmalarının kıyı kenar çizgisi tespitlerinden çok önce yapılmış olmasından kaynaklandığı görülmektedir. Ayrıca 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında, 1992 yılından önce yapılan ve kıyı şeridinde kalan yapıların ‘kazanılmış hak’ olarak görülmesi ve korunması da etkili olmuştur.

Araştırma, hemen her ülkede kıyı kaynaklarının bozulmasını ve/veya yok olmasını önleme ve bu kaynaklarının mümkün mertebede çeşitli kamu kullanımlarına (ulaşım, ticaret, sağlık, spor etkinlikleri, rekreasyon ve turizm gibi) imkan sağlamak gibi amaçlara hizmet edebilmesi açısından önemlidir. Kıyılar, kentleşmenin en yoğun olarak görüldüğü bölgelerden olmaları nedeniyle kent biliminin içinde yer alan bir kavramdır (Yıldırım 2016). Başta Anayasa olmak üzere, diğer kanun ve yönetmeliklerde de kıyıların “devletin tasarrufu ve hükümü altına” alındığı ve ilk olarak kıyıların kamu yararı doğrultusunda kullanımının temel olduğu tanımlanmaktadır. Fakat birçok yatırım için önemli olan kıyı alanları bu tanımın çok uzağında yer almaktadır. Bu doğrultuda kıyı hukukunun belirleyiciliğinin tartışılması hedeflenmektedir. Ayrıca kıyıların korunması ile kullanılması arasındaki düzenin sağlanması, kamu yararı esas mihverinden bakılması ve de ayrı bir yaklaşımla planlama yapılması esastır. Türkiye’de uygulanan Kıyı Kanunu esas alınarak hazırlanan planlar ve uygulamalar sadece kıyıların mevcut durumları üzerine odaklanırken gelecekte kıyılarda oluşabilecek sorunlarla başa

çıkmanın sürdürülebilir bir strateji olarak ele alınması gerektiği gözden uzak tutulmaktadır (Sesli vd. 2017).

Kıyı alanlarının karşı karşıya kaldığı gelişme baskıları dinamik bir planlama gereğini ortaya koymaktadır. Ancak planlama süreci özellikle koruma amaçlı planlama süreci ülkemizde toplumsal bir süreç olarak ele alınmamaktadır. Bu sebeple bütüncülük ve değişim yaklaşımları benimsenememekte, bilimsel bilgi sistemi ve katılımlı yöntem ve tekniklerin birbirini tamamlayıcı şekilde uygulanmasına imkan sağlayan bir yaklaşım uygulanamamaktadır. Türkiye’de kıyıların korunması, kullanılması ve yönetimine ilişkin yasal düzenlemeler ile kurumlar arasında yetki ve görevlendirmedeki koordinasyon ilişkileri irdelenmemektedir. Aşırı nüfus ve düzensiz ve dağınık kentleşme sonucunda meydana gelen plansız kentsel alanlarda güncel durumun ihtiyaçlarına cevap verebilen planlama yöntemlerini ve araçlarını neden sürdürülebilir olmadığı, kıyı alanlarında mekânsal arazi kullanım kararlarının neden geliştirilmediği, kıyı alanları ve dolgu alanlarına yönelik neden hiçbir strateji planlanmadığı tartışılmamaktadır. Bu çerçevede her geçen gün kıyılara olan talep arttığından, bu alanlara ilişkin yasal düzenlemeler getirilmektedir. Yasal düzenlemeler ve koruma kararları neticesinde kıyı alanlarındaki taşınmazlara ilişkin sorunlar hem ulusal, hem de uluslararası platformlarda gündeme gelmektedir (Böke 2020). Bu sebeple Türkiye’de kıyı alanları içerisinde bulunan taşınmazların mahrum kaldıkları “mülkiyet hakları” kavramı ve özellikle tapusu bedelsiz olarak terkin edilen taşınmaz maliklerinin hak kayıpları ve bunun gayrimenkul piyasalarına yansımaları, bu çalışmanın ana omurgasını oluşturmaktadır.

Araştırma kapsamında ülke kıyılarında, kıyı kenar çizgisi belirlenmesi ile birlikte kıyı mülkiyetlerinde zamanla meydana gelen hak kayıplarının tespit edilmesi ve bu sebepten kaynaklı mülkiyet ve değer kayıplarının ortaya çıkarılması açısından önemlidir. Bu kapsamda, saha çalışmasının yapılacağı Bursa ili Mudanya ilçesi kıyı şeridindeki özel mülkiyette bulunan arsa ve arazi üzerinde mevcut olan yapıların yıkılması ve/veya tazminat ödenmeksizin tapularının iptal edilmesinden iç hukukta açılan davaların sonuçları ile iç hukuk yollarının tamamlanmasından sonra AİHM’ne açılan davalara ilişkin kararların hukuki, çevre koruma, mülkiyet hakkı ve ekonomik boyutları ile hem

genel, hem de saha çalışması yapılacak olan ilçe özelinde ele alınması ve elde edilen çıktılara dayalı olarak genelleme yapılması mümkün olacaktır. Saha çalışmasının yapıldığı Bursa ili Mudanya ilçesi, hem tarihi geçmişi, hem de kıyı kenti olmasından dolayı kentte, kentsel sit alanı ve kıyı koruma alanı bulunmaktadır. Kıyılarda bulunan taşınmaz maliklerinin, taşınmaz mülkiyetine ve kullanıma yönelik birçok kısıtlamaya maruz kaldıkları ve bunun da taşınmaz değerlerine önemli ölçüde etkileri olduğu ele alınmamakta ve tartışılmamaktadır.

1.2 Araştırmanın Amacı

Çalışmada, kıyı kavramı ve tarihsel gelişimi sürecinde kıyı alanlarının kullanımı ve yönetimine yaklaşım biçimleri, kıyı alanlarının yönetime ilişkin olarak yapılan yasal ve idari düzenlemeler, yerel mahkemeler ve AİHM'nin kararlarıyla kıyı kenar çizgisi ve sahil şeridi arasında kalan araziler ile kıyı kenar çizgisinden itibaren kara istikametinde kalan taşınmazların kullanımı ve planlama çalışmaları çerçevesinde kamunun ortak değeri olan kıyılardaki özel ve kamusal kullanım kararları hem genel, hem seçilmiş örnek olayların analizi, hem de saha çalışmalarının çıktılarına dayalı olarak analiz edilmiştir.

Çalışmada, Türkiye'de kıyı şeridindeki (bandındaki) sahiplik profilinin belirlenmesi, kıyı kenar çizgisi hattında kalan özel mülkiyetteki ve kamunun ortak kullanımında bulunan taşınmazların mülkiyet, kullanım durumu ve idari uygulamalardan kaynaklanan sorunlarına çözüm üretilmesi, kıyı alanlarının kullanımında özel mülkiyet ve kamu kuruluşlardan kaynaklanan baskısının azaltılması için önerilerde bulunulması ve kıyı alanlarına ilişkin öngörülen kullanım kararların belirlenmesi amaçlanmıştır.

Çalışma kapsamında, kıyı kenti olarak da anılan Bursa ilinin Mudanya ilçesi uygulama alanı olarak belirlenmiş, Mudanya örneğinde kıyı kenar çizgisi belirlenmesi sonrası kıyı mülkiyetlerinde meydana gelen değişimler ve bugüne kadar farklı biçimde ulaşan kıyı alanlarındaki mülkiyet haklarına ilişkin sorunlar saptanmıştır. Kıyı alanlarına ilişkin planlama kararları, koruma kararları, alan kullanım kararları ve kullanım kısıtlamalarının maliklere ve taşınmazlara etkileri alan çalışması ile kapsamlı olarak ele

alınmıştır. Çalışmada, Bursa ili Mudanya ilçe merkezindeki Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrüçavuş ve Hasanbey Mahalle muhtarları, malikleri ve ilgili diğer paydaşlar için hazırlanan anketlerde Türkiye’de kıyıların korunması ve kıyıda kalan taşınmaz maliklerinin zararlarının tanzim edilmesine yönelik durum analizi, sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin belirlenmesi amaçlanmıştır.

1.3 Araştırmanın Materyal ve Yöntemi

Araştırmada; öncelikle nitel araştırma yöntemlerinden doküman inceleme tekniği ile kavramsal çerçeve ve literatür taraması yapılmıştır. Ayrıca saha verilerinin toplanmasında nicel araştırma yöntemlerinden anket ve yüz yüze görüşme teknikleri kullanılmış ve elde edilen verilerin birlikte değerlendirilmesi yapılmıştır. Bu bağlamda, araştırmada çalışma alanına teknik gezi düzenlenmiş, görüşme, gözlem ve ölçmeden oluşan tanımlayıcı araştırma yöntemi, dönemin kayıtları incelenerek gerçeği anlamaya dair tarihsel araştırma yöntemi, kıyı kenar çizgisi tespitinden öncesi ve sonrası mülkiyet durumlarındaki değişimlerin ele alınması için nicel ve bu durumun çevrede ortaya çıkardığı sorunların irdelenmesi için nitel araştırma yöntemi kullanılmıştır (Büyüköztürk 2008). Bu amaçla oluşturulan teorik çerçeve kapsamında, öncelikle yerli ve yabancı kaynakların taraması yapılarak konuyla ilgili önceki araştırma, rapor ve planların derlenmesi sağlanmış, kıyı alanlarına ilişkin uluslararası sözleşmeler ve yaklaşımlar ile ulusal düzeyde yasal düzenlemeler ve planlama çalışmalarının genel çerçevesi ortaya konulmuştur. Tarihsel gelişim sürecinde Türkiye kıyılarına esas düzenlenen yasal düzenlemelerin uygulama sonuçları, kronolojik olarak sıralanmış ve mevzuat analizi ile yargı kararlarına dayalı olarak sorun tanımlama ve boşluk analizi yapılmıştır. Planlama hiyerarşileri ele alınarak, kıyı alanları planları ile taşınmaz mülkiyeti ve kıyılardan yararlanma çalışmalarının etkileşimi irdelenmiştir.

Makro incelemelerden sonra çalışmanın ikinci kısmı mikro analiz aşamasında kalitatif/niteleyici bir yöntem seçilmiş ve kıyı mevzuatının olumlu ve olumsuz yönleri ile planlama ve uygulama çalışmalarının temel sonuçları ve sorun tespitlerine dayalı olarak saha çalışması planlanmış ve yerel düzeyde analiz ve değerlendirme yapılmıştır. Çalışma alanı olarak belirlenen Bursa ili Mudanya ilçesinde öncelikle teknik inceleme

gezisi yapılmış olup, bu aşamada; alanın genel özellikleri, tarihi geçmişi ile birlikte planlama süreci ele alınmış, kente ve kıyılara yapılan plan müdahaleleri ile değişen toplum dinamikleri belirlenmiştir. Daha sonra araştırma alanında açılan davaların analizi yapılmış ve iç hukuk yolu tamamlanan davalardan AİHM'ne taşınanların sonuçları hem karar örnekleri, hem de seçilmiş davacılarla yapılan görüşme sonuçlarına göre değerlendirilmiştir. Buna ilave olarak kıyı koruma kararlarının taşınmaz kullanıcılarına etkileri, kıyı koruma kararlarının sebep olduğu mülkiyet sorunları ve ortaya çıkardığı sonuçların incelenmesi için örnekleme yolu ile seçilen taşınmaz maliklerinden anket ve yüz yüze görüşmeler ile veri toplanmıştır.

Yapılan çalışmalarda sağlıklı sonuçlara ulaşılabilmesi için tanımlayıcı istatistiksel verilerin tekniğe uygun şekilde toplanması, analiz edilmesi ve verilerin güvenilir olması önemlidir. Çalışmalarda incelenecek populasyon hacminin geniş olması halinde, populasyonun bütün bireylerinin incelenmesi zaman ve mali açıdan imkansızdır. Bu bağlamda populasyonu yansıtabilecek kadar örneklem seçilerek çalışma yapılmaktadır. Örneklemede biriminin tespiti, örnekleme yöntemi ve örnek büyüklüğünün belirlenmesi gerekmektedir (Tanrıvermiş 2019).

Çalışmada hedef kitle, Bursa ili Mudanya ilçesi Halitpaşa, Mütareke, Hasanbey, Şükrüçavuş ve Ömerbey Mahallelerinden geçen kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan taşınmaz malikleri ve kullanıcılarıdır. Araştırmada hedef kitle içerisinde seçilen örneklem modeli olasılıklı örnekleme yöntemlerinden olan basit tesadüfi örnekleme yöntemidir. Taşınmaz malikleri ve kullanıcıları örnekleme birimi ve görüşme birimi olarak tanımlanmıştır. Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Mudanya Belediye Başkanlığından elde edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, Mudanya'nın Halitpaşa, Mütareke, Hasanbey, Şükrüçavuş ve Ömerbey Mahalle sınırları içerisindeki kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan taşınmazların bulunduğu toplam 25 adet imar adasında 151 adet parsel, hedef kitle olarak tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazlara ilişkin bilgiler detaylı olarak ekte yer almaktadır (Ek 1). Böylece örneklem hacmi, hedef kitlenin sayısının bilinmesi durumunda kullanılan formüle göre saptanmıştır:

$$n = \frac{N t^2 p q}{d^2 (N-1) + t^2 p q} = \frac{151 \times 1,64^2 \times 0,5 \times 0,5}{0,10^2 (151-1) + 1,64^2 \times 0,5 \times 0,5} = 47$$

n: örnekleme alınacak taşınmaz sayısı, N: kitledeki taşınmaz sayısı (151), p: incelenen olayın görülme olasılığı (0,5), q: incelenen olayın görülmeme olasılığı (0,5), t: belirli serbestlik derecesinde ve saptanan yanılma düzeyinde t tablosundan bulunan teorik değer (1,64) ve d: olayın görülüş sıklığına göre kabul edilen örnekleme hatası (0,10) ile ifade edilmekte olup (Ünal 2020), örneklem hacmi 47 olarak hesaplanmıştır.

Araştırma yöntemi, örnekleme ve anket formunun onayından sonra; çalışma alanındaki maliklerin adreslerine gidilmiştir. Ancak gidilen adreslerde malik konumunda olan kişilerin bazılarının başka şehirde yaşadığı, bir kısmının kiracısının bulunduğu, diğer maliklerin sahip olduğu gayrimenkullerin ise atıl şekilde olması sebebiyle 47 maliğin 17'sine ulaşılamamış ve cevapsızlık oranı %6,38 olarak belirlenmiştir. Ayrıca alana dayalı çalışmalarda, taşınmaz malik ve kullanıcıları haricinde belediye imar ve şehircilik müdürlüğü, büyükşehir belediyesi imar ve şehircilik daire başkanlığı, milli emlak müdürlüğü, çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğü, kültür ve turizm il müdürlüğü, kadastro müdürlüğü, tapu müdürlüğü, planlama büroları ve değerlendirme şirketleri gibi kamu ve özel kuruluşlarla anket ve yüz yüze görüşmeler yapılmış, konuya ilişkin bilgiler toplanmış ve araştırma sonuçlarının güvenilirliğinin artırılması sağlanmıştır.

Verilerin toplanması araştırmasında, çalışmanın amacına uygun olarak Mudanya ilçesinde kıyı alanlarında kalan taşınmaz malikleri ile diğer ilgili paydaşlara uygun olarak üç tip anket oluşturulmuştur. Anketlerin ilk bölümlerinde katılımcıların demografik yapılarına ve ikinci bölümlerinde ise, katılımcıların kıyı alanlarına ilişkin bilgi ve düşüncelerine yer verilmiştir (Ek 2, Ek 3 ve Ek 4). Birinci anket tipi, mahalle muhtarları ve malikler ile ilgili görüşmeye yönelik hazırlanmıştır. Anket açık uçlu ve çoktan seçmeli sorular ile sıralamalı soru üzere üç soru tipinden oluşturulmuştur. Mahalle muhtarları ve malikler ile gerçekleştirilen anket çalışması toplam 30 kişi ile tamamlanmıştır. İkinci anket tipi; özel planlama büroları ve gayrimenkul değerlendirme uzmanları ile ilgili görüşmeye yönelik hazırlanmış olup, ankette açık uçlu ve çoktan seçmeli sorular ile beşli likert

ölçeği soru tiplerine yer verilmiştir. Anket çalışmasına 32 kişi katılmıştır. Üçüncü anket tipi ise, kamu kurumlarında görevli yönetici ve uzmanlara yönelik hazırlanmıştır. Bu anket, açık uçlu ve çoktan seçmeli soru tiplerinden oluşmuştur. Gerçekleştirilen anket çalışmasına 30 kişi katılım sağlamıştır. Ayrıca alan araştırması aşamasında anket ile elde edilen veriler, Microsoft Excell programı kullanılarak analiz edilmiştir.

Araştırma kapsamında, anket çalışması yapılmış ve hedef kitle içindeki taşınmazların kıyı alanında olmalarının mülkiyet haklarına ve taşınmaz kullanımına etkisinin ne olduğu araştırılmıştır. Anket ve derinliğine görüşme sonuçlarına dayalı olarak tapuları bedelsiz terkin edilen maliklerin durum analizi yapılmış ve kıyıda kaldığı gerekçesi ile özel mülkiyetteki taşınmazların kamuya kazandırılmasının yolları ve uygulama araçlarının geliştirilmesine odaklanılmıştır. Araştırma sonuçlarına göre elde edilen bulgular, Mudanya kenti örneği üzerinden bilgiler vermesiyle beraber Türkiye kıyıları için genellemeler yapabilme olanağı da taşımıştır. Böylece Türkiye’de kıyıların korunması ve kıyıda kalan taşınmazların maliklerinin zararlarının tazmin edilmesine yönelik politika geliştirilmesi ve bunun kıyı alanları mevzuatı, planlaması ve kullanım kararlarına entegrasyonuna yönelik modelin ortaya konulması mümkün olmuştur.

1.4 Araştırmanın Problemi, Kapsamı ve Sınırlılıkları

Çalışma ile varılmak istenen hedefe yönelik oluşturulan araştırma soruları kıyı alanlarındaki mülkiyetler üzerinden karşılık bulmuştur. Buna göre; “Kıyı alanlarındaki yasal anlaşmazlıkların temeli neye dayanmaktadır, mevcut yasal çerçeve ile bu anlaşmazlıkların giderilmesi için izlenen yöntem nedir, bu anlaşmazlıklar hangi aktörler arasında çatışmaya yol açmaktadır, kimler kazanıyor, kimler kaybediyor ve bunun maliyetini kim üstlenecek?” sorularına cevap aranmıştır. Ayrıca iç hukuk ve AİHM içtihat kararları neticesinde, Türkiye’nin maliklere ödemesi gereken tazminat bedeli tespitinin nasıl yapıldığına ilişkin rapor detaylı olarak örnek olay üzerinden ele alınmıştır².

² Tezin üçüncü bölümünde değerlendirme yapılacak olan taşınmaz detaylı olarak ele alınmıştır.

TC 1982 Anayasası'nda ve Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi (AİHS) ve Ek 1 No'lu Protokol'de temel hak ve özgürlüklere ilişkin hükümler doğrultusunda, kamu hukukundan kaynaklanan mülkiyet kısıtlamaları, taşınmaz maliklerini olumsuz etkilemekte, bazı etkilerin ortadan kaldırılmasını mümkün kılmamakta ve malikler ile yetkili kamu kurumları arasında önemli sorunlara neden olmaktadır. Mudanya ilçesinde ilk tesis kadastrounun ise 1928 yılında geçtiği ve 1975-1977 yıllarında ise ilk kıyı kenar çizgisi tespiti yapıldığı bilinmektedir. Kadastro çalışması yapıldıktan sonra kıyı kenar çizgisi tespit edilmiş olması, Mudanya kıyılarındaki sorunun ana kaynağını oluşturmaktadır.

Çalışma beş bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümünde, araştırmanın önemi, amacı, materyal ve yöntemi, problem, kapsamı ve sınırlılıkları açıklanmıştır. İkinci bölümünde konunun kuramsal temeller, yaklaşımlar ve literatür taraması ana başlığı altında kıyı, kıyı çizgisi, sahil şeridi, mülkiyet, mülkiyet hakkı, imar hakkı ve kamu yararı kavramları tanımlanmış, konuyla ilişkili yerli ve yabancı kaynaklar araştırılmış ve Türkiye'de kıyı alanlarında yasal düzenlemelerin tarihsel gelişim süreci açıklanmıştır. Araştırmaya yön vermesi açısından 2012-2021 yılları arasında dava türlerine göre Anayasa Mahkemesine çıkan dava sayısı ve Anayasa Mahkemesine hak ihlali gerekçesi ile yapılan bireysel başvurular ile AİHM'nin Türkiye ile ilgili olarak verdiği ihlal kararları yıllara göre incelenmiştir. Ek olarak, insan ihtiyaçları ile şekillenen kent, kentleşme, planlama, değer ve arazi yönetimi kavramları ile birlikte İmar Kanunu kapsamındaki plan türleri üzerinde durulmuştur. Ayrıca diğer kanunlardaki plan türleri ve kentsel mekan planlamasına değinilmiştir. Bütünleşik kıyı alanları planlaması kavramı ile kıyı alanlarının hem uluslararası, hem de ulusal ölçekle korunmasının önemi üzerinde duran bütünleşik kıyı alanları yönetimin tarihsel gelişim süreçleri ve kullanım biçimleri incelenmiştir. Son olarak, koruma amaçlı imar planı kavramı, kapsadığı yer, koruma ilkeleri, kullanılan araç, amaç, kapsam ve yöntemleri üzerinde durulmuştur. Çalışmanın üçüncü bölümünde, oluşturulan teorik çerçeve kapsamında Bursa ili Mudanya ilçesinin tarihsel gelişim süreci ile planlama süreçleri incelenmiştir. Kıyı Kanununa tabi alanlarda açılan dava sonuçlarından faydalanılarak geçmiş kıyı kenar çizgisi tespitlerine ilişkin analiz yapılmıştır. Kıyı şeridindeki mülkiyetler üzerindeki Asliye Hukuk Mahkemesi ve AİHM kararlarının etkileri ortaya konulmuştur.

Dördüncü bölümünde, kıyılarda yer alan taşınmaz malikleri ve paydaşlar ile anket, yüz yüze görüşme ve gözlem yapılarak, edinilen saha çalışmasının sonuçları, araştırmanın bulguları ile birlikte değerlendirilmiştir. Çalışmanın beşinci ve son bölümünde ise, kıyı alanlarındaki mülkiyet sorunlarının sonuçları ve bu sonuçlar kapsamında öneriler ortaya konulmuştur.

Araştırma çalışması kapsamında, Mudanya'nın yaklaşık 1.8 km kıyı hattı ve 8 hektarlık bir alanı konu alınmıştır. Çalışma alanı belirlenirken temel olarak, kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığından dolayı dava konusu taşınmazlar ile tapuları terkin edilen taşınmazlar dikkate alınmıştır. Kuzeyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Halitpaşa Mahallesi'nde hayırsever bir vatandaş tarafından yapılan halk plajının bulunduğu kentsel sit alanı, kuzeydoğuda Ömerbey Mahallesi'nde Montania Otel, güneyde ise ana ulaşım akslarından olan 12 Eylül Caddesi, Halitpaşa Caddesi ve İstasyon Caddesi ile sınırlandırılmıştır. Mudanya ilçesinde araştırma ve anket yapılarak bu konunun özelde irdelenmesi sağlanmış ve araştırmada kıyı kenar çizgisinin geç tespit edilmesinin, kentte yaşayan insanların mülkiyet haklarına olan etkileri değerlendirilmiştir. Kıyı alanları ve mülkiyet hakkına ilişkin Anayasa Mahkemesi ve AİHM kararları incelenmiştir. Özellikle Mudanya ilçesindeki Kıyı Kanununa tabi alanlar için açılmış davalar irdelenmiş ve söz konusu davalarda mülkiyet hakkına el atmadan kaynaklı kararların sonuçları incelenmiştir. Çalışma kapsamında incelenen davalardan ikisinin Anayasa Mahkemesine taşınması sonucunda alınan hükümler incelenmiştir. Mudanya kenti örneği, özelinde özgün sonuçları olan bir çalışma olup, Kıyı Kanununa tabi alanlara ilişkin açılan davalara emsal teşkil etmesi sebebiyle önemlidir.

2. KURAMSAL TEMELLER, YAKLAŞIMLAR VE LİTERATÜR ÖZETİ

İki kutuplu bir çekim merkezi olan kıyılar, anayasal bir hak olan mülkiyet hakkı ve imar hakkı ile kamu yararı, kent, kentleşme, planlama, arazi yönetimi ve değere ilişkin kavramlara bu bölümde ele alınmıştır. Ayrıca Türkiye’de Cumhuriyet Döneminden sonra kıyı alanlarına ilişkin yasal düzenlemeler kronolojik olarak irdelenmiş ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve diğer kanunlara göre plan türlerine değinilmiştir. Türkiye’de hak ihlallerine ilişkin mahkeme kararlarına yer verilmiştir.

2.1 Kıyılara İlişkin Kavramlar ve Tanımlar

“Kıyı” kavramı araştırmanın içerdiği kavramların başında gelmektedir. Bu sebep ile kıyı kavramının çalışmada nasıl ele alındığı bu aşamada irdelenmektedir. Kıyı, sahil, plaj gibi kavramlar kent için önemli olmakla birlikte, o toplumun kullandığı mekanı nasıl gördüğü, nasıl ele aldığı, kente nasıl bir kimlik kazandırdığını görmek açısından da oldukça önemlidir. İlk olarak, kıyı kavramının sözlük anlamına bakıldığında, Türk Dil Kurumu Sözlüğü’ne göre kıyı; “kara ve suyun birleştiği yer; periferi, kenar; sahil” olarak tanımlanmaktadır (Anonim 2021a).

Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliği’ne göre “Kıyı; kıyı çizgisi ile kıyı kenar çizgisi arasında kalan alan” olarak ifade edilmektedir. Ayrıca “Kıyı çizgisi; deniz, tabii ve suni göl ve akarsularda, taşkın durumları dışında, suyun kara parçasına değdiği noktaların birleşmesinden oluşan meteorolojik olaylara göre değişen doğal çizgi”, “Kıyı kenar çizgisi; deniz, tabii ve suni göl ve akarsuların, alçak-basık kıyı özelliği gösteren kesimlerinde kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu kumsal ve kıyı kumullarından oluşan kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık benzeri alanların doğal sınırı; dar-yüksek kıyı özelliği gösteren kesimlerinde ise şev ya da falezin üst sınırı” şeklinde tanımlanmaktadır. Yönetmelik³ kapsamında, “Sahil şeridi; kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alan” tanımının ikinci paragrafı; “İki bölümden oluşan sahil

³ TC Resmi Gazete Tarih: 02.04.2013, Sayı:28606.

şeridi kullanım amacı, topoğrafya ve doğal eşiklere göre uygulama imar planı kararı ile belirlenir. Sahil şeridinde yapılacak yapılar kıyı kenar çizgisine en fazla 50 metre yaklaşabilir. Yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalan alanlar uygulama imar planı ile gezinti alanları, dinlenme ve bu yönetmelikte tanımlanan rekreatif alanlar ve yaya yolları olarak düzenlenebilir” şekilde değiştirilmiştir.

Kıyı bölgesi, değişken genişlikte ve zamanla da değişebildiğinden, bölgesel sınırların sınırlandırılması normalde mümkün değildir. Bu sebeple, bu sınırlar çevresel bir gradyan veya geçiş ile belirlenmektedir. Herhangi bir yerde, kıyı bölgesi fiziksel, biyolojik veya kültürel kriterlere göre karakterize edilebilmektedir. Kıyı alanları kara ve deniz çevre dizgelerinin buluşma noktalarında bulunduğundan, hem deniz, hem de kara çevresinin tesiri altında kalmaktadır. Bunun da kıyı alanlarındaki problemlerin her iki yeryüzü parçasının baskılarından kaynaklı olduğu anlaşılmaktadır. Pala (1975), kıyıları, doğal nedenlerle oluşmuş, özel mülkiyet rejimi dışında kalan kara parçaları olarak tanımlamaktadır. Aynı zamanda, bulunduğu toplumun kültürünü, tarihini, sosyal dokusunu ve ekonomik değerlerini içinde barındıran önemli bir değer olduğundan, korunması ve geri kazanılması gereken kentsel alanlardır (Pala 1975).

Araştırmanın diğer bir anahtar kelimesi de mülkiyet kavramıdır. Mülkiyetin hukuki ve kanunu bir tanımı bulunmasa da, Türk Medeni Kanununun 218. maddesinde mülkiyet kapsam olarak “Edinilmiş mallara katılma rejimi, edinilmiş mallar ile eşlerden her birinin kişisel mallarını kapsar.” hükmünde belirtildiği şekli ile ifade edilmektedir. Ayrıca taşınmaz tanımı da kanunda açıkça belirtilmemektedir. Ancak aynı Kanunun 704. maddesine göre “arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler” taşınmaz mülkiyetini konusunun unsurlardır. Bu unsurların tapu siciline taşınmaz olarak kaydedileceği 4721 Sayılı Kanun’un 998. maddesinde açıklanmaktadır.

Locke mülkiyet kavramını “sahip olunan mallar” olarak dar anlamda “estate” kelimesi ise tanımlarken, geniş anlamda ise “yaşam, özgürlük ve malları” da barındıran “property” sözcüğü ile ifade etmektedir (Ağaoğulları vd. 2009).

Ülger (2016) “Arazi Yönetimi” adlı kitabında; mülkiyet kavramı ve hukuki kapsamı, toplumların zaman içindeki gelişmelerine ve bunun sonucu olarak anayasaların benimsediği toplumsal ve siyasal sisteme göre biçimlenmesi olarak tanımlamaktadır. Bu perspektiften, hem uluslararası bu hakkın kapsamı ve içeriği açısından ciddi farklılıklar bulunması, hem de mülkiyet kavramının devingen bir yapıya sahip olması sebebi ile aynı toplumun değişik dönemlerinde de birbirinden ayrı mülkiyet anlayışlarının olduğu görülmektedir. Bu sebeple, herhangi bir hukuki dayanağın mülkiyet hakkına bakışı, dayanağın hazırlandığı dönemin toplumsal ve siyasi şartlarına göre detaylı olarak ele alınması gerektiği ifade edilmektedir (Ülger 2016).

Mülkiyet kavramında yola çıkarak, “mülkiyet hakkı” kavramına değinildiğinde, TC. Anayasası’nın, “XII. mülkiyet hakkı” başlıklı maddesinde; “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” hükmüyle açıkça ifade edilmektedir. Anayasanın 35. maddesi dışında diğer maddelerde de mülkiyet hakkının, düzenlenmesine, sınırlandırılmasına ve istisnalarına ilişkin kararlar bulunmaktadır. Bunlardan bazıları; “kamulaştırmayı” düzenleyen 46. maddesi, “devletleştirmeyi ve özelleştirmeyi” düzenleyen 43. maddesi, “topraksız köylülere toprak dağıtımı, bu toprakların genişliğinin tespit edilmesini ve devredilemeyeceğini” ifade eden 44. maddesidir. Anayasa’da (1982) “mülkiyet hakkı, mutlak bir hak” olmaktan öte, “sosyal amaçlarla sınırlanabilen nispi bir hak” görünümünde olduğu ortaya sürülmektedir (Bulut 2006).

Mülkiyet hakkı kavramı, AIHS’nde Ek 1 Protokol ile düzenlenmektedir (Anonim 1952). Böylece 1 Numaralı Ek Protokolün 1. maddesi “mülkiyet hakkını” güvence altına almaktadır. Ayrıca mülkiyet hakkını, İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi gibi diğer uluslararası insan hakları dökümanları da tanımlamaktadır. AIHM ilk kez Marckx Belçika’ya karşı davasında ilgili protokolün 1. maddesini Belçika yasalarının yasadışıluğu kapsamında inceleyerek, sadece mevcutta fiilen olan mülklere uygulamakta ve “mal ve mülk elde etme hakkının garanti altına almadığını açıklamaktadır” (Grgic vd. 2001).

Aken (2008)'e göre taşınmaz mülkiyeti hakkı, yer altındaki ve yer üstündeki atmosfer ile taşınmazda bulunan tüm kaynakları kapsamaktadır. İmar hakkı ise hak sahibinin taşınmazı üzerinde yasal mevzuatlar ve taşınmaz kullanım kararları gereğince inşai faaliyet yapabilmesine imkan tanımaktadır (Aken vd. 2008).

Lee (1998)'ye göre ise imar hakkı, taşınmazın mülkiyet hakkının değerini etkileyen ve yapılaşma şartları ile aynı nitelik ve nicelikte olması beklenmektedir (Lee 1998). Ancak imar hakkı her ne kadar alan ve satan arasında bir değer karşılığında başka bir yere aktarılabilirse de, bahse konu işlemler ile taşınmaz mülkiyeti aynen korunduğundan taşınmaz üzerindeki diğer haklarını kullanmaya devam edebilmektedir (Colas 1999).

İmar hakkı transferi (İHT); taşınmaza ait kaybolan imar haklarının yapılaşma açısından daha uygun bölgelere gönderilmesi ile mevcut imar haklarından daha yoğun olacak şekilde planlama fırsatı tanıyan piyasaya dayalı bir uygulama yöntemi olarak tanımlanmaktadır (Aken 2008).

İmar hakkı aktarımı programı, geleneksel planlama anlayışından farklı, bir alan kullanım planlaması yöntemidir. “Gönderilen bölgeler”, yerleşim alanlarında yer alan korunması gerekli doğal, tarihi ve kültürel alanların olduğu bölgeleri, “Alan bölgeleri” ise planlama kararları doğrultusunda gelişmeye izin verilmesi ve hatta teşvik edilmesi amacıyla yerleşime uygun olacak şekilde ek imar verilen rezerv alanlardır (Kaplowitz vd. 2008, Böke 2020).

Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki ve koruma alanlarındaki taşınmazlar üzerindeki imar ve mülkiyet haklarının bir kısmını ya da tamamını kaybeden taşınmaz maliklerine kaynak sağlanarak hak kayıplarının önlenmesi, sağlanan kaynağın bir kısmının doğal ve tarihi dokuların korunması amacıyla yapılacak yatırımlara ayrılması mümkün kılmaktadır. Böylece kentin bazı alanlarında ihtiyaç duyulan imar hakkı ile yatırımcılara piyasa şartlarından yararlanabilme imkanı oluşturmaktadır (Göksu 2007).

İHT uygulamaları, kent planlaması ve ekonomisi ile taşınmaz geliştirme literatüründe her geçen gün yerini sağlamlaştırmaktadır. Yapılan düzenlemeler hem planlama ve yasal mevzuatların getirdiği hak kayıplarının ortadan kaldırılması, hem de imar yoğunluğunun artmasına engel olunması gibi iki ana sorunu bir yöntemle çözümlemektedir (Lee 1998).

Kamu yararı, kanun koyucunun iradesine bırakılmaktadır. Kamu yararı amacı ile haklar, yasayla sınırlandırılır veya belirlenir. Ayrıca kamu yararı ve yasa bireysel haklardan üstündür. Kamu yararının takdiri ise yasama organının yetkisindedir. O halde “yasa, kamu yararadır”. Yasama organınca kuralına uygun şekilde yapılan yasaların hepsi hem kamu yararına uygundur, hem de kamu yararının kendisidir. Yasa ile açıkça belirtilmeyen konularda kamu yararını yönetimler belirlemektedir (Saraç 2019, Tanrıvermiş 2020). Kamu yararı, bireysel yararların ötesinde, toplum düzenini gözetken ve toplum varlığının sürdürülebilirliğini sağlayan çıkarlardır. Bu çıkarların bireysel çıkarlarla çatıştığı durumlarda kamu yararı üstün sayılmaktadır. Dolayısıyla kamu yararı, bireysel yararların bir sınırlama ölçüsü olarak düşünülebilir (Tanrıvermiş 2020).

TC 1961 Anayasası, kamu yararını sadece mülkiyet (36. madde), kamulaştırma (38. madde), devletleştirme (39. madde), çalışma ve sözleşme hürriyeti (40. madde) açısından özel sınırlama nedeni olarak belirlerken, 1982 Anayasanın 13. maddesinde “temel hak ve hürriyetler” için sınırlama nedeni sayılmıştır. Bu bağlamda, “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” hükmü de 35. maddesinde yer almaktadır (Saraç 1982, Tanrıvermiş 2020).

Türk hukuk literatüründe kamu yararı konusunda beyanda bulunma hakkını Anayasa Mahkemesi kabullenmiştir. AYM kararlarına göre kamu yararı; genel ve kapsamlı bir anlatım taşır. Anayasa Mahkemesi, “kıyıların doğal niteliği itibari ile herkesin kullanımına açık bulundurulması gereken yerler” olduğuna karar vermiştir. Bu doğrultuda kıyılardaki özel mülkiyet hakkına sınırlandırma getirilmiştir.

2.2 Akdeniz Kıyı Alanlarında Yasal Düzenlemeler

Akdeniz Havzası dünyanın en değerli denizlerinden biridir. Bölge, acı su lagünleri, haliçler veya geçiş alanları dahil olmak üzere tüm kıyı sakinlerine değerli faydalar sağlayan çok sayıda kıyı ve deniz ekosisteminden oluşmaktadır. Akdeniz'i çevreleyen bölge, kuzeyde Avrupa, doğuda Asya ve güneyde kuzey Afrika'nın Mağrip bölgesi olmak üzere üç kıtadaki 21 ülkeyi kapsamaktadır. Bunlar Arnavutluk, Cezayir, Bosna-Hersek, Hırvatistan, Kıbrıs, Mısır, Fransa, Yunanistan, İsrail, İtalya, Lübnan, Libya, Malta, Monako, Karadağ, Fas, Slovenya, Suriye, Tunus, İspanya ve Türkiye'dir. Akdeniz bölgesi tarihsel olarak yoğun insan faaliyetlerine sahne olduğundan, bu bölgedeki kıyı alanları giderek daha ciddi şekilde bozulmaktadır. Bu kapsamda, kıyı alanlarına ilişkin onlarca yıllık yasalara, politikalara ve araştırmalara rağmen, birçok ülkenin sürdürülebilir kıyı korunmasına yönelik hedefe ulaşmak için hala kalıcı engeller ile karşı karşıya kalmaktadır (Anonim 2017a).

İspanya kıyı şeridi yaklaşık 4.964 km uzunluğunda olup, ülkenin kıyı şeridinin yarısından fazlası, gelgitlerin iç kesimlere kadar uzanarak sulak alanlar ve nehir yatağı deltaları oluşturabileceği Atlantik Okyanusu ile sınır komşusudur. Geriye kalan kıyı ise Akdeniz üzerindedir ve gelişme baskılarının çoğu burada meydana gelmektedir. Bu nedenle kıyı bölgesindeki nüfus yoğunluğu iç kesimlere göre çok daha yüksek olmaktadır. Ayrıca İspanya kıyıları turistler, yabancı yatırımcılar, deniz ticareti ve endüstrisi için önemli bir stratejik ekonomik varlık haline geldiğinden, İspanya kıyılarındaki kentleşme ve kentsel yayılma büyük bir endişe kaynağı olmaktadır (Suarez de Vivero ve Mateos 2007).

İspanya'da ilk kapsamlı Kıyı Yasası, "İspanya mucizesi" olarak bilinen ekonomik patlama döneminde (1969'da) ortaya çıkmakta olup, kıyıların turizm amaçlı gelişimini desteklemek ile sonuçlanmaktadır. Uzun yıllardır İspanya kıyı şeridinin sosyal ve çevresel değerleri, kıyıların kademeli olarak özelleştirilmesi ve doğal alanların tahrip edilmesi ile tehdit edilmektedir. 1978 yılında ülkenin demokrasiye geçişinde yeni İspanya Anayasası'nın geliştirilmesi ile bu paradigma değişmektedir. Böylece Anayasa ile ilgili genel olarak çevreye ve özellikle kıyı alanlarına yönelik yaklaşımların yeniden

ele alınması gerektiği ortaya çıkmaktadır. Sonuç olarak, 1988 yılında yeni bir Kıyı Kanunu kabul edilmek ve bu da Anayasa'nın 45. maddesinde belirtilen çevre koruma ilkelerini genişletmektedir. 1988 Kıyı Kanunu, yasanın Deniz Karasal Kamu Alanı (MTPD) olarak etiketlediği kıyı bölgesinin tanımlanması, korunması, kullanılması ve izlenmesine odaklanmaktadır (Negro vd. 2014).

Kıyı Kanununun hedefi, yıllardır devam eden kıyı boyunca büyüme eğilimini durdurmaktır. Böylece Kanun, özel mülkiyeti tamamen reddetmekte ve kıyılardaki arazi kullanımlarını kısıtlamaktadır. Ancak mevcut mülkleri MTPD'ye dahil edilen özel kullanımların 30 yıllık bir süre için uzun vadeli "imtiyazlar" (zemin kiralalamaları) olarak devam etmesine izin vermektedir. Böylece ilgili mülkiyet sahipleri artık sınırlı bir kullanım hakkına, belirsizliğe ve kısıtlamalara ilişkin tazminat haklarına sahip olmamaktadır. Ancak mülkiyetlerini yenileyememekte veya gelecek nesillere miras olarak bırakamamaktadır. Ayrıca Kanun, özel mülkiyete ait olsa bile yapılaşmanın yasak olduğu 100 metrelik bir "Koruma Bölgesi" (veya gerileme bölgesi) getirmektedir. Genel koruma bölgesi genişliği 100 metre olmasına rağmen, Kıyı Kanununun bu erken versiyonu bile bu bölgenin zemindeki gerçeği yansıtmaması gerektiğini kabul etmektedir. Bu nedenle kentsel alanlarda 20 metre olarak belirlenen koruma bölgesi genişliği, sadece 1988'den önce onaylanmış kentsel planlara sahip alanlarda uygulanmaktadır. Ayrıca 1988 Kıyı Kanunu (30. md.) MTPD'nin ilk 500 metresi "Etki Bölgesi" olarak tanımlanmaktadır. Bu bölge 100 metrelik gerileme bölgesi ile 400 metre ilerisini kapsamaktadır. Kanun, 100 metrelik gerileme bölgesinde kalıcı bir yapılaşmaya izin vermemektedir. Her ne kadar bu kısıtlamalar, 1988'den önce yasal olarak inşa edilmiş ve 1988'den sonra kendilerini gerileme bölgesinde bulan maliklerin taşınmazlarının onarım ve iyileştirme (tadilat, yenileme veya restorasyon) çalışmalarına sınırlı izin verilmiş olsa da bu oldukça sorun oluşturmaktadır (Vallve vd. 2021).

İspanya Hükümeti, 2012 yılına kadar geçen zamanda Kıyı Kanunu'nda bazı düzenlemelere ihtiyaç duyulduğundan, 2013 yılında Kıyı Kanununda değişiklik yapılmaktadır. 2013 Kıyı Kanunu, imtiyaz sahiplerinin kullanım haklarına büyük değişiklikler getirmektedir. Hakların azami süresi, başvuru tarihinden itibaren hesaplanarak 60 yıldan (30+ 30) 75 yıla çıkartılmakta, imtiyaz sahiplerine kıyı bölgesini

olumsuz etkilememek (yapı yüksekliğinde, hacminde veya yüzey alanını arttırmamak gibi) şartıyla mülkleri üzerinde yapabilecekleri çalışmaları genişletmekte ve maliklerin taşınmazlarını miras olarak bırakılmasına izin verilmektedir. Ayrıca yeni yasa, kentsel ve kırsal yerleşimler arasında ayırım yapan bir kıyı sınıflandırması getirmektedir. Kanun, kıyının sınıflandırmasına bağlı olarak, mevsimlik kıyı kullanımları için farklı düzenlemeler uygulamaktadır. Genel olarak, kırsal alanlara göre kentsel alanlardaki mevsimlik kullanımlar için izin verilen yapılar büyük taban alanına sahip ve birbirine daha yakın konumlanabilmektedir. Ancak tüm bu değişikliklere rağmen yeni yasanın gerileme bölgesindeki mülkiyetler için maliklerin yaşadığı karmaşık mülkiyet hakkı sorunlarını gerçek anlamda çözemediği, makul olmayan bir düzenleme olduğu ve bu nedenle ilgili maliklerin tazminat almaları gerektiği düşünülmektedir (Alterman vd. 2016).

Anayasa Mahkemesi (STC 149/1991) gerileme bölgesinde imar yasağının malikleri temel mülkiyet haklarından yoksun bırakmadığına, hak olarak izin verilen kullanımların, diğer özel mülkiyete konu alanlar için izin verilenlerle aynı olduğuna karar vermektedir. Ayrıca, yasağın neden olduğu tazminat konusunda, 29.05.2009 tarihinde Ulusal Mahkeme, “Bunun MTPD’ye bitişik taşınmazlar için bir sınırlama olduğu ve Kanun kapsamında herhangi bir tazminat gerekmediğine” karar vermektedir. Söz konusu karar, daha önceki bir karara atıfta bulunarak Yüksek Mahkeme (STS 6613/2012) tarafından onaylanmaktadır (Rec. 343/2001, 17.02.2004) (Vallve vd. 2021).

2.3 Türkiye’de Kıyı Alanlarında Yasal Düzenlemelerin Tarihsel Gelişimi

Osmanlı döneminde kıyılara ilişkin bugünkü gibi mülkiyet talebini ortaya çıkaran bir baksı olmaması ve kıyıların toplumsal, ekonomik bakımdan bugünkü kadar değerli olmaması sebebiyle kıyılardan yararlanma ve kıyıların hukuksal statüsüne ilişkin özel kanunlar ve yönetsel düzenlemeler bulunmamaktadır. Kıyı mekanlarını ilgilendiren ilk yasal düzenleme 1858 yılın çıkarılan “Arazi Kanunnamesi” dir. 1876 yılında çıkarılan ‘Mecelle’de de kıyılara ilişkin bazı maddeler bulunmaktadır ancak her iki kanunda da kıyıların içeriği ve yasal durumlarına dair herhangi bir hüküm yer almamaktadır (Şimşek 2010). Sonuç olarak, Osmanlı döneminde kıyılarda yapılaşmayı

engelleyen ve kıyıyı toplumun ortak kullanımı yapmayı amaçlayan bir hukuki rejim bulunmamakla birlikte, kıyılarda yapılaşmaya ve özel mülkiyet oluşmasına izin verildiği görülmektedir.

Cumhuriyet döneminde Türkiye’de birçok yasal düzenlemeler yapılmış ve yapılan düzenlemeler zamanla değişikliğe de uğramıştır. Yapılan araştırmada, özellikle kıyı alanları yönetimi ile ilgili ülkemizde çok fazla yasal düzenleme yapıldığı görülmüştür. Çalışmada, kıyılara ilişkin yapılan düzenlemeler tarihsel olarak ele alınmış ve ulusal politika vurgusundaki değişiklikleri yansıtan önemli noktalara değinilmiştir (Çizelge 2.1).

Çizelge 2.1 Türkiye’de kıyı alanları yönetimi ile ilgili yasal düzenlemeler

Yılı	Kanun Adı	Madde Numarası
1926	743 sayılı (mülga) Medeni Kanun	636., 641, ve 912. maddeler
1930	1580 sayılı (mülga) Belediyeler Kanunu	159. madde
1933	2290 sayılı Belediyeler Yapı ve Yollar Kanunu	4. madde (f) bendi
1934	2613 sayılı (mülga) Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu	22. madde (g) bendi
	2644 sayılı Tapu Kanunu	
	4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu	6. madde (mülga) 10. ve 11. maddeler
1953	6086 sayılı (mülga) Turizm Endüstrisini Teşvik Kanunu	
1957	6785 sayılı (mülga) İmar Kanunu	
1961	1961 Anayasası	130. madde
1962	86 sayılı Kanun (Maliye Bakanlığına yetki verilmiştir.)	
1966	Milli Kıyılar Kanunu (Bu kanun yasalaştırılamamıştır.)	
1971	1488 sayılı Kanun	1. madde
1972	1605 sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun	Ek 7. ve 8. maddeler
	Kıyılar ve Turistik Alanlar Kanunu Tasarısı (yasalaşmamıştır.)	
1975	İmar Kanunun Ek 7. ve 8. maddelerine İlişkin Yönetmelik	Ek 7. ve 8. maddeler
1982	1982 Anayasası	
	2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu	
1983 ⁴	2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu	3. madde
	2872 sayılı Çevre Kanunu	1.,9., ve 10. maddeler
	Limanlar Kanunu	4. ve 5. maddeler
	Orman Kanunu	2. ve 25. maddeler
	2960 sayılı İstanbul Boğaziçi Kanunu	
	3030 sayılı Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun ve diğer özel kanunlar	

⁴Bu düzenlemeler kirliliğin önlenmesine yönelik kuralları içermektedir.

Çizelge 2.1 Türkiye’de kıyı alanları yönetimi ile ilgili yasal düzenlemeler (devamı)

Yılı	Kanun Adı	Madde Numarası
1984	3086 sayılı Kıyı Kanunu	
1985	3086 sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik	
	3194 sayılı İmar Kanunu	
1986	3086 sayılı Kanununun Bazı Maddelerinin İptaline Dair Anayasa Mahkemesi Kararı	
1987	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın 110 sayılı Genelgesi	
1990	3621 sayılı Kıyı Kanunu	
	3621 sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik	
	4721 sayılı Türk Medeni Kanunu	708. ve 715. maddeler
1992	3830 sayılı Kıyı Kanunu	
	Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik	
1994	Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik	
1996	Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin Bazı Maddelerinin Değiştirilmesi Hakkında Yönetmelik	
	1371/1013 sayılı Bakanlık Genelgesi (Yatırımcılar Tarafından Yapılacak Kıyı Yapılarında Uygulanacak Prosedür)	
2004	Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik	
2005	5398 sayılı Özelleştirme Uygulamalarının Düzenlenmesine ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunda ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun	
2007	5637 sayılı Kanun (1. md. İle 5516 sayılı Bataklıkların Kurutulması ve Bundan Elde Edilecek Topraklar Hakkında Kanun yürürlükten kaldırılmıştır.)	1. madde
2010	Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ	
2011	Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik	
	644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname	
	Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname	
2013	Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik	
2014	Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği	
	Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik	
2018	Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik	13.ve 14. maddeler
2020	Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik	4.,9., 12., 13., 14., 15., 17., 20. maddeler ile ekinde yer alan tanımlar
2022	Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelik	9.madde (f) bendi

İnceleme sonucuna göre zamanla değişikliğe uğrayan mevzuatlar ile her ne kadar kıyı alanlarının doğal yapıları korumaya, bu alanlardaki yapılaşmaları önlemeye ve bunları kamuya kazandırmaya çalışılsa da, yapılan düzenlemelerin sadece kağıt üzerinde teoride kaldığı, uygulamalarda sağlıklı çözümlere ulaşamadığı anlaşılmaktadır (Kurt 2015). Türk mevzuatı 1970’li yıllardan günümüze kıyı bölgelerini etkileyen baskılarla ilgilendiği ancak mevzuattaki belirsizlikler ve yaygınlaşan yasa dışı gelişmeler, Türkiye’nin kıyı bölgelerinde istenmeyen bir kentsel yayılmaya neden olmuştur (Alterman ve Pellach 2021).

Kıyı alanlarına ilişkin ilk yasal düzenleme 1926 tarihli Türk Medeni Kanunu ile getirilmekte olup, kıyıların kamuya ait alanlar olduğu ve buraların tescil harici olması gerektiği Kanunda ifade edilmektedir. Belediye Kanunu’nda (mülga) “Belediye sınırları içinde sahipsiz arazi kapsamındaki bataklıkların ve deniz, nehir ve gölden doldurulmuş olan yerlerin değerlendirilmesi, yönetimi ve gözetimi tüm hukuku, görev ve geliri ile beraber belediyelere devrolunur” sözü ile dolgu alanlarının tasarruf yetkisinin ve sorumluluğunun belediyede olduğu tanımlanmaktadır. Ayrıca dolgu alanlarına ilişkin konu ilk bu kanunla düzenlenmektedir (Duru 2001). Ancak bu kanunla kıyılarına ilişkin hiçbir tanımlama getirilmemekte ve kamu ve özel mülk ayrımı yeterince tanımlanmamaktadır (Alterman ve Pellach 2021).

Kamusal amaçlar ile korunacak kıyı alanının kapsamını belirlemek için nicel bir ölçü, 1933 yılında, Belediyeler Yapı ve Yollar Kanunu’nda “deniz ve göl kıyılarında ve rıhtım yapılabilecek alanlarda 10 metre genişliğindeki aksın kamu yararı için ayrılmış mekan olarak, serbest bırakılması” öngörülerek, kıyı alanı “10 metre genişliğinde bir bant” olarak tanımlanmaktadır. Ancak kıyı çizgisi yasada tanımlanmamaktadır (Alterman ve Pellach 2021). Bu kanunu yürürlükten 1957 tarihli ve 6785 sayılı (mülga) İmar Kanunu kaldırmıştır. 29.12.1934 tarih ve 2644 sayılı Tapu Kanunu’nun 6. maddesi, 1945 tarihli ve 4753 sayılı Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır. Kanunun 10. maddesinde “doldurma ve gelgit sonucu oluşan yerler, satılabilir” hükmü yer almakta ve 11. maddesinde de tescil öngörülebilmektedir. 13 Mayıs 1953 tarih ve 6086 sayı ile (mülga) Turizm Endüstrisini Teşvik Yasası yayımlanmış olup, Turizm Teşvik Kanunu 38. maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır.

1957 tarihinde 6785 sayılı (mülga) İmar Kanunu yürürlüğe girmiş olup, 1972 yılında yayımlanan 1605 sayılı Kanun ile yürürlükten kaldırılmıştır (Gürcan 2020).

“Tabii Servet Kaynaklarının Aranması ve İşletilmesi” başlığını taşıyan 1961 Anayasası’nın 130. maddesinde aynen “Tabii servetler ve kaynakları, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Bunların aranması ve işletilmesi hakkı Devlete aittir. Arama ve işletmenin Devletin özel teşebbüsle birleşmesi suretiyle veya doğrudan doğruya özel teşebbüs eliyle yapılması, kanunun açık iznine bağlıdır.” hükmü yer almaktadır. Söz konusu Anayasa’nın 130. maddesi, 1982 Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 168. maddesine denk geldiği ve bu maddede yer alan 3. cümle ise “....Devlet bu hakkını belli bir süre için, gerçek ve tüzelkişilerle ortak olarak veya doğrudan gerçek ve tüzelkişiler eliyle yapılması, kanunun açık iznine bağlıdır. Bu durumda gerçek ve tüzelkişilerin uyması gereken şartlar ve Devletçe yapılacak gözetim, denetim usul ve esasları ve müeyyideler kanunda gösterilir” hükmü şeklinde değiştirildiği görülmektedir (Duru 2001).

TC Anayasasının bazı maddelerinin değiştirilmesi ve geçici maddeler eklenmesi hakkında Anayasa değişikliğine ilişkin 1488 Sayılı Kanun’un 1. maddesi ile 1961 Anayasası’nın 38. maddesinde yer alan kamulaştırma işlemlerine ilişkin tanımlamalara değiştirilmiştir. 20.07.1972 tarih ve 1605 sayılı (6785 sayılı) İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun yayımlanmakta, bu kanuna ilave yapılan Ek 7. ve 8. maddelerle kıyı tanımlamaları yasal mevzuata girerken, kıyı alanlarında kamu kavramı ve toplumsal kullanımına yönelik tanımlama yapılmaktadır. 1972 tarihli İmar Kanununda yapılan değişiklik, kıyı boyunca (kıyı şeridinin deniz tarafı) belirli bir mesafede kamu arazisi üzerinde herhangi bir yeni yapı inşa etmeyi veya mevcut binaları büyütmeyi yasa dışı kılmaktadır. Ancak bu mesafe Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) tarafından belirlemek üzere açık bırakılmaktadır. Aynı yıl içinde Yargıtay kararında (Yargıtay Sekizinci Hukuk Dairesi, E.:1970/7, K.:1972/4, T.:13.03.1972) ortaya çıkmaktadır. Karar, jeomorfolojik bir yaklaşıma dayanmakta olup, kıyı çizgisi, denizle ilişkili jeomorfolojik özelliklerin karaya bakan kenar çizgisi anlamı taşımaktadır (Babacan Tekinbaş 2001). Ayrıca 1972 yılında “Kıyılar ve Turistik Alanlar Kanunu Tasarısı” çıkarılsa da yasalaştırılmamıştır.

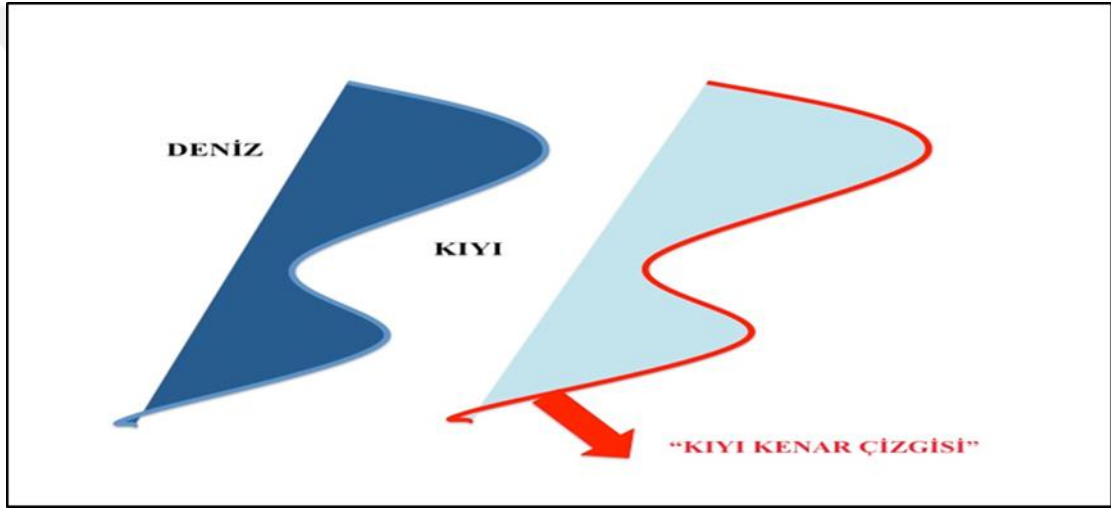
18 Ocak 1975 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak, ‘İmar Kanununun Ek 7. ve 8. maddelerine ilişkin Yönetmelik’te, Ek 7 ve 8. madde uygulamalarına yönelik koşullar tekrar düzenlenmiştir (Geray 1979).

Anayasa (07.11.1982 tarihinde yayımlanan) ile kıyıların “devletin hüküm ve tasarrufu altında ve önceliğin kamusal yararı olduğu ve belirlenen dönemde farklı düzenlemelerle deniz, göl ve nehir mekanlarının kamusal mülkiyet kapsamında sahipsiz yerler” olduğu tanımlanmaktadır. Kıyı alanının deniz kısmında üretim işletmelerine ve muhtemel kirlenme sorunları ile ilgili düzenlemeler yapılarak, “sit”, “tarihi sit”, “arkeolojik sit”, “ören yeri”, “doğal sit alanı” vb. tanımlar koruma terminolojisinde yerini almaktadır. Türkiye’nin kıyılarında önceki yıllarda başlayan kontrolsüz kalınma modeli, 1982 Anayasası’nda anılmayı gerektirecek kadar endişe vericidir. Bu değişiklik, kıyı mevzuatı ve Türkiye’de kentsel gelişmeyi etkileyen diğer mevzuat için önemli bir dönüm noktasını temsil etmektedir: Kamu hakları ve sosyal hakkaniyet devletin temel sorumlulukları olarak korunacaktır. Anayasanın 43. maddesinde kıyı alanlarının kullanımının belirlenmesinde kamu yararının ön planda tutulacağı ve bu alanlara ilişkin kararların özel bir kanuna tabi olacağı vurgulanmaktadır (Alterman ve Pellach 2021). Ancak aynı yıl 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu ile kıyı mekanlarını turizm odaklı yapılaşmaya yönlendirilmektedir. Ayrıca kıyı alanları hızlı bir değişim süreciyle yüz yüze kalmaktadır. Bu durumun etkin güçleri kurumsal ve yasal zeminini hazırlayarak, kıyıları da kapsayan imar uygulamasını şekillendirmeye başlamakta ve yalnızca kıyı alanlarına ait düzenlemeler yapıldığı görülmektedir. 1983 tarihli Çevre Kanunu ile canlı ve cansız varlıkların değerlerinin korunması için “özel çevre koruma bölgesi” belirlenmesi ve planlanmasında Bakanlar Kurulu yetkilendirilerek, yeni bir yetkili kuruluş tanımlanmaktadır. Ayrıca 1983 yılında koruma alanları ile ilgili 2863 Sayılı Kanun’da “milli park”, “tabiat parkı”, “tabiat anıtı”, “tabiatı koruma alanı” tayin edilmesi, korunması ve yönetilmesi ile ilgili esaslar tanımlanmaktadır (Duru 2001).

Boğaziçi Kanunu’nda (1983/2960) ise Boğaziçi’ne özgü bir düzenleme içeriğinde olup, aynı zamanda kıyı alanlarına ilişkin düzenlemeleri de kapsamına almaktadır. Fakat bu içerik kıyı alanlarını daha da parçalamakta ve çeşitli kurum ve yasalar açısından ‘müdahale alanı’ olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca havzalar için koruma alanları

belirlenirken, mutlak ve kısa mesafe, orta mesafe ve uzun mesafe tanımlarına değinilmektedir. Bu dönemde çeşitli af yasaları, hem kıyı alanlarını hem de korunma amacı dışındaki yapıları da af kapsamına almaktadır (Kılıç vd. 2014).

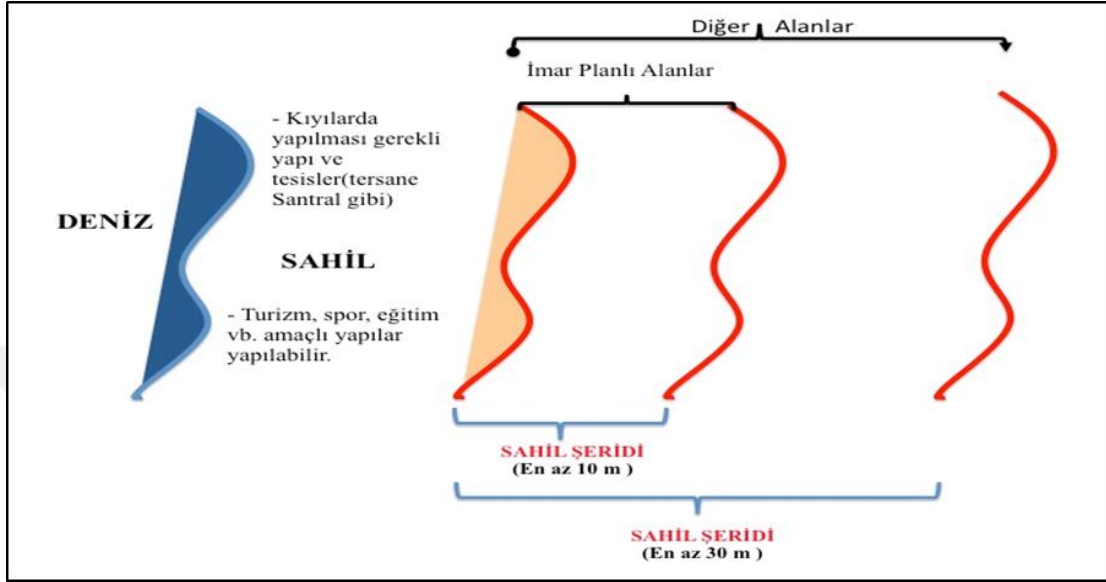
Türkiye’de ilk Kıyı Kanunu 1984 yılında yayımlanmıştır. Bu kanun, kıyı alanlarının özel kullanımı ile kamu hakları arasındaki hassas dengeyi ele almakta, kıyı alanlarının özelliklerini dikkate alarak kullanma ve koruma esaslarını tespit etmeye çalışılmakta, kıyılardan herkesin adil ve özgür şekilde yararlanılması amaçlanmakta ve “kıyı kenar çizgisi”nin tespiti tanımlanmaktadır (Şekil 2.1) (Kılıç vd. 2014).



Şekil 2.1 Kıyı Kanununa göre kıyı ve kıyı kenar çizgisi

Kıyı Kanunu ile birlikte 18.05.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3086 sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte kıyı mekanlarına özgü bütüncül ilk yasal düzenlemeler getirilmektedir. Getirilen bu düzenlemeler ile kıyıları korumak ve kullanımını kolaylaştırmak amacıyla tersane, atölye, santral, su mahsullerine yönelik endüstri yapıları, gemi söküm yeri gibi kıyılarda yapılması gerekli yapı ve tesisler ile turizm, spor ve eğitim amaçlı yapılar yapılabilmekte ve kamu haricinde hiçbir şekilde kıyıya erişimin engellenemeyeceği öngörülmektedir. Ayrıca “deniz, doğal ve yapay göl ve akarsularda, imar planlı alanlarda en az 10 metre, diğer yerlerde en az 30 metre genişliğinde olacak biçimde” sahil şeridi tanımı Kıyı Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinde yer almaktadır. Ancak Kanunun yürürlüğe girmeden önce kıyılarda

imar kanuna ve imar planlarına uygun şekilde yapılan tesisler ile yasaldışı olup da Bakanlıkça kamu yararı olarak kabul edilen yapılar örtülü bir af getirilerek kapsam dışı bırakılmaktadır (Şekil 2.2) (Kılıç vd. 2014).



Şekil 2.2 Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmeliğe göre kıyılara ilişkin tanımlanan kavramlar

İlk Kıyı Kanunu ile özel mülkiyete ve kıyı alanlarının Anayasa'nın belirlediği sosyal eşitlik ilkelerine aykırı amaçlarla kullanılmasına imkan sağlayacağından, 1986 yılında Anayasa Mahkemesi (AYM, E.1985/1, K.1986/4) kararı ile bu Kanun yürürlükten kaldırılmış ve 1990 yılında ikinci bir Kıyı Kanunu kabul edilmiştir (Alterman ve Pellach 2021).

Kurt (2015) tarafından yapılan “Türkiye’de Kıyı Kullanımına Yönelik Yasa ve Düzenlemelerin Tarihi Seyri” adlı araştırmada; İmar Kanunu ile her ne kadar planlama ve uygulama yetkileri yerel yönetimlere (belediyelere) devredilmiş olsa da merkezi yönetimin her tür kullanım alanına ilişkin yetkilerinin korunmakta olduğu vurgulanmaktadır. 15.07.1987 tarihinde yayımlanan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın 110 sayılı Genelgesi ile; “kıyı” tanımı yapılmakta, kıyı alanlarında “yapılabilecek yapılar”, “sahil bandının derinliğine bu alanda yapılabilecek yapılar”, “dolgu alanlarında yapılabilecek kullanımlar” ve plan onayında yetkili kurumlar

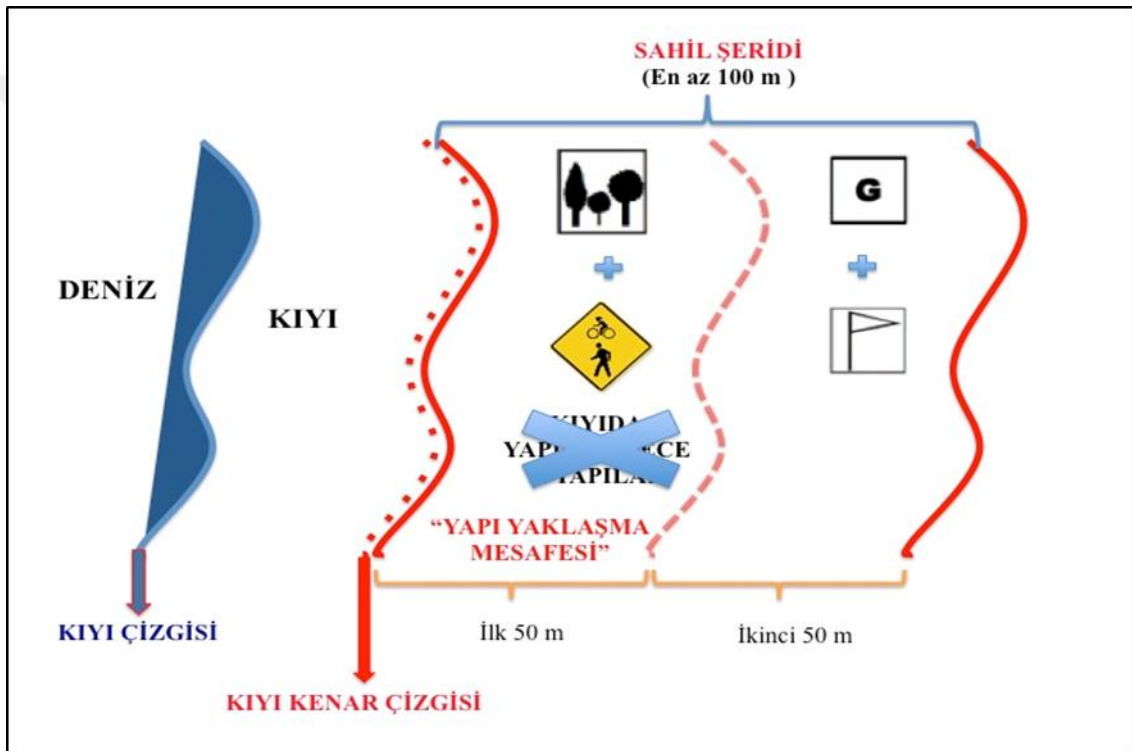
tanımlanmaktadır. Ayrıca bu genelge ile kıyı alanlarının turizm yatırımına açılmasını destekleyecek yasal zeminin hazırlanması planlanmaktadır. 3086 Sayılı Kanunun (Mülga)⁵ ortaya çıkardığı boşluk, 110 sayılı Genelge ile doldurulmaya çalışılmaktadır. 17.04.1990 tarihinde yayımlanan Kıyı Kanunu'nda “deniz, tabii ve suni göl ve akarsu kıyıları ile bu yerlerin etkisinde kalan ve devamı niteliğinde bulunan sahil şeritlerinin doğal ve kültürel özelliklerini gözeterek koruma ve toplum yararlanmasına açık, kamu yararına kullanma esaslarını tespit etmek amacıyla” düzenleme yapılmakta ve kıyıya ilişkin tanımlara yer verilmektedir.

Türkiye Cumhuriyeti 1982 Anayasası'nın “Kıyılardan yararlanma” başlıklı maddesinde (madde 43), “Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır” hükmü ile Kıyı Kanunu'nun (1990) “Kıyılar, Devletin hüküm ve tasarrufu altındadır. Kıyılar, herkesin eşit ve serbest olarak yararlanmasına açıktır” hükmünü içeren 5. maddesinde, kıyıların özel mülkiyete konu olamayacağı hükme bağlandığı net bir şekilde anlaşılmakta olsa da bu süreçte 03.08.1990 tarihli 3621 sayılı Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik daha birçok kez değişikliğe uğramıştır (Çizelge 2.1). Ancak Anayasa Mahkemesi (AYM, E.1990/23, K.1991/29, T.:18.09.1991) kararı ile kıyı gerilemesinin genişliğinin belirlenmesinde planlı ve plansız alanlar ayırımının uygun olmadığına dikkat çekerek, minimum gerileme genişliği kıyı kenar çizgisinden 100 metre olmasına ve kıyıdan ilk 50 m içeride sadece yaya yolları ve dinlenme tesisleri yer alabilmesine ve ikinci 50 metrede ise yol yapımına izin vermektedir. Sonuç olarak, 1992 yılında Kıyı Kanununda bu hususlar dikkate alınarak değiştirilmiştir (Alterman ve Pellach 2021).

Kıyı Kanunu (1992) ve Yönetmeliğiyle tekrar düzenleme yapılarak, “sahil şeridi” açıklaması getirilmiştir. “Sahil şeridi; kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde yatay olarak en az 100 metre genişliğindeki alandır ve iki tane 50 metrelik şerit” şeklinde ifade edilmiştir. Sahil şeridinin birinci kısmında; “kıyıda yapılabilecek yapıların yanında yaya yolları, gezinti ve dinlenme alanları, seyir teras ve alanları ve rekreatif alanlar” yer alabilmektedir. İkinci kısımda ise; “kıyıda doldurma ve kurutma yolu ile kazanılan arazilerde yapılacak yapılar ile sadece günlük zorunlu ihtiyacı çayhane, açık spor alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, yüzme havuzu, özellik

⁵ Anayasa Mahkemesi E.:1985/1, K.:1986/4 T.: 25.02.1986, sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

kıyılarda yapılabilecek yapılar çeşitlendirilmekte, mevzuatlar kapsamında çok sayıda kurum ve kuruluşlara karar verme yetkisi tanımlanmaktadır. 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında KHK ile; her türlü ölçek ve içerikte plan yapma ve uygulama yetkisi Bakanlığın bırakılarak, planlama yetkileri merkezileştirilmektedir. Bu düzenleme ile ilk kez Bütünleşik Kıyı Yönetimi kavramı mevzuatta yer almaktadır. Böylece MPYM (2014) ile BKAP; kıyı alanlarında karar vermeye dair imar planlarına altlıksağlayan stratejik bir plan olarak yasallık kazanmaktadır (Kurt 2015).

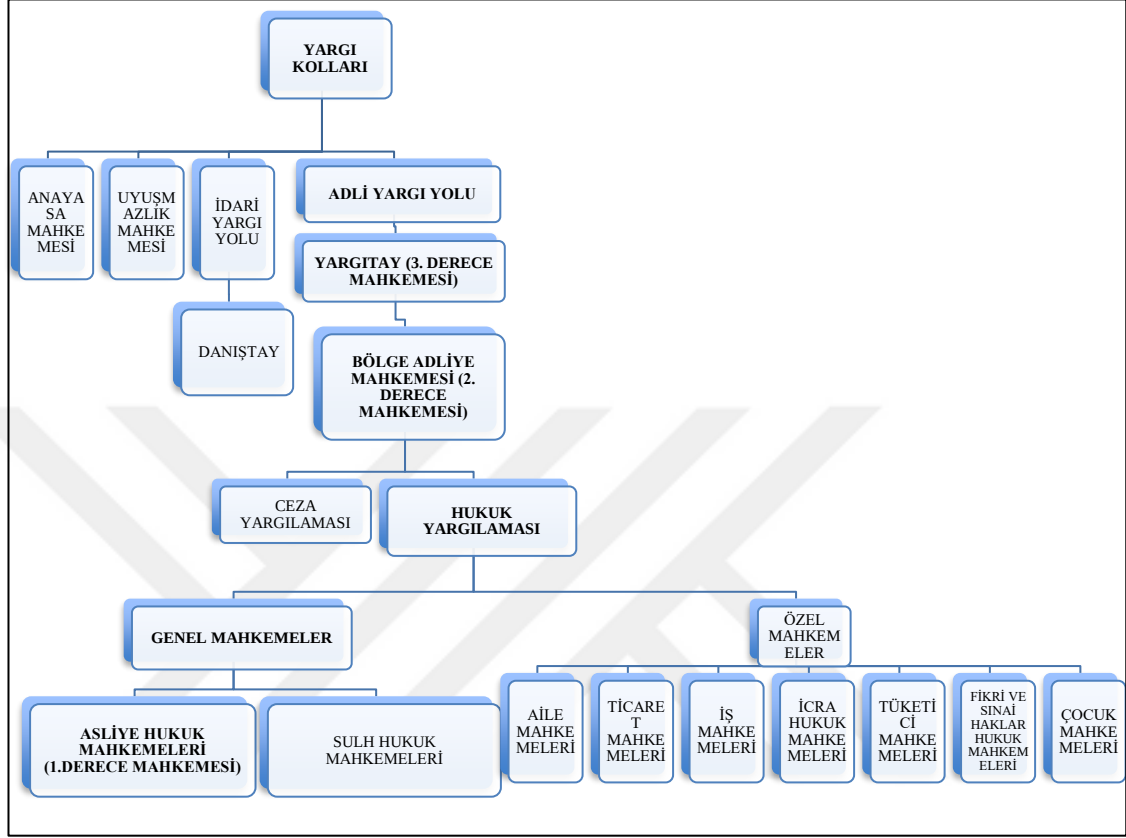


Şekil 2.4 Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına İlişkin Yönetmelikte yapılan düzenleme

2.4 Türkiye’de Hak İhlallerine İlişkin Mahkeme Kararları

Türkiye’nin hukuk sistemi dört yüksek mahkeme çerçevesinde kollara ayrılmaktadır. Bu mahkemeler, Anayasa Mahkemesi, Uyuşmazlık Mahkemesi, Danıştay ve Yargıtay’dır. Anayasa Mahkemesi’ne bireysel başvuru yapmak için iç hukuktaki yargı aşamalarının tüketilmiş olması gerekmektedir. Bu bağlamda, tapu iptal ve tescil istemi,

mülkiyet hakkı, muhdesatın aidiyetinin tespiti gibi konularda hakların ihlal edildiğini iddia eden vatandaşların öncelikle adli yargı yolunda haklarını aramaları gerekmektedir (Şekil 2.5) (Gözler 2016).



Şekil 2.5 Adli yargı yolu işlem akışı

Eğer kesinleşmiş hükmün ardından hak ihlali ortadan kalkmadıysa, AYM’ne şahsi başvuru yolu açılabilir. AYM’ne bireysel başvuru yolunun AİHM’ne başvurunun bir ön şartı olduğu unutulmamalıdır. Türk hukuk sisteminde davanın sayısını ya da değerini dikkate almadan, mülkiyet haklarına dair davalara asliye hukuk mahkemesi görevli kabul edilmektedir. Buna göre hak ihlali iddiasında bulunan kişi öncelikli asliye hukuk mahkemesinde dava açmak zorundadır. Asliye Hukuk Mahkemesi kararları; “kabul, davanın reddi, kısmen kabul-kısmen ret, sulh, davanın açılmamış sayılması, hüküm kurulmasına yer olmadığı, görevsizlik ve yetkisizlik kararları” şeklinde olabilmektedir. Mahkeme hükmünün ardından hak ihlalinin ortadan kalkmadığını düşünen taraf, davanın görüldüğü mahkemeye vereceği dilekçe ile üst mahkeme olan Bölge Adliye Mahkemesi’ne (2. Derece Mahkeme) başvuruda bulunabilmektedir. Başvurulan bu yola istinaf yolu denmektedir (Pekcanitez vd. 2016).

Gözler (2016)'in “Hukukun Genel Esasları” adlı eserinde; istinaf, istinaf mahkemeleri kararları ve temyiz yolu kavramlarına değinilmektedir. İstinaf, ilk derece mahkemeleri tarafından verilen kararların hem olay yönünden hem de hukuki yönden üst dereceli mahkeme tarafından denetlenmesidir. Dolayısıyla, istinaf kanun yoluna başvurulduğunda ceza davası veya hukuk dava dosyası üst dereceli Bölge Adliye Mahkemesi tarafından ikinci kez incelenerek, yerel mahkemenin kararı denetlenmektedir. İstinaf mahkemeleri kararları; yerel mahkeme kararlarının esası incelenmeden kaldırılması ve dosyanın geri gönderilmesi, yerel mahkeme kararının kaldırılması ve kısmen veya tamamen davanın kabulü, yerel mahkeme kararının kaldırılması ve davanın esastan reddine, yerel mahkeme kararının kaldırılarak düzeltilmesi ve istinaf başvurusunun reddine şeklinde olabilmektedir. Mahkeme hükmünün ardından hak ihlalinin ortadan kalkmadığını düşünen taraf, davanın görüldüğü mahkemeye vereceği dilekçe ile üst mahkeme olan Yargıtay’a başvuru yapabilmektedir. Bu başvuru yoluna da temyiz yolu denmektedir (Gözler 2016).

Yargıtay’ın Bölge Adliye Mahkemesi tarafından verilen kararı tek hukuki açıdan denetlemesine temyiz incelemesi denilmektedir. Temyiz incelemesiyle kanunun doğru uygulanıp uygulanmadığını da Yargıtay denetlemektedir. Demek oluyor ki, Yargıtay, ilişkili kanun maddelerinin dosyadaki kanıtlarıyla ortaya çıkan maddi vakıya gerektiği biçimde uygulanıp uygulanmadığı yönünde hukuki bir denetim yapmaktadır. Yargıtay kararları ise, onama kararı, düzelterek onama kararı, bozma kararı, bozma kararına uyma ve bozma kararına karşı direnme şeklinde olabilmektedir. Yargıtay’ın onama ve düzelterek onama kararları kesin olup, bozma kararlarında, istinaf mahkemesine ya da yerel mahkemeye bu karar temyizi açık olmakla birlikte gönderilmektedir. Bu kararlara uyma ya da direnme sonucunda yerel mahkemenin ya da istinaf mahkemesinin verdiği kararın, tekrar temyiz edilmesi sonucunda Yargıtay’ın verdiği karar artık adli yargı yolunun son noktası olmaktadır. Yargıtay’ın verdiği karar üzerine, adli yargı yolu, yani ilgili konulardaki iç hukuk yolları tükenmektedir. Bunun sonucunda Anayasa Mahkemesi’ne bireysel başvuru yolu açılmış olmaktadır (Pekcanıtez vd. 2016).

Erdoğan (2007)’in “İnsan Hakları: Teorisi ve Hukuku” adlı eserinde; bireysel başvuru, bir ferdin Türkiye Cumhuriyeti Anayasasıyla güvence altına alınan temel hak ve

özgürlükler hakkında ve AİHS bağlamında haklardan ve buna ilave devletin kabul ettiği protokollerde düzenlenen haklardan birisinin kamu eli tarafından ihlal edilmesi iddiası ile AYM'sine başvurma yolu olarak ifade edilmektedir. AİHM başvurabilmesinin şartı, öncelikle iç hukuk yollarının tüketilmesidir. AİHS'nde güvenceye alınan hak ve özgürlükleri ihlal edilenler mahkemeye başvurmadan önce, iç idari ve yargısal başvuru yollarını başvurmuş ve durumun istediği gibi sonuçlanmamış olması gerekmektedir. AİHM'sinin denetiminin tamamlayıcı/ikincil olduğu bu durumla açıklanabilmektedir (Erdoğan 2007).

Türkiye'de dava türüne göre 2013 - 2021 yılları arasında asliye hukuk mahkemelerine çıkan dava sayıları incelenmiştir (Ek 5). 2013 yılı ve öncesine bakıldığında, çıkan davalarda ilk sırayı 7.988 dava sayısı ile tazminat, üçüncü sırayı ise 2.972 dava sayısı ile tapu iptali ve tescil davaları oluşturmaktadır. 2013 yılından 2019 yılına kadar toplam dava sayısında artış gözlemlenirken, 2020 yılında ciddi bir azalış olduğu görülmektedir. Dünya genelinde yaygın bir pandemi oluşturan Covid-19 salgını bu azalışın en önemli sebebidir. Yıllara göre dava türlerinin toplamında azalış olsa da 2017 ve 2020 yılı hariç, 2013-2021 yılları arasında asliye hukuk mahkemesine konu olan dava türlerinden tazminat davası ve tapu iptali ve tescil dava sayılarında hızla artış olduğu anlaşılmaktadır. Son 8 yılda tazminat dava sayısı yaklaşık 15 kat, tapu iptali ve tescil dava sayısı ise yaklaşık 17 kat arttığı görülmektedir (Çizelge 2.2).

Çizelge 2.2 Türkiye'de dava türüne göre asliye hukuk mahkemelerine çıkan dava sayıları (2013 - 2021) (Anonim 2021b)

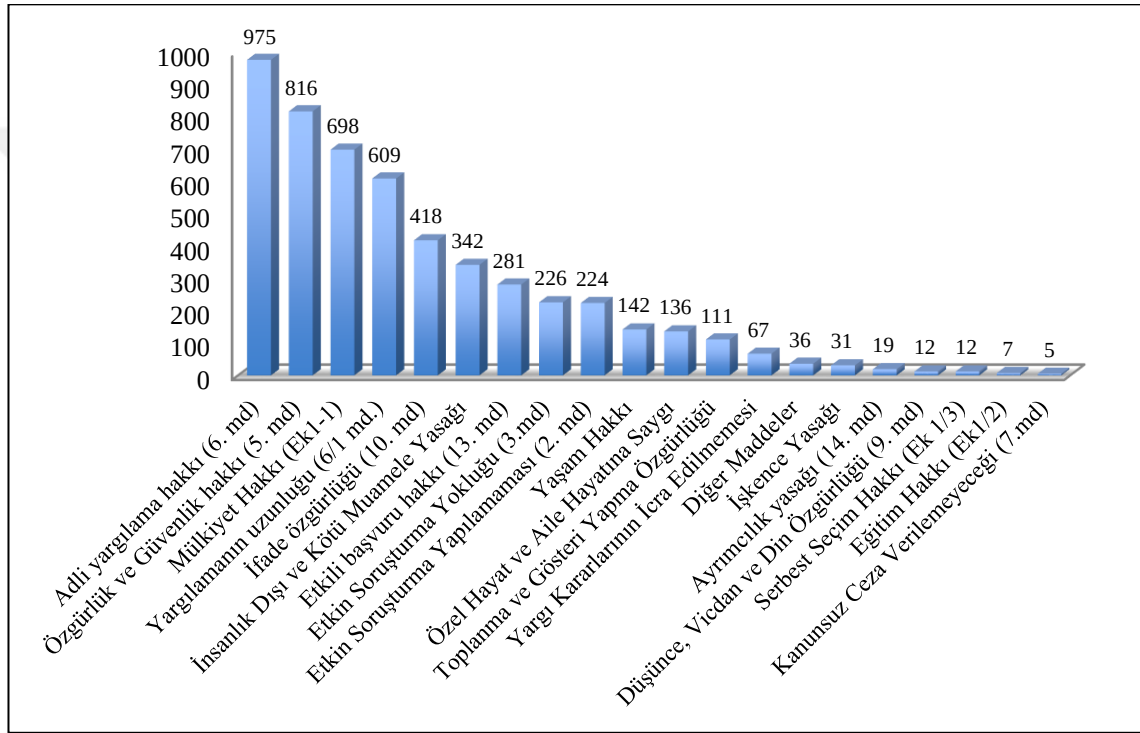
Dava Türü	Toplam Çıkan Dava Sayısı								
	2013 ve önce	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Tazminat	7.988	10.805	25.093	43.388	24.755	74.806	88.572	77.331	123.190
Boşanma	470	1.737	11.996	63.952	135.667	51.890	53.608	49.984	52.575
Alacak	7.244	14.686	44.716	94.662	47.864	73.030	64.567	48.629	68.480
Tapu İptal-Tescil	2.972	3.107	6.964	13.690	8.667	43.031	41.933	35.350	52.733
Kamulaştırma	505	838	6.010	29.141	14.828	60.252	47.921	35.909	45.886
İtirazın İptali	1.819	4.854	14.418	30.705	15.840	32.606	35.430	29.023	46.461
Nüfus	139	207	907	15.689	33.231	48.675	47.013	34.294	44.931
El Atmanın Önlenmesi	766	910	2.427	4.925	2.356	13.156	13.991	12.704	21.112
Diğer	2.138	3.104	9.154	36.668	71.267	132.580	130.414	111.248	159.282
Toplam	24.041	40.248	116.276	320.499	354.475	530.026	523.449	434.472	614.650

Anayasa Mahkemesine hak ihlali gerekçesi ile 2013-2021 yılları arasında yapılan toplam bireysel başvurularında ilk sırayı %49,50 ile adil yargılanma hakkı, ikinci sırayı %8,6 ile mülkiyet hakkı ve üçüncü sırayı ise %7,8 ile ayrımcılık yasağı hakkı olduğu görülmektedir. Ayrıca mülkiyet hakkına ilişkin 2013 yılında 3.067 adet bireysel başvuru yapılırken, bu sayı 2016 yılında 16.225 'e kadar yükseldiği ve sonraki yıllarda azalış göstererek, 2019 yılında bu sayı 6.870'e düşse de 2021 yılında yaklaşık 2 katına çıktığı görülmektedir. Ayrıca Corona (Covid-19) salgını sebebi ile 2020 yılında 2019 yılına göre, Anayasa Mahkemesine yaşam hakkı, ifade özgürlüğü, toplantı ve gösteri yürüyüşü, işkence ve kötü muamele yasağı, eğitim hakkı, din ve vicdan özgürlüğü, seçme ve seçilme hakkına ilişkin davalardaki bireysel başvuru sayılarında azalış yaşanırken, adli yargılama hakkı, mülkiyet hakkı, ayrımcılık yasağı, özel ve aile hayatına saygı hakkı, kişi hürriyeti ve güvenliği ve angarya yasağı davalarındaki bireysel başvuru sayılarında artış görülmektedir (Çizelge 2.3).

Çizelge 2.3 Türkiye’de ihlal edildiği iddia edilen haklara göre Anayasa Mahkemesine yıl içinde gelen bireysel başvuru sayıları (2013 - 2021) (Anonim 2021b)

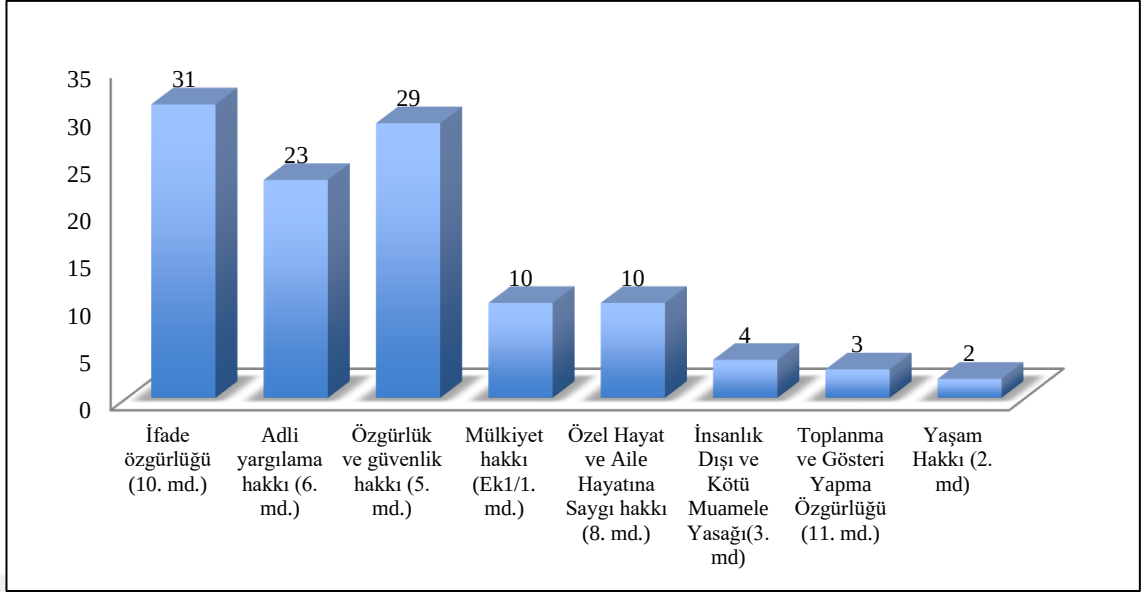
Haklar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Toplam	%
Adli Yargılanma Hakkı	8.015	16.768	17.879	78.837	38.555	34.270	26.719	54.486	113.524	381.038	49,5
Mülkiyet Hakkı	3.067	5.037	4.558	16.255	3.873	7.758	6.870	8.341	13.756	66.448	8,6
Ayrımcılık Yasağı	2.893	4.022	4.197	6.994	3.704	9.437	8.363	10.944	12.535	60.196	7,8
Özel ve Aile Hayatına Saygı Hakkı	832	933	1.100	13.102	1.464	5.007	6.247	8.668	11.704	48.225	6,3
Kişî Hürriyeti ve Güvenliği	787	1.595	1.189	1.682	3.572	9.961	9.100	10.781	11.975	49.855	6,5
Yaşam Hakkı	550	1.098	1.459	1.874	1.268	3.056	2.352	539	940	12.586	1,6
Suç ve Cezalara İlişkin Haklar	306	746	684	2.915				3.852	8.506	16.703	2,2
İfade Özgürlüğü	225	643	538	937	1.038	4.992	3.921	3.125	3.682	18.876	2,4
Toplantı ve Gösteri Yürüyüşü Hakkı	166	305	171	637	461	2.752	1.054	812	971	7.163	0,9
İşkence ve Kötü Muamele Yasağı	202	208	280	474	940	3.357	4.181	3.639	4.286	17.365	2,3
Eğitim Hakkı	82	370	105	463	1.174	1.743	1.386	1.222	1.289	7.752	1,0
Din ve Vicdan Özgürlüğü	128	279	327	218	160	560	867	835	1.476	4.722	0,6
Angarya Yasağı	57	203	104	170	123	170	110	131	213	1.224	0,2
Seçme ve Seçilme Hakkı	269	182	36	10	44	115	791	89	79	1.346	0,2
Diğer	2.605	6.103	3.854	11.120	4.283	20.053	10.099	8.897	12.616	77.025	10,0
Toplam	20.184	38.492	36.481	135.688	60.659	103.231	82.060	116.361	197.552	770.524	100

AİHM Türkiye hakkında 1959- 2021 yılları arasında (62 yıllık süreçte) ihlal bulunan karar sayısı 5.167’dir. İhlal kararlarının dağılımına bakıldığında; bu kararların 698 tanesinin Sözleşmenin Ek1/1. maddesine göre (Mülkiyet Hakkı) ihlal edildiğine yönelik olduğu anlaşılmaktadır (Şekil 2.6). Bu veriler AİHM’ne göre Türkiye yönünden, mülkiyet hakkının öneminin vurgulanması bakımından önem arz etmektedir. Aynı zamanda devletin hüküm ve tasarrufu altındaki kıyı alanlarındaki mülkiyet haklarının bedelsiz olarak maliklerin ellerinden alınması hak ihlali ile ilişkili olarak görülmektedir.



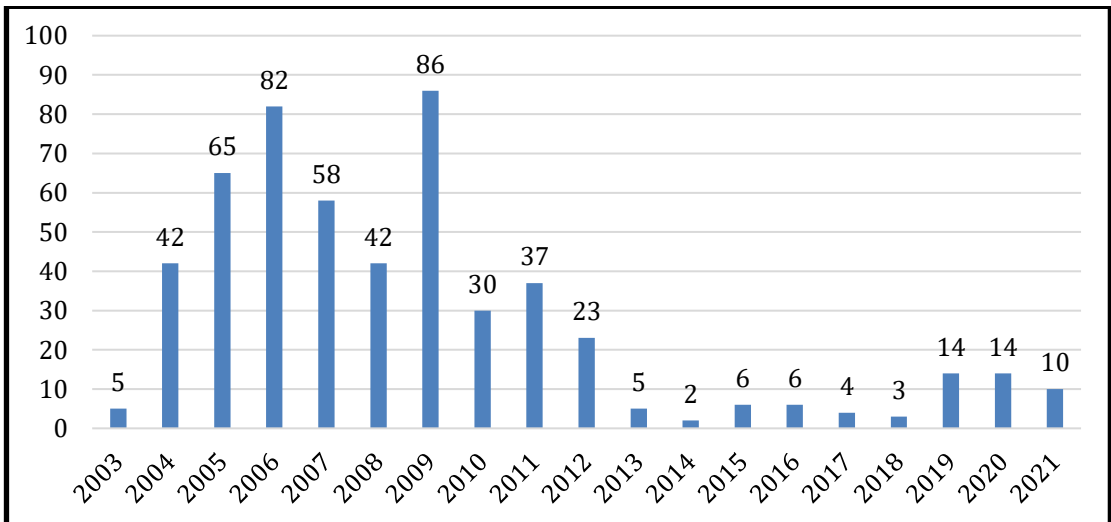
Şekil 2.6 Türkiye’nin AİHS ihlalleri dağılımı (1959-2021) (Anonim 2021b)

Türkiye hakkında 2021 yılında verilen 76 ihlal kararı olmasına rağmen, bir kararda birden fazla maddenin ihlaline karar verildiğinden, toplam 112 ihlal kararı olup, ilk sırada gelen konu 31 karar ile “ifade özgürlüğü hakkı”, ikinci sırada 23 karar ile “adli yargılama hakkı”, devamında 29 karar ile “özgürlük ve güvenlik hakkı”, dördüncü sırada 10 karar ile “mülkiyet hakkı” geldiği ve aynı yılda en az ihlalin ise, “yaşam hakkında” verilmiş olduğu anlaşılmaktadır (Şekil 2.7).



Şekil 2.7 Türkiye'nin AİHS ihlalleri dağılımı, 2021 (Anonim 2021b)

Mülkiyet hakkından yoksun bırakma, kullanımının sınırlandırılması ve hakkın özü bakımından yapılan müdahaleler, mülkiyet hakkının ihlal şekilleri olduğundan, mülkiyet hakkına müdahale salt kamu organları tarafından yapılması gerekmektedir. Bireyler arasındaki uyuşmazlıkları sonuçlandırmada uygulanan hukuka aykırılıklar veya çözümsüzlüğün kurumsallaştırılması gibi durumlar, kamusal güçlerin işleyişi ile doğrudan alakalı olduğundan; bireylerin oluşan zararlarının tazmini için fatura, devlete kesilmektedir (Ucu 2014).



Şekil 2.8 Türkiye'nin yıllara göre AİHS Ek1-1 madde ihlalleri (Anonim 2021b)

AİHM 2021 yılı istatistikleri değerlendirme notlarında; 2021 yılında Türkiye hakkında toplam 6.221 başvuru bir karara bağlanarak sonuçlandırıldığı ve yalnızca 76'sında ihlal karar verildiği ifade edilmektedir. Ayrıca Adalet Bakanlığının savunma görevini üstlendiği 2012 yılından itibaren AİHM; 83.526 başvuruyu sonuçlandığı, buna karşın 2012-2021 yılları arasında toplam ihlal sayısının 981 olduğu ve bu durumda anılan yıllar arasındaki ihlal kararlarının, tüm sonuçlandırılan başvurulara oranının %1,17 olduğu belirtilmektedir (Anonim 2021b).

Özbey (2008)'in "Avrupa İnsan Hakları Başvuru Yöntemleri" adlı eserinde; hukukun üstünlüğü, kamu yararı, orantılilik, eşitlik gibi insan hakları bakımından önemli olan kavramlara kazandırdığı anlam ve belirlediği standartlar ile AİHM'nin içtihatlarının, Avrupa Konseyi üyesi ülkelerin hukuk dünyalarında oluşturduğu etkinin, önem arz ettiği ifade edilmektedir (Özcan 2008). Türkiye AİHM'nin zorunlu yargı yetkisini 1987'de kabul etmiş olsa da, bireysel başvuru kurumunun uygulanmaya başlandığı 23.09.2012 tarihinden sonra, Türk Hukuk dünyasında evrensel ilkelerin yorumunu, temel hak ve özgürlüklerin korunmasında AİHM'nin belirlediği asgari düzeyde veya daha ileri bir koruma istediğini Anayasa Mahkemesinin gerçekleştirilmesi beklenmektedir (Ucu 2014). Sonuç olarak, Anayasa Mahkemesi temel hak ve özgürlüklerin ihlalleri hakkında vereceği kararlar ile iç hukukta netlik kazandırma, tereddütlerden arındırma işlevi kararlılık kazandıkça kamunun tüm organlarına yol gösterme ve hukuk güvenliğini sağlama görevi kaçınılmaz olacaktır.

Çalışma kapsamı olarak ele alınan kıyı bölgelerindeki yasa dışı yapılaşmaların boyutu hakkında resmi bir kayıt bulunmasada, bu alanların akademik ve bazı sivil toplum kuruluşları gündemlerine konu olmakla birlikte kamu kurumları tarafından da kapsamlı olarak araştırılmaktadır. Dolayısıyla, çarpık kentleşme ve kayıtdışı yapılaşmalar kamu otoritelerinin bilgisizliğinden değil, uygulamadaki eksikliklerden kaynaklı olmaktadır. Buna ilave olarak Türkiye'de yasadışı gelişmeler, imar afları ile teşvik edilmekte ve böylece buradaki taşınmaz malik veya kullanıcıları bunları yasallaştırmak için bedel ödediği genel bir kentsel sorun olmaktadır. En son ve en kapsamlı imar affı, yani imar barışı (Temmuz 2019'da tamamlanmıştır) için 10 milyon başvuru yapılmıştır. Başvuru

sahipleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından açıklanan standart hesaplamalara göre ödeme karşılığında “Yapı Kayıt Belgesi” almışlardır. İlgili ücretler nispeten makul olduğundan söz konusu imar barışı politikacılar için populist bir araç işlevi görmüştür. Bununla birlikte, özellikle yapılan başvuru sayısı dikkate alındığında, kamu fonlarının yaratılması için bir kaynak görevi de görmektedir. Ancak bu sosyal ve politik kazanımların bedeli kıyı alanları da dahil olmak üzere doğal varlıkların tahribatı anlamı taşımaktadır (Alterman ve Pellach 2021).

2.5 Kent, Kentleşme ve Planlama Kavramları ve Kapsamları

Kent, fiziksel ve toplumsal morfolojik özellikleri ile kentlilerin ekonomik ve sosyal etkinliklerinin karakterize edildiği, kendine özgü özellikleri olan insana tabi yapay çevre özelliğinde yerleşim sistemidir. İnsanların yoğun olarak yaşadıkları kent, toplumu şekillendiren, onu bir arada toplayan olgudan ziyade kentliler arasında hemşehri bilinci şeklinde özetlenebilecek ortak duyguların meydana getirdiği yerleşimlerdir (Palabıyık 2004).

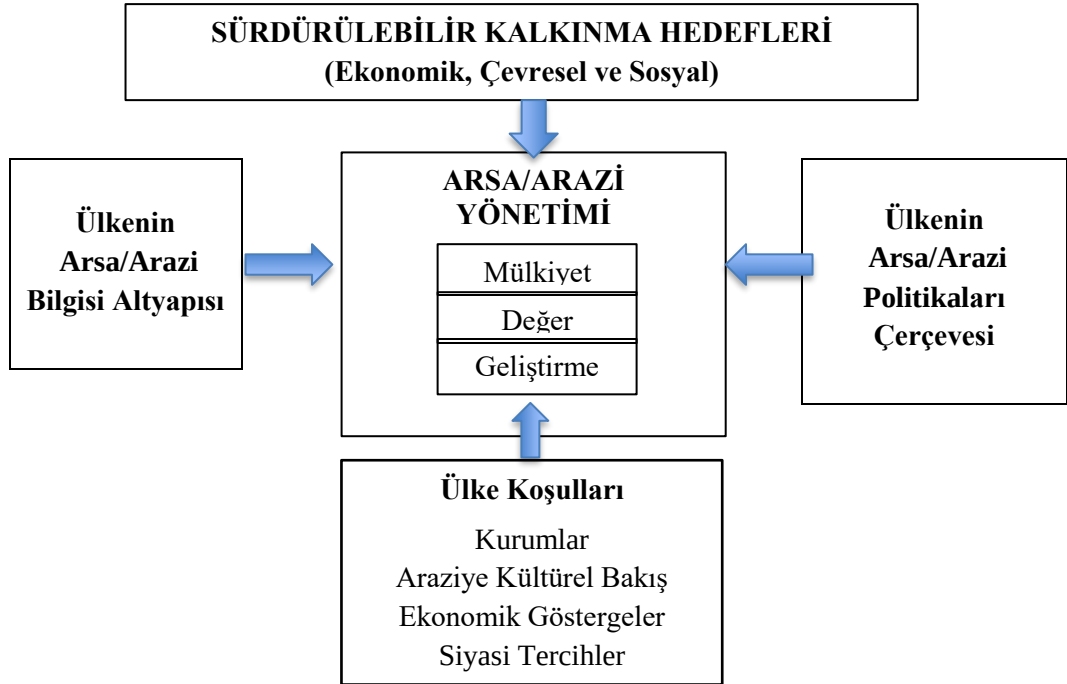
Kentleşme olgusu; dar anlamda sadece bir nüfus hareketi olarak ifade edilse de, bir toplumun ekonomik, toplumsal ve siyasal boyutlarını da ele alan bir kavramdır. Keleş (2006) tarafından kentleşme; “sanayileşmeye ve ekonomik gelişmeye koşut olarak kent sayısının artması ve bugünkü kentlerin büyümesi sonucu doğuran, toplum yapısında artıdan oranda örgütlenme, işbölümü ve uzmanlaşma yaratan, insan davranış ve ilişkilerinde kentlere özgü değişikliklere yol açan bir nüfus birikimi süreci” olarak tanımlanmaktadır.

Faludi’ye (1973) göre planlama, insanın rasyonel tutumunun kamusal eylem alanına aktarılacağı genelleştirilmiş bir düşünce sistematigi ve eylemi olarak görülmektedir. Sonuç elde etmenin en iyi yolu olan planlama, tüm karar verme süreçlerinde başvurulması gereken bir yöntemdir. Friedman (1987) tarafından planlama, kuramsal bilginin sistemli bir biçimde eyleme uygulanması şeklinde tanımlanmaktadır (Friedman 1987). Özetle planlama kavramı en geniş anlamı ile geleceğe yönelik olarak, istenilen

hedeflere ulaşmak amacıyla, sistemli eylem programları hazırlama süreci olarak ele alınmaktadır.

Fritz Schumacher'e göre şehirciliğin ilk ve en önemli noktasının aktif arsa politikasının olmasıdır. Dolayısıyla, şehirlerin imar uygulamalarındaki arazi kullanım kararları, etkin arazi/arsa politikasının ilkeleri ve uygulama olanakları ile direkt olarak ilgilidir (Ülger 2016).

Enemark ve arkadaşlarının ortaya koyduğu arsa/razi yönetimi paradigması, arazi yönetim yapısının, bu sistemin kurulduğu ülkenin koşullarına, ülkenin arazi bilgi alt yapısına ve ülkedeki arsa/razi politikasına göre şekillendiği görülmektedir (Şekil 2.9). Bu evrensel paradigma, ülkeler hakkında genel bir görüşü yansıtmakta olup, detayları içermediğinden, ülkelerin kendi arsa/razi yönetimi sistemini oluşturması ve sürdürülebilir bir biçimde çalıştırabilmesi vazgeçilmezdir Aynı zamanda bu yönetim yapısı, profesyonellik ile alakalı olarak farklı odak noktalarına sahiptir. Şehir plancıları, mühendisler, hukukçular, değerlendirme uzmanları, ekonomistlerden oluşan ihtisas sahibi bir kadro tarafından yönetilmesi gerekmektedir (Enemark vd. 2005).



Şekil 2.9 Uluslararası arazi yönetimi paradigması (Enemark vd. 2005)

Sezen (1997)'in “Devletçilikten Özelleştirmeye Türkiye’de Planlama” adlı araştırmasında, planlama “bugünden yarına bir yön verme” çabası olarak ifade edilmektedir. Bu durumda, planlama ve arazi kullanım politikası ile gayrimenkulden elde edilen ve gelecekte elde edilmesi muhtemel yararlar belirlenmektedir.

Değer kavramları Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) ve Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) kapsamında detaylı olarak ele alınmakta olup, değerlendirme süreçlerinde ekonomik kavramlardan en sık kullanılan kavram pazar (piyasa) değeridir (Mooya 2016).

Tanrıvermiş (2018)’e göre “piyasa değeri; herhangi bir malın piyasadaki alım-satım arasında oluşan değer” olarak ve gayrimenkul değerlendirme süreci ise “bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki olası değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesi” olarak ifade edilmektedir. İçsel ve dışsal etkenler olarak gayrimenkul değerini etkilemektedir. İçsel etkenler gayrimenkulün devredilebilirlik, fayda, kıtlık ve fiziki özellikleri içsel etkenleri oluştururken, gayrimenkule bir sebepten dolayı etki eden ekonomik (piyasa koşulları) , sosyo-kültürel (bölgede bulunan eğitim, sağlık, yeşil alanlar gibi donatı alanları) değişkenler ile gayrimenkulün ilgilendiren yasal mevzuatlar ise dışsal etkenlerdir (Tanrıvermiş 2018).

2.6 3194 Sayılı İmar Kanunu Kapsamındaki Plan Türleri

Planlamanın en önemli öğelerinden birisini, birbirini denetleyen ve yönlendiren değişik ölçeklerdeki planlar arasındaki “kademeli birliktelik” ilkesi oluşturmaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun “İmar Planları ile İlgili Esaslar Mekansal Planlama Kademeleri” başlıklı 6. maddesinde de “Mekansal planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekansal Strateji Planlarına uygun olarak; “Çevre Düzeni Planları” ve “İmar Planları” kademelerinden oluşur. İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.” hükmü yer almaktadır. Ayrıca aynı madde de “Mekansal strateji planlarında; kalkınma planı ile varsa bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgelerinde ortaya

konulan hedefler dikkate alınır” hükmü getirilmektedir. Diğer bir deyişle, mekansal planlar iki ana kademede tanımlanmaktadır: üst ölçekli planlar (bölge planı) ve alt ölçekli planlar (imar planları). İmar planları da kendi içerisinde nazım ve uygulama imar planları olarak ikiye ayrılmaktadır (Ersoy 2000).

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 4. maddesi 1. fıkrası 1) bendinde, “Mekansal strateji planı: Ülke kalkınma politikaları ve bölgesel gelişme stratejilerini mekansal düzeyde ilişkilendiren, bölge planlarının ekonomik ve sosyal potansiyel, hedef ve stratejileri ile ulaşım ilişkileri ve fiziksel eşiklerini de dikkate alarak değerlendiren, yer altı ve yer üstü kaynakların ekonomiye kazandırılmasına, doğal, tarihi ve kültürel değerlerin korunmasına ve geliştirilmesine dair mekansal stratejileri belirleyen, sektörlerle ilişkin mekansal politika ve stratejiler arasında ilişkiyi kuran, 1/250.000, 1/500.000 veya daha üst ölçek haritalar üzerinde şematik ve grafik dil kullanılarak hazırlanan, ülke bütününde ve gerekli görülen bölgelerde yapılabilen, sektörel ve tematik paftalar ve raporu ile bütün olan planı” olarak ifade edilmektedir. Mekansal strateji planlarında yerleşik alanlar, metropolitan bölgeler, gelişme odakları ve koridorları, ulaşım aksları, yerleşim yoğunlukları ve fiziksel eşikler gösterildiğinden, bu planlar mülkiyeti anlayabileceğimiz ölçekte planlar olmadığı anlaşılmaktadır.

Ülkemizde ilk bölge planı Doğu Marmara Bölge Planı olup, ardından Zonguldak, Çukurova, Keban, Antalya, Doğu Anadolu, Yeşilırmak Havzası Gelişim, Güneydoğu Anadolu (GAP) Projeleri ile Doğu Karadeniz Bölgesi Gelişme Planı hazırlandığı bilinmektedir. Fakat bu bölge planlarının uygulanmasına yönelik yasal düzenlemelerin olmamasından dolayı hayata geçirilmesi pek mümkün olmamaktadır (Keleş, 2013).

Kanunun “tanımlar” başlıklı 5. maddesinde; “Çevre düzeni planı; varsa mekansal strateji planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlerle ilişkin alt ölçek planlarını yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen, bölge, havza veya il bütününde hazırlanan, plan hükümleri ve raporlarıyla bir bütün olan plandır” şeklinde tanımlanmakta olup, bu plan türü gerek tanımda verilen kapsam, gerekse imar planları tanımı içinde bulunmadığı için, üst ölçekli bir plan türü olarak görülmektedir. Üst ölçekli planlar arazi

kullanımına ilişkin ana kararları içermektedir. Bu kapsamda, mekansal ve çevre düzeni planlarında; sanayi, turizm, tarım, su toplama havzası gibi belirlenmiş belli bir büyüklükteki bölgeler, kentsel veya kırsal yerleşimler genel anlamda imar hukuku kavramı içinde bir imar olgusunu meydana çıkarmaktadır (Gürcan 2020).

İlgili Kanunun 5. maddesinde; “Nazım İmar Planı; varsa bölge planlarının mekana ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporlarıyla beraber bütün olan plan” olarak tanımlanmaktadır. Bu tanıma göre nazım imar planı, uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas alınan ve plan raporları ile bir bütün olan ve yerleşmenin ticaret, konut, turizm, açık yeşil alanlar, sanayi alanları, yerleşim dışı alanlar ile kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarını tanımlayan plandır. 5216 Sayılı Kanunun 7. madde, b) fıkrasında ve geçici 1. maddesinde; “Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planlarını, bu planlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon planlarını ve imar ıslah planlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulamasını denetlemek; nazım imar planının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmayan ilçe ve ilk kademe belediyelerinin uygulama imar planlarını ve parselasyon planlarını yapmak veya yaptırmak” şeklinde tanımlanmaktadır (Ersoy 2000).

İmar Kanunu’nun 5. maddesinin 2. fıkrasında; “Uygulama İmar Planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır” şeklinde ifade edilmektedir. Aynı zamanda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “tanımlar” başlıklı 4. maddesinde,

uygulama imar planı, “Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1000 ölçekli onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporlarıyla bir bütün olarak hazırlanan planı” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu tanımlara göre uygulama imar planları, nazım imar planlarıyla belirlenen koruma, kullanma, kısıtlama, yasaklama ve yönlendirmeye ilişkin kararların detaylandırılan ve uygulanabilir hale getiren planlardır (Gürcan 2020).

2.7 Diğer Kanunlardaki Plan Türleri ve Kentsel Mekan Planlaması

Mekansal Planlar Yapım Yapım Yönetmeliğini getirdiği yeni plan türlerinden biri de Entegre Kıyı Alanları Planıdır. Bütünleşik kıyı alanları planlaması (BKAP), Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. maddesi 1. fıkrasının b) bendinde “Kıyıları, etkileşim alanı ile birlikte tüm sektörel faaliyet ve planları, sosyal ve ekonomik konuları da içerecek şekilde bütünleşik bir yaklaşımla ele alan; kıyı alanlarındaki fonksiyon ve faaliyetler ile kıyı alanlarına yönelik hedefler arasındaki uyumu sağlayan, sürdürülebilir gelişme ilkesi doğrultusunda kıyı ekosisteminin korunmasını ve doğal kaynakların kullanımını gözetin; ulaşım türleri ile ilgili kıyıda yapılması gerekli altyapı tesislerini içeren; koruma ve kullanma dengesini sağlayacak biçimde mekansal hedef, strateji ve eylem önerilerini ve yönetim planını kapsayan, 1/25.000 veya 1/50.000 ölçekte şematik ve grafik planlama diline uygun, plan paftası ve planlama raporu ile bütün olarak stratejik planlama yaklaşımı çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlar ile işbirliği içinde hazırlanan plan” olarak tanımlanmaktadır.

İlgili yönetmeliğin altıncı maddesinde BKAP, mekansal planlama kademelenmesinde bulunmadığı açıkça ifade edilmektedir. Yine, aynı maddede kıyılar ve etkilenme alanlarına mahsus uygulanan yöntemlerle hazırlanan ve imar planlarını yönlendiren bir plan olduğu net bir şekilde vurgulanmaktadır. Kısaca, bütünleşik kıyı alanları planı, mevzuatta kıyı ve etkileşim alanına mahsus uygulama yöntemleri ve davranışları koruyan ve kıyı alanlarında yetkili kurum/kuruluşlar, merkezi/yerel yönetimler ile yatırım yapanların planlama ve uygulamalarına yol gösteren plan olarak ifade edilmektedir. Başka bir ifadeyle BKAP, mekansal planlama kademesinde bulunan diğer planlar gibi alan kullanım kararlarını plan paftasında belirtmekten öte, şematik ve grafiksel bir planlama dili kullanarak stratejik mekansal planlama yaklaşımını ele almaktadır (Ayan 2019). BKAY Planlarının mekansal gelişim planları hiyerarşisinin bir parçası olmadığı ve bu nedenle farklı plan türleri arasındaki ilişki hakkında belirsizlikler bulunduğu ve kıyı arazilerinin kullanımına ilişkin herhangi bir yasal hükmü değiştirmediği anlaşılmaktadır.

Charter vd. (2015)'nin "An International Assessment of Mangrove Management: Incorporation in Integrated Coastal Zone Management" adlı makalesinde değinildiği gibi, 1960'lı yıllar tek sektörlü yönetimin başlangıcı sayılmaktadır. Bu dönemde, balıkçılık, ormancılık, kıyı navigasyonu ve kıyı bölgesi faaliyetlerinde yer alan diğer birçok sektör arasında düzenleyici kurumlar ve kuruluşlar açısından bölünmeler yaşandığı ve böylece her biri daha büyük kıyı ekosisteminin bir bileşenini yöneten çok sayıda kurum ve kuruluşların ortaya çıktığı görülmektedir. Tek sektör yönetimi, kıyı bölgeleri içinde kafa karıştırıcı bir hal almakta ve kurum ve kuruluşların birbirleriyle örtüşen yetki alanlarına ve bir bütün olarak kıyı ekosisteminin korunmasına önem verilmemesine yol açmaktadır. 1960'larda maalesef kıyı yönetiminin temel amacı, kıyı kaynaklarının korunmasının aksine kıyı kaynaklarının üretimi ve kullanılması olduğu söylenebilir.

Gülbitti ve Özüduru (2020) tarafından yapılan "Türkiye'deki Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimi Süreçlerinin Stratejik Mekansal Planlama Süreçleri ile İlişkili Olarak Değerlendirilmesi" adlı araştırmada; Dünyada 1970'lerin çevre bilincinin doğmaya başladığı ve artık kıyı mekanlarının korunması gerekliliği konusu önemli bir durum

haline geldiği vurgulanmaktadır. “Integrated Coastal and Ocean Management: Concept and Practices” adlı çalışmada; kıyı kaynaklarını korumaya yönelik ilk resmi çabalardan birinin 1972 tarihli ABD Kıyı Bölgesi Yönetim Yasası olduğu ve ABD’nin belirlediği örneği takiben, bir dizi başka ülkelerin de kendi Kıyı Alanları Yönetimi programlarını oluşturdukları belirtilmektedir (Cicin-Sain ve Knecht 1998).

Akdeniz Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimi Protokolü, çevre sorunlarına ilişkin uluslararası bir anlaşmadan başka bir şey olmadığı, daha çok 1940’lara kadar gitmekte olduğu ve zamanla artan sayıda çevresel konuları ele aldığı bilinmektedir. Denizle ilgili çevre anlaşmaları da 1970’lerin başlarına kadar uzanmaktadır. Neredeyse tüm Akdeniz ülkelerini içeren 22 imzacı ülkenin yer aldığı BKAY Protokolünün önemi, uluslararası hukuk yoluyla kıyı bölgelerinin karasal yönlerine müdahale etmeye yönelik ilk girişim olmasıdır. Bölgesel denizler için başka sözleşmenin izlenmesine rağmen, Akdeniz BKAY Protokolü hala en iddialı olanıdır (Rochette ve Bille 2010).

Erken girişimler, gerçek anlamda bütünleşik ve kapsamlı bir yaklaşım benimsemek yerine, kıyıların ayrı sektörlerine ve bireysel yaşam alanlarına odaklanmış durumda kaldığını söylemek mümkündür. Ayrıca 1971’de Ramsar Sözleşmesinin onaylanması, korumayı ve sulak alanların bozulması konusunu kıyı yönetiminin en ön saflarına taşımaktadır. Böylece Ramsar Sözleşmesi, çevrenin korunması ve doğal kaynakların sürdürülebilirliği konusunda yasal olarak bağlayıcı ilk küresel anlaşma olmaktadır (Macintosh and Ashton 2002). Türkiye ise 1994 yılında Ramsar Sözleşmesini imzalayarak taraf olmuştur (Anonim 2021c). Sözleşme, Ramsar listesi için Uluslararası Öneme Sahip Sulak Alanların belirlenmesine ek olarak, tüm sözleşme taraflarının “akıllı kullanım ilkesini” uygulamasını gerektirmektedir (Charter vd. 2015). Bu "akıllı kullanım" terimi, Ramsar topluluğu içinde yaygınlaştığı ve başka yerlerde farklı amaçlar için kullanılmaktadır. Bu terim 1987’de, Regina, Kanada’da düzenlenen Taraflar Konferansı’nda da gündeme gelmekte ve burada daha detaylı bir tanım kabul edilmektedir. Böylece bu tanım, “Sulak alanların akıllıca kullanılması, sürdürülebilir kalkınma bağlamında ekosistem yaklaşımlarının uygulanmasıyla elde edilen ekolojik karakterinin korunmasıdır” şeklinde revize edilmektedir (Anonim 1971).

Cicin-Sain ve Knecht (1998)'in yaptıkları araştırmaya göre geleneksel tek yönlü (sektörel) yaklaşımın başarılı sonuçlar üretmediğini çünkü kıyı alanlarının ve kaynaklarının komşu ekosistemlerle yakından bağlantılı olduğunu göstermektedir. Bu nedenlerle 1980'ler de çok kullanımlı (bütüncül) yönetim fikri, kıyı bölgesinde yürütülen çeşitli faaliyetlere uyum sağlamak için daha yaygın hale gelmektedir. 1990'lı yıllarda aşırı nüfus artışları, kıyı alanlarının ve kaynaklarının aşırı kullanımını beraberinde getirmektedir (Cicin-Sain ve Knecht 1998). Politikacılar, çevreciler ve ekonomistler, sektörel yönetimden uzaklaşarak, bu konuyu daha entegre bir yönetim yaklaşımına bırakmaktadır (McLeod ve Leslie 2009). 1992 yılında, Clark bütünleşik kıyı alanları yönetimini, mangrov ormanları, kıyı suları ve mercan resifleri ile sınırlı olmamak üzere “ortak mülkiyet kaynaklarının bakımı” olarak tanımlamaktadır. BKAY'nini önemli bir değeri, karaya ve denize aynı anda hitap etmesidir. Clark'a göre kıyıda “kuru taraf” (kara) ve “ıslak taraf” (deniz) arasındaki bağlantılar, koordineli yönetim olmaksızın kıyı/deniz kaynaklarının sürdürülebilir gelişimini engellemektedir. Yani, karadaki faaliyetlerin denizin durumunu ne kadar güçlü etkilediğini kabul etmesi gerektiği ve iç kesimlerde meydana gelen nehir deşarjları, ormansızlaşma vb. olaylardan kıyı ekosistemlerinin etkilediği gibi tersine denizen de karayı ve gelgit bölgelerini güçlü bir şekilde etkilediğini düşünmektedir (Clark 1992).

Olsen ve Christie, 2000 yılında, BKAY'nin nihai hedeflerinin kıyı ekosistemlerinin ve kıyı topluluklarının sürdürülebilir kalitesi olduğunu ve böylece insan faktörünün de dahil ettiğini öne sürmektedir. 2003 yılında, Olsen, BKAY'nin kamu politikaları ve uygulamaları için daha basit yollar sağlayan ve sürdürülebilir kıyı gelişimini gerçekleştirmelerine yardımcı olan bir süreç olduğunu ifade etmektedir. Bu yüzden bu düşünciyi daha ileri taşımaktadır. Ayrıca aynı yıl Ehler tarafından “multiple-use (çoklu kullanım)” terimi tanımı getirilmektedir. Bu tanımla birlikte BKAY'ne dahil olan kurum, kuruluş ve ekonomik sektörlerin koordinasyonunu kolaylaştırmada ulusal, bölgesel ve yerel yönetimlerin sorumluluğuna da değinmektedir (Charter vd. 2015). Christie ise BKAY'nde güçlü politikaların, düzenlemelerin ve eğitimin önemini tartışmaktadır. BKAY'nin her tanımı kıyı yönetiminin değerli yönlerine değinirken, Christie “Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimi, çok sektörlü planlamayı ve halkın katılımını sağlayan bir kalkınma ve koruma dengesidir” tanımı ile bu araştırma boyunca

atıfta bulunulacak en özlü tanımı getirmektedir. Bu yönetim rejimi, hem hükümetin hem de yerel toplulukların sürece dahil olması sebebiyle hem “yukarıdan aşağıya” hem de “aşağıdan yukarıya” olarak değerlendirilmektedir (Christie and White 1997). 1990’larda Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimine artan ilgi, Dünya Zirvesi veya Rio Zirvesi olarak da bilinen Birleşmiş Milletler Çevre ve Kalkınma Konferansı’nda (UNCED) da değinilmektedir. Böylece Dünya Zirvesi, “entegre okyanus ve kıyı yönetimi kavramına siyasi meşruiyet” kazandırmakta ve sürdürülebilir kalkınmaya yönelik “düşüncede temel bir değişime” yol açmaktadır (Cicin-Sain ve Knecht 1998).

Ramsar Sözleşmesi, ITTO, Dünya Zirvesi, FAO, ISME ve diğer birçok kuruluş tarafından formüle edilen programların bir sonucu olarak bütünleşik kıyı alanları yönetimi 20. yüzyılda önemli gelişmelere sahne olmaktadır. Bununla birlikte, modern BKAY rejimleri parçalanmış halde kalmaktadır. Birden fazla sektör (örneğin; balıkçılık, denizcilik, ormancılık gibi) birbirinin yetki alanı ile örtüşmeye devam etmektedir. Olsen ve Christie, BKAY’nin sektörel yönetimin yerini almadığını; bunun yerine, kıyıları yönetmek için başka bir araç sağladığını açıklamaktadır (Olsen ve Christie 1997). Planlama ve koruma arasındaki denge basit bir iş değildir. 2007 yılında, FAO’nun belirtildiği gibi, BKAY, çatışan arazi kullanımlarına yönelik kilit çözümlerden biridir. BKAY’in mevcut amacı, sadece doğal kaynaklara değil, aynı zamanda kıyı topluluklarına, endüstrilere, işletmelere ve hükümetlere de fayda sağlamaktır. Bu yüzden BKAY, doğal kaynakların durumu kadar insan faaliyetlerini de yönetmesi gerekmektedir (Charter 2015).

Yirmibirinci yüzyıldaki araştırma ve uygulamalı deneyim, en etkili BKAY programlarının, devlet kurumları, sivil toplum kuruluşları ve diğer ilgili tarafların uzun vadeli taahhütlerine ek olarak güvenilir dış finansman kaynaklarına sahip olduğunu göstermektedir. Bir bütünleşik kıyı alanları yönetimi programının geliştirilmesi on yıl veya daha fazlasını gerektirmektedir. Bu yüzden yeni bir BKAY stratejisini başlatmadan önce finansal desteğe sahip olmak hayati önem taşımaktadır (Christie 2005). Her ne kadar bilgi ve teknoloji bütünleşik kıyı alanları yönetiminin uygulanmasında ülkelere yardımcı olmak için geniş çapta kullanılabilir hale gelmiş olsa da, gelişmekte olan ülkelerin mali ve siyasi durumları ulusal düzeyde harekete geçmeyi

engellemektedir. Öte yandan, çoğu gelişmiş ülke kıyı yönetimine yardımcı olmak için sektörel programlar uygulanmaktadır. Literatürde, ister gelişmiş ister gelişmekte olan ülkelerden olsun, BKAY’nde en başarılı yaklaşımın ulusal, bölgesel ve yerel eylemlerin birleşimi olduğu öne sürülmektedir (Charter 2015). Kısaca, Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetiminin gerçekten entegre olabilmesi için bazı düzenlemeler ve politikalar söz konusu olduğunda, hükümetin tüm seviyelerinin senkronize olması gerekmektedir.

Türkiye’deki bütünleşik kıyı alanları planlama ve yönetim süreçlerine ilişkin bir değerlendirme yapılmıştır. Türkiye’de BKAY ile ilgili araştırmalar 1990’lı yıllarda başlamakta olup, araştırmalar özellikle öncelikli müdahale edilmesi gereken alt ölçekli kıyı bölgelerine dair hazırlanan yönetim plan ve projeleri olarak yapılmaktadır. 1990’lı yıllardan sonra ise bu oran daha genişletilerek, özel çevre koruma bölgeleri (ÖÇKB), lagünler gibi nitelikli bölgelere ilişkin çalışmalar yapılmaktadır. Yapılan araştırmaların ana sonucu kıyı bölgelerinin sürdürülebilir yönetimini sağlamak için kıyıların kullanımlarına ilişkin standart ve ilkelerin belirlenmesiyle toplumsal farkındalığı arttırmaktır. Daha sonraki süreçlerde yeniden bu amaç kapsamında, birbirlerini direkt etkileyen kıyı mekanlarının bütüncül olarak planlanması süreci ile körfez, il ve de bölge kıyıları ölçeğinde planlama çalışmaları başlamaktadır. Bu çalışma kapsamında ikibinlerden sonra hazırlanan planların türü, yöntemi, dili ve içeriği açısından incelendiğinde üç nesil olarak sınıflandırılmaktadır (Çizelge 2.4) (Söylemez vd. 2018).

Türkiye’de bütünleşik kıyı planları 2008 yılında yapılmaya başlamakta olup, dört yılda iki tane strateji belgesi ile iki tane plan üretilmektedir. 2014 tarihinde İzmit Körfezi BKAP ve bir sonraki yıl ise İskenderun Körfezi (Adana - Mersin - Hatay) Bütünleşik Kıyı Alanları Planı revizyona giderek, elde edilen planlar ile beraber II. Nesil Planlar üretilmektedir. 2018 yılından itibaren ise III. Nesil Planlar yapılmaktadır. 2018 yılında, Aydın - Muğla İlleri ve Balıkesir - Çanakkale İlleri BKAP (2018), 2020 yılında Edirne - Tekirdağ - Kırklareli İlleri BKAP ve İzmit Körfezi (Kocaeli - Yalova) BKAP revizyonu yapılmıştır. Ardından 2021 yılında, 2015 yılı içerisinde revizyon çalışmaları yapılan İskenderun Körfezi (Adana - Mersin - Hatay) BKAP’da değişiklik yapılmıştır. Yine aynı yılın ağustos ayında Ordu - Giresun - Trabzon İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları Planı taslağa hazırlanmıştır (Çizelge 2.4) (Anonim 2021h).

Çizelge 2.4 Merkezi idarelerce yapılmış bütünleşik kıyı alanları plan ve projeleri (Söylemez vd. 2018, Anonim 2021h)

Bütünleşik Kıyı Alanları Planlama Çalışmaları	Hazırlanma Tarihleri	Sınıflandırma
İzmit Körfezi (Kocaeli - Yalova) Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	2008	I. Nesil
İskenderun Körfezi (Adana - Mersin - Hatay) Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	2009	I. Nesil
Samsun Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimi ve Planlamsaı	2011	I. Nesil
Antalya Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimi ve Planlaması	2011	I. Nesil
İzmit Körfezi (Kocaeli - Yalova) Bütünleşik Kıyı Alanları Planı (Revizyon)	2014	II. Nesil
İskenderun Körfezi (Adana - Mersin - Hatay) Bütünleşik Kıyı Alanları Planı (Revizyon)	2015	II. Nesil
Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	2015	II. Nesil
Aydın- Muğla İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	2018	III. Nesil
Balıkesir- Çanakkale İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	2018	III. Nesil
İzmit Körfezi (Kocaeli - Yalova) Bütünleşik Kıyı Alanları Planı (KY - BKAP)	2020	III. Nesil
Edirne - Tekirdağ - Kırklareli İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	2020	III. Nesil
İskenderun Körfezi (Adana - Mersin - Hatay) Bütünleşik Kıyı Alanları Planı (Revizyon)	2021	III. Nesil
Ordu - Giresun - Trabzon İlleri Bütünleşik Kıyı Alanları Planı (Taslak)	2021	III. Nesil

I. Nesil planlarda kıyıların mevcut hali, eğilimleri, kamu yararı kararları, kıyıların ekonomik varlığı, kentsel yaşam, kültürel ve doğal değerler, hukuki hak gibi bütün bilgilere ve üretilen çalışmalara istinaden bazı kararlar alınmaktadır. Bu planlar, hem AB'nin bu yaklaşımındaki araştırmalara incelenerek hem de Uluslararası Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimi stratejileri, ilke ve esasları dikkate alınarak hazırlanmış olsa da, geliştirilen tür ve yönetim boyutu ile alt ölçekli planları yönlendirme süreçlerinde yetersiz kalmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 2014 yılında yürürlüğe girmesinin ardından I. Nesil Planlamadan farklı olarak II. Nesil Planlar ortaya çıkmıştır. II. Nesil Planlarda uygulamada karşılaşılan problemlere çözüm üretilmiş, türü bakımından zorlayıcı bir dil kullanılarak yol gösterici bir plan olmakta ve planlamada yeni kavramlar ortaya çıkmaktadır. Örneğin; “kıyı taşıma kapasitesi” kavramı ile yapılan çalışmalar neticesinde belirlenen kapasitenin aşılmaması ve “liman toplulaştırması” kavramıyla ortak altyapının gerçekleştirilmesi ve böylece kıyıların boşu boşuna bozulmasının engellenmesi sağlanmaktadır. III. Nesil Planların ana amacı, sektörel, yetkisel ve

yönetimsel konularda kıyılarda yaşanan problemlere çözüm üretmektir. Kurumlar arasındaki yönetimsel problemler ile iletişim ve koordinasyon bozukluğunun olması ve paydaşların bu sürece dahil edilmemesi gibi hususlardan dolayı BKAP yaklaşımlarını önem kazanmaktadır. Ayrıca planlama kararlarının belirlenmesi ve planlama bölgesindeki kıyı yapılarının yer seçimine yarar sağlayacak bilimsel verinin üretilmesi için CBS altyapısı ile büyük ölçütlü karar verme teknikleri kullanılmaktadır. III. Nesil Planlar veriye dayalı analitik bakış açısıyla hazırlanmaları bakımından önemlidir (Çizelge2.5) (Söylemez vd. 2018).

Üç nesil planlama yaklaşımları karşılaştırıldığında; çok uluslu yöntemle ilgili düşüncelerin değişmesiyle birlikte ülkemizdeki yaklaşımlarda da değişimler olduğu görülmektedir (Çizelge 2.5).

Çizelge 2.5 I., II. ve III. Nesil Planların değerlendirilmesi (Söylemez vd. 2018)

	Yasal Dayanak	Temel İlkeler	Yönetim Boyutu/Özelliği	Tür/Dil
I. Nesil Planlar	* 1982 Anayasasının "A. Kıyılardan yararlanma" başlıklı 43. maddesi.	* Sürdürülebilir Gelişme * Önleyicilik * İhtiyatlılık * Rehabilitasyon * Halkın Katılımı	Yönetim Modeli * Stratejik Mekansal gelişme eğilimleri, * Stratejik (seçmeci, süreç odaklı)	Plan/ * Mecbur edici, * Kısıtlayıcı Strateji Belgesi/ * Öneren * Kısıtlayıcı
II. Nesil Planlar	* 1982 Anayasasının "A. Kıyılardan yararlanma" başlıklı 43. maddesi. * 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri * Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği	* Sürdürülebilirlik * Sektörler arası uyum * Katılım * Doğal ve kültürel değerlerin korunması * Planlar arası uyum	Yönetim Modeli * Stratejik (seçmeci, süreç odaklı) * Bütünleşik (mekânsal gelişme potansiyeli ve eğilimleri ile çevresel sürdürülebilirliği bütünleştiren)	Plan/ * Zorlayıcı * Yol gösteren
III. Nesil Planlar	* 1982 Anayasasının "A. Kıyılardan yararlanma" başlıklı 43. maddesi. * 3621 Sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili Yönetmelikleri * Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği	* Biyolojik ve Doğal Çeşitlilik * Sürdürülebilirlik * Koruma- Kullanma Dengesi * Sektörler Arası Uyum * Ortak Mirasın Korunması	Yönetim Modeli * Stratejik (seçmeci, süreç odaklı) * Bütünleşik * Çok boyutlu uygunluk süreci * Coğrafi Bilgi Sistemleri tabanlı * Çok kriterli karar verme yöntemi * Kıyı taşıma kapasiteleri * Kıyı öncelikli kullanımlarının tespiti * Kıyı silüetinin korunması * Kıyıyı kullanan tüm paydaşları dahil eden bir yönetim modeli kurgusu	Plan/ * Zorlayıcı * Kontrollü * Yöneten * Denetleyici

Geleneksel plan türleri ile Bütünleşik Kıyı Alanları Planları arasındaki ilişki konusunda bazı belirsizlikler bulunmaktadır. Yukarıda da belirtildiği gibi imar planları yerel yönetimler tarafından yapılırken, BKAY Planları Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanmaktadır. Devletin farklı kurumları arasındaki koordinasyon araçları, 2014 Yönetmeliğinde açık tanımlanmamaktadır. BKAY planları düzenleyici planlama sisteminin bir parçasıdır ve “Özel Amaçlı Planlar (ÖAP)” kategorisine uygundur. ÖAP’ler de ilgili Bakanlık yetkisi altında olduğundan ve yerel planlarla aynı düzeyde halk katılımına tabii olmadığından çoğunlukla halk tarafından benimsenmemekte ve bu sebeple uygulanması zor olmaktadır. Böylece, Türkiye’deki BKAY Planlarının “sağlıklı bir başlangıcı olmamakta ve gelişim süreci, diğer ülkelerdeki mevcut BKAY Planlarının temel özelliklerini yansıtmamaktadır (Alterman ve Pellach 2021).

Uluslararası kabul gören ve her zaman gereksinim duyulan koruma kavramı Türkiye’de de yasal düzenlemeler ile teminat atında olup, bu düzenlemelerde koruma ilke, esas ve yöntemleri açıklanmaktadır (Yener 2018). “Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin (20.07.2005 tarih ve 25887 sayılı RG) tanımlar başlıklı dördüncü maddesinde “Koruma amaçlı imar planı: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; halihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma ve yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sitemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği

ölçekteki planlardır” şeklinde tanımlanmaktadır (Anonim 2005a). Taşınmaz kültür varlıkları; 2863 Sayılı Kanun kapsamında tanımlanan Koruma Amaçlı İmar Planları ile yönetilmekte ve korunmaktadır. İlgili kanunda koruma amaçlı imar planı; kapsadığı yer, koruma ilkeleri, kullanılan araçlar, amaç, kapsam ve yöntem başlıkları altında sınıflandırılmaktadır (Çizelge 2.6) (Soyer 2020). İmar planlarına göre koruma amaçlı imar planları uygulama ve işleyiş açısından farklılık arz etmektedir. Planı hazırlayan yerel yönetimler sonuçlandıran yetkili birimler ise Koruma Bölge Kurullarıdır (Yener 2018).

Çizelge 2.6 Koruma amaçlı imar planı (Soyer 2020).

İmar Planı Türü	Kapsadığı Yer	Koruma İlkeleri	Kullanılan Araç	Amaç	Kapsam	Yöntem
Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	- Sit Alanları - Etkileşim Geçiş Sahası	- Koruma Esasları - Sürdürülebilirlik	- Mimari - Arkeolojik - Demografik - Doğal - Tarihi - Sosyo-ekonomik - Kültürel veriler - Mülkiyet - Yapılaşma - Alan araştırmaları verileri aracılığı ile.	-Sosyo-ekonomik yapının iyileştirilmesi -İstihdam, katma değer oluşturulması -Yapılaşma sınırlarının getirilmesi -Koruma-kullanma dengesinin sağlanması	- Altyapı tesislerinin tasarım esasları - Açık alan sistemi -Yaya dolaşımı -Taşıt dolaşımı -Yoğunluklar -Parsel tasarımları -Yerel sahiplik - Sağıklaştırma - Yenileme Projeleri - Uygulama - Etap ve Programları - Alan yönetimi modellerini kapsar.	-Hali hazır haritalar üzerine çizilir, - Hedefler-Araçlar-Stratejiler belirlenir ve -Plan kararları, Plan notları ve Plan açıklama raporu ile bir bütün olacak şekilde hazırlanır.
Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı						

3. KIYILARDAKİ MÜLKİYET SORUNLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ: MUDANYA İLÇESİ ÖRNEĞİ

Çalışma alanı olarak seçilen Mudanya ilçesinin tarihsel gelişimine, genel özelliklerine, planlama süreçlerine ve kıyı kenar çizgisi tespitlerine bu bölümde değinilmiştir. Mudanya kıyılarındaki mülkiyet sorunlarına ilişkin ilgili kurumların arşivleri incelenmiş ve açılan davalar irdelenmiştir. Ayrıca bu bölümde AİHM'nin mülkiyet hakkına bakışı ve bireysel başvuru kararları başta olmak üzere Anayasa Mahkemesi kararları ışığında tapuları terkin edilen taşınmazlar ele alınmıştır. Son olarak, alan çalışması kapsamında sahada yapılan yüz yüze görüşmelerden ve anketlerden çıkan sonuçlar irdelenmiştir.

3.1 Mudanya'nın Tarihsel Gelişimi

Mudanya'nın kuruluşuna ilişkin olarak yazılanlar daha çok efsanevi niteliktedir. Anadolu'nun orta yaylasında Hitit Uygarlığının yükseldiği çağlarda, batı ve kuzeybatı Anadolu yazılı tarih dönemine henüz yerini almamış olduğu için, bu bölgelerdeki arkeolojik kazılardan kesin çıkarımlar yapmaya yarayacak sonuçlar elde edilememektedir. Minlea (Myrleia) olarak anılan ve bugünkü Mudanya merkezin 1 km daha güneydoğusuna kurulan ve Hisarlık adıyla anılan yayvan tepe üzerinde, M.Ö. 7. yüzyılda, İon Kolonisi olan Kolophonlularca kurulduğu kabul edilmektedir. Kentin kalıntılarına, sur içindeki Akropolisin, kuzeye doğru aşağı kent diye nitelendirilen daha az yerleşimin olduğu alanların (aşağı kent) ve daha kuzeydeki liman izlerini bulmaktadır (Kanıbir ve Kaşlı 2015).

Kuruluşundan bir süre sonra Pers (İran) hakimiyeti altına girmekte ve sonrasında da Makedonya Kralı 5. Filip işgal ederek, Minlea'yı oğlu İskender'e vermektedir. Böylece İslamiyetten önce 336-323 arasında, Helenistik dönem başlamaktadır. Ardından İslamiyetten önce üçüncü 100 yılın sonuna kadar, Myrleia'nın yarı bağımlı bir Hellen kenti olduğu düşünülmektedir (Yurtsever 1998). İslamiyetten önce 230/227-182 'lerde Makedonia Hükümdarı, Roma'ya karşı müttefiği Bithynia Hükümdarına hitaben Myrleia'yı işgal edip, Prusias'a vermektedir. Bithenia Kralı Prusias'I tahrir olan kent yeniden inşaa edilerek, kente Apameia adı verilmektedir. Ayrıca kentin adı, Kralın

kızının adı olan Apame ile bağlantılı olduğu düşünülmektedir. İslamiyetten önce 74 yılında Kral Nikomedos 4'ün ölümünün ardından, bütün Bithynia gibi Myrleia'da Roma'ya kaldı. Bunun üzerine Pontos Kralı Mithridates Eupator, Roma Ordusuna karşı başarı sağlayarak bir süre bütün Bithynia'yı ele geçirdi. Fakat İslamiyetten önce 72 yılında Kyzikos (Edincik) doğusunda ve Myrleia civarlarında Romalı general Lucullus'a karşı kaybedince, Myrleia, Prusa (Bursa) ve bütün Bithynia'yı tamamen kuşatmaktadır. Savaşlar boyunca Kios ve Prusa ile birlikte Apameia'nın da bütünüyle yok olduğu bilinmektedir (Kanıbir ve Kaşlı 2015).

Jeopolitik bir konuma sahip olan Mudanya, Bursa'yı ordulara karşı denizden korumak için kullanılmaktadır. Daha sonraki dönemlerde Romalılar ve Selçukluların kuşatması altında kalmaktadır. Haçlı Seferleri'nin başlaması ile Apameia (Mudanya)'nın özel bir önem kazandığı görülmektedir. İstanbul'da IV. haçlıseferi döneminde Latin Hükümdarlığı kurulmuştur. Kostantinopolis'ten gemiler ile Kios(Gemlik) ve Apameia(Mudanya)'ya haçlı ordusu çıkarılmıştır ve söz konusu kıyı şehirleri Anadolu'da haçlı ordularının askeri merkez üssü olarak kullanılmaktadır. İşgal süresince Mudanya'ya haçlılar tarafından “dağlık yöre” olarak anılan “Moutagnac” ya da “Montaniac” ismi verilmektedir. Mudanya'nın bugünkü ismine, bu isimlerinin dönüşümü ile kavuştuğu anlaşılmaktadır (Kanıbir ve Kaşlı, 2015). Ardından 1305 yılında Orhan Gazi tarafından Bursa ile beraber Mudanya'da Osmanlı topraklarına dahil edilmektedir (Yurtsever 1998).

Özellikle 19. yüzyıldan sonra Bursa ve çevresinde gelişen ham ipek üretimin ihraç iskelesi olarak Mudanya önem kazanmaktadır. Bu gelişme sürecinde 1873-1874 yılları arasında Mudanya- Bursa arasında demiryolu ulaşımının sağlanması gerekliliği doğmaktadır. Bu nedenle hazırlanan bir dar hat projesinin uygulanması işi bir Fransız şirkete verilmekte ve bu demiryolu 18.06.1892' de işletmeye açılmaktadır. Ayrıca Osmanlının son zamanlarında, Mudanya ticari liman kenti olarak değer kazanmaktadır. I. Dünya Savaşı sonrasında, İngilizler yoluyla Mudanya 06.07.1920 tarihinde işgal edilmektedir. İngilizler, belli bir zamandan sonra Mudanya'yı Yunanlara teslim ettiler. Birkaç yıl kadar düşman işgalinde kalan Mudanya, 12.09.1922 tarihinde Halit Paşa

komutasındaki Kocaeli grubu birlikleri tarafından kurtarılmaktadır (Kanıbir ve Kaşlı 2015).

Kent, 3-11 Ekim 1922 tarihi arasında “Mudanya Konferansı” sebebi ile seçkin bir yer tutmaktadır. Mudanya’nın en önemli olayların başında ise 11 Ekim 1922’de gerçekleştirilen Mudanya Mütarekesi gelir. Bu mütareke ile Yunan Askerlerinin Türk toprakları üzerinde savaş durumu sona ermekte ve Yunan Askerlerinin Mudanya’dan geri çekilmektedir. Ayrıca İngiltere, Fransa ve İtalya arasında imzalanacak olan anlaşmaya zemin hazırlamaktadır (Yurtsever 1998). İlçenin en önemli tarihi eserlerinden birisi olan Mütareke binası günümüzde müze olarak kullanılmaktadır (Özcan 1995). 19. yüzyılda, Mudanya ilçesi, 1 kaymakam ve 1 idare meclisi üyesi tarafından yönetilmektedir. İdare meclisinde 1 motropolit vekili ve 2 Ortodoks Rum üye bulunmaktadır. Bidayet mahkemesinin (bugünün asliye mahkemeleri) bütün üyeleri Müslüman olup, belediye meclisi Müslüman 1 başkan yönetiminde 6 Rum ve 3 Müslüman üyeden oluşmaktadır (Yurtsever 1998).

3.2 Mudanya İlçesinin İdari ve Fiziki Yapısı

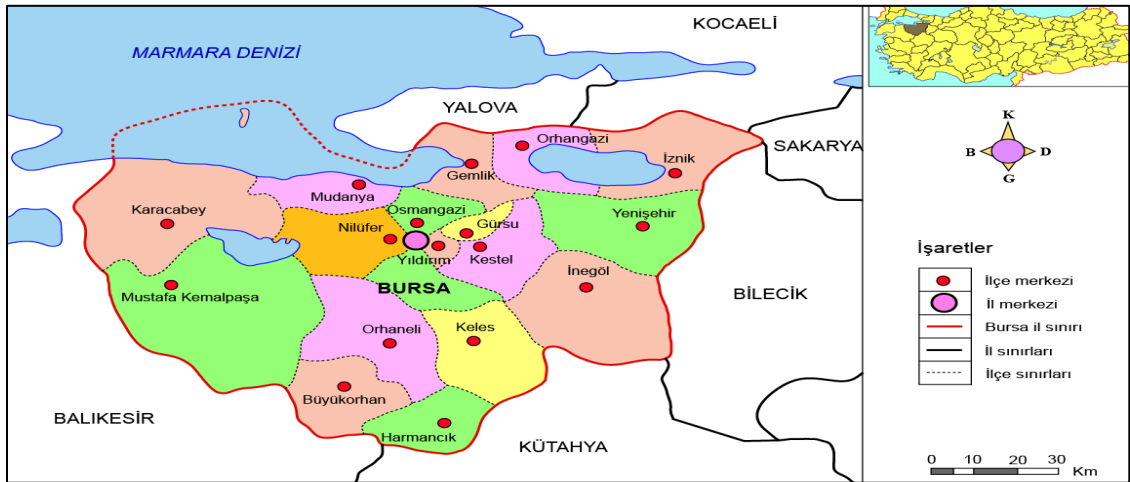
Türkiye’nin Avrupa Birliğine uyum sürecinde, 2002/4720 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Devlet Planlama Teşkilatı ve Türkiye İstatistik Enstitüsü üç ayrı düzeyde Türkiye İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırması (Türkiye İBBS(NUTS)) bölgesi oluşturmuşlardır. NUTS I, 12 bölgeden, NUTS-II 26 alt bölgeden oluşmaktadır ve NUTS-III ise 81 ili kapsamaktadır. NUTS-II 26 alt bölgenin her biri için kalkınma ajansları kurulmaktadır. Kalkınma ajanslarının amaçları, kamu, özel sektörler ile sivil toplum kuruluşları arasında işbirliğini güçlendirmek, kaynakların yerinde, etkin ve verimli kullanımını sağlamak, ulusal kalkınma planı ve programlarında öngörülen politikalarla uyumlu olacak şekilde bölgesel gelişmeyi güçlendirmek, sürdürülebilirliğini sağlamak ve bölgeler arası gelişmişlik farklarını azaltmayı hedeflemektedir. Doğu Marmara Bölgesi (TR4) Türkiye NUTS-I Bölgesinden biridir. Bursa alt bölgesi (TR41) de TR4 bölgesinin alt bölgesi olan Türkiye’nin İBBS’sinin 26 istatistiki alt bölgesinden birisidir. Bursa (TR411), Eskişehir (TR412) ve Bilecik (TR413) illeri üçüncü derece bölgesi olan NUTS-II bölgesinde bulunmaktadır (Şengül

vd. 2013). Türkiye'nin kuzeybatı yönünde ve Marmara Denizi'nin güneydoğusunda bulunan Bursa ili, 40^0 boylam ve $28-30^0$ enlem daireleri içerisinde (Anonim 2017b) (Şekil 3.1).



Şekil 3.1 Bursa il haritası

Bursa ili kuzeyinde Yalova ve Kocaeli illeri, doğusunda Sakarya ve Bilecik illeri, güneyinde Kütahya ve batısında ise Balıkesir illeriyle çevrilidir. Bursa ili, Yıldırım, Nüfeler, Osmangazi, Kestel, Gürsu, Mudanya, Gemlik, Orhangazi, İznik, Yenişehir, İnegöl, Keles, Harmancık, Orhaneli, Büyükorhan, Mustafa Kemalpaşa ve Karacabey olmak üzere toplam 17 ilçeden oluşmaktadır (Şekil 3.2).



Şekil 3.2 Bursa ili ve ilçeleri haritası (Saygılı 2015)

Toplam yüzölçümü 346 m²'lik alana sahip olan Mudanya 28-29⁰ boylamlarıyla 40-41⁰ enlemleri arasında yer almaktadır. Mudanya Dağları, Gemlikten, Esence Körfezine doğru uzanmakta olup, Marmara Deniziyle Bursa Ovası ortasında bir bölge oluşturmaktadır. 115 km kıyı-sahil hattına sahip olan Bursa ilinin Marmara Denizinin, 56 km'sinin kumsal alanlardan oluştuğu bilinmektedir. Bu kıyıların halihazırda 24 km'sinin kumsal olması muhtemel alan ve 32km'sinin ise kumsal alanı olduğu bilinmektedir. Mudanya, Gemlik ve Karacabey İlçeleri Bursa'nın Marmara Denizi'ne sınırı olan üç ilçesidir. Mudanya kıyı bölgesi, batısında Eşkel Limanı, doğusunda Kurşunlu arasında yer almakta olup, yaklaşık 55 km kıyı uzunluğu bulunmaktadır (Şekil 3.3) (Seyidoğlu Akdeniz vd. 2020).



Şekil 3.3 Mudanya ilçesi sınırı ve kıyı uzunluğu (Anonim 2020b)

Mudanya Bölgesi'nde kıyı tipi genellikle falezli kıyılardan oluşmakta olup, yer yer kumsal kıyı tiplerine de rastlanılmaktadır. Mudanya ilçesi'nde kıyı ve kıyı ardındaki kullanımlar çoğunlukla ticaret ve konut plan işlevli, kentsel yerleşik alanlardan oluşmaktadır (Anonim 2015a, b). Aynı zamanda kentsel yerleşmeler doğu- batı aksında denize paralel olarak uzunlamasına gelişmektedir. Mudanya'nın kıyı bölgesindeki eski yerleşim alanı, ızgara plan (grid plan) olarak tasarlanmıştır. iç kesimlere doğru daha düzensiz bir şekilde gelişim göstermektedir. Mustafa Kemal Paşa Caddesi, Fevzi Paşa Caddesi ve yakın çevresi ile Mütareke Meydanı ve çevresi denize paralel uzanan düz ve onları dikey kesen sokak ve caddelerden oluşmaktadır. Ancak Yeniyol Caddesinin

üzerinde yer alan bölgelerde cadde ve sokaklar düzensiz, dar, kıvrımlı ve çıkmaz sokaklardan oluşmaktadır. Ayrıca kıyıdaki yapılar hemen deniz üzerine yapılmış vaziyettedir (Elitoğ 1989).

Mudanya’da Akdeniz iklimi özelliği görülmekte olup, yazları çok sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçmektedir. Kıyı bölgeleri genellikle zeytin alanları genellikle kıyıda 0-15 km arasında bulunmaktadır. Ayrıca Mudanya’nın güneyinden geçerek Marmara Denizi’ne dökülen Nilüfer Çayı, ilçenin belli başlı akarsuyudur (Anonim 2017b). 19. yüzyılda ilçe olan Mudanya, kuzeyinde Gemlik Körfezi, güneyinde Nilüfer ve Osmangazi, doğuda Gemlik ve batıda Karacabey ilçeleri ile komşudur (Şekil 3.2). 2020 Senesi Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) bilgilerine göre Bursa’nın toplam il nüfusu 3.101.833 olup, Türkiye’nin dördüncü ve Türkiye kıyılarının üçüncü büyük kenttidir. Ayrıca 2020 yılı Mudanya ilçe nüfusu 102.523 kişi ile Bursa’nın nüfus bakımından altıncı büyük ilçesi olsa da nüfus oranı artma eğilimi gösteren üçüncü büyük ilçesidir (Çizelge 3.1) (Anonim 2020a).

Çizelge 3.1 Bursa ili ve ilçelerine göre nüfus büyüklükleri (Anonim 2020a)

İlçeler	2010		2015		2020	
	Nüfus	Oran (%)	Nüfus	Oran (%)	Nüfus	Oran (%)
OSMANGAZİ	778.526	29,90	826.742	29,1	881.459	28,40
YILDIRIM	617.699	23,70	643.681	22,60	657.176	21,20
NİLÜFER	298.911	11,50	397.303	14,00	484.832	15,60
GÜRSU	57.942	2,20	79.540	2,80	96.985	3,10
KESTEL	48.198	1,80	54.959	1,90	70.865	2,20
MUDANYA	71.671	2,80	83.174	2,90	102.523	3,30
GEMLİK	100.927	3,90	105.484	3,70	115.404	3,70
İNEGÖL	221.116	8,50	249.091	8,80	281.384	9,00
YENİŞEHİR	51.514	2,00	52.591	1,90	54.315	1,70
KARACABEY	79.229	3,00	80.573	2,80	84.666	2,70
MUSTAFAKEMALPAŞA	101.412	3,90	99.781	3,50	101.820	3,30
ORHANGAZİ	75.228	2,90	76.669	2,70	80.118	2,60
İZNİK	44.314	1,70	42.467	1,50	44.102	1,40
ORHANELİ	23.530	0,00	20.371	0,70	19.055	0,60
KELES	14.641	0,60	12.773	0,40	11.499	0,40
BÜYÜKORHAN	12.743	0,50	10.774	0,40	9.485	0,30
HARMANCIK	7.894	0,30	6.574	0,20	6.145	0,20
İL TOPLAMI	2.605.495	100,00	2.842.547	100,00	3.101.833	100,00

Mudanya ilçesinin 2000 - 2020 yılları arasındaki nüfus büyüklükleri kullanılarak, ilçede 2040 yılına kadar gerçekleşmesi öngörülen nüfus projeksiyonu doğrusal, logaritmik, polinomsal, üssel ve üstel yöntemlerle hesaplanmıştır. Ayrıca 10 yıllık (2009-2019) sahip olunan nüfus eğrisi incelendiğinde, “Doğrusal Yöntem” ile belirlenen projeksiyon eğrisinin kullanılabileceği kabul edilmektedir (Çizelge 3.2.) (Anonim 2020a). Ancak 2020 Senesi ADNKS verilerine göre Mudanya ilçe nüfusunun polinomsal yöntem ile belirlenen nüfus projeksiyonunda üzerinde değer olduğu görülmektedir. Özellikle dünyada hızla yayılan, ülkemizi de etkisi altına alan ve küresel bir salgın hastalık olan Covid-19’un da etkisiyle son yıllarda ilçede ölüm oranları artış göstermektedir. Ancak ilçenin hızla göç alması ve ilçede doğum oranlarının artması sebepleri ile ilçe nüfus oranı sürekli artış eğiliminde olduğu görülmektedir (Anonim 2021g).

Çizelge 3.2 Mudanya ilçesi nüfus ve projeksiyon bilgileri (Anonim 2020a)

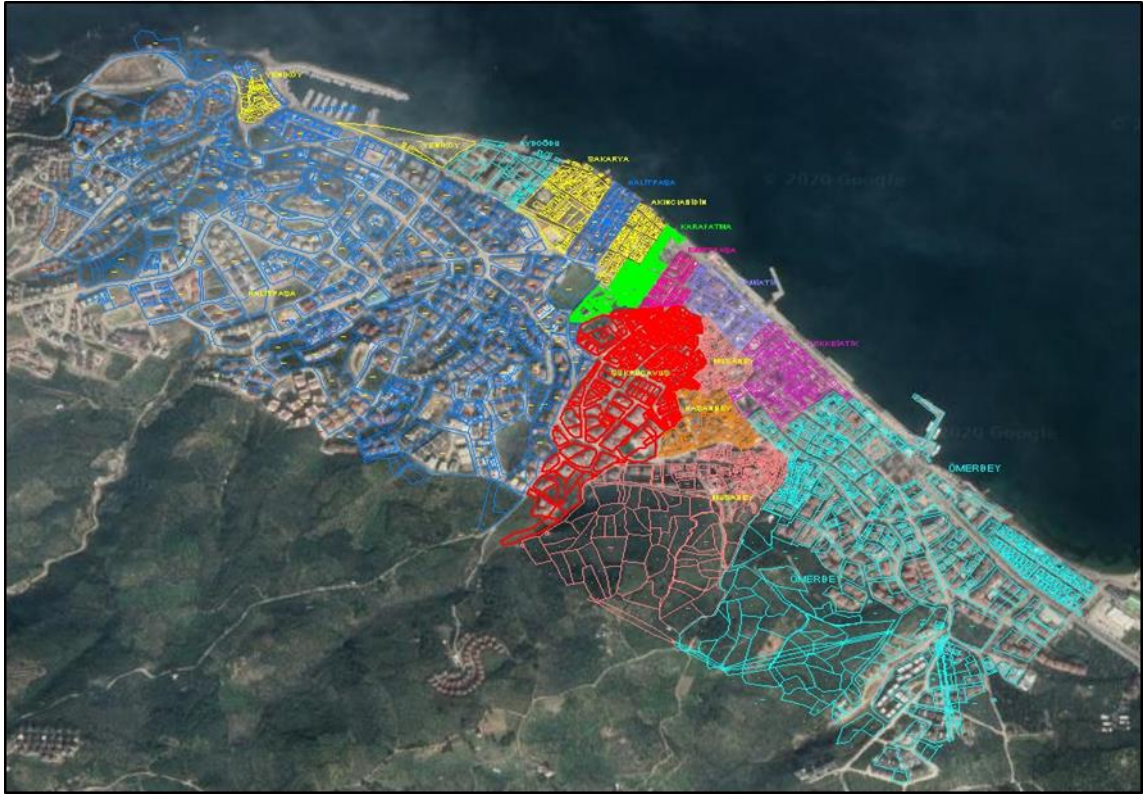
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
68.954	71.671	73.639	75.344	77.461	80.385	83.174	86.426	90.282	93.707	97.631
PROJEKSİYONLAR										
YILLAR	Doğrusal		Logaritmik		Polinomsal		Üssel		Üstel	
2020	98.391		91.336		101.270		91.645		99.819	
2025	112.245		95.300		123.663		96.349		118.553	
2030	126.099		98.285		150.800		100.050		140.803	
2035	139.953		100.681		182.681		103.123		167.228	
2040	153.807		102.682		219.305		105.763		198.613	

Mudanya, İstanbul ile Bursa arasında hem deniz hem de karayolu ulaşımı sağlayan bir geçit görevi sağlamaktadır. Bölgede, Anadolu’yu İstanbul ve Avrupa’ya bağlayan en kısa deniz yolu bağlantısının bulunması sebebiyle sadece yaz aylarında değil kışları da uygun hava koşullarında deniz ulaşımı tercih edilmektedir. Aynı zamanda karayolu ulaşımında da Bursa üzerinden çevreyoluyla İzmir’e kadar ulaşım sağlanmaktadır. Kısaca, konum itibari ile Mudanya önemli ulaşım ağları üzerinde yer almaktadır. Mudanya, Bursa dahil tüm çevre illerden gününbirlik ziyarette uğrayan önemli bir turizm odağı olmakla birlikte, ilçede turizm açısından çok sayıda tarihi ve kültürel alanlar bulunmaktadır (Şekil 3.4) (Seyidoğlu Akdeniz vd. 2020).



Şekil 3.4 Mudanya'daki tarihi mekanlarından örnekler

Mudanya ilçesi toplam 47 tane mahalleyi bünyesinde bulundurmakta olup, bunlardan; Akıncı Abidin, Aydoğdu, Camiatik, İsmet Paşa, Halitpaşa, Karafatma (Mütareke), Hasanbey, Musabey, Ömerbey, Sakarya, Şükrüçavuş, Tekkei-Atik ve Yeniköy merkez mahallerini oluşturmaktadır (Şekil 3.5).



Şekil 3.5 Mudanya merkez mahalleleri (Anonim 2020d)

3.3 Mudanya'nın Planlama Süreçleri

Türkiye’de olduğu gibi 1950’li yıllardan günümüzde kadar çalışma alanı olarak seçilen, Mudanya ilçesini kapsayan alana ilişkin üst ölçekten alt ölçeğe kadar çeşitli planlama çalışması yapıldığı görülmektedir. Ayrıca bu süreçte yapılan planlarda dönem dönem değişiklikler veya revizyonlar yapıldığı, kronolojik olarak ortaya konulmuştur (Çizelge 3.3). Mudanya’nın ilk planı 1950 yılında tarafından hazırlanan 1/1000 Ölçekli Mudanya İmar Planıdır. 1950 yılından 1984 yılına kadar 34 yıllık sürede ilçede herhangi bir planlama ve plan değişikliği yapılmadığı anlaşılmaktadır. Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmalara ilişkin düzenlemenin 1985 yılı İmar Kanunu ile ortaya çıkmaktadır. Kanun öncesindeki planların bölgenin mevcut koşullarına göre 1/1000 ölçekte hazırlanan imar planları olduğu görülmektedir. İmar Kanunundan sonra 1984 yılı Mudanya imar planı 1/1000 Ölçekli Kesin İmar Planı olarak onaylanmıştır. İmar Kanunu beraberinde bazı kanun ve yönetmelikleri de peşinden getirmiştir ve bu yasal düzenlemelerin etkileri Türkiye’de olduğu gibi Mudanya ilçesinde de görülmüştür. Kıyı Kanunu ile birlikte Mudanyada’da 1/25.000 ölçekli Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Planı yapılmıştır. Ancak İmar Kanununda da “her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır” hükmünde belirtildiği gibi akabinde 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı yapılmıştır. Akabinde kanun kapsamında, üst kademedeki plana uygun olarak alt kademedeki planlarda değişikliklere ve revizyonlara gidilmiştir (Çizelge 3.3).

Her tür ölçekteki planların ama özellikle imar planlarında bu kadar çok değişiklik veya revizyona gidilmesinin en temel üç nedeni; yasal, yönetsel ve teknik hatalardır. Sürekli değişen veya iptal edilen mevzuatlardan da kaynaklı olduğu gibi dönemin ihtiyaçları ve mevcut koşulları göz önüne alınarak artan kamusal ihtiyaçlardan dolayı sürekli revizeler veya değişiklikler yapılmaktadır. Ayrıca planlama sürecinde ön görülemeyen aşırı nüfus artışı, değişen sosyo-ekonomik koşullar, planlama aşamasında yapılan teknik yanlışlıklar sonucu planlarda değişikliğe veya revizyona gidildiği görülmektedir. Ek olarak, bazı bölgelerdeki her tür plan yapma, yaptırma ve onaylama yetkisinin birden fazla kurumda olması ve kurumlar arası koordinasyon eksikliği de bir başka sebebidir.

İmar Kanununun yayımlanmasıyla her ne kadar planlama ve uygulama yetkileri yerel yönetimlere (belediyelere) devredilmiş olsa da 2000'lerin başına kadar merkezi yönetimlerin her tür planlama kademelerine ilişkin yetkileri korunduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 3.3).

Çizelge 3.3 Mudanya'ya ilişkin onaylı planların kronolojisi

SIRA NO	PLANIN ADI	PLAN ÖLÇEĞİ	ONAYLAYAN KURUM	ONAY TARİHİ
1	1/1000 Ölçekli Mudanya İmar Planı	1/1000		1950
2	1/1000 Ölçekli Mudanya İmar Planı	1/1000	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	30.11.1984
3	Mudanya 1/1000 Kesin İmar Planı	1/1000	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	14.03.1989
4	1/25.000 Ölçekli Bursa Kıyı Kesimi Çevre Düzeni Planı	1/25.000	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	02.11.1990
5	Mudanya İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı	1/1000	Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu	09.05.1992 /2454
6	Mudanya Uygulama İmar Planı	1/1000	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	1992
7	Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	1/100.000	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	19.01.1998
9	Mudanya İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı	1/1000	Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu	02.05.2003 /9764
10	1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı	1/25.000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	13.07.2006
11	1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı	1/25.000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	16.11.2006
11	1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı	1/25.000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	12.04.2007
12	1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı	1/25.000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	16.10.2008
13	1/5000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı	1/5000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	16.10.2008
14	Mudanya (Bursa) Mudanya Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Sayısallaştırma Revizyon Uygulama İmar Planı Revizyonu	1/1000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	18.04.2009 /4633
15	Mudanya Revizyon Nazım İmar Planına İlişkin Askı İtirazları	1/25.000 1/5000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	15.12.2011/ 1084
16	Bursa İli, Mudanya İlçesi, Kıyı Bandı Sahil Düzenlemesi Amaçlı Uygulama İmar Planı	1/1000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	19.01.2012
17	Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi, Myrleia Antik Kenti 1.,2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanında sınır değişikliğine ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliği	1/25.000 1/5000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	18.10.2012/ 1071
18	Bursa İli, Mudanya İlçesi, Ömerbey Mahallesi, H21b13c ve H21b14d pafta, Myrleia Antik Kenti 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Askı İtirazları	1/5000	Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu	13.11.2014 /1260 09.04.2015 /4311

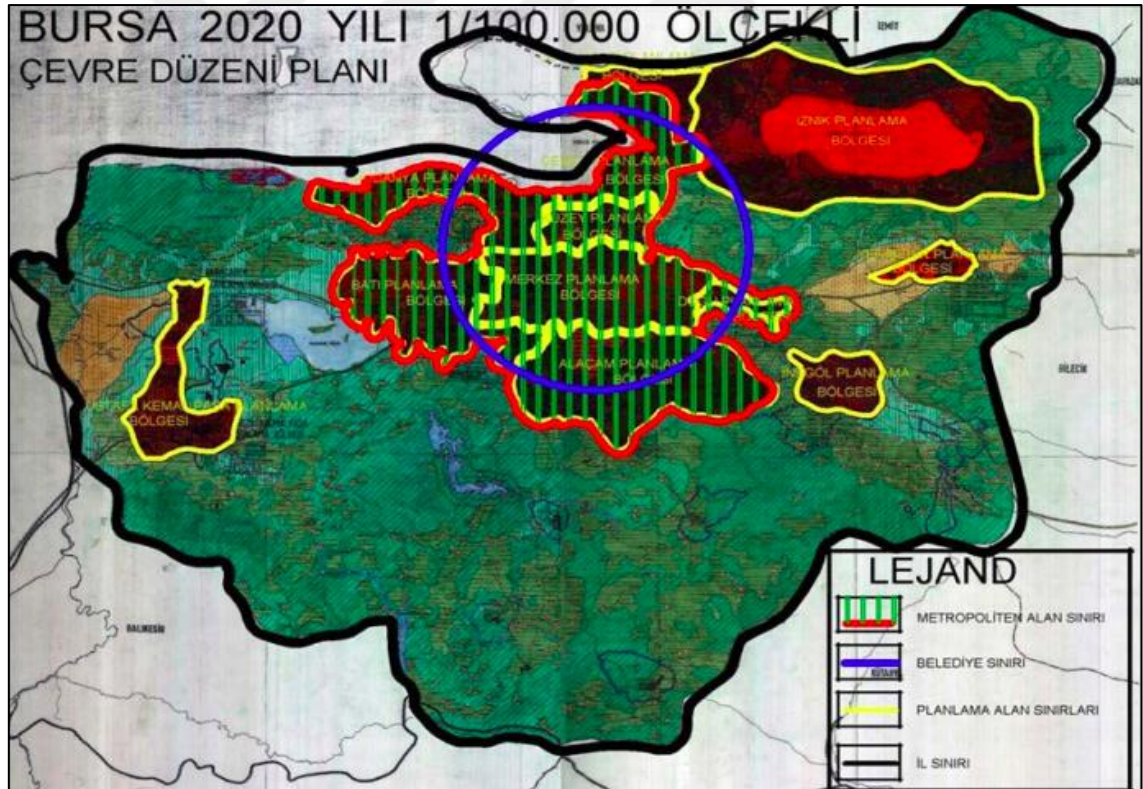
Çizelge 3.3 Mudanya’ya ilişkin onaylı planların kronolojisi (devam)

SIRA NO	PLANIN ADI	PLAN ÖLÇEĞİ	ONAYLAYAN KURUM	ONAY TARİHİ
19	Bursa-Mudanya Devlet Yolu- Mudanya yerleşim alanı Çevre yolu hattına ilişkin 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği	1/25.000 1/5000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	13.11.2014 /1248
20	Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 16.03.2014/294 E. sayılı iptal kararı doğrultusunda hazırlanan 1/5000 Ölçekli Güzelyalı- Altıntaş Mahallesi Revizyon Nazım İmar Planı	1/5000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	23.07.2015 /1454
21	Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 13.03.2015 tarih ve 2015/252 E. sayılı iptal kararı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı	1/1000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	28.07.2015 /1561
22	Bursa İli Bütünleşik Kıyı Alanları Planı	1/50.000	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	26.10.2015
23	Mudanya-Yahçıftık, Ketendere Mevkisi kapsamında öngörülen Feribot ve Ropax İskeleleri ile Konteyner Limanı, Ro-Ro Limanı ve Genel Kargo Limanı Projelerine ait 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan değişikliği	1/100.000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	14.04.2016 / 792
24	Güzelyalı Balıkçı Barınağı ve Yat Limanı Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	1/5000 1/1000	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Aralık 2018
25	Mudanya Kıyı Koruma Yapısı Amaçlı İmar Planı	1/5000 1/1000	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	Nisan 2020
26	1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı	1/1000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	17.11.2020 / 1752
27	Mudanya Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı ve Etkilenme Geçiş Alanı	1/1000	Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu	13.01.2018 / 7512 ve 24.09.2019 / 9077
28	Bursa İli, Mudanya İlçesi, Altıntaş Mahallesi Kıyı Koruma Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	1/5000 1/1000	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı	03.04.2020
29	Mudanya Kentsel Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	1/5000	Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu	26.10.2020/ 1601 26.03.2021/ 10349
30	Mudanya İlçesi Kentsel Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	1/5000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	20.04.2021/ 641
31	1/1000 Ölçekli Mudanya Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu	1/1000	Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu	20.04.2021 / 634 26.03.2021 / 10350

Çizelge 3.3 Mudanya'ya ilişkin onaylı planların kronolojisi (devam)

SIRA NO	PLANIN ADI	PLAN ÖLÇEĞİ	ONAYLAYAN KURUM	ONAY TARİHİ
32	Mudanya(Bursa) Çağışan-Göynüklü Bölgesi Revizyon İmar Planı	1/5000	Bursa Büyükşehir Belediyesi	Bursa 1. İdare Mah. 30.12.2019 / 2018/ 1248 Esas, 2019/1371 sayılı kararına istinaden İPTAL

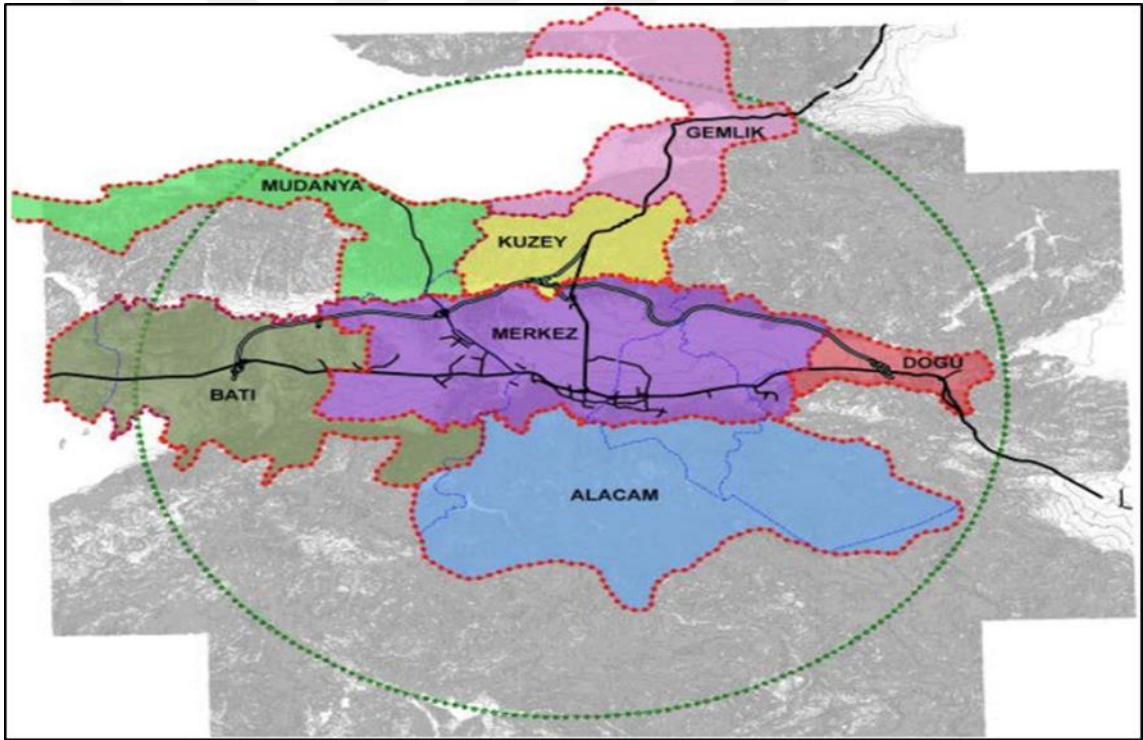
Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 19 Ocak 1998 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı) tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir olup, halen yürürlüktedir (Şekil 3.6). Sektör temelli çalışmalar yapılarak, katılımcılık anlayışı ile üst ölçekli planlarda olması gereken yönlendirici stratejik kararların oluşturulduğu bu plan, Bursa'nın gelişiminde etkili ve ciddi bir rol oynamaktadır (Tuncer 2014).



Şekil 3.6 Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli ÇDP (Kaptan 2012)

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı amacını; “2020 yılını hedef olarak, Bursa İl’inde sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre yaratılmasını; tarımsal, turistik

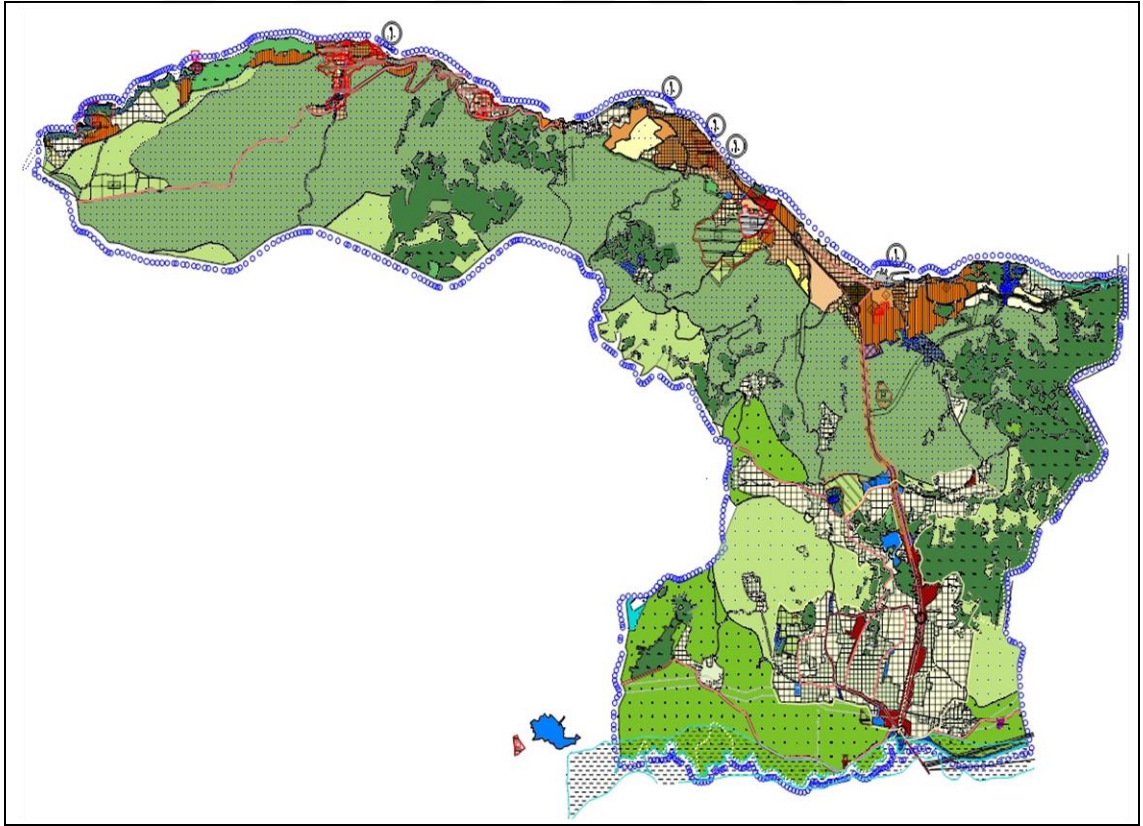
ve tarihsel kimliğinin korunmasını ve ülkenin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişmeyi ve büyüme hedeflerini sağlamayı amaçlamaktadır” şeklinde tanımlamaktadır. İmar mevzuatı ve Büyükşehir Belediye Yasası kapsamında üst ölçek olan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (Şekil 3.6), Bursa ilinin tamamını çevreleyen onanlı planlama sınırları içerisinde; söz konusu planın amacına dair planlama kural ve ereklerni, esas kararlarını, sorunlara çözüm üretmelerini kapsamaktadır (Tuncer 2014). Çevre Düzeni Planında; Merkez, Batı, Doğu, Kuzey, Mudanya, Gemlik ve Alaçam Planlama Bölgeleri tanımlanmaktadır. Ayrıca Mudanya- Gemlik Planlama Bölgesinde iki farklı yerleşim merkezi odaklı iki ayrı planlama bölgesi oluşturulmaktadır (Şekil 3.7) (Kaptan 2012).



Şekil 3.7 Çevre Düzeni Planında tanımlanan Planlama Alt Bölgeleri (Kaptan 2012)

Bursa’da, 2020 yılı için 4.200.000 kişinin yaşayacağı, bu nüfusun 164.000’inin Mudanya’da yaşayacağı tahmin edilmektedir. Nüfus yoğunluğunun artmasıyla birlikte kentsel oluşumlarında artacağı düşünülmektedir (Seyidoğlu Akdeniz vd. 2020). Belirtilen ÇDP’inde Mudanya, Misi, Kızık ve Tirilye köyleri gibi kültürel

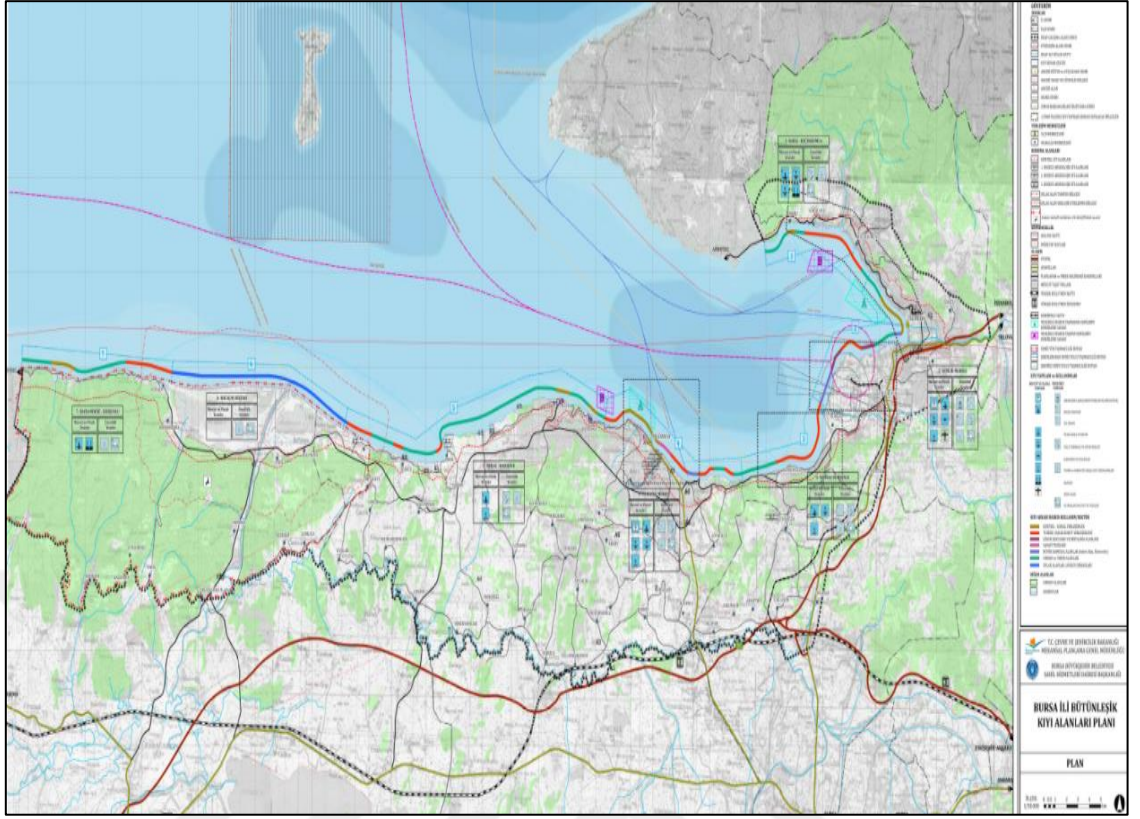
dokularında koruma ve iyileştirme yönetim duyarlılığının olmadığı ve koruma alanları yönetimi yaklaşımı ile konunun tekrar irdelenmesinin zorunlu olduğu vurgulanmaktadır. Ayrıca söz konusu plan ile Mudanya kıyılarında su sporlarına ilişkin bazı eksiklik olduğu ve buna göre ihtiyaç duyulan çalışmalara önem verileceği vurgulanmaktadır. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile birlikte Bursa Büyükşehir Belediye sınırları da genişleyerek, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım Belediyeleri'nin dışında Mudanya, Gemlik, Gürsu ve Kestel Belediyeleri de Bursa Büyükşehir Belediye sınırlarına dahil edilmektedir. Ayrıca ilgili Kanunun geçici 1. maddesinde; “Büyükşehir belediyeleri, bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren en geç iki yıl içinde büyükşehirin 1/25.000 ölçekli nazım imar planlarını yapar veya yaptırır” hükmü yer almaktadır. Bu doğrultuda, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın onaylanmasından sonra Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 7 merkez ilçeyi içeren 1/25.000 ölçekli nazım imar planları ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları hazırlanarak onaylanmıştır (Anonim 1998).



Şekil 3.8 Onaylı 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı
(Anonim 2021d)

Mudanya Planlama Bölgesi'nin 1/25.000 Ölçekli planlama alanı; 13.146 hektar olup, planlanan nüfus ise 174.000 kişidir. Planlama bölgesindeki konut alanı büyüklüğü 1.768 hektar, çalışma alanları (ticaret ve sanayi); 204 hektardır. Söz konusu nazım imar planı 12.04.2007 tarihinde revize edilmiştir (Anonim 2021d). Mudanya Planlama Alt Bölgesi; Mudanya Belediyesi belediye sınırı, Altıntaş, Göynüklü, Çağrısan, Nilüfer, Bademli, Hasköy, Mürsel, Aydınınar, Yörükali, Işıklı, Kumyaka köylerinin tapulama sınırları, Güzelyalı Belediyesi belediye sınırı, Zeytinbağı, Belediyesi belediye sınırı, Yalıçiftlik, Esence, Söğütpınar, Egerce, Mesudiye köylerinin tapulama sınırlarını kapsayan planlama bölgesidir (Anonim 1998 ve 2021d). Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı amaçlarından biri, “plan kapsamında arazi kullanımı, yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını temin etmek, afet etkilerinin azaltılmasını, doğal, tarihi, kültürel, çevrenin, ekolojik sistemlerin korunmasını, yaşıatılmasını ve tarihsel, doğal, ekonomik verilere dayalı çok nitelikli özellikler taşıyan Bursa için vizyon geliştirmesini” hedeflemektedir. Diğer bir amacı ise “bu planlama ile; üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, bugünkü ve gelecek kuşakların sağlık ve yaşam düzeyinin geliştirilmesi yönünde; yaşama, çalışma, dinlenme eylemleri ile tarım, sanayi, hizmetler sektörleri ve bu faaliyetlerin tamamındaki eylemleri içeren mekanın, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşturulması, ayrıca kırsal ve kentsel alanda arazinin ve doğal kaynakların en uygun şekilde; korunması, kullanılması ve geliştirilmesi” hedeflenmektedir. Söz konusu plan kapsamında; koruma hedefleri ise sit koruma alanları, tarım alanları, orman alanları, su havzaları, ekoloji, kamusal mülkiyetler, doğal yapı, kamusal ve bölgesel yatırımlar olarak 8 başlık altında toplanmaktadır (Anonim 2021d).

Bursa ili Bütünleşik Kıyı Alanları Planı ise (1/50.000 ölçekli), “644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname” gereğince ilgili Bakanlığa tanınan yetki kapsamında, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca stratejik planlama diliyle hazırlanmış ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) tarafından 26.10.2015 tarihinde onaylanmıştır (Şekil 3.9) (Anonim 2015b).



Şekil 3.9 BBKA Planı (Anonim 2015b)

BBKAP, kıyılar ile kıyı ardındaki kara kullanımlarına dair bütün planlama ve uygulamalara fikir veren bir harita olup, fiziki plan olarak değerlendirilmektedir. Bursa ili BKA Planında, kıyının fiili hali, kamu yararı, yönelimler, istemler, kıyıların ekonomik varlığı, kentsel yaşam, doğal, tarihi ve kültürel varlıklar, hak kazanımları, kanuni saygınlıklar gibi bütün bilgiler ve araştırmalar doğrultusunda kararlar üretilmektedir. Bursa ili kıyı alanı yönetimi için verilen örneklerden en iyi örnek belirlenerek, planlama alanı niteliklerine göre alt bölgelere ayrılmaktadır. BBKAP Araştırma sahası içerisinde kıyılardan yararlanma ve etkileşimin güçlü olduğu kıyı şeridinde, kıyının geri sahasındaki yoğun kullanım alanlarının ve ekonomik faaliyetlerin kıyılardan etkilenme ve kıyıları etkileme ölçülerine göre üç bölge ve yedi alt bölgeye ayrılmaktadır. Bu bölgeler; Gemlik bölgesinin alt bölgeleri: Narlı - Küçükumla, Gemlik Merkez, Kumsaz - Kurşunlu alt bölgeleri, Mudanya bölgesinin alt bölgeleri: Mudanya Merkez (Şekil 3.10), Trilye - Mesudiye alt bölgeleri ve Karacabey bölgesinin alt bölgeleri: Kocaçay Deltası ve Bayramdere - Kurşunlu alt bölgesidir.

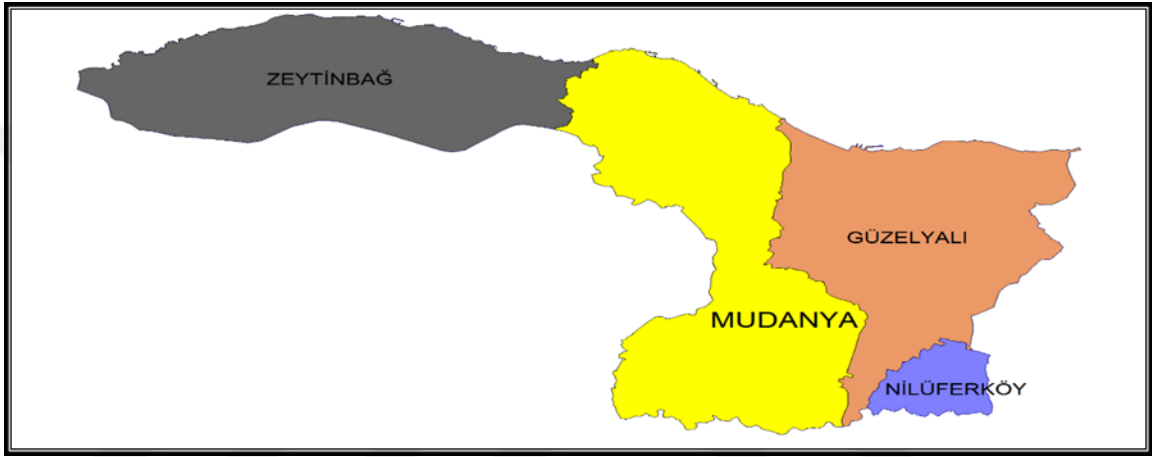


Şekil 3.10 Mudanya merkez alt bölgesi mevcut durum paftası (Anonim 2015b)

BBKAP kapsamında yapılan mevcut durum analizi; Mudanya Merkez Alt Bölgesi, Bursa kıyılarının yaklaşık %13'ünü oluşturmakta ve yerleşme kıyı sınırı uzunluğunca karayolu üstünde bulunmaktadır. Bursa BKAP kapsamında çok baskın kentsel nüfusa ve yerleşimi olan bölgeden biridir. Bölgenin yerleşme sınırları içinde kıyı şeridince baskın yapılaşmalar (konut alanları, ikinci konutlar ve lineer ticaret aksları gibi) yer almaktadır. İlçe merkezinde ise konut ve ticaret alanları, kentsel donatı alanları lineer bir şekilde uzanmış olarak bulunmaktadır. Ancak yerleşik alan sınırları boyunca kentsel düzenlemelerle kıyı karakteri bozulmuştur. Kıyı gerisinin bütünü yapılaşmış durumda olup, konut alanı, özellikle de ikinci konut alanı, sanayi, ticaret, askeri alan ve orman alanlarından oluşmuştur. Söz konusu bölgenin kıyı alanında doğal özelliği olan mekanlar kalmamıştır.

Mudanya Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.10.2008 tarih ve 695 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir (Ek 6). İmar Kanunu ve 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu kapsamında üst ölçek plan olan "Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" ile "Mudanya Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı" kararları çerçevesinde ancak bu planda irdelenerek planlar oluşturulmaktadır (Anonim 2021d).

Bahse konu planın yapılmasının en önemli gerekçesi hukuki zorunluluktur. Buna göre, Bursa’da planlı gelişmenin ve plan hiyerarşisinin gerektirdiği ölçekte planların hazırlanması bir zaruriyet olduğu 1/5000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporunda açıkça ifade edilmektedir. Mudanya Planlama Bölgesi, Mudanya İlçe sınırlarını içeren yaklaşık 4.704 hektar alandan oluşmakta olup, toplam 3 belediye ve 1 köyü kapsamaktadır. Bunlar Mudanya, Güzelyalı, Zeytinbağı Belediyeleri ve Nilüferköy’dür (Şekil 3.11) (Anonim 2021d).



Şekil 3.11 Bursa İli idari bölünüşü (Belediye sınırlarına göre) (Anonim 2021d)

Mudanya Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı incelendiğinde, Mudanya kentiçi kullanım alanlarında gittikçe yoğunlaşan bir eğilim görülmektedir (Ek 6). Bunun temel sebebi, kent genelinde arsa kıtlığı ve talep artışıdır ve bu da bölgedeki arsa ve yapı değerini maksimum seviyeye çıkarmaktadır. Sonuç olarak, arazi kullanım planlaması ve yönetim sistemi oluşturularak konut alanları ihtiyacı belirlenmeli ve buna yönelik konut üretimi yapılmalıdır. Bu sistem ile öncelikli olarak kıyı alanlarının tespiti ön planda tutularak, bu alanlarda ihtiyaç duyulacak yeni konut alanlarının üretilmesi açısından rezerv alanların üretilmesi gerekmektedir. Böylece bir yandan mevcut kıyılarda yapılaşmış alanlara yönelik dönüşüm çalışmaları yapılırken bir yandan da kentin gelişimi bir sistematik altına alınmış olacaktır.

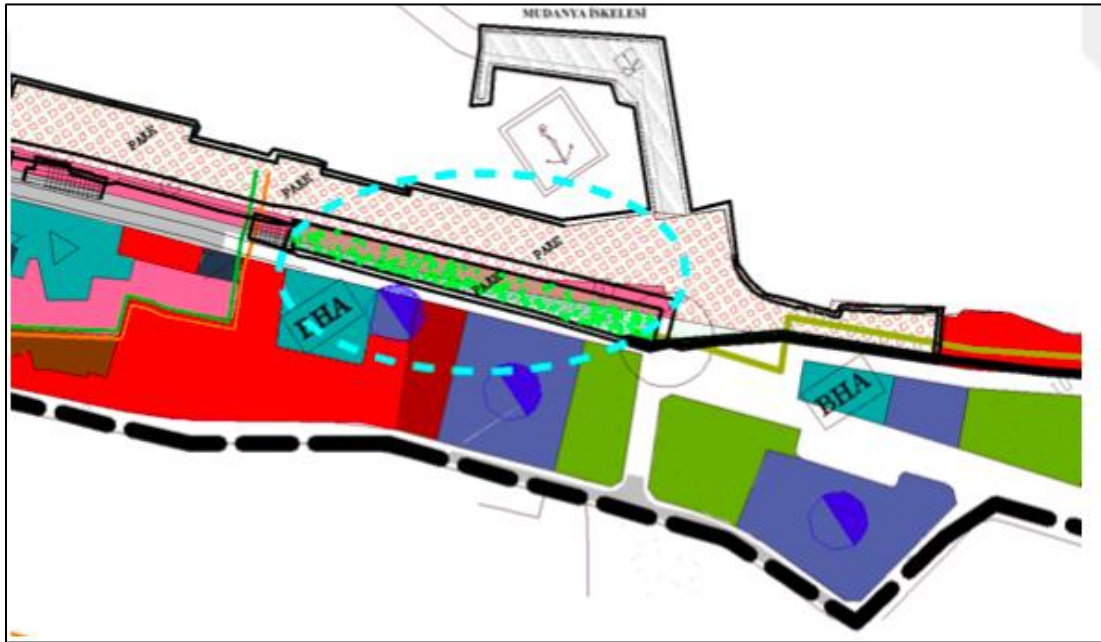
Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri tablosunda belirtilen kişi başına düşen asgari standartlar ile söz konusu imar planı alan kullanımlarına göre kişi başına düşen donatı alanları karşılaştırıldığında

açık ve yeşil alan kullanımları dışında kalan diğer donatı alanları MPYY Ek-2 tablosunda belirtilen standartların altında kaldığı görülmektedir (Çizelge 3.4) (Ek 12 ve 13).

Çizelge 3.4 MPYY asgari alan standartları ile imar planı alan kullanımları karşılaştırması

Mudanya ilçesi imar planı alan kullanımları	75.001- 150.000 nüfus arası standartlar ve asgari alan büyüklükleri (m ² / kişi)	İmar planı alan kullanımları (m ² / kişi)
Eğitim Tesisi Alanları	2,00	1,40
Açık ve Yeşil Alanlar	10,00	0.00
Sağlık Tesisleri Alanı	1,50	0.00
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	1,00	0.00
İbadet Yeri	0,50	0.04
Teknik Altyapı (Yol ve Otopark hariç)	1,25	0,25

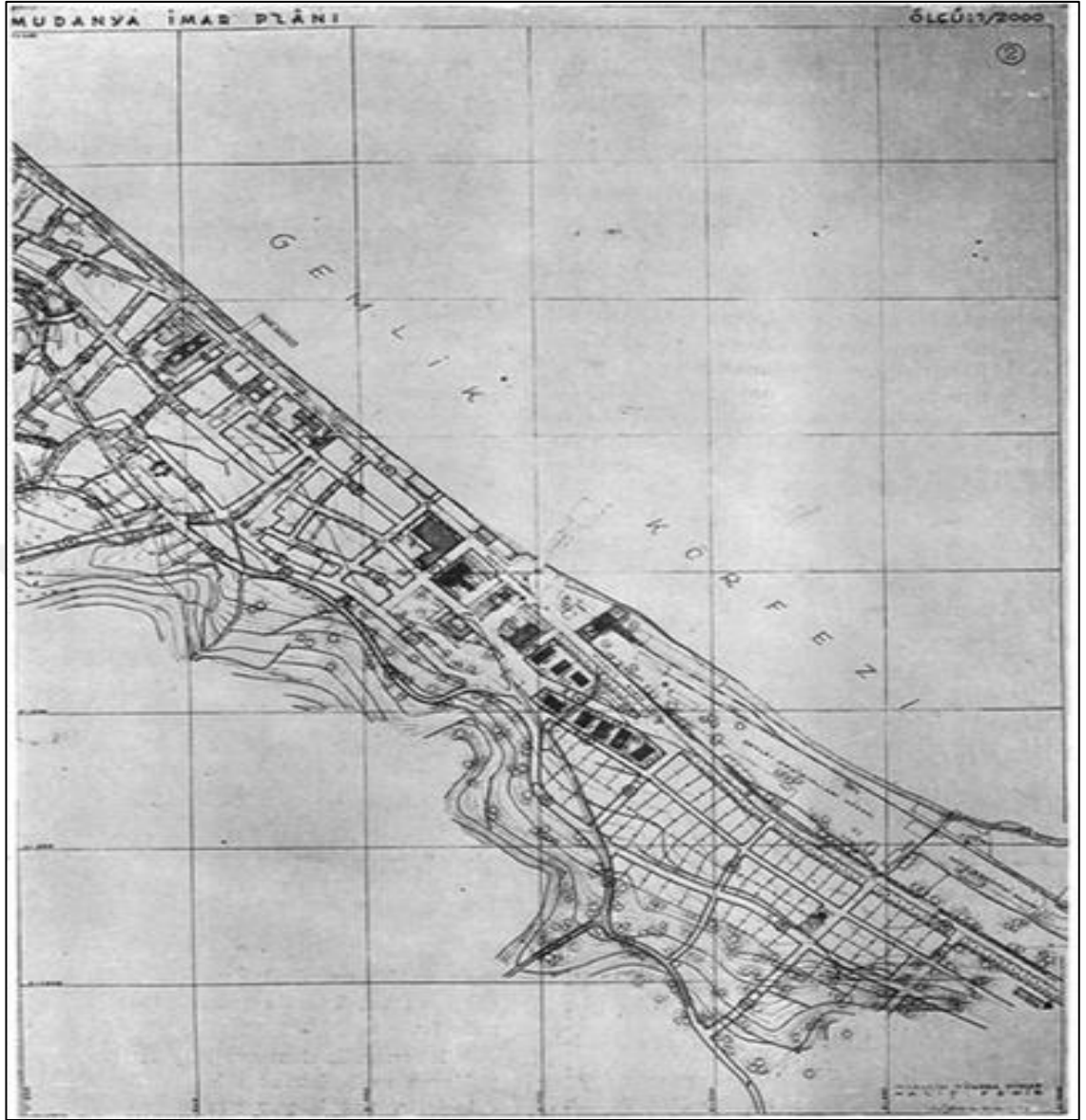
Sahil Şeridi Düzenleme Projesi” için hazırlanan Kıyı Bandı Sahil Düzenlemesi Amaçlı Uygulama İmar Planı’nda park alanı olarak planlı olan bölge, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda orta yoğunluklu konut alanı olarak planlı olduğu görülmektedir. Bu doğrultuda nazım imar planı ile uygulama imar planı arasındaki uyumsuzluğun ortadan kaldırılması gerekmektedir (Şekil 3.12) (İnceoğlu 2018).



Şekil 3.12 Belirtilen park alanının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’ndaki yeri (İnceoğlu 2018)

Nazım imar planında da gösterilmesi gereken kıyı kenar çizgisinin gösterilmemesi, bu durumun yaptırımlarda yetersiz ve hatalı uygulamalara sebep olabileceği düşünülmelidir. Ayrıca kıyı kenar çizgisine komşu olan konut, ticaret, turizm alanlarından kıyıya yaklaşma mesafesinin bırakılmadığı, mevcut yapılar ekonomik ömrünü tamamladığında yerlerine yenilerinin inşa edilmesi kentsel risk oluşturabilme ihtimali göz önünde bulundurulmalıdır (İnceoğlu 2018).

Mudanya ilçesi Bursa ilinin iskelesi olup, 1950 yılında yaklaşık 5.000 nüfusa sahip bir kasabadır. Bursa'nın yazlık yer ve plajı olmakla birlikte bir çok varlıklı Bursalının yalıları ve yazlık evleri buarada bulunmaktadır. Ayrıca bu dönemde Mudanya'da sanayi mevcut değildir, ancak ufak çaplı yağhaneler vardır (Femir ve Akozan 1950). Bu temel konular dikkate alınarak 1/1000 Ölçekli Mudanya İmar Planı, Muallim Yüksek Mimar Halit Femir ve Feridun Akozan tarafından hazırlanırken, ekonomik durum dikkate alınarak mevcut yolların korunmasına mümkün olduğunca dikkat edilmektedir. Ancak bazı yerlerde meydanlar planlanmaktadır. Deniz sahilinden herkesin yararlanabilmesi için, iskele meydanından hükümet meydanına kadar olan kısmın geniş bir sahil gezinti yolu olması uygun görülmektedir. Hükümet meydanından Arnavut Köyüne doğru sahil bölümü yalılara ve plaja tahsis edilmektedir. Tarihi abide ve eski karakteristik mimariyi oluşturan evler aynen korunmaktadır. Ayrıca Tepecik'te bir Zafer Abidesi inşa edilmesi planlanmaktadır (Femir ve Akozan 1950).



Şekil 3.14 Mudanya'nın ilk imar planı (Femir ve Akozan1950)

Yerleşmenin belediye mücavir alanları içerisinde kalan tüm yapılaşmalar Mudanya Belediyesi'nin hazırladığı ve 30.11.1984 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan imar planına göre yapılmaktadır. Kent dışındaki yapılaşmalar ise mevzii imar planları ve/veya ilave imar planlarına göre yapılmaktadır. Kentin eski yerleşim alanında konutlar hemen kıyıdan itibaren yapılaşmaktadır. Buradaki yapılar Osmanlı ve Rum mimarilerinin özelliklerini taşımaktadır (Şekil 3.15). Bu tip mimari yapılaşmalara genellikle Kara Fatma, Mütareke, Şükrü Çavuş ve Rüştü İpar Mahallelerinde rastlanılmaktadır. Bu bölgede sit alanı olarak ayrılan alanlar hariç

ihtiyaç görülürse yapılaşma izni verilmektedir. Bahse konu yerleşim alanlarında cadde ve sokaklar çoğunlukla dar ve düzensizdir (Elitoğ 1989).



Şekil 3.15 Kentin eski yerleşim alanından bir örnek

1984 tarihli imar planına göre Mudanya ve civarındaki yapılaşma şartları; Güzelyalı da köyiçi bitişik nizama, köy dışı ayrık bahçeli nizam olacak şekilde ve yükseklik en çok beş kat olarak planlanmaktadır. Eski yerleşim alanları dışındaki yeni yapılaşacak bölgelerde ise kıyı kenar çizgisinden on metre sonra inşaat izni verilmektedir. Dolayısıyla kıyı ile binalar arasında on metrelik bir yürüyüş yolu ayrılmakta, açık yeşil alanlar ise plan kararlarına göre düzenlenmektedir. Ayrıca plan kapsamında, belediye binası önündeki deniz doldurularak 8.000 m²'lik bir alan kazanılmakta ve bu alanın; 400 m²'si iki ayrı çay bahçesi, 2.500 m²'si açık yeşil alan ve geriye kalan yaklaşık 5.000 m²'si ise gezinti ve dinlenme yeri olarak tasarlanmaktadır (Şekil 3.16) (Elitoğ 1989).

Mudanya Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde, sit alanı koruma ve yapılaşma koşulları detaylı olarak belirtilmektedir. Koruma unsurları; sit alanı içinde kalan ve korunması gerekli olarak önerilmiş sivil mimarlık örnekleri ile bunları tamamlayan yapılar, Kültür ve Turizm Bakanlığı Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü, 2863 sayılı yasanın 5. maddesi uyarında yeniden değerlendirilmekte bu yapılarda yapılması istenen binanın esas bünyesinde değişiklik yaratmayacak adi onarıma Mudanya Belediyesi ile Bursa Müze Müdürlüğü yetkilidir. Bu kurumların izni olmadan korunması gerekli yapılarda hiçbir inşai müdahale yapılmaması gerekmektedir. Bu karakteristik yapıların yanısıra bunlarla bütünlük sağlayan bina içi ve dış cephelerinde

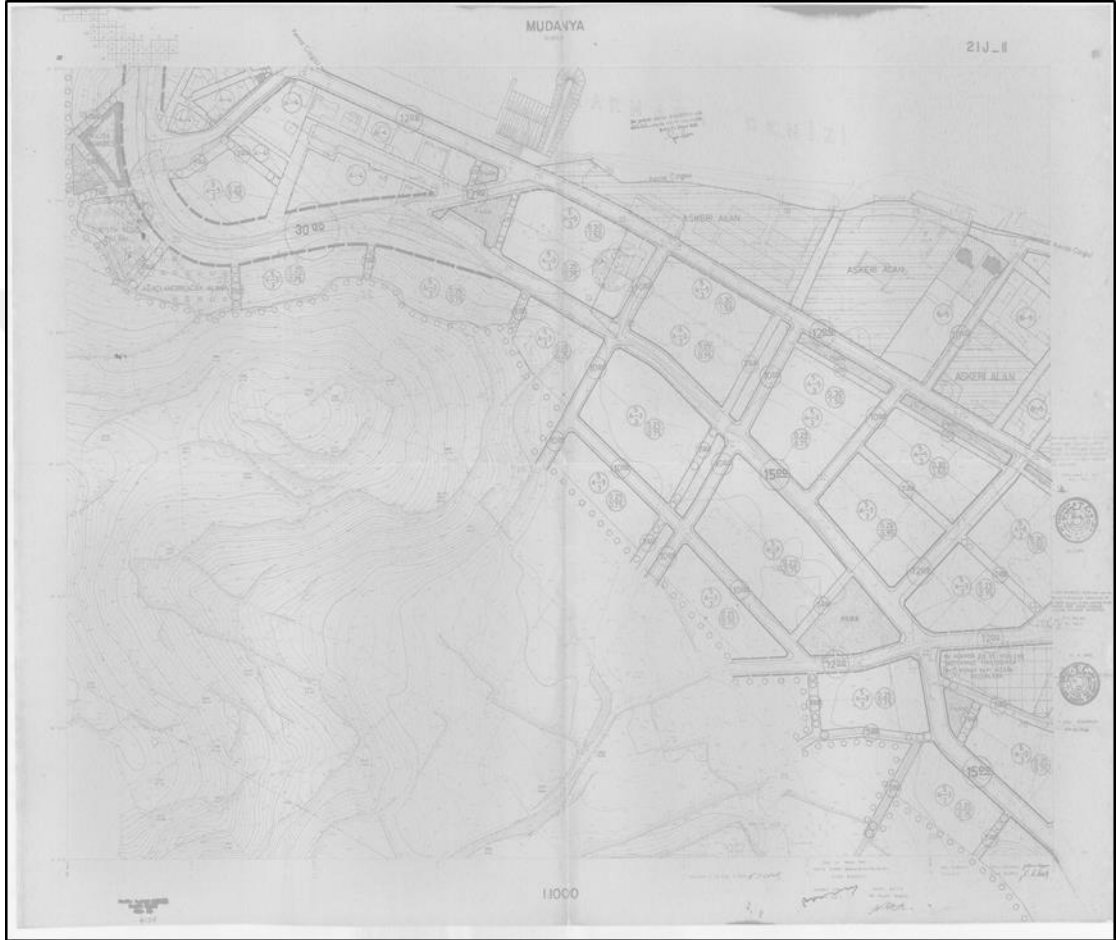
kapı pencere, saçak, bahçe duvarları gibi unsurların da korunması sit korumasının en önemli gereklerinden biri olduğu belirtilmektedir. Ayrıca sit alanındaki kamuya ait yerlerde yetişmiş ve tek veya toplu halde bulunan ağaçlar ile yeşil alanlar aynen korunması gerekmektedir (Anonim 2020d).



Şekil 3.16 İmar plan örneği- Mütareke Meydanı ile belediye binası arası (1984)
(Anonim 2020d)

Mudanya’da 1984 yılı imar planı zamanla ihtiyaca cevap veremediği için 1989 yılında Belediye tarafından imar planı revizyonu yapılması ve yeni planların çıkarılması için çalışmalar yapılmaktadır. Ancak imar planı geç onaylanıp, uygulamaya konulduğu için düzenli bir planlama yapılmadan, binalar deniz kıyısına fazla yakın yapılmaktadır. Bunun sonucunda da halkın denizden yararlanması asgariye indirdiğinden ilçeyi gelen ziyaretçi sayısında azalma gözlemlenmektedir. Elitoğ (1989)’a göre kıyı şeridini engelleyen bu yapıların tek çözüm yolu istimlak (kamulaştırma) olarak görülmektedir. Fakat kamulaştırma bedelleri yüksek olduğundan, ilgili belediyesinin mali kaynakları

bu problemin çözümüne yeterli olmamaktadır (Elitoğ 1989). Mudanya (Bursa) 1/1000 Kesin İmar Planı, Mudanya Belediyesi'nin hazırladığı ve 14.03.1989 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylandığı bilinmektedir (Şekil 3.17) (Anonim 2020d).



Şekil 3.17 İmar plan örneği- Yeniköy askeri alan (1989) (Anonim 2020d)

Günübirlik Alanlar (G); bu alanlarda kamping, çayhane, büfe, gazino, kafeterya, lokanta, disko dışında yapı yapılamaz. Plan üzerinde ayrıca belirtilmemişse Yençok: 5.50 m, emsal: 0.05 olacağı, plan üzerinde (P) işaretli park alanlarında çayhane, gazino, lokanta, kafeterya, disko yapılabileceği ve Yençok: 5.50 m, emsal: 0.05 olacağı ve kooperatif Alanları üzerinde (K) harfi bulunmayan alanlarda seçilen kooperatif alanlarında planda verilen kullanma emsaline (KAKS) 0.10 ilave edilir ve emsal:1.00'i geçmemek üzere 5 kat yapılabileceği belirtilmektedir. Ayrıca 1989 yılı imar plan notlarında; "Planda ön görülen iskelenin yapılması durumunda ilgili kuruluşun görüşü

alınması gerektiği, özel planlama alanlarında yol, otopark, park, çocuk bahçesi vb. alanları kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamayacağı, kamu eline geçmesi gereken alanların dışındaki alanların ifraz edilemeyeceği” belirtilmektedir. Ayrıca “sit alanları içinde sit bölgesi için hazırlanan ek yönetmelik hükümleri geçerlidir. Ek yönetmelik imar planının ekidir” plan hükmü yer almaktadır (Anonim 2020d).

İmar plan notları (1984 ile 1989 yılları) karşılaştırıldığında; 1984 tarihli imar planı kapsamında hazırlanan plan notlarında, belediye hizmet alanları, gelişme konut alanları ve binaların yapılanma koşulları ile sit alanı koruma ve yapılaşma koşullarının daha detaylı olarak belirttiği görülmektedir. 1984 yılı 1/1000 Mudanya İmar Planı yapılaşma koşullarında kıyı kenar çizigine ilişkin: “Kıyı kenar çizgisi içinde kalan alanlarda Ek 7-8 yönetmeliğinin 1.06 maddesi hükümleri geçerlidir” hükmü yer almakta olup, bu planda kıyılara ilişkin herhangi bir plan notu bulunmamaktadır.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 1992 tarihinde 1/1000 Ölçekli Mudanya Uygulama İmar Planı onaylandığı bilinmektedir. Bu plan ile önceki senelerde onaylanan imar plan sınırları genişlemektedir. Mudanya Belediyesi arşivi incelendiğinde; aynı yıl içerisine “Mudanya İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planının” da onayladığı görülmektedir. Mudanya Uygulama İmar Planı kapsamında; önceki plan notlarında belirtilen hükümlere ilave olarak “kentsel sit alanlarında; Koruma Amaçlı İmar Planı hükümlerine göre uygulama yapılacağı, arkeolojik sit alanlarında Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Bursa Koruma Kurulu’nun 24.01.1992 tarih 2271 sayılı kararında belirtilen hükümlere göre uygulama yapılacağı, planda belirtilmeyen hususlarda 3030 sayılı Kanun kapsamı dışında kalan ilgili İmar Yönetmeliği hükümleri geçerli olacağı ve Sanayi alanlarında üretimle ilgili birimlerin bina yüksekliği üretim türüne göre saptanarak, idari bina ve depo birimlerinin yüksekliği yükseklik (h): 6.50 m’yi geçemez.” hükümleri eklendiği görülmektedir (Anonim 2020d).

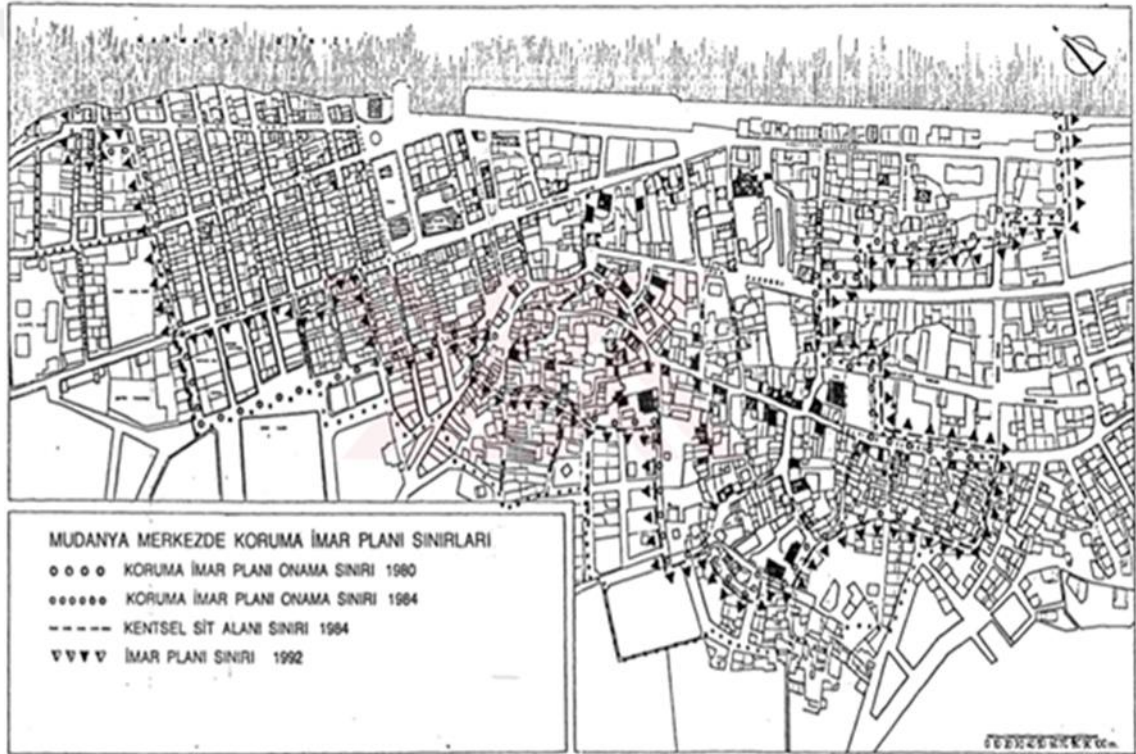
Mudanya ilçesinin tarihi oluşumu çok eski zamanlara dayandığından ve Osmanlı döneminde savaş ve anlaşma yıllarında ise Mütareke anlaşmasına ev sahipliği yapmasından dolayı kent merkezinin çoğu kısmı kentsel sit alanı ilan edilmiştir (Sakır 2014). Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması,

Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelikteki tanımına göre “Kentsel Sit: Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşimin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar ve benzeri) birlikte bulundukları alanlar”dır. Mudanya Kentsel Sit Alanı da buna bir örnektir. Koruma amaçlı imar planları, bu tanıma atıf yapılan taşınmaz kültür varlıklarını korumaya yönelik olarak kullanılan yöntemlerden biridir. Koruma amaçlı imar planları hukuki dayanağını 2863 Sayılı Kanununa dayanmakla birlikte bir çeşit kentsel sit alanlarının problemlerini çözmeye odaklanmış olarak görülmektedir.

Mudanya’da tarihsel doku içerisinde yer alan değerler uzun yıllar korunamadığından oldukça yıpranmış durumdadır. Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu’nun 11.11.1977 tarihli kararı ile birçok tarihi değeri olan ve özgün doku karakterini geniş ölçüde koruyan bu yerleşim, “*kentel sit alanı*” haline getirilmektedir. 1987 yılında, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından, kentsel sit alanı yeniden incelenmektedir. Ancak bahse konu sit sınırlarında önemli bir değişiklik yapılmamaktadır. Ayrıca ilgili kurulun 1987 yılında aldığı kararlar arsında Koruma Amaçlı İmar Planının en kısa sürede hazırlanması konusu da yer almaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu tarafından 09.05.1992 tarihli ve 2454 sayılı karar ile ilk Mudanya İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı onaylanmaktadır. Ayrıca bu karar ekinde Koruma Amaçlı İmar Yönetmeliği de sunulmaktadır (Batum 1994).

Mudanya ilçesinin eski dokusunu oluşturan bölge, yerleşimin kuzey batısında yer almaktadır. Zamanla büyüyen ve yaz aylarında nüfusu artan ilçe, bu eski yerleşimin çevresine, özellikle güneydoğu kısmına yayılmış durumdadır. Tarihsel dokunun her ne kadar az da olsa bir kısmı yamaca oturmuş olsa da, kalan büyük bir kısmı kıyı şeridindeki düzlük alan üzerine kurulmaktadır (Şekil 3. 18) (Özcan 1995).

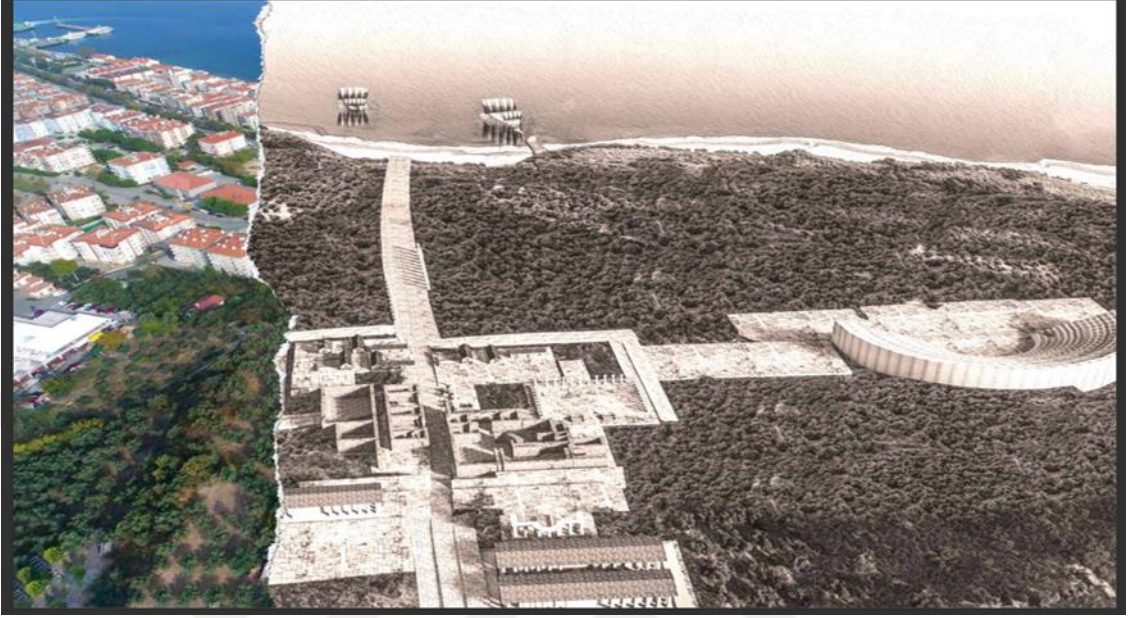
Belirtilen kıyı şeridinde olan yerleşimde, hemen hemen kıyı kenar çizgisine paralel halde bulunan Mutfak Kemal Paşa, Halit Paşa ve İpar Caddeleri yerleşimin en önemli ulaşım akslarını oluşturmaktadır. Diğer sokaklar ise bu caddelerin alt ve üst paraleli olup, bunları kesen dik sokaklardır. Bölgenin kuzeybatısında bulunan ve Giritli Mahallesi olarak anılan Rum yerleşiminde, bu dokular daha belirgin durumdadır. Güneybatıda kalan kıyı şeridinde ise bu belirginlik gittikçe yok olmaya başlamaktadır. Ayrıca yamaç üzerinde bulunan arka bölgede rasyonel bir düzende olmayan, ara ara çıkmaz sokaklarda oluşan dar sokaklar ve düzensiz olarak yayılmış bir yerleşim bulunmaktadır (Şekil 3.18) (Batum 1994).



Şekil 3.18 Mudanya merkezde koruma imar plan sınırları (1992) (Özcan 1995)

Batum (1994)'un yüksek lisans tezinde tarihsel doku içerisinde incelenen alan, çalışma kapsamında üç bölgeye ayrılmaktadır. Bunlardan 1. bölge; Rum yerleşiminin bulunduğu Halit Paşa, Kara Fatma Mahalleleri ile Mütareke Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan bölgedir. 2. bölge; Mütareke Mahallesi'nin kalan kısmını, Rüştü İpar Mahallesi, Musa Bey ve Erdoğan Mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır. 3. bölge ise Şükrü Çavuş Mahallesi, Musa Bey ve Erdoğan Mahallelerinin bir kısmı ile Hasan

Koruma Kurulu tarafından 1. derece arkeolojik sit alanı olarak ilan edilmektedir (Şekil 3.20) (Batum 1994).



Şekil 3.20 Myrleia Antik Kenti görüntüsü (Anonim 2019b).



Şekil 3.21 Myrleia Antik Kenti günümüz görüntüsü (Anonim 2019b).

Myrleia kentine ait kalıntılar Ömerbey Mahallesi, Hisarlık mevkiinde yoğunlaşmakta olup, eski petrol ofisi dolum tesisleri, AVM ve pazar alanının yer aldığı bölgede kentin limanı yer almaktadır. Myrleia kenti, limandan başlayarak Hisarlık mevkiinde bulunan akropole (yukarı şehir) kadar uzanmaktadır (Şekil 3.20). Mudanya'nın ilk kurulduğu yer olarak bilinen 2 bin 700 yıllık Myrleia Kenti Bursa Müzeler Müdürlüğü'nün başkanlığında yapılan kazılarla gün yüzüne çıkarılmaktadır. Bu antik kentin bulunduğu alan günümüzde modern yerleşmenin tehdidi altındadır. Bölgede, antik limanın kıyısına bir alışveriş merkezi inşaa edilmiş olup, bulunan önemli antik kent kalıntıları buranın altına hapsedilmektedir (Şekil 3.21) (Anonim 2019b).

Mudanya'nın kendine özgü bir dokuya sahip olan eski yerleşim alanına ilişkin 1990'lı yıllardan bugüne kadar, birçok kez 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planları yapılmakta ve yapılmaya da devam etmektedir. Dönem dönem onaylanan plan revizyonları ile Mudanya'nın eski yerleşim dokularını ve kendine özgü kültürünü ortaya koyduğu değerleri korumak amaçlanmaktadır. Ancak değişen kent düzeni ve sosyal yaşantı içinde bu doku zamanla kaybolma tehlikesi ile karşı karşıya kalmaktadır. Sit alanı içerisinde yapılmış ve yapılmakta olan yeni yapılar geleneksel mimari dokusunu olumsuz etkilemektedir. Ayrıca sit alanı dışında kalan ancak komşu olan parsellerdeki 5-6 katlı yeni yapılar bölgeyi bir sur gibi çevrelemektedir (Kanıbir ve Kaşlı 2015). Artan nüfus ile oluşan kentleşme baskısı, tescil problem gibi faktörler, koruma amaçlı imar planlarının uygulanmasında yaşanan sıkıntılar, Kültür ve Tabiat Varıkları Koruma Kurulunun yetki ve görevlerindeki belirsizlik, ve uzman eksikliğinden kaynaklı sorunlar, Mudanya Kentsel Sit Alanında görünen sorunlardan bazılarıdır.

3.4 Mudanya Kıyı Kenar Çizgisi Tespitleri

Anayasa, kıyılardan yararlanmak için tek başına kıyı alanının belirlenmesinin yeterli olamayacağını ve kıyıların devamı olan ve onu çevreleyen sahil şeridinden yararlanmada da kamu yararının gözetilmesi gerektiğini hüküm altına almaktadır. Devletin taşınmazlarına yönelik korunma hükümlerini ilgilenden birçok kanun ve

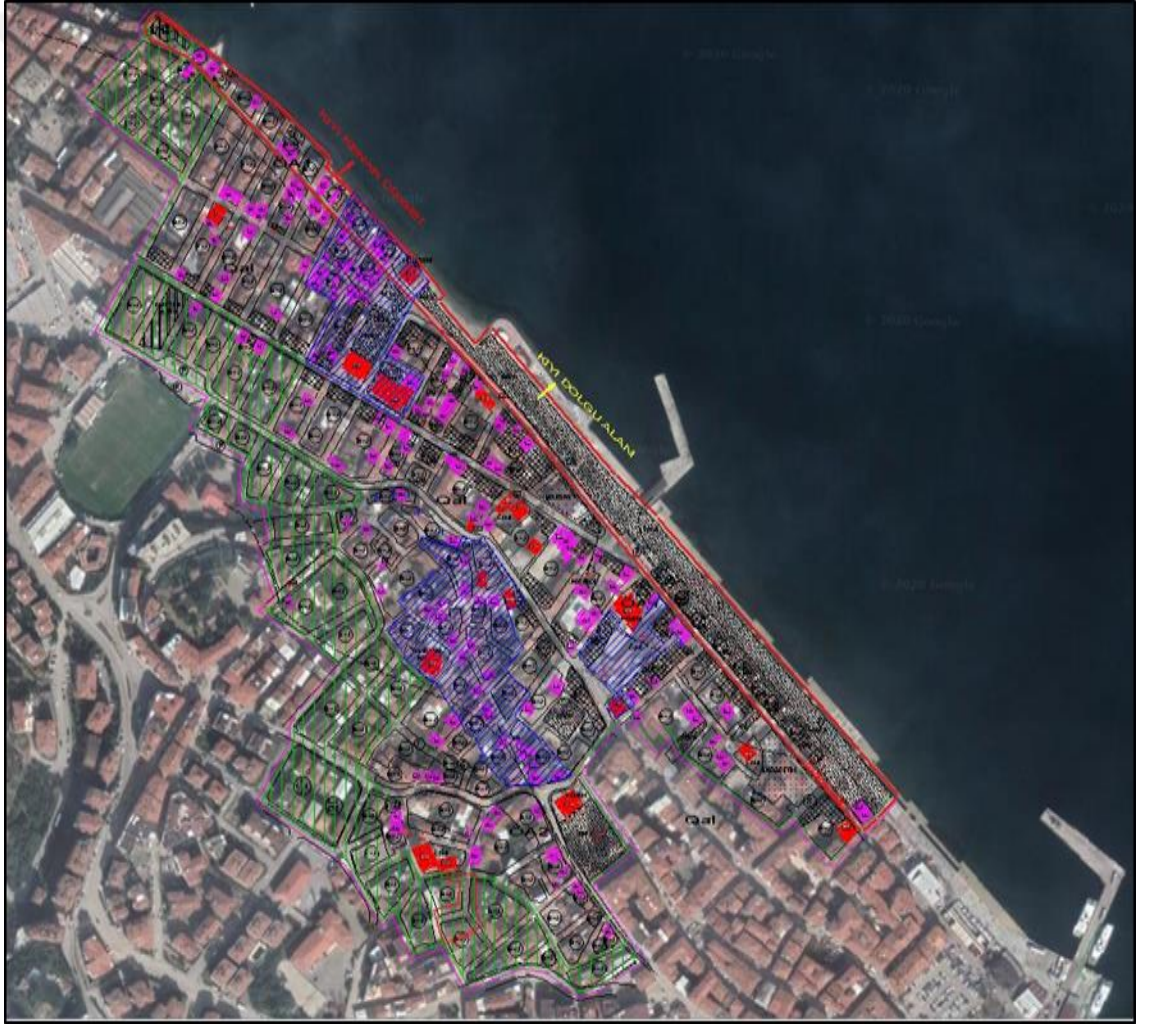
yönetmelikler bulunmaktadır. Bu düzenlemeler; genel sular ve göller ile bunların etrafındaki kumluk, taşlık ve kayalık gibi alanlardan kamunun serbestçe faydalanmasının toplumun tüm kesiminin hakkı olduğu; bu faydalanmanın genel sular ile bunların bütünleyici bölümleri olan sahil şeritlerinin herkese açık olmasının ve bu özelliklerin olabildiğince korunması vurgulanmaktadır (Temel ve Özülkü 2011).

Kıyı Kanununun en büyük eksikliğinin, jeomorfolojik bilimsel tanımlama eskiklerini veya hatalarından kaynaklanan “kıyı kenar çizgisi” tespitine esas olan kısım olduğu ifade edilmektedir. Örneğin, alçak ve basık kıyılarda kıyı kenar çizgisini belirlerken kıyının jeomorfolojik tanımlanmasında kıyı faktörlerine değinilmediği ve yasanın su hareketlerini esas aldığı fakat rüzgar hareketlerinin kanunda hiç yer verilmediği eleştirilmektedir. Kıyı kenar çizgisinin belirlenmesi ile ilgili diğer bir sorun ise, dar kıyı tanımlamasının sadece ön kıyı tanımlamasına ilişkin olduğu ve falez gerilemesinin dikkate alınmadığı konusu tenkit edilmektedir (Taneri 2019).

Türkiye’de kıyı kenar çizgisinin haritalanma süreci, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkileri altındaki tüm kıyı alanlarını kapsayacak şekilde doğal kıyı özelliklerinin belirlenmesine dayalı olarak yıllık programlar hazırlanmaktadır. Her il içinde Valiliğe bağlı beşer üyeden oluşan bir komisyon tarafından belirlenmekte ve komisyon kararları Bakanlık tarafından onaylanmaktadır. Kıyı Kanunu’nda komitenin şehir plancısı, jeolog, harita mühendisi, ziraat mühendisi, inşaat mühendisi veya mimardan oluşması gerektiği belirtilmektedir (Karabeyli vd. 2006). Ancak söz konusu komisyon kadrosunda farklı disiplinlerden uzmanlar bulunsa da Sermaya Piyasası Kurulu (SPK) tarafından lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve özellikle gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinden mezun olan uzmanların bu kadroda yer almadığı görülmektedir.

Türkiye’de kıyı kenar çizgisinin belirlendiği bölgelerde bahse konu çizginin gelgit hareketlerine bağlı olarak değişmeyeceği, değişikliklerin ancak mülkiyet anlaşmazlıklarında mahkeme kararları sonucunda ortaya çıkabileceği bilinmektedir (Karabeyli vd. 2006).

Onaylı 1/1000 Ölçekli Mudanya Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu Plan Hükümlerinde; “Mudanya Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı, Mudanya Koruma Planı İmar Yönetmeliği ve Bursa KTVKK’nın 09.05.1992 gün ve 2454 sayılı Kararı ile bir bütündür ve beraber uygulanır. 3621 Sayılı Kanun kapsamında sahil kesiminde kalan alanlarda Hazine tarafından açılan tapu iptal davaları bulunduğundan, bu alanlardaki uygulamalar sonuçlanan mahkeme kararlarına göre yapılacaktır.” maddeler yer almaktadır. Bu plan hükmüne göre imar planlarının hazırlanması yetkili idarenin onayında olsa da, Kıyı Kanununa tabi alanlarda açılan dava sonuçlarına göre mahkeme kararları esas alınmaktadır (Şekil 3.22, Şekil 3.23).



Şekil 3.22 Mudanya kentsel sit alanı koruma amaçlı imar planı revizyonu
(Anonim 2020d)



Şekil 3.23 Mudanya ilçesi kıyı kenar çizgisi tespitleri (Anonim 2020d)

1/1000 ölçekli 21K-IV halihazır harita paftasından, 1/1000 ölçekli H21-B-13-B-4-C paftasına aktarılan 07.08.1975 onay tarihli kıyı kenar çizgisi, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 18.12.2012 tarih ve 19533 sayılı ile onaylanmıştır. Ancak Bursa Valiliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Kıyı Kenar Tespit Komisyonu tarafından alınan 15.01.2013 tarih ve 744 sayılı kıyı kenar çizgisi kararının; aynı bölgeye dair Mudanya Asliye Hukuk Mahkemesi kararı ile belirlenen kıyı kenar çizgisinin bulunduğu, mahkeme kararına aykırı olarak yapılan düzenlemenin hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile iptali istenilmektedir⁶.

Mahkeme tarafından yerinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenen 26.01.2018 tarihli bilirkişi raporuna göre; dava konusu Mudanya ilçesi Tekkei-Atık Mahallesi 1015 ada, 9 ve 10 no'lu parsellerin bulunduğu sahil şeridinin geçmişteki durumunun ortaya çıkarılması amacıyla harita genel komutanlığından 1975 tarihli Mudanya ilini kapsayan silap beyaz hava fotoğrafı temin edilerek söz konusu

⁶ Bursa 2. İdare Mahkemesi, E.: 2017/1636, K.:2018/730, T. 12.06.2018 sayılı karar.

taşınmazlar ile kıyı kenar çizgisi üzerine applike edildiği, hava fotoğrafı üzerinde yapılan görüntü analizinde bahse konu taşınmazların yer aldığı sahil şeridinde keşif tarihinde olduğu gibi yapıların bulunduğu, söz konusu yapıların gölgelerinin denize düştüğü, deniz ile sahildeki yapılar arasında herhangi bir kumsalın bulunmadığı ve sahil şeridindeki yapıların Halit Paşa Caddesi'ne ait 1927 tarihli posta mühürlü kartpostalda görüldüğü, yine aynı yıllarda Mithat Paşa Caddesi'nin kıyı tarafında yapıların bulunduğu ve dava konusu taşınmazlar ile kıyı arasında çok dar ve fazla eğime sahip bir sahil olduğu tespit edilmiştir.

Yukarıda belirtilen sebeplerden dolayı Bursa 2. İdare Mahkemesi (E.:2017/1636, K.:2018/730, T.: 12.06.2018) kararı uyarınca; Mudanya ilçesi Tekkei-Atık Mahallesi 1015 ada, 9 ve 10 no'lu parsellere ilişkin (D24/2-D24/6) no'lu noktalar arasındaki kıyı kenar çizgisinin yasal düzenlemelere uygun olarak geçirilmediğinden iptal edilmiş olup, iptal edilen alanda (D24/2-D24/3-D24/4-D24/5-D24/6) no'lu noktalar arasında, komisyonca mahallinde yeniden kıyı kenar çizgisi tespiti yapılmıştır (Çizelge 3.5), (Şekil 3.23 ve 3.24). Ayrıca 1015 ada 9 ve 10 no'lu parsellerin kayıtlı olduğu mahalle bilgileri, Mudanya Belediyesi ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü verileri birbirleriyle uyuşmamaktadır (Şekil 3.25) (Anonim 2020d).

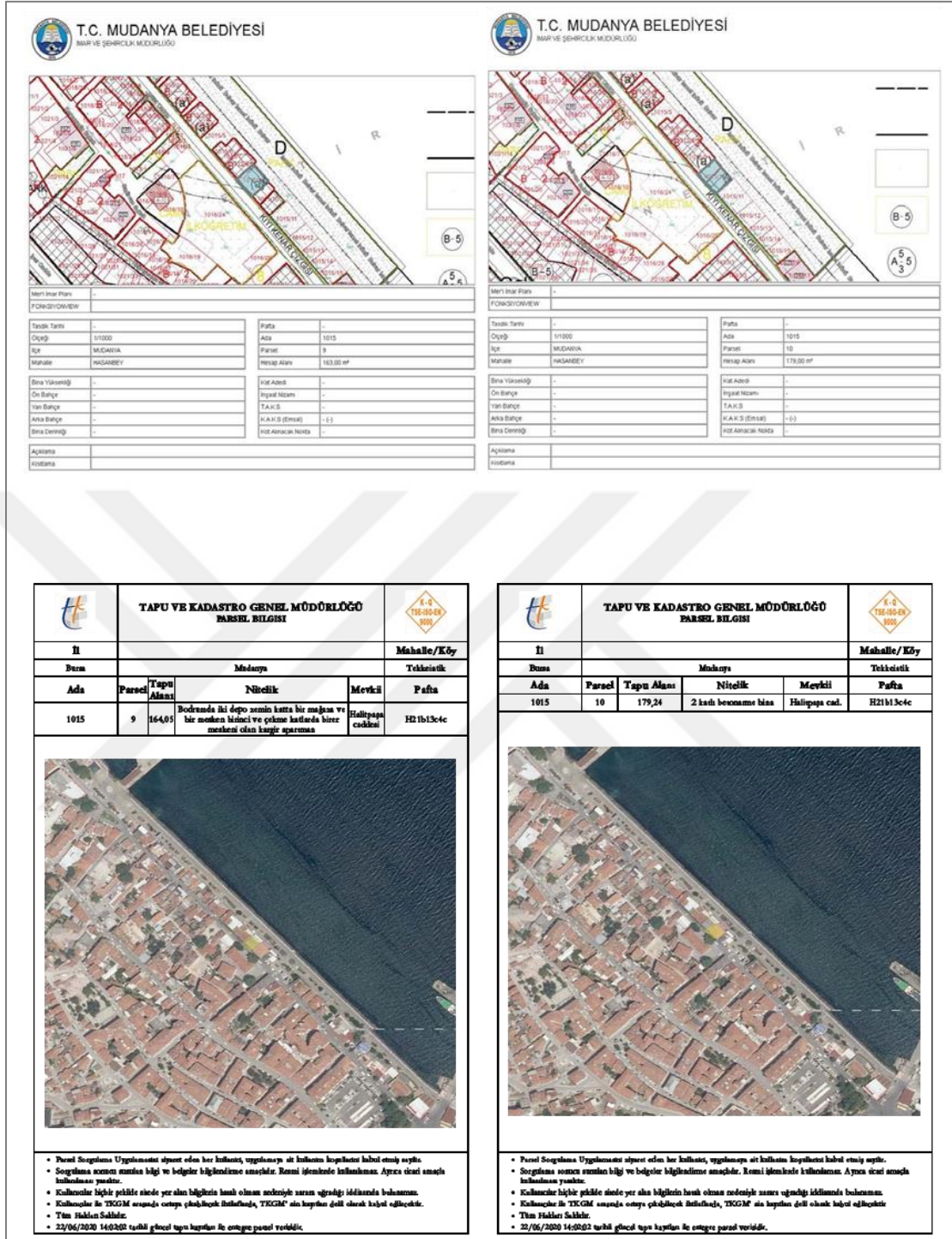
Çizelge 3.5 Mudanya'ya ilişkin onaylı kıyı kenar çizgisinin tespitlerinin kronolojisi

SIRA NO	KIYI KENAR ÇİZGİSİ TESPİTİ	PLAN ÖLÇEĞİ	ONAYLAYAN KURUM	ONAY TARİHİ
1	Kıyı Kenar Çizgisi Tespiti	1/1000	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	07.08.1975
2	Kıyı Kenar Çizgisi Tespiti	1/1000	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	18.12.2012
3	Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 12.06.2018 tarihli ve E.2017/1636 E. –K.2018/730 sayılı kararı doğrultusunda Tekke-I Atık Mahallesi, 1015 ada, 9 ve 10 'nolu parsellere ilişkin yeniden kıyı kenar çizgisi tespit edilmiştir.	1/1000	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	12.06.2018



Şekil 3.24 Mudanya ilçesi Tekkei-Atik mahallesi 1015 ada, 9 ve 10 no'lu parsellere ilişkin kıyı kenar çizgisi (Anonim 2020d)

Günümüzde kıyı kenar çizgisinin sınırlandırılması tamamlandıktan sonra ancak bir uygulama imar planı geliştirilebilmektedir. Kıyı şeridi boyunca izin verilen belirli arazi kullanımını ve geliştirmeyi tanımlayan bir uygulama imar planı onaylanana kadar her türlü inşaat faaliyeti yasak olmasına rağmen, kıyılardaki yasadışı yapılaşmaların yasal mevzuatın belirsizliğinden değil, uygulamalardaki eksikliklerden kaynaklı olduğu bilinmektedir (Alterman ve Pellach 2021).



Şekil 3.25 1015 ada, 9 ve 10 no'lu parsellere ilişkin imar ve tapu kaydı bilgileri (Anonim 2020e, Anonim 2020f)

3.5 Mudanya Kıyı Şeridindeki Mülkiyet Sorunları

Kıyılarının korunması ve kamusal kullanımı ilkeleri, Cumhuriyet'in çok erken dönemlerinde 1926 tarih ve 743 sayılı Türk Medeni Kanun'da ortaya çıkmaktadır. Ancak ilgili kanun ve yönetmeliklerin koruma ruhuna ve sosyal hakkaniyete rağmen Türkiye kıyılarını uygunsuz ve hukuka aykırı gelişmelerden koruyamamaktadır. Yasadışı gelişmeler, hızlı kıyı nüfus artışının yanı sıra ilgili mevzuat ve uygulamalardaki bazı eksikliklerin bir sonucu olmaktadır (Alterman ve Pellach 2021).

Hem Osmanlı İmparatorluğu zamanında, hem de Cumhuriyet döneminde 1972'ye kadar yürürlükte olan mevzuat kıyıların devlet garantisi altında değil de, özel mülkiyete sahip olmasını sağlamıştır. Daha sonrasında kıyılara ilişkin yasal düzenlemeler olsa da, kıyı alanlarını sınırlayan “Kıyı Kenar Çizgisi” hattının belirlenmesinde yaşanan gecikmeler, bu alanların özel mülkiyete konu olmasına neden olmaya devam etmiştir. Bu sorun Mudanya kıyı şeridi boyunca da gözlemlenmektedir. Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü'nden edinilen bilgi doğrultusunda; Mudanya ilçesi'nde ilk tesis kadastro sunun ise 1928 yılında geçtiği ve 1975-1977 yıllarında ise ilk kıyı kenar çizgisi tespiti yapıldığı bilinmektedir (Anonim 2021e). Öncelikle kadastro geçirilmiş ve daha sonrasında kıyı kenar çizgisi tespit edilmiş olması, Mudanya kıyılarındaki sorunun ana kaynağını oluşturmaktadır.

3.5.1 Asliye Hukuk Mahkeme kararlarının değerlendirilmesi

Türk planlama mevzuatı nedeniyle zarara uğrayan özel mülk sahiplerinin hakları esas olarak göz ardı edilmektedir. Bunun tek istisnası, İmar Kanunu'nda ilgili imar planlarında kamu hizmet alanı olarak tanımlanan özel mülklerin planların onaylanmasından itibaren 5 yıl içinde kamulaştırması gerektiğidir. Ancak kamulaştırma süreçlerinde yaşanan gecikmelerden dolayı taşınmaz sahipleri dava açmak zorunda kalmakta ve bunun sonucu da mülk sahiplerinin lehinde kararlara alınmaktadır. Zorunlu edinim hallerinde ödenecek tazminat miktarı, mülkiyet hakları ile kıyı alanlarının kamu kullanımına verilen öncelik arasındaki dengeye göre belirlenmesi gerekmektedir (Alterman ve Pellach 2021).

Türkiye’de kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan taşınmazlar özel mülkiyete konu olamayacağından dolayı, söz konusu mülkiyet haklarına müdahale edilmektedir. Bu nedenle taşınmaz malikleri (davacılar) iç hukuk yollarına başvurmaktadır. Araştırma kapsamında çalışma alanı olarak belirlenen Mudanya ilçesinde de Hazine tarafından Tapu İptali-Men’i Müdahale- Kal davası açılan 63 adet dava bulunmaktadır. Dava konusu taşınmazların %42,86’sının tapularının iptal ve terkin edildiği görülmekte (Anonim 2021e) olup, bu bölümde örnek üç dava ele alınmaktadır (Çizelge 3.6). Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ve Mudanya Belediyesine göre detaylı taşınmaz listesi ve dava konusu taşınmazların sentez paftası ekte yer almaktadır (Ek 1, Ek 14 ve Ek 15).

Çizelge 3.6 Dava konusu taşınmaz bilgileri

Malik Sayısı	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)
1	Mütareke	1145	1	152
2	Mütareke	1145	2	64
3	Mütareke	1145	2	64
4	Mütareke	1145	3	79
5	Mütareke	1145	4	62
6	Mütareke	1145	5	47
7	Mütareke	1144	1	123
8	Halıtpasa	1143	1	220
9	Halıtpasa	1143	3	112
10	Mütareke	1061	1	117
11	Mütareke	1061	2	87
12	Halıtpaşa	1008	2	Tapu iptal
13	Halıtpaşa	1008	3	Tapu iptal
14	Halıtpaşa	1007	1	Tapu iptal
15	Halıtpaşa	1007	2	Tapu iptal
16	Halıtpaşa	1007	3	Tapu iptal
17	Halıtpaşa	1007	4	Tapu iptal
18	Halıtpaşa	1007	5	141
19	Halıtpaşa	1007	6	Tapu iptal
20	Halıtpaşa	1007	7	190
21	Halıtpaşa	1007	8	90
22	Halıtpaşa	1000	1	Tapu iptal
23	Halıtpaşa	1000	3	Tapu iptal
24	Halıtpaşa	1000	4	Tapu iptal
25	Halıtpaşa	1000	5	Tapu iptal
26	Hasanbey	1012	1	104
27	Hasanbey	1013	2	49
28	Hasanbey	1013	4	111
29	Hasanbey	1013	6	33
30	Ömerbey	1015	12	145

Çizelge 3.6 Dava konusu taşınmaz bilgileri (devamı)

Malik Sayısı	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)
31	Ömerbey	1015	15	124
32	Şükrüçavuş	1155	1	165
33	Şükrüçavuş	1155	2	179
34	Şükrüçavuş	1155	3	170
35	Şükrüçavuş	1155	4	158
36	Şükrüçavuş	1155	6	Tapu iptal
37	Şükrüçavuş	1155	7	192
38	Şükrüçavuş	1155	8	Tapu iptal
39	Hasanbey	1155	9	75
40	Hasanbey	1155	10	19
41	Hasanbey	1155	11	18
42	Hasanbey	1155	12	19
43	Hasanbey	1155	13	56
44	Mütareke	1154	2	Tapu iptal
45	Şükrüçavuş	1154	4	260
46	Halitpaşa	1249	1	8
47	Halitpaşa	1249	2	Tapu iptal
48	Halitpaşa	1249	3	41
49	Halitpaşa	1250	2	Tapu iptal
50	Halitpaşa	1250	3	35
51	Halitpaşa	1251	2	167
52	Halitpaşa	1251	3	53
53	Ömerbey	1495	4	Tapu iptal
54	Ömerbey	1498	1	Tapu iptal
55	Ömerbey	1498	2	Tapu iptal
56	Halitpaşa	1130	2	Tapu iptal
57	Halitpaşa	1130	3	Tapu iptal
58	Halitpaşa	1130	6	Tapu iptal
59	Halitpaşa	1130	7	Tapu iptal
60	Halitpaşa	1131	2	Tapu iptal
61	Halitpaşa	1133	1	Tapu iptal
62	Halitpaşa	1133	3	Tapu iptal
63	Halitpaşa	1133	4	Tapu iptal

Mudanya ilçesi Aydoğdu mahallesinde bulunan tapunun 128 ada 4 no'lu parsel (yeni 1007 ada, 5 no'lu parsel) ve Akıncı Abidin mahallesi 94 ana 5 no'lu (yeni 1143 ada 1 no'lu parsel)'de şahış adına kayıtlı taşınmazlar, kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığından, Hazine tarafından tapu kayıtlarının iptaline, davalıların müdahalesinin men'ini ve üzerindeki yapıların kal'ini talep etmiştir. Bu doğrultuda; davalılara usulüne uygun şekilde tebliğ edilmiştir. Aydoğdu Mahallesi, 128 ada 4 no'lu parsel (yeni 1007 ada, 5 no'lu parsel)'in davalı vekili yazılı beyanlarında; Davanın Anayasa'nın mülkiyet hakkını koruyan 35. maddesine aykırı olduğunu, malikin taşınmazı Kıyı Kanunu yürürlüğe girmeden önce satın aldığını, yasaların vatandaşın aleyhine olan hükümlerini

geriye dönük uygulayamacağını, ayrıca Mudanya Belediyesi tarafından imar planları yıllar öncesinden onaylandığı, Hazine'nin bu imar planlarına karşı herhangi bir itirazının olmadığını, açılan davanın yerinde olmadığını belirterek, davanın reddini talep etmiştir⁷.

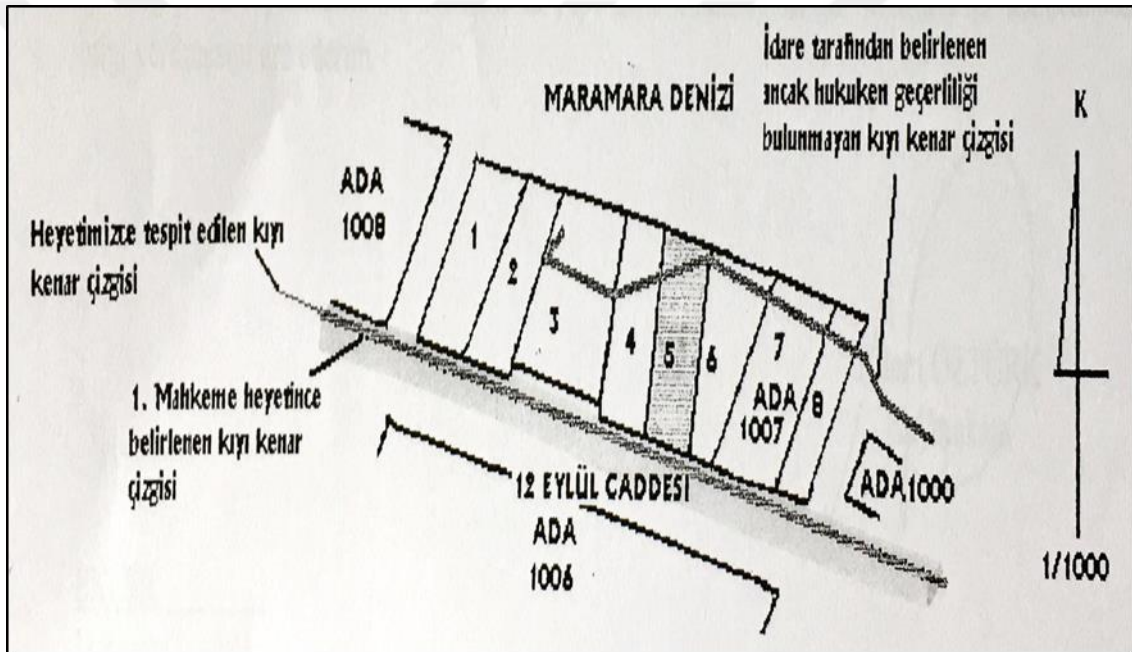
Mahkemece görevlendirilen uzmanlar tarafından 15.06.2002 tarihinde, yerinde inceleme yapılarak tanzim edilen 06.06.2003 tarihli heyet raporunda; dava konusu yerin jeolojik bulgulara göre memleket haritası, hava fotoğrafları, topoğrafik haritası, imar ve kadastro paftalarını incelenmesi ve arazide yapılan koordinat ölçümlerinin toprak yapısının, deniz hareketlerinin incelenmesi sonucunda: söz konusu parselin kıyı kenar çizgisinin içinde kaldığı (Şekil 3.26), üzerinde 2 katlı dış cepheden taş kaplaması bina mevcut olduğu ancak 2863 Sayılı Kanun kapsamına giren taşınmazlardan olmadığı, kentsel sit alanı içerisinde bulunmadığı ve bu kapsamda, taşınmaza ait yapı değerinin 20.000,00 Türk Lirası (TL), arsa değerinin ise 14.000,00 Türk Lirası (TL) olduğu teknik olarak tespit edildiği, belirtilmiştir. Bunun üzerine davalı taraf bilirkişi raporunu kabul etmediğini bildirerek itiraz etmiştir⁸.

Mahkemece itiraz üzerine yapılan 21.06. 2003 tarihli keşif ve keşfe bağlı olarak tanzim edilen 25.06.2003 günlü rapor ve 18.07.2003 günlü Ek Rapor'da ilgili heyet tarafından tanzim edilen rapor ile dava konusu yerin toprak yapısı, kıyı hareketleri, haritalar, hava fotoğrafları ve analizlere göre kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığı, önceki bilirkişi heyetince belirlenen alanla aynı yer olduğunu teknik olarak bildirilmiştir. Tarafların iddiaları, getirilen kayıtlar, keşif sırasında uygulanan haritalar, uzman bilirkişi raporları ve tüm dosya kapsamının değerlendirilmesi sonucunda; söz konusu taşınmazın bilimsel verilere göre kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı idare tarafından çizilen kıyı kenar çizgisinin hatalı olduğu belirlenmiş olup, taşınmaz üzerinde yer alan yapıların korunmaya değer eski eser niteliğinde bulunmadığı görülmüştür. Mudanya Asliye Hukuk Mahkemesi'nin E:2001/204 ve K:2004/191 sayılı kararı ile Mudanya ilçesi, Aydoğdu mahallesi, 128 ada 4 no'lu parsel (yeni 1007 ada, 5 no'lu parsel)'de davalı adına kayıtlı taşınmazın kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığını ve bilindiği üzere 3621 Sayılı Kanun'un 4. maddesinde kıyı kenar çizgisi ile kıyı çizgisi içerisinde kalan

⁷ Mudanya Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 25.03.2004 tarihli ve E.:2001/204, K.: 2004/191 sayılı kararı.

⁸ Mahkeme kararında belirtilen parasal değerler altı sıfır atılmış şekilde Yeni Türk Lirası olarak belirtilmiştir.

alanları kıyı olarak, 5. md.'inde kıyılar devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlar olarak ve 6. md.'inde ise; “kıyı herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olup, buralarda hiçbir yapının yapılamayacağı, duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazı vb. engeller yapılamayacağı” belirtildiğinden, kıyıların özel mülkiyete konu olamayacağını, bu nedenle davalıya ait taşınmazın Kanunun ilgili maddeleri kapsamında kaldığından tapunun iptali, davalının müdahalesinin men'ine ve üzerindeki yapının kal'ine karar verilmiştir. Ayrıca bu dava nedeniyle nisbi karar harcının (1.836,00 TL), yargılama giderinin (118,08 TL) ve davacı vekil için takdir edilen nisbi vekalet ücretinin (3.120,00 TL) davalıdan alınarak, davalı tarafa verilmesine karar verilmiştir⁹.

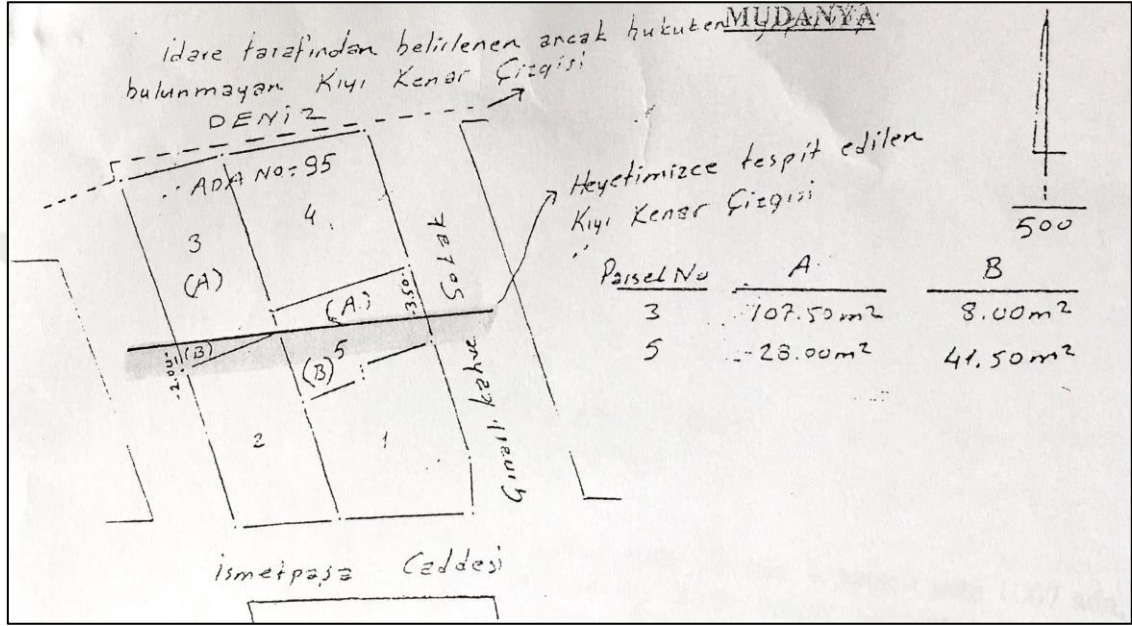


Şekil 3.26 Mahkeme ve idare tarafından belirlenen kıyı kenar çizgileri (1007 ada ve 5 nolu parsel)

Akıncı Abidin mahallesi, 94 ada 5 no'lu parsel (yeni 1143 ada, 1 no'lu parsel)'in davalı vekili yazılı beyanlarında; dava konusu yerin tapulu olduğunu, 3621 Sayılı Kanunun ve bu Kanunun uygulama yönetmeliğine göre idarece kıyı kenar çizgisinin belirlendiği, buna göre müvekkiline ait taşınmazın kıyı kenar çizgisinin dışında kaldığını ve idare açısından idare tarafından çizilmiş olan kıyı kenar çizgisinin kesinleşmiş olduğuna (Şekil 3.27) ayrıca dava konusu yerin sit alanı kapsamında olup, korunacak eserler

⁹ Mudanya Asliye Hukuk Mahkemesi T.: 25.03.2004 E.:2001/204, K.: 2004/191 sayılı kararı.

arasında tescil edilmiş olduğunu, üzerindeki yapının özellikleri korunarak restore edildiğini, yapılan işlemlerin gerekli izinler alınarak yapıldığını, davanın kabulü durumunda üzerindeki binanın kal'ının mümkün olmadığını ve özellikle idare tarafından çizilen kıyı kenar çizgisi idare yönünden kesinleşmiş olduğunu belirterek, davanın reddini talep etmiştir¹⁰.



Şekil 3.27 Mahkeme ve idare tarafından belirlenen kıyı kenar çizgileri (1143 ada ve 1 nolu parsel)

Mahkemece görevlendirilen ziraat, inşaat, jeoloji, harita ve kadastro mühendisleri ile mimar, arkeolog ve kadastro teknisyeninden oluşan birliktişiler tarafından 15.06.2002 tarihinde yerinde inceleme yapılarak, tanzim edilen 06.06.2003 tarihli heyet raporuna göre; dava konusu parsel idare tarafından belirlenen ancak hukuken geçerliliği olmayan kıyı kenar çizgisi dışında gösterilmiş olup, Hazine vekili tarafından söz konusu parselin kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığı gerekçesi ile dava açıldığı anlaşılmıştır. Davalı parselin bulunduğu alanın 1/25.000 ölçekli topoğrafik haritalarının, 1/35.000 ve 1/10.000 ölçekli hava fotoğraflarının ve mahkeme tarafından sağlanan 1/1000 ölçekli imar ve kadastro paftalarının incelenmesi ve sahada yapılan koordinat ölçülerinin bir bütün olarak ele alınması sonucunda; kıyı kenar çizgisinden sonraki kara yönünde su

¹⁰ Mudanya Asliye Hukuk Mahkemesi T.: 04.07.2003, E.:2001/264, K.: 2003/744 sayılı kararı.

hareketlerinin oluşturduğu etki alanına göre mahkeme heyetince yeniden kıyı kenar çizgisi tespit edilmiştir. Buna göre davalı taşınmazın tamamı, mahkeme heyetince tespit edilen kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığı anlaşılmaktadır¹¹ (Şekil 3.32).

Aynı zamanda dava konusu parselin kıyı kenar çizgisinde ve kentsel sit alanı içerisinde kaldığı, üzerinde iki katlı binanın mevcut olduğu, ancak 2863 Sayılı Kanun kapsamına giren taşınmazlardan olmadığı ve bu kapsamda, taşınmaza ait iki katlı binanın değerinin 25.000,00 TL ve arsa değerinin ise 20.000,00 TL olduğu teknik olarak tespit edilmiştir. Bunun üzerine davalı taraf bilirkişi raporunu kabul etmediğini bildirerek itiraz etmiştir.

Mahkemece itiraz üzerine yapılan 21.06.2003 tarihli keşif ve keşfe bağlı olarak tanzim edilen 25.06.2003 günlü ilgili heyet tarafından tanzim edilen rapor ile dava konusu yerin toprak yapısı, kıyı hareketleri, haritalar, hava fotoğrafları ve analizlere göre kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığı, önceki bilirkişi heyetince belirlenen alanla aynı yer olduğunu teknik olarak bildirilmiştir. Tarafların iddiaları, getirilen kayıtlar, keşif sırasında uygulanan haritalar, uzman bilirkişi raporları ve tüm dosya kapsamının değerlendirilmesi sonucunda; söz konusu taşınmazın bilimsel verilere göre kıyı kenar çizgisi içinde bulunduğu, idare tarafından çizilen kıyı kenar çizgisinin hatalı olduğu belirlenmiş olup, taşınmaz üzerinde yer alan yapıların korunmaya değer eski eser niteliğinde bulunmadığı görülmüştür.

Mudanya Asliye Hukuk Mahkemesi'nin E:2001/264 ve K:2003/744 sayılı kararı ile Mudanya ilçesi, Akıncı Abidin mahallesi, 94 ada 5 no'lu parsel (yeni 1143 ada, 1 no'lu parsel)'de davalı adına kayıtlı taşınmazın kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığını ve bilindiği üzere 3621 Sayılı Kanun'un 4. maddesinde kıyı kenar çizgisi ile kıyı çizgisi içerisinde kalan alanları kıyı olarak, 5. md.'inde kıyının devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alan olarak ve 6. md.'inde ise; "kıyı herkesin eşitlik ve serbestlikle yararlanmasına açık olup, buralarda hiçbir yapının yapılamayacağı, duvar, çit, parmaklık, tel örgü, hendek, kazı vb. engeller yapılamayacağı" belirtildiğinden, kıyıların özel mülkiyete konu olamayacağını, bu nedenle davalıya ait taşınmazın Kanunun ilgili maddeleri kapsamında kaldığından tapunun iptali, davalının

¹¹ Mudanya Asliye Hukuk Mahkemesi, 2001/217 dosya nolu bilirkişi raporu.

müdahalesinin men'ine ve üzerindeki binanın kal'ine karar verilmiştir. Ayrıca bu dava nedeniyle nisbi karar harcının (2.430,00 TL), yargılama giderinin (258,05 TL) ve davacı vekil için takdir edilen nisbi vekalet ücretinin (2.500,00 TL) davalıdan alınarak, davalı tarafa verilmesine karar verilmiştir.

Mudanya Belediye Başkanlığı mülkiyetinde olan Mudanya ilçesi Ömerbey Mahallesi 1498 (eski 4) ada 1 ve 2 nolu parselde kayıtlı taşınmazlar, kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığından, Hazine tarafından tapu kayıtlarının iptali talep edilmiştir. Bu kapsamda; Mahkeme tarafından jeoloji, ziraat, inşaat ve harita ve kadastro mühendisleri ile arkeolog ve sanat tarihçisinden oluşan bilirkişiler seçilmiştir. Seçilen uzmanlar tarafından 25.05.2002 tarihinde, yerinde inceleme yapılarak tanzim edilen 22.04.2003 tarihli heyet raporuna göre; dava konusu yerin jeolojik bulgulara göre memleket haritası, hava fotoğrafları, topoğrafik haritası, imar ve kadastro paftalarını incelenmesi ve arazide yapılan koordinat ölçümlerinin toprak yapısının, deniz hareketlerinin incelenmesi sonucunda: söz konusu parsellerin kıyı kenar çizgisinin içinde kaldığı, üzerinde ek ve iki katlı Tarihi Mudanya Tren İstasyon (Montanya Otel) binasının mevcut olduğu ve aynı zamanda 2863 Sayılı Kanun kapsamına giren taşınmaz kültür varlığı olduğu teknik olarak tespit edilmiştir. Böylece Mudanya Asliye Hukuk Mahkemesi (E. 2001/146, K.: 2003/740, T.: 04.07.2003) kararı ile tapu kayıtlarının iptal edildiği ve bu kararın 11.07.2003 tarihinde kesinleştiği belirtilmiştir (Anonim 2021e).

Mudanya Belediye Başkanlığı vekili tarafından davalı Hazine aleyhine 10.09.2003 tarihli dava dilekçesi ile kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmasından dolayı tapu kayıtları iptal edilen taşınmazların fazlaya ilişkin haklarının saklı kalması kaydı ile 1.000.000,00 TL tazminatın 11.07.2003 tarihinden itibaren yasal faizi ile birlikte tahsilini talep etmiştir (Anonim 2021e).

Davanın dayanağı Türk Medeni Kanununun 1007. ve 1023. maddeleri ile tapu sicilinin tutulmasında doğan zararların meydana gelmesi sonucu illiyet bağının kesilmemiş olması durumunda Hazinenin sorumlu tutulacağı hüküm altına alınmıştır. Davacı Belediyenin tapusunun oluştuğu ve kadastro çalışmalarından önce Hazine'den 20.06.1957- 22.08.1958 tarihlerinde satın alındığı ve bu tarihlerde tapu kaydında herhangi bir takyidat bulunmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda davalı Hazinenin

davacının mülkiyet hakkını kaybettiğine ilişkin yargı kararının kesinleştiği 11.07.2003 tarihindeki değeri esas alınmak suretiyle tazminatla sorumlu tutulması gerekmektedir (Yargıtay 4. Hukuk Dairesi, E.:2007/1688, K.:2007/15626, T.:06.12.2007 ve Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, E.:2007/6853, K.: 2007/7497, T.: 02.07.2007).

Mudanya 2. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından yapılan yargılama ve edinilen bütün dellillere göre; 08.07.2004 tarihli bilirkişi raporunda ayrıntılı ve denetime elverişli olarak dava konusu taşınmazların tapu kayıtlarının iptaline ilişkin kararın kesinleştiği 2003 yılı esas alınarak, yapılan hesaplama sonucu bulunan değerleri itibarıyla 2.533.570,57 TL davacının zararının olduğu anlaşılmaktadır. Ancak davacının talebine bağlı kalınmış olup, 1.000.000,00 TL tazminatın davalı Hazine'den dava tarihi olan 10.09.2003 tarihinden itibaren yasal faizi ile birlikte alınarak, davacı Mudanya Belediye Başkanlığı'na verilmesine karar verilmiştir¹². Söz konusu taşınmaz üzerindeki tescilli yapının diğer yapılardan daha değerli olmasından dolayı yapının değeri normal yapı hesabı gibi yapılması ve zemin değeri ise o bölgede bulunan emsal taşınmazlara verilen değerde olması gerekmektedir (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu 2008). Bu nedenle özellikle tazminat davalarında mahkeme tarafından atanan bilirkişi heyetinde; gayrimenkul geliştirme, yönetimi ve finansmanı alanlarında eğitim gören, SPK tarafından lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları ve özellikle gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümlerinden mezun olan kişilerden oluşan uzman bir kadro tarafından yürütülmesi gerekmektedir.

Kıyı kenar çizgisine ilişkin çalışmaların tamamlanması ile birlikte Hazine tarafından, Mudanya kıyılarında yukarıda bahsi geçen taşınmazlar gibi daha bir çok yapılı, yapısız veya tescilli taşınmazların tapuları iptal edilmekte, ancak tescilli olanların yıkılması, hukuki olarak mümkün olmamaktadır. Bu kapsamda, tapuları terkin edilen tescilli yapılara Hazine tarafından el konulmakta ve söz konusu tescilli yapıları tasarruf edenden ecrimisil ödeme alınmaktadır.

¹² Mudanya 2. Asliye Hukuk Mahkemesi (Hakem Sıfatıyla), E.:2006/440, K.:2008/70, T.: 05.03.2008 sayılı kararı.

Mahkeme kararları davacıların istedikleri gibi sonuçlanmamış olmasına rağmen, iç hukuk yollarını tüketen davacılar arasından sadece ikisi AİHM'ne başvuru yapmıştır. Örnek olarak ele alınan ilk iki davalı, durumu AİHM'ne taşımış ve davalılar mahkeme sonucunda tazminat kazanmıştır.

3.5.2 AİHM kararının değerlendirilmesi

Türkiye'nin farklı bölgelerinde idare tarafından tapu iptali ve tescil davalarının ikamesiyle birlikte özel mülkiyete tabi bu tür alanların tapularının terkinyle idare adına tescil edilmesi AİHM birçok davanın taşınmasına sebep olmuştur (Tuna 2012). AİHM; N.A. ve Diğerleri (37451/97), Doğrusöz ve Aslan (1262/02), Tuncay (1250/02), M. Moğul (40217/02 ve 40218/02), Kurt ve diğerleri (13932/03), Aslan ve Özsoy (35973/02 ve 5317/02) başvurularında; 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesinin ihlal edildiği sonucuna varmıştır. Bu sebeple AİHM, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesinin 41. maddesinde göre Türkiye aleyhine tazminata hükmetmiştir (Anonim 2007, Tuna 2012).

Arazi kadastro, iskan veya idari kararlar özel mülkiyetteki tapu kayıtlarının devletin hüküm ve tasarrufu altında olması gereken yerlerden oluşu ve bu yerlerin özel mülkiyete konu olamayacağı sebebi ile açılan ve tapu terkinleri ile sonuçlanan davalarda maliklerin durumu AİHM'nin hükümlerine göre incelenmiştir. AİHM'nin mülkiyet hakkına bakışı; 2004 tarihinde, Türk Hukukunda insan haklarının korunması bakımından, 1982 Anayasası'nın 90. maddesinde yapılan değişiklik kapsamında önem arz etmektedir. Böylece AİHM'nin mülkiyet hakkına bakış açısındaki temel etken; “temel hak ve özgürlüklere ilişkin uluslararası anlaşmalarla kanunların aynı konuda farklı hükümler içermesi sebebiyle çıkabilecek uyumsuzluklarda, uluslararası anlaşmalar esas alınacak” olması, iç hukuk bakımından daha da güçlendirilmekte ve kanunlardan üstün bir konuma gelmektedir (Aliefendioğlu 2011).

AİHM, “mülkiyet hakkının kazanılması, mülkiyet hakkının barışçıl kullanımının sınırlandırılması, mülkiyet hakkının sonlandırılması ve mülkiyet hakkının içeriği” olmak üzere dört konu başlığı altında, detaylı olarak yorumladığı anlaşılmaktadır. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesince, imar planlarından kaynaklı geçici veya kalıcı

yapılaşma yasakları, özel yasayla kişisel taşınmazlara kamulaştırma yapılmadan bedelsiz el konulması, taşınmazlardan faydalanamayan maliklerin tazminat talebi, yüksek enflasyondan kaynaklı kamulaştırma bedellerinin geç ödenmesi, hükümet güçlerinin konutları yıkması/yakması gibi konular mülkiyet hakkı kapsamında ele alınan uygulamalardan bazılarıdır. Türkiye’deki mülkiyet hakkı konusundaki AİHM’e yapılan başvuruların birçoğu, kamulaştırma bedelinin yükseltilmesi ve hükümete çalışan yüklenici alacaklarından oluşmaktadır. Ayrıca Türk mahkemelerinin kesinleşmiş kararları ile çözüme kavuşmayan sorunlar, AİHM’nin kararları ile önemli derecede çözüme kavuşmaktadır (Aliefendioğlu 2011).

Hazine tarafından Aydoğdu Mahallesi 1007 ada 5 nolu parselde kayıtlı taşınmazın tapusunun iptali, davalının müdahalesinin men’i ve üzerindeki yapının kal’i için Mudanya Asliye Hukuk Mahkemesine açılan 09.05.2001 tarihli dava, 25.03.2004 tarihinde karar bağlandığı ve 16.11.2005 tarihinde ise Yargıtay’ın nihai kararı ile 31.01.2006 tarihinde tebliği edilmiştir. Ayrıca Hazine tarafından Akıncı Abidin Mahallesi 94 ada 5 nolu parselde kayıtlı taşınmazın tapusunun iptali, davalının müdahalesinin men’i ve üzerindeki yapının kal’i için Mudanya Asliye Hukuk Mahkemesine açılan 09.05.2001 tarihli dava, 04.07.2003 tarihinde karar bağlandığı ve 13.06.2005 tarihinde ise Yargıtay’ın nihai kararı ile 23.06.2005 tarihinde tebliği edilmiştir (Anonim 2009).

Diğer taraftan 23.07.2003 gününde, yukarıdaki örnek olayda ele alınan iki taşınmaz maliki ile birlikte 6 Türk vatandaşı (N.T., F. T., Ş. K., S. K., Ö.T. (Mudanya), M. K. (Mudanya), İ. Ö. ve H. Ö.) Çanakkale, Şarköy, İzmir, Mudanya ve Seferihisar il ve ilçelerinde deniz kenarında taşınmaz edindiklerini, söz konusu taşınmazları tapuya tescil ettirdiklerini, değişik tarihlerde başvuranların adlarına kayıtlı taşınmazların kıyı kenar sınırı içerisinde bulunup bulunmadığı yönünde Hazine tarafından çalışmaların başlatıldığını, taşınmazların kıyı kenar sınırı içinde bulunduğuna dair verilen bilirkişi raporları çerevesinde, başvuranlara ait tapu kayıtlarının iptali ve taşınmazların Hazine adına tescili amacıyla dava açıldığını, dava sonucunda kıyı kenar çizgisi içerisinde bulunan taşınmazların özel mülkiyet kapsamında bulunamayacağı gerekçesiyle Hazine adına tescil edilmesine karar verildiğini, kararların Yargıtay’da onandığını ve karar

düzeltilme taleplerinin ise reddedildiği iddiasıyla, adlarına tapu kaydı bulunan taşınmazların herhangi bir tazminat ödenmeksizin Hazine adına tescil edildiği gerekçesiyle AİHS'ye Ek 1 No'lu Protokolün 1. maddesinin ve tapu kayıtlarını iptal eden mahkeme kararlarının adil olmadığı gerekçesiyle de Sözleşme'nin 6/1 maddesinin ihlal edildiği iddia edilerek, AİHM'ye başvuru yapmışlardır (Anonim 2009).

AİHM kararında, davaların benzer olması sebebiyle başvuruları birleştirmeyi uygun görmüştür. Ayrıca başvuranlar, yetkili makamların AİHS'ye Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. md.'ne aykırı davranacak biçimde kendilerini, tazminat ödemedi mülklerinden yoksun kaldıklarından şikayetçi olmaktadır. İlk olarak AİHM başvuruları kabuledilebilirlik açısından incelemekte süresi içinde yapılan (altı ay kuralının gözetilmesi) ve iç hukuk yollarının tüketilmesinden sonra yapılan başvuruyu kabul etmektedir. AİHM çoğu kez ilgili davaları incelemekte ve iyi niyetle alınan ancak sonrasında tazminatları ödenmeden Hazine'ye tescillenen tapuların geçersiz kılınması konusunda 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesine göre aykırı davranıldığını tespit etmektedir (Anonim 2005b, Anonim 2005c).

Başvuru yapanlar, Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 6/1 maddesine ulusal mahkeme kararının yeteri kadar gerekçeye dayandırılmamış, haksız, önyargılı ve hem ulusal hem uluslararası hukuk maddelerine uygun olmadığı için itirazda bulunmaktadır. Ayrıca 37166/05 numaralı başvuruda, başvuran, Sözleşme'nin 14. maddesi gereğince, Türkiye'de diğer kıyılarında da kıyı kenar çizgilerinin özel mülkiyetten geçtiği ancak taşınmazların tapularının iptal edilmediğini iddia edilmektedir. Devlet AİHS'nin 6/1 ve 14. maddelerine aykırı davranıldığı iddialarına karşı çıkmıştır. Kendisine sunulan belgeleri inceleyen AİHM, bahse konu hükümlere göre aykırı davranıldığına dair bir husus tespit etmemiştir. Bu sebeple başvurunun bu bölümünün, AİHS'nin 35. md. 3. ve 4. paragrafları gereğince, net bir şekilde dayanaktan mahrum kaldığı ve reddedilmesi gerektiği kararına bağlamıştır.

AİHS'nin 41. maddesindeki "Mahkeme işbu Sözleşme ve Protokollerinin ihlal edildiğine karar verirse ve ilgili Yüksek Sözleşmesi Taraf'ın iç hukuku bu ihlalin sonuçlarını, ancak kısmen telafi edebiliyorsa, Mahkeme, gerektiği takdirde, hakkaniyete uygun bir surette, zarar gören taraf lehine adil bir tazmin verilmesine hükmeder"

hükmüne göre, AİHM, 19638/06 no’lu müracaatta, müracaatın adil tatmin taleplerinin bir bölümüne 10 gün geç kalındığı ve müracaatı yapanın ilave dokümanlar vermek amacıyla 1 ay uzatma istediğini belirtmiştir. Mahkeme İç Tüzüğü, madde: 60/3 gereğince, AİHM’nin incelemesi için, söz konusu görüşleri dosya içeriğine ilave edilmesine, Daire Başkanı tarafından, karar verilmiştir. Fakat müracaatı yapanın ilave süre isteğini reddetmiştir. Bu sebeple, sonrasında verilen belgeler dava dosyasına ilave edilmemiştir. Ayrıca başvurular hem maddi hem de manevi tazminatta ilişkin taleplerde bulunmuşlardır. Devlet ise gerçekçi olmadığı ve fazla buldukları gerekçesi ile talep edilen miktarlara itiraz etmiştir.

AİHM, belirlenen ihlalin temelini tazminat alınamaması koşulunda, tazminatın mülkiyetin olması gereken değeri yansıtmamasının şart olmadığını tekrarlamıştır (Anonim 2005b, 2005c). Bu nedenle AİHM, başvuru yapanın tazminat alma ile ilgili yasal gerekçelerini sağlayacak tahmini bir bedel tespit edilmesini uygun görmüştür (Anonim 2006). Başvuranlarca AİHM’ye takdim edilen taşınmazların değerlerinin tayin edildiği farklı bilirkişi raporları incelenmiş, ancak başvuruların kar kayıpları ile ilgili taleplerini spetülatif oldukları gerekçesiyle reddetmiştir (Anonim 2007). AİHS’ye Ek 1 No’lu Protokolün 1. maddesinin ihlal edildiğine, ihlal kararının başlı başına manevi tatmin oluşturduğuna ve başvurulara maddi tazminat ödenmesine hükmetmiştir. AİHM, başvuruların manevi tazminat talebi ile ilgili konuda ise, “mevcut dava koşullarında, ihlal tespitinin adil tatmin oluşturduğu” kararını vermiştir.

AİHM’sine başvuranlar arasından örnek olarak ele alınan iki davalı Ö.T. ve M.K. maruz kaldıkları maddi ve manevi tazminatlara ilişkin farklı taleplerde bulunmaktadır. Hükümet, söz konusu iddiaların asılsız ve aşırı oldukları gerekçesiyle talep edilen miktarlara itiraz etmektedir. Mevcut davada, AİHM, 1’Nolu Ek Protokol’ün 1. maddesi kapsamında tespit edilen ihlalin sebebinin, taşınmaza el konulmasının yasal olup olmaması değil, uygun tazminatın ödenmemesi olduğunu saptamaktadır¹³. AİHM, başvuranlar tarafından ihtilaflı yapı ve taşınmazlarına ilişkin sunulan bilirkişi raporlarını dikkate alarak, başvuruların tazminat almaya ilişkin haklı beklentilerini karşılayacak

¹³ N.A. ve Diğerleri (37451/97), Doğrusöz ve Aslan (1262/02), Tuncay (1250/02), M. Moğul (40217/02 ve 40218/02), Kurt ve diğerleri (13932/03), Aslan ve Özsoy (35973/02 ve 5317/02) başvuru

genel bir miktar belirlenmesini uygun bulmuştur. AİHM , başvuranların kar kaybına ilişkin talepleri spekülâtif oldukları gerekçesiyle reddetmiştir¹⁴. Dolayısıyla AİHM, hakkaniyet temelinde karar vererek, başvuranlara maddi tazminat ödenmesinin makul olduğu kanaatine varmıştır (Çizelge 3.7). Manevi tazminat ile ilgili olarak, AİHM, mevcut dava koşullarında, ihlal tespitinin, başvuranların maruz kaldığı manevi zarar için yeterli tatmin oluşturduğu kanaatindedir (Cengiz 2009).

Çizelge 3.7 Seçilen davalarda maddi tazminat tutarları (Anonim 2009)

Başvuru No.	Başvurucunun Adı	Kayıp	Tutar (EURO)
16858/05	Necdet Terzioğlu S. Fatma Terzioğlu	Arazi	4,000 müştereke
23953/05	Şencan Kanan	Arazi +bina (ticari işletme)	70,000
34841/05	Sezai Kerci	Arazi + bina	65,000
37166/05	Ömer Tuncer	Arazi + bina (ticari işletme)	70,000
19638/06	Mehmet Karadağ	Arazi + bina	65,000
17654/07	İsmail Özcan Halil Özcan	Arazi + bina	65,000 müştereke

Başvuranlar, ayrıca, yerel mahkemelerde ve AİHM’de yapılan mahkeme masrafları ile ilgili olarak farklı taleplerde bulunmuşlardır. Hükümet, başvuranlar tarafından hiçbir güvenilir delil sunulmadığı gerekçesiyle iddia edilen avukatlık ücreti veya mahkeme masrafları taleplerine karşı çıkmıştır¹⁵. AİHM içtihadına göre, “başvuran ancak mahkeme masraflarının zorunlu olarak ve gerçekten yapıldığı ve miktarının makul olduğu kanıtlandığı durumda mahkeme masraflarının ödenmesi hakkına sahip olup, yalnızca ilgili Baronun ücretler tarifesine atıfta bulunan ve bunun dışında taleplerine ilişkin bir belge sunmayan başvuranlara bu başlık altında tazminat ödenmemesi” kararını vermiştir¹⁶. Bu kapsamda, bazı başvuranlara yargılama masraf ve giderleri ödenmesine karar verilmiştir (Çizelge 3.8).

¹⁴ Scordino- İtalya, No 1 Başvuru No:36813/97, Stornaiuolo-İtalya, No 52980/99, Doğrusöz ve Aslan (1262/02)

¹⁵ Sawicka-Polonya, No: 37645/97, 2002

¹⁶ Balçık ve Diğerleri-Türkiye, No:25/02, 2007.

Çizelge 3.8 Mahkeme masraf ve giderleri (Anonim 2009)

Başvuru No.	Başvurucunun Adı	Tutar (EURO)
16858/05	Necdet Terzioğlu Fatma Terzioğlu	Hükmedilmemiştir.
23953/05	Şencan Kanan	2,260
34841/05	Sezai Kerici	Hükmedilmemiştir.
37166/05	Ömer Tuncer	1,000
19638/06	Mehmet Karadağ ¹⁷	Hükmedilmemiştir.
17654/07	İsmail Özcan Halil Özcan	1,000 müşteriye

AİHM, ayrıca, gecikme faizinin Avrupa Merkez Bankası'nın marjinal kredi faiz oranına %3'lük bir artış eklenerek hesaplanmasını uygun görmektedir¹⁸.

AİHM, öncelikli olarak “kabuledilebilirlik” başlığı altında yer alan faktörlere göre başvuruları değerlendirmekte ve ihlalin olup olmadığına karar vermektedir. Burada öncelikli kriter kamu yararının bulunup bulunmadığıdır. Bu kapsamda, AİHM'nin bu kapsamda yapmış olduğu değerlendirmede, kıyı içerisindeki mülklerin tapularının iptal edilmesinin kamu yararına olduğuna karar vermiştir. Bir diğer faktör ise Sözleşmenin Ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesi, her kim olursa olsun “hukuk tarafından öngörülen koşullara uygun olarak mal ve mülkünden yoksun” bırakılabileceğidir. AİHM mülkiyet hakkına ilişkin başvuruları dikkate alırken kullandığı üçüncü faktör ise “uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun” olması gerektiğidir. Ayrıca “ölçülülük” kriterine göre; “müdahalede kullanılan metot”, varmak istenilen hedef açısından uygun bir yol olmalıdır. Yani, birden fazla metodun olması durumunda mülkiyet hakkını en az etkileyecek metodun tercih edilmesi gerekir. AİHM içtihatlarına göre son ve en önemli faktör “orantısallık” olup, bu ilkeye göre kıyılarıdaki mülklerin tapularının terk edilmesi sebebiyle Türkiye, hak sahiplerine tazminat bedelini vermeye zorunda kalmıştır. Ayrıca AİHM'ne göre kıyı alanlarında kalan taşınmazların tapularının bedelsiz olarak terk edilmesi özel ve kamu yararı arasındaki düzeni bozmaktadır. Bu da mülkiyet hakkına zarar verilmesi anlamı taşımaktadır.

¹⁷ Karadağ, M. (Kişisel görüşme, 21 Temmuz 2021).

¹⁸ Terzioğlu ve Diğerleri/Türkiye, No: 16858/05, 23953/05, 34841/05, 37166/05, 19638/06 ve 17654/07, 2008.

Araştırma kapsamında çalışma alanı olarak belirlenen Mudanya ilçesinde dava sonucu tapuları iptal ve terkin edilen taşınmaz maliklerinin %42,86'sının sadece %7,40'ı Anayasa Mahkemesinden istedikleri sonuçları elde edemedikleri için Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine başvurdıkları görülmüştür (Çizelge 3.6) (Anonim 2009). AİHM'nin, kıyılarıdaki tapu iptalleri konusunda verdiği ihlal kararlarında, mülkiyet hakkının temel hak olduğu, bu hakkın kamu menfaati olduğu durumlarda kısıtlanabileceği veya tamamen yok olabileceği ancak bu kısıtlandırma veya yok olma durumu söz konusuysa, mülkiyet hakkından kısmen ya da tam olarak mağdur olan maliklerin hakkı ile kamusal yarar aralarında hak ve hukuk düzenini yaratacak bir orta yolun bulunması gerekmektedir. Bu sebeple mülk sahiplerinin tazminat payının olduğu düşünülmektedir. Edinilen bilgilere göre mülkiyet hakkına bazı kısıtlamaların getirilmesi ve bunun dayanak noktasının “kamu yararı” olduğu vurgulanmakta olsa da, ulusal yargı organları ile AİHM'nin ölçütleri arasında farklılıklar olduğu görülmektedir. AİHM'nin tazminat bedellerine ilişkin vermiş olduğu kararlarda bir standardın olmadığı anlaşılmaktadır (Anonim 2009). Kıyı alanlarındaki ihlal edilen mülkiyet haklarına ilişkin bütün kararların kesişimi, taşınmaz hakkına uygulanan kısıtlamaların toplum yararına olması durumunda, tazminatın, taşınmazın bütün değerini yansıtmaya gerekliliği olmamasıdır. Bu durumdan çıkarılacak sonuç, taşınmaz sahibine ödenecek tazminatın bir ölçütünün olmadan, tamamen takdire dayalı olarak belirlenmesidir.

4. SAHA ÇALIŞMASI VE ARAŞTIRMA SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE BULGULAR

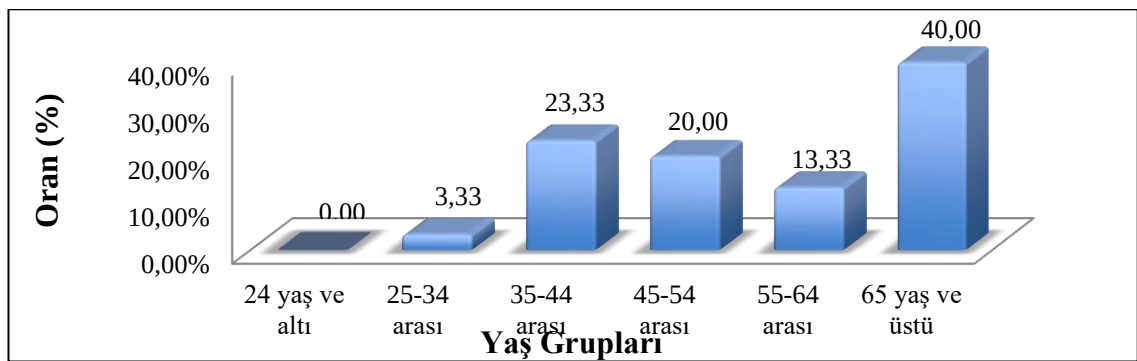
Saha çalışmasının ve araştırma sonuçlarının değerlendirilmesinden elde edilen bulgularla bu bölümde ele alınmıştır. Saha çalışmasında, araştırılması planlanan hedef grubun yapısını ve özelliklerini daha iyi anlamak ve doğru analiz etmek için söz konusu mahalle sakinleri ve paydaşlar ile yüz yüze görüşmeler yapılarak ilgili konularda bilgi edilmiştir. Böylece araştırma sonuçlarının daha güvenilir olması sağlanmıştır. Çalışmadan daha iyi sonuç elde edebilmek için araştırma alanında anket çalışması yapılmıştır. Araştırma alanı olarak belirlenen Bursa ili, Mudanya ilçesinde öncelikli olarak teknik inceleme gezisi yapılmıştır. Saha çalışmasının materyalini yüz yüze görüşme, gözlem ve anket verileri ile kamu kurum/ kuruluşların kayıtları ve raporları incelenmiştir. Kente ve kıyılara yapılan plan müdahaleleri ile değişen toplum dinamiklerini belirlemek ve kıyıda kaldığı gerekçesi ile özel mülkiyetteki taşınmazların kamuya kazandırılmasının yolları ve uygulama araçlarının geliştirilmesi için kıyılarda yer alan taşınmaz malikleri ve paydaşlarla (belediye imar ve şehircilik müdürlüğü, büyükşehir belediyesi imar ve şehircilik daire başkanlığı, milli emlak müdürlüğü, valilik çevre ve şehircilik il müdürlüğü, valilik kültür ve turizm il müdürlüğü, kadastro müdürlüğü, tapu müdürlüğü, planlama büroları ve değerleme şirketleri) anket ve yüz yüze görüşme yapılmıştır.

Çalışma kapsamında; Mudanya'nın Halitpaşa, Mütareke, Hasanbey, Şükrüçavuş ve Ömerbey Mahalle sınırları içerisindeki kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan taşınmaz malikleri ve kullanıcıları hedef kitle olarak belirlenmiştir. Araştırmada bu kitle içerisinden belirlenen örneklem modeli olasılıklı örnekleme yöntemlerinden olan basit tesadüfî örnekleme yöntemidir. İlgili kurumlardan elde edilen veriler doğrultusunda, araştırma alanı içerisindeki kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan taşınmazların bulunduğu toplam 25 adet imar adasında 151 adet parsel, hedef kitle olarak tespit edilmiştir. Ayrıca hedef kitlenin sayısının bilinmesi durumunda kullanılan formüle göre örneklem hacmi ise 47 olarak hesaplanmıştır. Özellikle kıyı kenar çizgisinde kalan taşınmazların olduğu mahalleler seçilmiş ve anket katılımcılarının farklı sosyokültürel seviyeden olmasına önem verilmiştir. Bu konuda katılımcıların “doğum yeri Mudanya içi/dışı olanlar”,

“medeni hali evli/bekar olanlar” veya “farklı demografik yapıda olanlar” olarak geniş bir kitleden seçilmiştir. Araştırma konusu kent sakinlerinin geniş bir kesimini kapsadığı gibi seçilen örneklem aralığının özellikle kıyı alanında yaşaması sebebiyle mağdur olanlardan oluşmasına dikkat edilmiştir. Söz konusu 151 adet parselin 63’ünün maliklerine Hazine tarafından Tapu İptali - Men’i Müdahale ve Kal davası açılmıştır. Dava konusu 30 adet taşınmazın ise tapuları terkin edilmiştir. Tapu terkin edilen taşınmazların sentez paftası ekte yer almaktadır (Ek 14). Katılımcıların demografik yapıları ile kıyı alanlarına ilişkin anketten elde edilen veriler incelenmiş ve katılımcıların kıyı alanları yönetimine ilişkin görüşleri değerlendirilmiştir. Verilerin analizinde Microsoft Excell programı kullanılmıştır.

4.1 Maliklere İlişkin Yapılan Saha Çalışması ve Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bursa İli Mudanya İlçesi Halitpaşa, Mütareke, Hasanbey, Şükrüçavuş ve Ömerbey Mahallelerinde yapılan birinci anket çalışması kapsamında görüşülmesi planlanan ilgili mahalle muhtarları ve kıyı alanlarında kalan taşınmaz maliklerin adreslerine gidilmiştir. Ancak gidilen adreslerde malik konumunda olan kişilerin bir kısmının başka şehirde yaşadığı, bir kısmının kiracısının bulunduğu, diğer maliklerin sahip olduğu taşınmazların ise virane bir şekilde olduğu belirlenmiştir. Örneklemede bulunulan 5 mahalle muhtarından 2 muhtar ile bazı kişiler ankete katılmak istememiştir. Anket 47 adet hazırlanmıştır. Mahalle muhtarları ve malikler ile gerçekleştirilen anket çalışmaları toplam 30 kişi ile tamamlanmıştır.

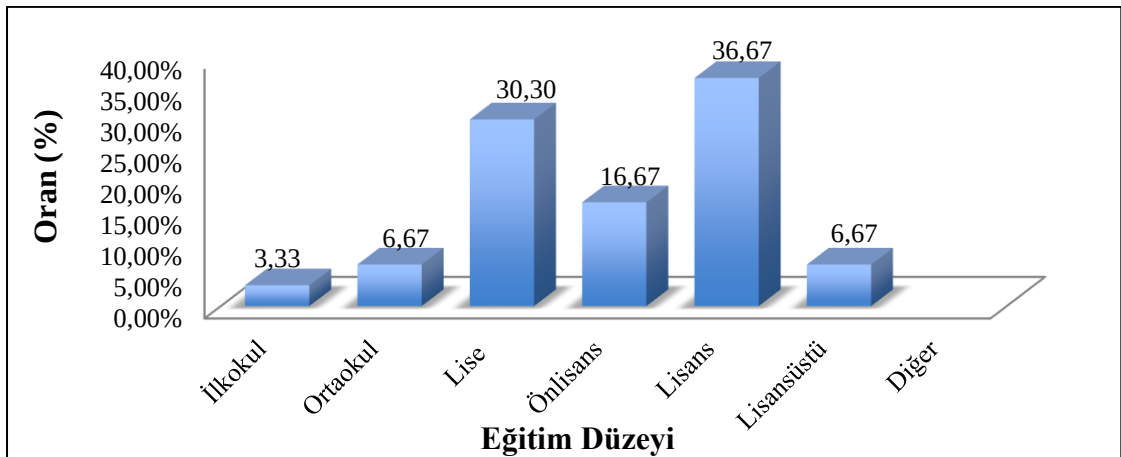


Şekil 4.1 Katılımcıların yaş grupları

Birinci anketin ilk bölümü katılımcıların demografik özelliklerine ilişkin sorulardan oluşmaktadır. Bu sorular, cinsiyet, yaş, medeni durumu, mahalle, eğitim durumu, hane geliri, hane sayısı, meslek, tecrübe (iş deneyimi) gibi bilgilerden oluşmaktadır. Anket çalışmasının frekans tabloları Ek-16'da yer almaktadır. Bu sonuçlara göre ankete katılanların % 36,67 'si kadın, % 63,33'ü erkektir. Alınan cevaplara göre erkeklerin ankete katılım oranı çoğunlukta olduğu görülmüştür. Yaş grubunda, yarıdan fazlası orta yaş ve üzeri yaş aralığında olup, en fazla katılımcı 65 yaş ve üzeridir. Ayrıca 24 yaş ve altı katılımcı bulunmamaktadır (Şekil 4.1).

Katılımcılar arasında doğum yeri Mudanya olanlar %30,00 iken Mudanya dışında doğanlar % 70,00'dir. Katılımcıların en fazla ikamet ettikleri mahalle %40,00 ile Halitpaşa Mahallesi'dir. Evliler %60,00'ını, bekarlar ise % 40'ını teşkil etmektedir. Katılımcıların hane sayısı genellikle 2-3 kişilik ailelerden oluşmaktadır. Haneye gelir getiren kişi sayısı ise en fazla %46,67'lik oran ile 2 kişidir. Yarıdan fazlasının hane ortalama aylık geliri 5.000 TL ve üzerinde olduğu görülmektedir (Ek 16).

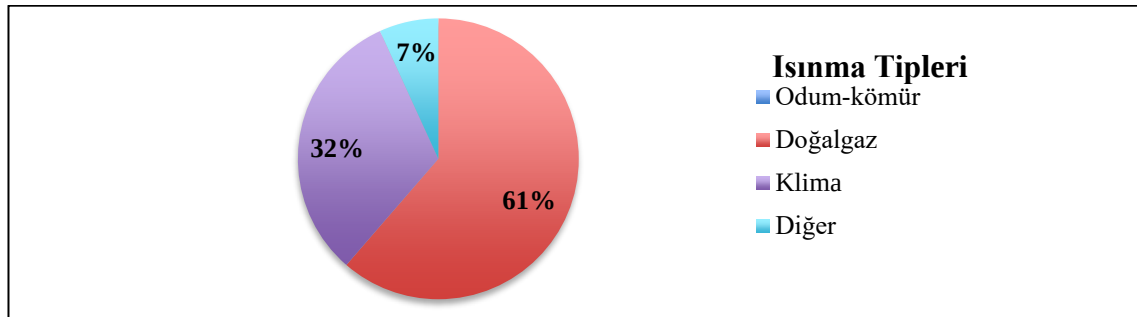
Katılımcıların eğitim düzeyi ilkököl, ortaokul, lise, önlisans, lisans; lisansüstü ve diğer yeterlilikler şeklinde yedi sınıflandırmadan oluşan eğitim düzeyleri hakkında sorular sorulmuştur. Ankete katılanlar arasından en çok % 36,67 ile lisans eğitim derecesine sahiptir. Her ne kadar %30 ile ikinci sırada lise eğitim derecesi yer alsada yarisından fazlası üniversite mezunu olduğu tespit edilmiştir (Şekil 4.2).



Şekil 4.2 Katılımcıların eğitim düzeyi

Meslek grubunda ise %46,67 ile emekliler ve %33,33 ile esnaf-serbest çalışanların ağırlıkta olduğu görülmektedir. Katılımcıların %80'inin Mudanyada ikamet etme süreleri 10 yıldan fazladır. Aynı şekilde ankete katılanların büyük bir çoğunluğunun, toplam meslek deneyimleri, çalışmakta oldukları sektördeki deneyimleri ve çalışılan iş yerinin faaliyet süreleri 10 yıldan fazla olduğu görülmektedir. Ayrıca taşınmaz tanımı yapılırken katılımcıların en önem verdiği özelliklerin; zemin güvenliği, deniz manzarası ve kıyıya yakınlığı olduğu anlaşılmaktadır. En önem verilmeyen taşınmaz özellikleri ise hem çevresinin hem de parselin imar durumu olduğu görülmektedir (Ek 16).

Anketin ikinci bölümü katılımcıların mülkiyet özellikleri ile kıyı alanları kullanım kararlarına ilişkin sorulardan oluşmaktadır. Araştırmaya katılanların yarısı müstakil evde, kalan yarısının %26,67'si apartman dairesinde oturmakta ve %23,33'ü ise işyeri olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık %64'ünün ev sahibi olduğu ve bunların yarısından fazlasının ise sahip oldukları taşınmazı edinme şeklinin satın alma ile olduğu, kalan %42,11'nin de miras yoluyla elde edilmiş olduğu görülmektedir. Ayrıca katılımcıların yaklaşık %95'inin sahibi olduğu taşınmazda ikamet ettiği süreler 10 yıldan fazladır. Katılımcılar arasında %36,67'lik kısım kiracı durumundadır. Bunların %27,27'sinin aylık kira ödemesi 1.501- 2.000 TL arasındayken, kalan %72,73'lük dilimin 2.000 TL üstünde olduğu anlaşılmaktadır. Katılımcıların dörtte üçünden fazlasının bulundukları taşınmaz alanları 100 m²'den fazla olduğu ve bunlarında en az 3 odalı olduğu görülmektedir (Çizelge 4.1). Konut ısınma türü olarak taşınmaz malik ve kullanıcılarının %61'i doğalgaz, %32'si klima kullanmayı ve diğer %7'lik kısım ise hem doğalgaz, hem de klima kullanmayı tercih ederken, hiçbirisi ısınmak için odun-kömür kullanmayı tercih etmemektedir (Şekil 4.3).



Şekil 4.3 Konut ısınma tipi

Katılımcıların %56,67'sinin başka bir taşınmaz sahibi olduğu ve bu taşınmazların %60,87'sinin ise konut nitelikli olduğu görülmektedir (Çizelge 4.1). Ankete katılanların %70'inin taşınmazının 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında, kıyı kenar çizgisi içerisinde olduğu ve %80'inin ise dava konusu taşınmaz olduğu görülmektedir. Bu taşınmazların yarısının tapularının terkin edildiği, ancak tapuları terkin edilenlerden sadece ikisinin AİHM'ne başvuru yaptığı anlaşılmıştır. Ayrıca söz konusu taşınmazların %30'unun, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli kültür varlığı olduğu anlaşılmaktadır (Çizelge 4.1). Katılımcıların 28'i, "Katılımcıların kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazının karşılığında para verilmesi yerine imar hakkı aktarımının hangi bölgeye aktarılmasına tercih edersiniz?" sorusunu cevaplandırmış olup, 8'i gayrimenkulleri ile aynı değerde olan bir bölgeye, 6'sı Mudanya ilçesinde denizi direkt gören bir bölgeye, 6'sı bulundukları yerde aynı şekilde kalmayı, 4'ü Halitpaşa Mahallesi'nde kıyıya yakın biri yere ve diğer 4'ü ise deniz kenarında bir bölgeye aktarılmasını istediklerini açıklamışlardır. Ayrıca katılımcıların yarısı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazın transferi amacı ile aktarılacak alanın "konut alanı" olarak planlanmasını tercih etmişlerdir ve bu sonuç ile doğru orantılı olarak katılımcıların %65,52'si aktarılma yapılacak taşınmazın konut niteliğine sahip olmasını istedikleri de görülmektedir (Çizelge 4.1).

Katılımcılar talep edeceği taşınmazın en önemli unsurunun %31,46'luk oranı ile "manzara olması", ikinci en önemli unsurunun %24,72'lik oran ile "kıyıya yakın olması" ve üçüncü olarak da %8,99 'luk oran ile hem "büyük olması", hem de "aydınlık olması" olarak ifade edilmektedir. Ayrıca taşınmazın; ekonomik olması, havuzunun olması veya tarım arazisi olmasının katılımcılar için hiçbir öneminin olmadığı anlaşılmaktadır. Katılımcıların %90'ı imar hakkının başka bir yere aktarılması yerine, istedikleri herhangi bir şehirde kullanabilecekleri ve değerinde spekülasyon olamayan, güvenilir bir İmar Hakkı Sertifikası verilmesini tercih ederken, %10'luk kısmı tercih etmemektedir. Tercih edilmemesinin ortak sebebini: "İmar Hakkı Sertifikasının ne anlama geldiğini bilmiyorum ve bu konuyu araştırmadan bu soruya 'Evet' cevabı vermek istemiyorum" şeklinde açıklamışlardır. İmar Hakkı Sertifikası verilmesini tercih eden kişilerin yarısından biraz fazlası bu sertifikanın bakanlık tarafından güvenceye

alınması gerektiğini düşünürken, bu sertifikanın belediyeler tarafından düzenlemesini tercih etmedikleri anlaşılmaktadır (Çizelge 4.1).

Çizelge 4.1 Mülkiyet özellikleri ile kıyı alanları kullanım kararlarına ilişkin tanımlayıcı bilgiler

Değişken	Sayı	Oran (%)
Katılımcıların mülkiyet niteliğine ilişkin istatistikî veriler	Müstakil/Villa	15
	Apartment dairesi	8
	Site	0
	İşyeri	7
	Diğer	0
Katılımcıların mülkiyet durumuna ilişkin istatistikî veriler	Ev sahibi	19
	Kiracı	11
	Diğer	0
Katılımcıların sahip olduğu mülkiyeti edinmesine ilişkin istatistikî veriler	Satın alma	11
	Miras yoluyla	8
	Diğer	0
Katılımcıların sahibi olduğu taşınmazda ikamet ettiği süreye ilişkin istatistikî veriler	1 yıldan az	0
	1-3 yıl	0
	4-6 yıl	1
	7-10 yıl	0
	10 yıldan fazla	18
Katılımcıların aylık kira ödemesine ilişkin istatistikî veriler	1000 TL ve altı	0
	1001-1500 TL	0
	1501-2000 TL	3
	2001 TL ve üstü	8
Katılımcıların bulundukları taşınmazın alanına ilişkin istatistikî veriler	100m ² ve altı	7
	101-200m ² arası	13
	201m ² ve üstü	10
Katılımcıların oturdukları meskenlerin oda sayısına ilişkin istatistikî veriler (salon dahil)	1	0
	2	3
	3	8
	4 ve üzeri	12
		52,17
Katılımcıların bulundukları taşınmazın ısıtılmasına ilişkin istatistikî veriler	Odun- kömür	0
	Doğalgaz	27
	Elektrik	0
	Klima	14
	Diğer	3
Katılımcıların başka bir taşınmaz sahibi olma durumlarına ilişkin istatistikî veriler	Var	17
	Yok	13
Katılımcılarından başka taşınmazının niteliğine ilişkin istatistikî veriler	Arsa	1
	Arazi	5
	Konut	14
	İşyeri	3
Katılımcıların bulundukları taşınmaz, 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kıyı kenar çizgisi içerisinde olup olmadığına ilişkin istatistikî veriler	Evet	21
	Hayır	9
Katılımcıların bulundukları taşınmazın tapu terkinini olup olmadığına ilişkin istatistikî veriler	Evet	15
	Hayır	15
Katılımcıların bulundukları taşınmazın dava konusu olup olmadığına ilişkin istatistikî veriler	Evet	24
	Hayır	6
Katılımcıların AİHM'e başvuru yapıp yapmadıklarına ilişkin istatistikî veriler	Evet	2
	Hayır	28

Çizelge 4.1 Mülkiyet özellikleri ile kıyı alanları kullanım kararlarına ilişkin tanımlayıcı bilgiler (devamı)

Değişken	Sayı	Oran (%)
Katılımcıların bulundukları taşınmazın 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası kapsamına girip girmediğine ilişkin istatistiki veriler	Var	9 30,00
		21
	Yok	70,00
Katılımcıların karar organı olması durumunda hangi uygulamayı düşündüklerine ilişkin istatistiki veriler	Herhangi bir uygulama yapılmaması	15 50,00
	Bedelsiz Terk	0 0,00
	Kamulaştırma	3 10,00
	Takas	4 13,33
	İmar Hakkının başka yere transferi	0 0,00
	Sınırlı Ayni Hak Tesis Edilmesi (kullanma hakkı, üst hakkı vs.)	0 0,00
	Kıyı kenar çizgisinin kaldırılması	7 23,33
	Diğer (Belirtiniz)	1 3,33
Katılımcıların kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazının karşılığı neyi tercih edeceğine ilişkin istatistiki veriler	Bedelsiz Terk	0 0,00
	Tazminat ödenmesi	3 10,00
	Takas	6 20,00
	İmar Hakkının başka yere transferi	8 26,67
	Diğer (Belirtiniz)	13 43,33
Katılımcıların kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazının karşılığında para verilmesi yerine imar hakkı aktarımının hangi bölgeye aktarılmasına tercih edeceğine ilişkin betimsel veriler	Bu soru 28 kişi tarafından cevaplandırılmıştır.	
Katılımcıların kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazın transferi amacı ile aktarılacak alanın planlanmasına ilişkin istatistiki veriler	Konut alanı	15 51,72
	Ticaret alanı	6 20,69
	Ticaret- Konut Alanı	7 24,14
	Diğer	1 3,45
Aktarılma yapılacak taşınmazın niteliğine ilişkin istatistiki veriler	Arsa	2 6,90
	Arazi	0 0,00
	Konut	19 65,52
	İşyeri	8 27,59
Katılımcıların talep edeceği taşınmazın en önemli unsurları neler olması gerektiğine ilişkin istatistiki veriler	Ekonomik olması	0 0,00
	Gürültüden uzak olması	3 3,37
	Cadde üzerinde olması	4 4,49
	Site içerisinde olması	5 5,62
	Kıyıya yakın olması	22 24,72
	Otoparkının olması	7 7,87
	Lüks olması	4 4,49
	Büyük olması	8 8,99
	Aydınlık olması	8 8,99
	Havuz olması	0 0,00
	Manzara olması	28 31,46
	Tarım arazisi olması	0 0,00
Katılımcıların imar hakkının başka bir yere aktarılması yerine, istedikleri her şehirde kullanabilecekleri ve değerinde spekülasyon olamayan, güvenilir bir İmar Hakkı Sertifikası verilmesinin isteyip istemelerine ilişkin istatistiki veriler	Evet	27 90,00
	Hayır	3 10,00

Çizelge 4.1 Mülkiyet özellikleri ile kıyı alanları kullanım kararlarına ilişkin tanımlayıcı bilgiler (devamı)

Değişken		Sayı	Oran (%)
Katılımcıların İmar Hakkı Sertifikası verilmesini istememelerinin nedenlerine ilişkin betimsel veriler	Bu soru 3 kişi tarafından cevaplandırılmış olup,hepsinin açıklaması aynıdır.	İmar hakkı sertifikası ve ne işe yaradığı, araştırmadığım ve bilmediğim bir konu olduğu için	
İHS hangi kurum tarafından güvenceye alınmasını ilişkin istatistiki veriler	Bakanlık	15	55,56
	TOKİ	2	7,41
	Belediye	0	0,00
	Banka	2	7,41
	Diğer	8	29,63
Katılımcıların yaşamak istedikleri çevreden öncelikli beklentilerine ilişkin istatistiki veriler	Hemşerilerim/arkadaşlarım ile aynı çevrede yaşamak	0	0,00
	Akrabalar ile aynı çevrede yaşamak	3	3,41
	Spor alanı, çocuk bahçesi, park gibi açık yeşil alanlara yakın olmak	12	13,64
	Eğitim alanlarına yakın olmak	7	7,95
	Sağlık hizmetlerine yakın olmak	15	17,05
	Bölgenin merkezine yakın olmak	14	15,91
	Çalıştığı işyerine yakın olmak	10	11,36
	Deniz/Kıyıya yakın olmak	27	30,68
Katılımcıların kıyı alanlarında yer alan taşınmazların m ² değerinin (TL) ne kadar olduğuna ilişkin istatistiki veriler	Bu soru 16 kişi tarafından cevaplandırılmıştır.	Taşınmazların ortalama m ² değeri	38.850 TL
Katılımcıların varsa görüş ve önerilerine ilişkin betimsel veriler	Bu soru 22 kişi tarafından cevaplandırılmıştır.		

Katılımcıların yaşamak istedikleri çevreden en önemli beklentileri %30,68’lik oran ile denize/ kıyıya yakın olmaktır. Ayrıca hemşehrileri ile aynı çevrede yaşamak gibi bir beklentileri olmadığı görülmektedir (Çizelge 4.1). Katılımcıların %53,33’üne göre kıyı alanlarında yer alan arsa nitelikli taşınmazların ortalama birim değerinin 53.250 TL olduğu, ancak iki katılımcının beyan ettiği birim değerlerinden birinin aşırı düşük bir değerinin aşırı yüksek olduğu düşünüldüğünden, taşınmazların ortalama birim değerleri hesaplanırken sağlıklı sonuç elde edebilmek için söz konusu bölgede taşınmazların ortalama birim değeri 38.850 TL olduğu görülmektedir (Çizelge 4.2). Piyasada her ne kadar benzer özelliklere ve yüzölçümüne sahip taşınmazların alım-satım fiyatları bilinmesi de taşınmazların olumlu ya da olumsuz niteliklerine göre değer düzeltilmesi yapılması gerekmektedir (Duman ve Aliefendioğlu 2016).

Çizelge 4.2 Katılımcıların kıyı alanlarında yer alan taşınmazların birim değerlerine (TL/m²) ilişkin bilgileri

Katılımcılar	Cinsi /Nevi	Kıyı alanlarında yer alan taşınmazların birim değerleri (TL/m ²)
1	Arsa	25.000
2	Arsa	55.000
3	Arsa	50.000
4	Arsa	60.000
5	Arsa	65.000
6	Arsa	300.000 (-)
7	Arsa	50.000
8	Arsa	50.000
9	Arsa	8.000 (-)
10	Arsa	29.000
11	Arsa	45.000
12	Arsa	50.000
13	Arsa	10.000
14	Arsa	25.000
15	Arsa	18.000
16	Arsa	12.000
TOPLAM	Arsa	544.000
ORTALAMA (TL/m²)		38.850

Anketin görüş ve öneriler kısmı, %73,33 katılımcı tarafından cevaplandırılmış olup, birçok fikir beyan edilmiştir. Kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığından dolayı tapusu terkin edilen katılımcıların 10'u taşınmaz hakkının geri verilmesini istemektedir. Kıyı kenar çizgisi tespitinin çok geç yapılmasından bu sebeple en azından ilk kıyı kenar çizgisi tespitinden önceki taşınmazların tapularının iptal edilmemesi gerektiğini ifade etmektedir. Katılımcıların 7'si ise taşınmaz üzerinde mevcut olan yapıların da tescilli yapılar gibi korunarak, ilaveler yapılmadan ve imar plan değişikliği yapılmadan maliklerin kendilerine bırakılmasının daha doğru olacağını düşünmektedirler. Diğer üç katılımcı Mudanya İskelesi ve çevresinde yapıldığı gibi denizi doldurmak suretiyle hem kıyı kenar çizgisinin ötelenmesi, hem de taşınmaz ile kıyı arasında halkın yararlanabileceği bir kamusal alan oluşturulması yöntemiyle kıyı kenar çizgisi içerisindeki yer alan mülkiyet sahiplerinin mağduriyetlerinin ortadan kaldırılmış olacağını ifade etmiştir. Bir katılımcı yeniden kıyı kenar çizgisi tespit edilmesini ve bir diğer ise ilgili kamu kurumlarının kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan taşınmaz malikleri ile görüşülmesi ve söz konusu alana ilişkin ortak bir karar alınması gerektiğini ifade etmiştir.

Saha çalışmasında mahalle sakinleri ile yüz yüze yapılan görüşmelerde, bölgeye ilişkin bazı önemli bilgilere ulaşılmıştır. Bunlardan biri; çalışmanın ana konusu ile doğrudan

ilişkili olacak bir konudur. Eski dönemlerden bir Mudanya Kaymakamı ile o dönemin Mudanya Belediye Başkanı arasında çıkan bir anlaşmazlık sonucunda, eski Mudanya Kaymakamı, belediye mülkiyetlerinin de içerisinde olduğu, kıyı kenar çizgisi içerisindeki mülkiyetlere ilişkin konuyu gündeme getirmiştir. Ardından da görev yeri değişikliği ile Mudanya İlçesi'nden ayrılmış ve bu yükü sadece ilgili belediye'ye değil aynı zamanda Mudanya kıyılarında mülkiyeti bulunan bölge sakinlerine de yüklemiştir.

İkincisi ise uzun yıllar önce taşınmazlar ile deniz arasında sahil ve sahil ve kumsalların olduğu ancak zaman içerisinde Mudanya kıyılarının bazı bölgelerinde oluşan gel-gitler sonucu denizin aşındırılması ile bu alanların kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığı söylenmektedir. Diğer önemli bir konu ise bölgede bazı taşınmazlar üzerinde tescilli kültür varlıkları ve sivil mimari örneği yapılar bulunmasıdır. Bu taşınmazlar kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığı için dava sonucu tapuları terkin edilmiştir. Ancak bu taşınmazlar üzerindeki yapılar tescilli ve korunması gerekli kültür varlıkları olması sebebi ile koruma altına almış ve bahse konu yapılar ecrimisil yolu ile Hazine tarafından kiraya verilmektedir. Örneğin, kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan Ömerbey Mahallesi 1498 ada 1 ve 2 'nolu parseller, Hazine tarafından açılan dava sonuçlanmadan önce Mudanya Belediye Başkanlığı mülkiyetindedir. Ancak dava sonucu söz konusu taşınmazların tapuları terkin edilmiştir. Ayrıca söz konusu taşınmazlar üzerinde eski Mudanya Garı olan ve günümüzde Montania Otel olarak bilinen yapı, tescilli kültür varlığı olduğundan korunmaktadır. Sahada yapmış olduğumuz detaylı çalışma sonucunda; halihazırda söz konusu yapının ecrimisil işlemlerine 19 tabi olduğu öğrenilmiştir. Özel bir işletme tarafından ecrimisil yoluyla Hazineye kira ödediğinden, otel olarak faaliyetine devam ettiği görülmüştür.

Önemli konularda sonuncusu ise şudur: “Girit Mahallesi” olarak bilinen ancak günümüzde Halitpaşa, Mütareke, Şükrüçavuş ve Hasanbey Mahallelerinin bir kısmını

¹⁹ Ecrimisil işlemleri ile ilgili olarak taşra teşkilatı tarafından Hazinesin özel mülkiyetinde bulunan taşınmazların ve Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerin işgalen kullanıldığının tespiti halinde, Hazine Taşınmazları İdaresi Hakkında Yönetmelik ile 20.08.2011 tarih ve 28031 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 336 Sıra Sayılı Milli Emlak Genel Tebliğinde öngörülen şekilde ecrimisil tespit ve takdir edilmektedir (Anonim 2021f).

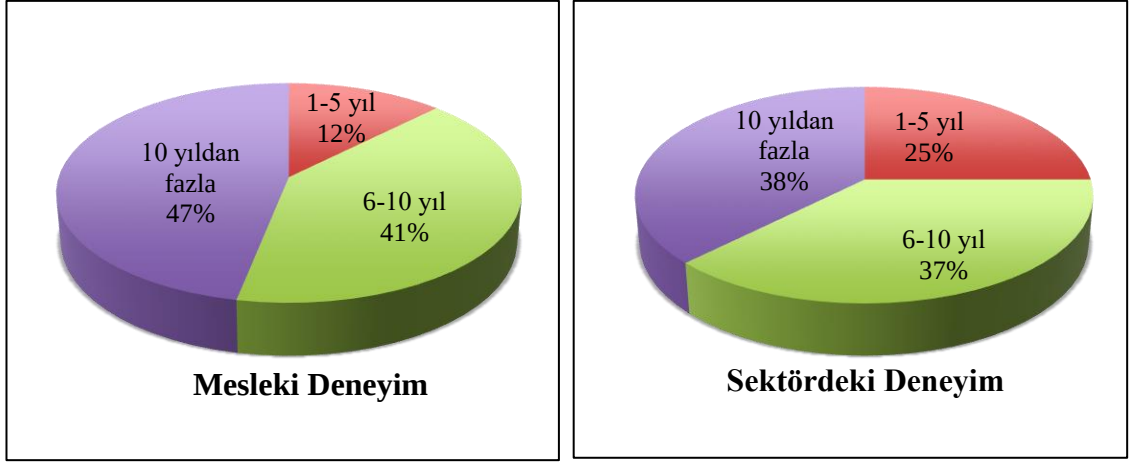
içeren bölge 1/1000 Ölçekli Mudanya Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde kalmaktadır. Bu bölge konut alanı yapılaşmasına sahip olmasına rağmen, zaman içerisinde değişen toplum dinamiklerinden dolayı bazı konut alanlarının zemin katları veya müstakil konutlar ticari kullanıma dönüşmüştür. Halihazırda gelişmiş ticaret alanları, bahse konu imar planında konut alanı olarak planlı olması ve sit alanı olmasından dolayı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun ruhsat iptalleri kararıyla, Mudanya Belediyesi tarafından söz konusu ticari işletmelerin ruhsatları iptal edilmiştir. Bu sebeple söz konusu işletmeciler ile hem belediye, hem de Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu arasında sorunlar yaşanmıştır. Ayrıca yaşanan bu durum, Girit Mahallesi esnafının mağduriyetine yol açmıştır. Ancak 1/1000 Ölçekli Mudanya Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Plan Notlarında revizyona gidilerek, bölgedeki ticaret alanlarının yeniden düzenlenmesi ve geleneksel ticaret-hizmet-konut-turizm fonksiyonlarının da aynı özgünlükte korunmasına yönelik kararların revize edilmesi sağlanmıştır. Söz konusu plan revizyonu Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca 26.03.2021 tarih ve 10350 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 20.04.2021 tarih ve 634 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Böylelikle söz konusu işletme sahiplerinin sorununa çözüm sağlanmıştır. Ancak bazı bölge sakinlerinin bu alanda ticari faaliyetlerin olmasını istememektedir. İşletme sahipleri ise ticari alanların, Mudanya turizmine ciddi anlamda değer kattığını ifade etmektedir.

Mahalle muhtarları ve bölge sakinleri ile yapılan görüşmelerde kıyı kenar çizgisi içerisinde bulunan özel mülkiyetler, dava sonucu tapuları terkin edilmesine rağmen taşınmaz maliklerine herhangi bir tazminat ödenmediği anlaşılmaktadır. Ayrıca çalışma alanındaki taşınmazlara ilişkin herhangi bir yıkım veya taşınmazın tahliyesi kararları da bulunmamaktadır. Tapuları terkin edilen mülk sahipleri hala bu taşınmazlarda ikamet etmektedir. Sahada yapılan çalışmada, eğer katılımcılar bir karar organı olsalardı, “Kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan bölgede nasıl bir uygulama yapılmasını düşünürlerdi?” sorusuna; katılımcıların yarısı “herhangi bir uygulama yapılmaması”, %23,33’ü “kıyı kenar çizgisinin kaldırılması”, %13,33’ü “takas edilmesi”, %10,00’ü “kamulaştırılması” ve %3,33’ün ise “Diğer: Kültür varlığı gibi tapunun iptal edilmeyip, geri iade edilmesi” gerektiği şeklinde farklı cevaplar vermiştir. Katılımcılara ayrıca “Kıyı kenar çizgisi

içerisinde kalan bölgede yapılacak bir uygulamada taşınmazının karşılığı neyi tercih ederdiniz?” sorusu sorulmuştur. Katılımcıların tamamı soruyu cevaplandırmış olup, hiçbir katılımcı “bedelsiz terk” seçeneğini işaretlememiştir. Katılımcıların 3’ü (%10,00) “tazminat ödenmesi”, 6’sı (%20,00) “takas edilmesi”, 8’i (%26,67) “imar hakkının başka yere transfer edilmesi” gerektiğini belirtmiş ve kalan 13 kişi (%43,33’lük kısmı) ise “Diğer” seçeneğini işaretlemiştir. “Diğer” seçeneğini işaretleyenlerin % 69,30’u bulundukları yerde yaşamak istediklerini, %23,00’ü tapuları iptal edilmeden tapularına “kıyı kenar çizgisi içinde kaldığına” dair şerh konulmasını istediklerini ve %7,70’i ise taşınmazlarının üzerindeki yapıları ile birlikte benzer bir yere transfer edilmesini istediklerini belirtmişlerdir. Yapılan çalışmalar sonucunda bölge sakinlerinin sözlü ve yazılı düşünceleri ile ilgili karar organlarının da söz konusu bölgede bugüne kadar herhangi bir uygulama yapmamış olmalarını arasında doğrusal ve tutarlı bir ilişki olduğu anlaşılmaktadır.

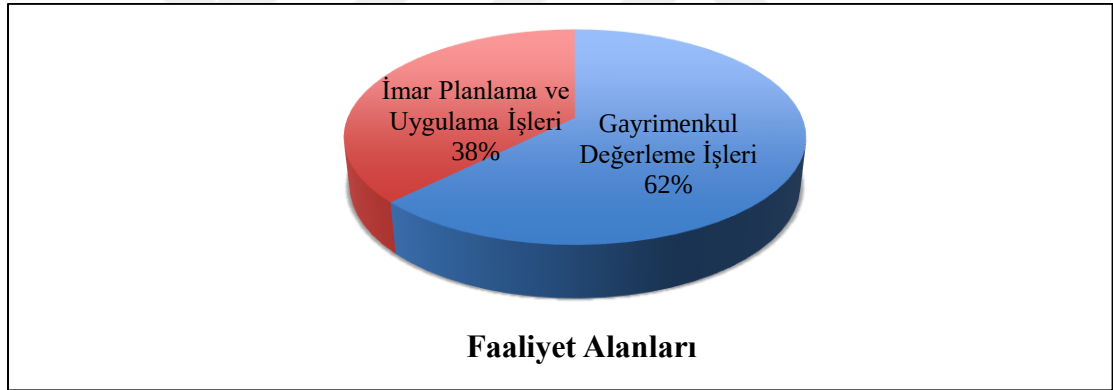
4.2 Paydaşlara İlişkin Yapılan Saha Çalışması ve Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Araştırma alanı kapsamında özel planlama büroları ile gayrimenkul değerlendirme uzmanları açısından, kıyı kenar çizgisi tespitinin kent makroformunda ve taşınmaz değerlerinde yarattığı/yaratabileceği olası değişimlerin belirlenmesi amacıyla söz konusu paydaşlarla görüşmeye yönelik soru formu hazırlanmış olup, gerçekleştirilen ikinci anket çalışması toplam 32 kişi ile tamamlanmıştır. Anketin ilk bölümü katılımcıların demografik özelliklerine ilişkin sorulardan oluşmaktadır. Bu sorular, cinsiyet, yaş, eğitim durumu, meslek, tecrübe (iş deneyimi) gibi bilgilerden oluşmaktadır. Ankete katılanların toplam mesleki deneyimleri ve çalışmakta oldukları sektördeki deneyimleri en az 1 yıldan fazla olduğu görülmekte olup, bunlarında arasında 10 yıldan fazla deneyimli olanlar çoğunlukta olduğu anlaşılmaktadır (Şekil 4.4).



Şekil 4.4 Katılımcıların mesleki ve sektörel deneyimleri

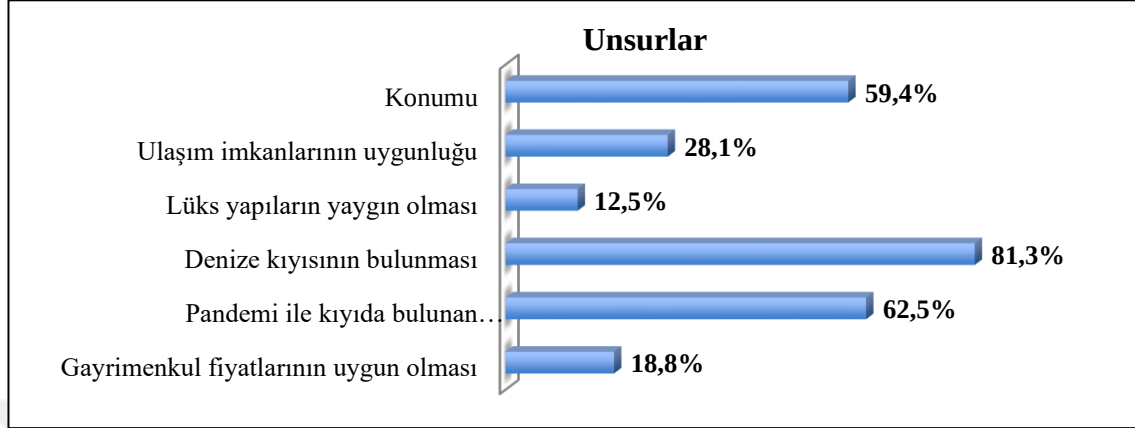
Katılımcıların %62,00'si gayrimenkul değerlendirme firmalarında, kalan katılımcılar ise imar planlama ve uygulama işlerinde görev aldıkları anlaşılmıştır (Şekil 4.5).



Şekil 4.5 Katılımcıların faaliyet alanları

Anketin ikinci bölümü Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrübey ve Hasanbey merkez mahallelerinde, gayrimenkullere ilişkin planlama, değerlendirme ve uygulamalara yönelik sorulardan oluşmaktadır. Katılımcılar tarafından Mudanya'da gayrimenkul satışı veya talebini arttıran en önemli unsurun, %81,30 oran ile denize kıyısının bulunması ve dolayısıyla ikinci en önemli unsurun %62,50 oranla pandemi ile kıyıda bulunan taşınmazlara talebin artmasının etkisi olduğu düşünülmektedir. Katılımcıların %35'i, Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrüçavuş ve Hasanbey merkez mahallelerinde gayrimenkul ediniminde karşılaşılan en önemli problemin, gayrimenkulün Mudanya

Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde olması ve dolayısıyla buradaki gayrimenkulün değerini düşüreceğini düşünmektedirler (Şekil 4.6).

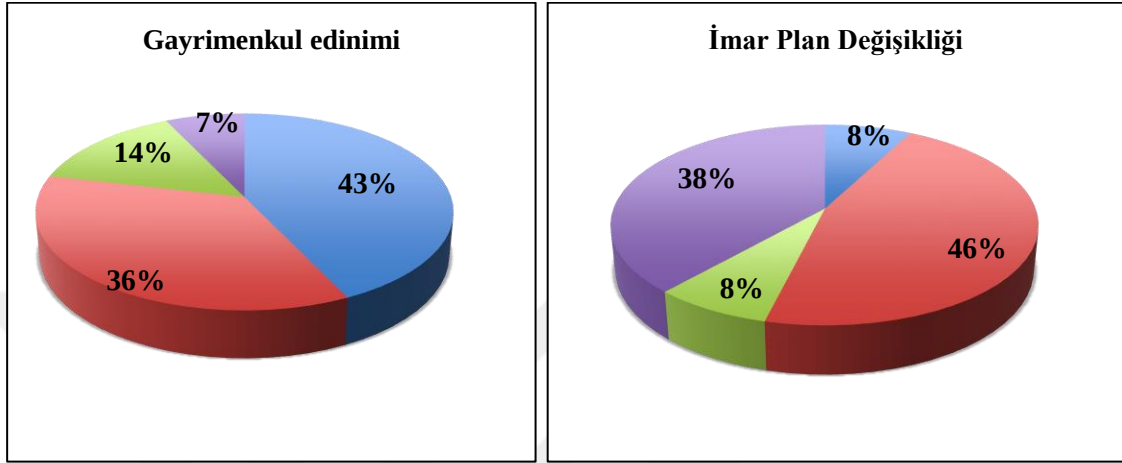


Şekil 4.6 Katılımcılara göre gayrimenkul talebini arttıran unsurları

Sit alanında bulunan taşınmazın mülkiyet hakkını engelleyici bir durum oluşturmakta ve sit alanının türüne göre piyasa değerinde azalmaya sebep olmaktadır. Bu durumlar, taşınmaz üzerine yapı kısıtlaması getirilmiş olması, imar hakkının kısıtlanması ya da var olan yapının olduğu korunması gerektiği şeklinde ortaya çıkmaktadır. Bu yüzden koruma amaçlı uygulama imar planı içerisinde bulunan taşınmazların değeri, tüm özellikler açısından aynı olan ama tescile konu olmayan başka bir taşınmazın değerine kesinlikle erişememektedir (Tanrıvermiş 2008).

Mudanya ilçesinde gayrimenkul değerlerinin gelecekte artacak olması katılımcıların %87,50'si için beklenen bir düşünce olmasına rağmen, soruyu cevaplandıran katılımcıların %12,50'si saha çalışması yapılan mahallelerde arsa satış değerlerinde gelecek yıllarda azalış olacağını öngörmektedir. Katılımcıların %12,50'lik kısmı, bölgede çok fazla tescilli yapının olması ve bu gayrimenkuller üzerinde imar hakkını kullanamama ve bir uygulama yapılması durumunda ancak anıtlar bölge kurulu kararlarına uygun bir şekilde yapılması gerektiği gibi kısıtlamaların olması sebepleri ile gelecek yıllarda taşınmazların satış değerlerinde azalış olacağı düşünülmektedir. Ayrıca bu katılımcıları %33,33'ü ise bölgede yapılan imar planların mahkeme sonucu iptal edilmesinden dolayı söz konusu alanların yeni bir plan yapılana kadar plansız kalması ile bir değer kaybı ortaya çıkacağını düşünmektedir.

Katılımcıların %42,9'u ilgili mahallelerde gayrimenkul edinimi anlamında 2020 yılında, 2019 yılına göre daha çok talep olduğunu düşünürken, aynı zamanda %46,20'si 2020 yılında ilgili mahallelere ilişkin talep edilen plan değişikliklerinin 2019 yılına göre daha az olduğunu düşünmektedir (Şekil 4.7).



Şekil 4.7 Katılımcıların gayrimenkul edinimi ve plan değişikliği karşılaştırması (2019- 2020)

Yapılan anket sonucuna göre katılımcıların yarısı imar planlarında ve uygulamalarda yanlışlıklar olduğunu, bu yanlışlıkların ise imar planlarında yapım sürecine yerel halkında katılımının sağlanması ve ilgili diğer paydaşlara danışarak görüş ve öneriler alınması ile ortadan kaldırılabileceğini düşünmektedir. Ankette sorulan önermeleri katılımcıların sadece %37,50'si cevaplandırmış olup verilen yanıtların nicel ve oransal şekilde irdelenmiştir.

Katılımcıların hepsi imar planlarının kent yaşamı için gerekli olduğunu ve taşınmazın değeri üzerinde etkili olduğunu düşündüğü görülmüştür. Ayrıca katılımcıların %50'si zamanında yapılan itirazlar ile imar planına kafi oranda yanıt verildiğini ancak imar planlarının hazırlanması aşamasında tarafsız bir tutum sergilenmediği ve eşitlik ilkesine uygun davranılmadığı, yerel halkın katılımının planlama süreci içerisine dahil edilmediği, imar planlarının hazırlanmasında bölgede yaşayan bireylerin temsiliyet oranlarının zayıf kaldığı ve taleplerine uygun çözümler sunulmadığını, imar planları ile ilgili gerektiğinde yöneticilere kolay ulaşılamadığını, imar uygulaması sonucu alınan

DOP'nın yüksek olduğunu ve kesinlikle imar planlarında yatay inşaatın daha uygun olduğunu düşünmektedir. Söz konusu katılımcıların %58'i imar planlama sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olmadığını ama geçmişte yapılan imar planlarının daha adil olduğunu düşündükleri görülmüştür. Katılımcıların %67'si kesinlikle imar plan çalışmasından önce birtakım bireylerin söz konusu bölgede mülk edinerek haksız kazanç sağladıklarını ve buna bağlı olarak imar planlaması sonrasında rant sağlanan gayrimenkullerin ekstra vergilendirmeye tabi tutulması gerektiğini ve de imar planlarının mahalle kültürünü yok ettiğini düşünmektedir. Ankete katılanların dörtte üçü ise kıyı alanlarının imara açılmasını doğru bulmadığını ve imar planları sonrası oluşan müşterek tapuların mülkiyete olumsuz yansımaları olduğunu beyan etmektedir. Ayrıca katılımcıların %59'u tüm taşınmazların mülkiyetinin devlet tekelinde bulunması ve bunların halk arasında adil bir şekilde paylaştırılması gerekliliğini ve imar planları sonrası oluşan müşterek tapuların toplumsal yapıya olumsuz yansımaları olduğunu düşünmektedir (Çizelge 4.3).

Mudanya ilçesine ilişkin soruları yanıtlayanların %50'si, Mudanya'da imar planlarında yatay inşaatın kesinlikle daha uygun olduğunu ancak imar planları konusunda mahalleler arasında adil uygulama yapılmadığını, imar planlarının yerel halkın ihtiyaçların uygun olarak yapılmadığını, imar planlarında kıyı alanlarının korunmasına özen gösterilmediğini ve Mudanya Belediyesi imar işlerinde çalışanların yeterli bilgiye sahip olmadığını düşünmektedir. Katılımcıların %42'si Mudanya'da imar planlarının kesinlikle önemli bir rant aracı olarak kullanıldığını ve dolayısıyla imar planları sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olmadığını ve planlama sürecinde halkın katılımının sağlanmadığını düşünürken, söz konusu imar planlarının kamusal hizmetlere ulaşımında etkili ve verimli olarak kullanıldığını düşündükleri görülmüştür. Mudanya'da imar planlarında, imar uygulamalarının (şuyulandırma) mülkiyet hakkına olumsuz etkileri olduğunu düşünen katılımcıların %75'i, imar planları kapsamında yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarını olumlu buldukları gözlemlenmiştir. Bu katılımcılardan mesleği değerlendirme uzmanı olanların ise Mudanya'da kentsel dönüşüme daha olumlu baktığı anket sonuçlarından çıkarılmıştır. Ayrıca katılımcıların %58'i Mudanya'da imar planlarında tarihi ve kültürel dokunun (sivil mimari örneklerinin) korunmasına özen gösterildiğini düşündükleri anlaşılmıştır (Çizelge 4.3).

Çizelge 4.3 Anket sorularının değerlendirilmesi

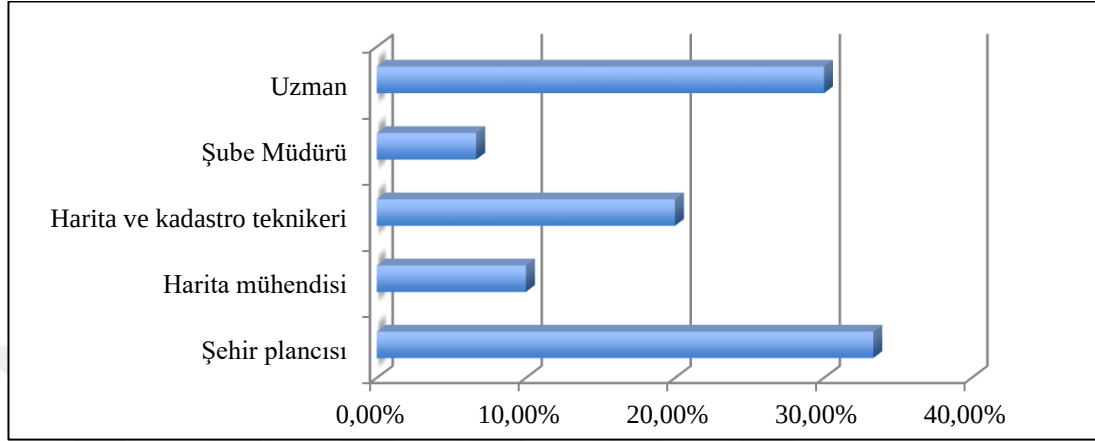
Önermeler	Tamamen katılıyorum		Katılıyorum		Orta düzeyde katılıyorum		Katılmıyorum		Hiç katılmıyorum	
	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)	Sayı	Oran (%)
1. İmar planlarının kent yaşamı için gerekli olduğunu düşünüyorum.	11	92	1	8	0	0	0	0	0	0
2. İmar planlarının, taşınmazın değeri üzerinde etkili olduğunu düşünüyorum.	10	83	2	17	0	0	0	0	0	0
3. İmar planlama sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünüyorum.	0	0	3	25	2	17	4	33	3	25
4.İmar planları yapılırken eşitlik ve tarafsızlık ilkelerine uyulduğunu düşünüyorum.	1	8	3	25	2	17	5	42	1	8
5. İmar planlarının yapım sürecine yerel halkın katılımının sağlandığını düşünüyorum.	0	0	2	17	4	33	4	33	2	17
6. İmar planı yapılmadan önce bazı kişilerin, plan yapılacak yerde taşınmaz olarak rant sağlandığını düşünüyorum.	8	67	2	17	1	8	1	8	0	0
7. İmar planına yapılan itirazlara zamanında ve yeterli cevap verildiğini düşünüyorum.	0	0	6	50	0	0	5	42	1	8
8. İmar planları ile ilgili gerektiğinde yöneticilere kolay ulaşılabilirliğini düşünüyorum.	1	8	3	25	1	8	6	50	1	8
9. İmar planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun bir şekilde hazırlandığını düşünüyorum.	0	0	4	33	1	8	6	50	1	8
10. İmar planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşünüyorum.	2	17	5	42	1	8	4	33	0	0
11. İmara giren arazilerden kesilen düzenleme ortaklık payının (kesintinin) fazla olduğunu düşünüyorum	3	25	3	25	1	8	5	42	0	0
12. Geçmiş dönemlerde yapılan imar planlarının daha adil olduğunu düşünüyorum.	1	8	4	33	2	17	4	33	1	8
13. Kıyı alanlarının imara açılmasını doğru bulmuyorum.	7	58	2	17	0	0	3	25	0	0
14. Tüm taşınmaz mülkiyetlerinin devlette olması ve devletin bu taşınmazları vatandaşlara eşit olarak dağıtması gerektiğini düşünüyorum.	5	42	2	17	0	0	5	42	0	0
15. İmar planlarının mahalle kültürünü yok ettiğini düşünüyorum.	2	17	3	25	3	25	3	25	1	8
16. İmar planlarında yatay inşaatı daha uygun buluyorum.	6	50	1	8	0	0	4	33	1	8
17. İmar planlarından kaynaklanan ortaklıkların sosyal dokuya olumsuz etkileri olduğunu düşünüyorum.	5	42	2	17	3	25	2	17	0	0
18. İmar planlarından kaynaklanan ortaklıkların mülkiyet hakkına olumsuz etkileri olduğunu düşünüyorum.	3	25	3	25	3	25	3	25	0	0
19. Mudanya’da, imar planlarında yatay inşaatı daha uygun buluyorum.	6	50	3	25	1	8	2	17	0	0
20. Mudanya’da imar planları konusunda mahalleler arasında adil uygulama yapıldığını düşünüyorum.	0	0	3	25	3	25	5	42	1	8
21. Mudanya’da, imar planları önemli bir rant aracı olarak kullanıldığını düşünüyorum.	5	42	2	17	3	25	2	17	0	0
22. Mudanya’da, imar planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun olarak yapıldığını düşünüyorum.	1	8	3	25	2	17	6	50	0	0
23. Mudanya’da, imar planları sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünüyorum.	2	17	2	17	3	25	5	42	0	0
24. Mudanya’da, imar planları kapsamında yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarını olumlu buluyorum.	3	25	2	17	4	33	1	8	2	17
25. Mudanya’da, imar planlarının kamusal hizmetlere ulaşımında etkili ve verimli olarak kullanıldığını düşünüyorum.	1	8	5	42	3	25	3	25	0	0
26. Mudanya’da, imar planlarında, imar uygulamalarının (şuylandırma) mülkiyet hakkına olumsuz etkileri olduğunu düşünüyorum.	3	25	4	33	2	17	3	25	0	0
27. Mudanya’da, imar planları yapılırken planlama sürecinde halkın katılımının sağlandığını düşünüyorum.	1	8	3	25	1	8	5	42	2	17
28. Mudanya’da, imar planlarında kıyı alanlarının korunmasına özen gösterildiğini düşünüyorum.	2	17	3	25	1	8	3	25	3	25
29. Mudanya’da, imar planlarında tarihi ve kültürel dokunun (sivil mimari örneklerinin) korunmasına özen gösterildiğini düşünüyorum.	2	17	4	33	1	8	3	25	2	17
30. Mudanya Belediyesi imar işlerinde çalışanların yeterli bilgiye sahip olduğunu düşünüyorum.	1	8	6	50	1	8	3	25	1	8

Yapılan anket sonucuna göre kentlerde imar planlarının zaruri olduğu ve doğru planlama yaklaşımları ile imar planlarının yapılması gerektiği sonucuna varılmaktadır. Planlama süreçlerinde yerel halkın görüşlerini de dikkate alan, katılımcı bir yaklaşımın benimsenmesi gerekmektedir. İmar planlama ve uygulamalarından kaynaklanan ortaklıkların hem sosyal dokuya hem de mülkiyet haklarına olumsuz etkileri olduğu ve bu düzenlemeler sonucunda da mülkiyet hakkındaki değışimin adil ve eşit olmadığı sonucu ortaya çıkmaktadır. Ayrıca katılımcılar her ne kadar imar uygulamaları sonucunda taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı adı altında kamusal hizmetler için alınan payın çok olduğunu ifade etmiş olsalar da, kıyı alanlarının imara açılmasının doğru olmadığı, planlama ve uygulama sonucunda değer kazanan taşınmazlardan daha fazla vergi alınması gerektiği, tüm taşınmazların devlet elinde olması ve halka eşit bir şekilde paylaşılması gerektiği düşünceleri ile çelişkili cevaplar verdikleri de görölmüştür. Katılımcıların Mudanya ilçesi nezhinde verdikleri cevaplardan, planlamada mahalleler arasında adil bir yaklaşım benimsenmediğinden, planlamanın bir rant aracı olarak kullanıldığından, imar uygulamaları sonucunda ortaya çıkan hisselendirmelerin mülkiyet hakkını ve taşınmaz değerini olumsuz etkilediğinden ve imar planı ve uygulaması süreçlerinde halkın katılımı sağlanmadığı sonucu ortaya çıkmıştır.

Anket sonuçlarına göre Mudanya ilçesinde, bölgenin ihtiyacına yönelik daha eşitlikçi bir planlama anlayışı benimsenmesi gerekmektedir. Ek olarak, Mudanya’da tarihi ve kültürel dokularının korunmasına yönelik düzenlemelerin ve uygulamaların yapıldığı ancak kıyı alanlarının korunmasına yönelik etkili politikaların olmadığı anlaşılmaktadır.

“Kıyı Alanlarındaki Mülkiyet Sorunlarının Değerlendirilmesi: Bursa İli Mudanya Örneği” başlıklı araştırma çalışması kapsamında kamu kurum ve kuruluşlarında görevli yönetici ve uzmanlar açısından, kıyı kenar çizgisi tespitinin kent makroformunda ve taşınmaz değerlerinde yarattığı/yaratabileceği olası değışimlerin belirlenmesi amacıyla söz konusu paydaşlarla görüşmeye yönelik hazırlanan üçüncü ankete toplam 30 kişi katılmıştır. Anketin ilk bölümü katılımcıların demografik özelliklerine ilişkin sorulardan oluşmaktadır. Bu sorular, cinsiyet, yaş, eğitim durumu, meslek, tecrübe (iş

deneyimi) gibi bilgilerden oluşmaktadır. Ankete katılanların %33'ü şehir plancısı, %30'u uzman, %20'si harita ve kadastro teknikeri, %10'u harita mühendisi ve %7'si ise şube müdürü olarak görev yapmaktadır (Şekil 4.8).



Şekil 4.8 Katılımcıların görevleri

Anketin ikinci bölümü, kamu kurum ve kuruluşlarında görev alan paydaşların kıyı alanları kullanım kararlarına ve uygulamalarına yönelik bilgilerinden oluşmaktadır. Görev yaptıkları kurumların politikalarına ilişkin görüş bildiren ankete katılmış kurum personellerin %53,33'ünün görev yaptıkları kurumların kıyı kenar çizgisi tespitlerine yönelik politikaları olduğu, %46,67'sinin ise politikaların olmadığı ifade etmiştir. Söz konusu kişilerden %56,25'inin ise görev yaptıkları kurumların kıyıların korunmasına yönelik politikaları olduğu şeklinde görüş bildirdiği anlaşılmış olup, katılımcıları %70,00'i kurumların kıyıların korunmasına yönelik politikaları olmadığını beyan etmiştir (Çizelge 4.4).

Çizelge 4.4 Görev yaptıkları kurumların politikalarına ilişkin görüş bildiren katılımcıların düşünceleri

Betimsel İstatistikler	Kıyı Kenar Çizgisi Tespitine İlişkin Politika Olması		Kıyıların Korunmasına Yönelik Politika Olması	
	Evet	Hayır	Evet	Hayır
Kişi Sayısı	16	14	9	21
Yüzde (%)	53,33	46,67	30,00	70,00

Görev yaptıkları kurumların kıyı kenar çizgileri tespitine ilişkin yönelik politikaları olması gerektiğini düşünen ankete katılmış kişiler, konu ile ilgili kurumların ne gibi politikaları olması gerektiğine dair düşüncelerini;

- Kıyılarının mevzuatlara uygun olarak tespit işlemlerinin planlanması, buna bağlı bir bütçenin oluşturulması ve her yıl buna ilişkin 81 ilin programının ilgili bakanlığa gönderilmesi gerektiğini,
- Kıyılardaki mülkiyet problemlerine çözüm olabilecek politikalar geliştirilmesi gerektiğini ve
- Özel nitelikli yerlerde kıyı kenar çizgisi ve sahil şeridi ile ilgili özel hükümler düzenlenmesi gerektiği şeklinde beyan etmişlerdir. Ayrıca kıyı kenar çizgisi tespitleri, yasal olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın taşra teşkilatlarının sorumluluğunda olduğu, ilgili kurumlarda kıyı kenar çizgisi tespitleri 1960'lı yıllarda yapıldığı ancak güncel ITRF koordinatlı haritalara aktarımı 2013-2018 yılları arasında, Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ile yoğun görüşmelere ve takip sonucunda tamamlandığı ifade edilmiştir. Yerel yönetimler olarak, vatandaşlardan gelen talepler doğrultusunda kıyı kenar çizgisi tespitinde, halen yürürlükte olan 1992 yılında yayımlanan Kıyı Kanunu öncesinde gerçekleşen, fiilen yapılaşma durumunu dikkate alınarak, yeniden gözden geçirilmesi gereken alanlar olabileceğini beyan etmiştir. Ancak kıyı kenar çizgisi tespit çalışması ada ve parsel bazında değil, bölgesel olarak birleştirilen hatlar doğrultusunda yapıldığından ve tespitin onay süreci uzun zaman aldığından, pratikte sürecin ağır işlediği dile getirilmiştir. Öte yandan ilgili bakanlığın taşra teşkilatlarındaki kıyı kenar tespit komisyonlarında ağırlıklı olarak harita mühendisleri koordinatörlüğünde sadece gözlemsel verilere dayalı şekilde tespit çalışmaları yürütülmekte olduğu beyan edilmiştir. Oysa, idari mahkemelere yansıyan kıyı kenar çizgisinin tespitine yönelik davalarda, daha detaylı kazı veya sondaj çalışmaları yapıldığı bilinmektedir.

Görev yaptıkları kurumların kıyıların korunmasına yönelik politikaları olması gerektiğini düşünen ankete katılmış kişiler, konu ile ilgili kurumların ne gibi politikaları olması gerektiğine dair genel düşünceleri; "kıyıların korunmasını teşvik edici, aykırı davranışların caydırıcılığını arttırıcı ve kıyılarda kaçak yapılaşmaların engellenmesine

yönelik Kıyı Kanunu ve uygulama yönetmeliğinde düzenlemeler yapılması gerektiği” yönündedir.

Ankete katılan personelin %76,67’si, kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan mülkiyetlerin tapularının iptal ve terkin edilmesinin yasal zorunluluk olduğu için bu uygulamanın yerinde bir karar olduğu görüşünü bildirirken, %10,00’u söz konusu taşınmazların tapularının terkin edilmemesi gerektiğini beyan etmiştir. Kalan %13,33’ünün ise bu soruya yanıt vermediği gözlenmiştir. Söz konusu katılımcıların %10’u, 1992 yılından sonra kıyı dolgusu yapılarak gökdelenlerin yapılaşmasına izin verilen uygulamalara tanık olduklarını ve bu bağlamda bu tarihten daha öncesinden günümüze kadar kıyı kenar çizgisi içinde kaldığı tespit edilen mülklerin tapularının terkin edilmemesi gerektiği ve bu iyi niyetli üçüncü kişilerin haklarının korunması ve mağdur edilmemesi gerektiğini savundukları anlaşılmıştır (Çizelge 4.5).

Çizelge 4.5 Tapuların terkin edilmesi hakkında katılımcıların düşünceleri

Betimsel İstatistikler	Mevzuat kapsamında kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan mülkiyetlerin tapularının iptal ve terkin edilmesi	
	Evet	Hayır
Kişi Sayısı	23	3
Yüzde (%)	76,67	10,00

Ankete katılmış olan kamu personellerinin verdikleri yanıtlarda Türkiye’de kıyı alanları yönetiminin gelişimine ilişkin düşünceleri incelenmiştir. Katılımcıların yarısı ülkemizde kıyı alanları yönetiminin gelişiminin gerileme eğiliminde olduğunu, %30,00’unun gelişimin durağan olduğunu, %16,67’sinin yavaş gelişme gösterdiğini ve kalan %3,33’lük kısmını ise kıyı alanları yönetiminin hızlı gelişme eğiliminde olduğunu düşündükleri görülmüştür. Ayrıca katılımcıların tamamı Türkiye’de kıyı alanları yönetimine ilişkin uygulamalarda sorunlar yaşandığını beyan etmiş olsalarda, hiçbir katılımcı “güvenilir dış kaynaklara sahip olunmaması” seçeneğini işaretlemediği görülmüştür. Katılımcıların %27,78’ine göre en önemli sorunun “kurumlar arasındaki yönetimsel problemler” olması, ikinci önemli sorun olarak %25,56’lık oran ile “ulusal, bölgesel ve yerel ölçekte yönetim programlarının geliştirilmemiş” olması ve üçüncü

olarak (%20,00'sine göre) “kıyı alanlarının birden fazla kurum/kuruluşun yetki alanında olması”ndan kaynaklı olduğu ifade edilmiştir (Çizelge 4.6).

Çizelge 4.6 Kıyı alanları kullanım kararlarına ilişkin katılımcıların düşünceleri

Değişken		Sayı	Oran (%)
Katılımcıların Türkiye’de kıyı alanları yönetiminin gelişim potansiyeline ilişkin istatistiki veriler	Gerileme eğiliminde	15	50,00
	Durağan	9	30,00
	Yavaş gelişme eğiliminde	5	16,67
	Hızlı gelişme eğiliminde	1	3,33
	Fikrim yok	0	0,00
Katılımcıların Türkiye’de kıyı alanları yönetimi ile ilgili uygulamada doğabilecek sorunlara ilişkin istatistiki veriler	Kıyı alanlarının birden fazla kurum/kuruluşun yetki alanında olması	18	20,00
	Kurumlar arasındaki yönetsel problemler	25	27,78
	İnsan faaliyetlerinin yönetilememesi	13	14,44
	Paydaşların bu süreçte dahil edilmemesi	5	5,56
	Uzun vadeli taahhütlerin olması	1	1,11
	Finansal desteğe sahip olunmaması	6	6,67
	Güvenilir dış kaynaklara sahip olunmaması	0	0,00
	Ulusal, bölgesel ve yerel ölçekte yönetim programlarının geliştirilmemesi	23	25,56
Katılımcıların karar organı olması durumunda hangi uygulamayı düşündüklerine ilişkin istatistiki veriler	Herhangi bir uygulama yapılmaması	2	6,67
	Bedelsiz Terk	1	3,33
	Kamulaştırma	14	46,67
	Takas	1	3,33
	İmar Hakkının başka yere transferi	11	36,67
	Sınırlı Ayni Hak Tesis Edilmesi (kullanma hakkı, üst hakkı vs.)	1	3,33
	Kıyı kenar çizgisinin kaldırılması	0	0,00
	Diğer (Belirtiniz)	0	0,00
Katılımcıların malik olması durumunda kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazının karşılığı neyi tercih edeceğine ilişkin istatistiki veriler	Bedelsiz Terk	0	0,00
	Tazminat ödenmesi	6	20,00
	Kamulaştırma	8	26,67
	İmar Hakkının başka yere transferi	16	53,33
	Diğer (Belirtiniz)	0	0,00

Yapılan çalışmada, eğer katılımcılar bir karar organı olsalardı, “Kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan bölgede nasıl bir uygulama yapılmasını düşünürlerdi?” sorusunu katılımcıların tamamı cevaplandırmış olup, katılımcıların hiçbiri “kıyı kenar çizgisinin kaldırılması” cevabı vermemiş ve “diğer” seçeneklerini işaretlememiştir. Katılımcıların %6,67 “herhangi bir uygulama yapılmaması”, %3,33’ü “bedelsiz terk edilmesi”, %46,67’si “kamulaştırma yapılması”, %3,33’ü “takas ”, %36,67’si “imar hakkının başka bir yere transferi” ve %3,33’ü ise “sınırlı ayni hak tesis edilmesi (kullanma hakkı,

üst hakkı vs.)” cevaplarını vermiştir. Katılımcılara diğer bir soru olarak, malik olmaları durumunda, “Kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan bölgede yapılacak bir uygulamada taşınmazının karşılığı neyi tercih ederdiniz?” sorulmuştur. Katılımcıların tamamı soruyu cevaplandırmış olup, hiçbir katılımcı “bedelsiz terk” seçeneğini işaretlememiştir. %20,00’si “tazminat ödenmesi”, %26,67’si “kamulaştırma yapılması” ve kalan %53,33’lük kısmı ise “imar hakkının başka yere transferi” seçeneğini işaretlemiştir (Çizelge 3.14).

4.3 Bilirkişi Raporlarının Değerlendirilmesi

Kıyıda bulunan ve mevzuat gereği tapuları bedelsiz olarak terk edilen taşınmazların değerlemesinde kullanılacak yöntemler ve değerlendirme ölçütleri konusunda tartışmak gerekmektedir. Hazırlanan bilirkişi raporlarında piyasa değeri veya rayiç bedel ölçütleri kullanılmakta ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi (AİHM) kararlarında ise adil bedel ve tazminat kavramları kullanılmaktadır. Bu konuda özellikle belirtilen kavramların gündeme getirilmesi gerekmektedir.

UDS’na göre piyasa değeri; “bir varlığın veya borcun değerlendirme tarihinde istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, uygun bir pazarlamadan sonra ve tarafların her birinin bilgili, ihtiyatlı ve zorlama olmadan hareket ettiği durumlarda karşılıklı pazarlık ortamında değiş tokuş edilmesi gereken tahmini tutar” şeklinde tanımlanmaktadır. Piyasa değeri uygulanırken, değerlendirme tutarının, geçerli değerlendirme tarihi itibarı ile fiili piyasa durumunu ve koşullarını yansıtmaması gerekliliği de dikkate alınması gerekmektedir. Makul değer ise; “bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyat” olarak ifade edilmektedir. Makul değer, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın her iki tarafın sağlayacağı faydaları ve zararları da hesap ederek değerlendirilmesini gerektirmektedir.

Gerçeğe uygun değer (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB)) tarafından UFRS 13’te benimsenen tanıma göre; “Değerlendirme tarihinde piyasa katılımcıları arasında olağan bir işlemde bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun

devrinde ödenecek fiyat” olarak ifade edilmektedir. Gerçeğe uygun değer ölçümünün amacı, mevcut piyasa koşullarında değerlendirme tarihinde piyasa katılımcıları arasında varlığın satışına veya borcun devrine yönelik düzenli bir işlemin gerçekleşeceği fiyatın tahmin edilmesidir. Bu nedenle bazen “piyasa değeri” yaklaşımı olarak tanımlanmaktadır. Gerçeğe uygun değer kavramının piyasa değeri kavramı ile tutarlı olduğunu ve dolayısıyla raporlanan değerlendirme rakamı açısından normalde aralarında hiçbir fark olmayacağını ortaya koymakta ve bu ölçütün UDS’deki piyasa değeri ile örtüştüğü vurgulanmaktadır.

Birçok ulusal ve yerel kurum ve kuruluşlar gerçeğe uygun değeri kanunlar kapsamında bir değer esası olarak ele almaktadır. İlgili tanımlar birbirinden önemli ölçüde ayrımlaşabilmektedir. Örneğin; 1986’da Kanada’daki British Columbia Yüksek Mahkemesi, Manning - Harris Steel Group Inc. davasında; “gerçeğe uygun değer adil ve eşit olan bir değerdir. Bu terminoloji, adelet ve hakkaniyetin gereklilikleriyle tutarlı olarak, yeterli tazminat kavramını kendi içinde kapsamakta” olduğunu vurgulayan bir karar vermiştir (Anonim 2022a).

AİHM’in denetimine tabii olan “ölçücülük ilkesi” ile mülkiyetten yoksun bırakılma sonucunu doğuran müdahale için, başvuru alan “araç” ile güdülen “meşru amaç” arasında “makul” ve “dengeli” bir bağlantının olup olmadığı irdelenmektedir. AİHM, kamunun genel yararının talepleri ve istekleri ile bireyin temel haklarının korunması gerekleri arasında adil bir denge kurulup kurulmadığını veya başvurucuya ölçüsüz ve aşırı bir yük yüklenip yüklenemediğini incelemesi gerekmektedir. Mahkeme, mülkiyet hakkı müdahaleye maruz kalan başvuru alanın, “olağan dışı ve aşırı” bir yük altına girmesi halinde “adil denge”nin bozulacağını tespit etmiştir. Örneğin; bir ülkenin ekonomik yapısını ve düzenini etkileyen durumlar söz konusu olduğunda, kamu yararı gereğince verilecek tazminatın, taşınmazın piyasa değerinin altında olabilmesi mümkündür. AİHM’e göre zayıf mali statüdeki Devletlerde siyasi-hukuki-ekonomik sistemde köklü değişiklikler yapılması durumunda tazminat miktarının azaltılmasını haklılaştırabilmektedir (Gemalmaz 2011). Adil dengenin takdirinde rol oynayan temel faktör tazminattır. Bu nedenle, idarelerin alacağı koruma kararları ile kamu yararı

gözetirken, bireylere getirilecek yükümlülüklerin, tazminat ile adil bir denge sağlama amacı taşıyarak belirlenmesi gerekmektedir.

İmar Kanununa göre oluşan imar kısıtlı parseller; kıyılar, kentsel koruma alanları, diğer sit alanları, özel çevre koruma alanları, askeri yasaklı ve güvenlik bölgeleri, su havzaları koruma bölgeleri ile mutlak tarım arazileri imar veya inşai hakkının kısıtlanması sebebi ile söz konusu parsellerin malikleri tarafından el atma tazminatına ilişkin dava açtıkları ve maliklerin mülkiyet haklarının kısıtlanmasından dolayı tazminat tutarlarının hesaplanmasında metadoloji ve uygulama yönlerinden iyileştirme yapılması gerektiği görülmektedir (Böke ve Tanrıvermiş 2017, Aliefendioğlu ve Tanrıvermiş 2011).

Kamu yararı sebebi ile şahıs mülkiyetine devlet tarafından el konulması ve bunun karşılığında malike herhangi bir bedel ödenmemesi kamu yararı ve bireysel yarar arasındaki dengeyi bozmaktadır. Mülkiyet hakkından yoksun bırakılma hususunda adil düzeni sağlamak ve kaybedilen mülkiyetin zararını karşılamak için AİHM'nin kıyıda kalan taşınmazların tapularının iptal edilmesi durumunda kişilere taşınmazın değeriyle orantılı uygun bir tazminat ödenmesi gerektiği yolunda kararları bulunmaktadır (AİHM'nin 0.05.2006 tarihli Doğrusöz ve Aslan/Türkiye kararı²⁰ 30.04.2007 tarihli Aslan ve Özsoy/Türkiye kararı, 20.05.2008 tarihli Edip Uslu/Türkiye kararı ve 14.09.2009 tarihli Karakuş/Türkiye). Türkiye'nin taraf olduğu AİHS kapsamında başvuru alan kişilere verilecek tazminatın tespiti önem az etmektedir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.: 2020/8260, K.:2021/5963, T.: 21.04.2021 sayılı kararda; taraflar arasındaki çekişmeli taşınmazın kesinleşen kıyı kenar çizgisi içinde kaldığından, tapu kaydının mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın 4721 sayılı TMK'nun 1007. maddesi uyarınca tazmini davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; söz konusu arsa niteliğindeki, Hatay ili, Samandağ ilçesi, Çiğdede Mahallesi, 1181 parsel sayılı taşınmaza emsal karşılaştırması (pazar yaklaşımı) yöntemi ile belirlenen 205.813,12 TL tazminat bedelinin değerlendirilme tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden tahsili ile davacıya verilmesine karar verilmiştir.

²⁰ Yargıtay 1.Hukuk İdaresi; E.:2007/6214, K.: 2007/ 9985, T.: 23.20.2007 sayılı kararı

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.: 2020/8304, K.:2021/6507, T.: 28.04.2021 sayılı kararda; taraflar arasındaki çekişmeli taşınmazın kesinleşen kıyı kenar çizgisi içinde kaldığından, tapu kaydının mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın 4721 sayılı TMK'nun 1007. maddesi uyarınca tazmini davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; söz konusu arsa niteliğindeki, Hatay ili, Samandağ ilçesi, ...Mahallesi, 1186 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaza emsal karşılaştırması (pazar yaklaşımı) yöntemi ile zeminine ve maliyet yaklaşımına göre resmi birim fiyatları esas alınıp, yıpranma payı da düşülerek binaya değer biçilmiş olup, toplam 597.456,80 TL tazminat bedelinin değerlendirme tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden tahsili ile davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.: 2020/8012, K.:2021/12572, T.: 04.11.2021 sayılı kararda; taraflar arasındaki çekişmeli taşınmazın kesinleşen kıyı kenar çizgisi içinde kaldığından, tapu kaydının mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın 4721 sayılı TMK'nun 1007. maddesi uyarınca tazmini davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; söz konusu arsa niteliğindeki, Hatay ili, Samandağ ilçesi, ...Mahallesi, 1197 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaza emsal karşılaştırması (pazar yaklaşımı) yöntemi ile zeminine ve maliyet yaklaşımına göre resmi birim fiyatları esas alınıp, yıpranma payı da düşülerek binaya değer biçilmiş olup, toplam 264.446,73 TL tazminat bedelinin değerlendirme tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden tahsili ile davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.: 2020/8275 K.:2021/13627, T.: 23.11.2021 sayılı kararda; taraflar arasındaki çekişmeli taşınmazın kesinleşen kıyı kenar çizgisi içinde kaldığından, tapu kaydının mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın 4721 sayılı TMK'nun 1007. maddesi uyarınca tazmini davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; söz konusu arsa niteliğindeki, Hatay ili, Samandağ ilçesi, Çiğdede Mahallesi 6310 parsel sayılı taşınmaza emsal karşılaştırması (pazar yaklaşımı) yöntemi ile belirlenen 254.642,67 TL tazminat bedelinin değerlendirme tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden tahsili ile davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.: 2020/8512 K.:2022/388, T.: 19.01.2022 sayılı kararda; taraflar arasındaki çekişmeli taşınmazın kesinleşen kıyı kenar çizgisi içinde kaldığından, tapu kaydının mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın 4721 sayılı TMK'nun 1007. maddesi uyarınca tazmini davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; söz konusu arsa niteliğindeki, Hatay ili, Samandağ ilçesi, Kapısıyü Mahallesi 10 ada 38 parsel sayılı taşınmaza emsal karşılaştırması (pazar yaklaşımı) yöntemi ile belirlenen tazminat bedelinin değerlendirme tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden tahsili ile davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.: 2020/10439 K.:2022/3943, T.: 09.03.2022 sayılı kararda; taraflar arasındaki çekişmeli taşınmazın kesinleşen kıyı kenar çizgisi içinde kaldığından, tapu kaydının mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın 4721 sayılı TMK'nun 1007. maddesi uyarınca tazmini davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; söz konusu arsa niteliğindeki, Hatay ili, Samandağ ilçesi, Çiğdede Mahallesi 1223 parsel sayılı taşınmaza emsal karşılaştırması (pazar yaklaşımı) yöntemi ile belirlenen 116.331,55 TL tazminat bedelinin değerlendirme tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden tahsili ile davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.: 2020/8559, K.:2022/612, T.: 20.01.2022 sayılı kararda; taraflar arasındaki çekişmeli taşınmazın kesinleşen kıyı kenar çizgisi içinde kaldığından, tapu kaydının mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın 4721 sayılı TMK'nun 1007. maddesi uyarınca tazmini davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Bursa ili, Karacabey ilçesi, Boğazköy Mahallesi, 938 parsel sayılı taşınmaza gelir yaklaşımı esas alınarak belirlenen tazminatın bedelinin değerlendirme tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden tahsili ile davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.: 2020/9035 K.:2022/1760, T.: 09.02.2022 sayılı kararda; taraflar arasındaki çekişmeli taşınmazların kesinleşen kıyı kenar çizgisi içinde kaldığından, tapu kayıtlarının mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın 4721 sayılı TMK'nun 1007. maddesi uyarınca tazmini davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Bursa ili, Karacabey ilçesi, Boğazköy Mahallesi, 837 ve

168 parsel sayılı taşınmazlara gelir yaklaşımı esas alınarak belirlenen tazminatın bedelinin değerkleme tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden tahsili ile davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.: 2020/8929, K.:2022/1798, T.: 09.02.2022 sayılı kararda; taraflar arasındaki çekışmeli taşınmazın kesinleşen kıyı kenar çizgisi içinde kaldığından, tapu kaydının mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın 4721 sayılı TMK'nun 1007. maddesi uyarınca tazmini davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Bursa ili, Karacabey ilçesi, Boğazköy Mahallesi, 863 parsel sayılı taşınmaza gelir yaklaşımı esas alınarak belirlenen tazminatın bedelinin değerkleme tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden tahsili ile davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.: 2020/9026 K.:2022/2831, T.: 22.02.2022 sayılı kararda;taraflar arasındaki çekışmeli taşınmazların kesinleşen kıyı kenar çizgisi içinde kaldığından, tapu kayıtlarının mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın 4721 sayılı TMK'nun 1007. maddesi uyarınca tazmini davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Bursa ili, Karacabey ilçesi, Boğazköy Mahallesi, 258 ve 936 parsel sayılı taşınmazlara gelir yaklaşımı esas alınarak belirlenen tazminatın bedelinin değerkleme tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden tahsili ile davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, E.: 2020/9138 K.:2022/2978, T.: 24.02.2022 sayılı kararda;taraflar arasındaki çekışmeli taşınmazların kesinleşen kıyı kenar çizgisi içinde kaldığından, tapu kayıtlarının mahkeme kararı ile iptal edilmesi nedeniyle uğranılan zararın 4721 sayılı TMK'nun 1007. maddesi uyarınca tazmini davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Bursa ili, Karacabey ilçesi, Boğazköy Mahallesi, 194 ve 913 parsel sayılı arazi vasıflı taşınmazlara gelir yaklaşımı esas alınarak belirlenen tazminatın bedelinin değerkleme tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden tahsili ile davacıya verilmesine karar verilmiştir.

Mülkiyet hakkına el konulacak taşınmazın değerini etkileyecek bütün unsurlar (taşınmaz üzerinde ekonomik değere sahip herhangi bir yapı olup olmadığı, taşınmazın hangi nitelikte ve büyüklükte olduğu, meskun bir alanda olup olmadığı, kıyı kenar çizgisi içerisinde olup olmadığı, belediye ve diğer kamu hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, taşınmazın topoğrafik yapısının eğimli olup olmadığı, her türlü inşaat ve yapı yapmaya uygun olup olmadığı) gibi nedenler tazminatın seviyesini belirlemektedir. Ayrıca belirlenecek bu tazminatın belirli bir süre içinde ödenmesi de gerekmektedir (Gözübüyük ve Gölcüklü 2016).

Tapu kaydının iptali ile davacı tarafın malvarlığında oluşan gerçek zarara ilişkin tazminat miktarının belirlenmesinde esas alınacak değerlendirme tarihi zararın meydana geldiği tapu iptal kararlarının kesinleştiği tarihler olup, bu tarihlere göre taşınmazların değerleri, değerlendirme gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre hesaplanması yoluyla tazminat miktarının belirlenmesi gerekirken, hükme dayanak raporu hazırlayan bilirkişiler tarafından taşınmazlara dava tarihine göre ve emsal karşılaştırması yapılmadan soyut ifadeler ile değer atfedildiğinden, söz konusu rapora göre hüküm kurulmasının mümkün olmadığı ifade edilmektedir²¹.

Davanın konusu olan taşınmazın değerlemesinde; taşınmazın cins ve nev'i, yüzölçümü, değeri etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları, varsa imar durumu, vergi beyanı, resmi kurumlarca yapılmış değer takdirleri, arazilerde taşınmazın mevki ve koşullarına göre olduğu gibi kullanılması durumunda getirebileceği net gelir, arsa ise emsal satışlara göre olması gereken satış değeri, taşınmaz üzerinde yapı var ise, resmi birim fiyatları maliyet hesapları ve yıpranma payı ile bedelin saptanmasında etkili olacak diğer objektif ölçülerin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

Yüksek mahkemenin ara karar gereği, re'sen bilirkişi seçilmekte, mahalinde, mahkeme heyeti nezdinde gerekli keşif ve inceleme yapılmaktadır. Gerek keşif sırasında mahalinde yapılan araştırmada, gerekse dosyadaki bilgi ve belgelerin değerlendirilmesinden elde edilen sonucu içeren rapor sunulmaktadır. İlgili mahkemeye sunulan bilirkişi raporunda ilk olarak dosya numarası, davacı, davalı ve varsa vekilleri

²¹ Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.: 2015/2432, K.:2016/12374, T.:19.12.2016 sayılı kararı

ile dava konu başlığı yer almaktadır. Alt konu başlıklarında ise inceleme yapılacak konu, inceleme konusunun neleri kapsadığı ve bilirkişi tarafından yapılacak incelemenin sınırlarının neler olduğu hususları yer almaktadır. Ayrıca söz konusu raporda, davaya ilişkin özel veya teknik bilgi gerektiren hususlara yönelik cevaplanması istenen sorular ve bilirkişi tarafından davaya özgü durumların gözlenmesi sonucunda elde edilen maddi hal ile keşfi gerektiren hallerde keşif zamanındaki durumların tespiti yer almaktadır. Bilirkişinin raporunun konusunu oluşturan maddi olayın sonuca götüren bilimsel yönteminin ve teknik verilerin neler olduğu, rapordaki verilerin, maddi unsurların ve elde edilen tespitlerin dayanağını oluşturan ulusal ve uluslararası standartlar ile bilimsel ve teknik dayanaklara yer verilmesi gerekmektedir. Bilirkişi raporunda yer alması gereken diğer önemli bir husus ise, bilimsel ve teknik veriler doğrultusunda bilirkişi tarafından özel ve teknik bilgisini kullanarak yapılan tespit, analiz ve bütün değerlendirilmelerdir. Raporun son bölümde ise bilirkişi tarafından bilimsel ve teknik dayanaklara göre elde edilen bilgiler doğrultusunda sonuç ve kanaatleri bildirilmektedir (Anonim 2022b).

Sağlıklı bir sonuca ulaşabilmek için; dava konusu taşınmaz ile mümkün oldukça yakın konumda, aynı vasıflı, benzer yüzölçümlü ve yakın zaman içinde satışı yapılan emsal taşınmazların emsal olarak incelenmesi gerekmektedir. Dava konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile emsal alınacak taşınmazların ise satış tarihi itibarı ile imar ya da kadastro parselleri olup olmadığı ilgili belediye başkanlığı ve tapu müdürlüğünden bilgi edinilmesi ve ayrıca dava konusu taşınmaza ait; imar planı onay tarihi, imar plan ölçeği ve imar plan fonksiyonu ile dava konusu taşınmazın emsallere olan uzaklığını da gösterir krokisi ve dava konusu taşınmaz ile emsal taşınmazların arsa metrekare rayiç bedeli takdir komisyonu tarafından re'sen belirlenen emlak vergisine esas metrekare değeri ilgili belediye başkanlığından detaylı olarak araştırılması gerekmektedir. Ayrıca değerlemede dikkate alınan emsal taşınmazların satış akit tablosu getirildikten sonra arsa satış birim bedellerinin TUIK fiyat endekslerinden faydalanılarak, emsal taşınmazın satış fiyatının dava tarihine taşınması gerekmektedir. Emsal olarak belirtilen taşınmazların değerlerinin çok yüksek veya düşük olması durumunda heyet tarafından somut (kıyası) emsal olarak değerlendirilememektedir. Ancak dava konusu taşınmazın değerlemeye esas alınacak emsallere göre tek tek üstün ve/veya noksan yönleri ve

oranları açıklanarak yapılacak karşılaştırma sonucu taşınmazların toplam değeri belirlenip, ortaya çıkacak sonuca göre ve taleple bağlı kalınarak bir karar verilmesi gerektiği vurgulanmaktadır²².

Yukarıda belirtilen esaslar gözönünde tutularak, dava konusu taşınmaz ile somut emsal taşınmazın eksik ve üstün yönleri ile kıyaslanarak, dava konusu taşınmazın bulunduğu mevki, konumu, imar durumu, yüzölçümü, dava tarihindeki nitelikleri gibi değerine etki edebilecek unsurları da dikkate alan heyet, kıyasi emsal ile dava konusu taşınmazın mevcut durumları yönünden incelemelerini yapıp, tüm objektif unsurları teker teker karşılaştırdığında, dava konusu taşınmazın değerini, dava tarihindeki nitelikleriyle, dava tarihi itibarıyla değerlendirerek tespit ve takdir etmektedir²³. Ayrıca Bursa 3. Ticaret Mahkemesinde görülmekte olan tespit davasının yapılan açık yargılaması sonunda; Mudanya Belediye Başkanlığı adına kayıtlı taşınmazlar ile tasarruf hakkı Mudanya Belediyesine ait bazı taşınmazların MUDBAŞ Turizm, Eğitim, Sağlık Ulaşım, Gıda San. ve Tic. A.Ş.'ne sermaye artışına konu olacak olmaları sebebiyle söz konusu taşınmazların aynı ve üst kullanım hakkı değerlerinin görevlendirilecek bilirkişiler marifetiyle değer tespiti için rapor alınmasına karar verilmiştir. Bilirkişi heyeti raporunda; söz konusu Mudanya Belediyesi taşınmazlarının ayrı ayrı arsa ve yapı değerleri ile Mudanya Belediyesi tarafından yaptırılan, tasarruf hakkı Mudanya Belediyesine ait olan yapıların ise yapı değerleri tespit edilerek, söz konusu taşınmazların aynı ve üst kullanım hakkı değerlerinin toplam 70.600.000,00TL olduğu tespit edilmiştir²⁴. Bu yönden mahkemelerce re'sen görevlendirilen bilirkişi heyeti, bilimsel verilere dayalı araştırma yapmaya, bilirkişi kurullarının açıklanan hususları irdelemeye, belirlemeye, değerlendirme yapmaya yetkin, vasıflı ve yeteneğe sahip özellikle gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümü lisans ve lisansüstü programlarından mezun olanlardan oluşan uzman bir kadro tarafından yürütülmelidir.

²² Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.: 2015/2432, K.:2016/12374, T.:19.12.2016 sayılı kararı

²³ Mudanya Asliye 2. Hukuk Mahkemesi, 2016/324 dosya nolu bilirkişi raporu

²⁴ Bursa 3. Asliye Ticaret Mahkemesi, E.:2020/483, K.:2020/694, T.: 02.12.2020 sayılı kararı

4.4 Sonuçların Değerlendirilmesi ve Tartışma

Türkiye’deki Bütünleşik Kıyı Alanları Planı uygulamaları, kent bütününe yönelik gelişim, koruma ve iyileştirmeyi genellikle bir fiziksel olgu olarak dikkate almaktadır. Bu tür bir yaklaşım kenti, korunması, gelişmesi veya iyileşmesi gereken tek bir boyutta açıklanabilen doğal veya yapılı çevre unsuru olarak görülmektedir. Bu müdahale sürecinde finansal ve kurumsal kaynak sağlanması ve sorunun çözümüne yönelik uygun gelişme, koruma ve iyileştirme stratejileri uygulanması durumunda, fiziksel müdahalesi sadece anlık olarak başarılı olabilmekte ve çoğunlukla sürdürülebilirliğini sağlamaya yetmemektedir. Kent bütününde daha iyiye doğru ilerlemenin sürekli olabilmesi için, korunacak, gelişecek ve iyileştirilecek alana sahip çıkacak ve alınan kararların sorumluluğunu üstlenecek toplumsal bir yapının mevcut olması gerekmektedir. Gelişme, koruma ve iyileştirme alanlarının maliyetini devamlı bir şekilde karşılayabilmek için kendini ekonomik açıdan besleyebilen ve yenileyebilen çok yönlü bir yapının kurulması gerekmektedir. Ayrıca planlama süreci, tarihsel ve toplumsal değişim içinde yeniden biçimlenen bir olgu olarak ele alınması gerekmektedir.

Kıyı kenti olan Mudanya’nın kendine özgü bir takım karakteristik özellikleri bulunmaktadır. Bu özellikler genellikle ekonomik değerler üzerine kurulmaktadır. Mudanya ilçesi tarihsel ve turizm kimliği ağırlıklı bir ilçe olduğundan, ekonomik faaliyetlerin çoğaltılıp, çeşitlendirilerek odak noktası haline gelmesi gerekmektedir. Bu sebepten dolayı Mudanya kenti bütünleşik (koruma-yeniden canlandırma) planlama ve yöntem anlayışıyla ele alınması ve merkezdeki kentsel sit alanı sağlıklılaştırılarak, ekonomik açıdan canlandırılması gerekmektedir. Ayrıca Mudanya kıyı alanlarının koruma ve kullanma çerçevesinde planlanması ve yönetimi, uluslararası niteliklere sahip yat limanı, deniz ulaşımı amaçlı kıyı yapıları, rekreatif amaçlı kıyı düzenlemeleri, balıkçı barınakları gibi altyapılar ile entegre olabilecek kültürel tesis alanı, spor tesisleri alanı, günübirlik tesis alanlarına yönelik tasarım ilke ve standartların geliştirilmesi gerekmektedir.

Mudanya’da ilk tesis kadastro çalışması 1928 yılında ve ilk kıyı kenar çizgisi tespiti ise 1975-1977 yıllarında yapılmıştır. Türkiye kıyılarında olduğu gibi çalışma alanı olarak

seçilen Mudanya ilçesinde kıyı kenar tespit çalışmaları arazi kadastro çalışmasına göre istenilen hızda ve düzeyde yapılamaması, taşınmaz maliklerinin mülkiyet haklarının kaybedilmesine sebep olmaktadır. Bu durumda Mudanya kıyılarındaki sorunun ana kaynağını oluşturmaktadır. 2001-2002-2004 yılları arasında muhtelif mahallelerde kadastro yenilemesi yapılmıştır. Çalışmaların eş zamanlı yapılamadığından, kimi zaman kıyı alanları şahışlar adına tespit ve tescil edilmiştir. Aynı alan üzerinde kıyı kenar çizgisi tespiti yapan ekiplerin bu alanların kıyı kenar çizgisi içerisinde kaldığına karar vermiş olması, şahışlara ait tapuların yolsuz tescil olarak ilan edilmesine neden olmuştur. Bu bağlamda, kıyı mülkiyeti üzerinde devlet ve şahışları tekrar karşı karşıya getirmiş ve AİHM'e kadar uzanan hukuki süreçler yaşanmıştır. Araştırma alanındaki davaların da bu süreçten sonra başladığı anlaşılmaktadır.

İlçede kadastro çalışmaları tamamlandıktan sonra evre, şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 2012 yılında Mudanya kıyıları için yeniden kıyı kenar çizgisi tespiti yapılmıştır. Tespit sonucunda kıyı kenar çizgisi içerisinde yer alan taşınmazlara ilişkin Hazine tarafından 63 adet taşınmaz malikine dava açılmış ve %42,86'sının taşınmazlarının tapuları iptal ve terkin edilmiştir. Çalışma kapsamında, Türkiye'de kıyıların korunması ve kıyı alanlarında kalan taşınmazların maliklerinin zararlarının tanzim edilmesine yönelik durum analizi, sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin belirlenmesi amacıyla maliklere ve ilgili paydaşlara anket uygulaması yapılmıştır. Uygulanan anket çalışmasının sonuçlarında genel olarak, imar planlarının ve imar uygulamaları yapılırken katılımcı bir yaklaşım ile hem paydaşların sürece dahil edilmesi, hem de bölge sakinlerinin ihtiyaçlarını önemseyen bir politika benimsenmesi gerekmektedir. Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki alanlarda bir yandan kamu yararı gözetilirken bir yandan da iyi niyetli üçüncü kişilerin mülkiyet hakkı kayıplarının makul ve adil bir şekilde karşılanması gerekmektedir. Ayrıca birden fazla kurumun yetki alanında olan kıyılarına ilişkin öncelikli olarak kurumlar arasındaki yönetimsel problemlere çözüm üretilmesi gerekmektedir. Bu yüzden ilgili tüm paydaşların sürece dahil edilerek kıyı alanlarına ilişkin ulusal, bölgesel ve yerel ölçekte yönetim programlarının geliştirilmesi gerekmektedir. Kıyı alanlarındaki taşınmaz maliklerinin yaşadığı hak kayıpları, tazminat, trampa ya da imar hakkı transferi gibi yöntemler ile giderilmemiştir. Salt kamu yararının korunması amacıyla devletin hüküm ve tasarrufu

altındaki alanların bütün yükü maliklere yüklenmiş olup, bu durumun, toplum yararı, kamu yararı ve özel yarar yönlerinden adil olmadığı açıktır.

Kıyı alanlarında öncelikle kadaastro çalışmaları yapılarak kadaastro parselleri oluşturulmuştur. Ardından söz konusu parseller (taşınmazlar) devlet eliyle vatandaşlara satışı yapılmıştır. Ancak sonrasında kıyı kenar çizgisi tespitleri (ilk tespit 1975 yılında yapılmıştır) yapılmasından kaynaklı kıyı alanlarında bazı parsellerin tamamı veya bir kısmı Anayasa kapsamında devletin hüküm ve tasarrufu altında olması gereken kıyılarda kalması sebebiyle taşınmazların tapuları iptal ve terkin edilmiştir. Buradaki en önemli sorun, mevzuatların sürekli değişikliğe uğramasının ötesinde, mevzuatlar çerçevesinde yapılan tespitler ve uygulamaların geç yapılması, yani zamanında ulusal, bölgesel ve yerel ölçekte yönetim programlarının yapılmamış olmasıdır. Bugünde devam etmekte olan sorunlardan diğeri ise kıyı alanları yönetiminin birçok kurum ve kuruluşun yetki alanlarında olmasıdır. Kıyı kenar çizgisi tespitinin yapılması ve onaylanması Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve ilgili taşra teşkilatlarının sorumluluğunda bulunurken, yerel yönetimlerinden olan kıyı kenti belediyelerin de imar planı yapma, yaptıрма ve onaylama merci olduğu bilinmektedir. Kıyıların birden fazla kurumun yetkisinde olması dolayısıyla çok dallı bir yönetsel anlayışın ortaya çıktığı anlaşılmaktadır. Hem merkezi, hem de yerel yönetimlerin yetkisinde olan kıyıların yönetime ilişkin gelecekte uygulamalarda doğabilecek sorunların ortadan kaldırılması için insan faaliyetlerinin sağlıklı bir şekilde yönetilmesi, bunun için de paydaşların ve yerel halkın bu sürece dahil edilmesi, konu ile ilgili kurumlar arasında eşgüdüm sağlanarak ulusal, bölgesel ve yerel ölçekte yönetim programlarının geliştirilmesi gerekmektedir.

5. SONUÇ VE ÖNERİLER

Kıyı alanlarının karşı karşıya kaldığı gelişme baskıları dinamik bir planlama gereğini ortaya koymaktadır. Koruma amaçlı planlama süreci bir toplumsal süreç olarak ele alınmalı ve buna göre, bütüncülük ve değişim yaklaşımları benimsenerek, bilimsel bilgi sistemi ve katılımlı yöntem ve tekniklerin birbirini tamamlayıcı şekilde uygulanmasına imkan sağlayan bir yaklaşım uygulanmalıdır. Bu yaklaşımın uygulanabilirliği açısından bilginin sistematik olarak üretilmesine, sistematize edilmesine, ilgili konularla ilişkilendirilmesine, bütünleştirilmesine ve toplumsal geçerliliğinin temin edilmesine izin veren yöntem ve teknikler uygulanmalıdır.

Kıyılarının korunması ve kamusal kullanım ilkeleri, Cumhuriyet'in çok erken dönemlerinden günümüze kadar planlama ve imar mevzuatının bir özelliği olarak ortaya çıkmaktadır. Ancak ilgili kanun ve yönetmeliklerin koruma ruhuna ve sosyal hakkaniyetine rağmen, kıyılarının plansız ve hukuka aykırı yapılaşmaların önüne geçirememiştir. Kanun dışı gelişmeler, hızlı kıyı nüfus artışının yanı sıra ilgili mevzuat ve uygulamalardaki bazı eksikliklerin bir sonucu olmuştur. Kamu otoritelerinin popülist yaklaşımı, hukuktaki müphemiyetlerden faydalanarak, fırsatçı yasadışı yapılaşmaların artmasına neden olmuştur. Hükümetin, kalkınmayı kıyılarının korunmasına göre önceliklendirmesi de belirsizlikleri çoğaltmış ve kıyılarının bozulmasına teşvik etmiştir. Ayrıca hükümetin kıyıları korumak için planlanan yasaları kademeli olarak baltalaması, Anayasa Mahkemesinin çeşitli yasal düzenlemeleri iptal etmesine neden olmuştur.

Kıyı mevzuatının bütünleştirilmesi ve kalkınması açısından son on yılda umut verici çabalar sarf edilmiştir. Türkiye Akdeniz Entegre Kıyı Alanları Yönetimi Protokolü'nün bir parçası olmamasına rağmen, Hükümet, söz konusu Protokol ruhuna uygun bir şekilde Entegre Kıyı Alanı Planları uygulamaya koymuş ve hazırlamaya başlamıştır. Bununla birlikte, Entegre Kıyı Alanları Planları sadece yol gösterici stratejik belgeler olarak kabul edilmiştir. Olumlu bir sonraki adımsa, entegre kıyı alanları planlarının yasal mekansal planlama hiyerarşisine entegrasyonu olacaktır. Ayrıca bu planların, etkin koordinasyon ve uygulama araçlarına da sahip yönetim modellerini önermesi gerektiği vurgulanmaktadır (Alterman ve Pellach 2021).

Teorik çerçeve kapsamında, öncelikle yerli ve yabancı kaynakların taraması yapılarak konuyla ilgili önceki araştırma, rapor ve planların derlenmesi sağlanmış, kıyı alanlarına ilişkin uluslararası sözleşmeler ve yaklaşımlar ile ulusal düzeyde yasal düzenlemeler ve planlama çalışmalarının genel çerçevesi ortaya konulmuştur. Tarihsel gelişim sürecinde Türkiye kıyılarına esas düzenlenen yasal düzenlemelerin uygulama sonuçları incelenmiş ve mevzuat analizi ile yargı kararlarına dayalı olarak sorun tanımlama ve boşluk analizi yapılmıştır. Kıyı alanlarını kapsayan planlama hiyerarşileri ele alınarak, kıyı alanları planları ile taşınmaz mülkiyeti ve kıyılardan yararlanma çalışmalarının etkileşimi irdelenmiştir. Bu kapsamda kıyı mevzuatının olumlu ve olumsuz yönleri ile planlama ve uygulama çalışmalarının temel sonuçları ve sorun tespitine dayalı olarak saha çalışması bulgularına göre yerel düzeyde analiz ve değerlendirme yapılmıştır. Çalışma ile varılmak istenen hedefe yönelik oluşturulan araştırma sorusu kıyı alanlarındaki mülkiyetler üzerinden karşılık bulmuştur. Buna göre; “Kıyı alanlarında mülkiyet sorunları ve bu sorunlara ilişkin açılan davaların yol açtığı sonuçların tespiti nelerdir ve oluşan etkilerin giderilmesi için neler yapılabilir?” sorularına cevap aranmıştır.

Türkiye’nin en önemli sorunlarından biri, eşit ve yaşanılabilir kentler oluşturmak için bölgesel ve mekansal planlamaların doğru yapılmamasıdır. Kentte yaşayanların geleceklerini etkileyecek, uzun dönemlere yönelik olmayan, sadece kısa dönemlik çözümlemelere dair kararlar alınmaktadır. Mülkiyet hakkı anayasal ve yasalarla koruma altına alınmış bir haktır. Kentleri planlamada insanların söz konusu haklarının göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Ancak genel olarak birtakım kişilerin imar planlama veya uygulama süreçlerinde çok fazla kazanç beklentisinin olması yönünde bir düşüncesi vardır. Bu sebeple kent planlarında toplumun bütün kesimini memnun etmek imkansızdır. Özellikle AİHS’nde mülkiyet hakkının korunmuş olması buna dair AİHM’nce sonuçlandırılmış kararların varlığı bu hakkın daha etkin korunmasına sebep olmaktadır. Fakat devletin hüküm ve tasarrufu altındaki kıyı alanlarına ilişkin hakların bu sözleşme ile düzenlenmemesinden dolayı mülkiyet hakkı ile arasında çatışmalar yaşanmaktadır. Bu durumda da mülkiyet hakkı öz plana çıkmaktadır. Bundan dolayı yöneticiler karar almada daha çok insanların hayat standartlarını iyileştirme ve doğal çevre özelliklerini göz önünde bulundurmaya özen göstermeli, ancak bunu yaparken de insanların mülkiyet haklarına riayet etmelidirler.

İnsanların yaşam ve mülkiyet haklarının korunması ve geliştirilmesine ilişkin birçok yasal düzenleme yapılmış ve uluslararası sözleşmeye taraf olunmuştur. Özellikle Anayasa değişikliği ile Anayasa Mahkemesine bireysel başvuru hakkı tanınmasının en önemli sebebinden biri, bireysel başvuruların AIHS Ek Protokollerindeki haklar ile ilgili olması ve dolayısıyla, AIHM'ne giden dava sayılarının çok olması ve buradan çıkan sonuçların Türkiye aleyhine olmasıdır. Anayasa Mahkemesine bireysel başvuru hakkının tanınmasından 2021 yılına kadar, Anayasa Mahkemesine ihlal edildiği iddia edilen haklara göre bireysel başvuru sayısı artmış ve aksine AIHM önündeki davaların sayısında azalış görülmüştür. Yine de, Anayasa Mahkemesinden çıkan sonuçlardan memnun kalmayan bazı kişiler AIHM'ne başvuru yapmaya eğilimini sürdürdükleri gözlenmektedir. AIHM ve AYM'nden çıkan kararlara yönelik ilgili idarelerce gerekli yasal ve kurumsal düzenlemeler yapılması ve hak ihlallerine neden olan uygulamaların ortadan kaldırılması özel önem taşımaktadır.

Herkesin serbestce kullanımına açık olması gereken kıyı alanlarında zaman içinde tapulu taşınmazlar oluşmuş ve 1982 Anayasası ile 3621 Sayılı Kıyı Kanununun uygulamaya girmesinden sonra kıyıda kalan taşınmazların tapularının bedelsiz terkin edilmesi yasal yönden zorunlu olmuştur. Ancak bu yaklaşım taşınmaz malikleri ve diğer paydaşlarca hakkaniyete uygun bulunmamakta ve kıyı alanlarında entegre planlama ve geliştirme yaklaşımlarına ihtiyaç olduğu anlaşılmaktadır.

Mevcut onaylı planlarında kıyı bölgelerinin sunduğu yapılaşma şartları, ürettikleri değer bakımından analiz edilmelidir. Mevcut taşınmaz değeri, kabul edilebilir bir paylaşım potansiyeli taşımıyorsa, üst ölçekli plan kararlarını koruyan, bölgenin gelişimine katkısı olacak, kıyı alanlarının dönüşümünü destekleyecek yeni alan kullanım kararlarını kapsayan bir yaklaşımın geliştirilmesi zorunlu olacaktır. Bu da koruma ve dönüşüm amaçlı imar planları yapmak anlamına gelmektedir. Bu yaklaşımın geliştirilmesi sürecinde, eşit ve açık olması amacıyla değer esasına göre taşınmaz maliklerin hakları gözetilerek, kentin gelişimine katkı sağlayacak, uygulanabilir kararların ortaya konması önemlidir. Bu amaçla, kıyı bölgeleri için hazırlanan birçok kentsel tasarım seçenekleri ile mevcut planlar karşılaştırılarak, ortaya çıkan yapılaşma şartları ve ekonomik değerler; hem hak sahipleri, hem de kamu yararı ve hatta toplum yararı yönlerinden

değerlendirilmelidir. Bu amaçla çeşitli alternatifler ile toplum yararı gözetilen ve yoğunluk artışı ile donatı alanlarının dengeli bir şekilde tutulduğu sürdürülebilir planlama ve uygulama kararları oluşturulmalıdır. Böylece kıyı alanları yönetimi için taşınmaz malikleri ve kamu paylarının eşit bir şekilde hesaplanabildiği, uygulanabilir bir kıyı alanları planlaması oluşturulmuş olacaktır.

Araştırma sonuçlarına göre kıyı alanları yönetimine ilişkin politikalar geliştirmesine yol gösterici olması amacıyla çözüm önerileri getirilmiştir. Yapılaşma yasağı getirilen korunması gerekli kıyı alanlarına ilişkin yargı kararları incelendiğinde; imar haklarının kısmen ya da tamamen kısıtlandırılmasının davaların ana konusunu oluşturduğu, tanzim edilebilmesi için (özellikle AİHM’ne başvuru davalarda da görüldüğü gibi) Türkiye aleyhine tazminat kararları alınmıştır. Bu kapsamda, öncelikle yapılması gereken işlem mülkiyet hakkı ihlallerinin önlenmesi için kıyı alanlarına ilişkin uygulamalardaki boşlukların doldurulması ve farklı enstrümanların ortaya çıkarılması gerekmektedir (Zorlu Kaman ve Aliefendioğlu 2016).

Anayasanın 43. maddesinde “kıyılardan yararlanma” başlığı altında “kıyılar devletin tasarrufu ve hükmü altındadır, kamu yararının gözetilmesi öncelikli bir durumdur” hükmü ile kıyılardaki özel mülkiyetlerin kamu eline geçirilmesi gerektiği açıkça anlaşılmaktadır. Bu bağlamda ve çalışma kapsamında elde edilen bilgiler doğrultusunda, kamu yararıyla bireysel fayda arasında sağlıklı bir dengenin oluşturulması ve mülkiyet hakkı ihlallerinin önüne geçilmesi için çözüm önerilerinin ilki, Hazine aleyhine açılan veya açılacak bu tür tazminat davalarının önlenmesi için Kıyı Kanunu yürürlüğe girmeden önce mülkiyet hakkını kazanan maliklere karşı Hazine tarafından açılan tapu iptali, men’i müdahale ve kal davalarında taşınmazın ve varsa üzerindeki muhdesatının da tazminat ödenmesi hususunda kamu yararı amaçlı Kamulaştırma Kanununa benzer şekilde gerekli yasal düzenlemelerin yapılmasıdır²⁵. Ancak Türkiye’de mevzuatlarda hangi teknik ve bilimsel esaslara göre tazminat bedellerinin hesaplanması gerektiği belirtilmediğinden dolayı kıyı alanlarında UDS’larında bir durum analizi yapılarak, bu analiz üzerinden bütün taşınmazlar için

²⁵ Yargıtay 1. Hukuk Dairesi, E.: 2005/7215, K.:2005/7280, T.:15.06.2005 sayılı kararı, Yargıtay 20. Hukuk Dairesi, E.:2007/1688, K.:2007/15626, T.: 06.12.2007 sayılı kararı

doğru ve güvenilir değerlendirme çalışması yapılma olasılığı bulunmamaktadır. Bu koşullarda taşınmaz malikleri genellikle tespit edilen tazminat bedellerini düşük bulacakları için taşınmaz değerlerine ilişkin davaların gündeme geleceği gözden uzak tutulmamalıdır. Özellikle kıyı alanlarının değerli olması sebebiyle devlet bu bölgedeki taşınmazlar için yüksek tutarda tazminat ödemesi gerekeceğinden, bu durum kamuyu daha da ağır bir mali yükümlülüğe sürüklemektedir. Böylece kıyı alanlarının kamuya kazandırılması maddi anlamda önemli kayıplara neden olmaktadır. Bu bakımdan maddi tazminat ödeme yöntemi yerine diğer yöntemler (İHT, trampa, takas) ile çözüm üretilmediği durumlarda başvurulmalıdır.

Mali yetersizlikler ve yüksek tazminat yükü nedeniyle ilk önerinin etkili olarak uygulanamayacağı dikkate alınarak yapılan ikinci çözüm önerisi ise; kıyı alanlarındaki taşınmazların imar haklarının, belirlenen başka bölgelere aktarılması (İHT) olacaktır. Türk Hukuk Sisteminde imar hakkı transferi (aktarımı) kavramına ilişkin uygulamanın nasıl olacağı, hangi araçlar ile gerçekleştirileceği ve alan bölgenin nasıl olması gerektiği açısından hiçbir düzenleme bulunmasa da, 2863 Sayılı Kanun, 2942 Sayılı Kanun, 6306 Sayılı Kanun ve 644 Sayılı KHK’de imar hakkı aktarımından bahsedilmektedir. Bir uzlaşma aracı olarak görülen İHT uygulaması, kamulaştırma ve tazminat bedeli ödeme yöntemlerine alternatif bir anlaşma modeli olarak gündeme getirilmektedir. Ancak İHT programının etkin ve verimli bir şekilde uygulanabilmesi için sağlıklı bir yasal altyapının oluşturulması, ilgili kamu kurum ve kuruluşların görev tanımlarının açık biçimde yapılması ve belirlenecek bölgenin doğru analiz edilerek, planlaması ve projelendirilmesi gerekmektedir.

Aynı zamanda imar hakkı aktarımına benzer bir uygulama olarak, taşınmaz mülkiyet hakkının aktarımından ve mülkiyetin menkul kıymete dönüştürülmesinden de söz edilmektedir (Böke ve Tanrıvermiş 2017). Bu kapsamda, kıyı ve orman gibi doğal alanları, tarihi yapıları, arkeolojik ve kültürel kaynakları korumak isteyen merkezi ve yerel yönetimler, taşınmaz maliklerine herhangi bir ödeme yapmadan, taşınmaz mülkiyet haklarının planlanmış başka bir bölgeye aktarılabileceği veya ihtiyaç duyduğunda mülkiyet hakkını menkulleşebileceği bir İHT programı sunulması hem hak sahipleri için hem de idareciler için başarılı bir uygulama aracı olabileceği göz ardı

edilmemelidir. Fakat saha çalışması yapılan ilçede yapılaşıma yasağı olan kıyı alanlarındaki gayrimenkul sahiplerinin birinci derece tercih ettikleri yöntemler taşınmazlar üzerinde herhangi bir uygulama yapılmadan taşınmazların mevcut haliyle olduğu gibi kalması veya kıyı kenar çizgisinin kaldırılması ve ikinci aşamada tercih edilen yöntemin ise takas olduğu tespit edilmiştir. Hazine'nin özel mülkiyetindeki taşınmazlar ile kıyı alanlarında kalan taşınmazların takası, herhangi bir nakdi bedel ödenmeden, kıyıların kamunun ortak kullanımına alınması açısından önemli yarar sağlayacağı anlaşılmaktadır. Takas, en belirgin özelliği ile kıyıda kalan taşınmazların Hazine taşınmazlarıyla değiştirilmesindeki esaslara dayanmaktadır (Tanrıvermiş 2008). Böylece, hem devletin hüküm ve tasarrufu olan alanlar içerisinde bulunan parseller, hem de koruma altındaki tescilli taşınmazlar için herhangi bir bedel ödenmeksizin söz konusu maliklerin kayıpları telafi edilmiş olacaktır.

Bütün önerilen yöntemlerin ana ögesi doğru ve güvenilir değer tespitlerinin yapılmasından geçmektedir. Dolayısıyla taşınmazların değerini belirleyen bütün yöntem ve kriterlerin dikkatle ele alınması oldukça önem arz etmektedir. Kıyı Kanunu kapsamında yer alan taşınmazların tamamı için gerekli değer düzeltmeleri de yapılarak taşınmazların tarafsız uzmanlarca (özellikle gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümünden mezun kişilerce) değerinin belirlenmesi ve varsa taşınmazlar üzerindeki yapıların değerlerinin de ayrıca tespit edilerek, söz konusu taşınmazların toplam değerlerinin ortaya konulması zorunlu olacaktır.

Türkiye'de mevcut planlama ve uygulama süreçlerindeki arsa üretimi ve kullanımı kararları ile ilgili etkin bir arazi (arsa) politikasının geliştirilmemiş olması ve gayrimenkul yatırımları için imar haklarının tespiti ve kullanımındaki eşitsizlik ve belirsizlikler sebebi ile malikler ve diğer paydaşlar yönünden taşınmaz pazarının şeffaflığı ve güçlükleri konusunda sorunların olduğu görülmektedir. Bu çerçevede, değerlendirme sisteminin, ülke kadastro sistemi, arsa politikası, arsa ve arazi kullanımı ve düzenlemeleri ile doğrudan ilişkili olarak bütüncül arazi yönetimi ve idaresi sistemi geliştirilmesini zorunlu kılmaktadır. Değerleme sistemi de arazi yönetimi ile beraber İmar Kanunu, Kıyı Kanunu ve Kamulaştırma Kanununda yer alması gereken hususlardan biridir. Böylece üst ölçekli planlar ve sonrasında hazırlanan imar

uygulamalarında, değer ilişkisi geliştirilerek spekülâtif arazi ve arsa edinimleri de azaltılabilecektir.

Kıyı alanlarındaki kamu ve özel mülkiyete konu taşınmazların değere dönüştürülerek kentlerin arsa varlığının etkin kullanımını sağlayacak Kıyı Alanları Yönetimi ve Kullanımı Kurgusu çerçevesinde, kent bütününe yönelik bir envanter çalışması hazırlanması yararlı olacaktır. Bütün kamu taşınmazlarının arsa stoğu, rezerv alanı ve değeri gibi envanterlerinin çıkartılması ve buna istinaden, kent bütünündeki taşınmaz değerleri ile ilgili bütün verilere ulaşarak, yeni finansman kaynakları üretilebilecektir. Böylece kamu taşınmazlarının rasyonel yönetimi ve kullanımına yönelik politikalar oluşturulabilecektir. Kıyı alanlarının bütününe yönelik Kıyı Alanları Koruma Master Plan çalışması yapılması ve belirtilen envanter ve değerlendirme çalışmalarının da master plana entegre edilmesi yararlı olacaktır. Yapılan plan doğrultusunda, bütün kentsel koruma alanlarına ilişkin, koruma ve kullanma kararları adil bir şekilde belirlenerek, uygun finansal araçlar sağlanmalıdır. Koruma kararları ile kentsel koruma sonucu oluşacak değere kamu yararı kapsamında yön verilmelidir. Kıyı alanlarında kalması sebebiyle tapuları terkin edilen taşınmaz sahiplerinin mülkiyet ve imar hakları ile uyumlu olan değerleri de dikkate alarak öncelikli olarak kamu elindeki muhtemel rezerv alanlarından sağlanması yararlı olacaktır.

Kıyı alanları yönetimi ve kullanımı amaçlı Bütünleşik Kıyı Alanları Planlarının kararlarının oluşturulması ve bu kararlara esas örnek bölgelerde daha geniş kapsamda halihazır arsa ve mülkiyet bilgilerine istinaden kıyı alanları koruma ön fizibilitelerinin yapılması, koruma amaçlı arsa ve arazi kullanım kararlarında değer ilişkisinin oluşması açısından önem arz etmektedir. Buna ilave olarak planlama ve uygulama süreçleri boyunca, gayrimenkul geliştirme ve yönetimi, gayrimenkul ekonomisi, gayrimenkul yatırımları ve finansmanı alanlarında etkin uygulamalara yönelik kapsamlı analizler de yapılması gerekecektir. Bütün belirtilenler, profesyonellik gerektiren çalışmalar olması nedeniyle, bu alanda eğitim gören, plancılar, haritacılar, mühendisler, hukukçular, ekonomistler, gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarından oluşan ekipler tarafından yürütülmelidir.

Kıyı alanları kullanımının kamu eline geçirilmesi için tapu iptallerine konu taşınmaz maliklerine tazminat bedeli ödenmesinin dışında Hazine taşınmazları ile takası veya mülkiyet ve imar hakkı transferi uygulamalarının daha yararlı olacağı görülmektedir. Kıyı alanındaki taşınmaz maliklerinin ülke sınırları içinde istedikleri bir bölgede kamu taşınmazı ile takas veya mülkiyet aktarımının yapılabilmesi, değişen taşınmazlar arasındaki değer farklılığına bir kısıtlama getirilmeden imar hakkı transferini konusunda güçlü düzenlemeler yapılması ile birlikte uluslararası değerlendirme standartları ve bilimsel temeller çerçevesinde yasal mevzuatlarda taşınmaz mülkiyet haklarının değerlemesinde değerlendirme yaklaşımları ve yöntemleri üç temel yaklaşım (pazar, gelir ve maliyet) kapsamlı olarak tekrar ele alınmalı, geliştirme analizi ve diğer karma değerlendirme yaklaşımları da söz konusu amaçla kullanılabilir. Bir yaklaşım ve yöntem seçiminde; değerlendirme girdilerinin yapısının değerlendirme amacıyla ilişkili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekmektedir. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir. Mevcut verilere ve piyasa koşullarına göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yöntemi tespit edilerek, kullanılan her bir ölçütün veya unsurun, piyasa değeri ile ilgili bir gösterge sağlanmalıdır. Ayrıca kıyı alanlarında sürdürülebilirlik bakımından alan yönetim modelinin sağlıklı bir şekilde planlanması ve etkin bir uygulamanın zorunlu olması sağlanmalıdır.

KAYNAKLAR

- Ağaoğulları, M.A., Zabcı, F.Ç. ve Ergün, R. (2009). Kral- Devletten Ulus- Devlete. İmge Kibapevi, Ankara.
- Aken, J., Eckert, J., Fox, N. ve Swenson, S. 2008. Transfer of Development Rights (İHT) in Washington State Overview, Benefits and Changes. The Cascade Land Conservancy, 3; 1-41.
- Aliefendioğlu, Y. 2011. Türkiye’de Koruma Alanlarındaki Taşınmazların Kullanımı ve Koruma Statülerinin Taşınmaz Piyasaları ve Değerlerine Etkileri: Muğla İli Örneği. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.
- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H. 2011. Türkiye’de Çevre Koruma Alanlarında Arazi Kullanımı ve Koruma Kararlarının Arazi Piyasalarına Etkileri: Gökova Özel Çevre Koruma Bölgesi Örneği. Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi, 46(1), 61-100.
- Alterman, R., Pellach, C. ve Carmon, D. 2016. Mare nostrum Project Final Report: Legal- Institutional Instruments for Integrated Coastal Zone Management (ICZM) in the Meditearranean. Web Sitesi: http://www.enpicbcmmed.eu/sites/default/files/mare_nostrum_final_report.pdf, Erişim tarihi: 12.09.2022
- Alterman, R. ve Pellach, C. 2021. Regulating Coastal Zones: International Perspective on Land Management Instruments. Routledge Press, New York.
- Anonim. 1952. Web Sitesi: <http://www.inhak.adalet.gov.tr/Resimler/Dokuman/10122019104649ek1.pdf>, Erişim Tarihi: 10.03.2020.
- Anonim. 1971. Web Sitesi: https://www.ramsar.org/sites/default/files/documents/library/current_convention_text_e.pdf, Erişim Tarihi: 11.03.2020.
- Anonim. 1990. Web Sitesi: <https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/20495.pdf>, Erişim Tarihi: 02.03.2020.
- Anonim. 1998. Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 2020.
- Anonim. 2005a. Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliği. Resmi Gazete, Tarih: 26.07.2005 Sayı: 25887.
- Anonim. 2005b. Web Sitesi: <https://www.kararara.com/aihm/turkce2/aihm10967.htm>, Erişim Tarihi: 15.06.2020.
- Anonim. 2005c. Web Sitesi: [https://hudoc.echr.coe.int/tur#{%22fulltext%22:\[%22IRS%22\],\[%22respondent%22:\[%22TUR%22\],\[%22documentcollectionid%22:\[%22GRANDCHAMBER%22,%22CHAMBER%22\],\[%22itemid%22:\[%22001-69185%22\]\]},](https://hudoc.echr.coe.int/tur#{%22fulltext%22:[%22IRS%22],[%22respondent%22:[%22TUR%22],[%22documentcollectionid%22:[%22GRANDCHAMBER%22,%22CHAMBER%22],[%22itemid%22:[%22001-69185%22]]},) Erişim Tarihi: 15.06.2020.

- Anonim. 2006. Web Sitesi: <https://www.kararara.com/aihm/turkce3/aihm11665.htm>, Erişim Tarihi: 15.06.2020.
- Anonim. 2007. Web Sitesi: <https://www.kararara.com/aihm/turkce2/aihm11372.htm>, Erişim Tarihi: 15.06.2020
- Anonim, 2008. Bursa Mudanya Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Açıklama Raporu. Bursa Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Bursa, 2008.
- Anonim. 2009. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, 2. Daire, Çev.: Av. Serkan Cengiz, TBB Dergisi, Sayı 81, 2009.
- Anonim. 2015a. Bursa ili Bütünleşik Kıyı Alanları Planı (BBKAP) Açıklama Raporu. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü ve Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Sahil Hizmetleri Dairesi Başkanlığı. 2015.
- Anonim. 2015b. ÇŞB, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü Web Sitesi: https://webdosya.csb.gov.tr/db/mpgm/editordosya/file/BKAP/BURSA%20BKAP/BURSA_BKAP_duzeltme_09_10_2015_BUTUNCUL_v02.jpg. Erişim Tarihi: 17.06.2020.
- Anonim 2017a. The Mediterranean Marine and Coastal Environment. Mediterranean 2017 Quality Status Report. United Nations Environment Programme. Mediterranean Action Plan Barcelona Convention. Web Sitesi: <https://www.medqsr.org/mediterranean-marine-and-coastal-environment> . Erişim tarihi: 12.09.2022
- Anonim. 2017b. Web Sitesi: <http://www.bursa.com.tr/bursanin-cografyasi-iklimi-ve-nufusu>), Erişim Tarihi: 10.03.2020.
- Anonim. 2019a. Adli İstatistikler 2019 Raporu. Adalet Bakanlığı, Adli ve Sicil Genel Müdürlüğü, Ankara, 2019.
- Anonim. 2019b. Web Sitesi: <https://mudanya.bel.tr/upload/doc/2020/08/06/527f7666-43b4-428f-842d-cb97aa4f48a0.pdf>, Erişim Tarihi: 13.04.2020.
- Anonim. 2020a. Bursa 2040 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, 2020.
- Anonim. 2020b. Web Sitesi: <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>, Erişim Tarihi: 10.03.2020.
- Anonim. 2020c. Google Earth Uygulaması, Web Sitesi: <https://www.google.com/intl/tr/earth/>, Erişim Tarihi: 10.03.2020.
- Anonim. 2020d. Mudanya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşiv Kayıtları, Bursa.
- Anonim. 2020e. Web Sitesi: imar.mudanya.bel.tr/imardurumu/index.aspx, Erişim Tarihi: 10.03.2020.
- Anonim. 2020f. Web Sitesi: parselsorgu.tkgm.gov.tr, Erişim Tarihi: 10.03.2020.
- Anonim. 2021a. Türk Dil Kurumu Web Sitesi: <https://sozluk.gov.tr/>, Erişim Tarihi: 02.01.2021.

- Anonim. 2021b. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi 2021 Yılı İstatistikleri Değerlendirme Notu. Adalet Bakanlığı, İnsan Hakları Dairesi Başkanlığı, Ankara, 2021.
- Anonim. 2021c. Web Sitesi: <https://www.tukcev.org.tr/ramsar-alanlari>, Erişim Tarihi: 10.02.2021.
- Anonim. 2021d. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü Arşiv Kayıtları, Bursa.
- Anonim. 2021e. Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü Arşiv Kayıtları, Bursa.
- Anonim. 2021f. Milli Emlak Genel Müdürlüğü 2020 Yılı Faaliyet Raporu, Ankara, 2021.
- Anonim. 2021g. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS), TÜİK Web Sitesi: <https://biruni.tuik.gov.tr/medas/?kn=95&locale=tr>, Erişim Tarihi: 20.08.2021.
- Anonim. 2021h. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü Web Sitesi: <https://mpgm.csb.gov.tr/planlar-ve-projeler-i-84130>, Erişim Tarihi: 21.08.2021.
- Anonim. 2022a. Red Book Valuation- Global Standards. Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). London.
- Anonim. 2022b. Web Sitesi: <https://bilirkisilik.adalet.gov.tr/Home/SayfaDetay/bilirkisi-rapor-sablonlari14032022105509>, Erişim Tarihi: 20.09.2022.
- Ayan, N. 2019. Kentsel Kıyı Planlaması ve Tasarımında Kıyı Tasarımı Rehberinin Rolü: İstanbul Maltepe Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Kentsel Mekan Organizasyonu ve Tasarım Programı, İstanbul.
- Babacan Tekinbaş, B. 2001. Mekan Planlama ve Yargı Denetimi. M. Ersoy, Ç. Keskinok, Y. Yayınevi, Ankara.
- Batum, B. 1994. Mudanya’da Tarihsel Araştırma ve Mimari Oluşumun İncelenmesi (2.Bölge). Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Mimarlık Anabilim Dalı, Rölöve- Restorasyon Programı, İstanbul.
- Bulut, N. 2006. Mülkiyet Hakkı Konusunda Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı. Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, 10; 3-4.
- Büyüköztürk, Ş. vd. 2008. Bilimsel Araştırma Yöntemleri, Pegem Akademi, Ankara.
- Böke, V. ve Tanrıvermiş, H. 2017. İmar Hakkı Transferi ve Başlıca Uygulama Alanları İle Türkiye’de İmar Hakkı Transferi Uygulama Olanaklarının Değerlendirilmesi. İşletme& Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi, Sayı: 6(2); 52-86.
- Böke, V. 2020. İmar Hakkı Aktarımı ve Türkiye’de Uygulanabilirliğinin Değerlendirilmesi. Doztora Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Carter, H.N., Schmidt, S. W. ve Hiron, A.C. 2015. An International Assessment of Mangrove Management: Incorporation in Integrated Coastal Zone Management. Diversity, 7(2), 74-104.

- Cengiz, S. 2009. İnsan Hakları Avrupa Mahkemesi Kararları. Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 81, 453- 469.
- Cicin-Sain, B. ve Knecht, R. 1998. Integrated Coastal and Ocean Management:concept and practices. Island Yayınları: Washington, DC, USA.
- Clark, J. R., 1992. Integrated Management of the Coastal Zone. Technical Paper No.327; Food and Agriculture Organization (FAO): Rome, Italy,167.
- Christie, P. ve White, A.T. 1997. Trends in Development of Coastal Area Management in Tropical Countries: From Central To Community Orientation. Coast Manag. 25,155-181, 1997.
- Christie, P., 2005. Is Integrated Coastal Management Sustainable? Ocean Coast. Manag. 48,208-232, 2005.
- Colas, V.C. 1999. The Transfer of Development Rights Preserving Rural Land and Promoting Urban Renewal Strategies for Implementation in Rhode Island. Dstoral Dissertation, Brown University, 25, Rhode Island, USA.
- Duman, İ. ve Aliefendioğlu, Y. 2016. İmar Hakları Transferi ve Uygulama Olanakları: Teorik İlkeler ve Uygulama Yönlerinden Van İli Örneğinin Değerlendirilmesi. Dönem Projesi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Duru, B. 2001. Kıyı Yönetiminde Bütünleşik Yaklaşımlar ve Ulusal Kıyı Politikası. Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi (Kent ve Çevre Birimleri) Anabilim Dalı, Ankara.
- Elitoğ, C. 1989. Bir Yazlık Yerleşme Alanı Olarak Mudanya. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Beşeri ve İktisadi Coğrafya Anabilim Dalı, İstanbul.
- Enemark, S., Williamson, I. ve Wallace, J., 2005. Building Modern Land Administration System in Developed Economies, Spatial Science Dergisi, 50-2:51-68.
- Erdoğan, M 2007. İnsan Hakları: Teorisi ve Hukuku, Orion Kitabevi, 2007.
- Ersoy, M. 2000. İmar Planlarının Kademelenmesi ve Farklı Ölçeklerdeki Planlar Arasındaki İlişki. Yargı Yayınevi, Ankara.
- Faludi, A. 1973. Planning Theory. Pergamon Yayınları, Oxford.
- Femir, H. ve Akozan, F. 1950. Mudanya İmar Planı. Arkikekt. Aylık Mimarlık, Şehircilik ve Süsleme Sanatları Dergisi, 1950-03-04(219-220); 65-67,83.
- Friedman, J. 1987. Planning in the Public Domain: From Knowledge to Action. Princeton University, New Jersey.
- Garipağaoğlu, N. ve Uzun, M. 2014. Kıyı Çizgisi Değişiminin Yaratacağı Riskler Açısından İmit Körfezi Kıyılarının Değerlendirilmesi. Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, 7; 31.
- Gemalmaz, H. 2011. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi Açısından Mülkiyet Hakkının Sınırlanmasında “Adil Denge” İlkesi. İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası. 69(1-2):649-673.

- Geray, C. 1979. Kamu Taşınmazları, Kıyılar ve Sayıştay. Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilimler Fakültesi Dergisi, CXXXIV, 1(9), 8-9, Ankara.
- Göksu, A. F. 2007. Yeni Kentsel Düzen İçin Öneriler. Web Sitesi: kentselstrateji.com/yeni-kentsel-duzen-icin-oneriler/, Erişim Tarihi: 21.08.2021.
- Gözler, K. 2016. Hukukun Genel Esasları, Ekin Yayınevi, Bursa.
- Gözübüyük, A.Ş. ve Gölcüklü, F. 2016. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Uygulaması, Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi İnceleme ve Yargılama Yöntemi. Turhan Kitabevi Yayınları, Ankara.
- Grgic, A., Mataga, Z., Longar, M. ve Vilfan, A. 2001. Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi ve Ek Protokollerinin Uygulanmasına İlişkin Kılavuz Kitap. Avrupa Konseyi, İnsan Hakları El Kitapları, Numara 10.
- Gülbitti, M. ve Özuduru, B. H. 2020. Türkiye’deki Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimi Süreçlerinin Stratejik Mekansal Planlama Süreçleri ile İlişkili Olarak Değerlendirilmesi. Planlama 2020;30(1):36-53,doi:10.14744/planlama.2019.09815.
- Gürcan, A. 2020. Aydın- Muğla İlleri (TR32 Düzey- II Bölgesi) Bütünleşik Kıyı Alanları Planlaması İşi. Kıyı Mevzuatı ve Planlamasına İlişkin Uzmanlık Raporu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı.
- İnceoğlu, D. 2018. Mudanya’nın Kıyı Kullanımının Kentsel Gelişimdeki Rolü. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kentsel Tasarım Anabilim Dalı, Kentsel Tasarım Programı, İstanbul.
- Kanıbir, H.A. ve Kaşlı, M. 2015. Mudanya Turizm Master Planı 2016-2023. Bursa, 2015.
- Kaplowitz, M.D., Machemer, P. Ve Pruetz, R. 2008. Planners Experiences in Managing Growth Using Transferable Development Rights (İHT) in the United States. Land Use Policy, 25(3): 378-387.
- Kaptan, H. 2012. Nilüfer Ekokent Projesi. Atelye70, Planlama ve Tasarım Grubu İstanbul.
- Karabeyli, L., Çelebi, O. Efendi, M., Karaman, F. Ve Karanfiloğlu, A. Y. 2006. Kıyılarının Kullanılmasının Planlanması ve Denetimi. Sayıştay Başkanlığı Raporu, Haziran.
- Keleş, R. 2006. Kentleşme Politikası, İmge Kitabevi, 9. Baskı; 24.
- Keleş, R. 2013. Kentleşme Politikası, İmge Yayınevi, 13. Baskı, Ankara.
- Kılıç, A., Akın, O. ve Koç, E. 2014. Kıyı Alanlarına Yönelik Yasal ve Yönetmelik Çevrenin Planlama Yansımaları: Yasalar, Kurumlar ve Parçalanmış Kıyı Mekanı. 8. Kıyı Mühendisliği Sempozyumu. Yıldız Teknik Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, İstanbul.
- Kiper, P. 2005. “Koruma Amaçlı İmar Planı” Kavramına Eleştirel Bir Bakış. Şehir Plancıları Odası Web Sitesi: https://www.spo.org.tr/resimler/ekler/744f91c29ec99f0_ek.pdf, Erişim Tarihi: 20.08.2021.

- Kurt, S. 2015. Türkiye’de Kıyı Kullanımına Yönelik Yasa ve Düzenlemelerin Tarihi Seyri. *Doğu Coğrafya Dergisi*, 33; 97.
- Lee, F.G. 1998. Transferable Development Rights and The Deprivation of All Economically Beneficial Use Can TDRs Salvage Regulations That Would Otherwise Constitute A Taking. *Idaho Law Review*, 34: 67-79.
- Macintosh, D.J. ve Ashton, E.C., 2002. A Review of Mangrove Biodiversity Conservation and Management. Centre for Tropical Ecosystems Research, University of Aarhus, Denmark.
- McLeod, K. ve Leslie, H., 2009. Ecosystem-Based Management for the Oceans. Island Yayınları: Washington DC, USA.
- Mooya, M. M. 2016. Real Estate Valuation Theory A Critical Appraisal. Springer, 185, Berlin.
- Negro, V., Lopez-Gutierrez, J.S., Esteban, M.D. ve Matutano, C. 2014. An Analysis of Recent Changes in Spanish Coastal Law. *Coastal Research Dergisi*, 70 (1), 448-454.
- Özcan, K. 1995. Mudanya Kentsel Sit Alanının İncelenmesi ve korunma İlkelerinin Belirlenmesi. Yüksek Lisans Tezi. Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul. 155s.
- Özcan, Ö. 2008. Avrupa İnsan Hakları Mahkemesine Başvuru Yöntemleri, 3. Baskı, Ankara.
- Pala, K. 1975. Türkiye’nin Kıyı Sorunları ve Politikası. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ocak 1975, Sayı:33-34, 3-38., Ankara.
- Palabıyık, H. 2004. Avrupa Kentsel Şartı, Yerel ve Bölgesel Yönetimler Kongresi Antlaşmalarında Avrupa Kentsel Şartı. Birleşik Yayınları, 197-253, İzmir.
- Pekcanitez, H., Talay, O. ve Özekes, M. 2016. Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, Ankara.
- Rochette, J. Ve Bille, R. 2010. Analysis of Mediterranean ICZM Protocol: At The Crossroads Between The Rationality of Provisions and The Logic of Negotiations. *Sürdürülebilir Kalkınma ve Uluslararası Enstitüsü (IDDRI), SciencePo*.
- Sakır, G. 2014. Mudanya’da 1923 Mübadelesi ile Yaşanan ve Günümüze Kadar Olan Fiziksel ve Mekansal Değişimin İrdelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Saraç, O. 1982. Kamu Yararı Kavramı. Ankara Üniversitesi, Siyasal Bilimler Fakültesi, 25, Ankara.
- Saygılı, R. 2015. Web Sitesi: http://cografyaharita.com/haritalarim/4l_bursa_ili_haritasi.png, Erişim Tarihi: 10.03.2020.
- Sesli, F.A., Aydınoglu, A.Ç. ve Akyol, N. 2017. Kıyı Alanlarının Yönetimi. Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Bölümü, Trabzon.
- Seyidoğlu Akdeniz, N., Pirselimoglu Batman, Z., Çelik Çanga, A., Ender Altay, E. ve Zencirkıran, M. 2020. Bursa İli Mudanya İlçesi Kıyı Şeridinin Kullanıcı İstekleri

- Doğrultusunda Rekreatif Olanaklılığının Değerlendirilmesi. Bartın Orman Fakültesi Dergisi, 22(2):307-318.
- Söylemez, E., Çakır, Ö., Gökalp ve Nal, S. 2018. Türkiye’de Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimi ve Planlaması Yaklaşımında Yaşanan Değişim Süreci ve Sonuçları Açısından Bir Değerlendirme. 9. Kıyı Mühendisliği Sempozyumu, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Ankara.
- Soyer, A. 2020. Koruma Amaçlı İmar Planlarının Etkinliği: Samsun, İlkadım İlçesi Koruma Amaçlı İmar Planları Üzerine Bir Değerlendirme. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Suarez de Vivero, J. L. ve Mateos, J.C.R. 2007. Coastal Crisis: The Failure of Coastal Management in the Spanish Mediterranean Region. Journal of Coastal Management, 197-214.
- Şengül, Ü., Eslemian, S. ve Eren, M. 2013. Türkiye’de İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına Göre Düzey 2 Bölgelerinin Ekonomik Etkinliklerinin VZA Yöntemi ile Belirlenmesi ve Tobit Model Uygulaması. Yönetim Bilimleri Dergisi, 11(22):75-99, 2013.
- Şimşek, S. 2010. Kıyılarda Mülkiyet Sorunu: Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinin İptal Kararları Işığında Bir Çözüm Önerisi. Sayıştay Dergisi, Sayı:77.
- Taneri, G. 2019. Kıyı Hukuku Uygulamaları. Aristo Yayınevi, 2. Baskı, İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. 2008. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye’de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları. Vergi Sorunları Dergisi, Sayı:241; 106-148, İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. 2008. Yapı Değerlemesinin Teorik Esasları ve Uygulamaları: Türkiye’de Kamulaştırma Emlak Vergisi ve İmar Düzenlemeleri Yönünden Bir İnceleme. Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik, 43(4); 88-111, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2018. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Konu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2019. Finans Matematiği ve Proje Değerleme Ders Notu, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2020. Kamulaştırma Tekniği ve Yeniden İskan Dersi Ders Notları, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Temel, C. ve Özülkü, T. 2011. AİHM ve Yargıtay Kararları Işığında Açıklamalı İçtihatlı Tapu İptalinden Doğan Tazminat Davaları (Tapu Sicilinin Tutulmasından Devletin Sorumluluğu). Bilge Yayınevi, Ankara, 307 s.
- Tuna, T. 2012. Türk Hukukunda Kamulaştırma ve Kamulaştırmaz El Atma Yoluyla Mülkiyet Hakkına Müdahale ve A.İ.H.M.’nin Mülkiyet Hakkına Müdahalelere

- Bakış. Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Trabzon.
- Tuncer, H.N. 2014. Ulaşımın Arazi Kullanımı ve Taşınmaz Değerine Etkilerinin Analizi: Bursa İli Osmangazi İlçesi Çevre Yolu Çevresi Örneği. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Ucu, M. 2014. Bireysel Başvuruya Konu Edilebilecek Haklar. Türkiye Barolar Birliği Dergisi, Sayı: 110.
- Ülger, N.E. 2016. Arazi Yönetimi. Yem Yayınevi, İstanbul.
- Ünal, A. O. 2020. Kamu Ulaşım Projelerinin Gayrimenkul Değeri ve Kullanımına Etkileri: Ankara İli Metro Projesi Örneği, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Vallve, M. L-T., Alegre, P.M. ve Pellach, C. 2021. Regulating Coastal Zones, International Perspectives on Land Management Instruments. Alterman, R. ve Pellach, C. (eds), Routledge. 175-198, Londra.
- Yener, M. A. 2018. Ünye Kentsel Sit Amaçlı Koruma İmar Planının Koruma ve Sürdürülebilirlik Bağlamında Değerlendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, Kentsel Koruma ve Yenileme Programı, İstanbul.
- Yıldırım, B. 2016. Bütünleşik Kıyı Alanları Yönetimi Yaklaşımının Katılımcılık İlkesi: Kaş- Kekova Denizel Yönetim Planı. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi (Kent ve Çevre Bilimleri) Anabilim Dalı, Ankara.
- Yılmaz, M. 2010. Mülkiyet Hakkının Doğal ve Kentsel Çevreye Etkileri, Mogan ve Eymir Gölleri, Siyasal Kitabevi, Ankara.
- Yılmaz, M. 2019. Kıyı Kentlerindeki Sosyo- Ekonomik Gelişmişlik Niteliğinin Mekansal Büyümeye Etkileri. Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Şehir ve Bölge Planlaması Anabilim Dalı, Şehir ve Bölge Planlama Programı, İstanbul.
- Yurtsever, H. 1998. Mudanya Sahil Bölgesi Sivil Mimarisinin İncelenmesi ve Koruma Önerileri. Yüksek Lisans Tezi, Mimar Sinan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Zorlu Kaman, A.F. ve Aliefendioğlu, Y. 2016. Doğa Koruma Alanlarında İmar Hakkı Aktarımı ve Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi Üzerine Bir İnceleme. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Ankara.

EKLER

EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

EK 2 Saha Çalışması Veri Toplamada Kullanılan Mahalle Muhtarları ve Malikler ile Görüşmeye Yönelik Anket Formları

EK 3 Saha Çalışması Veri Toplamada Kullanılan Özel Planlama Büroları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ile Görüşmeye Yönelik Anket Formları

EK 4 Saha Çalışması Veri Toplamada Kullanılan Kamu Kurum/ Kuruluşlarında Görevli Yönetici ve Uzmanlar ile Görüşmeye Yönelik Anket Formları

EK 5 Dava Türüne Göre Asliye Hukuk Mahkemesinde Çıkan Dava Sayısı,Türkiye, 2013-2021

EK 6 Mudanya 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

EK 7 Konut Yerleşme Alanları

EK 8 Ticaret Alanları

EK 9 Sanayi Alanları

EK 10 Yeşil Alanlar

EK 11 Arazi Kullanım Paftası

EK 12 Mudanya 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları

EK 13 MPYY Ek-2 Tablosu

EK 14 Dava Konusu Taşınmazların Sentez Paftası

EK 15 Tapu Terkin Edilen Taşınmazların Sentez Paftası

EK 16 Katılımcıların Demografik Özelliklerine İlişkin Tanımlayıcı Bilgiler

EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler

Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü											TKGM					Mudanya Belediye Başkanlığı						
Sıra No	Dosya No	Esas	Karar	ESKİ Mahalle	YENİ Mahalle	ESKİ Ada	ESKİ Parsel	YENİ Ada	YENİ Parsel	SONUÇ	Mahalle	Ada	Parsel	Alan (m2)	Nitelik	Mahalle	Ada	Parsel	Alan (m2)	Adres:	Plan Alanı	Mer'î İmar Planı
1	2546	2001/259	2003/707	Akıncı Abidin	Akıncıabidin	86	8	1145	1	110 m2 kal yok	Akıncıabidin	1145	1	39	İki Katlı Kargir Ev	Mütareke	1145	1	152	12 Eylül Cad. No:30-30A	*Yol Alanı - Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli Mudanya Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı (MKSAKAUİP)
2	2485	2001/197	2003/918	Akıncı Abidin	Akıncıabidin	86	5	1145	2	97.50 m2 kabul kal yok	Akıncıabidin	1145	2	65	Üç Katlı Ahşap Bina	Mütareke	1145	2	64	12 Eylül Cad. No:24	*Yol Alanı - Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAUİP
3	2485	2001/198	2003/918	Akıncı Abidin	Akıncıabidin	86	5	1145	2	37.50 m2 kabul kal yok	Akıncıabidin	1145	2	65	Üç Katlı Ahşap Bina	Mütareke	1145	2	64	12 Eylül Cad. No:24	*Yol Alanı - Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAUİP
4	2543	2001/256	2003/651	Akıncı Abidin	Akıncıabidin	86	4	1145	3	35 m2 kal var	Akıncıabidin	1145	3	46	İki Katlı Kargir Ev	Mütareke	1145	3	79	12 Eylül Cad. No:22	*Yol Alanı - Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAUİP
5	2558	2005/419	2005/870	Akıncı Abidin	Akıncıabidin	86	3	1145	4	21,50 m2 kal var	Akıncıabidin	1145	4	62,53	Üç Katlı Kargir Ev	Mütareke	1145	4	62	12 Eylül Cad. No:20	*Yol Alanı - Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAUİP
6	2544	2001/257	2003/909	Akıncı Abidin	Akıncıabidin	86	9	1145	5	48 m2 kal yok	Akıncıabidin	1145	5		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Mütareke	1145	5	47	12 Eylül Cad.	*Yol Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAUİP
7											Akıncıabidin	1145	6	25,73	İki Katlı Kargir Ev	Mütareke	1145	6	25	12 Eylül Cad. No:18	*Yol Alanı - Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAUİP
8											Akıncıabidin	1145	7	57,39	İki Katlı Kargir Ev	Mütareke	1145	7	57	12 Eylül Cad. No:18	*Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAUİP
9											Akıncıabidin	1145	8	33,64	İki Katlı Kargir Ev	Mütareke	1145	8	33	12 Eylül Cad. No:18	*Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAUİP

EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler (devamı)

Sıra No	Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü										TKGM					Mudanya Belediye Başkanlığı									
10											Akinciabidin	1145	9	25,99	İki Katlı Kargir Ev	Mütareke	1145	9	25	12 Eylül Cad. No:26-26A	*Yol Alanı -Bitişik Nizam -Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP			
11											Akinciabidin	1145	10	39,22	İki Katlı Kargir Ev	Mütareke	1145	10	39	12 Eylül Cad. No:28	*Yol Alanı -Bitişik Nizam -Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP			
12	2552	2001/265	2003/754	Akinci Abidin	Akinciabidin	87	6	1144	1	51,20 m2 kal yok	Akinciabidin	1144	1	123,23	Üç Katlı Kargir Ev	Mütareke	1144	1	123	12 Eylül Cad. No:40-40A	**Yol Alanı -Konut Alanı -Bitişik Nizam -Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP			
13											Akinciabidin	1144	2	48	Arsa	Mütareke	1144	2	47	12 Eylül Cad. No:36/1 Yapı yok	*Konut Alanı -Bitişik Nizam -Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP			
14											Akinciabidin	1144	3	82	Ev	Mütareke	1144	3	83	12 Eylül Cad. No:36	*Konut Alanı -Bitişik Nizam -Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP			
15											Akinciabidin	1144	4	52,24	İki Katlı Kargir Ev	Mütareke	1144	4	52	12 Eylül Cad. No:34	*Konut Alanı -Bitişik Nizam -Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP			
16											Akinciabidin	1144	5	112,64	İki Katlı Kargir Ev	Mütareke	1144	5	112	12 Eylül Cad. No:32-32A-32B	*Konut Alanı -Bitişik Nizam -Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP			
17											Akinciabidin	1144	6	32,52	Üç Katlı Kargir Ev	Mütareke	1144	6	32	12 Eylül Cad. No:38	*Konut Alanı -Bitişik Nizam -Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP			
18	2551	2001/264	2003/744	Akinci Abidin	Akinciabidin	94	5	1143	1	223 m2 kal var	Akinciabidin	1143	1		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1143	1	220	12 Eylül Cad. No:46A	**Yol Alanı -Konut Alanı -Bitişik Nizam -Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP			
19											Akinciabidin	1143	2	193,24	İç katlı Kargir Apartman Dükkan ve Arsası	Halıtpasa	1143	2	193	12 Eylül Cad. No:42A	**Konut Alanı -Bitişik Nizam -Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP			
20	2549	2001/262	2003/1081	Akinci Abidin	Akinciabidin	94	9	1143	3	11 m2 kal var	Akinciabidin	1143	3	112,03	Üç Katlı Kargir Ev	Halıtpasa	1143	3	112	12 Eylül Cad. No:44	**Konut Alanı -Bitişik Nizam -Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP			
21	2521	2001/234	2003/1072	Karafatma	Karafatma	77	3	1061	1	48,89 m2 kal yok	Karafatma	1061	1	117,83	İki Katlı Kargir Ev ve Arsası	Mütareke	1061	1	117	12 Eylül Cad. No:16-16A	*Yol Alanı -Bitişik Nizam -Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP			

EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler (devamı)

Sıra No	Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü										TKGM				Mudanya Belediye Başkanlığı							
22	252 2	2006/13 4	2007/17 6	Karafatma	Karafatma	77	2	1061	2	Kabul kal yok (Alındı)	Karafatma	1061	2		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Mütareke	1061	2	87	12 Eylül Cad. No:14 Yapı yok	* ** Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAUİP
23											Karafatma	1061	3	32,48	İki Katlı Kerpiç Ev	Mütareke	1061	3	32	12 Eylül Cad. No:10	* ** Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAUİP
24											Karafatma	1061	4	42,00	İki Katlı Kerpiç Ev	Mütareke	1061	4	42	12 Eylül Cad. No:12	* ** Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAUİP
25											Karafatma	1061	5	103,1 2	Arsa	Mütareke	1061	5	103	12 Eylül Cad. No:10/1	* ** Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAUİP
26											Karafatma	1062	1	35,17	Arsa	Mütareke	1062	1	35		* ** Kültürel Tesis Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAUİP
27											Karafatma	1063	1	266,9 4	İki Katlı Kargir Ev ve Arası	Mütareke	1063	1	266	12 Eylül Cad. No:8	** Kültürel Tesis Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAUİP
28	246 1	2001/14 5	2003/41 3	Karafatma	Karafatma	76	1	TER K		F. Bahçuvan cı kabul												
29	246 2	2001/14 4	2003/39 7	Karafatma	Karafatma	76	3	TER K		F. Bahçuvan cı kabul 80 m2												
30											Aydoğdu	1008	1	676,2 4	Arsa	Halıtpasa	1008	1	676	Fevzi Paşa Caddesi No: 77/3- 77/3A		
31	248 6	2001/19 9	2003/51 8	Aydoğdu	Aydoğdu	129	2	1008	2	kabul 407,50 m2 kal yok	Aydoğdu	1008	2		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1008	2		12 Eylül Cad. No:116		
32	248 7	2001/20 0	2003/50 9	Aydoğdu	Aydoğdu	129	1	1008	3	kabul kal var (Alındı)	Aydoğdu	1008	3		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1008	3		12 Eylül Cad. No:114		
33	249 4	2001/20 7	2004/52 1	Aydoğdu	Aydoğdu	128	9	1007	1	144,50 m2 kal yok	Aydoğdu	1007	1		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1007	1		12 Eylül Cad. No:112		
34	249 5	2001/20 8	2004/58 4	Aydoğdu	Aydoğdu	128	8	1007	2	125,43 m2 kal var	Aydoğdu	1007	2		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1007	2		12 Eylül Cad. No:110/ 1		

EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler (devamı)

Sıra No	Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü									TKGM				Mudanya Belediye Başkanlığı						
35	2489	2001/202	2003/1056	Aydoğdu	Aydoğdu	128	10	1007	3	225,12 m2 kal var	Aydoğdu	1007	3	Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1007	3	12 Eylül Cad. No:110		
36	2490	2004/991	2004/306	Aydoğdu	Aydoğdu	128	5	1007	4	kabul kal var	Aydoğdu	1007	4	Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1007	4	12 Eylül Cad. No:108		
37	2491	2001/204	2004/191	Aydoğdu	Aydoğdu	128	4	1007	5	kabul kal var	Aydoğdu	1007	5	141,64 İki katlı kargir ev ve arsası	Halıtpasa	1007	5	141 12 Eylül Cad. No:106		
38	2492	2001/205	2003/520	Aydoğdu	Aydoğdu	128	3	1007	6	kabul kal var	Aydoğdu	1007	6	Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1007	6	12 Eylül Cad. No:104		
39	2493	2001/206	2004/362	Aydoğdu	Aydoğdu	128	2	1007	7	kabul kal var	Aydoğdu	1007	7	190,19 Bir katlı Bir Daireli Kargir Ev ve Arsası	Halıtpasa	1007	7	12 Eylül Cad. No:102		
40	2480	2001/161	2003/421	Aydoğdu	Aydoğdu	128	8	1007	8	50,47 m2 kabul kal yok	Aydoğdu	1007	8	90,47 Arsa	Halıtpasa	1007	8	90 12 Eylül Caddesi		
41	2497	2001/210	2003/522	Aydoğdu	Aydoğdu	120	10	1000	1	60 m2 kal var	Aydoğdu	1000	1	Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1000	1	12 Eylül Cad. No:100		
42											Aydoğdu	1000	2	94,38 İki katlı kargir ev ve arsası	Halıtpasa	1000	2	12 Eylül Cad. No:98		
43	2488	2001/201	2003/519	Aydoğdu	Aydoğdu	120	1	1000	3	27,50 m2 kal var	Aydoğdu	1000	3	Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1000	3	12 Eylül Cad. No:96		
44	2498	2001/211	2003/523	Aydoğdu	Aydoğdu	120	7	1000	4	50 m2 kal yok	Aydoğdu	1000	4	Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1000	4	12 Eylül Caddesi		
45	2496	2001/209	2003/522	Aydoğdu	Aydoğdu	120	6	1000	5	62,50 m2 kal yok	Aydoğdu	1000	5	Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1000	5	12 Eylül Caddesi		
46											Tekkeiatik	1011	1	31 Arsa	Hasanbey	1011	1	30	**	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
47	2569	2001/282	2003/746	Tekkeiatik	Tekkeiatik	20	9	1012	1	29.73 m2 kal var	Tekkeiatik	1012	1	104,53 Altında Üç Dükkanlı Kargir Ev	Hasanbey	1012	1	104 Halıtpaş a Caddesi No: 1- 1/A- 1/B	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
48											Tekkeiatik	1012	2	138,25 İki Katlı Kargir Bina	Hasanbey	1012	2	138 Halıtpaş a Caddesi	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP

EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler (devamı)

Sıra No	Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü										TKGM					Mudanya Belediye Başkanlığı						
																			No: 3-3/A- 3/B			
49											Tekkeiatik	1013	1	20,21	Arsa	Hasanbey	1013	1	20	Halitpaşa Caddesi	**Park Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
50	2457	2001/163	2003/704	Tekkeiatik	Tekkeiatik	19	17	1013	2	20,42 m2 kısmen kal yok	Tekkeiatik	1013	2	49,1	Arsa	Hasanbey	1013	2	49	Halitpaşa Caddesi	**Park Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
51											Tekkeiatik	1013	3	13,6	İki Katlı Kargir Bina	Hasanbey	1013	3	13	Halitpaşa Caddesi No: 13-15A - 13-15B	**Park Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
52	2499	2001/212	2003/743	Tekkeiatik	Tekkeiatik	19	20	1013	4	23,71 m2 kal var	Tekkeiatik	1013	4	111,57	İki Katlı Kargir Bina	Hasanbey	1013	4	111	Halitpaşa Caddesi No: 13-15C- 13-15D- 13-15E	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
53											Tekkeiatik	1013	5	39,55	Arsa	Hasanbey	1013	5	39	Halitpaşa Caddesi No: 17	**Park Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
54	2563	2001/276	2003/696	Tekkeiatik	Tekkeiatik	19	5	1013	6	295 m2 kal yok	Tekkeiatik	1013	6	33,39	Arsa	Hasanbey	1013	6	33	Halitpaşa Caddesi	**Park Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
55											Tekkeiatik	1013	7	35,87	İki Katlı Kargir Dükkan	Hasanbey	1013	7	35	Halitpaşa Caddesi No: 19-21A	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
56											Tekkeiatik	1013	8	33,69	İki Katlı Kargir Dükkan	Hasanbey	1013	8	33	Halitpaşa Caddesi No: 19-21B	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
57											Tekkeiatik	1013	9	105,01	İki Katlı Kargir Dükkan	Hasanbey	1013	9	105	Halitpaşa Caddesi No: 23-25A	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
58											Tekkeiatik	1013	10	65,00	İki Katlı Kargir Dükkan	Hasanbey	1013	10	65	Halitpaşa Caddesi	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yencok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP

EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler (devamı)

Sıra No	Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü										TKGM					Mudanya Belediye Başkanlığı						
59											Tekkeiatik	1013	11	44,94	Dükkan	Hasanbey	1013	11	44	No: 27 Halitpaşa a Caddesi No: 29	**Park Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
60											Tekkeiatik	1014	1	58,73	İki Katlı Kargir Bina	Hasanbey	1014	1	58	Halitpaşa a Caddesi No: 31	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
61											Tekkeiatik	1014	2	78,34	İki Katlı Kargir Bina	Hasanbey	1014	2	78	Halitpaşa a Caddesi No: 33	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
62											Tekkeiatik	1014	3	67,72	Arsa	Hasanbey	1014	3	67	Halitpaşa a Caddesi No: 35A	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
63											Tekkeiatik	1014	4	75,99	İki Katlı Kargir Bina	Hasanbey	1014	4	75	Halitpaşa a Caddesi No: 37- 41	**Park ve Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
64											Tekkeiatik	1014	5	22,04	Dükkan	Hasanbey	1014	5	22	Halitpaşa a Caddesi No: 37- 41	**Park ve Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
65											Tekkeiatik	1014	6	160,2 6	Mağaza	Hasanbey	1014	6	160	Halitpaşa a Caddesi No: 43- 45A	**Park ve Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
66											Tekkeiatik	1014	7	34,92	Bir Odayı Havi İki Dükkan	Hasanbey	1014	7	34	Halitpaşa a Caddesi No: 47	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
67											Tekkeiatik	1014	8	77,83	İki Katlı Kargir Bina	Hasanbey	1014	8	77	Halitpaşa a Caddesi No: 51A	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
68											Tekkeiatik	1014	9	61,19	Üç Katlı Betonarm e Bina	Hasanbey	1014	9	61	Halitpaşa a Caddesi No: 51B	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
69											Tekkeiatik	1015	1	90,18	Arsa	Hasanbey	1015	1	90	Halitpaşa a	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP

EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler (devamı)

Sıra No	Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü										TKGM					Mudanya Belediye Başkanlığı						
																			Caddesi No: 53	- Yençok:6,50m (2kat)		
70											Tekkeiatik	1015	2	166,23	Ev ve Üç Dükkan	Hasanbey	1015	2	166	Halitpaşa Caddesi No: 55-55/A-55/B	**Park Alanı - Ticaret Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜP
71											Tekkeiatik	1015	3	110,16	İki Katlı Kargir Bina	Hasanbey	1015	3	110	Halitpaşa Caddesi No: 57-57/A-57/B	**Ticaret Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜP
72											Tekkeiatik	1015	4	87,91	Üç Katlı Kargir Bina	Hasanbey	1015	4	87	Halitpaşa Caddesi No: 59 - 59/A	**Ticaret Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜP
73											Tekkeiatik	1015	5	152,89	Arsa	Hasanbey	1015	5	152	Halitpaşa Caddesi No: 61	**Park Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜP
74											Tekkeiatik	1015	6	121,89	İki Katlı Kargir Bina	Hasanbey	1015	6	121	Halitpaşa Caddesi No: 63 - 63A	**Ticaret Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜP
75											Tekkeiatik	1015	7	8,68	Arsa	Hasanbey	1015	7	8	Halitpaşa Caddesi	**Ticaret Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜP
76											Tekkeiatik	1015	8	155,59	Zemin Katında Bir Garaj ve Bir Daire Olan Kargir İki Katlı Bina	Hasanbey	1015	8	155	Halitpaşa Caddesi No: 65	**Ticaret Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜP
77											Tekkeiatik	1015	9	164,05	Bodrumda İki Depo Zemin Katta Bir Mağaza Ve Bir	Hasanbey	1015	9	164	Halitpaşa Caddesi No: 67 - 67A	**Ticaret Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜP

EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler (devamı)

Sıra No	Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü										TKGM				Mudanya Belediye Başkanlığı							
														Mesken Birinci Ve Çekme Katlarda Birer Meskeni Olan Kargir Apartman								
78											Tekkeiatik	1015	10	179,24	İki Katlı Betonarme Bina	Hasanbey	1015	10	179	Halitpaşa Caddesi No: 67/1	**Ticaret Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
79											Tekkeiatik	1015	11	225,00	Arsa	Hasanbey	1015	11	225	Halitpaşa Caddesi No: 69	**Park Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
80		2019/254 E.		Tekkeiatik	Tekkeiatik			1015	12		Tekkeiatik	1015	12	145,23	Arsa	Ömerbey	1015	12	145	Halitpaşa Caddesi No: 69/1	**Park Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
81											Tekkeiatik	1015	13	104,00	Arsa	Ömerbey	1015	13	104	Halitpaşa Caddesi No: 69/2	**Park Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
82											Tekkeiatik	1015	14	102,96	Arsa	Ömerbey	1015	14	102	Halitpaşa Caddesi No: 69/3	**Park Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
83		2019/254 E.		Tekkeiatik	Tekkeiatik			1015	15		Tekkeiatik	1015	15	124,83	Arsa	Ömerbey	1015	15	124	Halitpaşa Caddesi No: 69/4	**Park Alanı	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
84											Tekkeiatik	1015	16	92,51	Üç Katlı Kargir Bina	Ömerbey	1015	16	92	Halitpaşa Caddesi No: 73	**Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
85											Tekkeiatik	1015	17	157,30	Üç Katlı Kargir Otel	Ömerbey	1015	17	157	Halitpaşa Caddesi No: 75B	**Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	1/1000 Ölçekli MKSAKAÜİP
86	2454	2001/176	2003/423	Camiatik	Camiatik	45	10	1155	1	165,50 kal yok	Camiatik	1155	1	165,53	Arsa	Şükrüçavuş	1155	1		*	**Park ve Yol Alanı	
87	2500	2001/213	2003/775	Camiatik	Camiatik	45	9	1155	2	177,50 m2 kal var	Camiatik	1155	2	179,01	Arsa	Şükrüçavuş	1155	2		*	**Park ve Yol Alanı	

EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler (devamı)

Sıra No	Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü										TKGM					Mudanya Belediye Başkanlığı							
										(Alındı)													
88	2450	2001/170	2003/407	Camiatik	Camiatik	45	6	1155	3	162,50 kabul kal yok (RED)?	Camiatik	1155	3	170,1	Arsa	Şükrüçavuş	1155	3		*	**Park ve Yol Alanı		
89	2468	2001/151	2003/416	Camiatik	Camiatik	45		1155	4	Kabul 158 m2 kal yok	Camiatik	1155	4	158,25	Arsa	Şükrüçavuş	1155	4		*	**Park ve Yol Alanı		
90											Camiatik	1155	5	162,57	Arsa	Şükrüçavuş	1155	5		*	**Park ve Yol Alanı		
91	2525	2001/238	2003/917	Karafatma	Camiatik	45	5	1155	6	kabul kal var (Alındı)	Camiatik	1155	6		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Şükrüçavuş	1155	6		*	**Park ve Yol Alanı		
92	2451	2001/169	2003/406	Camiatik	Camiatik	45	4	1155	7	192 m2 kabuk kal yok	Camiatik	1155	7	192,32	Arsa	Şükrüçavuş	1155	7		*	**Park ve Yol Alanı		
93	2470	2001/153	2003/417	Camiatik	Camiatik	45	3	1155	8	kabul 235,50 m2 kal yok	Camiatik	1155	8		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Şükrüçavuş	1155	8		*	**Park ve Yol Alanı		
94	2454	2001/166	2003/405	Camiatik	Camiatik	45	2	1155	9	75,50 m2 kabul kal yok	Camiatik	1155	9	75,96	Arsa	Hasanbey	1155	9		*	**Park ve Otopark Alanı		
95	2471	2001/154	2003/399	Camiatik	Camiatik	45	11	1155	10	kabul 97,75 m2 kal yok	Camiatik	1155	10	19	Arsa	Hasanbey	1155	10		*	**Park ve Otopark Alanı		
96	2472	2001/156	2003/400	Camiatik	Camiatik	45	12	1155	11	kısmen 50,25 m2 kal yok	Camiatik	1155	11	18	Arsa	Hasanbey	1155	11		*	**Park ve Otopark Alanı		
97	2452	2001/168	2003/406	Camiatik	Camiatik	45	13	1155	12	36,50 m2 kabul kal yok	Camiatik	1155	12	19,25	Arsa	Hasanbey	1155	12		*	**Park ve Otopark Alanı		
98	2469	2001/152	2003/742	Camiatik	Camiatik	45	14	1155	13	kısmen 140,50 m2 kal yok	Camiatik	1155	13	56,25	Arsa	Hasanbey	1155	13		*	**Park ve Otopark Alanı		
99	2449	2001/171	2003/425	Camiatik	Camiatik	46	4	1154	2	97,50 m2 kabul kal yok	Camiatik	1154	2		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Mütareke	1154	2		*	**Park ve Yol Alanı		
100	2475	2001/158	2003/401	Camiatik	Camiatik	65	4	TER K		74 m2 Fah Bah. Kal var													
101											Camiatik	1154	3	431,65	Arsa	Mütareke	1154	3		*	**Park ve Yol Alanı		
102	250	2004/60	2003/51	Camiatik	Camiatik	46	1	1154	4	kabul kal	Camiatik	1154	4	260,4	Arsa	Şükrüçavuş	1154	4		*	**Park ve Yol Alanı		

EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler (devamı)

Sıra No	Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü									TKGM					Mudanya Belediye Başkanlığı						
	1	2	2						var				8								
103	2505	2001/218	2003/1182	Halitpaşa	Halitpaşa	95	3	1249	1	107,50 m2 kal yok (2.defa)	Halitpaşa	1249	1	8,5	Arsa	Halitpaşa	1249	1		** Yeşil Alan	
104	2504	2005/143	2005/262	Halitpaşa	Halitpaşa	95	4	1249	2	119 m2 kal yok	Halitpaşa	1249	2		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halitpaşa	1249	2		** Yeşil Alan	
105	2503	2001/216	2003/920	Halitpaşa	Halitpaşa	95	5	1249	3	28 m2 kal yok	Halitpaşa	1249	3	41,56	Arsa	Halitpaşa	1249	3	*	**Yol Alanı - Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
106											Halitpaşa	1249	4	116,17	Ev	Halitpaşa	1249	4	*	**Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
107											Halitpaşa	1249	5	111,28	Ev ve Mağaza	Halitpaşa	1249	5	*	**Yol Alanı - Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
108											Halitpaşa	1250	1	199,2	Arsa	Halitpaşa	1250	1	*	**Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
109	2510	2001/223	2003/565	Halitpaşa	Halitpaşa	102		1250	2	39,50 m2 kal var	Halitpaşa	1250	2		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halitpaşa	1250	2	*	**Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
110	2508	2001/221	2003/705	Halitpaşa	Halitpaşa	102		1250	3	33 m2 kal var (Alındı)	Halitpaşa	1250	3	35,05	Ev	Halitpaşa	1250	3	*	**Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
111											Halitpaşa	1250	4	29,33	Ev	Halitpaşa	1250	4	*	**Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
112											Halitpaşa	1250	5	19,92	Ev	Halitpaşa	1250	5	*	**Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
113											Halitpaşa	1250	6	69,09	Arsa	Halitpaşa	1250	6	*	**Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
114											Halitpaşa	1250	7	32,01	Arsa	Halitpaşa	1250	7	*	**Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
115											Halitpaşa	1250	8	45,57	Ev	Halitpaşa	1250	8	*	**Konut Alanı - Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
116											Halitpaşa	1251	1	145,98	Üç Katlı Betonarm	Halitpaşa	1251	1	*	**Konut Alanı - Bitişik Nizam	

EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler (devamı)

Sıra No	Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü										TKGM				Mudanya Belediye Başkanlığı							
														e Bina							- Yençok:6,50m (2kat)	
117	2517	2001/258	2005/355	Halitpaşa	Halitpaşa	103	4	1251	2	98 m2 kal var	Halitpaşa	1251	2	167,24	Ev ve Mağaza	Halitpaşa	1251	2		*	**Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
118	2514	2001/227	2003/752	Halitpaşa	Halitpaşa	103	8	1251	3	49,25 m2 kal yok	Halitpaşa	1251	3	53,37	Ev ve Mağaza	Halitpaşa	1251	3		*	**Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
119											Halitpaşa	1251	4	56,8	Ev	Halitpaşa	1251	4		*	**Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
120											Ömerbey	1494	1	120,51	Zemin Katın Altında Bodrumu Olan İki Katlı İki Daireli Kargir Ev	Ömerbey	1494	1	120	Halitpaşa Caddesi No: 77A		1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
121											Ömerbey	1494	2	200	Kargir Mağaza ve Ev	Ömerbey	1494	2	199	Halitpaşa Caddesi No: 79B		1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
122											Ömerbey	1494	3	204,09	Bahçeli Kargir Liman Dairesi	Ömerbey	1494	3	204	Halitpaşa Caddesi No: 81A		1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
123											Ömerbey	1494	4	97,05	Bahçe	Ömerbey	1494	4	97	Halitpaşa Caddesi No: 81/1		1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
124											Ömerbey	1494	5	168	Arsa	Ömerbey	1494	5	168	Halitpaşa Caddesi No: 81/2		1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
125											Ömerbey	1494	6	651,64	Bahçeli Kargir Şaziye Rüştü Sağlık Merkezi	Ömerbey	1494	6	651	Halitpaşa Caddesi No: 83B		1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
126											Ömerbey	1494	7	120,2	Arsa	Ömerbey	1494	7	120			1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
127											Ömerbey	1494	8	487	Arsa	Ömerbey	1494	8	487	Halitpaşa Caddesi		1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.

EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler (devamı)

Sıra No	Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü										TKGM					Mudanya Belediye Başkanlığı						
																				No: 87/1		
128											Ömerbey	1494	9	175	Arsa	Ömerbey	1494	9	175	Halitpaşa Caddesi No: 87/2		1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
129											Ömerbey	1494	10	203	Arsa	Ömerbey	1494	10	203	Halitpaşa Caddesi No: 87/3		1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
130											Ömerbey	1495	1	194	Arsa	Ömerbey	1495	1	193	Halitpaşa Caddesi No: 87/4		1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
131											Ömerbey	1495	2	684	Bahçeli Kargir Gazino ve Otel	Ömerbey	1495	2	684	Halitpaşa Caddesi No: 91-93B		1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
132											Ömerbey	1495	3		İfraz işlemi ile (6 ve 7 parsel lere dönüşümü ştür.)	Ömerbey	1495	3		Kayıt yok		
133	2458	2001/148	2003/741	Ömerbey	Ömerbey	1	4	1495	4	605 m2 kabul kal var	Ömerbey	1495	4		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Ömerbey	1495	4		Kayıt yok		
134											Ömerbey	1495	5	4.030,00	Betonarme İskele	Ömerbey	1495	5	4.030	Kapı No: 12		1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
135											Ömerbey	1495	6		Geometri bulunamadı	Ömerbey	1495	6		Kayıt yok		
136											Ömerbey	1495	7	387,12	Bahçeli Kargir Denizcilik İşletmesi Acentası ve Kahvehane	Ömerbey	1495	7	385	Halitpaşa Caddesi No: 95B		1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
137	2460	2001/146	2003/740	Ömerbey	Ömerbey	4	1	1498	1	1560 m2 kabul kal var	Ömerbey	1498	1		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Ömerbey	1498	1	1554	Kayıt yok		1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
138	246	2001/14	2003/74	Ömerbey	Ömerbey	4	2	1498	2	2165 m2	Ömerbey	1498	2		Taşınmaz	Ömerbey	1498	2	2215	İstasyon		1/1000 Ölçekli

EK 1 Kurumlara Göre Taşınmazlara İlişkin Bilgiler (devamı)

Sıra No	Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü										TKGM				Mudanya Belediye Başkanlığı							
	0	6	0		y					kabul kal yok					pasife alınmıştır.					Cad. No:1-3C		Uygulama İmar Planı mevcut değildir.
139											Sakarya	1130	1			Halıtpasa	1130	1				
140	2527	2001/240	2003/919	Sakarya	Sakarya	118	4	1130	2	kabul kal var	Sakarya	1130	2		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1130	2			**Konut Alanz pasife -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2pas)	
141	2528	2001/241	2003/907	Sakarya	Sakarya	118	3	1130	3	35 m2 kabul kal var	Sakarya	1130	3		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1130	3			**Konut Alanz pasife -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2pas)	
142											Sakarya	1130	4			Halıtpasa	1130	4				
143											Sakarya	1130	5			Halıtpasa	1130	5				
144	2526	2001/239	2003/906	Sakarya	Sakarya	118	5	1130	6	53 m2 kal var	Sakarya	1130	6		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1130	6			**Konut Alanz pasife -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2pas)	
145	2530	2005/941		Sakarya	Sakarya	118	7	1130	7	107,50 m2 kal yok	Sakarya	1130	7		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1130	7			**Konut Alanz pasife -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2pas)	
146											Sakarya	1131	1		Geometri bulunamadı	Halıtpasa	1131	1	*		**Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
147	2536	2001/249	2003/706	Sakarya	Sakarya	117	1	1131	2	87 m2 kal yok	Sakarya	1131	2		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1131	2	*		**Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
148	2534	2001/247	2003/566	Sakarya	Sakarya	112	1	1133	1	46 m2 kal var	Sakarya	1133	1		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1133	1	*		**Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
149											Sakarya	1133	2		Geometri bulunamadı	Halıtpasa	1133	2	*		**Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
150	2532	2005/67	2005/621	Sakarya	Sakarya	112	3	1133	3	38,50 m2 kal var	Sakarya	1133	3		Geometri bulunamadı	H	1133	3	*		**Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	
151	2535	2001/248	2003/514	Sakarya	Sakarya	112	4	1133	4	97 m2 kal yok	Sakarya	1133	4		Taşınmaz pasife alınmıştır.	Halıtpasa	1133	4	*		**Konut Alanı -Bitişik Nizam - Yençok:6,50m (2kat)	

EK 2 Saha Çalışması Veri Toplamada Kullanılan Mahalle Muhtarları ve Malikler ile Görüşmeye Yönelik Anket Formları

KIYI ALANLARINDAKİ MÜLKİYET SORUNLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA İLİ MUDANYA İLÇESİ ÖRNEĞİ KONUSU TEZ ANKETİ

A- MAHALLE MUHTARLARI VE MALİKLER İLE GÖRÜŞMEYE YÖNELİK SORU FORMU

AÇIKLAMA: Bu anket; Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda "Kıyı Alanlarındaki Mülkiyet Sorunlarının Değerlendirilmesi: Bursa İli Mudanya İlçesi Örneği" başlıklı yüksek lisans tezi çalışması kapsamında Bursa İli, Mudanya İlçe merkezindeki Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrüçavuş ve Hasanbey Mahalle muhtarları aracılığı ile malikler açısından, kıyı kenar çizgisi tespitinin kent makroformunda ve taşınmaz değerlerinde yarattığı/yaratabileceği olası değişimlerin belirlenmesi ile Türkiye'de kıyıların korunması ve kıyıda kalan taşınmazların maliklerinin zararlarının tazmin edilmesine yönelik durum analizi, sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin belirlenmesi amacıyla uygulanmaktadır. Ankette belirteceğiniz görüş ve değerlendirmeleriniz, sadece tezde kullanılacak, gizlilik korunacak ve başka bir amaç için kullanılmayacaktır. Değerlendirmede kişi ve kurum isimleri kesinlikle belirtilmeyecektir. Anketimize ayracağınız zaman, bütün sorulara eksiksiz vereceğiniz yanıtlar, konu ile ilgili son bölümde iletceğiniz diğer görüş ve önerileriniz için şimdiden teşekkür ederiz.

A.Katılımcılarla İlgili Demografik Bilgiler

- 1) Cinsiyetiniz: ☐ Kadın ☐ Erkek
- 2) Yaşınız: ☐ 24 ve altı ☐ 25-34 ☐ 35-44 ☐ 45- 54 ☐ 55-64 ☐ 65 ve üzeri
- 3) Telefon numaranız (İsteğe bağlı):
- 4) Doğum Yeriniz: ☐ Mudanya doğumlu ☐ Mudanya dışı
- 5) Hangi mahallede oturuyorsunuz?: ☐ Halitpaşa ☐ Mütareke ☐ Hasanbey
☐ Şükrüçavuş ☐ Ömerbey ☐ Diğer
- 6) Medeni durumunuz: ☐ Evli ☐ Bekar
- 7) Siz dahil hanenizde kaç kişi yaşıyorsunuz?
☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ve üzeri ☐ Boş
- 8) Siz dahil hanenize gelir getiren kişi sayısı?
☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ve üzeri
- 9) Hanenizin ortalama aylık geliri ne kadardır?
☐ 3000 TL ve altı ☐ 3001- 5000 TL ☐ 5001- 10000 TL ☐ 10001 TL ve üstü
- 10) Eğitim Durumunuz: ☐ İlkokul ☐ Ortaokul ☐ Lise ☐ Önlisans
☐ Lisans ☐ Lisansüsü ☐ Diğer (Belirtiniz).....
- 11) Mesleğiniz ☐ Ev hanımı ☐ İşçi ☐ Memur ☐ Esnaf-Serbest çalışan
☐ Öğrenci ☐ İşsiz ☐ Emekli
- 12) Sosyal güvenceniz var mı?: ☐ Sosyal güvencem yok ☐ SSK ☐ Bağkur

☐ Emekli Sandığı ☐ Diğer

13) Ne kadar süreden beri Mudanya’da ikamet ediyorsunuz?

☐ 1 yıldan az ☐ 1-3 yıl ☐ 4-6 ☐ 7-10 ☐ 10 yıldan fazla

14) Toplam mesleki deneyiminiz (Yıl olarak)

☐ 1 yıldan az ☐ 1-3 yıl ☐ 4-6 ☐ 7-10 ☐ 10 yıldan fazla

15) Halen çalışmakta olduğunuz sektördeki deneyiminiz (Yıl olarak)

☐ 1 yıldan az ☐ 1-3 yıl ☐ 4-6 ☐ 7-10 ☐ 10 yıldan fazla

16) Çalışılan işyeri kaç yıldır mevcut?

☐ 1 yıldan az ☐ 1-3 yıl ☐ 4-6 ☐ 7-10 ☐ 10 yıldan fazla

17) İşyerinizin faaliyet alanlarını belirtiniz.

- ☐ Arsa-Arazi-Bina kiralama- alım-satımı
- ☐ Mahalle Muhtarı
- ☐ Özel işletme (lokanta, kafe vb.)

18) Taşınmaz tanımını yaparken, sunduğunuz özellikler lütfen önem derecesine göre sıralayınız. (1 en önemli seçeneği göstermektedir.)

- ☐ Parselin imar durumu
- ☐ Çevresindeki imar durumu
- ☐ Kıyıya yakınlığı
- ☐ Deniz manzarası
- ☐ Ulaşım erişilebilirliği
- ☐ Zemin güvenliği
- ☐ Şehir merkezine yakınlığı
- ☐ Donatı alanlarına (park-eğitim-sağlık vb. Alanlara) yakınlığı
- ☐ Diğer (Lütfen belirtiniz.)

19) Bu mahallere nereden geldiniz?

- ☐ Doğduğumdan beri burada yaşıyorum
- ☐ Bu ilçede başka mahalleden
- ☐ Bursa’nın başka ilçesinden
- ☐ Bursa ili dışından

B. Kıyı Alanları Kullanım Kararlarına İlişkin Bilgiler

20) Mülkiyetin Niteliği:

☐ Müstakil/ Villa ☐ Apartman dairesi ☐ Site ☐ İşyeri ☐ Diğer

21) Mülkiyet durumu:

☐ Ev sahibi ☐ Kiracı (Soru 24’e geçiniz) ☐ Diğer

22) Sahibi olduğunuz evi edinme şekliniz?

☐ Satın alma ☐ Miras yoluyla ☐ Diğer

23) Sahibi olduğunuz evde kaç yıldır yaşıyorsunuz?

☐ 1 yıldan az ☐ 1-3 yıl ☐ 4-6 ☐ 7-10 ☐ 10 yıldan fazla

24) Aylık ne kadar kira ödüyorsunuz?

☐ 1000 TL ve altı ☐ 1001- 1500 TL ☐ 1501- 2000 TL ☐ 2001 TL ve üstü

25) Oturduğunuz ev kaç m² ?

☐ 100 m² ve altı ☐ 101-200 m² arası ☐ 201 m² ve üstü

26) Oturduğunuz ev kaç odalı (salon dahil)?

- ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ve üzeri
- 27) Evinizi nasıl ısıtıyorsunuz?
- ☐ Odun-kömür ☐ Doğalgaz ☐ Elektrik ☐ Klima ☐ Diğer
- 28) Oturduğunuz ev dışında size ait olan başka bir taşınmaz var mı?
- ☐ Var ☐ Yok
- 29) Var ise, taşınmazın niteliklerini belirtiniz.
- ☐ Arsa ☐ Arazi ☐ Konut ☐ İşyeri
- 30) Taşınmaz, 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kıyı kenar çizgisi içerisinde mi?
- ☐ Evet ☐ Hayır
- 31) Taşınmaza ilişkin tapu terkin var mı?
- ☐ Evet ☐ Hayır
- 32) Taşınmaz dava konusu mu?
- ☐ Evet ☐ Hayır
- 33) Taşınmaz maliki olarak AİHM'e başvuru yaptınız mı?
- ☐ Evet ☐ Hayır
- 34) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası kapsamına giren taşınmaz var mı?
- ☐ Var ☐ Yok
- 35) Siz karar organı olsaydınız kıyı kenar çizgisi alanında kalan bölgede ne tür bir uygulama yapmayı düşünürdünüz? Görüşleriniz nelerdir?
- ☐ Herhangi bir uygulama yapılmaması (olduğu gibi kalmasını)
- ☐ Bedelsiz Terk
- ☐ Kamulaştırma
- ☐ Takas
- ☐ İmar hakkının başka bir yere transfer edilmesi
- ☐ İmar hakkı yerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi (kullanma hakkı, üst hakkı vs.)
- ☐ Kıyı kenar çizgisinin kaldırılması
- ☐ Diğer (Lütfen belirtiniz.)
- 36) Kıyı kenar çizgisi alanında kalan bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında neyi tercih edersiniz?
- ☐ Bedelsiz Terk
- ☐ Belirlenen bedelin ödenmesi/ Tazminat ödenmesi
- ☐ Takas
- ☐ İmar hakkının başka bir yere transfer edilmesi
- ☐ Diğer (Lütfen belirtiniz.)
- 37) Kıyı kenar çizgisi alanında kalan bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında para verilmesi yerine imar hakkınızın aktarımının hangi bölgeye aktarılmasını istersiniz?
-
-
-
- 38) Kıyı kenar çizgisi alanında kalan bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazın transferi amacı ile aktarılacak alanın nasıl planlanmasını istersiniz?
- ☐ Konut Alanı ☐ Ticaret Alanı ☐ Ticaret+Konut Alanı ☐ Diğer
- 39) Aktarılma yapılacak taşınmazın niteliği nasıl olsun istersiniz?
- ☐ Arsa ☐ Arazi ☐ Konut ☐ İşyeri

40) Size göre talep edeceğiniz taşınmazın en önemli unsurları neler olmalıdır? (En fazla 3 tane işaretleyiniz.)

- | | |
|---|---|
| ☐ Ekonomik olması | ☐ Lüks olması |
| ☐ Gürültüden uzak olması | ☐ Büyük olması |
| ☐ Cadde üzerinde olması | ☐ Aydınlık olması |
| ☐ Site içerisinde olması | ☐ Havuz olması |
| ☐ Kıyıya yakın olması | ☐ Manzara olmas |
| ☐ Otoparkının olması | ☐ Tarım arazisi olması |

41) İmar hakkınızın başka bir yere aktarılması yerine, istediğiniz her şehirde kullanabileceğiniz ve değerinde spekülasyon olamayan güvenilir bir İmar Hakkı Sertifikası verilsin ister misiniz?

- ☐ Evet ☐ Hayır

42) Cevabınız Hayır ise, lütfen nedenlerini belirtiniz.

.....
.....
.....

43) Düzenlenecek olan İmar Hakkı Sertifikasının ne şekilde hangi kurum tarafından güvenceye alınmasını istersiniz?

- ☐ Bakanlık ☐ TOKİ ☐ Belediye ☐ Banka ☐ Diğer

44) Yaşamak istediğiniz çevreden öncelikli beklentileriniz nelerdir? (en fazla 3 tane işaretleyiniz.)

- ☐ Hemşehrilerimle aynı çevrede yaşamak
☐ Akrabalarla aynı çevrede yaşamak
☐ Spor alanı, çocuk bahçesi, park gibi açık yeşil alanlarına yakın olmak
☐ Eğitim alanlarına (ilköğretim okul vb.) yakın olmak
☐ Sağlık hizmet alanlarına yakın olmak
☐ Bölgenin merkez alanlarına yakın olmak
☐ Çalıştığı yere yakın olmak
☐ Deniz/Kıyıya yakın olmak

45) Kıyı kenar çizgisi içerisinde /Kıyı alanlarında yer alan taşınmazınızın m2 değerinin (TL) ne kadar olduğunu düşünüyorsunuz?

.....
.....

46) Kıyı kenar çizgisi alanında kalan bölgede yapılacak olan bir uygulamaya ilişkin varsa görüş ve önerilerinizi belirtiniz.

.....
.....

**ANKETİMİZ TAMAMLANMIŞTIR. DEĞERLİ GÖRÜŞ VE ÖNERİLERİNİZ İÇİN
TEŞEKKÜR EDERİZ.**

2021- BURSA

Özgül ÜNLÜ

EK 3 Saha Çalışması Veri Toplamada Kullanılan Özel Planlama Büroları ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları ile Görüşmeye Yönelik Anket Formları

KIYI ALANLARINDAKİ MÜLKİYET SORUNLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA İLİ MUDANYA İLÇESİ ÖRNEĞİ KONUSU TEZ ANKETİ

B. ÖZEL PLANLAMA BÜROLARI VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARI İLE GÖRÜŞMEYE YÖNELİK SORU FORMU

AÇIKLAMA: Bu anket; Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda "Kıyı Alanlarındaki Mülkiyet Sorunlarının Değerlendirilmesi: Bursa İli Mudanya İlçesi Örneği" başlıklı yüksek lisans tezi çalışması kapsamında özel planlama büroları ile gayrimenkul değerleme uzmanları açısından, kıyı kenar çizgisi tespiti kent makroformunda ve taşınmaz değerlerinde yarattığı/yaratabileceği olası değişimlerin belirlenmesi ile Türkiye'de kıyıların korunması ve kıyıda kalan taşınmazların maliklerinin zararlarının tazmin edilmesine yönelik durum analizi, sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin belirlenmesi amacıyla uygulanmaktadır. Ankette belirteceğiniz görüş ve değerlendirmeleriniz, sadece tezde kullanılacak, gizlilik korunacak ve başka bir amaç için kullanılmayacaktır. Değerlendirmede kişi ve kurum isimleri kesinlikle belirtilmeyecektir. Anketimize ayıracığınız zaman, bütün sorulara eksiksiz vereceğiniz yanıtlar, konu ile ilgili son bölümde ileteceğiniz diğer görüş ve önerileriniz için şimdiden teşekkür ederiz.

A.Katılımcılarla İlgili Demografik Bilgiler

- 1) Cinsiyetiniz: ☐ Kadın ☐ Erkek
- 2) Yaşınız: ☐ 25-34 ☐ 35-44 ☐ 45- 54 ☐ 55-64 ☐ 65 ve üzeri
- 3) Eğitim Durumunuz: ☐ İlkokul ☐ Ortaokul ☐ Lise ☐ Önlisans ☐ Lisans ☐ Lisansüstü ☐ Diğer (Belirtiniz).....
- 4) Esas Mesleğiniz :
- 5) Toplam mesleki deneyiminiz (Yıl olarak):
☐ 1 yıldan az ☐ 1- 5 ☐ 6-10 ☐ 10 yıldan fazla
- 6) Halen çalışmakta olduğunuz sektördeki deneyiminiz (Yıl olarak):
☐ 1 yıldan az ☐ 1- 5 ☐ 6-10 ☐ 10 yıldan fazla
- 7) İşyerinizin faaliyet alanlarını belirtiniz.
☐ İmar Planlama ve Uygulama İşleri
☐ Gayrimenkul Değerleme İşleri
☐ Diğer İşler (Lütfen belirtiniz).....

B. Kıyı Alanları Kullanım Kararlarına İlişkin Bilgiler

8. Mudanya'da gayrimenkul satışı veya talebini arttıran unsurlar nelerdir? (Birden fazla seçim yapılabilir.)
☐ Gayrimenkul fiyatlarının uygun olması
☐ Pandemi ile kıyıda bulunan taşınmazlara talebin artması etkisi
☐ Denize kıyısının bulunması
☐ Lüks yapıların yaygın olması
☐ Ulaşım imkanlarının uygunluğu
☐ Konumu
☐ Diğer (Belirtiniz)

9. Hizmet verdiğiniz kişilerin niteliği nedir?

- ☐ Gerçek kişiler ☐ Tüzel kişiler ☐ Her ikisi

10. Mudanya’da Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrüçavuş ve Hasanbey Merkez Mahallelerinde, kişilerin ağırlıklı olarak satın almak istedikleri gayrimenkul türü nelerdir?

- ☐ Arazi ☐ Arsa ☐ Müstakil konut ☐ İşyeri
☐ Apartman dairesi ☐ Diğer (Belirtiniz).....

11. Mudanya’da en fazla gayrimenkul değerlendirme/planlama işi yaptığınız mahalleleri belirtiniz.

.....
.....

→Planlama ofisleri lütfen soru 17’ye geçiniz.

12. Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrüçavuş ve Hasanbey Merkez Mahallelerinde 2020 yılını, 2019 yılı ile gayrimenkul edinimi anlamında karşılaştırdığınızda nasıl değerlendirirsiniz?

- ☐ 2019 yılından daha çok
☐ 2019 yılından daha az
☐ 2019 yılı ile aynı
☐ Fikrim yok

13. Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrüçavuş ve Hasanbey Merkez Mahallelerinde yılda ortalama talep edilen değerlendirme hizmet sayısı nedir?

.....
.....

14. Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrüçavuş ve Hasanbey Merkez Mahallelerinde yılda ortalama talep edilen değerlendirme hizmet sayısının az veya fazla olmasının sebepleri nelerdir?

.....
.....

15. Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrüçavuş ve Hasanbey Merkez Mahallelerinde gayrimenkul ediniminde karşılaşılan problemler nelerdir? (En fazla 3 tane işaretleyiniz.)

- ☐ Arsa almak isteyenlerin çok az sayıda veya hiç olmaması
☐ Arsaların hisseli olması
☐ İmar, tapu ve devir işlemlerinin fazla ve maliyetlerinin yüksek olması
☐ Arsaların, imar planında “Kentsel Sit Alanında” kalması
☐ Arsaların, maliye dava sınırları içerisinde olması
☐ Arsaların, özel proje alanında kalması
☐ Planlı olan bölgelerin yoğunluklarının düşük olması
☐ Arazi üzerindeki diğer kısıtlamalar (Lütfen belirtiniz.).....

16. Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrüçavuş ve Hasanbey Merkez Mahallelerinde gayrimenkul satın alınmasının temel nedeni size göre nedir?

- ☐ Yatırım amaçlı
☐ Kullanım amaçlı
☐ Spekülatif amaçlı
☐ Diğer (Lütfen belirtiniz.).....

→Değerleme firmaları lütfen soru 20’ye geçiniz.

17. Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrüçavuş ve Hasanbey Merkez Mahallelerinde yılda ortalama talep edilen plan değişiklik türü ve sayısı nedir?

.....
.....
.....

18. Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrüçavuş ve Hasanbey Merkez Mahallelerinde 2020 yılını, 2019 yılı ile talep edilen plan değişiklikleri anlamında karşılaştırdığınızda nasıl değerlendirirsiniz?

- ☐ 2019 yılından daha çok ☐ 2019 yılından daha az

☐ 2019 yılı ile aynı

☐ Fikrim yok

19. Sizce imar plan değişikliği talebinin az veya fazla olmasının sebepleri nelerdir?

20. Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrüçavuş ve Hasanbey Merkez Mahallelerinde hizmet verilen parsel/parcellerde; mevzuat, planlama ve değerlemeye ilişkin olarak ne tür problemler yaşanıyor, lütfen belirtiniz.

→Planlama ofisleri lütfen soru 26'ya geçiniz.

21. Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrüçavuş ve Hasanbey Merkez Mahallelerinde arsa satış değerlerinde gelecek yıllarda nasıl bir değişim olur?

- ☐ Gelecek yıllarda değerleri hızla artacak
☐ Gelecek yıllarda değerleri normal olarak artacak
☐ Gelecek yıllarda değerleri hızla azalacak
☐ Gelecek yıllarda değerleri normal olarak azalacak
☐ Gelecek yıllarda değerleri olduğu gibi kalacak

22. Halitpaşa, Mütareke, Ömerbey, Şükrüçavuş ve Hasanbey Merkez Mahallelerinde arsa satış değerlerinde gelecek yıllarda yaşanacak değişimlerin nedenleri neler olabilir?

23. Gayrimenkulün, Mudanya Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde olması değerini ne kadar etkiler?

- ☐ Değerini artırır
☐ Değerini düşürür
☐ Değerine etki etmez

24. Gayrimenkulün, Özel Proje Alanı içerisinde olması değerini ne kadar etkiler?

- ☐ Değerini artırır
☐ Değerini düşürür
☐ Değerine etki etmez

25. Gayrimenkulün, Maliye davası alanı içerisinde olması değerini ne kadar etkiler?

- ☐ Değerini artırır
☐ Değerini düşürür
☐ Değerine etki etmez

26. Lütfen görüşlerinizi en iyi şekilde ifade ettiğini düşündüğünüz her bir ifadenin yanında ayrılan boş alanı aşağıda numaralandırılmış şekilde işaretleyiniz.

Aşağıdaki önermelere katılım düzeyinize göre işaretleme yapmanız gerekmektedir. Aşağıda sunulan önermeleddden her biri için, sunulan önermeye eğer; - “Hiç katılmıyorum” diyorsanız (1) rakamını işaretleyiniz. - “Katılmıyorum” diyorsanız (2) rakamını işaretleyiniz. - “Orta düzeyde katılıyorum” diyorsanız (3) rakamını işaretleyiniz. - “Katılıyorum” diyorsanız (4) rakamını işaretleyiniz. - “Tamamen Katılıyorum” diyorsanız (5) rakamını işaretleyiniz.	Tamamen katılıyorum	Katılıyorum	Orta düzeyde katılıyorum	Katılmıyorum	Hiç katılmıyorum
1. İmar planlarının kent yaşamı için gerekli olduğunu düşünüyorum.	5	4	3	2	1

2. İmar planlarının, taşınmazın değeri üzerinde etkili olduğunu düşünüyorum.	5	4	3	2	1
3. İmar planlama sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünüyorum.	5	4	3	2	1
4.İmar planları yapılırken eşitlik ve tarafsızlık ilkelerine uyulduğunu düşünüyorum.	5	4	3	2	1
5. İmar planlarının yapım sürecine yerel halkın katılımının sağlandığını düşünüyorum.	5	4	3	2	1
6. İmar planı yapılmadan önce bazı kişilerin, plan yapılacak yerde taşınmaz alarak rant sağlandığını düşünüyorum.	5	4	3	2	1
7. İmar planına yapılan itirazlara zamanında ve yeterli cevap verildiğini düşünüyorum.	5	4	3	2	1
8. İmar planları ile ilgili gerektiğinde yöneticilere kolay ulaşılabilildiğini düşünüyorum.	5	4	3	2	1
9. İmar planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun bir şekilde hazırlandığını düşünüyorum.	5	4	3	2	1
10. İmar planları sonucu değer kazanan taşınmazdan daha fazla vergi alınması gerektiğini düşünüyorum.	5	4	3	2	1
11. İmara giren arazilerden kesilen düzenleme ortaklık payının (kesintinin) fazla olduğunu düşünüyorum	5	4	3	2	1
12. Geçmiş dönemlerde yapılan imar planlarının daha adil olduğunu düşünüyorum.	5	4	3	2	1
13. Kıyı alanlarının imara açılmasını doğru bulmuyorum.	5	4	3	2	1
14. Tüm taşınmaz mülkiyetlerinin devlette olması ve devletin bu taşınmazları vatandaşlara eşit olarak dağıtması gerektiğini düşünüyorum.	5	4	3	2	1
15. İmar planlarının mahalle kültürünü yok ettiğini düşünüyorum.	5	4	3	2	1
16. İmar planlarında yatay inşaatı daha uygun buluyorum.	5	4	3	2	1
17. İmar planlarından kaynaklanan ortaklıkların sosyal dokuya olumsuz etkileri olduğunu düşünüyorum.	5	4	3	2	1
18. İmar planlarından kaynaklanan ortaklıkların mülkiyet hakkına olumsuz etkileri olduğunu düşünüyorum.	5	4	3	2	1
19. Mudanya’da, imar planlarında yatay inşaatı daha uygun buluyorum.	5	4	3	2	1
20. Mudanya’da imar planları konusunda mahalleler arasında adil uygulama yapıldığını düşünüyorum.	5	4	3	2	1
21. Mudanya’da, imar planları önemli bir rant aracı olarak kullanıldığını düşünüyorum.	5	4	3	2	1
22. Mudanya’da, imar planları yerel halkın ihtiyaçlarına uygun olarak yapıldığını düşünüyorum.	5	4	3	2	1
23. Mudanya’da, imar planları sonucunda mülkiyet hakkındaki değişimin adil olduğunu düşünüyorum.	5	4	3	2	1
24. Mudanya’da, imar planları kapsamında yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarını olumlu buluyorum.	5	4	3	2	1
25. Mudanya’da, imar planlarının kamusal hizmetlere ulaşımında etkili ve verimli olarak kullanıldığını düşünüyorum.	5	4	3	2	1
26. Mudanya’da, imar planlarında, imar uygulamalarının (şuylandırma) mülkiyet hakkına olumsuz etkileri olduğunu düşünüyorum.	5	4	3	2	1

27. Mudanya’da, imar planları yapılırken planlama sürecinde halkın katılımının sağlandığını düşünüyorum.	5	4	3	2	1
28. Mudanya’da, imar planlarında kıyı alanlarının korunmasına özen gösterildiğini düşünüyorum.	5	4	3	2	1
29. Mudanya’da, imar planlarında tarihi ve kültürel dokunun (sivil mimari örneklerinin) korunmasına özen gösterildiğini düşünüyorum.	5	4	3	2	1
30. Mudanya Belediyesi imar işlerinde çalışanların yeterli bilgiye sahip olduğunu düşünüyorum.	5	4	3	2	1

27. İmar planlarında ve uygulamalarında gördüğünüz yanlışlıklar var mı?

☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

28. Cevabınız Evet ise, sizce imar planlarında ve uygulamalarındaki yanlışlıklar nasıl giderilebilir?

.....
.....
.....

29. Öneri ve görüşlerinizi belirtiniz.

.....
.....
.....

**ANKETİMİZ TAMAMLANMIŞTIR. DEĞERLİ GÖRÜŞ VE ÖNERİLERİNİZ İÇİN
TEŞEKKÜR EDERİZ.**

2021- BURSA

Özgül ÜNLÜ

**EK 4 Saha Çalışması Veri Toplamada Kullanılan Kamu Kurum/ Kuruluşlarında
Görevli Yönetici ve Uzmanlar ile Görüşmeye Yönelik Anket Formları**

**KIYI ALANLARINDAKİ MÜLKİYET SORUNLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ: BURSA İLİ
MUDANYA İLÇESİ ÖRNEĞİ KONUSU TEZ ANKETİ**

**C- KAMU KURUM/ KURULUŞLARINDA GÖREVLİ YÖNETİCİ VE UZMANLAR İLE
GÖRÜŞMEYE YÖNELİK SORU FORMU**

AÇIKLAMA: Bu anket; Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nda "Kıyı Alanlarındaki Mülkiyet Sorunlarının Değerlendirilmesi: Bursa İli Mudanya İlçesi Örneği" başlıklı yüksek lisans tezi çalışması kapsamında paydaşlar (Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Mudanya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü, Bursa Defterdarlığı Milli Emlak Daire Başkanlığı, Mudanya Milli Emlak Müdürlüğü, Mudanya Tapu Müdürlüğü ve Mudanya Kadastro Müdürlüğü gibi) ile Türkiye'de kıyıların korunması ve kıyıda kalan taşınmazların maliklerinin zararlarının tazmin edilmesine yönelik durum analizi, sorun tanımlama ve çözüm önerilerinin belirlenmesi amacıyla uygulanmaktadır. Ankette belirteceğiniz görüş ve değerlendirmeleriniz, sadece tezde kullanılacak, gizlilik korunacak ve başka bir amaç için kullanılmayacaktır. Değerlendirmede kişi ve kurum isimleri kesinlikle belirtilmeyecektir. Anketimize ayıracağınız zaman, bütün sorulara eksiksiz vereceğiniz yanıtlar, konu ile ilgili son bölümde iletceğiniz diğer görüş ve önerileriniz için şimdiden teşekkür ederiz.

A. Katılımcılarla İlgili Demografik Bilgiler

- 1) Cinsiyetiniz: ☐ Kadın ☐ Erkek
- 2) Yaşınız: ☐ 18-24 ☐ 25-34 ☐ 35-44 ☐ 45- 54 ☐ 55-64 ☐ 65 ve üzeri
- 3) Eğitim Durumunuz: ☐ Lise ☐ Önlisans ☐ Lisans ☐ Lisansüstü
☐ Diğer (Belirtiniz)
- 4) En son mezun olduğu üniversite ve bölümü:
- 5) Göreviniz:
☐ Müdür
☐ Şube Müdürü
☐ Uzman
☐ Diğer (Belirtiniz).....
- 6) Toplam mesleki deneyiminiz (Yıl olarak):
☐ 1 yıldan az ☐ 1- 5 ☐ 6-10 ☐ 10 yıldan fazla
- 7) Halen çalışmakta olduğunuz sektördeki deneyiminiz (Yıl olarak):
☐ 1 yıldan az ☐ 1- 5 ☐ 6-10 ☐ 10 yıldan fazla

B. Kıyı Alanları Kullanım Kararlarına İlişkin Bilgiler

- 8) Görev yaptığınız kurum /kuruluşlar ve dönemlerini belirtiniz.
.....
.....

.....
9) Görev yaptığınız kurum/ kuruluşların kıyı kenar çizgisi tespitlerine yönelik politikaları var mıdır?
☐ Evet ☐ Hayır (Cevabınız hayır ise 11. soruya geçiniz.)

10) Cevabınız “Evet” ise görev yaptığınız kurum/ kuruluşların kıyı kenar çizgisi tespitlerine yönelik ne gibi politikaları olabileceğini düşünüyorsunuz?
.....
.....

11) Kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan mülkiyetlerin tapularının terkin edilmesi hakkında düşünceleriniz nedir?
.....
.....

12) Görev yaptığınız kurum/ kuruluşların kıyıların korunmasına yönelik politikaları var mıdır?
☐ Evet ☐ Hayır (Cevabınız hayır ise 14. soruya geçiniz.)

13) Cevabınız “Evet” ise görev yaptığınız kurum/ kuruluşların kıyıların korunmasına yönelik ne gibi politikaları olabileceğini düşünüyorsunuz?
.....
.....

14) Sizce kıyı alanlarına cepheli taşınmazların genel olarak avantajları ve dezavantajları nelerdir?
.....
.....

15) Türkiye’de kıyı alanlarının etkin olarak kullanılabilmesi için kamu kurum/kuruluşlarına düşen görevler sizce nedir?
.....
.....

16) Türkiye’de kıyı alanları yönetiminin gelişim potansiyelini nasıl görüyorsunuz?

- ☐ Gerileme eğiliminde
- ☐ Durağan
- ☐ Yavaş gelişme eğiliminde
- ☐ Hızlı gelişme eğiliminde
- ☐ Fikrim yok

17) Türkiye’de kıyı alanları yönetimine ilişkin uygulamada doğabilecek sorunlar sizce neler olabilir? (**En fazla 3 tane işaretleyiniz.**)

- ☐ Kıyı alanlarının birden fazla kurum/ kuruluşun yetki alanında olması
- ☐ Kurumlar arasındaki yönetsel problemler
- ☐ İnsan faaliyetlerinin yönetilememesi
- ☐ Paydaşların bu sürece dahil edilmemesi
- ☐ Uzun vadeli taahhütlerin olması
- ☐ Finansal desteğe sahip olunmaması
- ☐ Güvenilir dış kaynaklara sahip olunmaması
- ☐ Ulusal, bölgesel ve yerel ölçekte yönetim programlarının geliştirilmemesi
- ☐ Diğer (Belirtiniz.)

18) Siz karar organı olsaydınız, kıyı kenar çizgisi alanında kalan bölgede ne tür bir uygulama yapmayı düşündünüz? Görüşleriniz nelerdir?

- ☐ Herhangi bir uygulama yapılmaması (olduğu gibi kalmasını)
- ☐ Bedelsiz terk edilmesi
- ☐ Kamulaştırma
- ☐ Takas
- ☐ İmar hakkının başka bir yere transfer edilmesi

- ☐ İmar hakkı yerine sınırlı aynı hak tesis edilmesi (kullanma hakkı, üst hakkı vs.)
☐ Kıyı kenar çizgisinin kaldırılması
☐ Diğer (Belirtiniz.).....

19) Siz malik olsaydınız, kıyı kenar çizgisi alanında kalan bölgede yapılacak olan bir uygulamada taşınmazınızın karşılığında neyi tercih ederdiniz?

- ☐ Bedelsiz terk edilmesi
☐ Tazminat ödenmesi
☐ İmar hakkının başka bir yere transfer edilmesi
☐ Diğer (Belirtiniz.).....

20) Türkiye’de kıyı alanları yönetimi ile kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan bölgede yapılacak olan bir uygulamaya ilişkin eklemek istediğiniz başka hususlar var mıdır?

- ☐ Evet ☐ Hayır ☐ Fikrim yok

21) Cevabınız evetse, kıyı alanları yönetimine ilişkin olan görüşlerinizi belirtiniz.

.....
.....

22) Cevabınız evetse, kıyı kenar çizgisi içerisinde kalan bölgede yapılacak olan bir uygulamaya ilişkin görüşlerinizi belirtiniz.

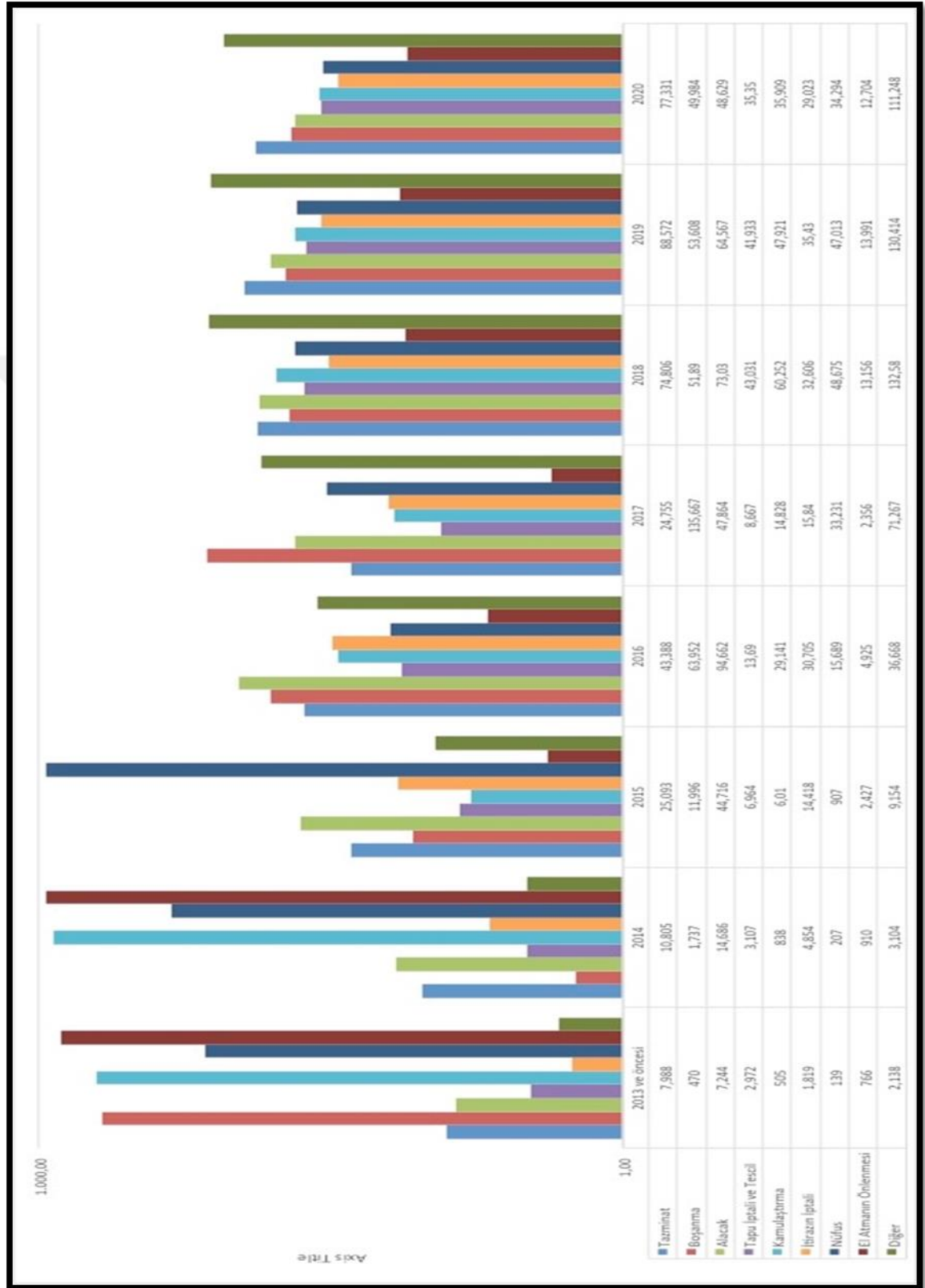
.....
.....

**ANKETİMİZ TAMAMLANMIŞTIR. DEĞERLİ GÖRÜŞ VE ÖNERİLERİNİZ İÇİN
TEŞEKKÜR EDERİZ.**

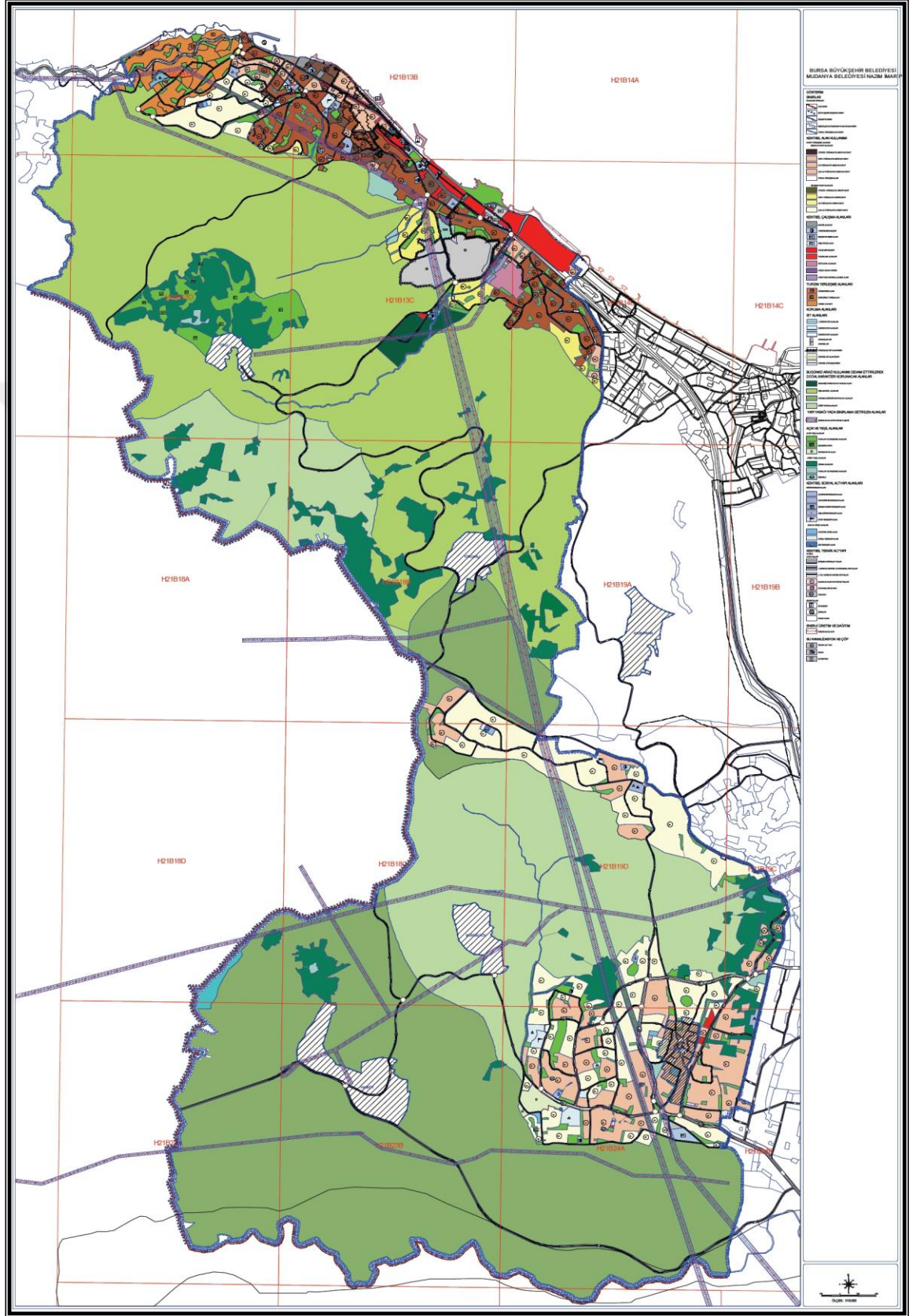
2021- BURSA

Özgül ÜNLÜ

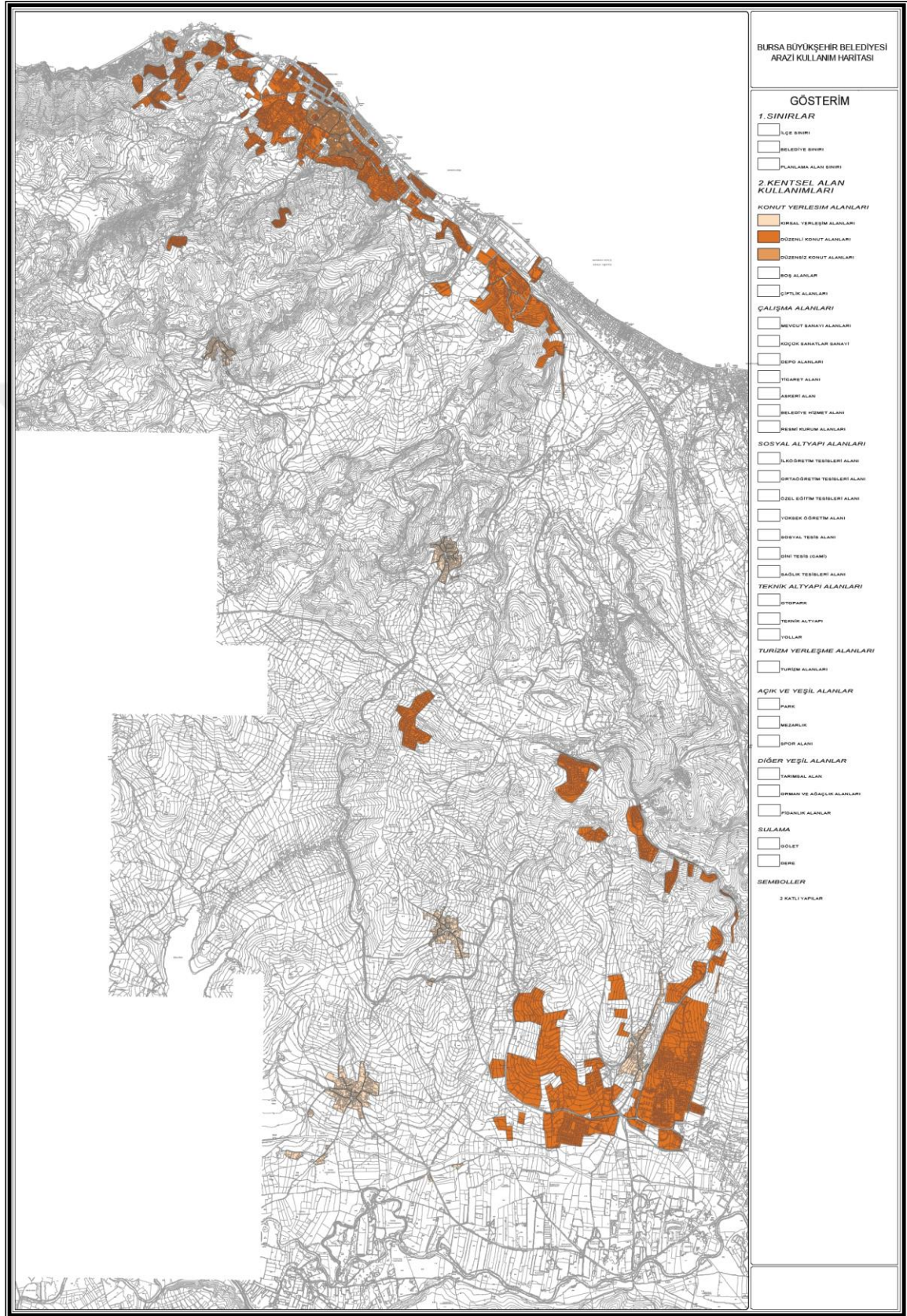
EK 5 Türkiye’de Dava Türüne Göre Asliye Hukuk Mahkemesinde Çıkan Dava Sayıları, 2013-2020



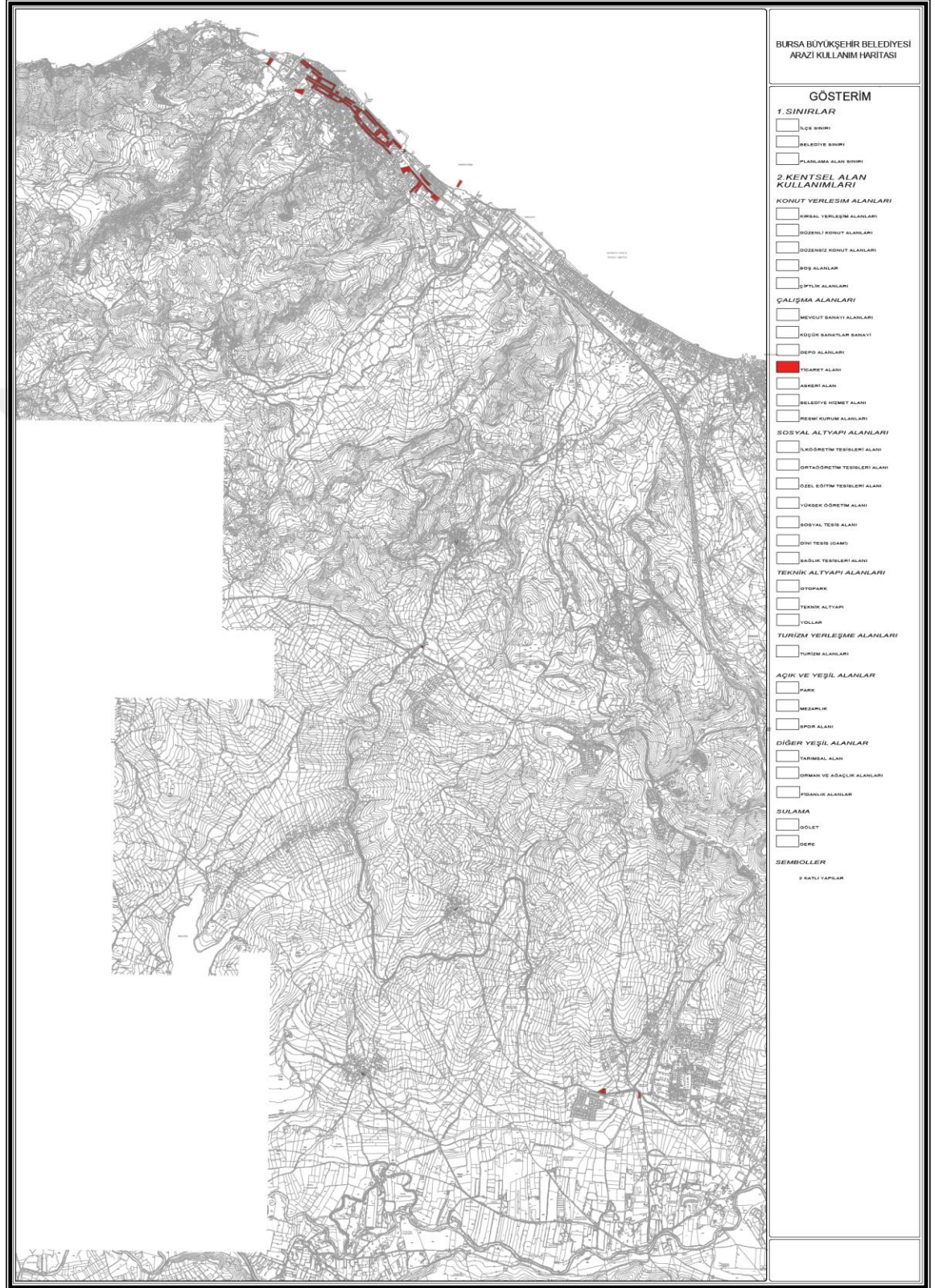
EK 6 Mudanya 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



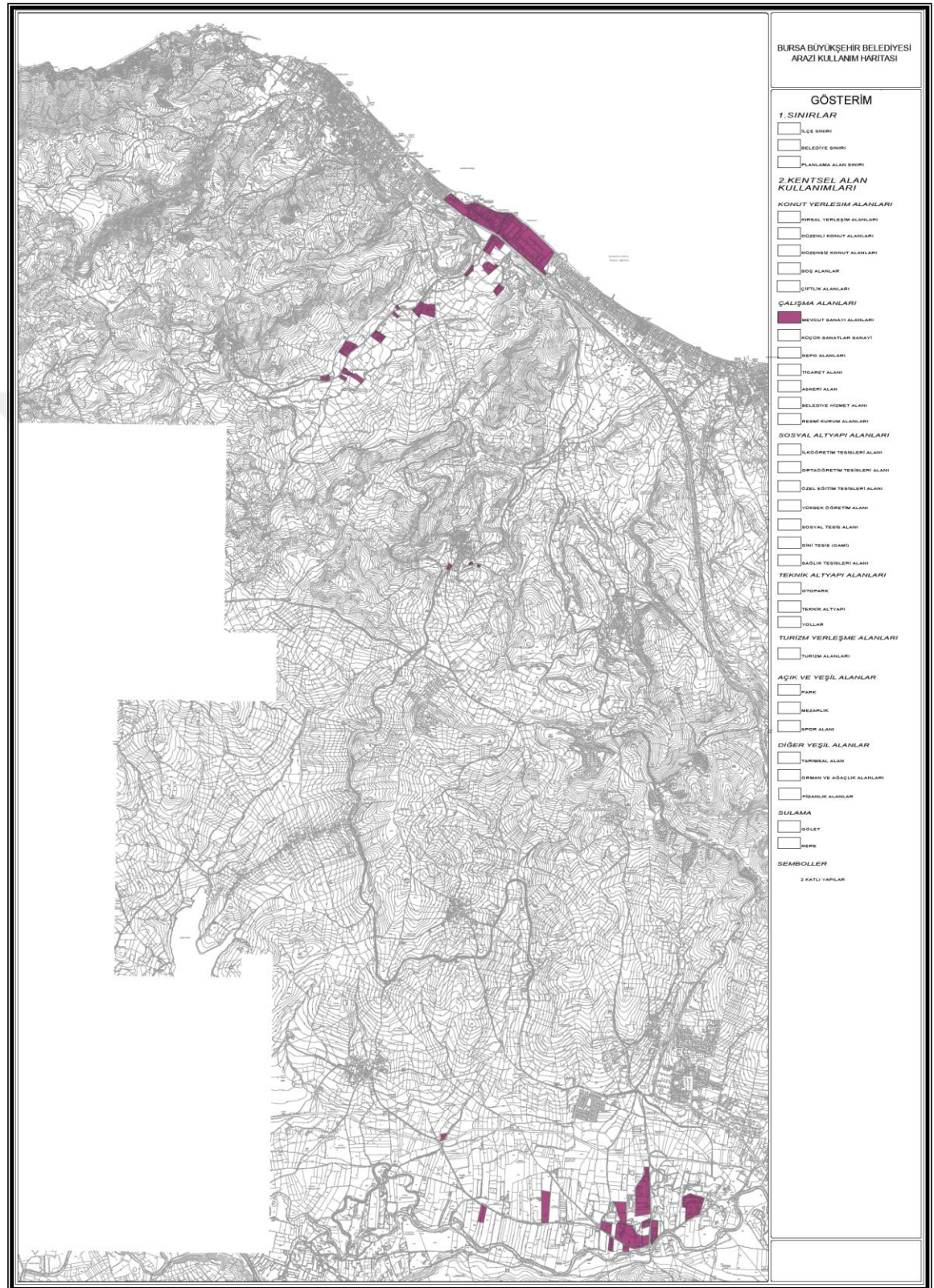
EK 7 Konut Yerleşme Alanları



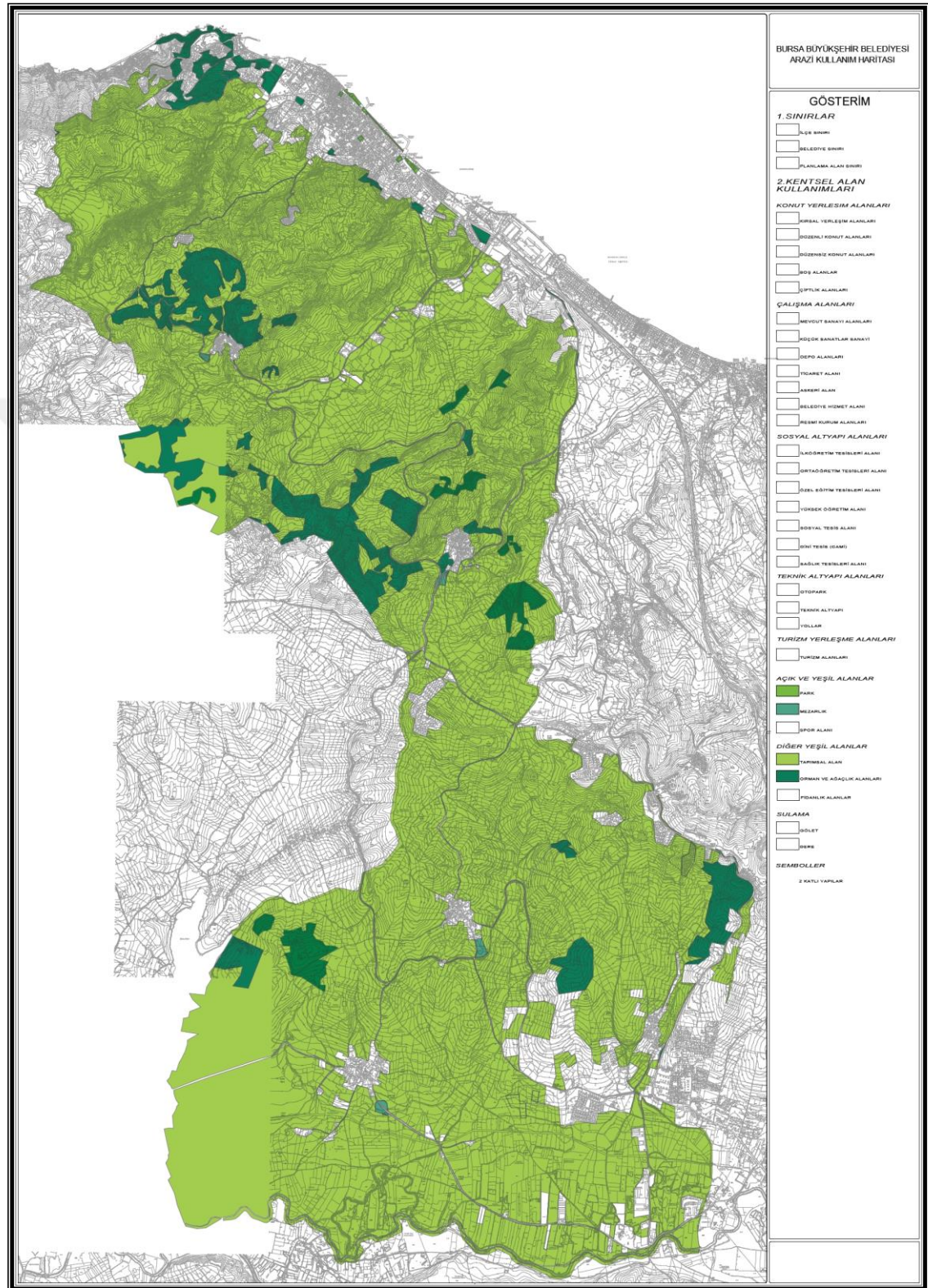
EK 8 Ticaret Alanları



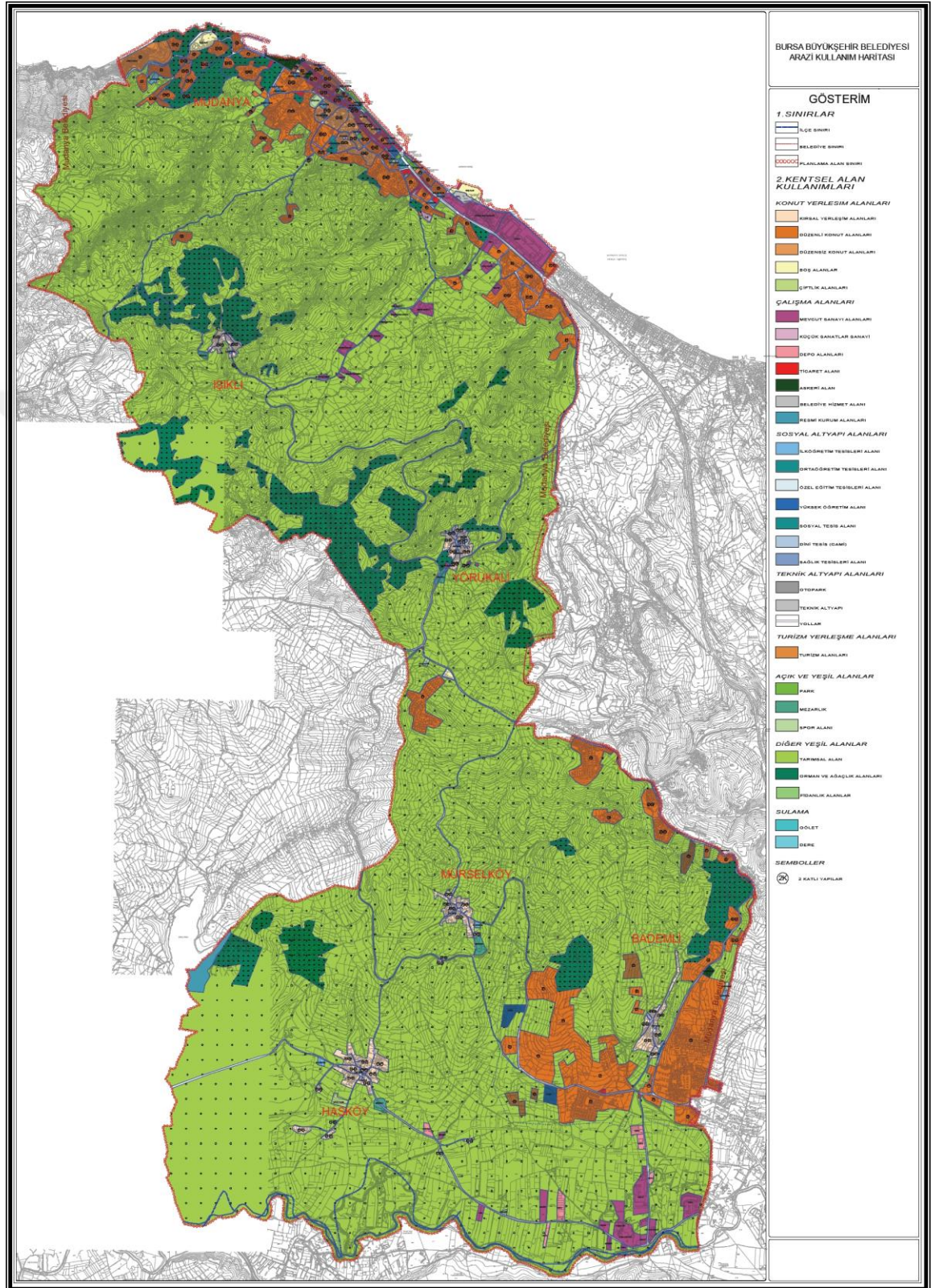
EK 9 Sanayi Alanları



EK 10 Yeşil Alanlar



EK 11 Arazi Kullanım Paftası



EK 12 Mudanya 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Alan Kullanımları

MUDANYA BELEDİYESİ 1/5000 ARAZİ KULLANIMLARI		
ALAN KULLANIMLARI	1/5000 ARAZİ KULLANIM (ha)	ORAN (%)
KENTSEL ALAN KULLANIMLARI		
MESKUN KONUT ALANLARI		
Meskun 50 ki/ha	154.62	3.33
Meskun 150 ki/ha	1.88	0.04
Meskun 200 ki/ha	31.12	0.67
Meskun 250 ki/ha	95.34	2.06
Meskun 350 ki/ha	8.61	0.19
Meskun 500 ki/ha	13.65	0.29
Köy Yerleşik Alanları	94.29	2.03
GELİŞME KONUT ALANLARI		
Öneri 100 ki/ha	1.81	0.04
Öneri 150 ki/ha	0.24	0.01
Öneri 200 ki/ha	27.94	0.60
Öneri 500 ki/ha	231.73	5.00
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
Yönetim Alanları	4.58	0.10
Askeri Alanlar	2.39	0.05
Belediye Hizmet Alanları	4.75	0.10
Özel Proje Alanları	1.82	0.04
Pazar Alanı	0.19	0.00
Ticaret Alanı	29.42	0.63
Depolama Alanı	6.82	0.15
Küçük Sanayi Alanları	0.58	0.01
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları	1.08	0.02
TURİZM YERLEŞME ALANLARI		
Turizm Tesis Alanı	0.86	0.02
Turizm İkinci Konut Alanları	39.47	0.85
Günübirlik Turizm Alanları	0.53	0.01
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
Parklar	97.54	2.10
Orman	215.73	4.65
Bölge Parkı	33.95	0.73
Ağaçlandıracak Alanlar	17.12	0.37
Rekreasyon	6.85	0.15
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI		
Kreş	0.34	0.01
Eğitim Tesisleri Alanı	2.26	0.05
Özel Eğitim Tesisleri	4.8	0.10
İlköğretim Tesisleri	3.63	0.08
Ortaöğretim Tesisleri	3.45	0.07
Kültürel-Sosyal Tesis Alanları	0.83	0.02
İbadet Yeri	1.22	0.03
Kapalı Açık Semt Spor Alanları	3.72	0.08
Sağlık Tesisleri	3.28	0.07
Sit Alanları	22.63	0.49
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI		
Otopark Alanı	0.68	0.01
Bakım-Akaryakıt Tesisleri Alanı	0.36	0.01
Trafo Alanı	0.11	0.00
Su Deposu	0.18	0.00
Teknik Altyapı Alanı	0.11	0.00
Limanlar	1.67	0.04
Terminal Alanları	0.54	0.01
Dere	14.61	0.31
Gölet	5.48	0.12
Kıyılar	8.9	0.19
TARIM ALANLARI		
Tarım Alanları	1233.65	26.59
Özel Tarım Alanları	1171.67	25.26
Organize Tarım ve Hayvancılık	17.73	0.38
Diğer Tarım Alanları	732.71	15.80
YOLLAR	466.84	10.06
TOPLAM	4638.69	100

EK 13 MPYY Ek-2

EK-2

EK-2 TABLO			FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ TABLOSU							
NÜFUS GRUPLARI			0 - 75.000		75.001 - 150.000		150.001 - 500.000		501.000 +	
ALTYAPI ALANLARI			m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)	m ² /kişi	Asgari Birim Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu		0,50	1.500-3.000	0,50	1.500-3.000	0,60	1.500-3.000	0,60	2.000-4.000
	İlkokul		2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000	2,00	5.000-8.000
	Ortaokul		2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000	2,00	6.000-10.000
	Gündüzlü Lise			6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000		6.000-10.000
	Yatılı Lise			10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000		10.000-15.000
	Endüstri Meslek Lisesi, Çok Programlı Lise			10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000		10.000-25.000
	Özel Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezleri	2,00		2.000-4.000	2,00	2.000-4.000	2,00	2.000-4.000	2,00	2.000-4.000
	Halk Eğitim Merkezi Öğunlaşma Enstitüsü			3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000		3.000-5.000
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DAHİLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Çocuk Bahçesi								
		Park								
		Meydan								
		Semt Spor Alanı	10,00		10,00		10,00		10,00	
	İL SINIRLARI BÜTÜNÜNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	Botanik Parkı								
		Mesire Yeri								
		Rekreasyon								
		Hayvanat Bahçesi	5,00		5,00		5,00		5,00	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		Kent Ormanı								
		Ağaçlandırılacak Alan								
		Fuar, Panayır ve Festival Alanı								
		Hipodrom								
		Aile Sağlık Merkezi		750-2.000		750-2.000		750-2.000		750-2.000
		Basamak Sağlık Tesisleri		3.000		3.000		3.000		3.000
		Ağız ve Diş Sağlık Merkezi		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²		Ünit başına (110) m ²
		Doğum ve Çocuk Bakım Evleri	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,50	Yatak başına (130) m ²	1,60	Yatak başına (130) m ²
	Devlet Hastaneleri									
	İhtisas/Eğitim ve Araştırma Hastaneleri									
	Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Hastaneleri									
	Sağlık Kampüsleri		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²		Yatak başına (220) m ²	
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI			0,75		1,00		1,25		1,50	
İBADET YERİ	Küçük ibadet yeri		1.000		1.000		1.000		1.000	
	Orta ibadet yeri	0,50	2.500	0,50	2.500	0,75	2.500	0,75	2.500	
	Büyük ibadet yeri ve külliyesi		10.000		10.000		15.000		15.000	
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)			1,00		1,25		1,50		2,00	

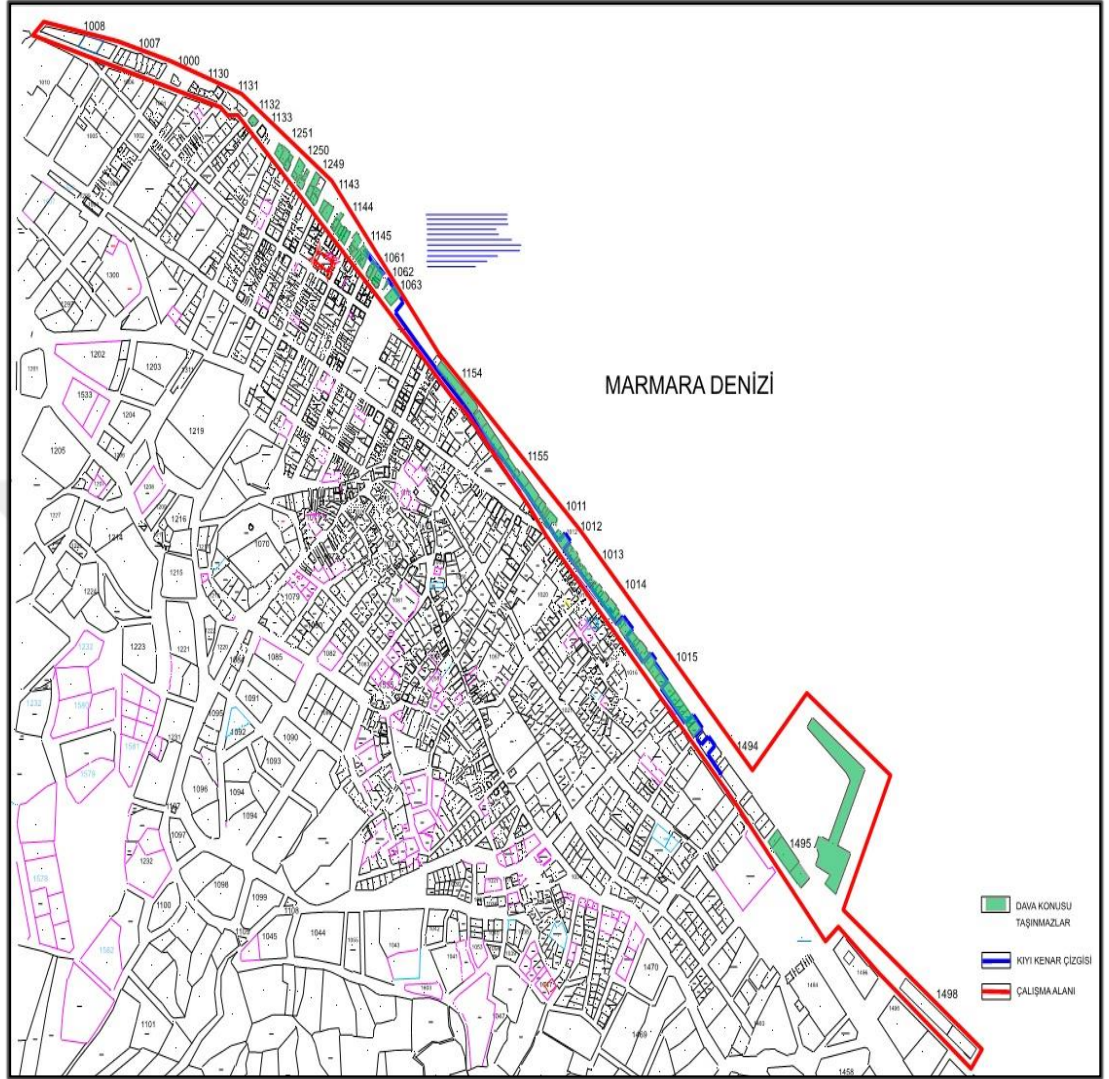
AÇIKLAMALAR:

- Standartlara ilişkin alan hesabında; öncelikle varsa üst kademede mekansal planlarda belirlenen ilçe projeksiyon nüfusunun yer aldığı veya kent bütününe yönelik nazım imar planında belirlenen ilçe projeksiyon nüfusunun bulunduğu nüfus grubundaki standartlara uyulur.
- Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bütünlüştürülen ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir.
- Lise, Anadolu Lisesi, Ticaret Lisesi, Kız Meslek Lisesi, İmam Hatip Lisesi gündüzlü liseler kapsamındadır.
- Fen Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi, Sosyal Bilimler Lisesi, Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi Güzel Sanatlar Lisesi ve Spor Lisesi yatılı liseler kapsamındadır.
- İş Uygulama Okulu, Mesleki Eğitim ve Rehberlik ve Araştırma Merkezleri özel eğitim, rehabilitasyon ve rehberlik merkezleri kapsamındadır.
- Aile Sağlık Merkezi 1. Basamak Sağlık Tesisleri olarak değerlendirilecektir.
- Toplum Sağlık Merkezi, Acil Sağlık Merkezi, 112 Acil Sağlık Merkezi ve İstasyonları Basamak Sağlık Tesisleri içinde yer alır.
- İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kreş + Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisleri, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; İmar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımların başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşuna belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirlen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır.
- İlçe sınırları dahilinde; komşuluk, mahalle, semt ölçeğinde veya kent bütünü ile yerleşme alanlarında açık ve yeşil alan standartları; çocuk bahçesi, oyun alanı, park, meydan, semt spor alanı, botanik parkı, mesire yeri ve rekreasyon için 10 m²/kişi olarak uygulanacak olup, bu standardın uygulanmasında kamuya ait düzenleme ortaklık payına tabi çocuk bahçesi, oyun alanı, park, meydan ve semt spor alanları oranı toplamı %75'in altına düşürülemez.
- İl bütününde olmak üzere; açık ve yeşil alanlar standardına hayvanat bahçesi, kent ormanı, ağaçlandırılacak alan, fuar-panayır-festival alanı ve hipodrom alanı için 5 m²/kişi ilave edilmek suretiyle açık ve yeşil alanlar standardı toplam 15 m²/kişi olarak hesap edilerek uygulanır. İmar planı değişikliklerinde bu kullanımların kaid nıması halinde eşdeğerlik aranmaz, ancak bu kullanımlar, aynı açık ve yeşil alanlar donatı grubu içindeki diğer kullanımlara dönüştürülebilir.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan kararları ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmelğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır.
- Teknik altyapı alanlarının büyüklükleri ilgili idarelerce belirlenecektir.
- Sosyal ve teknik altyapı alanları; ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile bu Yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir.

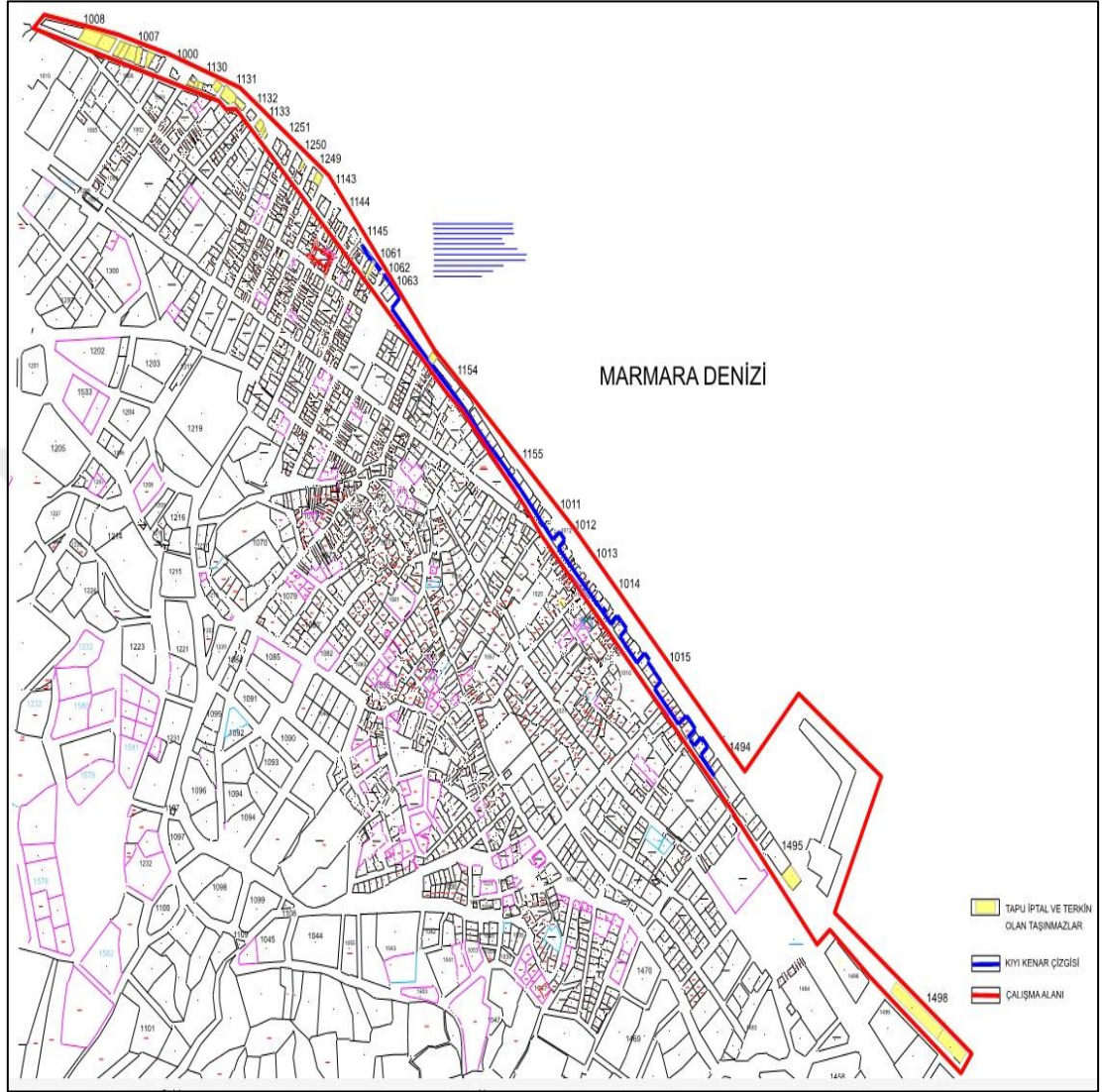
AÇIKLAMALAR:

- Standartlara ilişkin alan hesabında; öncelikli veya üst kademe mekansal planlarda belirlenen ilçe projeksiyon nüfusunun yer aldığı veya kent bütününe yönelik nazım imar planında belirlenen ilçe projeksiyon nüfusunun bulunduğu nüfus grubundaki standartlara uyulur.
- Büyükşehir belediye sınırları içerisinde yerleşme bütünlüğü gösteren, komşu ilçe belediyeleri ile bütünlüğe ilçe belediyelerinde altyapı alanları bir bütün olarak hesaplanabilir.
- Lise, Anadolu Lisesi, Ticaret Lisesi, Kız Meslek Lisesi, İmam Hatip Lisesi gündüzlü liseler kapsamındadır.
- Fen Lisesi, Anadolu Öğretmen Lisesi, Sosyal Bilimler Lisesi, Otelcilik ve Turizm Meslek Lisesi Güzel Sanatlar Lisesi ve Spor Lisesi yatılı liseler kapsamındadır.
- İş Uygulama Okulu, Mesleki Eğitim ve Rehberlik ve Araştırma Merkezleri özel eğitim, rehabilitasyon ve rehberlik merkezleri kapsamındadır.
- Aile Sağlık Merkezi 1. Basamak Sağlık Tesisleri olarak değerlendirilecektir.
- Toplum Sağlık Merkezi, Acil Sağlık Merkezi ve İstasyonları Basamak Sağlık Tesisleri içinde yer alır.
- İmar planlarında ayrılmış bulunan ve kamu niteliği taşıyan Kres + Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisleri, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis Alanları; imar planı değişikliği yapılmak suretiyle bu kullanımlarına başına "ÖZEL" ibaresi getirilmek, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, bu tabloda belirlenen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır.
- İlçe sınırları dahilinde; komşuluk, mahalle, semt ölçeğinde veya kent bütünü ile yerleşme alanlarında açık ve yeşil alan standartları; çocuk bahçesi, oyun alanı, park, meydan, semt spor alanı, botanik parkı, mesire yeri ve rekreasyon için 10 m²/kişi olarak uygulanacak olup, bu standardın uygulanmasında kamuya ait düzenleme ortaklık payına tabi çocuk bahçesi, oyun alanı, park, meydan ve semt spor alanları oranı toplamı %75'in altına düşürülemez.
- İl bütününde olmak üzere; açık ve yeşil alanlar standardına hayvanat bahçesi, kent ormanı, ağaçlandırılacak alan, fuar-panayır-festival alanı ve hipodrom alanı için 5 m²/kişi ilave edilmek suretiyle açık ve yeşil alanlar standardı toplam 15 m²/kişi olarak hesap edilecek uygulanır. İmar planı değişikliklerinde bu kullanımların kaldırılması halinde eşdeğerlik aranmaz, ancak bu kullanımlar, aynı açık ve yeşil alanlar donatı grubu içindeki diğer kullanımlara dönüştürülebilir.
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan kararı ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmelğinde tayin edilmiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır.
- Teknik altyapı alanlarının büyüklükleri ilgili idarelerce belirlenecektir.
- Sosyal ve teknik altyapı alanları; ilgili Bakanlıkların yönetmelik, yönerge, genelge, tebliğ gibi düzenlemelerinde belirlenen asgari alan büyüklükleri dikkate alınmak kaydı ile bu Yönetmelikteki standartlarda belirlenen asgari alan büyüklüklerine tabi olmaksızın imar planlarında belirlenebilir.

EK 14 Dava Konusu Taşınmazların Sentez Paftası



EK 15 Tapu Terkin Edilen Taşınmazların Sentez Paftası



EK 16 Katılımcıların Demografik Özelliklerine İlişkin Tanımlayıcı Bilgiler

	Değişken	Sayı	Oran (%)
Katılımcıların cinsiyetine ilişkin istatistiki veriler	Kadın	11	36,67
	Erkek	19	63,33
Katılımcıların yaş durumuna ilişkin istatistiki veriler	24 yaş ve altı	0	0,00
	25- 34 arası	1	3,33
	35- 44 arası	7	23,33
	45- 54 arası	6	20,00
	55- 64 arası	4	13,33
	65 yaş ve üstü	12	40
Katılımcıların doğum yerine göre ilişkin istatistiki veriler	Mudanya doğumlu	9	30,00
	Mudanya dışı doğumlu	21	70,00
Katılımcıların ikamet ettikleri mahallelere ilişkin istatistiki veriler	Halitpaşa	12	40,00
	Mütareke	5	16,67
	Hasanbey	3	10,00
	Şükrüçavuş	2	6,67
	Ömerbey	6	20,00
	Diğer	2	6,67
Katılımcıların medeni durumuna ilişkin istatistiki veriler	Evli	18	60,00
	Bekar	12	40,00
Katılımcıların hane sayısına ilişkin istatistiki veriler	1	5	16,67
	2	8	26,67
	3	8	26,67
	4 ve üzeri	4	13,33
	Boş	5	16,67
Katılımcıların gelir getiren kişi sayısına göre istatistiki veriler	1	11	36,67
	2	14	46,67
	3	5	16,67
	4 ve üzeri	0	0,00
Katılımcıların gelir düzeyine ilişkin istatistiki veriler	3000 TL ve altı	3	10,00
	3001- 5000 TL arası	7	23,33
	50001- 10000 TL arası	10	33,33
	10001 TL ve üstü	10	33,33
Katılımcıların eğitim durumuna ilişkin istatistiki veriler	İlkokul	1	3,33
	Ortaokul	2	6,67
	Lise	9	30,00
	Önlisans	5	16,67
	Lisans	11	36,67
	Lisansüstü	2	6,67
	Diğer (Belirtiniz)	0	0,00
Katılımcıların mesleğine ilişkin istatistiki veriler	Ev hanımı	0	0,00
	İşçi	3	10,00
	Memur	3	10,00
	Esnaf-Serbest Çalışan	10	33,33
	Öğenci	0	0,00
	İşsiz	0	0,00
	Emekli	14	46,67
Katılımcıların sosyal güvencesine ilişkin istatistiki veriler	Sosyal güvencem yok	0	0,00
	SSK	25	86,21
	Bağkur	1	3,45
	Emekli Sandığı	4	13,79
	Diğer	0	0,00
Katılımcıların Mudanya'da ikamet etme sürelerine ilişkin istatistiki veriler	1 yıldan az	0	0,00
	1-3 yıl	2	6,67
	4-6 yıl	2	6,67
	7-10 yıl	2	6,67
	10 yıldan fazla	24	80,00
Katılımcının toplam mesleki deneyimine ilişkin istatistiki veriler	1 yıldan az	0	0,00
	1-3 yıl	0	0,00
	4-6 yıl	1	3,33
	7-10 yıl	5	16,67
	10 yıldan fazla	24	80,00
Katılımcının sektördeki deneyimine ilişkin istatistiki veriler	1 yıldan az	0	0,00
	1-3 yıl	0	0,00
	4-6 yıl	2	10,00
	7-10 yıl	6	30,00
	10 yıldan fazla	12	60,00
Katılımcıların çalıştığı iş yerinin kaç yıldır faal olduğuna ilişkin istatistiki veriler	1 yıldan az	0	0,00
	1-3 yıl	0	0,00
	4-6 yıl	0	0,00
	7-10 yıl	3	14,29
	10 yıldan fazla	19	90,48

EK 16 Katılımcıların Demografik Özelliklerine İlişkin Tanımlayıcı Bilgiler (devam)

Katılımcıların işyeri faaliyet alanlarına ilişkin istatistiki veriler	Kiralama-alım-satım	1	4,55
	Mahalle muhtarı	3	13,64
	Özel işletme(lokanta, kafe vb.)	18	81,82
Katılımcıların nereden geldiğine ilişkin istatistiki veriler	Doğumdan beri Mudanya'da yaşıyorum	4	13,79
	Bu ilçede başka mahalleden	4	13,79
	Bursa'nın başka ilçesinden	13	44,83
	Bursa İli dışından	8	27,59
Tasınmaz tanımı yapılırken katılımcıların sunduğu önem derecesine ilişkin istatistiki veriler			
1	Zemin güvenliği	10	33,33
	Kıyıya yakınlığı	9	30,00
	Deniz manzarası	8	26,67
	Parselin imar durumu	2	6,67
	Şehir merkezine yakınlığı	1	3,33
2	Deniz manzarası	14	46,67
	Kıyıya yakınlığı	10	33,33
	Ulaşım erişilebilirliği	3	10,00
	Zemin güvenliği	1	3,33
	Şehir merkezine yakınlığı	1	3,33
	Çevresindeki imar durumu	1	3,33
3	Zemin güvenliği	9	30,00
	Ulaşım erişilebilirliği	5	16,67
	Kıyıya yakınlığı	4	13,33
	Şehir merkezine yakınlığı	4	13,33
	Deniz manzarası	3	10,00
	Parselin imar durumu	3	10,00
	Çevresindeki imar durumu	1	3,33
	Donatı alanlarına (park-eğitim-sağlık vb.) yakınlığı	1	3,33
	Şehir merkezine yakınlığı	8	26,67
	Parselin imar durumu	5	16,67
4	Zemin güvenliği	4	13,33
	Kıyıya yakınlığı	3	10,00
	Deniz manzarası	3	10,00
	Ulaşım erişilebilirliği	3	10,00
	Çevresindeki imar durumu	2	6,67
	Donatı alanlarına (park-eğitim-sağlık vb.) yakınlığı	2	6,67
	Şehir merkezine yakınlığı	7	23,33
	Ulaşım erişilebilirliği	6	20,00
	Parselin imar durumu	6	20,00
	Çevresindeki imar durumu	4	13,33
5	Zemin güvenliği	3	10,00
	Donatı alanlarına (park-eğitim-sağlık vb.) yakınlığı	3	10,00
	Deniz manzarası	1	3,33
	Donatı alanlarına (park-eğitim-sağlık vb.) yakınlığı	8	26,67
	Çevresindeki imar durumu	7	23,33
	Şehir merkezine yakınlığı	5	16,67
	Parselin imar durumu	4	13,33
6	Ulaşım erişilebilirliği	4	13,33
	Zemin güvenliği	2	6,67
	Parselin imar durumu	9	30,00
	Donatı alanlarına (park-eğitim-sağlık vb.) yakınlığı	8	26,67
	Çevresindeki imar durumu	5	16,67
	Ulaşım erişilebilirliği	4	13,33
	Şehir merkezine yakınlığı	2	6,67
7	Kıyıya yakınlığı	1	3,33
	Deniz manzarası	1	3,33
	Çevresindeki imar durumu	10	33,33
	Donatı alanlarına (park-eğitim-sağlık vb.) yakınlığı	8	26,67
	Ulaşım erişilebilirliği	5	16,67
	Kıyıya yakınlığı	3	10,00
	Şehir merkezine yakınlığı	2	6,67
8	Zemin güvenliği	1	3,33
	Parselin imar durumu	1	3,33
	Diğer	30	100,00