T.C.
İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
İSLAM EKONOMİSİ VE FİNANSI ANABİLİM DALI
ULUSLARARASI FİNANS VE KATILIM BANKACILIĞI
BİLİM DALI

TÜRKİYE'DE MEVAT ARAZİLERİN İHYASI: NİTEL BİR ÇALIŞMA

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Resul TOPUZ

İstanbul
Haziran-2025

T.C.
İSTANBUL SABAHATTİN ZAİM ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ
İSLAM EKONOMİSİ VE FİNANSI ANABİLİM DALI
ULUSLARARASI FİNANS VE KATILIM BANKACILIĞI
BİLİM DALI

TÜRKİYE'DE MEVAT ARAZİLERİN İHYASI: NİTEL BİR ÇALIŞMA

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Resul TOPUZ

Tez Danışmanı
Dr. Öğr. Üyesi Ozan MARAŞLI

İstanbul
Haziran-2025

Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Müdürlüğüne,

Bu çalışma, jürimiz tarafından İslam Ekonomisi ve Finansı Anabilim Dalı, Uluslararası Finans ve Katılım Bankacılığı Bilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman **Dr. Öğr. Üyesi Ozan MARAŞLI**

Üye **Dr. Öğr. Üyesi Ensari YÜCEL**

Üye **Prof. Dr. Öğr. Üyesi Ahmet TABAKOĞLU**

Onay

Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Prof. Dr. Erhan İÇENER
Enstitü Müdürü

BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ

Yüksek lisans tezi olarak hazırladığım "**Türkiye'de Mevât Arazilerin İhyası: Nitel Bir Çalışma"** adlı çalışmanın öneri aşamasından sonuçlandığı aşamaya kadar geçen süreçte bilimsel etiğe ve akademik kurallara özenle uyduğumu, tez içindeki tüm bilgileri bilimsel ahlak ve gelenek çerçevesinde elde ettiğimi, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığımı, bu çalışmamda doğrudan veya dolaylı olarak yaptığım her alıntıya kaynak gösterdiğimi ve yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu beyan ederim.

Resul TOPUZ

ÖN SÖZ

Araştırmamın her aşamasında bana yardımcı olan değerli tez danışmanım Dr. Öğr. Üyesi Ozan Maraşlı ve yüksek lisans eğitimim boyunca benden desteklerini esirgemeyen sevgili eşim Elif Akyürek Topuz, kızım Fadime Meva Topuz ve oğlum Ertuğrul Selim Topuz olmak üzere aileme teşekkürlerimi sunarım.

Resul TOPUZ
İstanbul-2025

ÖZET

TÜRKİYE`DE MEVAT ARAZİLERİN İHYASI: NİTEL BİR ÇALIŞMA

Resul TOPUZ

Yüksek Lisans, Uluslararası Finansı ve Katılım Bankacılığı

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Ozan MARAŞLI

Haziran, 2025 – 150 Sayfa

Bu çalışma, Türkiye'deki mevat arazilerin ekonomiye kazandırılmasının İslami ve ekonomik boyutlarına odaklanmaktadır. Arazilerin kullanımı ve yönetimi, sürdürülebilir kalkınma açısından büyük önem taşırken, ekonomik olarak değerlendirilmeyen mevat araziler yerel ve ulusal ekonomiler için kayıp fırsatlar anlamına gelmektedir. Çalışmanın amacı, mevat arazilerin ekonomiye entegrasyonunun engellerini kapsamlı bir şekilde değerlendirmek ve İslami açıdan ihyâu'l-mevât kavramı çerçevesinde çözümler sunmaktır. Çalışmada mevât arazilerin ihyâsı sürecinde yer alan ilgili kamu kurumu yetkilileri, hukukçular ve ihya faaliyetini gerçekleştirenlerle yapılan yarı-yapılandırılmış mülakatlar içerik analizi yöntemiyle analiz edilmiştir. Çalışma, ihyâu'l-mevât kavramı çerçevesinde atıl arazilerin değerlendirilmesi konusunda Türkiye'deki güncel durumu tespit etmeyi hedefleyerek literatüre katkı sağlamayı amaçlamaktadır.

Anahtar Kelimeler: İhya, İhyâu'l-Mevât, Mevat Arazi, Atıl Arazi, Türkiye Ekonomisi

ABSTRACT

DEVELOPMENT OF DEAD LANDS IN TÜRKİYE: A QUALITATIVE STUDY

Resul TOPUZ

Master, International Finance and Participation Banking

Thesis Advisor: Asst. Prof. Dr. Ozan MARAŞLI

June, 2025 – 150 Pages

This study focuses on the Islamic and economic dimensions of development of mawāt (dead) lands in Türkiye. While the use and management of land is crucial for sustainable development, unutilized land represents lost opportunities for local and national economies. The aim of the study is to comprehensively assess the barriers to the integration of mawāt lands into the economy and to offer solutions within the framework of the Islamic concept of ihyā al-mawāt. In the study, semi-structured interviews with the officials of the relevant public institutions, legal experts, and those who are involved in the process of revival of mawāt lands were analyzed through content analysis. The study aims to contribute to the literature by identifying the current situation in Turkey regarding the utilization of idle lands within the framework of the concept of ihyā al-mawāt.

Keywords: Ihya, Ihya al-Mawat, Dead Land, Idle Land, Turkish Economy

İÇİNDEKİLER

TEZ ONAYI ..... **İ**

BİLİMSEL ETİK BİLDİRİMİ ..... **ii**

ÖN SÖZ ..... **iii**

ÖZET ..... **iv**

ABSTRACT ..... **v**

İÇİNDEKİLER ..... **vi**

TABLOLAR LİSTESİ ..... **viii**

ŞEKİLLER LİSTESİ ..... **ix**

GRAFİKLER LİSTESİ ..... **x**

KISALTMALAR LİSTESİ ..... **xi**

BİRİNCİ BÖLÜM **1**

GİRİŞ **1**

1.1. Problem 2

1.2. Amaç 3

1.3. Araştırmanın Önemi 4

1.4. Varsayımlar 4

1.5. Sınırlılıklar 5

1.6. Tanımlar 5

İKİNCİ BÖLÜM **6**

2.1. Arazi Kavramı ve Sınıflandırılması 6

2.1.1. Binaların ve Yapıların Altındaki Arazi 6

2.1.2. Tültivasyon Altındaki Arazi 7

2.2. Arazi Kullanım Etkinliği 7

2.3. Atıl Araziler ve Ekonomik Dönüşümü 9

2.3.1. Atıl Arazi Kavramı 9

2.3.1.1. Kentsel Atıl Araziler 10
2.3.1.2. Kent Dışı Atıl Araziler 15
2.3.2. Atıl Arazilerin Ekonomiye Kazandırılması 16
2.3.2.1. Atıl Arazilerin Yönetimi 16
2.3.2.2. Atıl Arazi Yönetiminin Ekonomik Çıktıları 21
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM 24
İHYÂU'L-MEVÂT ve UYGULAMALARI 24
3.1. İhyâu'l-mevât Tanım ve Kapsamı 25
3.2. Mevât Arazi ve İhyâ 27
3.3. Modern Devletlerin Arazi Anlayışı ve İhyâu'l-Mevât Arasındaki Farklar 30
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM 35
YÖNTEM 35
4.1. Araştırma Metodolojisi 35
4.2. Evren ve Örneklem 37
4.3. Veri Toplama Araçları ve Veri Toplama Süreci 39
BEŞİNCİ BÖLÜM 42
ARAŞTIRMA BULGULARI 42
5.1. Türkiye'de İmar-İhya Faaliyetlerinin Mevcut Durumuna Yönelik Bulgular 44
5. 2. İmar-İhya Faaliyetlerinde Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Önerilerine Yönelik Bulgular 53
5.3. İmar-İhya Faaliyetlerinin İmkânları ve Tehditlerine Yönelik Bulgular 62
ALTINCI BÖLÜM 72
TARTIŞMA VE DEĞERLENDİRME 72
SONUÇ 84
KAYNAKÇA 88
EKLER 95

TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 5.1: Ortak Temalar ve Frekans Tablosu**Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

Tablo 5.2: Temalara Yönelik Frekans Tablosu-2**Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

Tablo 5.3: Temalara Yönelik Frekans Tablosu-3**Hata! Yer işareti tanımlanmamış.**

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 5.1: Temalara Yönelik Kod Bulutu 51
Şekil 5.2: Kod Bulutu-2 60
Şekil 5.3: Kod Bulutu-3 70

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 5.1: Ortak Temalar ve Frekans Grafiği 50
Grafik 5.2: Ortak Temalar ve Frekans Grafiği-2 60
Grafik 5.3: Ortak Temalar ve Frekans Grafiği-3 68

KISALTMALAR LİSTESİ

ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri
Hz.	: Hazreti
OECD	: Organisation for Economic Co-Operation and Development
s.a.v.	: Sallallâhu Aleyhi ve Sellem
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
UA	: Uzaktan Algılama
vd.	: Ve Diğerleri

BİRİNCİ BÖLÜM

GİRİŞ

Arazi kullanımı ve yönetimi, sürdürülebilir kalkınma için kritik öneme sahiptir. Atıl araziler, ekonomik olarak değerlendirilmediğinde, sadece yerel ekosistemler için değil, aynı zamanda bölgesel ve ulusal ekonomiler için de kayıp fırsatlar anlamına gelir[1]. Birçok ülkede, atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması, kentsel yenilenme ve sürdürülebilir kalkınma projelerinin önemli bir bileşeni olarak görülmektedir. Bu arazilerin tarımsal üretime, yenilenebilir enerji kaynaklarına ev sahipliği yapması veya rekreasyonel alanlar olarak geliştirilmesi, yerel ekonomilere önemli katkılar sağlayabilir[2].

Atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması süreci, etkili bir planlama ve yönetim gerektirir. Arazinin mevcut durumu, potansiyel kullanımları ve ekolojik değerlendirme, bu sürecin başlangıç noktasını oluşturur. Çevresel etki değerlendirmeleri, bu arazilerin yeniden kullanımının ekosistem üzerindeki potansiyel etkilerini belirlemek için hayati öneme sahiptir[3]. Atıl arazilerin ekonomiye kazandırılmasının başarısı, bu süreçte yer alan tüm paydaşların işbirliğine ve koordinasyonuna bağlıdır. Bu; hükümetler, yerel yönetimler, arazi sahipleri,

---

[1] Alan Berger, *Drosscape: Wasting Land in Urban America,* (New York: Princeton Architectural Press, 2006), 98.

[2] Suat Şenol ve Yaşar Tekeş, "Arazi Değerlendirme ve Arazi Kullanım Planlaması Amacıyla Geliştirilmiş Bir Bilgisayar Modeli". *İlhan Akalan Toprak ve Çevre Sempozyumu*, (Ankara, 1995): A21.

[3] C. Cangir vd. "Türkiye'de arazi kullanımı, tarım topraklarının sorunları ve optimum arazi kullanım politikaları", *M. Şefik Yeşilsoy International Symposium on Arid Region Soil, 21-24 Eylül,* (Menemen-İzmir, 1998): 9.

geliştiriciler, topluluklar ve çevre örgütleri arasında açık iletişim ve ortak hedeflere yönelik bir taahhüt gerektirir[4].

Tüm bu genel değerlendirmeler, İslam hukukunun önemli bir kurumu olan ihyâu'l-mevât merkeze alınarak değerlendirildiğinde değerlendirildiğinde özgün bir çerçeve ortaya çıkar. Zira İslam iktisadınının merkeze alındığı bir atıl arazi kazanımı, hem dini açıdan olumlu sonuçlara (öşür, israfın önlenmesi, toplumsal refahın arttırılması vb.) vesile olmakta hem de atıl kaynakların ekonomiye kazandırılmasını sağlamaktadır. İhyau'l-mevât, İslam hukukunda "ölü toprakları canlandırma" anlamına gelir. Genellikle kullanılmayan, terk edilmiş veya atıl durumdaki arazilerin işlenerek verimli hale getirilmesi ve bu yolla toprağın canlandırılması sürecini ifade eder. İslam toplumlarında bu kavram, arazi kullanımı ve mülkiyet haklarıyla doğrudan ilişkilidir. İhyâu'l-mevât, toprağı işleyen kişiye, işlediği toprak üzerinde belli haklar verilmesini teşvik eder, bu da özellikle atıl durumdaki arazilerin değerlendirilmesini önemli kılar[5]. Bu yönleriyle, çalışmamızda ihyâu'l-mevât kavramını öne çıkararak, İslam hukuku ve etik çerçevesinde atıl arazilerin değerlendirilmesinin Türkiye'deki mevcut durumu ele alınmıştır. Bu bölümde; çalışmanın konusu çerçevesinde; problem durumu, araştırmanın amacı, problem cümlesi, alt problemler, sayıltılar, sınırlılıklar, tanımlar ve araştırmanın önemi bölümlerine yer verilmiştir.

1.1. Problem

Atıl arazilerin ekonomiye kazandırılmasının önemi, sürdürülebilir kalkınma açısından kritik olarak tanımlanmaktadır. Bu sürecin başarılı bir şekilde yönetilmesi, arazi sahipleri, hükümet organları, geliştiriciler, topluluklar, çevre örgütleri ve tüm yurttaşlar gibi birçok paydaşın etkin işbirliği ve koordinasyonunu gerektirir[6]. Arazi kullanımı ve yönetimi, yerel ekosistemler için olduğu kadar bölgesel ve ulusal ekonomiler için de önem taşırken, atıl arazilerin değerlendirilmesi büyük fırsatlar

[4] Gülşah Keskin, "Türkiye'de tarım arazilerinin kamulaştırılmasında değer biçme: Akyar ve Kurtboğazı barajları örneği" (Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2000).

[6] Berger, Drosscape: Wasting Land in Urban America, 99.

sunmaktadır[7]. İslami ekonomi çerçevesinde ele alındığında, atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması, tarımsal ürünlerin zekâtı anlamına gelen öşür gibi dini yükümlülüklerin yerine getirilmesi ve toplumsal refahın arttırılması gibi olumlu çıktılar sunmaktadır. Bu bağlamda, ihyâu'l-mevât kavramı, arazilerin işlenerek ekonomiye katkı sağlamasının teşvik edilmesinde merkezi bir rol oynamaktadır. Ancak, bu sürecin yönetiminde karşılaşılan en büyük sorun, atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması sürecinin karmaşıklığı ve bu sürece ilişkin etkin politika ve yönetmeliklerin yetersizliğidir. Çevresel etki değerlendirmeleri, ekolojik sürdürülebilirlik, ve toplumsal katılım gibi faktörlerin sürece entegre edilmesi, bu arazilerin yeniden kullanımının ekosistem üzerindeki potansiyel etkilerini belirlemek için hayati öneme sahiptir[8]. Özellikle İslam hukukunda önemli bir yere sahip olan ihyâu'l-mevât uygulanmaları, belirlenen şartlar ve sınırlamalarla çevrelenmiştir. Dolayısı ile atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması, disiplinlerarası bilgilerin birleştirilerek çevresel sürdürülebilirlik, ekonomik canlılık ve sosyal kapsayıcılık arasında denge kurulmasını gerektirirken, bu hedeflere ulaşmak için kapsamlı bir liderlik, politika yapımı ve stratejik planlama becerisi gerektirmekte[9] ve bu problemler çerçevesinde bu çalışmanın gerekliliğini ortaya koymaktadır.

1.2. Amaç

Bu tezin amacı, atıl arazilerin özel bir çeşidi olan mevât arazilerin ihyâsının Tükiye'deki mevcut durumunu ortaya koymak ve İslami açıdan bu süreci ele almaktır. Atıl arazilerin ekonomiye entegrasyonu, çeşitli disiplinlerden bilgileri birleştirerek, ekonomik canlılık ve sosyal kapsayıcılık arasında denge kurmayı amaçlar.

Bu bağlamda çalışmanın amaçları aşağıda belirtilmiştir:

---

[7] Şenol ve Tekeş, "Arazi Değerlendirme ve Arazi Kullanım Planlaması Amacıyla Geliştirilmiş Bir Bilgisayar Modeli", A21.

[8] Cangir vd. "Türkiye'de arazi kullanımı, tarım topraklarının sorunları ve optimum arazi kullanım politikaları", 9.

[9] Keskin, "Türkiye'de tarım arazilerinin kamulaştırılmasında değer biçme: Akyar ve Kurtboğazı barajları örneği".

- Türkiye'de mevât arazilerin mevcut durumunu paydaş mülakatlarıyla ortaya koymak,
- Türkiye'de mevât arazilerin ihyası sürecinin önündeki engellerin kapsamlı şekilde değerlendirmek.

1.3. Araştırmanın Önemi

Bu çalışmaya özgün değer katan en önemli husus, Türkiye'de atıl arazilerin özel bir çeşidi olan sahipsiz ve tarıma elverişli olmayan arazilerin ihyâ edilme süreçlerinin mevcut durumuna odaklanması ve bunu İslam hukukunun kurumlarından biri olan ihyâu'l-mevât kavramı çerçevesinde değerlendirmesidir. Yani hem iç ve dış faktörler, hem iç ve dış paydaşlar ve bileşenler üzerinden bir değerlendirmek yapılarak, ihyâu'l-mevât kavramı çerçevesinde değerlendirmeler yapılmıştır. Literatürde her ne kadar atıl arazi kullanımı[10], atıl arazilerin önemi[11], atıl arazilerin toplumsal çıktıları[12] gibi konular çok yoğun işlense de, atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması noktasında ihyâu'l-mevât çerçevesinde çözüm önerilerine odaklanan çalışmalar yok denecek kadar azdır. Bu bağlamda bu çalışma, literatürdeki bu eksikliği giderecek olmasından dolayı önemlidir.

1.4. Varsayımlar

Çalışmada aşağıdaki varsayımlara varılmıştır:

- Araştırmada kullanılan içerik analizi ve yarı yapılandırılmış mülakat verilerinin doğruluğu kabul edilerek analizler yapılmıştır. Katılımcıların verdiği bilgilerin doğru ve samimi olduğu varsayılmıştır.

---

[10] Merve Fermancı ve Meltem Erdem Kaya, "Kentsel Atıl Alanların Yeşil Altyapı Sistemi Açısından Değerlendirilmesi: Beşiktaş Örneği", *Peyzaj Araştırmaları Ve Uygulamaları Dergisi,* C. 2, S. 1 (2020): 35.

[11] Mahmut Yüksel, "Çankırı İli Kızılırmak İlçesi Bayanpınar Köyü Arazilerinin Potansiyel Kullanım Durumları", Journal of Agricultural Sciences, C. 9, S. 4 (2003): 376.

[12] Orhan Dengiz, Mustafa Usul ve Mehmet Keçeci, "Atatürk Orman Çiftliği Arazilerinin Tarımsal Kullanım Durumlarının Değerlendirilmesi", Anadolu Tarım Bilimleri Dergisi, C. 21, S. 1 (2006), 58.

1.5. Sınırlılıklar

Çalışma, aşağıdaki sınırlılıklar göz önünde bulundurularak oluşturulmuştur:

- Araştırma yalnızca Türkiye'deki atıl arazilerin İslami perspektif doğrultusunda ekonomiye kazandırılması sürecini incelemekte olup, diğer ülkelerdeki uygulamalar çalışmanın kapsamı dışında bırakılmıştır.
- Çalışmada kullanılan veriler içerik analizi ve yarı yapılandırılmış mülakatlara dayanmaktadır. Bu yöntemle elde edilen bulguların genelleştirilebilirliği sınırlıdır ve araştırma bulguları yalnızca belirli bölge ve örneklem için geçerlidir.
- İslam hukuku çerçevesinde ihyâu'l-mevâtın uygulanabilirliğini değerlendirmek amacıyla yapılan analizlerde, mevcut yasal düzenlemeler ve bürokratik süreçler göz önünde bulundurulmuş, fakat yerel yönetimlerin farklı uygulama biçimleri detaylandırılmamıştır.

1.6. Tanımlar

Atıl Araziler: Atıl araziler, ekonomik olarak değerlendirilmemiş, kullanılmayan, terk edilmiş veya işlenmemiş araziler olarak tanımlanabilir. Bu tür araziler, hem tarımsal üretimden çıkmış hem de kentsel veya endüstriyel kullanım için henüz geliştirilmemiş arazileri içerir[13].

İhyâu'l-mevât: İslam hukukunda "ölü toprakları canlandırma" anlamına gelir. Kullanılmayan veya terk edilmiş arazilerin işlenerek verimli hale getirilmesi sürecini ifade eder ve bu süreçte toprağı işleyen kişiye, işlediği toprak üzerinde belli haklar verilir[14].

[13] Berger, Drosscape: Wasting Land in Urban America, 99.

[14] Şenol ve Tekeş, "Arazi Değerlendirme ve Arazi Kullanım Planlaması Amacıyla Geliştirilmiş Bir Bilgisayar Modeli", A21.

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRKİYE`DE ATIL ARAZİLER

Çalışmanın bu bölümünde atıl arazilere yer verilmekte ve bunların ekonomiye kazandırılması sürecine odaklanılmaktadır.

2.1. Arazi Kavramı ve Sınıflandırılması

Arazi (ekonomik bir varlık olarak), üzerinde mülkiyet haklarının uygulandığı, toprağın üstünü kaplayan toprağı ve herhangi bir ilişkili yüzey sularını içeren; sahipleri tarafından elde tutma, kullanma veya başkalarının kullanımına izin verme yoluyla ekonomik faydalar sağlayan alan ya da alanlar bütününü (bölgeyi) ifade etmektedir. Arazinin ekonomik karşılığı, üzerinde veya içinden geçen herhangi bir bina veya diğer yapıları; ekili mahsuller, ağaçlar ve hayvanlar; maden ve enerji kaynakları; ekilmemiş biyolojik kaynaklar ve yer altı su kaynaklarını kapsamaktadır. Araziler bulundukları yapı durumlarına göre farklı türlere sahiptir. Bunlara aşağıda yer verilmiştir[15]:

2.1.1. Binaların ve Yapıların Altındaki Arazi

Konutların, ticari olmayan binaların ve yapıların inşa edildiği veya temellerinin kazıldığı araziler, çiftlik ve çiftlik dışı konutların ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilen bahçeler ve bunlara ait erişim yolları bu kapsamdadır. Binaların ve yapıların altındaki toprak, ayrıca karayolları, sokaklar, yollar, demiryolları ve havaalanı pistleri gibi kamu veya özel taşıma altyapısının altındaki toprakları; köprüler, yükseltilmiş

[15] İbrahim Boz, "Türkiye ve Mersin'de Tarımsal Arazi Kullanımı ve Bitkisel Üretim", *Toros Üniversitesi İİSBF Sosyal Bilimler Dergisi,* C. 6, S. 11, (2020), 59; Timuçin Everest, "Çanakkale İli Ezine İlçesi Arazi Kullanım Etkinliğinin Değerlendirilmesi", *Türkiye Tarımsal Araştırmalar Dergisi*, C. 4, S. 2, (2017), 113.

karayolları, tüneller ve metro hatları ve su yollarını da kapsar. İnşaatı gerçekleşen veya planlanan (çiftlik) konutlar, ticari olmayan binalar veya yapılar için inşaat alanı da bu kategoriye dahildir[16].

2.1.2. Tültivasyon Altındaki Arazi

Tültivasyon ya da diğer adı ile "Yetiştirme altındaki" arazi, aşağıda tanımlandığı gibi su ürünleri yetiştiriciliği için kullanılan tarım arazilerini, ormancılık arazilerini ve yüzey suyu kapsamaktadır. Yetiştirme, insan müdahalesi yoluyla bir şeyin (bitkiler, ağaçlar, hayvanlar) büyümesini teşvik etmek olarak tanımlanır. Bu kategoriye, çiftlik konutlarının, çiftlik binalarının veya diğer ilgili yapıların altında yatan arazi dahildir, çünkü mümkünse bu, binaların ve yapıların altında yatan araziye dahil edilmelidir[17].

Tarım arazisi: Geçici veya kalıcı ürünler, çayırlar ve meralar ve geçici nadaslı arazi altındaki arazilerin toplamı; bu kategori, tombul ve nadas arazisini ve doğal olarak yetiştirilen kalıcı çayırları ve otlatma, hayvan besleme veya tarımsal amaç için kullanılan meraları içermektedir.

Orman arazisi: Orman alanını oluşturmak ya da genişletme için kullanılan arazi. Ormanın kendisini, sadece altta yatan araziyi içermez. Ağırlıklı olarak tarımsal amaçlar veya kentsel kullanım için kullanılan arazi de hariç tutulur[18].

2.2. Arazi Kullanım Etkinliği

Doğal kaynakların detaylı envanter bilgisine sahip olmak, bu kaynakların etkin yönetimi ve planlaması için zorunludur. Sınırlı doğal kaynakların (toprak, su, hava, canlılar, madenler gibi) etkin bir şekilde kullanılabilmesi, detaylı planlamalar gerektirir. Arazi kullanımları, sürdürülebilir fayda sağlaması amacıyla, onların kapasiteleri ve özellikleri doğrultusunda gerçekleştirilmelidir. Arazi ve toprak, tarımsal kontekste sıklıkla birbirinin yerine kullanılsa da aslında farklı kavramlardır.

---

[16] Boz, "Türkiye ve Mersin'de Tarımsal Arazi Kullanımı ve Bitkisel Üretim", 59.

[17] Everest, "Çanakkale İli Ezine İlçesi Arazi Kullanım Etkinliğinin Değerlendirilmesi", 113.

[18] OECD/Eurostat, "Classification of land", *Eurostat-OECD Compilation guide on land estimations*, (Luxembourg: Eurostat, 2015).

Arazi, iklim, jeoloji, rölyef, toprak yapısı, hidroloji ve bitki örtüsü gibi faktörlerin bir araya gelmesiyle belirlenen kullanım potansiyeline sahiptir. Toprak ise, bu unsurların bütünleştiği arazinin bir parçasıdır[19].

Arazi kavramı, tarım alanlarından ormanlara, meradan şehirlere kadar geniş bir kullanım alanına işaret eder. Gelişmekte olan ülkelerde, işlenebilir tarım alanları, meralar, ormanlar ve kentsel alanlar gibi çeşitli kullanım talepleri her yıl artmaktadır. Dünya nüfusunun hızlı artışı, arazilerin hem miktar olarak yetersiz kalmasına hem de bazı kullanımlar için uygun olmamasına neden olmaktadır[20]. Arazilerin etkili kullanılabilmesi için, onların kapasitelerine ve özelliklerine uygun planlamalar yapılmalı, kullanım türlerine göre uygun alanlar belirlenmelidir. Türkiye'de plansız kullanım sonucu kaybedilen araziler, özellikle I. II. ve III. sınıf arazilerde büyük kayıplara neden olmuş, toplamda 573239 hektarlık bir kayıp yaşanmıştır[21].

Toprak etüdleri ve analizler, arazi sınıflarının belirlenmesinde kullanılan temel yöntemlerdir. Arazi Kullanım Kabiliyet sınıflaması, arazilerin tarımsal üretime ne derecede uygun olduğunu değerlendirmede kullanılan bir yöntemdir ve bu sınıflama, yapılan toprak etütlerinin kullanıcılar tarafından kolayca anlaşılmasına yardımcı olur. Akbulak vd.[22], tarafından Çanakkale-Karamenderes ovasında yapılan bir çalışma, 1985 ve 2007 yılları arasında tarım alanlarının azaldığını, buna karşılık orman ve mera gibi diğer arazi sınıflarının arttığını göstermiştir.

---

[19] Anonymous, *A Framevork for Land Evaluation: Soils Bulletin 32,* (Rome-Italy: Food and Agriculture Organization of the United Nations, 1976).

[20] Anonymous, *Guidelines for Land-Use Planning,* FAO Development Series 1, (Rome-Italy: Food and Agriculture Organization of the United Nations, 1993).

[21] Cangir vd. "Türkiye'de arazi kullanımı, tarım topraklarının sorunları ve optimum arazi kullanım politikaları", 9; Dengiz, Usul ve Keçeci, "Atatürk Orman Çiftliği Arazilerinin Tarımsal Kullanım Durumlarının Değerlendirilmesi", 60.

[22] Cengiz Akbulak, Hasan Özcan ve M. Güre, "Land use efficiency of the Karamenderes Basin (NW Turkey)", *Conference on Water Observation and Information System for Decision Support, 25-29 May,* (Ohrid Republic of Macedonia, 2010): 633-640.

Everest vd.[23], ise Edirne'nin Havsa ilçesinde uydu görüntüleri ve coğrafi bilgi sistemlerini kullanarak arazi kullanım etkinliğini analiz etmişlerdir. 1993 ve 2008 yıllarına ait uydu görüntülerinden elde edilen verilerle yapılan kıyaslamada, I., II. ve III. sınıf tarım arazilerinde şehirleşmenin ve amaç dışı kullanımın arttığı belirlenmiştir. Dengiz ve Demirağ Turan'ın[24] Samsun Merkez ilçesinde yaptıkları çalışma da benzer sonuçlar rapor etmiştir.

2.3. Atıl Araziler ve Ekonomik Dönüşümü

Atıl arazi kavramına kent ve kent dışı bölgeler çerçevesinde değerlendirmeler yapmak, bu kavramın ekonomi ile ilişkilendirilmesi bağlamında yararlı olacaktır.

2.3.1. Atıl Arazi Kavramı

Atıl arazi, kullanım dışı kalmış ve ekonomik olarak değerlendirilmemiş toprak parçalarını ifade eder. Bu araziler, genellikle tarımsal, sanayi ya da kentsel aktivitelerden uzak durumda olup, herhangi bir üretim faaliyetinde bulunulmamaktadır. Atıl arazilerin tanımı ve kapsamı, çeşitli faktörlere göre değişiklik gösterebilir ancak genel olarak bu topraklar, işlenmemiş, yapılaşmamış ya da özgün ekosistemleri bozulmuş durumda olan yerler olarak sınıflandırılabilir. Atıl arazi olarak kabul edilen toprakların belirlenmesi, çeşitli kriterlere bağlıdır. Öncelikle, arazinin mevcut durumu değerlendirilir; eğer toprak uzun süredir ekonomik bir değer üretmiyorsa ve doğal kaynakları açısından kısıtlı kullanıma sahipse atıl arazi olarak değerlendirilebilir. Ayrıca, bu araziler genellikle yetersiz altyapıya sahip olup çevresel faktörler nedeniyle işlenmesi güç veya maliyetli yerlerdir. İklim koşulları, toprak

[23] Timuçin Everest, Cengiz Akbulak ve Hasan Özcan, "Arazi kullanım etkinliğinin değerlendirilmesi: Edirne ili Havsa ilçesi örneği", *Anadolu Tarım Bilimleri Dergisi,* C. 26, S. 3 (2011), 252.

[24] Orhan Dengiz ve İnci Demirağ Turan, "Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistem teknikleri kullanılarak arazi örtüsü/arazi kullanımı zamansal değişimin belirlenmesi: Samsun Merkez ilçesi örneği (1984- 2011)", *Türkiye Tarımsal Araştırmalar Dergisi,* C. 1, S. 1 (2014), 81.

kalitesi ve erişilebilirlik gibi etmenler bu toprakların atıl kalmasının başlıca sebeplerindendir.

Bu arazilerin seçilmesi ve sınıflandırılması genelde yerel yönetimler veya ilgili devlet daireleri tarafından yapılmaktadır. Belirlenen kriterlere göre, bu araziler özel projeler veya yeniden canlandırma programları çerçevesinde değerlendirilmeye alınabilir. Atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması, sürdürülebilir kalkınma hedefleri doğrultusunda önemli bir potansiyel barındırmaktadır. Özellikle, tarımsal faaliyetlerin yeniden canlandırılması, sanayi tesisleri kurulması veya ekoturizm gibi alternatif kullanım yolları bu arazilerin değerlendirilmesi için öne çıkan yöntemlerdendir. Atıl arazilerin tanımı ve kapsamı, yerel ekonomik ve çevresel şartlara bağlı olarak değişkenlik göstermekle birlikte, bu arazilerin uygun şekilde değerlendirilmesi, bölgesel ve ulusal ekonomiye katkıda bulunacak stratejik öneme sahiptir. Her bir arazinin özelliklerine göre yapılacak planlamalar, atıl durumdaki bu toprakların potansiyelini ortaya çıkararak, geniş çapta sosyoekonomik faydalar sağlayabilir[25].

2.3.1.1. Kentsel Atıl Araziler

Endüstriyel ve teknolojik ilerlemeler, dünya genelinde şehirlerin hem yatay hem de dikey olarak genişlemesine olanak tanımıştır. Şehirler, daha kaliteli eğitim ve sağlık hizmetleri, çeşitli iş olanakları ve gelişmiş altyapı gibi sosyo-ekonomik faydalar sunarak kırsal bölgelerden şehirlere yoğun göçü tetiklemiştir. Günümüzde dünya nüfusunun yarısından fazlası bu büyüyen cazibe merkezlerinde yaşamaktadır ve 2050 yılı itibarıyla bu oranın %66'ya ulaşması öngörülmektedir[26]. Şehirlerdeki bu nüfus yoğunluğu, çevresel peyzajların ve kullanım alanlarının değişimine önemli derecede etki etmektedir. Yoğun şehirleşme süreci, fiziksel yapılar üzerinde dönüştürücü

[25] K. A. Majid, K. A. "Effects of Government Programmes on Sustainable Agriculture in the Peace River Region of British Columbia: A Linear Programming Analysis" (Unpublished Master of Science thesis-Department of Agricultural Economics, University of British Columbia, 1992).

[26] UN-Habitat, "World Cities Report 2016", *Urbanization and Development: Emerging Futures, United Nations Human Settlements Programme*, (Kenya, 2016).

değişikliklere yol açmakta ve çeşitli sorunlar meydana getirmektedir. Şehirlerde artan yapı stokları nedeniyle, su geçirgenlik yüzdesi azalmakta ve yeşil alanların azalmasına olumsuz yansımaktadır. Bu nedenle, şehirlerde yeşil sistemlere katkıda bulunacak yeni alanlar yaratmanın zorlukları artmaktadır. Mekânsal kısıtlılıklar, şehir plancılarını ve tasarımcılarını daha sürdürülebilir şehir çözümleri aramaya yönlendirmektedir. Yapılan çalışmalar, şehir içi ve çevresindeki kullanılmayan atıl alanların, sürdürülebilirlik potansiyeline sahip olduğunu ortaya koymuştur. Bu alanlar, şehir içinde olumsuz olarak algılansa da, aslında şehir kalitesini artırma konusunda büyük fırsatlar sunmaktadır. Bugün, bu atıl alanların yeniden değerlendirilerek şehir dokusuna entegre edilmesi ve bütünsel bir şehir planlaması parçası olarak kullanılması gündemdedir[27].

"Atıl Kentsel alan" kavramı, geniş bir tanım olup araştırmacılar, şehir plancıları, peyzaj mimarları , tasarımcılar arasında ve ülkeler arası farklılıklar göstermektedir. Atıl alanlar, herhangi bir aktivite gerçekleştirilemeyen, ekonomik veya politik sebeplerle terk edilmiş yapıların ve yıkılmış binaların olduğu, şehir dışındaki tarım alanları, kirlenmiş bölgeler ve azalmış yeşil alanları kapsayan yerlerdir[28]. Sonuç olarak, atıl alanlar günümüz şehirlerinde, çevresel düzenlemelerle ortaya çıkan, tanımlanması gereken formüle edilmemiş boşluklar olarak karşımıza çıkmaktadır[29].

Atıl alanlar her yerde bulunabilir ancak genellikle şehir dokuları arasındaki geçiş bölgelerinde, ulaşım koridorlarında ve şehir merkezlerinde sporadik olarak yer

[27] Gunwoo Kim, Patrick Miller ve David J. Nowak, "Assessing urban vacant land ecosystem services: Urban vacant land as green infrastructure in the City of Roanoke, Virginia", *Urban Forestry & Urban Greening*, C. 14, S. 3 (2015). 519; Laura Grant, "Multi-functional Urban Green Infrastructure", *A The Chartered Institution of Water and Environmental Management (CIWEM) Briefing Report*, (2010).

[28] Ann O'M Bowman ve Michael Pagano, *Terra Incognita: Vacant Land and Urban Strategies*, (Washington D.C.: Georgetown University Press, 2004).

[29] Roger Trancik, *Finding Lost Space: Theories of Urban Design,* (New York: Van Nostrand Reinhold, 1986).

almaktadır[30]. Bu alanlar, inşa edilemeyen, boş ve gelişmemiş bölgeleri de içerebilen geçici kullanımları destekleyen karakteristik özelliklerden yoksun yerler olabilir[31]. Mori[32] ise, atıl alanları tarım yapılamayan veya ekilmemiş topraklar, yapıların yıkıldığı alanlar, sahipsiz alanlar, terk edilmiş yapı ve binalar, kullanılmayan endüstri ve yeşil alanlar, park alanları, sulak alanlar ve geçmişten kalmış küçük veya düzensiz şekilli, dik eğimli veya sel riski taşıyan, geçici kullanımlara uygun alanlar olarak tanımlamıştır.

Farklı tipteki boş alanlar benzersiz fiziksel özelliklere sahiptir[33]. Bu nedenle, bu boş alanların kapsamlı bir şekilde anlaşılması ve tanımlanması, potansiyel faydalarından yararlanmak, şehirler içindeki rollerini belirlemek ve kent sakinlerine sağladıkları hizmetleri tanımlamak için çok önemlidir. Bu anlayış kentsel tutarlılığı destekler. Boş alanlar dünya çapında şehir merkezlerinde yaygın olarak görülür. Günümüzün gelişmiş şehirlerinde atıl, değerlendirilmeyen alan bulunmaktadır[34]. Genellikle olumsuz algılanmalarına ve ihmal edilmelerine rağmen, bu alanlar özellikle hızla büyüyen şehirlerdeki alan kıtlığı düşünüldüğünde kentsel manzaraların hayati bileşenleridir. Endüstriyel alanların şehir merkezlerinden dış mahallelere taşınmasıyla birlikte sanayisizleşme, ekonomik esnekliği vurgulayan Post-Fordizm, yatay kentleşme ve teknolojik yenilikler gibi faktörler kent merkezlerinde kullanılmayan,

[30] Jeremy Nemeth ve Joern Langhorst, "Rethinking urban transformation: Temporary uses for vacant land", *Cities*, C. 40, (2014), 145.

[31] Galen Newman vd. "A current inventory of vacant urban land in America", *Journal of Urban Design*, C. 21, S. 3 (2016), 309.

[32] Allison E. Mori, "Vacant and Underutilized Land in Boston", (M. Sc. Thesis, Massachusetts Institute of Technology, 2004).

[33] Kim, Miller ve Nowak, "Assessing urban vacant land ecosystem services: Urban vacant land as green infrastructure in the City of Roanoke, Virginia", 521.

[34] Trancik, *Finding Lost Space: Theories of Urban Design.*

terk edilmiş yerlerin çoğalmasına yol açmıştır[35]. Araştırmalar, ABD'deki büyük şehirlerde bu tür boş veya terk edilmiş alanların oranının %15'i aştığını göstermiştir[36].

Her ne kadar tüm şehirlerde genellikle atıl alanlar bulunsa da, Detroit gibi şehirler bunlardan olağanüstü sayıda barındırmaktadır. Bir zamanlar Amerika'nın gelişen bir sanayi merkezi olan Detroit, ekonomik gerilemeler nedeniyle birçok sanayi bölgesinin kapanmasına tanık oldu ve bu da nüfusun kademeli olarak göç etmesine yol açtı. Bu, şehir genelinde yüzlerce terk edilmiş, ihmal edilmiş ve boş alanla sonuçlandı. 2012 yılına gelindiğinde, Detroit'in toplam alanının üçte birinin atıl alanlardan oluştuğu tahmin ediliyordu ve bu da geniş atıl alanlara sahip bir şehre örnek oluşturuyordu[37]. 'Atıl alan' terimi boş, terk edilmiş ve ölü gibi olumsuz çağrışımlar taşır ve bu nedenle bu alanlar genellikle kentsel bir sorun olarak görülür[38]. Kent merkezlerinde ekonomik ve politik kararlar nedeniyle önemli miktarda atıl alan meydana gelmekte, bu da sıklıkla çöp birikimlerine dönüşen güvenli olmayan alanlar oluşturmaktadır[39].

Anlaşılması gereken şudur ki, şehir içindeki atıl alanlar birçok olumsuz niteliği barındırsa da, bunlar aynı zamanda kent sürdürülebilirliği için değerli fırsatlar sunmaktadır. Şehirlerin hızlı büyümesiyle ortaya çıkan alan sıkıntısını bu atıl alanlar gidermekte büyük bir potansiyel taşımaktadır. Özellikle kullanılmayan veya kötü kullanılan şehir merkezlerinin yeniden düzenlenmesinde bu alanlar kritik imkanlar sağlar[40]. Bazı şehirler, bu tür alanların olumsuz etkilerini göz ardı ederken, diğerleri

---

[35] Berger, *Drosscape: Wasting Land in Urban America.*

[36] Ann O'M. Bowman ve Michael Pagano, "Transforming America's Cities: Policies and Conditions of Vacant Land", *Urban Affairs Review*, C. 35, S. 4 (2000), 562.

[37] Sean Burkholder, "The New Ecology of Vacancy: Rethinking Land Use in Shrinking Cities", *Sustainability*, C. 4, S. 6 (2012), 1162.

[38] Bowman ve Pagano, *Terra Incognita: Vacant Land and Urban Strategies.*

[39] Peleg Kremer, Zoe Hamstead ve Timon McPhearson, "A social–ecological assessment of vacant lots in New York City", *Landscape and Urban Planning*, C. 120, (2013), 221.

[40] Trancik, *Finding Lost Space: Theories of Urban Design.*

bu sorunları başarıyla aşmaktadır[41]. Bu stratejik bölgeleri kullanabilmek için, önce bu alanların içindeki sorunları ve potansiyelleri iyi anlamak gerekmektedir[42].

Atıl alanların doğru şekilde anlaşılması ve değerlendirilmesi, kentsel çevrenin ve yaşam kalitesinin korunması için hayati önem taşımaktadır. Atıl alanların şehir içindeki konumları ele alındığında; topluma kazandırılması, yeniden şekillendirilmesi ve canlandırılması, farklı kültürlerden insanları bir araya getirme fırsatı sunması[43], sosyal ve ekolojik dönüşümleri destekleyebilmesi gibi nedenlerle, bu alanlar değerli birer kaynak olarak kabul edilmektedir[44]. Bu alanlar, gıda üretimi, rekreasyon alanları oluşturma, yüzey suyu akışını azaltma gibi ekosistem hizmetlerinin çoğunu sağlayarak, yeşil arazi örtüsüyle ilişkilidir[45]. Bu nedenle, şehrin hem yapısında hem de işlevinde önemli roller üstlenmektedirler. Bu alanları araştırmak, keşfetmek ve deneyimlemek, kentsel sorunlara çözüm bulmak ve kentsel yaşamı iyileştirmek peyzaj mimarlarının görevlerindendir[46]. Kent boşluklarının yeniden tasarlanarak kentsel yeşil sisteme entegre edilmesi, insanlarda bu alanlara olan güvenin artması ve aktif

[41] Philipp Kivell, *Land and The City: Patterns and Processes of Urban Change*, (London and New York: Routledge, 1993).

[42] Seong Jeong Lee, Seowon Hwang ve Dongha Lee, "Urban Voids: As a Chance for Sustainable Urban Design. True Smart and Green City?", *The 8th International Conference of the International Forum on Urbanism (IFOU),* (Seoul, Korea: Seoul National University, 2015).

[43] Hamil Pearsall, Susan Lucas ve Julia Lenhardt, "The contested nature of vacant land in Phidelphia and approaches for resolving competing objectives for redevelopment", *Cities*, C. 40, (2014), 167.

[44] Nemeth ve Langhorst, "Rethinking urban transformation: Temporary uses for vacant land", 146.

[45] Kremer, Hamstead ve McPhearson, "A social–ecological assessment of vacant lots in New York City", 222.

[46] K. L. King, "Designing vacancy: vacant land and urban systems in Detroit, MI", (M. Sc. Thesis, University of Michigan, 2006).

kullanımının teşvik edilmesi gibi olumlu etkiler yaratılacaktır. Atıl alanlar, kentin fiziksel yapısına ve gelişimine bağlı olarak çeşitli tipolojilere bürünür[47].

2.3.1.2. Kent Dışı Atıl Araziler

Kent dışı atıl araziler, şehir merkezlerinden uzakta kalmış, ekonomik olarak değerlendirilmemiş ve genellikle tarımsal, endüstriyel veya yapısal aktivitelerin dışında kalan bölgelerdir. Bu araziler, doğal güzellikleri ve potansiyelleri nedeniyle değerli olabilmelerine rağmen, çoğunlukla göz ardı edilir ve yanlış yönetilir. Kent dışı atıl arazilerin etkili bir şekilde değerlendirilmesi, çevresel sürdürülebilirlik, ekolojik bütünlük ve sosyal refah açısından önem taşır. Kent dışı atıl araziler, biyoçeşitlilik açısından zengin habitatlar sunabilir. Bu araziler, endemik bitki ve hayvan türlerinin korunmasına yardımcı olabilir ve doğal ekosistemlerin yeniden canlanmasına olanak tanır. Örneğin, atıl kalmış tarım arazileri, yaban hayatı için koruma alanları olarak düzenlenebilir veya yerel bitki türlerinin yeniden canlandırılması için doğal laboratuvarlar olarak kullanılabilir. Bu tür çabalar, ekolojik dengenin sürdürülmesine ve yerel iklim koşullarının iyileştirilmesine katkı sağlar.

Kent dışı atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması, yerel ve bölgesel ekonomilere çeşitli faydalar sağlayabilir. Tarımsal olmayan kullanımlar arasında, bu arazilerin yenilenebilir enerji projelerinde, özellikle rüzgar ve güneş enerjisi santrallerinde kullanılması giderek daha fazla popülerlik kazanmaktadır. Bu tür enerji projeleri, yerel iş imkanları yaratır ve enerji güvenliği sağlar. Ayrıca, atıl arazilerin turizm ve rekreasyon amaçlı kullanımı, ekoturizm ve kültürel turizm gibi niş alanlarda büyümeye katkıda bulunabilir. Örneğin, doğa yürüyüş parkurları, kamp alanları ve doğal yaşamı gözlemleme noktaları gibi tesisler, bölgesel turizmi canlandırabilir[48]. Kent dışı atıl arazilerin yönetimi, planlama ve hukuki zorlukları içerir. Arazi sahipliği

[47] Kivell, "Land and The City: Patterns and Processes of Urban Change"; Kim, Miller ve Nowak, "Assessing urban vacant land ecosystem services: Urban vacant land as green infrastructure in the City of Roanoke, Virginia", 521.

[48] Vaiphasa Chaichoke, vd. "A Normalized Difference Vegetation Index (NDVI) Time-Series Agriculture Land: A Preliminary Study", Engineering Journal, C. 15, S. 1, (2011), 11.

ve kullanım hakları çoğu zaman belirsiz olabilir ve bu durum, arazi üzerindeki geliştirme projelerini karmaşıklaştırır.

Çevresel düzenlemeler ve sürdürülebilir kalkınma standartları, bu tür projelerin tasarım ve uygulanmasında önemli faktörlerdir. Ayrıca, bu arazilerin çevresel kirlilik veya toksik atıklar gibi geçmişteki kullanımlardan kaynaklanan sorunlar barındırması mümkündür, bu da arazinin rehabilite edilmesi ve güvenli bir şekilde kullanılması için ek maliyetler ve çabalar gerektirir. Kent dışı atıl arazilerin değerlendirilmesinde toplumun katılımı hayati önem taşır. Topluluk temelli projeler, yerel halkın bu arazilere sahip çıkmasını ve sürdürülebilir kullanımını teşvik eder. Örneğin, bu arazilerin toplum bahçeleri, eğitim merkezleri veya yerel sanat ve kültür projeleri için kullanılması, toplumsal bağları güçlendirebilir ve kültürel mirasın korunmasına katkıda bulunabilir. Bu bağlamda kent dışı atıl araziler, doğru stratejiler ve kapsamlı planlama ile değerlendirildiğinde, ekonomik, çevresel ve sosyal açıdan büyük faydalar sunabilir. Bu tür arazilerin sürdürülebilir şekilde yönetilmesi, gelecek nesillere aktarılacak değerli kaynaklar oluşturur.

2.3.2. Atıl Arazilerin Ekonomiye Kazandırılması

Atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması sürecinin doğru anlaşılabilmesi için öncelikle bu arazilerin yönetimi ve yönetim stratejilerini doğru okumak gerekir.

2.3.2.1. Atıl Arazilerin Yönetimi

Atıl arazilerin yönetimi üzerine çalışan çoğu devlet ve idarecileri, atıl arazilerin var olmasının ana nedeninin arazi spekülasyonu olduğunu belirtmiş, ancak atıl arazi üzerinde sermaye yatırımlarını teşvik etmeye yönelik birkaç düzenleme yapmıştır. Çoğu, atıl araziler üzerinden sermaye kazançları vergisi ve mülkiyet vergisi almaktadır; ancak arazi spekülasyonunu azaltmaya yönelik vergiler konusunda düşük bir performans sergilemektedirler. Bununla birlikte atıl arazilerin varlığının azaltılması ve bu bölgelerin başta tarımsal alana dönüştürülmesi bağlamında çok fazla yönetim stratejisi geliştirilmiştir. Bu noktada özellikle sürdürülebilir arazi yönetimi ve tarımlaştırma politikaları çerçevesinde yaklaşımlar getirilmiştir.

Toprak, insan hayatının başlangıcından sonuna kadar vazgeçilmez bir öneme sahiptir ve bu değeri hiçbir zaman azalmamıştır. Eski zamanlarda yeni doğan bebekler için doğal bir yatak olarak kullanılan toprak, insanın ölümüyle birleştiği düşünüldüğünde,

onun kıymetinin boyutları daha iyi anlaşılabilir. Ancak toprağın kullanımı sürdürülebilir olmayabilir; "doğal olaylar ve insan etkinlikleri sonucunda, Dünya'nın yüzeyi devamlı bir değişim içindedir. Dağlar yükselip alçalır, kayalar erozyona uğrar, nehirler kurur veya yollarını değiştirir, sel yatakları belirir ve kaybolur. İnsanlar tepeleri düzleştirir, kıyı şeritlerini doldurur, bataklıkları kurutur, madencilik için dağların zirvelerini yok eder, yapay göller ve barajlar inşa eder, ormanları keserek arazi ve otlaklar oluşturur"[49].

Her zararlı faaliyet için önlem alınarak toprağın verimliliğinin yönetilmesi büyük önem taşımaktadır. Toprak verimliliğinin devamı, fiziksel şehir ve kırsal planlamaların yanı sıra arazi yasaları ve kurumları aracılığıyla insanlar tarafından uygulanan sürdürülebilir kalkınma ilkeleri çerçevesinde arazi ve kaynakların kullanılmasını sağlar ve bu politikaların pratikte uygulanmasını içerir (Yomralıoğlu, 2011). Araziyi en etkin biçimde kullanmak ve toprağı doğal bir kaynak olarak muhafaza edip gelecek nesillere devretmek kritik bir meseledir[50]. Sürdürülebilir toprak yönetimi altında, temel ekosistem hizmetlerini sürdürme ve biyolojik çeşitliliği koruma gibi konulara odaklanılarak toprak kaynaklarının sürdürülebilir bir şekilde yönetilmesi gerekmektedir. Arazi kullanımının planlanması, yönetim stratejilerinin oluşturulması ve politikaların üretilmesi, tarım arazilerinin sürdürülebilir yönetimini sağlamak için toprak özelliklerinin göz önünde bulundurulmasıyla yapılır[51].

---

[49] Hans Bruyninckx, "Arazi ve toprak: bu hayati kaynakların sürdürülebilir kullanımı ve yönetimine doğru", *Avrupa Çevre Ajansı-AÇA (European Environment Agency-EEA),* (2019), 1-6.

[50] Arif Aydın ve Orhan Dengiz, "Sürdürülebilir Arazi Yönetimi için Arazi Değerlendirmesi Çalışması; Samsun-Kavak İlçesinde Örnek Bir Çalışma", *Bursa Uludağ Üniversitesi, Ziraat Fakültesi, Dergisi,* C. 34, S. 1 (2020), 6.

[51] STY, "Sürdürülebilir Toprak Yönetimi Ulusal Eylem Planı", T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı. https://www.tarimorman.gov.tr/TRGM/Belgeler/s urdurulebilir_rapor_TR_.pdf [2021].

Tarım sektörü bitkiler, ormanlar, hayvanlar ve su ürünlerini içerir ve bunlardan elde edilen ürünlerle ekonomiye katkı sağlar[52]. 2019 yılı itibarıyla tarım sektörünün gayrisafi yurt içi hasıla içindeki payı %6.4 olarak kaydedilmiştir[53]. Türkiye gibi tarımın ekonomik kalkınmadaki yerinin büyük önem taşıdığı ve ekonominin temel taşlarından biri olarak görüldüğü ülkelerde, tarım sektörünün yapısal ve işlevsel olarak yönetimi, ülke ekonomisinin diğer sektörleriyle dengeli ve uyumlu bir gelişim sağlaması açısından kritik bir öneme sahiptir[54].

Tarım arazileri, tarla, bahçe, narenciye bahçeleri, zeytinlikler gibi çeşitli türlerde kullanılan arazilerle, ülke ve bölgeye özgü tarımsal faaliyetlerde çeşitlilik gösterir. Türkiye'nin coğrafi konumu ve arazi yapısı bakımından diğer ülkelerden ayrılarak, zengin bir tarım çeşitliliği sunar. Ülkemizdeki toplam arazi varlığı 77.9 milyon hektar iken, bu alanların 23.20 milyon hektarı tarım arazisi olarak kullanılmaktadır[55]. 1980, 1991 ve 2001 yıllarında yapılan Genel Tarım Sayımı ve Köy Genel Bilgi Anketi, tarıma uygun fakat kullanılmayan arazilerin sırasıyla 4995, 2161 ve 1898 bin hektar olduğunu ortaya koymuştur[56]. Türkiye'deki tarım arazilerinin sadece %31.36'sı sulanabilirken, geri kalan %68.64'ü sulanamayan arazilerdir[57].

---

[52] Zeki Doğan, Seçkin Arslan ve Ayberk Berkma, "Türkiye'de Tarım Sektörünün İktisadi Gelişimi ve Sorunları: Tarihsel Bir Bakış", *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, C. 8, S.1, (2015), 32.

[53] TÜİK, "Yıllık Gayrisafi Yurt İçi Hasıla-2019", Sayı: 33671. https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=YillikGayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-2019-33671 [31 Ağustos 2020].

[54] Volkan Başer, "Tarımsal Arazi Değerlemesinde Mevcut Sorunlar ve Çözüm Yaklaşımları", *Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi*, C. 10, S. 2, (2020), 437.

[55] Tarım Raporu, "Tarım ve Orman Bakanlığı Sonuç ve Değerlendirme Raporu", (Ankara: Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, 2019).

[56] Pınar Topçu, "Tarım Arazilerinin Korunması Ve Etkin Kullanılmasına Yönelik Politikalar", (Uzmanlık Tezi, T.C. Kalkınma Bakanlığı, İktisadi Sektörler ve Koordinasyon Müdürlüğü, Yayın No 2836, 2012).

[57] TÜİK, "Tarımsal İşletme Yapı araştırması" http://www.resmiistatistik.gov.tr/detail/subject/tarimsal-isletme-yapi-istatistikleri/ [2016].

2001 ile 2018 yılları arasında tarım alanları %8 oranında azalarak, 40.97 milyon hektardan 37.82 milyon hektara düşmüştür. Bu azalma, 87 ülkenin toplam yüzölçümünden daha büyüktür. Aynı zamanda, tahıl ve diğer bitkisel ürünlerin ekim alanları ile nadas alanları %17, sebze bahçeleri ise %13.75 oranında küçülmüştür[58]. Bu istatistikler, tarım arazilerinin tam kapasitede kullanılmadığını ve ekonomik değerlerinin azaldığını göstermektedir. Arazilerin parçalı ve eğimli yapısı, küçük ve hisseli oluşu gibi nedenlerle, bölgesel tarım işletmeciliği faaliyetlerinin ekonomik ölçeklendirilmesine yönelik sorunlar yaşanmaktadır. Küçük aile işletmelerinin hâkim olduğu bu tarımsal yapıda, arazi düzenlemeleri ve koruma yönetmelikleri ıslahatlar, arazi toplulaştırmaları ve tarla içi düzenlemeleri gibi yöntemlerle tarım arazilerinin daha etkin kullanılmasını sağlamaya çalışmaktadır. Ancak, bu çabaların yeterli alanlarda gerçekleştirilememesi sorunların çözümünü zorlaştırmaktadır. Tarımsal üretim, gelişmiş ekonomilere ulaşmış ülkelerin refah seviyelerinde önemli bir rol oynamıştır. Ekonomik gelişme sürecinde, tarımdan elde edilen gelirler öncelikle ticarete ve daha sonra sanayiye aktarılarak sanayileşmeye kaynak sağlamıştır. Türkiye'nin zengin coğrafi ve ekolojik yapısı, tarımsal üretimde büyük potansiyeller sunmaktadır. Bu potansiyelin etkin ve planlı bir şekilde kullanılmasıyla, ülke uluslararası düzeyde sürdürülebilir kalkınma tartışmalarına uygun şekilde büyüyecek ve tarımsal üretim tekniklerindeki yeniliklerle uluslararası alanda rekabetçi bir konuma ulaşacaktır[59].

Ayrıca, Uzaktan Algılama (UA) ve Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) gibi teknolojiler tarım sektöründe giderek daha fazla hissedilmekte, arazilerin hangi ürünler için uygun olduğunu belirleme, toprağın ve su kaynaklarının durumunu tespit etme gibi planlama ve yönetim süreçlerinde büyük rol oynamaktadır. Toplanan bilgiler, bir veri tabanında

[58] Tarım Raporu, "Tarım ve Orman Bakanlığı Sonuç ve Değerlendirme Raporu".

[59] Coşkun Karaca, "Türkiye'de Sürdürülebilir Tarım Politikaları: Tarım Sektöründe Atıl ve Yenilenebilir Enerji Kaynakların Değerlendirilmesi", *Tarım Ekonomisi Dergisi*, C.19, S. 1 (2013), 3.

işlenerek analiz edilmekte ve CBS aracılığıyla optimum kararlar alınmasını sağlamaktadır[60].

Atıl arazilerin tarımsal yönetimi ve sürdürülebilir arazi yönetimi kavramları, günümüzde giderek artan nüfus ve kısıtlı arazi kaynakları göz önünde bulundurulduğunda büyük önem arz etmektedir. Bu bağlamda, atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması ve bu arazilerin tarımsal olarak yönetilmesi, sürdürülebilir kalkınma hedeflerine ulaşmada kritik rol oynamaktadır. İslami ekonomik kurallar ve kalkınma ilkeleri doğrultusunda, atıl arazilerin yönetimi; toprak sağlığını koruma, biyoçeşitliliği artırma ve ekosistem hizmetlerini iyileştirme yollarını içermelidir. Sürdürülebilir arazi yönetimi, toprak erozyonunu önleme, su kaynaklarını koruma ve tarımsal üretim kapasitesini artırma gibi çeşitli yöntemlerle gerçekleştirilebilir. Bu yöntemler arasında, kontrollü otlatma, kapalı sulama teknikleri ve organik tarım uygulamaları bulunmaktadır. Özellikle, organik tarım, kimyasal girdi kullanımını azaltarak ve doğal döngüleri destekleyerek toprak sağlığını iyileştirme potansiyeline sahiptir. Bu tür uygulamalar, aynı zamanda karbon emisyonlarının azaltılmasına ve iklim değişikliğiyle mücadeleye de katkıda bulunabilir[61].

Atıl arazilerin tarımsal yönetiminde, yerel halkın ve çiftçilerin katılımı özellikle önemlidir. Topluluk tabanlı yönetim modelleri, yerel halkın bilgi ve deneyimlerini kullanarak arazi kullanımı kararlarını optimize eder. Bu yaklaşım, sürdürülebilir tarım uygulamalarının benimsenmesini teşvik ederken, aynı zamanda yerel ekonomiyi güçlendiren ve sosyal adaleti teşvik eden sosyo-ekonomik faydalar sağlar. Yerel toplulukların arazi yönetimi süreçlerine aktif olarak katılımı, çevresel yönetişimin ve toplumsal dayanıklılığın artırılmasına yardımcı olur. Ayrıca, atıl arazilerin tarımsal yönetimi sürecinde, arazi sahipliği ve kullanım haklarına ilişkin yasal düzenlemelerin açık ve şeffaf olması gerekmektedir. Mülkiyet haklarının belirlenmesi ve korunması, arazi yönetimi stratejilerinin başarısında önemli bir faktördür. Bu, özellikle çatışma

[60] Mehmet Ali Çullu, "Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Toprak Veri Tabanları", *T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Toprak Etüd Haritalama El Kitabı*, (2015): 586-594.

[61] Aydın ve Dengiz, "Sürdürülebilir Arazi Yönetimi için Arazi Değerlendirmesi Çalışması; Samsun-Kavak İlçesinde Örnek Bir Çalışma", 8.

riskinin yüksek olduğu bölgelerde, arazi kullanımı üzerindeki anlaşmazlıkları azaltabilir[62].

Atıl arazilerin tarımsal yönetimi ve sürdürülebilir arazi yönetimi, çevresel sürdürülebilirliği destekleyen ve ekonomik faydalar sağlayan kapsamlı bir yaklaşım gerektirir. Bu yönetim stratejileri, global çevresel hedeflere ulaşmada önemli rol oynayacak ve gelecek nesiller için daha yaşanabilir bir dünya bırakılmasına katkıda bulunacaktır. Bu nedenle, politika yapıcıların, araştırmacıların ve toplum liderlerinin, atıl arazilerin etkin bir şekilde yönetilmesi ve bu arazilerden sürdürülebilir şekilde yararlanılması için gerekli tedbirleri alması büyük önem taşımaktadır[63].

2.3.2.2. Atıl Arazi Yönetiminin Ekonomik Çıktıları

Atıl araziler, kullanılmayan veya optimal şekilde kullanılmayan, genellikle kentsel, kırsal veya endüstriyel bölgelerde bulunan topraklardır. Bu tür arazilerin yönetimi ve ekonomiye entegrasyonu, hem yerel hem de ulusal ekonomik gelişme için önemli fırsatlar sunmaktadır. Atıl arazi yönetiminin ekonomik çıktıları, arazi yeniden kullanım stratejileri, yerel ekonomilere katkıları ve çevresel iyileştirme gibi konuları kapsamaktadır. Atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması, genellikle kapsamlı bir planlama ve stratejik yatırımlar gerektirir. Bu süreç, arazinin mevcut durumunun değerlendirilmesi, potansiyel kullanımlarının belirlenmesi ve bu kullanımların ekonomik ve çevresel sürdürülebilirlik açısından analiz edilmesini içerir. Örneğin, atıl bir sanayi sitesinin yeniden geliştirilerek ticari veya konut alanına dönüştürülmesi, hem arazi değerini artırabilir hem de yerel istihdamı ve ekonomik aktiviteyi teşvik edebilir[64].

---

[62] Zühal Karakayacı ve Cennet Oğuz, "Konya İli Ereğli İlçesi Tarım Arazileri için Kapitalizasyon Oranının Tespiti", *Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi*, C. 20, S. 40 (2006), 22.

[63] Ximing Cai, Xiao Zhang ve Dingbao Wang, "Land availability for biofuel production", *Environmental Science & Technology*, C. 45, S. 1 (2011), 336.

[64] Muzaffer Can İban, "Türkiye'de Arazi Kullanımı ve Ekonomik Kalkınma", *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, C. 1, S. 1 (2019), 26.

Ekonomik çıktılara etki eden faktörler arasında, yerel hükümetlerin ve özel sektörün projeye olan ilgisi ve yatırımı, hukuki ve düzenleyici çerçeveler, çevresel risklerin yönetimi ve toplulukların projeye olan desteği bulunmaktadır. Yerel hükümetler, genellikle arazi kullanımı planlaması ve teşvik mekanizmaları aracılığıyla atıl arazilerin yeniden geliştirilmesini destekleyebilir. Bu tür projeler, genellikle kamu-özel ortaklıkları şeklinde yürütülür ve uzun vadeli finansal getiriler sunar. Atıl arazi yönetimi, ayrıca çevresel sürdürülebilirlik açısından da önemlidir. Örneğin, sanayi atıklarının veya zararlı maddelerin temizlenmesi gereken eski endüstriyel siteler, yeniden geliştirilmeden önce kapsamlı çevresel rehabilitasyon gerektirir. Bu tür çevresel iyileştirmeler, arazinin değerini artırarak daha geniş çevresel ve ekonomik yararlar sağlar[65].

Arazi yeniden kullanım projeleri, aynı zamanda yerel ekonomilere çeşitli şekillerde katkıda bulunabilir. Yeniden geliştirilen araziler, yeni iş yerleri, konutlar ve hizmetler yaratırken, aynı zamanda vergi gelirlerini artırabilir ve ekonomik çeşitliliği teşvik edebilir. Bunun yanı sıra, bu projeler kentsel yenilenme ve toplulukların yaşam kalitesinin artırılması gibi sosyal faydalar da sağlayabilir. Atıl arazi yönetiminin ekonomik çıktıları, hem doğrudan finansal getirileri hem de dolaylı sosyo-ekonomik etkileri kapsar. Bu projeler, uygun planlama ve yatırımlarla ekonomik kalkınmanın ve çevresel sürdürülebilirliğin önemli bir parçası haline gelebilir. Ancak, başarılı bir arazi yeniden kullanımının sağlanabilmesi için, tüm ilgili paydaşların işbirliği ve sürdürülebilir yönetim stratejileri geliştirilmesi gerekmektedir.

Bu bağlamda aşağıdaki genel adımlar sürece dahil edilmelidir[66]:

---

[65] John Accordino ve Gary T. Johnson, "Addressing The Vacant and Abandoned Property Problem", *Journal of Urban Affairs*, C. 22, S. 3 (2000), 308; Sait Engindeniz, Cansu Başaran ve Betül Susam, "Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Saptanmasında Gelir Yönteminin Uygulanmasıyla İlgili Anlaşmazlıklar", *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 25-28 Mart,* (Ankara, 2015).

[66] Derek R. Byerlee, vd., *Rising global interest in farmland: can it yield sustainable and equitable benefits?* (World Bank Publications, 2011); Holly Elizabeth Hanson, Landed Obligation: The Practice of Power in Buganda, (NH: Heinemann: Portsmouth, 2003); Matias E. Margulis, Nora McKeon ve Saturnio Borras, "Land grabbing and global

- Tarımsal faaliyetlerin olmadığı alanların varlığı resmi kurumlar tarafından belirlenmeli ve ardından bu arazilerin mülkiyet bilgileri açığa kavuşturulmalıdır. Parsel bilgileri, sayısal ve sözel verilerle desteklenerek veritabanına işlenmeli ve uydu görüntüleriyle zaman içindeki değişiklikler doğrulanmalıdır. Eğer bir parselde tarımsal üretim yapılmadığı kesinleşirse, muhtarlar ve alan uzmanları ile iletişime geçilmeli ve kamu arazilerinin işlenmesi için gerekli adımların belirlenmesi amacıyla bir anket çalışması yürütülmelidir.
- Kiralanabilir ya da satılabilir durumda olan parsellere ilişkin stratejiler belirlenirken, ilgili talepler doğrultusunda tarımsal destekler, kredi imkanları ve özellikle bölgedeki genç çiftçilere öncelik tanınması gibi teşvikler sağlanmalıdır. Tarıma başlamaları teşvik edilen çiftçiler ile sözleşmeler imzalanmalı ve bu sözleşmelerin şartları düzenli olarak denetlenmelidir. Eğer araziler peş peşe yıllarda da ekilmemişse, ilgili mülk sahiplerine yönelik cezai işlemler uygulanmalıdır.
- Miras yoluyla sürekli bölünerek küçülen parseller büyük bir sorun teşkil etmektedir. Bu durumu engellemek amacıyla Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu gibi yasal düzenlemeler devreye sokulmalıdır. Atıl durumda olan tarım arazilerinin ekonomiye katkı sağlaması için hukuki, sosyal, ekonomik ve teknik açılardan derinlemesine araştırmalar yapılması gerekmektedir. Bu tür araziler en az 2 yıl boyunca izlenmeli, ekilmeyen arazilerin sahipleri belirlenmeli ve onlarla çözüm odaklı görüşmeler yapılarak etkin stratejiler geliştirilmelidir.
- Miras yoluyla bölünmüş arazilerde çiftçilik yapanlara yönelik destekleyici düzenlemeler yapılmalı, komşu parsellerin satın alınması teşvik edilmelidir. Bölgedeki tarımsal potansiyeli artırmak amacıyla çiftçilere yönelik eğitimler düzenlenmeli ve gerektiğinde tarım danışmanlarına yönlendirmeler yapılmalıdır. Ayrıca, arazi düzenleme çalışmalarında ihtiyaç duyulan traktör, pulluk gibi ekipmanlar için tarımsal kooperatiflerden destek alınmalıdır.

---

governance: critical perspectives", *Globalizations*, C. 10, S. 1 (2013), 6; Fatma Bünyan Ünel ve Şükran Yalpır, "Grouping and Analyzing of Real Estate Valuation Approaches", *International Journal of Multidisciplinary Thought,* C. 3, S. 1 (2013), 175.

Çiftçiliğin ekonomik olarak daha cazip hale getirilmesi ve özellikle gençlerin bu alana yönlendirilmesi için teşvik edici faaliyetler yürütülmelidir.

Bu bağlamda, atıl arazilerin değerlendirilmesi süreci ve geliştirilebilecek stratejiler, ekonomik çıktılar ve kalkınma üzerinde pozitif etki ortaya koyabilir. Söz konusu etkiyi ihyâu'l-mevât kavramı üzerinden ele aldığımızdan, bu kavrama ve uygulamalarına yer verilmiştir. Çalışmanın devamında, atıl arazilerin yalnızca özel bir çeşidini ifade eden; özel mülkiyet altında bulunmayan ve tarıma elverişli halde olmayan mevât araziler incelenmiştir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

İHYÂU'L-MEVÂT ve UYGULAMALARI

İhyâu'l-mevât, sahipsiz ve herhangi bir amaç için kullanılmayan toprakların malik olma iradesiyle işlenerek yeniden canlandırılmasıdır. Öyle ki, bu toprakları canlandıran kişi, o toprakların sahibi haline gelir. Atıl araziden farklı olarak, mevât arazi yalnızca özel mülkiyet altında bulunmayan ve tarıma elverişli halde bulunmayan arazileri ifade etmektedir. Şeriat, bu toprakları işleyen kişiyi sahibi olarak tanımıştır; bu durum İmam Buhari'nin Hz. Aişe'den rivayet ettiği hadiste Hz. Peygamber'in (s.a.v.) "*Sahibi olmayan bir araziyi kim imar ederse, bu araziye herkesten ziyade o hak kazanır*"[67] hadisiyle desteklenmektedir. Ayrıca Buhârî, Hz. Resûl-i Ekrem'in (s.a.v.) "*Kim ölü bir toprağı işlerse, o toprak onun olur. Haksız dökülen ter için bir hak*

[67] Buhârî, el-Câmiʿu's-Sahîh, "Hars" (Tarım) Kitabı, 15. Bab.

yoktur"[68] hadisini nakletmiştir. İslam'da, bir kişi kimseye ait olmayan ve tarıma elverişli olmayan bir araziyi işleyerek canlandırdığında, bu toprağın mülkiyet hakkını kazanır. Çalışmanın bu bölümünde, ihyâu'l-mevât kavramına, kapsamına ve Hz. Peygamber'den (s.a.v.) konuyla ilgili rivayet edilen hadis-i şeriflere yer verilmiştir.

3.1. İhyâu'l-mevât Tanım ve Kapsamı

Hz. Peygamber (s.a.v.), kimseye ait olmayan arazilerin yeniden canlandırılması için teşviklerde bulunmuş, bu da çevrenin düzenlenmesi ve arazilerin tarıma kazandırılmasında büyük bir rol oynamıştır[69]. İslam'ın erken dönemlerinden itibaren hadisler aracılığıyla bu tür arazilerin ekilebilir hale getirilmesi teşvik edilmiştir. Tarih boyunca, İslam devletleri arazileri işlenebilir hale getirmek için çeşitli yöntemler kullanmıştır. İslam kültüründe toprağın yeniden canlandırılması her zaman kıymetli bir işlem olarak kabul edilmiştir. İslami literatürde, "ölü toprakların canlandırılması" anlamına gelen ihyâu'l-mevât terimi sıklıkla kullanılır.[70] "Sahipsiz ve ölü araziler" anlamına gelen arazi-i mevât, hadis ve fıkıh çalışmalarında "ihyâu'l-mevât" kapsamında ele alınır[71].

Kur'an-ı Kerim'de, ölü toprağın su ile canlandırılması, bunun Allah'ın varlığının bir kanıtı olduğu ve insanların tekrar dirilişinin de böyle gerçekleşeceği beyan buyrulur:

﴿وَاٰيَةٌ لَّهُمُ الْاَرْضُ الْمَيْتَةُۚ اَحْيَيْنٰهَا وَاَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ يَأْكُلُوْنَ﴾

"Ölü toprak onlar için bir delildir. Biz, onu diriltir ve ondan taneler çıkarırız da onlardan yerler" (Yâsîn, 36/33).

---

[68] Ebû Dâvud, Sünen, III, 454, Kitâbu'l Harâc ve'l İmâre ve'l Fey, 37; Tirmizî, Sünen, III, 662, Kitâb (Akt. Hüseyin, Sav. Said b. Zeyd'in Hayatı, Kişiliği ve Siyasi Konumu. Yüksek Lisans Tezi. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İslâm Tarihi ve Sanatları Anabilim Dalı, 2009).

[69] İslam Hukuku'nda Arazi ve Çeşitleri için bkz. Ali Şafak, *İslam Arazi Hukuku Ve Tatbikatı,* (İstanbul 1977): 58; Halil Cin, "Arazi", *DİA,* c.III, s.342.

[70] Osman Llewelyn, "İslam Hukukunda Çöllerin Islahı ve Korunması", İslam ve Ekoloji, (Çev.: Murat Çiftkaya), (İstanbul: İGDAŞ, 1992): 102.

[71] Cin, "Arazi," 344.

وَالَّذي نَزَّلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً بِقَدَرٍۚ فَاَنْشَرْنَا بِه بَلْدَةً مَيْتًاۚ كَذٰلِكَ ﴿
﴿تُخْرَجُونَ

"Gökten bir ölçüye göre su indiren de O'dur ki, ölü bir beldeye Biz o suyla hayat verdik. Siz de kabirlerinizden böyle çıkarılacaksınız" (Zuhruf, 43/11).

﴿وَاَحْيَيْنَا بِه بَلْدَةً مَيْتًاۛ كَذٰلِكَ الْخُرُوجُ﴾

"O su ile ölü yeri dirilttik. İşte insanların diriltilmesi de böyledir" (Kaf, 50/11).

وَهُوَ الَّذِي يُرْسِلُ الرِّيَاحَ بُشْرًا بَيْنَ يَدَيْ رَحْمَتِهٖۚ حَتّٰٓى اِذَٓا اَقَلَّتْ سَحَابًا﴿
ثِقَالًا سُقْنَاهُ لِبَلَدٍ مَيِّتٍ فَاَنْزَلْنَا بِهِ الْمَٓاءَ فَاَخْرَجْنَا بِهٖ مِنْ كُلِّ الثَّمَرَاتِۚ
﴿كَذٰلِكَ نُخْرِجُ الْمَوْتٰى لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

"Rüzgârı rahmetinin önünde müjdeci gönderen de Odur. Nihayet o rüzgâr ağır bulutları yüklendiğinde, Biz onu ölü beldelere gönderir, sonra ondan suyu indirir, o suyla da yerden her türlü ürünü çıkarırız. Ölüleri de kabirlerinden Biz böyle çıkaracağız. Umulur ki düşünür ve ibret alırsınız" (A'raf, 7/57).

﴿لِنُحْيِيَ بِه بَلْدَةً مَيْتًا وَنُسْقِيَهُ مِمَّا خَلَقْنَٓا اَنْعَامًا وَاَنَاسِيَّ كَثِيرًا﴾

"Tâ ki onunla (su ile) ölü bir beldeyi ihya edelim ve yaratmış olduklarımızdan bir nice hayvanları ve birçok insanları sulayalım" (Furkan, 25/49).

Âyet-i kerimeler ve hadis-i şerifler, kullanılmayan ve kimseye ait olmayan atıl arazilerin ölü olarak kabul edildiğini ve bu yerlerin çeşitli faaliyetlerle canlandırılarak insan ve hayvan yararına sunulmasının, onları yeniden hayata döndürmek anlamına geldiğini vurgular.

İhyâu'l-mevât Hz. Peygamber'in (s.a.v.) asr-ı saadetinde meşrû kılınmış, sonraki halifeler tarafından da sürdürülmüştür. Örneğin, Halife Hz. Osman, Şam Valisi Hz. Muâviye'yi askerleriyle birlikte şehir dışındaki işlenmemiş arazilere yerleştirerek bu

toprakları işlemeleri için talimat vermiştir[72]. Bu kurallar, Hz. Ali'nin Kûfe'deki toprakları için de geçerli olmuş, ihyâ politikası Dört Halife döneminden sonra da devam etmiştir[73]. Ömer b. Abdulaziz döneminde de, ihyâ edilen arazilerin, eğer topluluk tarafından daha önce satın alınmamış veya işlenmemişse, ihyâ eden kişiye ait olacağı hükmedilmiştir[74]. Osmanlı döneminde de benzer düzenlemeler yapılmıştır.[75] Günümüzde de bu tür arazi ıslah projeleri, ölü toprakların canlandırılması çabaları kapsamında değerlendirilmektedir.

3.2. Mevât Arazi ve İhyâ

Hadis kaynaklarında "ölü toprak" kavramı, "ardan meyyiteten", "mevtânu'l-ard" ve "mevâtu'l-ard" gibi ifadelerle anılmaktadır. El-Cevheri, "ardu'l-mevât" terimini, kimsenin sahip çıkmadığı veya kullanılmayan yerler olarak tanımlar[76], el-Ferrâ ise bu

[72] Abdurrahman b. Ahmed b. Receb Ebu'l-Ferec, *el-İstihrac li ahkâmi'l-harâc*, (Beyrut, 1405): 76; Şafak, *Arazi Hukuku ve Tatbikatı*, 176. (Akt. Dilek, Mehmet. "Hadislerde 'Arazi Ve Mera Islahına' Yönelik Teşvikler". *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi* 9/2 (Nisan 2009), 211-230.).

[73] Mustafa Fayda, "Futûhu'l-buldân", *DİA*, (Ankara: TDV Yayınları, 1996), 13/258-259. (Akt. Dilek, Mehmet. "Hadislerde 'Arazi Ve Mera Islahına' Yönelik Teşvikler". *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi* 9/2 (Nisan 2009), 211-230.).

[74] Ebubekir Beyhaki, *es-Sünenu'l-kübrâ*, (Beyrut), tsz. C. VI, 148; Şafak, *Arazi Hukuku ve Tatbikatı*, 174 (Akt. Dilek, Mehmet. "Hadislerde 'Arazi Ve Mera Islahına' Yönelik Teşvikler". *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi* 9/2 (Nisan 2009), 211-230).

[75] Bkz. Açıklamalı Mecelle (Mecelle-i Ahkâm-ı Adliye), Metni ve açıklamaları kontrol eden: Ali Himmet Berki, İstanbul tsz., 258 vd.; Osmanlı Devletinde arazi; a. Mülk arazi, b. Miri arazi, c. Mevkuf arazi, d.Metruk Arazi e. Mevat arazi, İsimleri altında beş kısma ayrılmıştır. (Akt. Dilek, Mehmet. "Hadislerde 'Arazi Ve Mera Islahına' Yönelik Teşvikler". *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi* 9/2 (Nisan 2009), 211-230.).

[76] Muhammed b. Abdulbaki b. Yusuf Zürkani, *Şerhu'z-Zurkani ala muvatta' el-İmam il Mâlik*, (Beyrut, 1990), C. IV, 35.(Akt. Dilek, Mehmet. "Hadislerde 'Arazi Ve Mera Islahına' Yönelik Teşvikler". *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi* 9/2 (Nisan 2009), 211-230.).

terimi daha önce işlenmemiş topraklar bağlamında açıklar[77]. "Ardan alâ vairetin" ifadesi ise zorlu ve engebeli arazileri ifade eder; benzer şekilde, "âdiyyu'l-ard" terimi, sahipsiz toprakları tanımlar. Bu terim, Âd kavminin eski dönemlerden kalan, üzerinde yapılaşma olmayan toprakları için kullanılmıştır.

Hz. Peygamber'in (s.a.v.), "*Âdiyyu'l-ard Allah ve Resulü'nündür, sonra da sizindir*"[78] hadisinde "Âdiyyu'l-ard" ifadesi, zamanla sahiplenilmemiş ve kullanılmamış toprakları ifade eder. Bu, özellikle sahibi veya zilyedi bilinmeyen, düşmandan ele geçirilen topraklar için geçerlidir. Buhâri, bu kavramlar üzerinden "ardu'l-harab" terimini kullanarak harap olmuş arazileri tanımlar.

Genelde mevât arazi; ziraat, yerleşim veya üretim amacıyla kullanılmayan, kişisel veya kamusal mal olmayan, verimli hale getirilmesi mümkün toprakları ifade eder[79]. Bu toprakların belirlenmesinde, kullanılmayan durumu ve sahipsiz olması esas alınır. "İhyâ", kelime anlamı olarak yeniden canlandırmak, diriltmek ve geliştirmek gibi kavramları içerir. Hadislerde, "imar etmek"[80] ve "tamir etmek"[81] ifadeleri bu bağlamda kullanılmıştır. Rum suresinin 9. ayetinde de benzer bir bağlamda "*yeryüzünü imar etmek*" ifadesi geçer:

---

[77] Beyhaki, *es-Sünenu'l-kübrâ*, 143; Şafak, *Arazi Hukuku ve Tatbikatı*, 199 (Akt. Mehmet, Dilek. "Hadislerde 'Arazi Ve Mera Islahına' Yönelik Teşvikler". *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi* 9/2 (Nisan 2009), 211-230).

[78] Beyhakî, *es-Sünenu'l-kübrâ*,, cilt 6, sayfa 143. (Akt. Mehmet, Dilek. "Hadislerde 'Arazi Ve Mera Islahına' Yönelik Teşvikler". *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi* 9/2 (Nisan 2009), 211-230).

[79] Ebu İsa Muhammed b. İsa b. Sevre Tirmizi, *el-Camiu's-Sahih*, (tahk.: Ahmed Muhammed Şakir), (Beyrut, tsz.), 38. (Akt. Mehmet, Dilek. "Hadislerde 'Arazi Ve Mera Islahına' Yönelik Teşvikler". *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi* 9/2 (Nisan 2009), 211-230.).

[80] Ebû Abdillah Muhammed b. İsmail Buhârî, *el-Câmiu's-Sahîh*, "Hars,15" (tahk.:Kâsım eş-Şemâî er-Rıfâî), (Beyrut, 1987); Bkz. Ahmet b. Ali el-Askalanî İbn Hacer, *Fethu'l-bâri li şerhi Sahihi'l-Buharî*, (Beyrut, 1988), 5/15.

[81] Ahmed b. Muhammed b. Hanbel, *el-Müsned*, (İstanbul, 1992), 6/120. (Akt. Sinmez, Çağrı Çağlar, Musa Kazım ARICAN ve Aşkın YAŞAR. "Hadislerde Hayvanları Koruma ve Gönenci (Refahı) Üzerine Bir Değerlendirme". *Erciyes Üniversitesi Veteriner Fakültesi Dergisi* 12/2 (2015), 115-121.)

﴿اَوَلَمْ يَسِيرُوا فِي الْاَرْضِ فَيَنْظُرُوا كَيْفَ كَانَ عَاقِبَةُ الَّذِينَ مِنْ قَبْلِهِمْ كَانُوا اَشَدَّ مِنْهُمْ قُوَّةً وَاَثَارُوا الْاَرْضَ وَعَمَرُوهَا اَكْثَرَ مِمَّا عَمَرُوهَا وَجَاءَتْهُمْ رُسُلُهُمْ بِالْبَيِّنَاتِ فَمَا كَانَ اللهُ لِيَظْلِمَهُمْ وَلٰكِنْ كَانُوا اَنْفُسَهُمْ يَظْلِمُونَ﴾

"Onlar, yeryüzünde gezip de kendilerinden öncekilerin âkıbetlerinin nice olduğuna bakmadılar mı? Ki onlar, kendilerinden daha güçlü idiler; yeryüzünü kazıp alt-üst etmişler, ***onu bunların imar ettiklerinden daha çok imar etmişlerdi.*** *Peygamberleri, onlara da nice açık deliller getirmişlerdi. Zaten Allah onlara zulmedecek değildi; fakat onlar kendi kendilerine zulmetmekteydiler"* (Rûm, 30/9).

Mecelle'de ise ihyâ, tarım yapılabilir hale getirme şeklinde sınırlandırılmış bir tanım olarak yer alır[82]. Toprakları canlandırmanın hayatı, canlandırmamanın ise ölümü temsil ettiği yorumu[83] da yapılmıştır. Buna göre, mecazi anlamda, ölü toprağı kim canlandırırsa, o kişiye sahiplik hakkı verilmelidir.

İslam hukuk sisteminde, sahipsiz ve işlenmemiş toprakların (mevât araziler) canlandırılması yoluyla mülkiyet edinme süreci olan "ihya" uygulaması, hukuki sonuçları bakımından ikili bir yapı arz etmektedir. Bu alanda İslam hukukçuları

[82] Aktan, "ihya", 22/8; Mecelle, 1270. maddesinde arazi-i mevat (ölü arazi) şöyle tarif edilir: Ölü arazi, bir kimsenin mülkü ve bir kasaba veya köyün otlak veya baltalığı (odun getirme yeri) olmadığı halde, aksâ-yı umran'dan uzak olan yerdir. (Aksa-yı umrân: Kasaba veya köyün en kenarındaki evlerden yüksek sesle seslenildiğinde işitilmeyecek kadar uzak olan yer). (Akt. Dilek, Mehmet. "Hadislerde 'Arazi Ve Mera Islahına' Yönelik Teşvikler". *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi* 9/2 (Nisan 2009), 211-230.).

[83] Kazzâz, Mâ yecûzü li'ş-şâʿir fi'ż-żarûre (nşr. Ramazan Abdüttevvâb – Selâhaddin el-Hâdî), Kahire 1412/1992, neşredenlerin girişi, s. 15-28. (Akt. Mehmet, Dilek. "Hadislerde 'Arazi Ve Mera Islahına' Yönelik Teşvikler". *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi* 9/2 (Nisan 2009), 211-230.)

arasında temel ilkeler konusunda görüş birliği mevcuttur ve arazi sulama, sulama kanalları inşa etme, çeşme yapımı, kuyu kazma, arazinin temizlenmesi, bataklık kurutma, tarımsal ekim, ağaçlandırma ve yapı inşaatı gibi çeşitli imar faaliyetleri gerçek anlamda ihya olarak kabul edilmekte ve bu tür çalışmalar doğrudan mülkiyet hakkı sağlamaktadır.[84] Buna karşılık, araziyi çevreleyen taş, diken veya ağaç dalı gibi malzemelerle sınırlama, otlakları temizleme, diken kaldırma ve suya erişim sağlamayan kuyu kazma gibi aktiviteler tam anlamıyla ihya faaliyeti sayılmamakta, bunun yerine "ihticâr" ya da "tahcîr" olarak adlandırılan bu işlemler yalnızca üç yıllık bir süre için diğer kişilere karşı öncelikli ihya hakkı tanımaktadır ve mülkiyet devri gerçekleştirmemektedir.[85] Mülkiyet elde etme sürecinde en belirleyici faktör, gerçekleştirilen faaliyetlerin ihya niyeti, diğer bir ifadeyle mülkiyet edinme amacıyla yapılmış olmasıdır. Bu niyet unsurunun bulunmadığı durumlarda, mesela bir kişinin mevât bir arazide ağaç dikmesi, kuyu açması veya çeşme yapmasının ihya maksadıyla değil de toplum ve hayvan refahı için hayırseverlik (sadaka-i câriye) amacıyla gerçekleştirildiğinin tespit edilmesi halinde, bu eylemler artık o toprak parçasının mülkiyetini kazandırma özelliğini yitirmektedir.[86]

3.3. Modern Devletlerin Arazi Anlayışı ve İhyâu'l-Mevât Arasındaki Farklar

Fıkıhtaki ihyâu'l-mevât hükümleri ile günümüz imar-ihya kuralları ve uygulamalarının bazı noktalarda farklılıklar gösterdiği söyleyebilir. İhyâu'l-mevât, İslam hukukunda önemli bir mülkiyet edinme yöntemi olarak kabul edilmekte olup, kullanılmayan ve sahipsiz arazilerin toplum yararına kazandırılmasını teşvik eden bir mekanizmadır. Dilek, hadislerde geçen "*Kim ölü bir araziyi diriltirse o arazi onundur*"[87] rivayetine dayanarak, ihyâu'l-mevâtın hem bireysel hem de toplumsal fayda sağlayan bir eylem olduğunu belirtmiştir. Peygamber Efendimizin (s.a.v) bu teşvikiyle boş ve âtıl arazilerin tarıma kazandırılması hedeflenmiş ve bu faaliyetin hem

[84] Aktan, "ihya", 22/8.
[85] Aktan, "ihya", 22/8.
[86] Aktan, "ihya", 22/8.
[87] Kitâbü'l-Harâc ve'l-İmâre ve'l-Fey', Hadis No: 3073 (Akt. Gezgin, Y. E. Ebû Yusuf'un Kitâbu'l-Harâc'ında Altın ve Gümüş. Avrasya Sosyal Ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 4(12), 490-508. 2017.)

dünyevi hem de uhrevi kazançlar sağladığı ifade edilmiştir[88]. Sarı ise ihyâu'l-mevâtın özelleştirme benzeri bir uygulama olarak değerlendirilebileceğini ve İslam hukukunda kullanılmayan arazilerin özel şahıslara tahsis edilerek ekonomiye kazandırılmasının önemli bir yer tuttuğunu belirtmiştir. Sarı'ya göre, bu uygulama yalnızca bireysel mülkiyet hakkı kazandırmakla kalmaz, aynı zamanda kamu yararını da gözetir[89].

İslam hukukunda, ihyâu'l-mevât kavramı ekilebilir araziyi genişletmek ve ekonomik üretkenliği teşvik etmek için önemli bir araç olmuştur. Klasik fıkıh kaynakları, herhangi bir bireyin veya topluluğun mülkiyeti veya kullanımı altında olmayan toprakların, onları üretken hale getirmek için çalışanlar tarafından talep edilebileceğini ve kullanılabileceğini vurgular. Günay'a göre, ihyâu'l-mevât'ın özü, İslami kamu yararı (maslahat) ilkesinde derin kökleri olan değer oluşturma ve ekonomik kalkınmayı teşvik etme potansiyelinde yatmaktadır[90]. Ayrıca, İslam hukukunda mülkiyet haklarının sınıflandırılması, arazinin yapıcı çabalarla edinilmesinin meşruiyetini vurgular. Sahip olunan arazi ile talep edilmeyen arazi arasındaki ayrım çok önemlidir. İslam hukuk bilginleri geleneksel olarak talep edilmeyen arazinin canlandırılıncaya kadar kamusal bir kaynak olarak kaldığını savunurlar. Günay, İslam'da arazi mülkiyetinin salt sahip olmaya değil, üretken kullanıma bağlı olduğunu belirtir[91].

İhyâu'l-mevât uygulamasında mülkiyet, arazinin kullanılabilir hale getirilmesiyle kazanılır. Sarı; arazinin sınırlarının belirlenmesi, ekime uygun hale getirilmesi ve imar faaliyetlerinin gerçekleştirilmesini mülkiyet kazanımının temel şartları arasında bulunduğunu belirtir. Ayrıca, bu süreçlerin İslam hukukunda belirli şartlara tabi olduğu ve keyfi kullanımların önlenmesi gerektiği vurgulanmıştır.[92] Dilek ise hadislerde, arazinin diriltilmesinin insan ve hayvanların faydalanabileceği hale getirilmesiyle mümkün olduğunu belirtmiş ve bu süreçte toplum yararının

---

[88] Mehmet Dilek, "Hadislerde "Arazi Ve Mera Islahına" Yönelik Teşvikler" *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi,* C. 9, S. 3 (2009), 213.

[89] Süleyman Sarı, "İslam Hukukunda Özelleştirme Benzeri Uygulamalar", (Yayınlanmış Doktora Tezi, Necmettin Erbakan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2024), 64.

[90] Günay ve Hoyladı, "İslam Hukukunda Hakların Tasnifi Üzerine Analitik Bir İnceleme", 758.

[91] Günay ve Hoyladı, 758

[92] Sarı, "İslam Hukukunda Özelleştirme Benzeri Uygulamalar", 70.

gözetilmesinin önemini vurgulamıştır. Peygamber Efendimizin (s.a.v.) hadis-i şeriflerinde, ihyâ edilen araziden hem insanlar hem de hayvanlar faydalandıkça kişinin sevap kazanacağına dair teşvikler yer almaktadır.[93] Sarı ihyâu'l-mevât uygulamalarının günümüz özelleştirme süreçlerine benzer yönleri olduğunu, ancak İslam hukukunda kamu yararının gözetilmesinin temel ilke olduğunu vurgulamıştır. Sarı, modern hukuk sistemleri kamu mallarının özel mülkiyete devrinde daha fazla denetim mekanizması uygularken, İslam hukukunda ise bu sürecin daha esnek bir şekilde düzenlendiğini ifade etmektedir[94]. Sarı, devletin İhyâu'l-mevât uygulamalarında denetleyici ve düzenleyici bir rol üstlendiğini belirtmiştir. Sarı'ya göre, devlet hem bireysel girişimciliği desteklemeli hem de kamu yararını gözeterek toplumun çıkarlarını korumalıdır. Bu kapsamda devletin, ihyâ edilen arazilerin amaç dışı kullanımını engelleme yetkisi bulunmaktadır[95].

Bazı çalışmalar sürdürülebilir kalkınma ve yoksulluğun azaltılmasındaki potansiyel rolünü vurgulayarak, ihyâu'l-mevât'ın bağlamsal uyarlanmasını savunmaktadır. Günay, orijinal ilkelerin geçerliliğini korurken, bunların uygulanmasının çevresel kaygılar ve kentleşme baskıları da dahil olmak üzere güncel sosyo-ekonomik gerçeklikleri dikkate alması gerektiğini vurgulamaktadır[96]. Çalışma yapanlar ayrıca, özel mülkiyetin toplumsal faydalardan ne ölçüde önceliklendirilmesi gerektiği konusunda tartışmakta ve bireysel teşvikleri daha geniş toplumsal ihtiyaçlarla dengeleyen politikaları savunmaktadır. Bu söylem, İslam hukuk ilkelerinin dinamik bir anlayışını yansıtmakta ve bunların değişen zorlukları ele almadaki esnekliğini göstermektedir[97]. Dilek, hadislerde ihyâu'l-mevât uygulamalarının hem bireysel hem de toplumsal fayda sağladığının vurgulandığını belirtmiştir. Arazilerin tarıma açılmasıyla birlikte toplumun gıda güvenliğinin arttığını, işsizliğin azaldığını ve

---

[93] Dilek, "Hadislerde "Arazi Ve Mera Islahına" Yönelik Teşvikler", 214.

[94] Sarı, 70.

[95] Sarı, "İslam Hukukunda Özelleştirme Benzeri Uygulamalar", 68.

[96] Günay, "Tarihte ve Günümüzde Zekât Uygulamaları", 579.

[97] Günay ve Hoyladı, "İslam Hukukunda Hakların Tasnifi Üzerine Analitik Bir İnceleme", 763.

ekonomik kalkınmanın desteklendiğini ifade etmiştir[98].Sarı ise ihyâu'l-mevât uygulamalarının yalnızca bireysel zenginleşmeye değil, aynı zamanda toplumun refah seviyesinin artmasına katkı sağladığını belirtmiştir. Sarı'ya göre, ihyâ edilen araziler tarımsal üretimi artırarak gıda güvenliğine katkıda bulunmakta, aynı zamanda bölgesel kalkınmayı desteklemektedir[99].

İslam hukuku çerçevesinde ihyâu'l-mevât, kullanılmayan ve mülkiyet altında olmayan ölü toprakların canlandırılması suretiyle bireye belirli şartlar altında mülkiyet hakkı tanıyan bir uygulamadır. Ancak bu mülkiyet, mutlak değildir; toplumsal refah, sürdürülebilirlik ve kamusal yarar ilkeleri doğrultusunda sınırlandırılabilir. Günay ve Hoyladı[100], ihyâu'l-mevât ile elde edilen mülkiyetin, üretkenlik ve sosyal fayda ile sürdürülebilir olması gerektiğini; aksi hâlde bu mülkiyetin yeniden değerlendirilmesinin hukuken ve ahlaken meşru olabileceğini belirtir. Bu yaklaşım, bireysel mülkiyetin kamusal sorumlulukla çatışmaması gerektiği ilkesini pekiştirir.

İhyâu'l-mevât kurumu İslâm hukukunun vaz ettiği temel hükümleri doğrultusunda günümüz Türk hukukunda geçerli olmakta ve 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 17. ilâ 20. maddelerinde somutlaşmaktadır. Kadastro Kanunu'nun 17. maddesi, orman sayılmayan devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan, kamu hizmetine tahsis edilmeyen ve il, ilçe ve kasabaların imar planı dışında kalan araziden, masraf ve emek sarfı ile imar ve ihya edilerek tarıma elverişli hale getirilen taşınmaz mallar imar ve ihya edenler veya halefleri adına tespit edileceğini belirtir. Bu madde günümüz Türk hukukunda, İslâm hukukuna ait olan ihyâu'l-mevât müessesesinin temel şer'î hükümleriyle uygulanmaya devam ettiğini göstermektedir. Zira hem Resûl-i Ekrem'in (s.a.v.) hadisinde buyurduğu üzere sahipsiz ve mevât bir arazinin mülkiyetini onu işleyene tespit etmekle birlikte, fıkhî açıdan kabul gördüğü üzere ihya faaliyetinin başkasının mülkiyetinin veya öncelik hakkının bulunduğu topraklar, insanların ortak yararına ayrılmış kamu malları, meskûn mahaller ve bunların mücâvir alanları dışında kalan araziler için geçerli olduğunu kabul etmektedir.[101]

---

[98] Dilek, "Hadislerde "Arazi Ve Mera Islahına" Yönelik Teşvikler", 215.

[99] Sarı, "İslam Hukukunda Özelleştirme Benzeri Uygulamalar", 72.

[100] Hacı Mehmet Günay ve Adnan Hoyladı, "İslam Hukukunda Hakların Tasnifi Üzerine Analitik Bir İnceleme", Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi, C. 20, S. 2 (2020), 758.

[101] Aktan, "ihya", 22/8.

İhyâu'l-mevât'ın ahlâkî çerçevesi ise emanet ve sosyal sorumluluk gibi İslami değerlere dayanmaktadır. Ölü toprakları canlandırma eylemi yalnızca yasal bir işlem değil, toplumsal refaha katkıda bulunan ahlaki bir görevdir. Günay, bu etik boyutun, arazi kullanımının kolektif çıkarlara hizmet etmesini ve sömürücü uygulamaları caydırmasını sağladığını vurgulamaktadır[102]. Dahası, adil kaynak dağıtımı ilkesi, sosyal adaleti ve ekonomik kapsayıcılığı teşvik ederek yasal çerçevenin temelini oluşturur. Bu bakış açısı, bireysel kazançtan ziyade toplumsal çıkarları önceliklendiren politikaları teşvik eder[103].

[102] Günay, "Tarihte ve Günümüzde Zekât Uygulamaları", 577.

[103] Günay ve Hoyladı, "İslam Hukukunda Hakların Tasnifi Üzerine Analitik Bir İnceleme", 764.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

YÖNTEM

Çalışmanın bu bölümünde, araştırma metodolojisi, evren ve örneklem, veri toplama araçları, araştırma soruları ve veri toplama süreci ele alınmıştır.

4.1. Araştırma Metodolojisi

Bu araştırma, Türkiye'de atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması sürecini hem İslam hukuk çerçevesindeki ihyâ'ul-mevât uygulamaları hem de günümüz hukuki ve ekonomik uygulamaları doğrultusunda incelemeyi amaçlayan nitel bir çalışmadır. Araştırmada, mevat ve atıl arazilerin değerlendirilme süreçleri, karşılaşılan hukuki ve bürokratik engeller, fıkhi yaklaşımlar ve bölgesel ekonomiye katkıları derinlemesine analiz edilmiştir. Bu amaç doğrultusunda, araştırmada nitel araştırma yöntemlerinden biri olan fenomenolojik yaklaşım tercih edilmiştir. Fenomenoloji, bireylerin deneyimlediği olaylara ilişkin anlamların anlaşılmasına odaklandığı için, bu çalışmada imar-ihya sürecine doğrudan katılan paydaşların deneyimlerini ve bakış açılarını ortaya koymak açısından uygun bir yöntem olarak belirlenmiştir.

Araştırmada veri toplama aracı olarak yarı yapılandırılmış mülakatlar kullanılmıştır. Yarı yapılandırılmış mülakatlar, belirli bir soru çerçevesine sahip olmakla birlikte, katılımcıların deneyimlerine ve bilgilerine göre soruların esnek şekilde yönlendirilmesine imkan tanımaktadır. Bu yöntem, katılımcıların konuyla ilgili detaylı görüşlerini ifade edebilmelerine olanak sağlayarak derinlemesine veri elde edilmesini mümkün kılmıştır[104]. Mülakat soruları, araştırmanın temel problemlerini ve alt amaçlarını açıklığa kavuşturacak şekilde yapılandırılmış ve ilgili alanlarda uzman kişilerden görüş alınarak nihai hale getirilmiştir.

Araştırmada üç farklı paydaş grubuna yönelik veri toplama stratejileri geliştirilmiştir. İlk paydaş grubu, Türkiye'deki imar-ihya süreçlerinden sorumlu kamu kurumu

[104] Ayşe Polat, "Nitel araştırmalarda yarı-yapılandırılmış görüşme soruları: Soru form ve türleri, nitelikler ve sıralama", Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C. 22, S. Özel Sayı 2 (2022), 161.

yetkilileridir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Çevre Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve Hazine ve Maliye Bakanlığı gibi kurumların ilgili birimlerinde görevli uzmanlarla gerçekleştirilen mülakatlar, yasal süreçler, imar planlarının kapsamı, arazi tespit ve tescil süreçleri ile karşılaşılan sorunlar üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu kurum yetkilileriyle yapılan görüşmelerde, Türkiye'de imar-ihya faaliyetlerinin mevcut durumu, süreçte uygulanan mevzuatlar ve gerçekleştirilen tescil işlemleri hakkında detaylı bilgiler toplanmıştır.

İkinci paydaş grubu ise, imar-ihya süreçlerinde hukuki danışmanlık yapan avukatlar ve hukukçulardır. Bu katılımcılar aracılığıyla, uygulamalarda karşılaşılan hukuki engeller, dava süreçleri, Yargıtay kararlarının imar-ihya süreçlerine etkileri ve uygulamada ortaya çıkan sorunlar ele alınmıştır. Bu kapsamda, araştırmada özellikle Yargıtay kararları incelenmiş ve bu kararların pratikte nasıl uygulandığına ilişkin detaylı bilgiler toplanmıştır.

Üçüncü paydaş grubu, doğrudan imar-ihya faaliyetlerine katılmış ve arazilerini bu süreç aracılığıyla ekonomiye kazandırmış olan arazi sahipleridir. Bu kişilerle gerçekleştirilen mülakatlar aracılığıyla, sürecin saha uygulamaları, karşılaşılan bürokratik süreçler, maliyetler, elde edilen ekonomik getiriler ve süreçte yaşanan zorluklar analiz edilmiştir. Arazi sahiplerinin görüşleri, özellikle atıl arazilerin değerlendirilmesinin yerel ekonomiye etkileri açısından önemli veriler sağlamıştır.

Araştırmada elde edilen nitel veriler, içerik analizi yöntemiyle değerlendirilmiştir. İçerik analizi, katılımcıların sunduğu verilerden temalar ve kategoriler oluşturularak anlamlı sonuçlara ulaşmayı amaçlayan sistematik bir analiz yöntemidir. Bu yöntemle elde edilen veriler, araştırmanın temel sorularını açıklığa kavuşturacak şekilde yorumlanmış ve bulgulara ulaşılmıştır. Verilerin analiz sürecinde MAXQDA yazılımından faydalanılarak, mülakatlardan elde edilen veriler sistematik şekilde kodlanmış ve temalar oluşturulmuştur.

Araştırmanın güvenilirliğini ve geçerliliğini artırmak amacıyla katılımcı doğrulaması (member checking) ve veri çeşitliliği (data triangulation) teknikleri kullanılmıştır. Katılımcı doğrulaması kapsamında, mülakatlardan elde edilen bulguların doğruluğu, ilgili katılımcılarla paylaşılmış ve geri bildirimler alınarak analiz süreci tamamlanmıştır. Veri çeşitliliği yöntemiyle ise farklı paydaş gruplarından elde edilen bilgiler birbiriyle karşılaştırılmış ve elde edilen sonuçların sağlamlığı test edilmiştir.

Etik ilkeler doğrultusunda, araştırmaya katılan tüm bireylerden gönüllü katılım onayı alınmış ve katılımcıların kimlik bilgileri gizli tutulmuştur. Araştırma sürecinde elde edilen tüm veriler yalnızca bilimsel amaçlarla kullanılmış ve üçüncü kişilerle paylaşılmamıştır.

Bu bağlamda bu metodolojik yapı sayesinde Türkiye'de atıl arazilerin ekonomiye kazandırılma süreçleri hem teorik hem de pratik yönleriyle derinlemesine incelenmiş, İhyâ'ul-mevât kavramının çağdaş uygulamalarla nasıl örtüştüğü ve bu süreçlerin bölgesel ekonomiye katkıları sistematik bir şekilde analiz edilmiştir. Araştırmada uygulanan nitel yöntemler, çalışmanın özgünlüğünü ve akademik geçerliliğini destekleyen temel unsurlar arasında bulunmaktadır.

4.2. Evren ve Örneklem

Araştırmanın evreni, Türkiye sınırları içerisinde yer alan ve imar-ihya faaliyetlerine konu olabilecek atıl araziler ile bu süreçlerde doğrudan veya dolaylı olarak rol alan kişi ve kurumlardan oluşmaktadır. Bu bağlamda, araştırmanın temel amacı doğrultusunda hem hukuki hem de ekonomik açıdan atıl arazilerin ekonomiye kazandırılma sürecini değerlendirebilmek adına ilgili paydaşlardan veri toplanması hedeflenmiştir. Araştırma, atıl arazilerin mevcut durumu, ihya sürecindeki hukuki uygulamalar, ekonomik katkılar ve fıkhi değerlendirmeler çerçevesinde çok boyutlu bir yaklaşımla ele alınmıştır. Bu nedenle, evrenin yapısı yalnızca arazi sahipleriyle sınırlı tutulmamış, sürece müdahil olan kamu kurumları temsilcileri, hukukçular, akademisyenler ve uygulayıcılar da kapsam dahiline alınmıştır.

Örneklem grubu, nitel araştırma yaklaşımına uygun olarak amaçlı örnekleme yöntemiyle belirlenmiştir. Araştırmanın amacı doğrultusunda bilgi sağlayabilecek katılımcıların seçilmesi, verilerin derinlemesine analiz edilmesini mümkün kılacaktır. Bu doğrultuda, örneklem grubu üç ana paydaş grubundan oluşmaktadır: Kamu kurumu yetkilileri, hukuki süreçlerde görev alan hukukçular ve imar-ihya faaliyetlerine doğrudan katılan arazi sahipleri.

Kamu kurumu yetkilileri arasında, imar-ihya faaliyetlerini doğrudan denetleyen ve uygulamaya koyan kurumlardan temsilciler seçilmiştir. Bu kurumlar arasında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Çevre Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve Hazine ve Maliye Bakanlığı gibi stratejik kurumlar yer almaktadır. Bu yetkililer

aracılığıyla, Türkiye'de imar-ihya faaliyetlerinin güncel durumu, yasal süreçleri ve karşılaşılan sorunlar üzerine bilgi edinilmiştir.

Araştırmanın bir diğer önemli örneklem grubu, hukuki süreçlerde yer alan avukatlar ve danışmanlardır. Bu katılımcılar aracılığıyla, imar-ihya faaliyetleri sırasında karşılaşılan hukuki zorluklar, dava süreçleri ve yargı kararlarının süreç üzerindeki etkileri analiz edilmiştir. Özellikle Yargıtay kararları ve diğer yüksek yargı kararları doğrultusunda, İhyâ'ul-mevât uygulamalarının güncel hukuk sistemiyle nasıl örtüştüğü değerlendirilmiştir.

Arazi sahipleri ise, doğrudan imar-ihya sürecine katılmış ve arazilerini bu yöntemle ekonomiye kazandırmış kişilerden seçilmiştir. Bu gruptan elde edilen veriler, uygulama sürecinde yaşanan zorluklar, bürokratik işlemler ve ekonomik getiriler gibi konuların anlaşılması açısından önemli katkılar sağlamıştır. Seçilen arazi sahipleri, farklı bölgelerden ve farklı amaçlarla arazilerini ihya etmiş kişilerden oluşmakta olup, bu durum bölgesel farklılıkların analizine olanak sağlamıştır.

Araştırmanın örneklem grubunun belirlenmesinde çeşitliliğe dikkat edilerek farklı bakış açıları ve deneyimlerin araştırmaya dahil edilmesi hedeflenmiştir. Bu bağlamda, örneklemin geniş bir yelpazeye sahip olması, elde edilen bulguların daha kapsamlı analiz edilmesine olanak tanımıştır. Katılımcıların seçiminde gönüllülük esası gözetilmiş, mülakatlara katılmayı kabul eden bireylerle derinlemesine görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bu süreçte elde edilen veriler, atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması sürecinin hem teorik hem de pratik boyutlarının ortaya konulmasında temel veri kaynağı olmuştur.

Bu kapsamda, araştırmanın evreni ve örneklemi, hem geniş bir coğrafi dağılıma hem de disiplinlerarası bir yapıya sahip olacak şekilde yapılandırılmıştır. Böylece elde edilen veriler, atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması sürecinin hukuki, ekonomik ve fıkhi boyutları arasında bütünsel bir değerlendirme yapılmasına imkan sağlamıştır.

Araştırmada kullanılan paydaş grupları, ilerleyen süreçte katılımcı görüşlerine referans verebilmek amacıyla kodlanmıştır. Bu kodlama, her bir katılımcının verdiği yanıtları sistematik bir şekilde analiz etmeye ve çalışmada doğru referans göstermeye olanak tanımıştır. Gruplar aşağıda belirtilen şekilde kodlanmıştır:

Paydaş Gruplarının Kodlaması:

Kamu Kurumu Yetkilileri (K1, K2, K3, K4)

K1: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü temsilcisi

K2: Çevre Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü yetkilisi

K3: Hazine ve Maliye Bakanlığı temsilcisi

K4: İlgili yerel idare temsilcisi

Hukukçular (K5, K6, K7, K8)

K5: İmar-ihya süreçlerinde görev almış avukat (Dava süreçleri uzmanı)

K6: Gayrimenkul hukuku alanında uzman avukat

K7: Arazi hukuku üzerine çalışan hukuk danışmanı

K8: Yargıtay kararları konusunda uzmanlaşmış hukukçu

Arazi Sahipleri (K9, K10, K11, K12)

K9: Tarımsal amaçla imar-ihya faaliyeti gerçekleştiren arazi sahibi

K10: Ticari faaliyet amacıyla araziyi değerlendiren arazi sahibi

K11: Konut amaçlı arazi kullanan arazi sahibi

K12: Doğal kaynak kullanımı amacıyla arazi ihya eden arazi sahibi

Kodlama Sisteminin Kullanımı:

Mülakat sürecinde her katılımcıya yukarıda belirlenen kodlar atanmıştır.

Analiz kısmında katılımcı görüşleri doğrudan bu kodlar aracılığıyla referans gösterilmiştir.

Her bir kod belirli bir katılımcıya ait olmuş ve görüşlerin karışmasını önleyecek şekilde kullanılmıştır.

Bu kodlama sistemiyle ilerleyen aşamalarda katılımcı yanıtları sistematik olarak analiz edilmiş ve referanslama sürecinde tutarlılık sağlanması amaçlanmıştır.

4.3. Veri Toplama Araçları ve Veri Toplama Süreci

Bu araştırmada veri toplama süreci, çalışmanın çok boyutlu yapısına uygun olarak hem içerik analizi hem de yarı yapılandırılmış mülakat teknikleri kullanılarak

gerçekleştirilmiştir. Veri toplama araçları, araştırma sorularını yanıtlayacak nitelikte olacak şekilde tasarlanmış ve farklı paydaş gruplarına yönelik farklı yöntemler uygulanmıştır. Araştırmanın temel amacı, Türkiye'de atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması sürecini hem İslami hukuk çerçevesinde hem de günümüz hukuki ve ekonomik sistemleri içerisinde incelemek olduğundan, veri toplama sürecinde çoklu kaynaklardan faydalanılmıştır.

Araştırma grubu için yarı yapılandırılmış mülakat tekniği tercih edilmiştir. Yarı yapılandırılmış mülakatlar, hem belirli bir soru seti çerçevesinde veri toplama imkanı sunmakta hem de katılımcıların deneyimlerine ve bilgi alanlarına göre esnek sorular yöneltilmesine olanak sağlamaktadır[105]. Bu yöntemle elde edilen nitel veriler, araştırmanın derinlemesine analizine katkı sağlamıştır.

Kamu kurumu yetkilileriyle yapılan mülakatlar, Türkiye'de imar-ihya faaliyetlerinin mevcut durumunu ve hukuki süreçlerini anlamaya yönelik yapılandırılmıştır. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü, Çevre Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü ve Hazine ve Maliye Bakanlığı gibi stratejik kurumların ilgili birimlerinde görev yapan uzmanlarla gerçekleştirilen bu mülakatlarda, bazı sorular temel alınmıştır. Bu mülakatlar sayesinde, kamu kurumlarının uygulama süreçleri ve bu süreçlerin ekonomik etkileri hakkında ayrıntılı veriler elde edilmiştir.

Hukuki süreçlerde görev alan avukatlar ve hukuki danışmanlarla yapılan mülakatlar ise, imar-ihya faaliyetlerinde karşılaşılan hukuki zorluklar ve çözüm yolları üzerine odaklanmıştır. Bu katılımcılara, imar-ihya süreçlerinde en çok karşılaşılan davalar, Yargıtay kararlarının uygulamaya etkileri ve mülkiyet haklarına ilişkin yaşanan anlaşmazlıklar gibi konulara yönelik sorular yöneltilmiştir. Ayrıca, imar-ihya faaliyetlerinde mülkiyetin devri, zilyetlik hakları ve irtifak hakları gibi konuların mevcut mevzuat çerçevesinde nasıl uygulandığı incelenmiştir. Bu mülakatlar sırasında Yargıtay kararları ve diğer yargı kararlarının süreç üzerindeki etkileri de değerlendirilmiştir.

Son paydaş grubu olan arazi sahipleriyle yapılan mülakatlar, imar-ihya sürecinin saha uygulamalarını ve bireysel deneyimlerini anlamaya yönelik gerçekleştirilmiştir. Bu

[105] Polat, "Nitel araştırmalarda yarı-yapılandırılmış görüşme soruları: Soru form ve türleri, nitelikler ve sıralama", 163.

kişilere, arazi ihya sürecinde karşılaştıkları zorluklar, sürecin maliyetleri, elde edilen ekonomik getiriler ve bürokratik işlemler hakkında sorular yöneltilmiştir. Aynı zamanda, imar-ihya sürecinin yerel ekonomiye katkıları, sürdürülebilirlik açısından değerlendirilmesi ve bölgesel kalkınmaya olan etkileri gibi konulara da odaklanılmıştır. Arazi sahiplerinin sürece dair bireysel görüşleri ve deneyimleri, çalışmanın saha gerçekliğiyle uyumlu bir analiz yapmasına katkı sağlamıştır.

Veri toplama süreci boyunca etik ilkelere titizlikle uyulmuştur. Mülakatlara katılmayı kabul eden tüm bireylerden yazılı onam alınmış ve katılımcıların kimlik bilgileri gizli tutulmuştur. Araştırma kapsamında toplanan veriler yalnızca bilimsel amaçlarla kullanılmış ve üçüncü kişilerle paylaşılmamıştır. Ayrıca, elde edilen verilerin güvenilirliğini artırmak amacıyla veri çeşitliliği ilkesi gözetilmiş ve farklı paydaş gruplarından alınan bilgiler birbiriyle karşılaştırılarak analiz edilmiştir.

Veri toplama süreci, hem içerik incelemeleri hem de yarı yapılandırılmış mülakatlar yoluyla zenginleştirilmiş ve böylece araştırmanın amacına uygun derinlemesine veriler elde edilmiştir. Akademik kaynaklardan elde edilen veriler, teorik çerçevenin oluşturulmasına katkı sağlarken, saha çalışmaları ile elde edilen veriler ise mevcut uygulamaların ve sorunların tespit edilmesine imkan tanımıştır. Bu bütüncül yaklaşım, Türkiye'de atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması sürecine yönelik çok boyutlu bir değerlendirme yapılmasını mümkün kılmıştır.

BEŞİNCİ BÖLÜM

ARAŞTIRMA BULGULARI

Araştırmanın temelini oluşturan üç ana tema çerçevesinde, veri toplama sürecinde kullanılan sorular ve bu soruların yöneltildiği muhatap grupları sistematik bir biçimde belirlenmiştir. Bu süreçte her tema için sorular hazırlanmış ve her bir sorunun hangi paydaş grubuna yöneltileceği netleştirilmiştir. Araştırmada yer alan paydaş grupları, çalışmanın bütüncül yapısına hizmet edecek biçimde çeşitlendirilmiş olup, hem teorik hem de uygulamaya yönelik verilerin elde edilmesi hedeflenmiştir. Bu doğrultuda, akademisyenlerin mevcut literatürdeki çalışmaları kaynak olarak kullanılmış, diğer paydaş gruplarıyla ise yarı yapılandırılmış mülakatlar gerçekleştirilerek nitel veri toğlanarak analiz edilmiştir.

Araştırmada yer alan üç ana tema şu şekildedir:

- Türkiye'de İmar-İhya Faaliyetlerinin Mevcut Durumu
- İmar-İhya Faaliyetlerinde Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri
- İmar-İhya Faaliyetlerinin İmkânları ve Tehditleri

Bu temalar doğrultusunda paydaş grupları ve yöneltilen sorular aşağıda detaylandırılmıştır.

- Türkiye'de İmar-İhya Faaliyetlerinin Mevcut Durumu

Bu tema kapsamında, kamu kurumu yetkilileriyle yarı yapılandırılmış mülakatlar gerçekleştirilerek imar-ihya faaliyetlerinin mevcut durumu değerlendirilmiştir. Mülakatlar yoluyla süreçte uygulanan prosedürler, mevcut istatistikî veriler ve uygulamada karşılaşılan durumlar analiz edilmiştir (Mülakat Yapılan Kurumlar ve Yetkililer: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Çevre Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Hazine ve Maliye Bakanlığı İlgili yerel idare temsilcileri).

Araştırma Soruları:

- Son yıllarda imar-ihya faaliyetleri yoluyla kaç arazi tespit/tescil edilerek zilyetlerine teslim edilmiştir?
- Tespit/tescil edilen bu arazilerin büyüklükleri ve bölgesel dağılımları nasıldır?

- Bu araziler hangi amaçlarla kullanılmaktadır (tarımsal faaliyetler, konut, ticaret vb.)?
- İmar-ihya faaliyetlerinde hangi yasal prosedürler takip edilmektedir ve süreçte hangi resmi belgeler gereklidir?
- İmar-ihya faaliyetleri kapsamında kamu yararına ayrılan alanlar ve özel mülkiyet hakları arasında nasıl bir denge sağlanmaktadır?

- İmar-İhya Faaliyetlerinde Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri

Bu tema, uygulamada karşılaşılan hukuki ve bürokratik sorunları ele almakta ve bu sorunlara yönelik çözüm önerileri geliştirmeyi hedeflemektedir. Bu amaçla hem kamu kurumu yetkilileri hem de hukukçularla mülakatlar yapılmıştır (Mülakat Yapılan Kişiler: Kamu kurumu yetkilileri (4 kişi), Avukatlar ve hukuki danışmanlık yapan uzmanlar (4 kişi))

Araştırma Soruları:

- İmar-ihya süreçlerinde en sık karşılaşılan hukuki uyuşmazlıklar nelerdir?
- Yargıtay kararları imar-ihya süreçlerini nasıl etkilemektedir?
- Arazi sahipleri tarafından yapılan başvurularda hangi bürokratik engellerle karşılaşılmaktadır?
- İmar-ihya faaliyetlerinde yolsuzluk veya kayırmacılık gibi sorunlarla karşılaşılıyor mu? Eğer evet ise bu durumlar nasıl önlenebilir?
- Mevcut uygulamalarda tespit edilen eksiklikler nelerdir ve bu eksikliklerin giderilmesi için hangi yasal düzenlemeler önerilmektedir?

- İmar-İhya Faaliyetlerinin İmkânları ve Tehditleri

Bu tema çerçevesinde imar planı dışında kalan arazilerin durumu, bu arazilerin ekonomik potansiyelleri ve süreçte karşılaşılan tehditler analiz edilmiştir. Mülakatlar kamu kurumu yetkilileri, hukukçular ve arazi sahipleriyle gerçekleştirilmiştir (Mülakat Yapılan Kişiler: Kamu kurumu yetkilileri (4 kişi), Avukatlar ve hukukçular (4 kişi), Arazi sahipleri (4 kişi))

Araştırma Soruları:

- İmar planı dışında kalan atıl arazilerin sayısı, büyüklüğü ve konumu hakkında güncel veriler nelerdir?
- Bu arazilerin ekonomik değerlendirilmesi açısından en uygun kullanım türleri nelerdir?
- İmar-ihya süreçlerinde ortaya çıkabilecek çevresel riskler ve bu risklerin önlenmesine yönelik tedbirler nelerdir?
- Yolsuzluk, kayırmacılık ve benzeri tehditlerin önlenmesi amacıyla mevcut mevzuatta hangi düzenlemeler bulunmaktadır?
- Atıl arazilerin ekonomiye kazandırılmasında sürdürülebilir kalkınma hedefleri nasıl gözetilmektedir?

Bu yapılandırma sayesinde, araştırmanın temel sorularına doğrudan yanıt verecek veriler toplanabilmiş ve elde edilen bilgiler hem teorik hem de pratik düzlemde kapsamlı bir analiz yapılmasına olanak sağlamıştır. Ayrıca, danışman görüşleri doğrultusunda mülakat soruları hem akademik hem de uygulamaya dönük verilere erişimi mümkün kılacak şekilde düzenlenmiştir. Her bir paydaş grubuna yöneltilen sorular, uzmanlık alanlarına göre yapılandırılmış olup, araştırmanın özgünlüğünü ve bilimsel değerini artırmayı hedeflemektedir.

5.1. Türkiye'de İmar-İhya Faaliyetlerinin Mevcut Durumuna Yönelik Bulgular

Bu bölümde, Türkiye'de yürütülen imar-ihya faaliyetlerinin mevcut durumu kamu kurumu yetkilileriyle gerçekleştirilen yarı yapılandırılmış mülakatlar aracılığıyla değerlendirilmiştir. Araştırmanın bu aşamasında, sürece doğrudan dahil olan kurumların uygulamalarına, yasal süreçlere ve mevcut istatistiki verilere odaklanılmıştır. Ayrıca, süreçte karşılaşılan sorunlar ve bu sorunlara ilişkin çözüm önerileri de ele alınmıştır. Bu kapsamda, ilgili kamu kurumlarından yetkililerle görüşmeler yapılarak sürece dair derinlemesine bilgi edinilmiştir.

Soru 1: Son yıllarda imar-ihya faaliyetleri yoluyla kaç arazi tespit/tescil edilerek zilyetlerine teslim edilmiştir?

Bu soru, Türkiye'de imar-ihya faaliyetlerinin kapsamını anlamak amacıyla oluşturulmuştur. Arazi tespit ve tescil süreçlerinde hangi ölçekte işlem yapıldığını ve bu faaliyetlerin yaygınlık durumunu belirlemek için bu bilgiye ihtiyaç duyulmuştur.

Ayrıca, faaliyetlerin hangi bölgelerde daha yoğun gerçekleştiğini ve bölgesel farklılıkların olup olmadığını incelemek de hedeflenmiştir.

K1 (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Temsilcisi):

> *"Son beş yılda Türkiye genelinde imar-ihya faaliyetleri kapsamında yaklaşık 750 bin dönüm arazi tespit edilerek zilyetlerine teslim edilmiştir. Bu araziler çoğunlukla kırsal bölgelerde yer almakta olup, tarımsal amaçlarla kullanım ön plandadır. Özellikle İç Anadolu, Güneydoğu Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerinde imar-ihya faaliyetleri daha yoğun şekilde yürütülmektedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü olarak bu süreçlerde dijital arşiv sistemlerini kullanarak işlemleri hızlandırmayı hedefledik."*

K4 (İlgili Yerel İdare Temsilcisi):

> *"Yerel düzeyde imar-ihya faaliyetlerinin yoğunluğu bölgesel ihtiyaçlara göre değişiklik göstermektedir. Örneğin, son yıllarda Konya ve Şanlıurfa gibi tarıma elverişli alanlarda bu tür faaliyetlere ilgi artmıştır. Belediyeler olarak, başvuruların değerlendirilmesinde özellikle çevresel etkileri de dikkate alıyoruz."*

Bu cevaplar, Türkiye'de imar-ihya faaliyetlerinin ağırlıklı olarak kırsal alanlarda yürütüldüğünü ve bölgesel ihtiyaçlara göre farklılık gösterdiğini ortaya koymaktadır. Tarımsal faaliyetlerin ön planda olduğu bölgelerde bu tür uygulamalar daha fazla tercih edilmiştir.

Soru 2: Tespit/tescil edilen bu arazilerin büyüklükleri ve bölgesel dağılımları nasıldır?

Bu soru, imar-ihya faaliyetlerinin coğrafi yayılımını ve arazi büyüklüklerini anlamak amacıyla oluşturulmuştur. Bu bilgiler, bölgesel kalkınma politikalarının belirlenmesinde ve tarımsal üretimin desteklenmesinde önemli rol oynamaktadır.

K1 (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Temsilcisi):

> *"Yapılan tespitlere göre tescil edilen arazilerin %60'ı İç Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerinde yoğunlaşmıştır. Bu araziler ortalama 50-100 dönüm arasında değişmektedir. Güneydoğu Anadolu bölgesinde ise tescil edilen araziler daha geniş olup, genellikle 150 dönümü aşan büyüklüklere sahiptir. Ege ve Marmara bölgelerinde ise daha küçük ölçekli araziler tespit edilmiştir."*

K2 (Çevre Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yetkilisi):

> *"Bölgesel farklılıklar, arazilerin doğal yapısı ve kullanım potansiyeline göre şekillenmektedir. Tarımsal potansiyeli yüksek olan alanlarda imar-ihya faaliyetleri daha yoğunken, ormanlık veya koruma altındaki bölgelerde bu tür işlemler kısıtlıdır. Ayrıca sulama imkanlarının olduğu alanlarda daha fazla arazi tespiti yapılabilmektedir."*

Bu bulgular, imar-ihya faaliyetlerinin Türkiye genelinde dengeli bir şekilde yürütülmediğini göstermektedir. Tarıma elverişli ve geniş arazilere sahip bölgelerde faaliyetlerin daha yoğun olduğu gözlemlenmiştir.

Soru 3: Bu araziler hangi amaçlarla kullanılmaktadır (tarımsal faaliyetler, konut, ticaret vb.)?

Bu soru, imar-ihya faaliyetleri sonucunda elde edilen arazilerin hangi amaçlarla kullanıldığını belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Bu kullanım şekilleri, arazilerin ekonomik katkısını ve bölgesel kalkınmadaki rolünü anlamak açısından önemlidir.

K1 (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Temsilcisi):

> *"İmar-ihya faaliyetleri sonucunda tescil edilen arazilerin %75'i tarımsal amaçla kullanılmaktadır. Bu arazilerde ağırlıklı olarak tahıl ve baklagil üretimi yapılmaktadır. %15'i ise hayvancılık için mera alanı olarak*

değerlendirilmiştir. Kalan %10'luk kısım ise konut ve küçük ölçekli ticari faaliyetlerde kullanılmak üzere tescil edilmiştir."

K4 (İlgili Yerel İdare Temsilcisi):

"Yerel düzeyde bazı belediyeler, imar-ihya sonucu tescil edilen arazileri kırsal kalkınma projelerinde kullanmayı tercih etmektedir. Özellikle tarıma dayalı sanayi yatırımları için uygun araziler belirlenerek girişimcilere sunulmaktadır. Büyük çoğunlukla bu araziler tarımsal amaçla kullanılmakta. Özellikle tahıl, yem bitkileri ve baklagil üretimi için çok sayıda tescil işlemi yapıldı. Ancak daha dikkat çekici bir gelişme var: bazı belediyeler, tescil edilen bu arazileri kırsal kalkınma projelerinde doğrudan yatırım alanı olarak konumlandırmaya başladı. Yani şahıs başvuruları dışında, belediye eliyle bir proje üretiliyor, ardından uygun imar-ihya alanları bu projelere entegre ediliyor. Örneğin bizim bölgemizde, tarıma dayalı organize sanayi bölgeleri için uygun parseller bu şekilde belirlendi. Sonra bu parseller altyapısı tamamlanmış olarak girişimcilere tahsis edildi. Bu hem yerel istihdam hem de ekonomik çeşitlenme açısından çok değerli."

Bu cevaplar, tescil edilen arazilerin büyük oranda tarımsal amaçlarla kullanıldığını ve yerel kalkınma stratejilerine katkı sağladığını göstermektedir. Ayrıca konut ve ticaret gibi farklı alanlarda da bu arazilerin değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Soru 4: İmar-ihya faaliyetlerinde hangi yasal prosedürler takip edilmektedir ve süreçte hangi resmi belgeler gereklidir?

Bu soru, imar-ihya süreçlerinde izlenen yasal prosedürleri ve bürokratik işlemleri anlamak amacıyla oluşturulmuştur. Sürecin nasıl işlediği ve hangi resmi belgelerin gerektiği konusunda bilgi edinmek, uygulamadaki eksiklikleri ve iyileştirilmesi gereken noktaları tespit etmek açısından önemlidir.

K2 (Çevre Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yetkilisi):

> *"İmar-ihya süreci, başvurunun yapılmasıyla başlamaktadır. İlk adımda araziye ilişkin zilyetlik iddiasının belgelenmesi gerekir. Daha sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden alınan kadastro bilgileri doğrultusunda arazinin sınırları belirlenir. Ardından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından arazi kullanımına uygunluk belgesi hazırlanır. Son aşamada ise yerel idarelerden imar planına uygunluk onayı alınarak tescil işlemi tamamlanır."*

K3 (Hazine ve Maliye Bakanlığı Temsilcisi):

> *"İmar-ihya sürecinde devlet hazinesine ait taşınmazlar söz konusuysa, ilgili arazilerin zilyetlere devri için Maliye Bakanlığı'ndan da izin alınması gerekmektedir. Bu süreçte çevresel etki değerlendirmeleri ve kamu yararı ilkeleri de göz önünde bulundurulmaktadır."*

Bu yanıtlar, imar-ihya faaliyetlerinin belirli bir yasal çerçevede yürütüldüğünü ve süreçte çeşitli kamu kurumlarının aktif rol oynadığını göstermektedir. Ancak bürokratik işlemlerin uzun sürmesi ve çeşitli aşamalardan geçilmesi, sürecin yavaşlamasına neden olabilmektedir.

Soru 5: İmar-ihya faaliyetleri kapsamında kamu yararına ayrılan alanlar ve özel mülkiyet hakları arasında nasıl bir denge sağlanmaktadır?

Bu soru, imar-ihya faaliyetleri sonucunda kamu yararının nasıl korunduğunu ve özel mülkiyet haklarının bu süreçte nasıl şekillendiğini incelemek amacıyla hazırlanmıştır. Kamu yararı ile bireysel mülkiyet hakkı arasında kurulan denge, sosyal adalet ve ekonomik sürdürülebilirlik açısından önemlidir.

K3 (Hazine ve Maliye Bakanlığı Temsilcisi):

> *"İmar-ihya sürecinde kamu yararının korunmasına öncelik verilmektedir. Bu nedenle tarımsal alanlar, mera ve ormanlık alanlar gibi doğal kaynaklar kamu mülkiyetinde tutulmakta ve özel mülkiyete devri sınırlandırılmaktadır.*

Ancak kullanılmayan ve uzun süredir boş olan arazilerde bireysel girişimlerin desteklenmesi için mülkiyet hakkı tanınmaktadır."

K2 (Çevre Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yetkilisi):

"Kamu yararı gözetilerek imar planları hazırlanmakta ve özel mülkiyet hakkı sadece belirli sınırlar içerisinde tanınmaktadır. Özellikle doğal kaynakların korunması ve çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri göz önünde bulundurulmaktadır. Böylece hem bireysel girişimcilik desteklenmekte hem de çevresel denge korunmaktadır."

Bu yanıtlar, imar-ihya süreçlerinde kamu yararı ve bireysel mülkiyet haklarının dengelenmeye çalışıldığını göstermektedir. Ancak uygulamada bu dengeyi sağlamak bazı durumlarda zorluklara yol açabilmektedir.

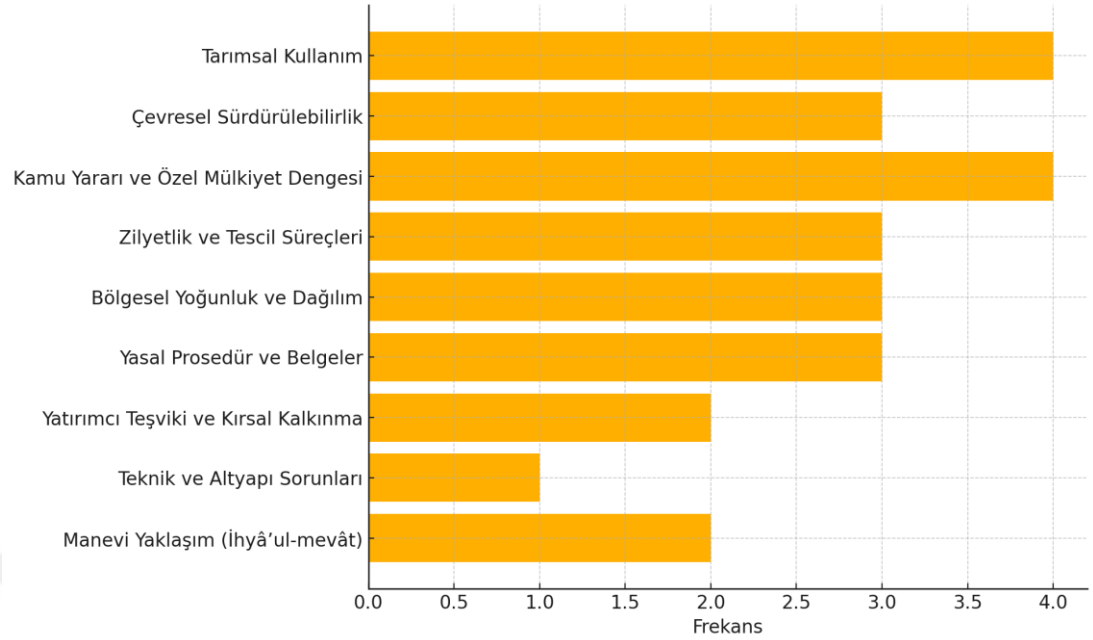
Bu bulgular, Türkiye'de imar-ihya faaliyetlerinin mevcut durumunu bütüncül bir bakış açısıyla değerlendirmekte ve süreçte görev alan kamu kurumlarının rollerini detaylandırmaktadır. Elde edilen veriler, imar-ihya faaliyetlerinin bölgesel kalkınmaya katkı sağladığını, ancak süreçte bürokratik engeller ve çevresel dengeyi koruma gibi bazı sorunların da var olduğunu göstermektedir. Bu doğrultuda, süreçlerin daha etkin ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşturulabilmesi için ilgili kişi/kuruluşların gerekli düzenlemeleri yapması önerilmektedir.

Söz konusu görüşmeler çerçevesinde MAXQDA programı ile yapılan içerik analizi çerçevesinde aşağıdaki bulgular elde edilmiştir.

Tablo 5.1: Ortak Temalar ve Frekans Tablosu

	Tema	**Frekans**
1	Tarımsal Kullanım	4
2	Çevresel Sürdürülebilirlik	3
3	Kamu Yararı ve Özel Mülkiyet Dengesi	4
4	Zilyetlik ve Tescil Süreçleri	3
5	Bölgesel Yoğunluk ve Dağılım	3
6	Yasal Prosedür ve Belgeler	3
7	Yatırımcı Teşviki ve Kırsal Kalkınma	2
8	Teknik ve Altyapı Sorunları	1
9	Manevi Yaklaşım	2

Grafik 5.1: Ortak Temalar ve Frekans Grafiği



Tablo 5.1 ve Grafik 5.1, farklı katılımcılarla yapılan görüşmelerde en çok tekrar eden tematik unsurları görselleştirerek, imar-ihya faaliyetlerinin hangi boyutlarının uygulamada öne çıktığını göstermektedir. Görselde yer alan başlıca temalar ve frekansları şu şekilde analiz edilmelidir:

Tarımsal Kullanım (f=4); en yüksek frekansa sahip tema olması, çalışmanın odaklandığı ekonomik katkının tarım üzerinden şekillendiğini doğrulamaktadır. Katılımcılar, imar-ihya faaliyetleri sonucunda elde edilen arazilerin büyük ölçüde tahıl, baklagil ve yem bitkileri gibi ürünlerle değerlendirildiğini vurgulamıştır. Bu, imar-ihya süreçlerinin kırsal üretkenliğe doğrudan katkı sağladığını göstermektedir.

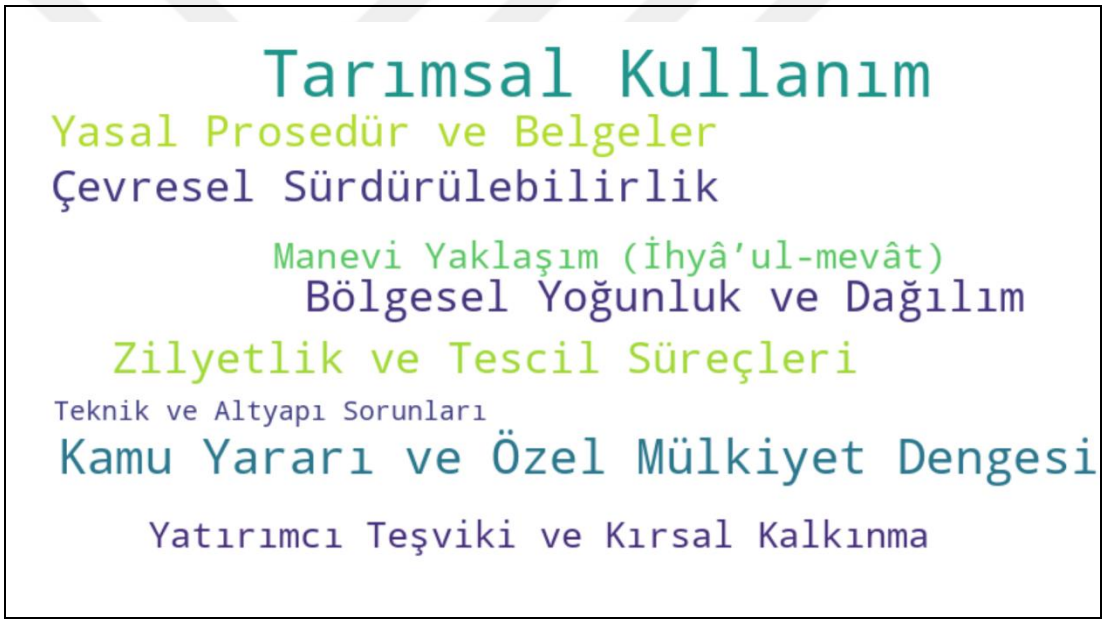
Kamu Yararı ve Özel Mülkiyet Dengesi (f=4); görüşmelerde kamusal çıkar ile bireysel taleplerin nasıl dengelendiği sıkça ele alınmıştır. Bu dengenin sağlanması, sosyal adaletin ve çevresel sürdürülebilirliğin korunması açısından kritik önemdedir. Katılımcıların bu konudaki farkındalığı ve kurumlar arası koordinasyonu vurgulaması, çalışmanın yönetişim boyutunu güçlendirmektedir.

Çevresel Sürdürülebilirlik (f=3); arazilerin tescilinde ve kullanımında çevresel etkilerin dikkate alınması gerektiği vurgulanmıştır. Özellikle sulak alanlar, ormanlık bölgeler ve fauna/flora açısından hassas ekosistemlerin korunmasına dair yaklaşımlar, çevre politikalarıyla imar-ihya sürecinin iç içe geçtiğini göstermektedir.

Zilyetlik ve Tescil Süreçleri (f=3); uygulamada en sık karşılaşılan problemlerden biri olan zilyetlik iddialarının kanıtlanması ve tescil işlemlerinin yürütülmesi, çoğu katılımcının gündemindedir. Bu tema, tapu-kadastro sisteminin işleyişi, mülkiyet haklarının hukuki güvenliği ve arşiv kayıtlarının dijitalleştirilmesi gibi alanları kapsamaktadır.

Bölgesel Yoğunluk ve Dağılım (f=3); İç Anadolu, Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerindeki yoğunluk, coğrafi ve tarımsal potansiyelin imar-ihya faaliyetlerinde belirleyici olduğunu ortaya koymaktadır. Ege ve Marmara'daki sınırlı faaliyetler ise kırsal boşlukların azalmasına ve kentleşmenin yoğunluğuna bağlıdır.

Şekil 5.1: Temalara Yönelik Kod Bulutu



Şekil 5.1'deli Kod bulutu verileri, imar-ihya faaliyetleri kapsamında yapılan nitel görüşmelerden elde edilen kavramsal yoğunlukları sezgisel ve görsel biçimde temsil etmektedir. Görüşmelerde en sık tekrar eden kavramlar, katılımcıların süreci nasıl tanımladığını, hangi alanlara ağırlık verdiğini ve uygulamaların sahadaki karşılığını ortaya koymaktadır. Özellikle "tarımsal kullanım" ifadesinin görselde en geniş şekilde yer alması, imar-ihya faaliyetlerinin ekonomik boyutunda toprağın yeniden üretime açılmasının katılımcılar açısından en merkezi unsur olduğunu göstermektedir. Bu vurgu, yalnızca üretim faaliyeti anlamında değil, aynı zamanda kırsal kalkınma, gıda güvenliği ve yerel ekonomi politikaları bağlamında da değerlendirilmiştir. "Kamu

yararı" kavramının benzer şekilde geniş yer kaplaması, mülkiyet politikalarının kamu öncelikli biçimde kurgulandığını ve sürecin yalnızca bireysel kazanç eksenli görülmediğini işaret etmektedir. Bu noktada özel mülkiyet talepleri ile kamu otoritesinin kolektif faydayı önceleyen yaklaşımı arasında dengeli bir yapı inşa edilmeye çalışıldığı anlaşılmaktadır.

Kod bulutunda öne çıkan bir diğer kavram olan "zilyetlik", tescil süreçlerinde karşılaşılan iddia, belge ve fiilî kullanım gibi unsurların sahada uygulama zorluklarıyla doğrudan ilişkili olduğunu göstermektedir. Özellikle taşra bölgelerinde zilyetlik beyanlarının resmi kayıtlarla örtüşmemesi, çoklu mülkiyet iddiaları veya miras yoluyla parçalanmış parseller, bu kavramın önemini artırmaktadır. "Çevre" ve "çevresel sürdürülebilirlik" temalarının da görselde belirgin şekilde yer alması, imar-ihya sürecinin yalnızca teknik ve mülkiyet hukuku temelli bir mesele olmadığını, aynı zamanda ekolojik koruma çerçevesinde de ele alındığını göstermektedir. Sulak alanlar, fauna ve flora açısından kritik bölgeler, tarım dışı dönüşümler, yeraltı su kaynaklarına yakınlık gibi faktörlerin değerlendirme sürecine doğrudan dahil edilmesi, sürecin multidisipliner bir çerçevede ele alındığını kanıtlamaktadır.

"Yatırımcı" ve "teşvik" kavramları, imar-ihya sonrası ekonomik hareketliliğin yerel yönetimler ve kamu politikaları açısından nasıl planlandığını yansıtmaktadır. Arazi tahsisi, altyapı desteği, organize tarım bölgeleri gibi yatırım modelleri, yalnızca bireysel başvuruların değil, planlı ve kolektif üretim modellerinin de desteklendiğini göstermektedir. Şekil 5.1'te dikkat çeken diğer önemli bir kavram ise "İhyâ'ul-mevât" olup, bu kavramın görünürlüğü, yalnızca teknik veya hukuki değil, aynı zamanda dini ve kültürel bir anlam yüklemesinin olduğunu göstermektedir. Katılımcıların bu kavrama atıf yapması, yerel halkın süreçle kurduğu bağın manevi düzlemde de karşılık bulduğunu, böylece katılımın güçlendiğini ve sosyal meşruiyetin arttığını ortaya koymaktadır. Kod bulutunda yer alan bu kavramların genel yoğunluğu, çalışmanın odağı olan atıl arazilerin ekonomiye kazandırılmasında çok katmanlı bir yaklaşımın benimsendiğini, uygulamaların yalnızca hukuki veya fiziksel değil, aynı zamanda sosyal, çevresel ve kültürel boyutlarla desteklendiğini ortaya koymaktadır. Bu veriler ışığında imar-ihya sürecinin sadece tapu tescilinden ibaret olmayıp, daha geniş bir kalkınma ve bütünleşik kamu yönetimi paradigması içinde yer aldığı söylenebilir.

5. 2. İmar-İhya Faaliyetlerinde Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Önerilerine Yönelik Bulgular

Bu bölümde, imar-ihya faaliyetleri sırasında karşılaşılan hukuki ve bürokratik sorunlar ile bu sorunlara yönelik çözüm önerileri ele alınmaktadır. Bu amaçla, kamu kurumu yetkilileri ve hukukçularla yapılan yarı yapılandırılmış mülakatlardan elde edilen bulgulara yer verilmiştir.

Soru 1: İmar-ihya süreçlerinde en sık karşılaşılan hukuki uyuşmazlıklar nelerdir?

Bu soru, imar-ihya süreçlerinde ortaya çıkan hukuki anlaşmazlıkların tespit edilmesi amacıyla oluşturulmuştur. Amaç, uygulamada karşılaşılan temel sorunları belirleyerek, bu sorunların çözümüne yönelik öneriler geliştirmektir.

K5 (İmar-ihya süreçlerinde görev almış avukat):

> *"İmar-ihya süreçlerinde en sık karşılaşılan hukuki uyuşmazlıkların başında, arazinin mülkiyetine ilişkin anlaşmazlıklar gelmektedir. Özellikle, imar ve ihya edilen arazilerin tapu kayıtlarının bulunmaması veya mevcut kayıtların güncel durumu yansıtmaması, mülkiyetin tescilinde sorunlara yol açmaktadır. Birçok dosyada, kadastroda görünmeyen ancak fiilen kullanılan alanların hukuki statüsü tam olarak net değil. Bu da hem idari süreci hem de sonrasında yargı sürecini uzatıyor."*

K6 (Gayrimenkul hukuku alanında uzman avukat):

> *"İmar-ihya işlemlerinin yapıldığı arazilerin orman vasfında olup olmadığı konusunda da sıkça uyuşmazlıklar yaşanmaktadır. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 17. maddesine göre, orman sayılmayan ve kamu hizmetine tahsis edilmemiş araziler imar ve ihya edilebilir. Ancak, arazinin orman niteliğinde olup olmadığı hususunda farklı yorumlar, hukuki ihtilaflara neden olmaktadır."*

K8 (Yargıtay kararları konusunda uzmanlaşmış hukukçu):

> *"Yargıtay içtihatlarında da belirtildiği üzere*[106]*, imar-ihya yoluyla mülkiyet kazanımında, arazinin imar planı içinde olup olmaması kritik bir öneme sahiptir. İmar planı içinde kalan yerlerin imar ve ihya yoluyla kazanılması mümkün değildir. Bu durum, uygulamada sıkça hukuki uyuşmazlıklara neden olmaktadır."*

Bu değerlendirmeler, imar-ihya süreçlerinde mülkiyet tescili, arazinin orman vasfı ve imar planı kapsamı gibi konuların başlıca hukuki uyuşmazlık alanları olduğunu göstermektedir.

Soru 2: Yargıtay kararları imar-ihya süreçlerini nasıl etkilemektedir?

Bu soru, Yargıtay'ın imar-ihya konusundaki kararlarının uygulamaya etkilerini değerlendirmek amacıyla sorulmuştur. Yüksek mahkeme kararlarının, alt mahkemeler ve uygulayıcılar üzerindeki bağlayıcılığı nedeniyle, bu kararların süreçlere nasıl yön verdiği incelenmiştir.

K8 (Yargıtay kararları konusunda uzmanlaşmış hukukçu):

---

[106] İmar-ihya yoluyla mülkiyet kazanımında, arazinin imar planı içinde olup olmaması kritik bir öneme sahiptir. Yargıtay içtihatlarına göre, imar planı içinde kalan yerlerin imar ve ihya yoluyla kazanılması mümkün değildir. Bu durum, uygulamada sıkça hukuki uyuşmazlıklara neden olmaktadır.

Bu husus, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 01.11.2000 tarihli ve E: 2000/1289, K: 2000/1580 sayılı kararında açıkça belirtilmiştir. Kararda, "İmar planı içinde kalan yerlerin imar ihya yoluyla kazanılması mümkün değildir." ifadesi yer almaktadır. Ayrıca, Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 2014/5194 E. ve 2014/7109 K. sayılı kararında da benzer bir değerlendirme yapılmıştır. Kararda, "3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 17. maddesi uyarınca il, ilçe ve kasabaların imar planı içerisinde kalan taşınmazların imar ve ihya yolu ile kazanılması yasaklanmıştır." denilmektedir. Bu kararlar, imar planı kapsamında bulunan arazilerin imar ve ihya yoluyla mülkiyet edinimine konu olamayacağını net bir şekilde ortaya koymaktadır.

"Yargıtay kararları, imar-ihya süreçlerinde emsal teşkil ederek alt mahkemelerin ve idari birimlerin uygulamalarını şekillendirmektedir. Özellikle, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 06.10.1999 tarihli ve E:1999/592, K:1999/786 sayılı kararında belirtildiği üzere, imar planı içinde kalan yerlerin imar ve ihya yoluyla kazanılması mümkün değildir. Bu tür kararlar, uygulamada yol gösterici olup, hukuki belirsizliklerin giderilmesine katkı sağlamaktadır."

Yargıtay'ın bu tür kararları, imar-ihya süreçlerinde hukuki çerçevenin netleşmesine ve uygulamada birliğin sağlanmasına önemli katkılar sunmaktadır.

Soru 3: Arazi sahipleri tarafından yapılan başvurularda hangi bürokratik engellerle karşılaşılmaktadır?

Bu soru, arazi sahiplerinin imar-ihya başvuruları sırasında karşılaştıkları bürokratik zorlukları tespit etmek amacıyla sorulmuştur. Amaç, süreçlerin daha etkin ve hızlı işlemesi için mevcut engellerin belirlenmesidir.

K9 (Tarımsal amaçla imar-ihya faaliyeti gerçekleştiren arazi sahibi):

"Başvuru sürecinde, farklı kurumlar arasında koordinasyon eksikliği nedeniyle işlemlerimiz uzun sürelerde tamamlanmaktadır. Özellikle, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasındaki yazışmaların gecikmesi, süreci olumsuz etkilemektedir."

K10 (Ticari faaliyet amacıyla araziyi değerlendiren arazi sahibi):

"Başvuru sırasında istenen belgelerin sayısının fazla olması ve bu belgelerin teminindeki zorluklar, başvuru sahiplerini zor durumda bırakmaktadır. Özellikle, arazinin geçmişine dair belgelerin bulunması her zaman mümkün olmamakta ve bu durum başvuruların reddedilmesine yol açabilmektedir."

Bu ifadeler, imar-ihya başvurularında bürokratik süreçlerin karmaşıklığı ve kurumlar arası koordinasyon eksikliğinin başlıca engeller arasında yer aldığını göstermektedir.

Soru 4: İmar-ihya faaliyetlerinde yolsuzluk veya kayırmacılık gibi sorunlarla karşılaşılıyor mu? Eğer evet ise bu durumlar nasıl önlenebilir?

Bu soru, imar-ihya süreçlerinde etik dışı uygulamaların varlığını ve bunların nasıl engellenebileceğini araştırmak amacıyla sorulmuştur. Amaç, süreçlerin adil ve şeffaf bir şekilde yürütülmesini sağlamaktır.

K7 (Arazi hukuku üzerine çalışan hukuk danışmanı):

> *"Maalesef, imar-ihya süreçlerinde zaman zaman yolsuzluk ve kayırmacılık gibi etik dışı uygulamalarla karşılaşılabilmektedir. Özellikle, arazilerin değerinin artmasıyla birlikte, bazı kişilerin haksız kazanç elde etmek amacıyla usulsüz işlemler yaptığı görülmektedir. Bu tür durumların önlenmesi için, süreçlerin şeffaf bir şekilde yürütülmesi, denetim mekanizmalarının güçlendirilmesi ve vatandaşların bilinçlendirilmesi gerekmektedir."*

K4 (İlgili yerel idare temsilcisi):

> *"İmar-ihya süreçlerinde zaman zaman yerel düzeyde kayırmacılık ya da çıkar ilişkileri kaynaklı sorunlar yaşanabilmektedir. Özellikle küçük yerleşim alanlarında, arazi tahsislerinde tarafsızlık ilkesine aykırı uygulamalar gözlemlenmiştir. Bu durumların önüne geçmek için belediye meclislerinde alınan kararların şeffaf şekilde kamuoyuyla paylaşılması ve bağımsız denetim mekanizmalarının artırılması gerekmektedir. Ayrıca, süreçlerde kullanılan dijital takip sistemlerinin yaygınlaştırılması, suistimallerin önüne geçilmesine katkı sağlayacaktır."*

K3 (Hazine ve Maliye Bakanlığı Temsilcisi):

> *"Yolsuzluk ve kayırmacılıkla mücadele etmek adına, imar-ihya süreçlerinde şeffaflık ve hesap verebilirliğin sağlanması öncelikli hedefimizdir. Bu kapsamda, son yıllarda geliştirilen merkezi kayıt sistemleriyle arazi tahsis süreçleri elektronik ortamda izlenebilir hale getirilmiştir. Ayrıca, kamu denetim mekanizmaları sıklaştırılarak yerel düzeydeki potansiyel suistimallerin önüne geçilmeye çalışılmaktadır. Yine de belirli bölgelerde bu tür sorunların hâlâ devam ettiği bilinmekte olup, bu konuda ilgili yasal düzenlemelerin güncellenmesi yönünde çalışmalar yapılmaktadır."*

Bu değerlendirmeler, imar-ihya faaliyetlerinde zaman zaman yolsuzluk ve kayırmacılık gibi sorunlarla karşılaşıldığını göstermektedir. Ancak, süreçlerin dijitalleştirilmesi, bağımsız denetimlerin artırılması ve kamuoyunun süreçlere dahil edilmesiyle bu tür sorunların önüne geçilebileceği belirtilmiştir.

Soru 5: Mevcut uygulamalarda tespit edilen eksiklikler nelerdir ve bu eksikliklerin giderilmesi için hangi yasal düzenlemeler önerilmektedir?

Bu soru, imar-ihya süreçlerinde karşılaşılan sistemsel eksiklikleri belirlemek ve bu eksikliklere yönelik çözüm odaklı yasal düzenlemeleri geliştirmek amacıyla hazırlanmıştır. Amaç, süreçlerin daha şeffaf, adil ve etkili bir şekilde yürütülmesini sağlamaktır.

K6 (Gayrimenkul hukuku alanında uzman avukat):

> *"Mevcut sistemde en önemli eksikliklerden biri, imar-ihya süreçlerine dair yasal mevzuatın karmaşıklığıdır. Özellikle, 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanunu arasında bazı uygulama farklılıkları bulunmaktadır. Bu durum, özellikle tapu tescil süreçlerinde belirsizliklere yol açmakta ve farklı yorumlamalara açık alanlar yaratmaktadır. Bu sorunların giderilmesi*

için mevzuatın sadeleştirilmesi ve süreçlerin daha açık kurallarla düzenlenmesi gerekmektedir."[107]

K8 (Yargıtay kararları konusunda uzmanlaşmış hukukçu):

"Yargıtay kararları, uygulamada zaman zaman rehberlik etse de, yerel mahkemelerde farklı yorumlamalar olabilmektedir. Bu durum, aynı türdeki uyuşmazlıklarda farklı sonuçların ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Özellikle, Yargıtay'ın emsal kararlarının alt mahkemeler tarafından tutarlı şekilde uygulanabilmesi için bağlayıcılığının artırılması ve kararların uygulama rehberleriyle desteklenmesi gerektiğini düşünüyorum."

K2 (Çevre Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yetkilisi):

"Bir diğer önemli eksiklik, imar-ihya süreçlerinde çevresel etkilerin yeterince dikkate alınmamasıdır. Doğal kaynakların korunması açısından çevresel etki

[107] "Önceki yanıtımda, imar-ihya süreçlerindeki yasal mevzuatın karmaşıklığına değinirken, 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanunu arasında uygulama farklılıkları olduğunu belirtmiştim. Ancak, bu iki kanun arasında doğrudan bir çelişki veya uygulama farklılığı bulunmamaktadır. Asıl sorun, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 17. maddesi ile 6831 sayılı Orman Kanunu ve 4342 sayılı Mera Kanunu gibi diğer özel kanunlar arasında ortaya çıkmaktadır. Özellikle, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 17. maddesi, orman sayılmayan ve kamu hizmetine tahsis edilmemiş Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki arazilerin, masraf ve emek sarf edilerek tarıma elverişli hale getirilmesi durumunda, belirli şartlar altında imar ve ihya edenler adına tescil edilebileceğini düzenlemektedir. Ancak, 6831 sayılı Orman Kanunu ve 4342 sayılı Mera Kanunu gibi diğer kanunlar, orman ve mera alanlarının korunması ve bu alanlarda özel mülkiyet edinimini sınırlamaktadır. Bu durum, uygulamada farklı yorumlara ve hukuki belirsizliklere yol açabilmektedir. Örneğin, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 10.10.2001 tarihli ve E:2001/681, K:2001/711 sayılı kararında, 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 17. maddesine göre imar-ihya işlemlerinin tarımsal amaçlı olması gerektiği ve taşınmazın tarıma elverişli hale getirilmesinin şart olduğu vurgulanmıştır. Ancak, aynı taşınmazın orman veya mera vasfında olup olmadığı konusunda farklı kanunların hükümleri devreye girebilmekte ve bu da uygulamada çelişkilere neden olabilmektedir. Bu nedenle, imar-ihya süreçlerindeki hukuki belirsizliklerin giderilmesi için ilgili kanunlar arasında uyumun sağlanması ve mevzuatın sadeleştirilmesi önem arz etmektedir."

değerlendirme raporlarının zorunlu hale getirilmesi gerekmektedir. Ayrıca, tarımsal üretime uygun arazilerin öncelikli olarak değerlendirilmesi ve çevresel hassasiyetleri yüksek alanlarda imar-ihya faaliyetlerine sınırlamalar getirilmesi önerilmektedir."

K5 (İmar-ihya süreçlerinde görev almış avukat):

"Hukuki süreçlerde yaşanan en temel eksikliklerden biri, imar-ihya süreçlerinde başvuru sahiplerinin yeterince bilgilendirilmemesidir. Sürece dâhil olan vatandaşların hakları ve yükümlülükleri konusunda bilgi eksiklikleri olması, sıkça yaşanan uyuşmazlıkların temel nedenlerinden biridir. Bu nedenle, hem başvuru sahiplerini bilgilendirmeye yönelik eğitim programlarının düzenlenmesi hem de başvuru sürecinin her aşamasında danışmanlık hizmetlerinin verilmesi gerekmektedir."

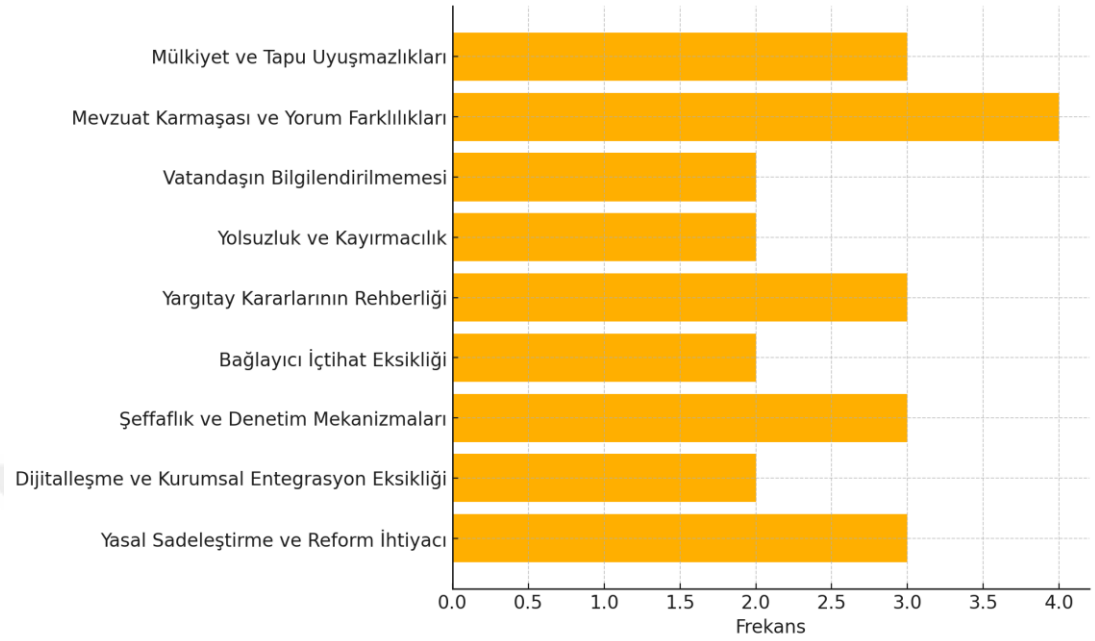
Toparlamak gerekirse; İmar-ihya süreçlerinde karşılaşılan temel sorunlar arasında hukuki belirsizlikler, bürokratik engeller, yolsuzluk ve kayırmacılık gibi etik dışı uygulamalar ve çevresel duyarlılıkların yeterince dikkate alınmaması öne çıkmaktadır. Yargıtay kararlarının süreçlere etkisi belirli alanlarda rehberlik sağlasa da, uygulamadaki farklılıklar hukuki güvenliği zedelemektedir.

Söz konusu görüşmeci dönüşleri çerçevesinde aşağıdaki tema ve etiketlemelere yönelik değerlendirmelere yer verilmektedir.

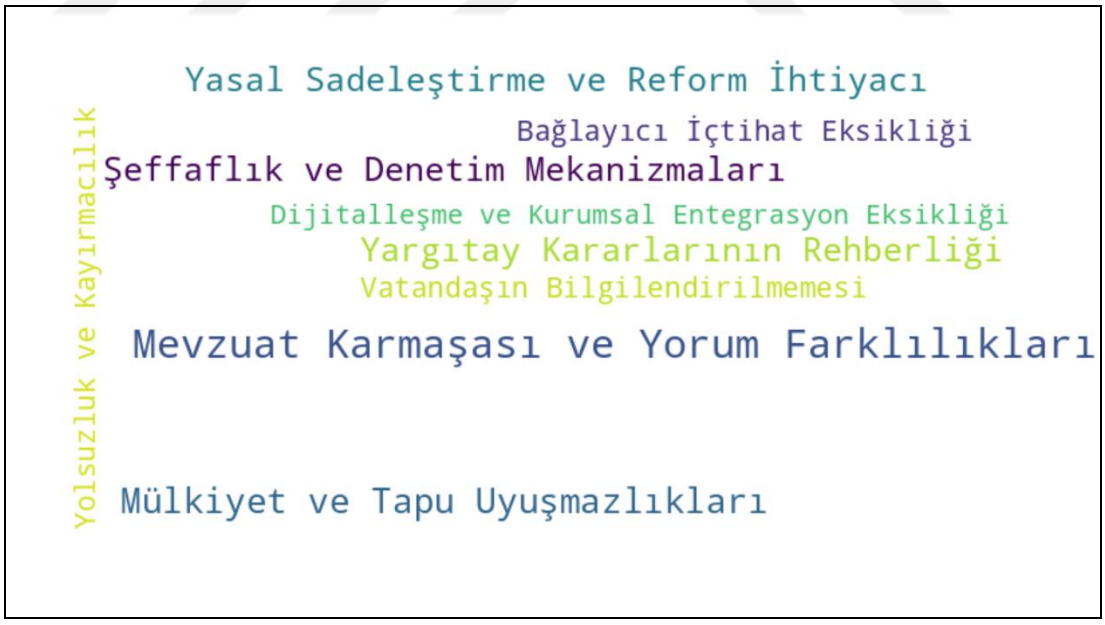
Tablo 5.2: Temalara Yönelik Frekans Tablosu-2

	Tema	**Frekans**
1	Mülkiyet ve Tapu Uyuşmazlıkları	3
2	Mevzuat Karmaşası ve Yorum Farklılıkları	4
3	Vatandaşın Bilgilendirilmesi	2
4	Yolsuzluk ve Kayırmacılık	2
5	Yargıtay Kararlarının Rehberliği	3
6	Bağlayıcı İçtihat Eksikliği	2
7	Şeffaflık ve Denetim Mekanizmaları	3
8	Dijitalleşme ve Kurumsal Entegrasyon Eksikliği	2
9	Yasal Sadeleştirme ve Reform İhtiyacı	3

Grafik 5.2: Ortak Temalar ve Frekans Grafiği-2



Şekil 5.2: Kod Bulutu-2



Kod bulutu ve frekans tablosunda öne çıkan temalar, imar-ihya süreçlerinin yasal, kurumsal ve etik boyutlarında karşılaşılan başlıca sorunların ve bu sorunlara yönelik çözüm ihtiyacının çok yönlü karakterini yansıtmaktadır. Katılımcıların dört farklı

disiplinden gelmesi (avukat, danışman, içtihat uzmanı, kamu temsilcisi) bu dağılımın analitik zenginliğini artırmaktadır. Özellikle "Mevzuat Karmaşası ve Yorum Farklılıkları" temasının diğer tüm temalardan daha yüksek frekansla (f=4) vurgulanmış olması, bu sorun alanının yalnızca teknik bir problem değil, sistemik bir hukuk ve uygulama sorunu olduğunu göstermektedir. Katılımcıların birçoğu 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanunu arasındaki geçişsizlik, çelişkili içtihatların uygulanmasındaki tutarsızlıklar ve yorum farklarından doğan karar farklılıklarına dikkat çekmiştir. Bu durum, farklı yerel mahkemelerin aynı konularda farklı kararlar almasına ve vatandaşlar nezdinde hukuka olan güvenin zedelenmesine yol açmaktadır.

"Mülkiyet ve Tapu Uyuşmazlıkları" teması da oldukça yüksek bir frekansa (f=3) sahiptir. Bu tema altında öne çıkan meseleler arasında tapusuz araziler, zilyetliğin belgelenmesinde yaşanan sorunlar ve mülkiyetin geçmişe dönük tescilinde karşılaşılan belirsizlikler yer almaktadır. Özellikle mirasla devrolan veya yıllardır fiilen kullanılan ancak resmî kayıtlarda tanımlanmamış alanlar, hukuki uyuşmazlıkların temelini oluşturmaktadır. Bu sorunlar, tapu kadastro sisteminin dijitalleşme düzeyine, arşivlerin güncelliğine ve yerel personelin uygulama birliğine doğrudan bağlıdır.

Frekansı benzer düzeyde olan "Yargıtay Kararlarının Rehberliği" (f=3) teması, yüksek yargının bu süreçlerdeki yönlendirici rolüne işaret etmektedir. Katılımcılar, özellikle Hukuk Genel Kurulu kararları ve 20. Hukuk Dairesi'nin içtihatlarını örnek vererek, imar planı içindeki alanlarda mülkiyet kazanımının mümkün olmadığını vurgulamış, ancak bu kararların uygulamada standartlaşmadığını ifade etmiştir. Bu durum "Bağlayıcı İçtihat Eksikliği" (f=2) temasıyla da doğrudan ilişkili olup, kararların yalnızca emsal niteliğinde olması nedeniyle yerel mahkemelerde çelişkili uygulamaların devam ettiğini ortaya koymaktadır. Bu durum, içtihatların rehberleştirilmesi ve dijital uygulama notlarıyla desteklenmesi gerektiği fikrini güçlendirmektedir.

"Şeffaflık ve Denetim Mekanizmaları" (f=3) teması, etik dışı davranışların önlenmesi ve kamuoyunun sürece katılımının artırılması için vurgulanmıştır. Katılımcılar bu kapsamda açık veri sistemleri, başvuru takibi yapılabilen dijital platformlar, bağımsız denetim kurulları ve Bilgi Edinme Hakkı Kanunu gibi yasal araçların daha işlevsel hale getirilmesini önermektedir. Bu öneriler, aynı zamanda "Yolsuzluk ve Kayırmacılık" (f=2) temasının önleyici mekanizmaları olarak değerlendirilmelidir.

Yargı kararlarında da vurgulanan “nesnellik ilkesi”, uygulayıcıların karar alma süreçlerinde şeffaflık ilkesine bağlı kalmalarını zorunlu kılmaktadır.

Bunla birlikte “Vatandaşın Bilgilendirilmemesi” (f=2) ve “Dijitalleşme ve Kurumsal Entegrasyon Eksikliği” (f=2) temaları, süreçlerin yalnızca teknik değil aynı zamanda iletişimsel ve yönetsel boyutlarındaki eksikliği gözler önüne sermektedir. Başvuru sahiplerinin süreç hakkında yeterince bilgi sahibi olmaması, belge eksiklikleri veya sürecin karmaşıklığını anlayamaması, uygulamadaki en temel sorunlardan biridir. Katılımcılar, vatandaş odaklı bilgilendirme sistemlerinin, danışmanlık mekanizmalarının ve rehberlik hizmetlerinin oluşturulmasını çözüm önerisi olarak sunmuştur.

Bu değerlendirmeler, “İmar-İhya Faaliyetlerinde Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri” temasının yalnızca teknik düzlemde değil, çok katmanlı bir hukuki, yönetsel, sosyal ve etik mesele olduğunu kanıtlamaktadır. Kod bulutu ve frekans dağılımları, bu karmaşık yapının görsel olarak analizini kolaylaştırmakta ve temalar arası ilişkiyi görünür kılmaktadır. Bu sayede politika önerilerinin ve yapısal reformların hangi alanlara yoğunlaşması gerektiği de açıkça belirlenmiş olmaktadır.

5.3. İmar-İhya Faaliyetlerinin İmkânları ve Tehditlerine Yönelik Bulgular

Bu bölümde, imar planı dışında kalan arazilerin durumu, bu arazilerin ekonomik potansiyelleri ve süreçte karşılaşılan tehditler analiz edilmiştir. Bu amaçla, kamu kurumu yetkilileri, hukukçular ve arazi sahipleriyle yapılan yarı yapılandırılmış mülakatlardan elde edilen bulgulara yer verilmiştir.

Soru 1: İmar planı dışında kalan atıl arazilerin sayısı, büyüklüğü ve konumu hakkında güncel veriler nelerdir?

Bu soru, imar planı dışında kalan ve kullanılmayan arazilerin mevcut durumunu tespit etmek amacıyla oluşturulmuştur. Amaç, bu arazilerin sayısı, büyüklüğü ve coğrafi dağılımı hakkında güncel verileri elde etmektir.

K1 (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü temsilcisi):

> *"Türkiye genelinde, imar planı dışında kalan ve tarımsal faaliyetler için kullanılmayan arazilerin toplam büyüklüğü yaklaşık 2 milyon hektar civarındadır. Bu araziler, özellikle İç Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerinde yoğunlaşmaktadır. Ancak, bu veriler sürekli güncellenmekte olup, en güncel*

bilgiler için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün resmi verilerine başvurulması önerilir."

K2 (Çevre Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü yetkilisi):

"Bakanlığımızın envanter çalışmalarına göre, imar planı dışında kalan atıl arazilerin büyük bir kısmı hazine arazisi statüsündedir. Bu arazilerin değerlendirilmesi ve ekonomiye kazandırılması amacıyla çeşitli projeler yürütülmektedir. Özellikle, tarımsal üretimi artırmak ve kırsal kalkınmayı desteklemek amacıyla bu arazilerin çiftçilere kiralanması veya satışı gündemdedir."

Bu değerlendirmeler, Türkiye'de imar planı dışında kalan ve kullanılmayan arazilerin önemli bir büyüklüğe sahip olduğunu ve bu arazilerin ekonomiye kazandırılması için çeşitli projelerin yürütüldüğünü göstermektedir.

Soru 2: Bu arazilerin ekonomik değerlendirilmesi açısından en uygun kullanım türleri nelerdir?

Bu soru, atıl durumdaki arazilerin ekonomik olarak nasıl değerlendirilebileceğini belirlemek amacıyla sorulmuştur. Amaç, bu arazilerin en verimli ve sürdürülebilir şekilde nasıl kullanılabileceğini tespit etmektir.

K9 (Tarımsal amaçla imar-ihya faaliyeti gerçekleştiren arazi sahibi):

"İmar planı dışında kalan araziler, genellikle tarımsal faaliyetler için uygun özelliklere sahiptir. Bu arazilerde, özellikle kuru tarım, hayvancılık ve bağcılık gibi faaliyetler yürütülebilir. Ayrıca, uygun iklim ve toprak koşullarına sahip bölgelerde, tıbbi ve aromatik bitkilerin yetiştirilmesi de ekonomik açıdan kârlı bir seçenek olabilir."

K10 (Ticari faaliyet amacıyla araziyi değerlendiren arazi sahibi):

" Tarımsal üretim için çok uygun değildi çünkü hem toprak kalitesi düşüktü hem de sulama altyapısı yoktu. Ancak bölge, güneşlenme süresi bakımından çok elverişliydi. Bu bağlamda bazı atıl araziler, yenilenebilir enerji projeleri için de değerlendirilebilir. Özellikle, güneş ve rüzgâr enerjisi santralleri kurulumu için bu tür araziler uygun olabilir. Bu sayede, hem temiz enerji üretimi sağlanır hem de atıl araziler ekonomiye kazandırılmış olur."

K11 (Konut amaçlı arazi kullanan arazi sahibi):

"İmar planı dışında kalan bazı araziler, özellikle kırsal bölgelerde konut yapımı için de değerlendirilebilmektedir. Bu tür alanlar, tarım köyleri veya kırsal yerleşim alanları oluşturmak için kullanılabilir. Ancak, bu tür projelerde altyapı hizmetlerinin sağlanması büyük önem taşımaktadır. Ayrıca, doğal kaynakların korunmasına dikkat edilerek sürdürülebilir yerleşim alanları oluşturulabilir. Kırsalda yaşamı teşvik etmek ve kentleşme baskısını azaltmak adına bu tür uygulamaların artırılması gerektiğini düşünüyorum."

Bu ifadeler, imar planı dışında kalan arazilerin tarımsal faaliyetler, yenilenebilir enerji projeleri ve diğer ticari faaliyetler için uygun olduğunu göstermektedir.

Soru 3: İmar-ihya süreçlerinde ortaya çıkabilecek çevresel riskler ve bu risklerin önlenmesine yönelik tedbirler nelerdir?

Bu soru, imar-ihya faaliyetleri sırasında karşılaşılabilecek çevresel riskleri ve bu risklere karşı alınabilecek önlemleri belirlemek amacıyla sorulmuştur. Amaç, çevresel sürdürülebilirliği sağlamak ve doğal dengeyi korumaktır.

K6 (Gayrimenkul hukuku alanında uzman avukat):

"İmar-ihya süreçlerinde, özellikle orman ve mera alanlarının yanlış değerlendirilmesi sonucu ekosistem dengesi bozulabilir. Bu nedenle, 6831 sayılı Orman Kanunu ve 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine titizlikle

uyulması gerekmektedir. Ayrıca, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) raporlarının hazırlanması ve projelerin bu raporlar doğrultusunda yürütülmesi, çevresel risklerin minimize edilmesi açısından önemlidir."

K7 (Arazi hukuku üzerine çalışan hukuk danışmanı):

"İmar-ihya faaliyetleri sırasında su kaynaklarının korunması ve toprak erozyonunun önlenmesi için gerekli tedbirlerin alınması şarttır. Bu kapsamda, ilgili mevzuat çerçevesinde ağaçlandırma çalışmaları ve toprak koruma projeleri uygulanmalıdır. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, bu konuda yol gösterici niteliktedir."

Bu değerlendirmeler, imar-ihya süreçlerinde çevresel risklerin önlenmesi için ilgili kanun ve yönetmeliklere uyulması, ÇED raporlarının hazırlanması ve doğal kaynakların korunmasına yönelik tedbirlerin alınması gerektiğini göstermektedir.

Soru 4: Yolsuzluk, kayırmacılık ve benzeri tehditlerin önlenmesi amacıyla mevcut mevzuatta hangi düzenlemeler bulunmaktadır?

Bu soru, imar-ihya süreçlerinde karşılaşılabilecek etik dışı uygulamaların önlenmesi için mevcut yasal düzenlemeleri tespit etmek amacıyla sorulmuştur. Amaç, süreçlerin adil ve şeffaf bir şekilde yürütülmesini sağlamaktır.

K5 (İmar-ihya süreçlerinde görev almış avukat):

"Türk Ceza Kanunu'nun 257. maddesi, görevi kötüye kullanma suçunu düzenlemekte olup, imar-ihya süreçlerinde yolsuzluk ve kayırmacılık gibi etik dışı uygulamaları engellemeyi amaçlamaktadır. Ayrıca, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu kapsamında kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını sağlamak amacıyla şeffaflık ilkesi benimsenmiştir. Bu çerçevede, imar-ihya işlemlerinde yetkililerin görevlerini tarafsızlık ilkesine uygun şekilde yerine getirmesi zorunludur."

K8 (Yargıtay kararları konusunda uzmanlaşmış hukukçu):

"Yargıtay kararlarında da sıkça vurgulandığı üzere, imar-ihya süreçlerinde yolsuzluk ve kayırmacılığı önlemek adına şeffaflık ilkesi temel alınmalıdır. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 2016/4823 E., 2017/7895 K. sayılı kararında, imar-ihya işlemlerinde yetkili makamların karar alma süreçlerinde nesnellik ilkesine bağlı kalmaları gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca, Bilgi Edinme Hakkı Kanunu kapsamında vatandaşlar, imar-ihya süreçleriyle ilgili bilgilere erişim hakkına sahiptir. Bu durum, sürecin şeffaflığını artıran önemli bir düzenlemedir."

K4 (İlgili yerel idare temsilcisi):

"Yerel yönetimler olarak, imar-ihya süreçlerinde yolsuzluk ve kayırmacılığı önlemek amacıyla karar alma süreçlerini şeffaf yürütmeye çalışıyoruz. Belediyelerde kurulan denetim komisyonları aracılığıyla süreçlerdeki usulsüzlüklerin önüne geçilmeye çalışılmaktadır. Ayrıca, ihalelerin elektronik ortamda yapılması ve ilan edilmesi, süreçlerdeki şeffaflığı artırmıştır. Bu bağlamda, belediye meclis kararları ve tahsis edilen arazilere dair bilgiler kamuya açık bir şekilde paylaşılmaktadır."

Soru 5: Atıl arazilerin ekonomiye kazandırılmasında sürdürülebilir kalkınma hedefleri nasıl gözetilmektedir?

Bu soru, atıl arazilerin değerlendirilmesi sürecinde sürdürülebilir kalkınma hedeflerinin ne derece dikkate alındığını anlamak amacıyla oluşturulmuştur. Amaç, çevresel, ekonomik ve sosyal boyutlarıyla sürdürülebilir kalkınmanın nasıl sağlandığını ortaya koymaktır.

K2 (Çevre Şehircilik Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü yetkilisi):

"Atıl arazilerin ekonomiye kazandırılmasında Birleşmiş Milletler'in Sürdürülebilir Kalkınma Hedefleri temel alınarak stratejiler geliştirilmiştir. Özellikle 'Açlığa Son' ve 'İklim Eylemi' hedefleri doğrultusunda, bu arazilerin tarımsal üretime kazandırılması teşvik edilmektedir. Ayrıca, 5403

sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca, arazi kullanımında çevresel sürdürülebilirlik ön planda tutulmaktadır."

K9 (Tarımsal amaçla imar-ihya faaliyeti gerçekleştiren arazi sahibi):

"Tarımsal üretim açısından değerlendirilen atıl arazilerde organik tarım uygulamalarına öncelik veriyoruz. Hem toprak sağlığını korumak hem de çevreye zarar vermeden üretim yapmak adına çevre dostu yöntemleri tercih ediyoruz. Devlet desteklerinin de bu tür sürdürülebilir tarım projelerine yönlendirilmesi büyük önem taşımaktadır."

K10 (Ticari faaliyet amacıyla araziyi değerlendiren arazi sahibi):

"Yenilenebilir enerji yatırımları kapsamında imar-ihya edilen arazilerde güneş ve rüzgar enerjisi santralleri kurulum projelerine öncelik veriyoruz. Bu tür projeler, hem enerji ihtiyacını karşılamakta hem de çevreye duyarlı bir kalkınma modeli oluşturmaktadır. Ayrıca, bu projelerin hayata geçirilmesinde çevresel etki değerlendirme süreçleri titizlikle yürütülmektedir."

K12 (Doğal kaynak kullanımı amacıyla arazi ihya eden arazi sahibi):

"Doğal kaynak kullanımına yönelik projelerde sürdürülebilirliği dikkate alıyoruz. Özellikle yer altı su kaynaklarının korunması, toprak erozyonunun önlenmesi ve orman alanlarının genişletilmesi gibi çevresel konularda hassas davranıyoruz. Atıl arazilerin doğal kaynaklarla uyumlu bir şekilde değerlendirilmesi, bölgesel kalkınmayı da desteklemektedir."

İmar-ihya faaliyetlerinde atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması sürecinde hem fırsatlar hem de çeşitli riskler söz konusudur. Atıl araziler; tarımsal üretim, enerji yatırımları ve doğal kaynak kullanımı gibi alanlarda değerlendirilerek bölgesel kalkınmaya önemli katkılar sağlayabilir. Ancak bu süreçlerde çevresel etkiler, yolsuzluk riski ve mevzuat uyumsuzlukları gibi tehditler de bulunmaktadır. Bu

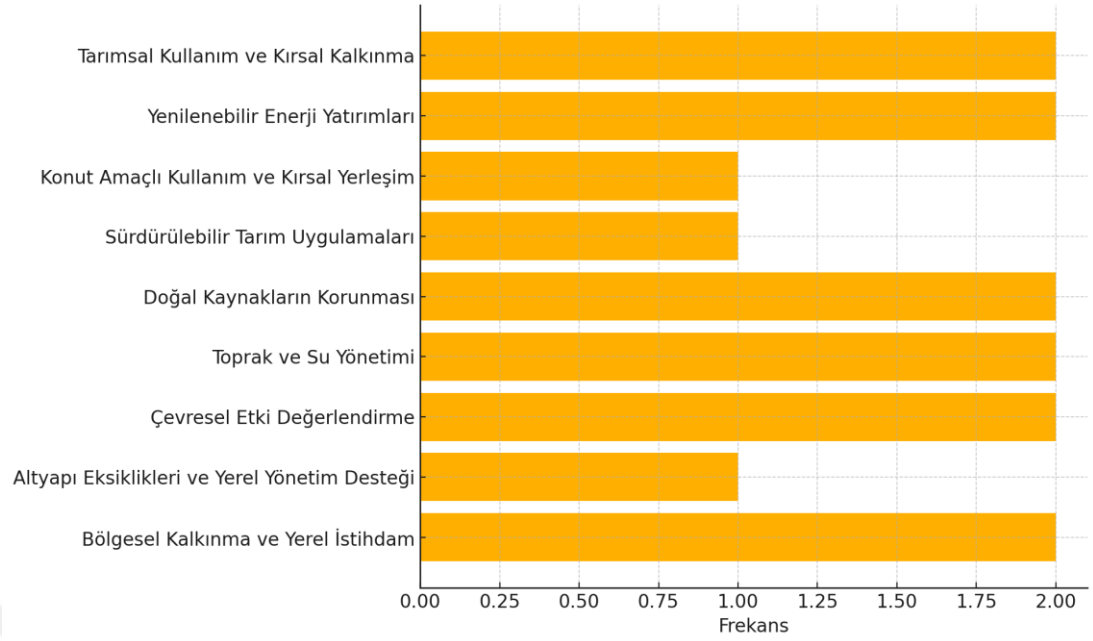
çerçevede, atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması süreçlerinin daha etkili ve sürdürülebilir hale getirilmesi için hem mevzuat düzeyinde hem de uygulamada çeşitli iyileştirmelerin yapılması gerekmektedir. Ayrıca, çevresel ve sosyal boyutları dikkate alan bütüncül bir yaklaşımın benimsenmesi, sürdürülebilir kalkınma hedeflerinin gerçekleştirilmesine önemli katkılar sağlayacaktır. Bu ifadeler, imar planı dışında kalan arazilerin tarımsal faaliyetler, yenilenebilir enerji projeleri, ticari yatırımlar ve konut amaçlı kullanım gibi farklı alanlarda değerlendirilebileceğini göstermektedir. Ayrıca, kırsal yerleşim alanlarının geliştirilmesi gibi sosyal fayda odaklı projelerin de bu araziler üzerinde gerçekleştirilebileceği ortaya konmuştur. Bu sayede, hem ekonomik değer yaratılabilir hem de kırsal kalkınma desteklenebilir.

Söz konusu katılımcı cevapları çerçevesinde tema ve etiketlemelere yönelik değerlendirmeler aşağıda yer verilmiştir.

Tablo 5.3: Temalara Yönelik Frekans Tablosu-3

	Tema	**Frekans**
1	Tarımsal Kullanım ve Kırsal Kalkınma	2
2	Yenilenebilir Enerji Yatırımları	2
3	Konut Amaçlı Kullanım ve Kırsal Yerleşim	1
4	Sürdürülebilir Tarım Uygulamaları	1
5	Doğal Kaynakların Korunması	2
6	Toprak ve Su Yönetimi	2
7	Çevresel Etki Değerlendirme	2
8	Altyapı Eksiklikleri ve Yerel Yönetim Desteği	1
9	Bölgesel Kalkınma ve Yerel İstihdam	3

Grafik 5.3: Ortak Temalar ve Frekans Grafiği-3



Kod bulutu ve frekans tablosunda öne çıkan temalar, imar-ihya faaliyetlerinin ekonomik potansiyelinin yalnızca tarım ve yerleşim ekseninde değil, aynı zamanda enerji yatırımları, doğal kaynakların korunması ve kırsal kalkınmanın bütüncül biçimde değerlendirilmesi gibi çok katmanlı bir sürdürülebilirlik anlayışıyla ele alındığını göstermektedir. Katılımcıların farklı kullanım biçimlerine (tarımsal, enerji, konut, doğal kaynak odaklı) yönelmiş olması, veri setinin tematik çeşitliliğini artırmakta ve bölgesel kalkınma hedeflerinin çok yönlü karakterini ortaya koymaktadır. Özellikle "Tarımsal Kullanım ve Kırsal Kalkınma" (f=2) ile "Yenilenebilir Enerji Yatırımları" (f=2) temalarının eşit yoğunlukla vurgulanmış olması, imar-ihya sonrası değerlendirilen arazilerin hem geleneksel hem de yenilikçi yaklaşımlarla ekonomiye kazandırılabildiğini ortaya koymaktadır. Bu temalar aracılığıyla kırsal ekonomilerin hem üretim hem de enerji altyapısı düzeyinde desteklendiği görülmektedir.

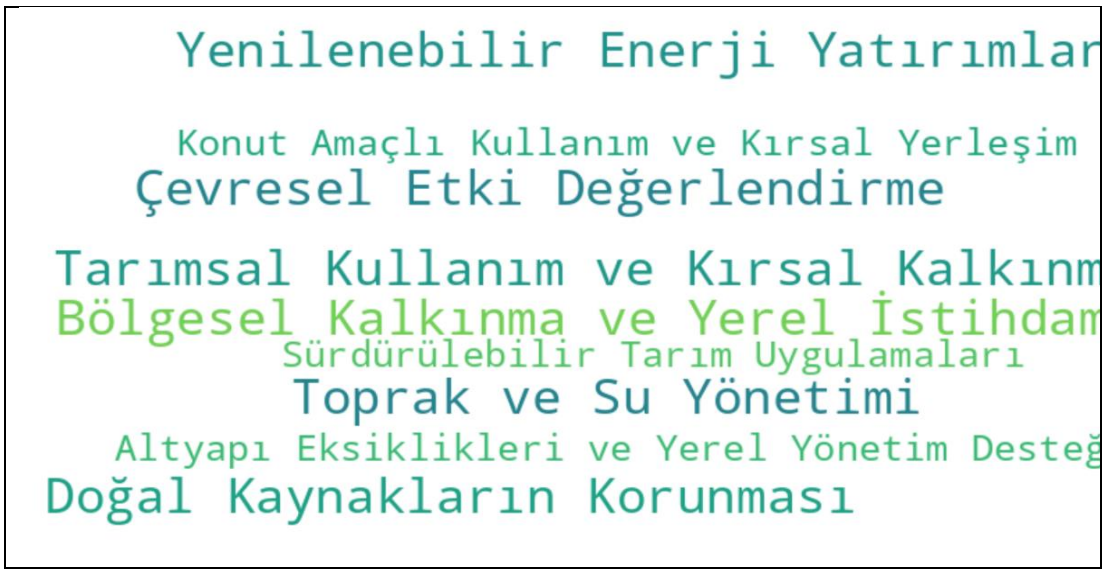
Benzer şekilde "Doğal Kaynakların Korunması" (f=2), "Toprak ve Su Yönetimi" (f=2) ve "Çevresel Etki Değerlendirme" (f=2) temalarının güçlü biçimde öne çıkması, bu projelerin sadece ekonomik değil, aynı zamanda çevresel sorumluluk taşıyan müdahaleler olarak kurgulandığını ortaya koymaktadır. Özellikle K12 görüşmesinde yer alan erozyon önleme uygulamaları, ormanlaştırma, yerli bitki kullanımı ve yüzey suyu yönetimi gibi pratik örnekler, atıl arazilerin ekosistem restorasyonu kapsamında da değerlendirilebildiğini göstermektedir. Bu durum, imar-ihya faaliyetlerinin doğa

temelli çözümlerle bütünleşebileceğini ve sürdürülebilir kalkınma hedeflerine hizmet edebileceğini doğrulamaktadır.

"Bölgesel Kalkınma ve Yerel İstihdam" (f=2) teması ise bu faaliyetlerin yerel ekonomiyle bütünleşme potansiyeline işaret etmektedir. Katılımcılar, imar-ihya süreciyle birlikte yerel iş gücünün harekete geçirildiğini, yerel üretimin desteklendiğini ve kırsalda sosyal dayanıklılığın arttığını vurgulamıştır. Bu durum yalnızca ekonomik getiri açısından değil, aynı zamanda göçün tersine çevrilmesi, kırsal nüfusun korunması ve toplumsal aidiyetin yeniden tesisi bakımından da önemlidir. Bu bağlamda kırsalda konutlaşmayı öne çıkaran "Konut Amaçlı Kullanım ve Kırsal Yerleşim" (f=1) teması, doğrudan kırsal demografiyle ilişkilendirilmekte ve kentleşme baskısının azaltılması yönünde bir alternatif çözüm olarak sunulmaktadır.

Daha düşük frekansla da olsa "Altyapı Eksiklikleri ve Yerel Yönetim Desteği" (f=1) ve "Sürdürülebilir Tarım Uygulamaları" (f=1) temalarının da dikkatle değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu temalar, uygulayıcıların karşılaştığı yapısal sınırlılıkları ve çözüm arayışlarını yansıtmaktadır. Özellikle altyapı eksiklikleri, kırsal bölgelerde arazi değerlendirme girişimlerinin sürdürülebilirliğini tehdit eden başlıca faktörlerden biridir. Sulama sistemlerinden enerji hatlarına, yol ve iletişim altyapısına kadar birçok unsurun eksikliği, bireysel çabanın etkisini sınırlamaktadır. Bu durum, devletin ve yerel yönetimlerin sürece çok daha aktif biçimde entegre edilmesi gerektiğini ortaya koymaktadır.

Şekil 5.3: Kod Bulutu-3



Kod bulutunda öne çıkan kavramlar, katılımcıların sürdürülebilirlik ilkelerine sadece kavramsal düzeyde değil, pratik ve yerel bilgiyle temellendirilmiş şekilde yaklaştığını göstermektedir. “Tarımsal kullanım”, “enerji yatırımı”, “doğal kaynak”, “toprak”, “kalkınma”, “çevresel etki” ve “yerel istihdam” gibi kavramların yoğunluğu, imar-ihya faaliyetlerinin yalnızca ekonomik değil, ekolojik ve toplumsal bir bütünlük içinde değerlendirildiğini kanıtlamaktadır. Görsel dağılımda dikkat çeken tematik denge, farklı katılımcıların aynı sürdürülebilirlik söylemini kendi bağlamlarında nasıl yeniden ürettiklerini de göstermektedir. Bu durum, çalışmanın içerik analizine dayalı modelleme süreçlerinde kodlar arası etkileşimin güçlü biçimde kurulabileceğini ve temalar arasında anlamlı bir bütünlük oluşturulabileceğini göstermektedir.

ALTINCI BÖLÜM

TARTIŞMA VE DEĞERLENDİRME

Çalışmanın bu bölümünde; araştırmaya ilişkin sonuçlara, tartışmalara ve bulgular üzerinden düzenlenen önerilere yer verilmiştir.

Bu çalışmada atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması konusu, hem İslam hukukunun temel ilkeleri çerçevesinde hem de sürdürülebilir kalkınma hedefleri doğrultusunda ele alınmıştır. Araştırmanın temel amacı, ihyâu'l-mevât kavramının Türkiye'deki mevcut durumunu ortaya koymaktır.

İslam hukukunda "ihyâü'l-mevât" terimi, sahipsiz ve kullanılmayan arazilerin canlandırılarak ekonomiye kazandırılmasını ifade eder. Bu kavram, Hz. Peygamber'in (s.a.v.) hadisleri ve uygulamalarıyla desteklenmiş, İslam toplumlarında önemli bir yere sahip olmuştur. Hz. Peygamber (s.a.v.) şöyle buyurmuştur: *Sahibi olmayan bir araziyi kim imar ederse, bu araziye herkesten ziyade o hak kazanır*".[108] Bu hadis, sahipsiz arazilerin işlenerek mülkiyet edinilebileceğini açıkça belirtmektedir. İhyâ, sahipsiz ve işlenmemiş (mevât) bir arazinin mâlik olma iradesiyle işlenmesi ve imarını ifade eden bir terimdir. Kişinin Allah rızası için çalışmasının ve toplum yararına faaliyetlerde bulunmasının önemi bağlamında, sahipsiz arazilerin ihyâ edilerek ekonomiye kazandırılması, hem bireysel hem de toplumsal fayda sağlamaktadır. İslam dini, sahipsiz ve kullanılmayan arazilerin ihyâ edilerek ekonomiye kazandırılmasını teşvik etmektedir. Bu uygulama, hem bireysel mülkiyetin kazanılması hem de toplumsal refahın artırılması açısından büyük önem taşımaktadır.

Araştırmanın elde edilen bulguları ışığında, atıl arazilerin ekonomiye kazandırılmasının yalnızca fiziksel ya da mekânsal bir yeniden işlevlendirme faaliyeti olmadığı, aynı zamanda çok katmanlı bir ekonomik, sosyal ve hukuki dönüşüm süreci gerektirdiği tespit edilmiştir. Özellikle ihyâu'l-mevât kavramının yalnızca klasik fıkhi bir kavram olmaktan ziyade, çağdaş arazi politikalarıyla bütünleştirilebilecek potansiyel bir kalkınma modeli sunabileceği görülmüştür. Bu bağlamda, araştırma yalnızca teolojik ve tarihsel bir çerçeveyle sınırlı kalmamış, aynı zamanda bu kavramın günümüz Türkiye'sinde atıl arazi sorununun çözümüne yönelik somut katkılarını

[108] Buhârî, el-Câmiʿu's-Sahîh, "Hars" (Tarım) Kitabı, 15. Bab.

ortaya koymuştur. Giriş bölümünde ortaya konulan toplumsal refahı artırma, israfın önlenmesi ve ekonomik kalkınma gibi hedeflerin, sadece teorik idealler olarak kalmadığı, bulgularla desteklenen birer stratejik hedef olarak yeniden tanımlandığı görülmektedir.

Araştırmanın ilk bölümlerinde kapsamlı biçimde ele alınan "toplumsal ve dini sorumluluk" ilkesi, bulgular ışığında yalnızca teorik bir motivasyon değil, aynı zamanda uygulamaya dönük güçlü bir eylem çerçevesi olarak öne çıkmaktadır. İhyâu'l-mevât uygulaması, bireysel mülkiyetin sınırlarını toplumsal faydayla uzlaştırması, özellikle mülakat verilerinde sıkça dile getirilen "kamusal bilinç eksikliği" ve "bireysel fayda-maksimizasyonu" temalarıyla doğrudan ilişkilidir. Bu durum, İslam hukukunun normatif ilkelerinin modern kamu politikalarına rehberlik etme potansiyelini vurgulamakta; dinî temelleri bulunan bir faaliyet olmakla birlikte toplumsal bir sorumluluk düzlemine de işaret etmektedir.

Araştırmanın ikinci bölümünde detaylandırılan atıl arazi sınıflandırmaları ve kullanım etkinliği konuları da değerlendirme aşamasında çok yönlü olarak ele alınmıştır. Özellikle tarımsal niteliğini kaybetmiş ya da yapısal dönüşüm geçirmiş arazilerin, sürdürülebilir planlama ilkeleriyle yeniden kazanılması gerektiği yönündeki vurgu, bulgularla örtüşmektedir. Bu doğrultuda, özellikle CBS (Coğrafi Bilgi Sistemleri) ve UA (Uzaktan Algılama) gibi teknolojilerin etkin şekilde kullanılmasına dair öneriler, mevcut kamu politikalarında karşılığı sınırlı kalan bir strateji eksikliğine işaret etmektedir. Bulgular, teknolojik araçların sadece haritalama ya da izleme işlevi görmediğini, aynı zamanda arazinin geçmiş ve mevcut kullanım potansiyelini ortaya koyma ve önceliklendirme bakımından stratejik bir planlama aracı olduğunu kanıtlamaktadır. İkinci bölümde belirtilen sürdürülebilir kalkınma ilkeleri, çalışmanın bulguları bağlamında yalnızca çevresel değil, aynı zamanda yönetsel ve toplumsal sürdürülebilirlik açısından da değerlendirilmiştir. Özellikle kamu-özel iş birliği modelleri, arazi bankacılığı ve topluluk temelli ihya stratejileri, sahada gözlemlenen eksikliklerle doğrudan ilişkilidir. Arazi mülkiyetinin belirsizliği, mevzuatın yorum farklılıklarına açık yapısı ve arazi sahiplerinin yönetsel bilinç düzeylerindeki yetersizlik, bu tür stratejilerin kurumsallaşmasını engelleyen başlıca unsurlar arasında yer almaktadır. Bu bağlamda, çalışmanın ilk bölümünde yer alan "problemin disiplinlerarası doğası" tespiti, bulgularla somutlaşmakta ve çözüm önerilerinin salt

hukuki veya teknik düzlemde değil, aynı zamanda sosyo-politik düzlemde de ele alınmasını gerektirmektedir.

Üçüncü bölümde detaylandırılan ihyâu'l-mevât uygulamaları ve bu uygulamaların tarihsel referansları, bulgularla birlikte yeniden değerlendirildiğinde, modern hukuk sistemiyle çatışmayan, hatta onu tamamlayıcı bir çerçeve sunduğu görülmektedir. Bu bağlamda, klasik dönem uygulamaları ile modern politika araçlarının harmanlanabileceği bir "melez model" önerisi öne çıkmaktadır. Örneğin, Hz. Peygamber'in (s.a.v.) hadislerinden hareketle geliştirilen "ihyâ faaliyeti yoluyla mülkiyet hakkı kazanımı" ilkesi, Türk hukukunda da benzer biçimde "kazanılmış hak" ilkesine denk düşmekte ve bu açıdan bir normatif uyumluluk zemini sunmaktadır. Nitekim Kadastro Kanunu'nun 17. maddesi Türk hukukunun temel hükümleriyle birlikte ihyâu'l-mevât müessesini doğrudan İslâm hukukundan aldığına işaret etmektedir.

Bu çalışmada ilgili bölümlerde ele alınan literatür konularına yönelik değerlendirmeler çerçevesinde nitel analiz yöntemi benimsenmiştir. Kullanılan araştırma yöntemi, sadece geleneksel veri toplama ve analiz süreçlerinin ötesine geçerek, normatif bir zeminde şekillenen kavramsal yapının sahadaki yansımalarını çok boyutlu olarak ortaya koymayı hedeflemiştir. Bu kapsamda, yönteme dair tercih edilen yaklaşım, betimsel çözümlemeyi nitel analizle birleştiren bir yapı arz etmektedir. Bu yöntem, hem teorik düzlemde şekillenen ihyâu'l-mevât kavramının Türkiye'deki çağdaş karşılıklarını keşfetmeye hem de pratikte bu kavramın nasıl algılandığını ve uygulanabilirliğinin sınırlarını tartışmaya olanak tanımıştır. Nitel araştırma yaklaşımı içerisinde şekillenen bu yapı, saha verilerinin anlamlı bir bütünlük içinde değerlendirilmesine katkı sağlamış, öznel deneyimlerin nesnel sonuçlara dönüştürülebilmesi adına çok katmanlı bir çözümleme imkânı sunmuştur.

Veri toplama sürecinde yarı yapılandırılmış görüşme tekniğinin tercih edilmesi, çalışmanın esnekliğini artırarak, katılımcıların farklı uzmanlık alanlarından gelen bakış açılarını yansıtmasına zemin hazırlamıştır. Görüşme soruları, yalnızca bilgi edinmeye değil, aynı zamanda katılımcıların normatif yönelimlerini, algı düzeylerini ve çözüm önerilerini anlamaya yönelik olarak yapılandırılmıştır. Soruların oluşturulmasında, yalnızca akademik literatür değil, aynı zamanda saha deneyimi ve güncel politika belgeleri dikkate alınmış; böylece teorik derinliği olan ancak sahadaki gerçekliğe yabancılaşmayan bir sorgulama dizgesi inşa edilmiştir. Özellikle soruların

yöneltim biçimi, katılımcıların yorum yapma, eleştirme ve öneri geliştirme kapasitesini açığa çıkaracak biçimde düzenlenmiş; salt bilgi iletimi yerine anlam üretimine dayalı etkileşimli bir ortam kurgulanmıştır.

Örneklem yapısı açısından araştırma ihyâ faaliyetini gerçekleştirenlere, bürokratlara, ve hukukçulara yer vererek, analizlerin daha geniş bir paydaş yelpazesini kapsamasını mümkün kılmıştır. Örneklem seçiminde mesleki temsiliyeti olan, ancak aynı zamanda kişisel gözlemleriyle sahaya dair özgün çıkarımlar sunabilecek nitelikte katılımcılar tercih edilmiş; böylece yalnızca kurumsal görüşler değil, deneyim merkezli söylemler de veri havuzuna dâhil edilmiştir. Bu tercihler, araştırmanın derinlemesine yorumlama gücünü artırmakla kalmamış, aynı zamanda veri çokluğuna dayalı karşılaştırmalı analiz olanaklarını da zenginleştirmiştir.

Yöntem açısından, içerik analizi yalnızca temaların sıklığını belirlemeye yönelik bir teknik olarak değil, aynı zamanda söylenenin arkasındaki anlam dünyasını ortaya çıkaran bir çözümleme biçimi olarak uygulanmıştır. Görüşme metinlerinde yinelenen kavramlar, metaforlar ve anlatı örüntüleri üzerinden elde edilen temalar, sadece nicel frekanslara indirgenmemiş; bunların bağlam içindeki işlevleri, söylem düzeyindeki süreklilikleri ve katılımcıların pozisyon alış biçimleri dikkatle yorumlanmıştır. Bu bağlamda geliştirilen tematik yapı, görüşme verilerinin yüzeysel çözümlemesini değil, normatif düzeydeki anlam ve politika ilişkilerinin deşifresini mümkün kılmıştır. Temaların oluşum süreci, yalnızca sıklık esaslı değil, aynı zamanda analitik derinlik gözetilerek inşa edilmiş; örneğin mevzuat karmaşası, bürokratik engeller, farkındalık eksikliği gibi temalar, yalnızca sorun alanlarını değil, aynı zamanda çözüm arayışlarının yönünü de işaret eden göstergeler olarak ele alınmıştır.

Araştırma sürecinde elde edilen verilerin değerlendirilmesinde, hem tümevarımsal hem de tümdengelimsel yorum tekniklerinden yararlanılmış; bu sayede hem katılımcı ifadelerinden genel sonuçlara ulaşılmış hem de önceden tanımlanmış kavramsal çerçevelerin saha verileriyle karşılaştırılması sağlanmıştır. Yorumlama süreci boyunca kavramsal sabitler ile pratik varyasyonlar arasındaki mesafeye özellikle dikkat edilmiş, normatif ideal ile sahadaki gerçeklik arasındaki farklılıklar açık biçimde analiz edilmiştir. Bu yaklaşım, yalnızca akademik bir soyutlama düzeyinde kalmayan, aynı zamanda sahaya öneriler sunabilecek düzeyde uygulanabilirlik taşıyan bir çözümleme geliştirilmesini mümkün kılmıştır.

Sonuç olarak, bu çalışmada benimsenen yöntemsel yaklaşım, araştırma problemini yalnızca bir durum tespiti olarak değil, aynı zamanda dönüşüm odaklı bir müdahale alanı olarak ele almıştır. Kullanılan veri toplama araçlarının çeşitliliği, örneklemin temsiliyeti ve tematik analiz tekniklerinin bağlama uygulanışı araştırmayı yalnızca teorik bir tartışma alanı olmaktan çıkararak, sahaya yön veren, karar vericilere rehberlik edebilecek ve yeni araştırmalara zemin oluşturabilecek bir nitel araştırmaya dönüştürmüştür.

Araştırma bulgularının tematik bir yaklaşımla incelenmesi, çalışmanın dayandığı teorik zeminin çok katmanlı yapısını daha görünür kılmakta ve atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması sürecinin yalnızca teknik ya da hukuki değil, aynı zamanda toplumsal, yönetsel ve kültürel bir dönüşüm alanı olduğunu ortaya koymaktadır. Elde edilen veriler, ihyâu'l-mevât kavramının farklı disiplinlerdeki yansımalarıyla bütünleştirilerek ele alınması gerektiğini ortaya koymuş, bu çerçevede özellikle normatif düzeydeki dini hükümlerle saha uygulamaları arasındaki gerilimli ilişki dikkate değer bir çözümleme gerektirmiştir. Bu doğrultuda, araştırma bulgularının temalar üzerinden değerlendirilmesi, sadece mevcut durumu açıklamakla kalmayıp, aynı zamanda geleceğe dönük stratejik yönelimleri de işaret eden analitik bir çerçeve sunmaktadır.

Mevcut yasal düzenlemelere ilişkin farkındalık düzeyinin düşüklüğü ve uygulamada görülen içtihat farklılıkları, özellikle "mevzuat karmaşası ve yorum belirsizliği" teması etrafında yoğunlaşmakta ve araştırma katılımcılarının büyük bölümünün bu konudaki ortak yakınması olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu durum, yalnızca hukuki bir yetersizlik sorunu olarak değil, aynı zamanda kamu idareleri arasında eşgüdüm eksikliğine işaret eden bir yönetsel problem olarak da okunmalıdır. Özellikle Kadastro Kanunu ile İmar Kanunu arasındaki ilişkisizlik ve uygulayıcı kurumların yetki sınırlarındaki belirsizlik, hem yatırımcıyı hem de potansiyel ihya ediciyi karar almada tereddüde sevk etmektedir. Bu durum, hukuki istikrarın sağlanamadığı bir ortamda ekonomik öngörülebilirliğin de zarar görmesine neden olmakta ve uzun vadeli kalkınma projelerinin sürdürülebilirliğini tehdit etmektedir.

Diğer bir önemli tema olarak "bürokratik engeller ve yönetsel katılık" dikkat çekmektedir. Katılımcıların önemli bir kısmı, arazi tespiti, kullanım izni, tahsis süreçleri ve yatırım teşviklerine ulaşmada karşılaşılan bürokratik zorluklardan bahsetmiştir. Bu noktada öne çıkan temel eleştiri, mevcut bürokratik işleyişin hem

zaman hem maliyet açısından caydırıcı olduğudur. Arazi sahipleri, yatırımcılar ve yerel aktörler, sürecin şeffaf yürütülmediğini, bilgiye erişimde zorluk yaşandığını ve yetkili mercilerle olan iletişimin sınırlı kaldığını ifade etmişlerdir. Bu bulgu, yalnızca yasal prosedürlere yönelik değil, aynı zamanda kamu yönetimi anlayışına dair daha derin bir dönüşüm gerekliliğine işaret etmektedir. Katılımcıların çoğu, yerel düzeyde yetki devri ve yerinden yönetim ilkelerine dayalı daha esnek bir modelin uygulanabilirliğini vurgulamış ve karar süreçlerine yerel halkın etkin katılımını sağlayacak mekanizmaların eksikliğini önemli bir sorun olarak dile getirmiştir.

Arazi sahiplerinin davranışsal eğilimleri çerçevesinde ortaya çıkan "bilinç eksikliği ve bilgiye dayalı karar alamama" teması, araştırmanın sosyolojik boyutunu vurgulayan önemli bir diğer meseleyi teşkil etmektedir. Çalışmada yer alan görüşmelerde, birçok arazi sahibinin kendi arazisinin konumu, hukuki durumu ve potansiyel kullanım alanları hakkında yeterli bilgiye sahip olmadığı görülmüştür. Bu durum, atıl arazilerin işlevsellik kazandırılmasında bilgi eksikliğinin, yasal güvencelerden çok daha belirleyici bir engel olduğunu göstermektedir. Arazilerin kadastro kayıtlarında eksik ya da hatalı şekilde yer alması, miras paylaşımından doğan mülkiyet belirsizlikleri ve tapu devri süreçlerindeki karmaşıklıklar, arazi sahiplerinin motivasyonunu zayıflatmaktadır. Ayrıca, bilgiye ulaşımın sınırlı olması, çoğu arazinin üretimden ziyade "bekleme stratejisi" ile değerlendirildiğini göstermektedir. Bu strateji, değer artışı beklentisiyle arazinin atıl tutulması anlamına gelirken, kamu yararı açısından fırsat maliyetlerini artırmaktadır.

Çalışmada ön plana çıkan bir diğer tema ise "kamu-özel sektör işbirliği eksikliği ve yatırım teşviklerinin yetersizliği"dir. Atıl arazilerin ekonomiye kazandırılması yönünde kamu desteklerinin yeterince yaygınlaştırılamaması ve özel sektörün bu alandaki yatırım potansiyelini değerlendirecek mekanizmaların eksikliği, sürecin finansal boyutunda ciddi sorunlar yaratmaktadır. Mevcut teşviklerin büyük sermaye gerektiren projelere yönelmesi, küçük ve orta ölçekli yatırımcıları dışlamaktadır. Bu bağlamda, bölgesel kalkınma ajansları ve yerel tarım birlikleri gibi aktörlerin daha etkin bir rol üstlenmesi, özellikle kırsal bölgelerde mikro düzeyde kalkınma etkileri yaratabilecek projelere öncülük edebilir. Arazi bankacılığı modeli gibi yeni nesil finansal araçların yeterince tanıtılmaması ve yaygınlaştırılmaması, finansal erişim sorununu daha da derinleştirmektedir.

Araştırmanın önemli bir yenilikçi katkısı olan "ihyâu'l-mevât'ın çağdaş yorumlanma biçimleri" teması, geleneksel fıkhi hükümlerin yeniden işlevlendirilmesi bakımından dikkate değerdir. Bu tema, dini temellendirmeler üzerinden ekonomik ve çevresel sürdürülebilirlik hedefleriyle kurulan ilişkilerin niteliğine ışık tutmaktadır. Katılımcıların büyük bölümü, ihyâu'l-mevât kavramının yalnızca klasik anlamda değil, aynı zamanda modern kalkınma terminolojisine entegre biçimde yorumlanması gerektiğini ifade etmiştir. Bu noktada, dini meşruiyetin, hem arazi sahibinin motivasyonunu artırmakta hem de toplumsal düzeyde projenin kabul edilebilirliğini güçlendirmekte önemli bir rol oynadığı gözlemlenmiştir. Bu durum, İslam hukukunun çağdaş ihtiyaçlara verdiği cevaplara dair önemli bir emsal teşkil etmekte ve din-devlet-toplum etkileşimi bakımından dikkat çekici bir sentez sunmaktadır.

Çevresel duyarlılık, toplumsal fayda üretme potansiyeli ve yerel kalkınma üzerindeki etkileri bakımından değerlendirilen bir başka tema ise "fonksiyonel çeşitlilik ve alternatif kullanım potansiyelleri"dir. Katılımcılar, atıl arazilerin yalnızca tarımsal değil, aynı zamanda yenilenebilir enerji üretimi, ekoturizm, sosyal hizmet projeleri ve hatta iklim adaptasyonu gibi çok yönlü alanlarda değerlendirilebileceğine dikkat çekmiştir. Bu yaklaşım, çalışmanın çevresel sürdürülebilirlik ekseninde ele aldığı hedeflerle uyum göstermekte ve kalkınma stratejilerinin bütüncül bir yaklaşımla ele alınması gerektiğini ortaya koymaktadır. Nitekim, ekonomik üretkenlik kadar, sosyal entegrasyon ve ekolojik denge hedefleri de arazi değerlendirme süreçlerinin asli bir parçası haline getirilmelidir. Bu bağlamda, tek yönlü kalkınma modelleri yerine çok işlevli arazi kullanım planlarının teşvik edilmesi, politika yapıcılar açısından önemli bir yönlendirme aracı olarak değerlendirilebilir.

Araştırma bulgularının bu tematik çerçevede değerlendirilmesi, çalışmanın hem kuramsal özgünlüğünü hem de uygulamaya dönük politika önerilerini güçlendirmektedir. Elde edilen veriler, yalnızca bir problemin tespitiyle sınırlı kalmayıp, bu problemin çok boyutlu doğasını ortaya koymakta ve çözüm için gereksinim duyulan stratejik adaptasyon alanlarını net biçimde tanımlamaktadır. Böylelikle çalışma, hem mikro düzeyde yerel aktörlerin eylem alanlarını tanımlarken, hem de makro düzeyde kalkınma politikalarına yön verecek teorik ve pratik girdiler sunmaktadır.

Toparlamak gerekirse; araştırma kapsamında gerçekleştirilen içerik analizi ve yarı yapılandırılmış mülakatlar aracılığıyla elde edilen bulgular, ihyâu'l-mevât

uygulamaları yalnızca dini bir kavram olmanın ötesinde, ekonomik ve çevresel sürdürülebilirlik açısından da önemli fırsatlar sunduğunu göstermiştir. Örneğin, Kurugöllü ve Ünel[109] tarafından yapılan bir çalışmada, Mersin ili Tarsus ilçesindeki atıl tarım arazilerinin yaklaşık 2750 dekar olduğu ve sadece 2020 yılı için 6,9 milyon Türk Lirası ekonomik kayba yol açtığı belirtilmiştir. Bu bulgu, atıl arazilerin ekonomiye kazandırılmasının bölgesel kalkınmaya önemli katkılar sağlayabileceğini göstermektedir.

Yapılan mülakatlar sonucunda, İhyâ'ul-mevât kavramının uygulamada çeşitli zorluklarla karşılaştığı belirlenmiştir. Bu zorluklar arasında yasal düzenlemelerin yetersizliği, bürokratik engeller ve arazi sahiplerinin bilinçsizliği ön plana çıkmaktadır. Araştırma bulguları ayrıca, atıl arazilerin sadece tarımsal üretim amacıyla değil, yenilenebilir enerji projeleri, ekoturizm ve sosyal amaçlı projeler gibi farklı kullanım alanlarına da uygun olduğunu ortaya koymuştur.

Bununla birlikte çalışma bulguları çerçevesinde İslam hukukunda ve Türk hukukunda mülkiyet edinme yollarının da karşılaştırmasını yapmak gerekirse; Katılımcı görüşlerinden elde edilen bulgular, Türkiye'de ihyâu'l-mevât uygulamalarının mevcut mülkiyet rejimleriyle ciddi biçimde sınırlandığını ve bu durumun İslam hukukundaki "mülkiyetin fiilî emek ve canlandırma yoluyla kazanımı" ilkesine doğrudan bir tezat oluşturduğunu göstermektedir. Katılımcıların önemli bir bölümü, özellikle devlet arazileri üzerindeki tasarruf hakkının sınırlı, belirsiz ve bürokratik engellere tabi olduğunu, bu durumun da bireysel gayretle ihya edilen araziler üzerinde kalıcı hak tesisini imkânsız hale getirdiğini ifade etmiştir. Oysa İslam hukukunda mülkiyet edinimi, yalnızca satın alma veya miras yoluyla değil, aynı zamanda sahipsiz toprakların fiilen işlenmesi, imar edilmesi ve üretime kazandırılması suretiyle de mümkün ve meşru kabul edilmektedir. Bu bağlamda katılımcılar, İslam hukukunun öngördüğü ihya temelli mülkiyet kazanımının günümüz Türk hukuk sistemi içerisinde yeterince temsil edilmediğini ya da tanınmadığını belirtmiştir.

İslam hukukunda mülkiyet, yalnızca hukuki bir hak değil, aynı zamanda toplumsal sorumluluk ve iktisadi canlılık aracı olarak kabul edilmektedir. Bu çerçevede bir

[109] S. Kurugöllü ve D. Ünel, "Mersin İli Tarsus İlçesi'nde Atıl Tarım Arazilerinin Ekonomik Kaybının Belirlenmesi", *Türk Tarım ve Doğa Bilimleri Dergisi*, C. 8, S. 2 (2021), 277.

kimsenin sahipsiz, ölü ve işlenmeyen bir araziyi ihya ederek kullanıma açması durumunda, mülkiyet hakkı kendisine tanınmakta; bu durum gerek Hz. Peygamber'in (s.a.v.) hadislerinde gerekse Hz. Ömer dönemindeki ve sonrasındaki uygulamalarda açıkça görülmektedir. Nitekim çalışmada yer alan katılımcılardan bazıları, bu tarihsel örnekleri referans alarak, özellikle kırsal bölgelerde kendi imkanlarıyla canlandırdıkları ancak mülkiyet hakkı edinemedikleri alanların hukuki statüsünden duydukları memnuniyetsizliği dile getirmiştir. Bu ifadeler, Türk hukuk sisteminde mülkiyet edinme yollarının (satın alma, miras, kamulaştırma, imar uygulamaları vb.) oldukça formel ve devlet merkezli bir yapıda şekillendiğini ortaya koymaktadır.

Bulgular, Türkiye'de özellikle kamuya ait ve uzun yıllar kullanılmamış, fiilen ölü hale gelmiş araziler üzerinde yapılan imar faaliyetlerinin, mülkiyet edinimi açısından çoğunlukla geçersiz sayıldığını göstermektedir. Katılımcıların büyük çoğunluğu, bu tür arazilerde ihya faaliyeti yürütülse dahi, bunun devlet nezdinde bir hak doğurmadığını ve hatta zaman zaman cezai yaptırımlara dahi neden olduğunu ifade etmiştir. Oysa İslam hukuk sisteminde mülkiyet edinimi, yalnızca mevcut bir sahibin izniyle gerçekleşen bir süreç değil; aynı zamanda kamuya terk edilmiş, sahipsiz alanlar üzerinde emek ve yatırım yoluyla gerçekleşebilen toplumsal bir kazanım sürecidir. Katılımcıların bu yöndeki tespitleri, Türk hukukundaki pozitif mülkiyet anlayışının, İslami ihya doktrini ile örtüşmediğini açık biçimde ortaya koymaktadır.

Bazı katılımcılar ise, mülkiyetin sadece yazılı tapu belgeleriyle değil, toplumsal kabul, yerel uygulamalar ve gelenekler üzerinden de şekillenebileceğini savunmuştur. Bu ifade tarzı, İslam hukukundaki adet ve teamülün hukuk kaynağı olarak kabul edilmesi prensibiyle paralellik göstermektedir. Ancak Türk hukuk sisteminde, özellikle tapu kadastro mevzuatı gereğince, bu tür fiili kullanımların hukuki karşılığı sınırlı kalmakta, bireylerin fiilen kullandıkları ancak tapusu bulunmayan araziler üzerindeki hak talepleri çoğunlukla reddedilmektedir. Bulgular bu açıdan değerlendirildiğinde, İslam hukukunun emek ve üretime dayalı mülkiyet yaklaşımının, mevcut hukuk sistemi tarafından desteklenmediği, hatta çoğu zaman görmezden gelindiği yönünde yaygın bir kanaat ortaya çıkmıştır.

Bir diğer önemli bulgu, özellikle genç girişimciler ve yerel çiftçiler nezdinde ihya yoluyla mülkiyet ediniminin hem ekonomik motivasyon hem de sosyal aidiyet açısından anlamlı bulunduğudur. Katılımcılar, kendi çabalarıyla canlandırdıkları alanların kendilerine ait olacağı düşüncesiyle üretime daha fazla yatırım

yapabileceklerini, ancak mevcut yasal çerçevenin bu inisiyatifi teşvik etmediğini ifade etmişlerdir. Oysa İslam hukukunda, ihya edilen arazinin mülkiyetinin emek sahibine tanınması hem ekonomik verimliliği artırmakta hem de toplumsal sorumluluk duygusunu güçlendirmektedir. Bu karşılaştırmalı bağlamda, çalışmanın ortaya koyduğu temel gerçek, Türk hukuk sisteminde mülkiyetin kazanımı ve korunmasının esas itibarıyla mülkiyet belgesi ve tapu sistemine endekslenmiş olması, İslam hukukunda ise bu sürecin toplumsal fayda, üretkenlik ve fiilî çaba ile meşruiyet kazanmasıdır.

Bu bağlamda çalışmadan elde edilen bulgular, mülkiyet edinimi konusunda İslam hukuku ile Türk hukukunun temelde farklı paradigmalara dayandığını açıkça ortaya koymaktadır. İslam hukukunda bireyin doğrudan üretim faaliyetiyle mülkiyet kazanması mümkünken, Türk hukukunda bu türden doğrudan kazanımlar neredeyse yok hükmündedir. Bu fark, atıl arazilerin ihyası gibi konularda yalnızca hukuki değil, aynı zamanda ekonomik ve sosyolojik düzeyde de önemli sonuçlar doğurmaktadır. Katılımcıların tecrübeleri, mevcut hukuk sisteminin bu alanlardaki dönüşüm ihtiyacını net biçimde ortaya koymakta ve İslami ilkelerin, özellikle kırsal kalkınma ve toprak politikaları çerçevesinde daha etkin bir şekilde uygulanmasının gerektiğine işaret etmektedir. Bu bağlamda, mülkiyetin yalnızca tapuya değil, emeğe ve toplumsal faydaya dayalı olarak yeniden tanımlanması gerektiği yönündeki katılımcı eğilimi, çalışmanın en çarpıcı tartışma çıktılarından biri olarak değerlendirilmektedir.

Özetle; bu çalışma, atıl arazilerin ekonomiye kazandırılmasında ihyâu'l-mevât uygulamasının etkin bir kurum olabileceğini göstermiştir. Araştırma bulguları, mevcut politikaların geliştirilmesi ve toplumsal farkındalığın artırılması gerektiğini vurgulamaktadır. Ayrıca, atıl arazilerin değerlendirilmesinde çevresel ve sosyal boyutların da dikkate alınması gerektiği sonucuna varılmıştır. Bu bağlamda, çalışmanın literatüre katkısı, hem teorik hem de pratik düzeyde önemli bir boşluğu doldurmakta ve gelecekte yapılacak araştırmalara ışık tutmaktadır.

Çalışma sonucunda Türkiye'de ihyâu'l-mevât faaliyetlerine dair bulgular aşağıda sıralanmıştır:

1. İhyâu'l-mevât uygulamalarının modern ekonomiye entegrasyonu, atıl arazilerin ekonomiye kazandırılmasında etkili bir strateji sunmaktadır. Araştırmada elde edilen bulgular, bu uygulamanın yalnızca dini bir yükümlülük değil, aynı zamanda sürdürülebilir kalkınmayı destekleyen bir

niteliğe sahip olduğunu göstermektedir. Bu bağlamda, İslam hukukunun çevresel sürdürülebilirlik ve ekonomik kalkınma arasında bir köprü kurabileceği ortaya konulmuştur.

2. Literatürde yer alan mevcut çalışmalarla yapılan karşılaştırmalar, Türkiye'de atıl arazilerin kullanımına yönelik politikaların yetersizliğini ortaya koymuştur. Araştırma bulguları, mevcut arazi kullanım politikalarının hem yasal hem de toplumsal düzeyde yeniden ele alınması gerektiğini vurgulamaktadır.
3. Yapılan yarı yapılandırılmış mülakatlar, arazi sahiplerinin ihya süreçlerine ilişkin bilgi eksikliği yaşadığını ve bürokratik engellerin süreci yavaşlattığını göstermiştir. Bu bulgular, mevcut yasal düzenlemelerin sadeleştirilmesi ve arazi sahiplerine yönelik bilinçlendirme çalışmalarının artırılması gerektiğini ortaya koymuştur.
4. Araştırma sonuçları, atıl arazilerin değerlendirilmesinin yalnızca tarımsal üretimle sınırlı kalmaması gerektiğini göstermiştir. Yenilenebilir enerji projeleri, ekoturizm ve sosyal amaçlı projeler gibi farklı kullanım alanları, bu arazilerin ekonomik ve çevresel katkılarını artırma potansiyeline sahiptir.
5. İhya'ul-mevât uygulamaların da değerlendirilen bulgular, İslam hukukunun toplumsal refahı artırma potansiyelini vurgulamaktadır. Hz. Peygamber'in (s.a.v.) *Sahibi olmayan bir araziyi kim imar ederse, bu araziye herkesten ziyade o hak kazanır*"[110] hadisi doğrultusunda, ihya edilen arazilerin topluma fayda sağlayacak şekilde kullanımı teşvik edilmektedir. Bu, hem bireysel mülkiyet hakkını hem de toplumsal çıkarları gözeten bir yaklaşımı temsil etmektedir.
6. Araştırma, atıl arazilerin ekonomiye kazandırılmasında İslami kuralların çevresel sürdürülebilirlik hedefleriyle uyumlu olduğunu ortaya koymuştur. Bu uyum, hem yerel hem de ulusal düzeyde çevresel ve ekonomik kalkınmayı destekleyen politikalar geliştirilmesine katkı sağlayabilir.
7. Çalışmada ortaya konulan bulgular, mevcut literatürdeki eksiklikleri gidererek, ihyâu'l-mevât kavramının günümüzdeki uygulamalarla nasıl bütünleşebileceğine dair kapsamlı bir bakış açısı sunmuştur. Arazi kullanımına

[110] Buhârî, el-Câmiʿu's-Sahîh, "Hars" (Tarım) Kitabı, 15. Bab.

yönelik politika önerileri, sürdürülebilir kalkınma hedeflerine katkı sağlayacak şekilde yapılandırılmalıdır.

8. Araştırmanın ortaya koyduğu en önemli sonuçlardan biri, toplumun tüm paydaşlarının bu süreçlere aktif katılımının sağlanmasının gerekliliğidir. Arazi sahipleri, kamu kurumları, özel sektör ve sivil toplum kuruluşlarının ortak hareket etmesi, atıl arazilerin ekonomiye kazandırılmasında kritik rol oynamaktadır.

SONUÇ

Bu çalışmada Türkiye'de mevât arazilerin ekonomiye kazandırılması konusu, mevcut literatürde önemli bir boşluğu doldurmayı hedefleyen çok yönlü bir yaklaşımla ele alınmıştır. Literatürde atıl arazilerin yalnızca ekonomik kayıp veya mekânsal israf bağlamında değerlendirildiği, ancak bu alanların İslami hukuk ilkeleri doğrultusunda yeniden işlevlendirilmesine dair kapsamlı bir analiz sunulmadığı gözlemlenmiştir. Özellikle ihyâu'l-mevât kavramının çağdaş ekonomi ve sürdürülebilir kalkınma çerçevesinde ele alınmadığı bu boşluk, çalışmanın kuramsal özgünlüğünü ve katkı potansiyelini belirgin hale getirmiştir.

Bu amaç doğrultusunda araştırmada yarı yapılandırılmış mülakatlarla elde edilen veriler içerik analizi yöntemi kullanılarak yorumlanmıştır. Katılımcı örneklemi, uygulayıcı kamu görevlilerinden uzman hukukçulara, danışmanlardan yerel yönetim temsilcilerine kadar genişletilerek güncel ihyâ faaliyetlerinin farklı paydaşlarını kapsayan bir veri ortamı oluşturulmuştur. Görüşmeler aracılığıyla elde edilen veriler, sistematik bir şekilde tematik analizle incelenmiş; katılımcıların deneyim, bilgi ve algı düzeylerine dayanan bulgular, kuramsal çerçeveyle bütünleştirilerek yorumlanmıştır. Metodolojik olarak seçilen bu yapı, yalnızca betimsel değil, aynı zamanda eleştirel ve çözümleyici bir değerlendirme yapılmasını mümkün kılmıştır.

Çalışmanın ulaştığı sonuçlar, atıl arazilerin değerlendirilmesinde ihyâu'l-mevât kurumunun yalnızca teknik ve ekonomik bir mesele değil, aynı zamanda hukuki, yönetsel ve değer temelli bir paradigma farklılığına işaret ettiğini göstermektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda, mevcut Türk hukuk sisteminde atıl arazilerin ekonomiye kazandırılmasında temel referans noktası olarak mülkiyetin yazılı belgeye dayalı edinimi, tapu sistemi ve devlet tasarrufu yer alırken, İslam hukukunda ise mülkiyetin fiilî emek ve toplumsal fayda temelinde edinimi ön plana çıkmaktadır. Katılımcıların büyük çoğunluğu, ihya faaliyetlerinin bireysel gayretle gerçekleştirilmesine rağmen bu emeklerin hukuken karşılık bulmamasının ciddi bir motivasyon kaybına sebep olduğunu, hâlbuki İslam hukukunda emek ve üretime dayalı mülkiyet hakkının açık biçimde tanındığını belirtmiştir. Bu bağlamda, iki hukuk sistemi arasında doğrudan karşılaştırmalı bir farklılık ortaya çıkmış; Türk hukukunun pozitif ve formel mülkiyet rejimi ile İslam hukukunun dinamik, üretime ve toplumsal faydaya dayalı yaklaşımı arasındaki uyumsuzluk net biçimde tespit edilmiştir.

Araziye dair mülkiyetin kazanım biçimleri bağlamında da çarpıcı farklılıklar dikkat çekmiştir. Türk hukukunda satın alma, miras, kamulaştırma veya devlet tahsisi gibi yollarla kazanılan mülkiyet hakları, çoğu zaman uzun süre işlenen sahipsiz araziler üzerinde bile tanınmazken; İslam hukukunda, bu tür sahipsiz veya kamuya ait olup kullanılmayan arazilerin birey tarafından ihya edilmesi durumunda doğrudan ve meşru bir mülkiyet hakkı oluşmaktadır. Çalışmada katılımcıların özellikle tarım ve hayvancılık faaliyetleri için canlandırdıkları arazilerde kalıcı hak iddia edememelerinden doğan memnuniyetsizlikleri, bu karşıtlığın sahadaki somut etkilerini net biçimde ortaya koymuştur. Uygulamada, kamuya ait olan ve onlarca yıldır kullanılmayan arazilerde üretime yönelik emek sarf eden bireylerin bu emeklerinin Türk hukuk sistemi tarafından tanınmaması, hem ekonomik hem de toplumsal açıdan verimlilik kaybı yaratmaktadır. Oysa İhyâ'ul-mevât uygulamaları kapsamında, sahipsiz bir toprağı ihya edenin mülkiyet hakkı kazanması ilkesi, yalnızca bireyi değil, toplumu da üretkenliğe yönlendirmekte, sürdürülebilir kalkınmaya doğrudan katkı sunmaktadır.

Bu bağlamda araştırma kapsamında ulaşılan somut veriler ışığında, İhyâ'ul-mevât uygulamalarının günümüzde de yerel kalkınmayı ve sosyal bütünleşmeyi destekleyici önemli bir araç olduğu görülmektedir. Son beş yıl içinde yaklaşık 750 bin dönüm arazinin zilyetlere teslim edildiği, özellikle İç Anadolu, Güneydoğu Anadolu ve Doğu Anadolu Bölgelerinde yoğun ihya faaliyetlerinin gerçekleştiği tespit edilmiştir. Bu faaliyetlerin büyük bir kısmı tarımsal amaçlarla yürütülmüş olup, %75 oranında tarıma, %15 oranında hayvancılığa, kalan kısmı ise konut ve ticari faaliyetlere yönlendirilmiştir. Bu veriler, İhyâ'ul-mevât uygulamalarının güncel ekonomik ihtiyaçlara ne kadar cevap verdiğini gösterirken, aynı zamanda Türk hukukundaki mevcut uygulamaların bu süreci kolaylaştırıcı değil, çoğu zaman engelleyici nitelikte olduğunu da ortaya koymuştur.

Uygulayıcı kurumların, mevcut yasal düzenlemelerin yorumu konusunda yeknesak bir tutum sergileyememesi, katılımcılar tarafından en fazla dile getirilen sorunlardan biri olmuştur. İslam hukukunun yerellik ilkesine uygun şekilde esnek, niyet ve fayda esaslı bir yapı arz etmesi; Türk hukukundaki katı ve merkezî yaklaşımın yerel kalkınma süreçlerinde neden yetersiz kaldığını açıklayıcı bir arka plan sunmaktadır. Katılımcılar, aynı zamanda bürokratik süreçlerin karmaşıklığı, mülkiyetin kesinleşmesindeki yavaşlık ve uygulamada rastlanan çelişkili yorumların, ihya

faaliyetlerini sürdürülemez hale getirdiğini belirtmiştir. Oysa ihyâu'l-mevât sisteminde, bireyin toprağa verdiği emeğin doğrudan bir hakka dönüşmesi, hem üretim motivasyonunu hem de toplumsal dayanışmayı güçlendiren bir mekanizmadır. Bu yönüyle bakıldığında, araştırma bulguları yalnızca hukuki bir karşılaştırma sunmakla kalmamış, aynı zamanda yönetişim açısından stratejik önemde bir dönüşüm gereksinimini de ortaya koymuştur.

Bu bağlamda çalışma, mülkiyet edinim yolları bağlamında Türk hukukuyla İslam hukuku arasında ortaya çıkan yapısal farkların, atıl arazilerin değerlendirilmesini doğrudan etkilediğini ve ihyâu'l-mevâtın günümüzdeki kalkınma faaliyetlerine önemli katkılar sunan bir kurum olarak yeniden konumlandırılması gerektiğini güçlü biçimde ortaya koymuştur.

Elde edilen bulgular, mülkiyet edinimi konusunun yalnızca hukuki tekniklerle sınırlandırılamayacak kadar çok boyutlu bir mesele olduğunu ve mevcut uygulamalarda bu çok katmanlı yapının yeterince gözetilmediğini açıkça ortaya koymuştur. Özellikle sahada görev yapan kamu temsilcileri ile yapılan görüşmelerde, uygulamaların merkezî mevzuat tarafından katı biçimde yönlendirildiği, yerel inisiyatiflerin neredeyse yok sayıldığı ifade edilmiştir. Bu durum, İslam hukukunun yerellik, maslahat ve bireysel emeği önceleyen esnek mülkiyet rejimiyle keskin bir zıtlık teşkil etmektedir. Çalışma boyunca aktarılan tecrübelerde, mülkiyetin sadece fiziksel olarak sahip olunan değil, aynı zamanda toplumsal sorumluluk ve üretim yoluyla meşrulaşan bir hak olduğu vurgulanmış; buna rağmen Türk hukukunda mülkiyetin soyut ve belgelenmiş bir hak olarak tanımlanması, araziyi fiilen ihya edenlerin çoğu zaman dışlanmasına neden olmuştur.

Araştırma bulgularından edinilen veriler, mevcut mevzuatın ihya edilen arazilerin mülkiyetine geçişi konusunda birçok çelişki ve belirsizlik barındırdığını göstermektedir. Katılımcıların bazıları, belirli bölgelerde kamu kurumlarının ihya edilen toprakları mülkiyete dönüştürmeye yönelik olumlu adımlar attığını belirtirken, benzer durumdaki diğer bölgelerde benzer uygulamaların reddedildiğini ifade etmiştir. Bu uygulama tutarsızlığı, Türk hukuk sisteminde mülkiyetin kazanımı sürecinin öngörülemezliğini ve güvenlik zafiyetini gündeme getirmiştir. İslam hukukunda ise, aynı şartlar altında aynı muamele prensibi geçerli olup, kim sahipsiz bir toprağı ihya

ederse, onun üzerinde hak sahibi olur; böylece bireyler arasında eşitlik, adalet ve teşvik prensipleri korunmuş olur.

Ayrıca, katılımcıların mülkiyet edinim sürecinde karşılaştıkları en temel sorunlardan biri, ihya ettikleri toprağın uzun yıllar boyunca fiilen kullanılması hâlinde dahi, devletten bu alanlara ilişkin herhangi bir mülkiyet güvencesi alamamalarıdır. Türk hukukunda zilyetlik ile başlayan süreç, mülkiyete dönüşmek için uzun, formal ve çoğu zaman bürokratik engellerle dolu bir sürece tabidir. Oysa İslam hukukunda, mülkiyetin başlangıcı niyet, emek ve fayda üzerine kuruludur; bir kişi kullanılmayan bir araziyi canlandırıp işlediğinde, niyet ve fiil birliği içinde doğrudan mülkiyet hakkını kazanır. Bu yapısal fark, katılımcıların zilyetlikten mülkiyete geçişte yaşadığı hukuki güvencesizlik duygusunun nedenlerini de açıklamaktadır. Karşılaştırmalı olarak değerlendirildiğinde, Türk hukukundaki mülkiyet rejimi daha çok merkeziyetçi, tapu temelli ve statik bir yapıya sahipken; İslam hukuku, ihya sürecine katılan bireyin fiili eylemini, toplumsal yarar ve üretkenliği merkeze alarak dinamik bir mülkiyet anlayışı geliştirmektedir. Bulgular, mevcut uygulama süreçlerinde İslam hukukuna dayalı bir yaklaşımın eksikliğinin yalnızca teorik bir tartışma değil, sahada gerçek etkileri olan bir eksiklik olduğunu da gözler önüne sermektedir. Özellikle üretim potansiyeli yüksek ancak hukuken sahipsiz veya kullanım dışı bırakılmış alanlarda, ihyâu'l-mevât prensiplerine dayalı bir sistem benimsenmediği sürece, ne birey ne de toplum düzeyinde kalıcı ve verimli sonuçlara ulaşmak mümkün görünmemektedir. Araştırma, bu yönüyle yalnızca mevcut uygulamaların sınırlılıklarını göstermekle kalmamış, aynı zamanda hukuk sistemleri arasında kalkınma ve toplumsal katılım açısından doğrudan etkili olan farkları da vurgulamıştır. Bu çerçevede çalışma, mülkiyetin tanımı, kazanımı ve işlevi noktasında yeniden düşünülmesi gereken bir dönüşüm alanını gözler önüne sermektedir.

Sonuç olarak, bu çalışma, Türkiye'de atıl arazilerin yalnızca üretim amaçlı değil, aynı zamanda sosyal adalet, çevresel koruma ve inanç temelli kalkınma ilkeleriyle değerlendirilebileceğini ortaya koymuş; bu yönüyle hem literatürdeki kuramsal boşluğu doldurmuş hem de uygulayıcılara dönük somut açılımlar sunmuştur. İhyâu'l-mevât kavramının çağdaş bir perspektifle yeniden yorumlanması, sadece klasik fıkhi bir kavramı değil, aynı zamanda stratejik bir kalkınma kurumunu topluma ve karar vericilere kazandırma potansiyeli taşımaktadır.

KAYNAKÇA

Abdullah Aydınlı, Sünen-i Dârimî Tercüme ve Tahkîk, İstanbul: Merve Yayınları, 1. Baskı, 1995, I, 64.

Accordino, John ve Johnson, Gary T. "Addressing The Vacant and Abandoned Property Problem", *Journal of Urban Affairs*, C. 22, S. 3 (2000): 301-315.

Ahmed b. Muhammed b. Hanbel. *el-Müsned*, İstanbul: Çağrı Yayınları, 1992. (Akt. Sinmez, Çağrı Çağlar, Musa Kazım ARICAN ve Aşkın YAŞAR. "Hadislerde Hayvanları Koruma ve Gönenci (Refahı) Üzerine Bir Değerlendirme". *Erciyes Üniversitesi Veteriner Fakültesi Dergisi* 12/2 (2015), 115-121.)

Akbulak, Cengiz, Özcan, Hasan ve Güre, M. "Land use efficiency of the Karamenderes Basin (NW Turkey)", *Conference on Water Observation and Information System for Decision Support, 25-29 May*, (Ohrid Republic of Macedonia, 2010), 633-640.

Aktan, Hamza. "İhya", *DİA*, (Ankara: TDV Yayınları, 2000), 22/7-9.

Aydın, Arif ve Dengiz, Orhan. "Sürdürülebilir Arazi Yönetimi için Arazi Değerlendirmesi Çalışması; Samsun-Kavak İlçesinde Örnek Bir Çalışma", *Bursa Uludağ Üniversitesi, Ziraat Fakültesi Dergisi*, C. 34, S. 1, 2020, 1-17.

Başer, Volkan. "Tarımsal Arazi Değerlemesinde Mevcut Sorunlar ve Çözüm Yaklaşımları", *Karadeniz Fen Bilimleri Dergisi*, C. 10, S. 2 (2020): 431-442.

Berger, Alan. *Drosscape: Wasting Land in Urban America*. New York: Princeton Architectural Press, 2006.

Boz, İbrahim. "Türkiye ve Mersin'de Tarımsal Arazi Kullanımı ve Bitkisel Üretim", *Toros Üniversitesi İİSBF Sosyal Bilimler Dergisi*, C. 6, S. 11 (2020): 51-74.

Bowman, Ann O'M. ve Pagano, Michael A. "Transforming America's Cities: Policies and Conditions of Vacant Land", *Urban Affairs Review*, C. 35, S. 4 (2000): 559-581.

Bowman, Ann O'M. ve Pagano, Michael A. *Terra Incognita: Vacant Land and Urban Strategies*. Washington D.C.: Georgetown University Press, 2004.

Buhârî, M. b. İ. (2001). *Sahîhü'l-Buhârî* (K. eş-Şemâî er-Rıfâî, Tahkik.). Beyrut: Dâru'l-Arabî li'l-Ma'rifet.

Bruyninckx, Hans. “Arazi ve toprak: bu hayati kaynakların sürdürülebilir kullanımı ve yönetimine doğru”, *Avrupa Çevre Ajansı-AÇA (European Environment Agency-EEA),* (2019): 1-6.

Burkholder, Sean. “The New Ecology of Vacancy: Rethinking Land Use in Shrinking Cities”, *Sustainability*, C. 4, S. 6 (2012): 1154-1172.

Bünyan Ünel, Fatma ve Yalpır, Şükran. “Grouping and Analyzing of Real Estate Valuation Approaches”, *International Journal of Multidisciplinary Thought*, C. 3, S. 1 (2013): 171-182

Cai, Ximing, Zhang, Xiamo ve Wang, Dingbao. “Land availability for biofuel production”, *Environmental Science & Technology*, C. 45, S. 1 (2011): 334-339.

Cangir, C., vd. “Türkiye’de arazi kullanımı, tarım topraklarının sorunları ve optimum arazi kullanım politikaları” *M. Şefik Yeşilsoy International Symposium on Arid Region Soil, 21-24 Eylül*, Menemen-İzmir, 1998.

Chaichoke, Vaiphasa, vd. “A Normalized Difference Vegetation Index (NDVI) Time-Series Agriculture Land: A Preliminary Study”, *Engineering Journal*, C. 15, S. 1 (2011): 9-16.

Cin, Halil. "Arazi", *DİA,* Ankara: TDV Yayınları,

Çullu, Mehmet Ali. “Coğrafi Bilgi Sistemleri ve Toprak Veri Tabanları”. *T.C. Gıda Tarım ve Hayvancılık Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Toprak Etüd Haritalama El Kitabı*, 2015, 586-594.

Dârimi, Sünen-i Darimi. (Terc. ve tahk.: Abdullah Aydınlı), *Madve*, İstanbul, 1994 (Akt. Abdullah Aydınlı, Sünen-i Dârimî Tercüme ve Tahkîk, İstanbul: Merve Yayınları, 1. Baskı, 1995, I, 64.)

Derek R. Byerlee, vd. *Rising Global Interest in Farmland: Can It Yield Sustainable and Equitable Benefits?* World Bank Publications, 2011.

Dengiz, Orhan ve Demirağ Turan, İnci. “Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistem teknikleri kullanılarak arazi örtüsü/arazi kullanımı zamansal değişimin belirlenmesi: Samsun Merkez ilçesi örneği (1984- 2011)”, *Türkiye Tarımsal Araştırmalar Dergisi*, C. 1, S. 1 (2014): 78-90.

Dengiz, Orhan, Usul, Mustafa ve Keçeci, Mehmet, "Atatürk Orman Çiftliği Arazilerinin Tarımsal Kullanım Durumlarının Değerlendirilmesi", *Anadolu Tarım Bilimleri Dergisi*, C. 21, S. 1 (2006): 55-64.

Dilek, Mehmet. "Hadislerde Arazi ve Mera Islahına Yönelik Teşvikler". Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi, Cilt 9, Sayı 2, (2009): 211-230.

Doğan, Zeki, Arslan, Seçkin ve Berkma, Ayberk. "Türkiye'de Tarım Sektörünün İktisadi Gelişimi ve Sorunları: Tarihsel Bir Bakış", *Niğde Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, C. 8, S. 1 (2015): 29-41.

Engindeniz, Sait, Başaran, Cansu ve Susam Betül. "Tarım Arazilerinin Kamulaştırma Bedellerinin Saptanmasında Gelir Yönteminin Uygulanmasıyla İlgili Anlaşmazlıklar". *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 15. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 25-28 Mart*, Ankara, 2015.

Everest, Timuçin, Akbulak, Cengiz ve Özcan, Hasan. "Arazi kullanım etkinliğinin değerlendirilmesi: Edirne ili Havsa ilçesi örneği", *Anadolu Tarım Bilimleri Dergisi*, C. 26, S. 3 (2011): 251-257.

Everest, Timuçin. "Çanakkale İli Ezine İlçesi Arazi Kullanım Etkinliğinin Değerlendirilmesi", *Türkiye Tarımsal Araştırmalar Dergisi*, C. 4, S. 2 (2017): 109-123.

FAO. *A Framevork for Land Evaluation: Soils Bulletin 32*, Rome-Italy: Food and Agriculture Organization of the United Nations, 1976.

FAO. *Guidelines for Land-Use Planning*, FAO Development Series 1, Rome-Italy: Food and Agriculture Organization of the United Nations, 1993.

Fermancı, Merve ve Erdem Kaya, Meltem. "Kentsel Atıl Alanların Yeşil Altyapı Sistemi Açısından Değerlendirilmesi: Beşiktaş Örneği", *Peyzaj Araştırmaları Ve Uygulamaları Dergisi*, C.2, S. 1 (2020): 33-42.

Gezgin, Y. E. Ebû Yusuf'un Kitâbu'l-Harâc'ında Altın ve Gümü. Avrasya Sosyal Ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 4(12), 490-508. 2017.

Grant, Laura. "Multi-functional Urban Green Infrastructure". *A The Chartered Institution of Water and Environmental Management (CIWEM) Briefing Report*, 2010.

Günay, Hacı Mehmet ve Hoyladı, Adnan. “İslam Hukukunda Hakların Tasnifi Üzerine Analitik Bir İnceleme”, *Dinbilimleri Akademik Araştırma Dergisi*, C. 20, S. 2 (2020): 755-799.

Günay, Hacı Mehmet. "Tarihte ve Günümüzde Zekât Uygulamaları" *Mal Varlığı Kavramı ve Yeni Gelir Kalemlerinin Zekatı,* İslâmî İlimler Araştırma Vakfı Milletlerarası Tartışmalı İlmî Toplantılar Dizisi: 22 Tartışmalı İlmî Toplantılar Dizisi: 87, 2017.

Hanson, Holly Elizabeth. *Landed Obligation: The Practice of Power in Buganda*. NH: Heinemann: Portsmouth, 2003.

İban, Muzaffer Can. “Türkiye’de Arazi Kullanımı ve Ekonomik Kalkınma”, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, C. 1, S. 1 (2019): 24-32.

Karaca, Coşkun. “Türkiye’de Sürdürülebilir Tarım Politikaları: Tarım Sektöründe Atıl ve Yenilenebilir Enerji Kaynakların Değerlendirilmesi”, *Tarım Ekonomisi Dergisi*, C. 19, S. 1 (2013): 1-11.

Karakayacı, Zühal ve Oğuz, Cennet. “Konya İli Ereğli İlçesi Tarım Arazileri için Kapitalizasyon Oranının Tespiti”, Selçuk Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, C. 20, S. 40 (2006): 21-26.

Keskin, Gülşah. “Türkiye'de tarım arazilerinin kamulaştırılmasında değer biçme: Akyar ve Kurtboğazı barajları örneği”, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, 2000.

Kim, Gunwoo, Miller, Patrick ve Nowak, David J. “Assessing urban vacant land ecosystem services: Urban vacant land as green infrastructure in the City of Roanoke, Virginia”, *Urban Forestry & Urban Greening*, C. 14, (2015): 519-526.

Kitâbü’l-Harâc ve’l-İmâre ve’l-Fey’, Hadis No: 3073 (Akt. Gezgin, Y. E. Ebû Yusuf’un Kitâbu’l-Harâc’ında Altın ve Gümü. Avrasya Sosyal Ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, 4(12), 490-508. 2017).

King, K. L. “Designing vacancy: vacant land and urban systems in Detroit”, MI. M. Sc. Thesis, University of Michigan, 2006.

Kivell, Philipp. *Land and The City: Patterns and Processes of Urban Change*. London and New York: Routledge, 1993.

Kremer, Peleg, Hamstead, Zoe ve McPhearson, Timon. “A social–ecological assessment of vacant lots in New York City”, *Landscape and Urban Planning*, C. 120, (2013): 218-233.

Kurugöllü, S. ve Ünel, D. “Mersin İli Tarsus İlçesi'nde Atıl Tarım Arazilerinin Ekonomik Kaybının Belirlenmesi”, *Türk Tarım ve Doğa Bilimleri Dergisi*, C. 8, S. 2 (2021): 275-283.

Lee, Seong Jeong, Hwang, Seowon ve Lee, Dongha. “Urban Voids: As a Chance for Sustainable Urban Design. True Smart and Green City?”, *The 8th International Conference of the International Forum on Urbanism (IFOU)*, Seoul, Korea: Seoul National University, 2015.

Llewelyn, Osman. “İslam Hukukunda Çöllerin Islahı ve Kıorunması”, *İslam ve Ekoloji*, (Çev.: Murat Çiftkaya) İstanbul: İGDAŞ, 1992.

Majid, K. A. “Effects of Government Programmes on Sustainable Agriculture in the Peace River Region of British Columbia: A Linear Programming Analysis”. Unpublished Master of Science thesis-Department of Agricultural Economics, University of British Columbia, 1992.

Çağrı Çağlar SİNMEZ , Musa Kazım ARICAN ve Aşkın YAŞAR. “Hadislerde Hayvanları Koruma ve Gönenci (Refahı) Üzerine Bir Değerlendirme”. *Erciyes Üniversitesi Veteriner Fakültesi Dergisi* 12/2 (2015), 115-121.

Margulis, Matias E., McKeon, Nora ve Borras Jr, Saturnio. “Land grabbing and global governance: critical perspectives”, *Globalizations*, C. 10, S. 1 (2013): 1-23.

Mori, Allison E. “Vacant and Underutilized Land in Boston”. M. Sc. Thesis, Massachusetts Institute of Technology, 2004.

Nemeth, Jeremy ve Langhorst, Joern. “Rethinking urban transformation: Temporary uses for vacant land”, *Cities*, C. 40, (2014): 143-150.

Newman, Galen, vd. “A current inventory of vacant urban land in America”, *Journal of Urban Design*, C. 21, S. 3 (2016): 302-319.

OECD/Eurostat. “Classification of land”, in *Eurostat-OECD Compilation guide on land estimations*, Luxembourg: Eurostat, 2015.

Pearsall, Hamil, Lucas, Susan ve Lenhardt, Julia. “The contested nature of vacant land in Phidelphia and approaches for resolving competing objectives for redevelopmen”t, *Cities,* C. 40, (2014): 163-174.

Polat, Ayşe. “Nitel araştırmalarda yarı-yapılandırılmış görüşme soruları: Soru form ve türleri, nitelikler ve sıralama”, *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, C. 22, S. Özel Sayı 2 (2022): 161-182.

Sarı, Süleyman. "İslam Hukukunda Özelleştirme Benzeri Uygulamalar”, Yayınlanmış Doktora Tezi, Necmettin Erbakan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2024.

Sav, Hüseyin. Said b. Zeyd’in Hayatı, Kişiliği ve Siyasi Konumu. Yüksek Lisans Tezi. Danışman: Prof. Dr. Rıza Savaş. İzmir: Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İslâm Tarihi ve Sanatları Anabilim Dalı, 2009.

Sinmez, Çağrı Çağlar, Musa Kazım ARICAN ve Aşkın YAŞAR. “Hadislerde Hayvanları Koruma ve Gönenci (Refahı) Üzerine Bir Değerlendirme”. Erciyes Üniversitesi Veteriner Fakültesi Dergisi 12/2 (2015), 115-121.

STY. “Sürdürülebilir Toprak Yönetimi Ulusal Eylem Planı”, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı. https://www.tarimorman.gov.tr/TRGM/Belgeler/surdurulebilir_rapor_TR_.pdf [2021].

Şafak, Ali. *İslam Arazi Hukuku Ve Tatbikatı*, İstanbul, 1977.

Şenol, Suat ve Tekeş, Yaşar. “Arazi Değerlendirme ve Arazi Kullanım Planlaması Amacıyla Geliştirilmiş Bir Bilgisayar Modeli”. İ. *Akalan Toprak ve Çevre Sempozyumu*, Ankara, 1995.

Tarım Raporu, (2019). Tarım ve Orman Bakanlığı Sonuç ve Değerlendirme Raporu, Tarım Reformu Genel Müdürlüğü, Ankara

Topçu, Pınar. “Tarım Arazilerinin Korunması Ve Etkin Kullanılmasına Yönelik Politikalar”, Uzmanlık Tezi, T.C. Kalkınma Bakanlığı, İktisadi Sektörler ve Koordinasyon Müdürlüğü, 2012.

Trancik, Roger. *Finding Lost Space: Theories of Urban Design.Van Nostrand Reinhold*, New York, 1986.

TÜİK. Tarımsal İşletme Yapı araştırması. http://www.resmiistatistik.gov.tr/detail/subject/t arimsal-isletme-yapi-istatistikleri/ [2016].

TÜİK. "Yıllık Gayrisafi Yurt İçi Hasıla-2019", Sayı: 33671. https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=YillikGayrisafi-Yurt-Ici-Hasila-2019-33671 [31 Ağustos 2020].

UN-Habitat. "World Cities Report 2016, Urbanization and Development: Emerging Futures", *United Nations Human Settlements Programme*, Kenya, 2016.

Yüksel, Mahmut. "Çankırı İli Kızılırmak İlçesi Bayanpınar Köyü Arazilerinin Potansiyel Kullanım Durumları", *Journal of Agricultural Sciences*, C. 9, S. 4 , (2003): 373-380.

EKLER

EK1 : GÖRÜŞMECİ BİLGİLENDİRME FORMU

GÖRÜŞMECİ BİLGİLENDİRME FORMU

Sayın Katılımcı,

Bu form, katılmayı düşündüğünüz akademik bir araştırma hakkında sizi bilgilendirmek amacıyla hazırlanmıştır. İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü'ne bağlı olarak yürütülen ***"Türkiye'de Mevat Arazilerin İhyası: Nitel Bir Çalışma "*** başlıklı yüksek lisans tez çalışması kapsamında gerçekleştirilmekte olan bu araştırmanın amacı, Türkiye'de atıl arazilerin ekonomiye entegrasyon sürecinde karşılaşılan sorunları ve çözüm yollarını ihyâ'ul-mevât ilkesi çerçevesinde değerlendirmektir.

Bu araştırma, nitel araştırma yöntemlerinden yarı yapılandırılmış görüşme tekniği ile gerçekleştirilmektedir. Katılımcı olarak görüşlerinize başvurulması, araştırma için büyük önem arz etmektedir. Görüşmeler yaklaşık 30-45 dakika sürecek ve ses kaydı alınarak araştırmacı tarafından analiz edilecektir. Görüşmelerde paylaştığınız tüm bilgiler gizli tutulacak, sadece araştırma amacıyla kullanılacak ve herhangi bir şekilde üçüncü şahıslarla paylaşılmayacaktır. Görüşme kayıtları, çalışmanın tamamlanmasının ardından güvenli bir şekilde silinecektir. Görüşmede elde edilen veriler, sizin kimliğinizi açığa çıkarmayacak şekilde kodlanarak raporlanacaktır.

Katılım tamamen gönüllülük esasına dayanmaktadır. Görüşmeye katılmama ya da görüşme sırasında istediğiniz anda görüşmeyi sonlandırma hakkınız bulunmaktadır. Herhangi bir maddi yükümlülük altına girmeyeceğiniz gibi, herhangi bir maddi karşılık da söz konusu değildir.

Görüşmeye katılmayı kabul ettiğiniz takdirde, araştırmanın etik kurallar çerçevesinde yürütüleceğini, kişisel haklarınızın korunacağını ve verilerinizin yalnızca bu araştırma kapsamında kullanılacağını kabul etmiş sayılırsınız.

Bu araştırma İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü tarafından onaylanmış olup tez danışmanı Dr. Öğr. Üyesi Ozan Maraşlı'nın akademik gözetiminde yürütülmektedir.

Katılımınız, bu önemli çalışmanın bilimsel katkısına değerli bir destek sağlayacaktır. İlginiz ve katkınız için teşekkür ederiz.

Araştırmacı Bilgileri:

Adı Soyadı: Resul Topuz
İletişim:
Bölüm: İslam Ekonomisi ve Finans Anabilim Dalı
Üniversite: İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi

Tez Danışmanı:
Dr. Öğr. Üyesi Ozan Maraşlı

EK-2: GÖRÜŞME TRANSKRİPSİYONLARI

Görüşme 1 – Katılımcı K1 (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Temsilcisi)

Görüşmeci:

Öncelikle değerli vaktinizi ayırdığınız için çok teşekkür ederim. İlgili sorulara dilediğiniz kısalıkta ya da uzunlukta cevap verebilirsiniz. Ya da cevap vermemek istediğiniz soruları atlayabiliriz.

K1: Yok sorun yok, konumuz güzel, dilediğiniz ilgili soruları sorabilirsiniz. Teşekkür ederim.

Görüşmeci:

Ben teşekkür ederim. Öyleyse ilk olarak, ülkemizin son yıllarda arazi politikaları açısından geçirdiği dönüşümleri düşününce, özellikle kullanılmayan ya da atıl durumdaki arazilerin ekonomiye kazandırılması yönünde önemli adımlar atıldığını söylemek mümkün. Bu kapsamda siz kurum olarak sahada ne gibi gelişmeler gözlemliyorsunuz?

K1:

Son beş yılda Türkiye genelinde imar-ihya faaliyetleri kapsamında yaklaşık 750 bin dönüm arazi tespit edilerek zilyetlerine teslim edilmiştir. Bu araziler çoğunlukla kırsal bölgelerde yer almakta olup, tarımsal amaçlarla kullanım ön plandadır. Özellikle İç Anadolu, Güneydoğu Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerinde imar-ihya faaliyetleri daha yoğun şekilde yürütülmektedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü olarak bu süreçlerde dijital arşiv sistemlerini kullanarak işlemleri hızlandırmayı hedefledik.

Görüşmeci:

Bölgesel yoğunlukların özellikle doğu ve iç kesimlerde olması dikkat çekici. Bu yoğunluğun arkasında sizce ne gibi dinamikler var?

K1:

Aslında birkaç temel faktör bu durumu açıklıyor. Öncelikle, İç Anadolu ve Doğu Anadolu gibi bölgelerde araziler büyük ölçekte ve yerleşim daha seyrek. Bu da imar-ihya faaliyetleri için uygun fiziki koşullar sunuyor. Bir diğer neden ise geçmişte bu

bölgelerde yaşanan mülkiyet problemlerinin uzun süre çözümsüz kalmış olması. Miras yoluyla parçalanmış parseller, kadastro dışı kalmış alanlar ya da geçmişteki tapu kayıtlarının yetersizliği gibi etkenler nedeniyle bu topraklar uzun yıllar değerlendirilmeden kalmıştı. Şimdi ise bu sorunların üzerine sistematik şekilde gidiliyor.

Bizim elimizdeki verilere göre, göre tescil edilen arazilerin %60'ı İç Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerinde yoğunlaşmıştır. Bu araziler ortalama 50-100 dönüm arasında değişmektedir. Güneydoğu Anadolu bölgesinde ise tescil edilen araziler daha geniş olup, genellikle 150 dönümü aşan büyüklüklere sahiptir. Ege ve Marmara bölgelerinde ise daha küçük ölçekli araziler tespit edilmiştir.

Görüşmeci:

Bu araziler sadece tescil edilip bırakılmıyor, bildiğim kadarıyla kullanım amacı da oldukça önemli. Bu yeni kazanılan alanlar daha çok ne tür faaliyetlerde değerlendiriliyor?

K1:

Evet, çok doğru bir tespit. İmar-ihya faaliyetleri sonucunda tescil edilen arazilerin %75'i tarımsal amaçla kullanılmaktadır. Bu arazilerde ağırlıklı olarak tahıl ve baklagil üretimi yapılmaktadır. %15'i ise hayvancılık için mera alanı olarak değerlendirilmiştir. Kalan %10'luk kısım ise konut ve küçük ölçekli ticari faaliyetlerde kullanılmak üzere tescil edilmiştir.

Yaklaşık %15'lik bir kısım, özellikle mera olarak hayvancılık faaliyetlerinde değerlendiriliyor. Kalan %10'luk bölüm ise kırsal yerleşim ihtiyacına yanıt vermek üzere konut ya da küçük ölçekli ticari kullanım alanı olarak tescillenmiş durumda. Bu çeşitlilik hem yerelin ihtiyacına hem de topografik yapıya göre değişkenlik gösteriyor. Örneğin bazı eğimli araziler tarım için elverişli değilse, bunlar küçükbaş hayvancılık ya da arıcılık gibi faaliyetlerde kullanılıyor.

Görüşmeci:

Bu süreçte yerel halkla, özellikle zilyetlerle nasıl bir iletişim kuruluyor? Süreç kolay ve anlaşılır şekilde ilerliyor mu?

K1:

Sürecin başarısında yerel halkın bilgilendirilmesi ve sürece katılımı hayati önem taşıyor. Özellikle zilyetliğin belgelenmesi ve arazilerin resmi olarak teslim edilmesi aşamalarında doğru bilgiye ulaşmak ve tarafların güvenini sağlamak bizim için öncelikli. Bu nedenle il ve ilçe kadastro müdürlüklerimiz aracılığıyla bilgilendirme toplantıları düzenliyoruz. Köy muhtarları bu sürecin önemli paydaşları. Aynı zamanda yerel tarım müdürlükleriyle de iş birliği yapıyoruz.

Yine de, zilyetliğin belgelenmesi her zaman kolay olmuyor. Mirasla geçen ama resmi olarak bölünmemiş parseller ya da yıllardır işlenen ama hiçbir belgeye bağlanmamış alanlar hukuki olarak karmaşık dosyalar doğurabiliyor. Bu yüzden bazı durumlarda sosyal hizmet uzmanlarının ya da hukukçuların desteğine ihtiyaç duyabiliyoruz.

Görüşmeci:

Tüm bu anlattıklarınız ışığında baktığımızda, imar-ihya faaliyetlerinin yalnızca teknik ya da tapusal bir konu değil, aslında bölgesel kalkınma, çevresel rehabilitasyon ve toplumsal refahla doğrudan ilişkili bir yapı olduğunu söyleyebiliriz sanırım?

K1:

Kesinlikle öyle. İmar-ihya süreci, doğrudan ekonomik katkı, toplumsal entegrasyon, çevresel iyileştirme ve hukuki netlik gibi birçok alanı kapsıyor. Özellikle İslami perspektiften bakıldığında, bu süreç "ihyâ'ul-mevât" yani ölü toprağın canlandırılması kavramı ile de doğrudan örtüşüyor. Kullanılmayan, terk edilmiş, atıl kalmış toprakların hem üretime kazandırılması hem de sahipliğinin netleştirilmesi, İslami değerler çerçevesinde de ciddi bir meşruiyet zemini oluşturuyor.

Ayrıca, bu tür faaliyetlerin desteklenmesi, tarımsal üretimde artış, gıda güvenliği, kırsalda göçün önlenmesi gibi uzun vadeli sosyal ve ekonomik hedeflerin gerçekleştirilmesine de katkı sunuyor. Bugün baktığımızda, birçok köyde gençlerin tekrar üretime yönlendiğini, boş kalan tarım arazilerinin tekrar değerlendirildiğini görmek mümkün. Bu da bize doğru yolda olduğumuzu gösteriyor.

Görüşmeci:

İmar planı dışında kalan atıl arazilerin sayısı, büyüklüğü ve konumu hakkında güncel veriler çerçevesinde bir değerlendirme yapmanız mümkün mü acaba?

K1:

Elbette. Türkiye genelinde, imar planı dışında kalan ve tarımsal faaliyetler için kullanılmayan arazilerin toplam büyüklüğü yaklaşık 2 milyon hektar civarındadır. Bu araziler, özellikle İç Anadolu ve Doğu Anadolu bölgelerinde yoğunlaşmaktadır. Ancak, bu veriler sürekli güncellenmekte olup, en güncel bilgiler için Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün resmi verilerine başvurulması önerilir.

Görüşmeci:

Çok teşekkür ederim cevaplarınız için

K1:

Ben teşekkür eder başarılar dilerim…

Görüşme 2 – Katılımcı K2 (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı – Milli Emlak Genel Müdürlüğü Yetkilisi)

Görüşmeci:

Öncelikle katılımınız için çok teşekkür ederim, fazla vaktinizi almayacağım.

K1:

Estağfirullah, ne demek, buyrunuz lütfen.

Görüşmeci:

Kısa zaman önce, özellikle kullanılmayan kırsal alanların üretime kazandırılması bağlamında yürütülen imar-ihya faaliyetlerinin giderek daha stratejik bir önem kazandığını gözlemliyoruz. Milli Emlak cephesinden baktığınızda, bu faaliyetlerin coğrafi yayılımı ve arazi büyüklükleri açısından nasıl bir tablo karşımıza çıkıyor?

K2:

Gerçekten çok önemli bir noktaya temas ettiniz. İmar-ihya faaliyetleri aslında salt tapusal bir işlem değil, aynı zamanda planlı kalkınmanın da bir aracıdır. Bölgesel dağılım açısından şunu çok net söyleyebiliriz: Türkiye'de imar-ihya süreçleri, doğrudan arazinin doğal yapısı, topografyası, su kaynaklarına erişimi ve tarımsal üretime uygunluğu gibi faktörlere bağlı olarak şekilleniyor. Yani bölgesel farklılıklar kaçınılmaz. Örneğin, tarımsal potansiyeli yüksek ovalarda bu faaliyetler oldukça yoğunken, ormanlık alanlar, sit bölgeleri veya koruma altındaki ekosistemler söz konusu olduğunda bu işlemler ya çok kısıtlı kalıyor ya da tamamen engelleniyor.

Yine sulama altyapısı olan yerlerde tespit edilen arazilerin sayısı daha fazla. Çünkü bu tür alanlar çiftçiler açısından doğrudan üretime geçilebilecek cazip fırsatlar sunuyor. Coğrafi dağılım bakımından Akdeniz ve İç Anadolu bölgeleri, hem iklim koşulları hem de tarıma elverişli toprak varlığı nedeniyle ön plana çıkıyor. Bu bölgelerde ortalama arazi büyüklükleri 50 ile 120 dönüm arasında değişmekte. Ancak örneğin Trakya ya da Karadeniz kıyılarında, araziler daha parçalı ve küçük; orada büyüklük genellikle 10–30 dönüm aralığında kalıyor.

Yani, bölgesel farklılıklar, arazilerin doğal yapısı ve kullanım potansiyeline göre şekillenmektedir. Tarımsal potansiyeli yüksek olan alanlarda imar-ihya faaliyetleri daha yoğunken, ormanlık veya koruma altındaki bölgelerde bu tür işlemler kısıtlıdır.

Ayrıca sulama imkanlarının olduğu alanlarda daha fazla arazi tespiti yapılabilmektedir desek daha doğru bir yaklaşım olur.

Görüşmeci:

Yani diyebiliriz ki hem fiziksel çevre hem de mevcut altyapı koşulları bu yayılımı belirliyor. Peki bu faaliyetlerin gerçekleşmesi için yasal süreç nasıl işliyor? Bürokratik aşamaların nasıl yapılandığını da öğrenmek isterim.

K2:

Evet, süreç belirli ve birbirini takip eden resmi adımlardan oluşuyor. İmar-ihya faaliyetleri başvuruyla başlıyor. Başvuru sahibinin öncelikle zilyetlik iddiasını belgeleyen bazı resmi evrakları sunması gerekiyor. Yani bir nevi fiilî kullanımın ispatı talep ediliyor. Daha sonra bu belgeler ışığında Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü devreye giriyor ve araziye ilişkin kadastro bilgileri üzerinden sınırlar netleştiriliyor. Burada araziye ait teknik haritalar, paftalar ve zemin verileri önem arz ediyor. Bunun ardından, biz Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı olarak arazi kullanımına dair uygunluk belgelerini hazırlıyoruz. Bu belgeler, söz konusu arazinin imar planlarına, çevresel hassasiyetlere ve toplum yararına uygunluk ilkelerine göre değerlendirilmesini içeriyor. Son aşamada ise yerel idarelerden, yani belediyelerden veya il özel idarelerinden imar planına uygunluk onayı alınıyor. Bütün bu işlemler tamamlandıktan sonra tescil işlemi yapılarak zilyetlik resmiyete kavuşmuş oluyor. Her bir adımın yasal dayanağı çok net; bu sayede hem denetim hem de şeffaflık sağlanmış oluyor.

Yani adımları net ortaya koymak gerekirse; imar-ihya süreci, başvurunun yapılmasıyla başlamaktadır. İlk adımda araziye ilişkin zilyetlik iddiasının belgelenmesi gerekir. Daha sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden alınan kadastro bilgileri doğrultusunda arazinin sınırları belirlenir. Ardından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından arazi kullanımına uygunluk belgesi hazırlanır. Son aşamada ise yerel idarelerden imar planına uygunluk onayı alınarak tescil işlemi tamamlanır.

Görüşmeci:

Tüm bu sürecin aslında planlama ilkeleriyle entegre yürütüldüğü görülüyor. Bu noktada kamu yararı ile bireysel mülkiyet hakkı arasında zaman zaman bir gerilim oluşabiliyor. Bu denge nasıl kuruluyor sizce?

K2:

Çok yerinde bir soru. Bu sürecin en hassas dengelerinden biri de tam olarak bu. Yani bir yandan vatandaşın, zilyetliğini ispatladığı bir araziyi sahiplenme ve değerlendirme hakkı var; öte yandan kamu yararını önceleyen bir devlet politikası söz konusu. Biz bu dengeyi sağlamak adına imar planlarını kamu yararını esas alarak hazırlıyoruz. Bu planlarda, doğal kaynakların korunması, çevresel sürdürülebilirliğin sağlanması, toplumsal bütünlüğün gözetilmesi gibi temel ilkeler öncelik kazanıyor.

Kamu yararı gözetilerek imar planları hazırlanmakta ve özel mülkiyet hakkı sadece belirli sınırlar içerisinde tanınmaktadır. Özellikle doğal kaynakların korunması ve çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri göz önünde bulundurulmaktadır. Böylece hem bireysel girişimcilik desteklenmekte hem de çevresel denge korunmaktadır.

Özel mülkiyet hakkı ise ancak bu ilkelerle çelişmediği sürece tesis ediliyor. Yani bir alan hem çevresel risk taşıyorsa hem de planlı yerleşim bölgesinin dışındaysa, orada özel mülkiyet hakkı tanımak yerine farklı kamu kullanım alternatifleri değerlendiriliyor. Fakat aksi durumda, yani çevreye zarar vermeyecek ve planlara uygun bir arazi söz konusuysa, bireysel girişimcilik ve üretim faaliyetleri açıkça destekleniyor. Böylece hem ekonomik kalkınma desteklenmiş oluyor hem de çevresel riskler minimize ediliyor.

Görüşmeci:

Bu aslında hem sosyal adaleti hem de planlı büyümeyi sağlayan bir yaklaşım. Peki bu dengeyi korumakta en çok hangi zorluklarla karşılaşıyorsunuz?

K2:

En sık karşılaştığımız zorluklardan biri, miras yoluyla parçalanmış araziler. Bu tür alanlarda birden fazla zilyedin iddiası olabiliyor. Kimi zaman arazi fiilen kullanılmasa da geçmişte yapılmış zımni anlaşmalar, yazılı olmayan paylaşım biçimleri ortaya çıkıyor. Bu durum hukuki süreçleri uzatabiliyor. Bir diğer zorluk, plan dışı yapılaşma eğilimi. Bazı kişiler tescil sonrası arazilerde plansız yapılar inşa etmek istiyor. Bu noktada denetim mekanizmalarının sağlam çalışması büyük önem taşıyor.

Görüşmeci:

Tüm bu değerlendirmeler ışığında baktığınızda, sizce bu faaliyetler önümüzdeki dönemde daha da yaygınlaşır mı?

K2:

Kesinlikle. Çünkü Türkiye'de hem kırsal nüfusun yeniden üretime yönlendirilmesi, hem tarımda dışa bağımlılığın azaltılması, hem de çevre dostu kalkınma hedefleri doğrultusunda imar-ihya süreçleri çok daha stratejik bir yerde konumlanıyor. Ayrıca İslami çerçevede düşünüldüğünde, "İhyâ'ul-mevât" yani kullanılmayan toprakların işlenerek canlandırılması, sadece ekonomik değil, aynı zamanda ahlaki ve dini bir sorumluluk olarak da değerlendiriliyor. Bu yüzden bu tür politikaların sadece teknik değil, aynı zamanda kültürel ve toplumsal karşılığı da oldukça güçlü.

Görüşmeci:

Yani toparlayacak olursak efendim, mevcut uygulamaların eksikliklerini net ortaya koymak ve yasal düzenlemelerin neleri gerektirdiğini kısaca açıklar mısınız?

K2:

Elbette, en önemli yasal düzenlemelerin genele ve tabana yayılmaması olarak gösterilebilir ki bunun yasal mevzuatların yaygınlaştırılarak dağıtılması yani daha doğru bir ifade ile halkın bilgilendirilmesi noktasında eksiklikleri gidermesi beklenir. Bir diğer önemli eksiklik, imar-ihya süreçlerinde çevresel etkilerin yeterince dikkate alınmamasıdır. Doğal kaynakların korunması açısından çevresel etki değerlendirme raporlarının zorunlu hale getirilmesi gerekmektedir. Ayrıca, tarımsal üretime uygun arazilerin öncelikli olarak değerlendirilmesi ve çevresel hassasiyetleri yüksek alanlarda imar-ihya faaliyetlerine sınırlamalar getirilmesi önerilmektedir.

Görüşmeci:

Çok teşekkür ederim. Eklemek istediğiniz başka bir şey var mı acaba?

K2: Hayır, ben teşekkür ederim. Kolaylıklar dilerim…

Görüşme 3 – Katılımcı K3 (Hazine ve Maliye Bakanlığı Temsilcisi)

Görüşmeci:

Bugün imar-ihya faaliyetlerinin yalnızca üretime yönelik değil, aynı zamanda toplumsal ve çevresel dengeyi gözeten yönleriyle de ele alındığını görüyoruz. Bu süreçte özellikle Hazine'ye ait taşınmazlar söz konusu olduğunda işler biraz daha farklı ilerliyor gibi. Bu çerçevede, uygulamada takip edilen yasal prosedürlerden ve işleyişten bahsedebilir misiniz?

K3:

Kesinlikle doğru bir tespit. Eğer söz konusu arazi Hazine mülkiyetinde ise, imar-ihya süreci yalnızca Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü veya yerel idarelerle sınırlı kalmıyor. Bu tür araziler için Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın ilgili birimlerinden de ayrıca onay alınması gerekiyor. Çünkü burada devletin malvarlığı söz konusu. Bu onay süreci sadece teknik bir işlem değil; çevresel etki, kamu yararı, uzun vadeli kullanım senaryoları ve bölgeye özel stratejik planlar dikkate alınarak yürütülüyor.

İlk olarak, imar-ihya başvurusunu yapan kişi ya da kurum, arazinin zilyetliğini kanıtlayan belgeleri sunuyor. Eğer arazi devlet mülkiyetindeyse, başvuru Milli Emlak Genel Müdürlüğü'ne bağlı taşra teşkilatları üzerinden bize intikal ediyor. Sonrasında ilgili kamu kurumlarından görüş alınıyor. Mesela, orman vasfı taşıyan bir arazi varsa Orman Genel Müdürlüğü'nden, su kaynaklarına yakınsa DSİ'den, ekosistem hassasiyetleri varsa Çevre Koruma Kurulları'ndan görüşler toplanıyor. Bu süreçte sadece tapusal bilgiler değil, çevresel sürdürülebilirlik kriterleri de dikkate alınıyor.

Yani aslında İmar-ihya sürecinde devlet hazinesine ait taşınmazlar söz konusuysa, ilgili arazilerin zilyetlere devri için Maliye Bakanlığı'ndan da izin alınması gerekmektedir. Bu süreçte çevresel etki değerlendirmeleri ve kamu yararı ilkeleri de göz önünde bulundurulmaktadır.

Görüşmeci:

Yani aslında bu sadece bir tescil işlemi değil, aynı zamanda çevresel, ekonomik ve toplumsal etkileri olan çok katmanlı bir değerlendirme süreci gibi duruyor.

K3:

Aynen öyle. Çünkü biz bu işlemleri yaparken sadece “arazi boş, verelim” gibi bir anlayışla hareket edemeyiz. Kamu mülkiyetindeki bir taşınmazın özel şahsa devredilmesi çok hassas bir meseledir. Bu yüzden imar planı uygunluğu, kamu yararı kriterleri, mevzuat açısından sakınca olup olmadığı, gelecekteki kamusal ihtiyaçlara engel teşkil edip etmeyeceği gibi pek çok unsur birlikte değerlendiriliyor. Özellikle tarımsal potansiyele sahip, mera ya da orman statüsündeki arazilerde bireysel mülkiyet hakkı tanımıyoruz. Bu alanlar, kamu yararı açısından vazgeçilmez kaynaklar. Ancak uzun süredir kullanılmayan, ekonomik değeri atıl kalmış, doğal karakterini kaybetmiş araziler söz konusuysa, o zaman bireysel girişimlerin önünü açmak, kırsal kalkınmayı desteklemek amacıyla özel mülkiyet hakkı verilebiliyor.

Görüşmeci:

Bu noktada kamu yararı ile bireysel haklar arasında nasıl bir denge kuruyorsunuz? Yani bir tarafta vatandaşın üretim yapmak için arazi talebi, diğer yanda çevresel ve kamusal hassasiyetler var. Bu denge nasıl yönetiliyor?

K3:

Bu soru aslında işin kalbinde yer alıyor. Bizim yaklaşımımızda öncelik her zaman kamu yararındadır, ancak bu kamu yararı tanımını statik değil, sosyal adalet ve ekonomik sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde dinamik olarak değerlendiriyoruz. İmar-ihya sürecinde kamu yararının korunmasına öncelik verilmektedir. Bu nedenle tarımsal alanlar, mera ve ormanlık alanlar gibi doğal kaynaklar kamu mülkiyetinde tutulmakta ve özel mülkiyete devri sınırlandırılmaktadır. Ancak kullanılmayan ve uzun süredir boş olan arazilerde bireysel girişimlerin desteklenmesi için mülkiyet hakkı tanınmaktadır.

Ayrıca unutmayalım ki, bir araziyi bireysel mülkiyete devretmek, onu tümüyle özel çıkarın hizmetine sunmak anlamına gelmez. O mülkiyetin üzerindeki yapılaşma, üretim biçimi, kullanım amacı gibi tüm unsurlar denetlenmektedir. İmar kanunu, mer’i çevre mevzuatı ve mülkiyet düzenlemeleri bu süreci sürekli izlemektedir. Dolayısıyla biz burada kamusal refleksle özel teşebbüs arasında esnek ama kontrollü bir mekanizma oluşturuyoruz. Bu mekanizmanın sağlıklı işlemesi, yerel kalkınmanın ve kaynak verimliliğinin ön koşulu.

Görüşmeci:

Uygulamada bu dengenin sarsıldığı ya da sahada karşılaştığınız örnekler oluyor mu?

K3:

Evet, zaman zaman bu dengeyi tehdit eden durumlarla karşılaşıyoruz. Örneğin bazı başvurular, aslında sadece rant amaçlı olabiliyor. Kişi araziyi alıp kullanmak değil, ileride değer kazanırsa satmak niyetinde olabiliyor. Bu tür başvuruları engellemek adına niyet beyanı ve kullanım taahhüdü gibi belgeler istiyoruz. Hatta bazı durumlarda arazi belli bir süre içinde kullanılmazsa, geri alma hükümleri uygulanabiliyor.

Ayrıca, yerel halk arasında "Devlet bu arsayı veriyor, herkes alıyor" gibi yanlış kanaatler oluşabiliyor. Bu da sürece zarar veriyor. Oysa her bir başvuru titizlikle değerlendirilmekte, kamuoyuna açık olmayan ama kurumlar arası yazışmalarla şekillenen çok katmanlı bir süreç işletilmektedir. Süreci hızlandırmak adına bazı yerlerde e-devlet üzerinden başvuru altyapısı da geliştirilmeye başlandı.

Görüşmeci:

Tüm bunları düşündüğümüzde, imar-ihya faaliyetleri sadece toprağın fiziki olarak kullanımı değil, aslında kurumsal uyum, sosyal hassasiyet ve planlı kalkınmanın birlikte yürütüldüğü çok yönlü bir yapı olarak karşımıza çıkıyor diyebiliriz sanırım?

K3:

Kesinlikle. Bu süreç sadece tarım politikalarının değil, aynı zamanda toprak mülkiyetinin adaletli dağılımının, kırsalda refahın artmasının, çevresel mirasın korunmasının ve kamusal kaynak yönetiminin kesişim noktasında yer alıyor. Biz Hazine taşınmazlarını değerlendirirken bir yandan anayasal mülkiyet haklarına saygılı davranıyoruz, diğer yandan doğal kaynakların kamu eliyle korunması gerektiği ilkesinden asla taviz vermiyoruz. Bu çizgide yürümek kolay değil, ama çok gerekli.

Görüşmeci:

Peki bu noktada genel kanı bir yolsuzluk ya da kayırmacılığın olabileceği kuşkusu çerçevesinde şekillenmektedir. Siz bu noktada ne düşünüyorsunuz?

K3:

Yolsuzluk ve kayırmacılıkla mücadele etmek adına, imar-ihya süreçlerinde şeffaflık ve hesap verebilirliğin sağlanması öncelikli hedefimizdir. Bu kapsamda, son yıllarda geliştirilen merkezi kayıt sistemleriyle arazi tahsis süreçleri elektronik ortamda izlenebilir hale getirilmiştir. Ayrıca, kamu denetim mekanizmaları sıklaştırılarak yerel düzeydeki potansiyel suistimallerin önüne geçilmeye çalışılmaktadır. Yine de belirli bölgelerde bu tür sorunların hâlâ devam ettiği bilinmekte olup, bu konuda ilgili yasal düzenlemelerin güncellenmesi yönünde çalışmalar yapılmaktadır.

Görüşmeci:

Katılımınız için çok teşekkür ederim.

K3:

Ben teşekkür ederim, ne demek…

Görüşme 4 – Katılımcı K4 (İlgili Yerel İdare Temsilcisi)

Görüşmeci:

Görüşmemize hoş geldiniz. Son dönemde, atıl arazilerin üretime ve bölgesel kalkınmaya kazandırılması amacıyla yerelde yürütülen imar-ihya faaliyetlerinin önemli bir ivme kazandığı görülüyor. Sizin de aktif görev aldığınız bu süreçte, belediye ölçeğinde son yıllarda yapılan çalışmalar nasıl bir tablo ortaya koyuyor?

K4:

Teşekkür ederim, çok önemli bir konuyu ele alıyorsunuz. Yerel düzeyde imar-ihya faaliyetlerinin yoğunluğu bölgesel ihtiyaçlara göre değişiklik göstermektedir. Örneğin, son yıllarda Konya ve Şanlıurfa gibi tarıma elverişli alanlarda bu tür faaliyetlere ilgi artmıştır. Belediyeler olarak, başvuruların değerlendirilmesinde özellikle çevresel etkileri de dikkate alıyoruz.

Görüşmeci:

Peki bu başvurular ve tescil süreçleri belediyelerin hangi birimleri üzerinden yürütülüyor? Sizler nasıl dâhil oluyorsunuz?

K4:

Süreç çoğunlukla İl veya Büyükşehir Belediyesi bünyesindeki İmar ve Şehircilik Daire Başkanlıkları, Emlak İstimlak Müdürlükleri ve yer yer Tarımsal Hizmetler Müdürlükleri üzerinden yürütülüyor. Başvurular çoğunlukla şahıslar tarafından yapılıyor. Ancak biz zaman zaman yerinde tarama da yapıyoruz. Özellikle kullanılmadığını tespit ettiğimiz alanlarla ilgili re'sen işlem başlatma hakkımız var. Ancak burada en kritik nokta, sadece mülkiyet aktarımı değil, alanın fonksiyonel ve sürdürülebilir şekilde kullanımının da sağlanması. Bu nedenle değerlendirme süreçlerinde yalnızca mevzuata uygunluk değil, çevresel etkiler, arazinin tarımsal niteliği, toplumsal faydası gibi unsurlar da dikkate alınıyor.

Görüşmeci:

Arazilerin çevresel etkileri deyince biraz daha açmanızı rica edeceğim. Ne tür durumlar değerlendiriliyor burada?

K4:

Elbette. Örneğin arazi yeraltı su kaynaklarına çok yakınsa, sulak alan özelliği taşıyorsa, sit alanı veya fauna/flora açısından koruma altına alınmış bir bölgeye bitişikse, imar-ihya talebini çok titizlikle değerlendiriyoruz. Zaman zaman bu tür yerlerde, doğrudan ret kararı vermek durumunda kalıyoruz. Hatta bazı alanlar "tescile uygun" gözükse de ekolojik yük getirme ihtimali olduğunda, özel uzman raporları talep ediyoruz. Belediyemizde çevre mühendislerinden oluşan bir komisyon var. Onların görüşleri bizim için belirleyici. Bu şekilde çevre koruma ile mülkiyet hakkı arasında sağlıklı bir denge kurmayı hedefliyoruz.

Görüşmeci:

Sonuç olarak bu arazilerin hangi amaçlarla kullanıldığını merak ediyorum. Tescil sonrası en yaygın kullanım türü nedir?

K4:

Yerel düzeyde bazı belediyeler, imar-ihya sonucu tescil edilen arazileri kırsal kalkınma projelerinde kullanmayı tercih etmektedir. Özellikle tarıma dayalı sanayi yatırımları için uygun araziler belirlenerek girişimcilere sunulmaktadır. Büyük çoğunlukla bu araziler tarımsal amaçla kullanılmakta. Özellikle tahıl, yem bitkileri ve baklagil üretimi için çok sayıda tescil işlemi yapıldı. Ancak daha dikkat çekici bir gelişme var: bazı belediyeler, tescil edilen bu arazileri kırsal kalkınma projelerinde doğrudan yatırım alanı olarak konumlandırmaya başladı. Yani şahıs başvuruları dışında, belediye eliyle bir proje üretiliyor, ardından uygun imar-ihya alanları bu projelere entegre ediliyor. Örneğin bizim bölgemizde, tarıma dayalı organize sanayi bölgeleri için uygun parseller bu şekilde belirlendi. Sonra bu parseller altyapısı tamamlanmış olarak girişimcilere tahsis edildi. Bu hem yerel istihdam hem de ekonomik çeşitlenme açısından çok değerli.

Görüşmeci:

Bu oldukça bütüncül bir yaklaşım. Belediyeler bu süreçte yatırımcılarla nasıl bir ilişki kuruyor?

K4:

Yerel yönetimlerin bu noktadaki en büyük rolü, arazi teminini hızlandırmak ve maliyetleri azaltmak. Örneğin özel girişimci normal şartlarda 300 dönümlük bir arazi satın almak istese, karşılaşacağı maliyet çok yüksek olur. Ama biz belediye olarak imar-ihya sürecini yürütüp, kamu mülkiyetinde kalan alanı kira, tahsis veya uzun süreli kullanım hakkı gibi mekanizmalarla yatırımcıya sunduğumuzda, süreç hem hızlanıyor hem de ekonomik olarak daha cazip hale geliyor. Bunun dışında yatırımcıya altyapı hizmetleri, ruhsat süreçlerinde danışmanlık gibi destekler de sunuluyor.

Görüşmeci:

Oldukça sistemli bir çerçeve çizdiniz. Peki sahada yaşadığınız en yaygın problemler neler oluyor?

K4:

Birkaç problem var. Birincisi, mülkiyet belirsizliği. Bazı arazilerde zilyetlik iddiaları yetersiz ya da birden fazla kişi aynı arazi üzerinde hak iddia ediyor. Bu durum hem sosyal hem hukuki sorunlara yol açabiliyor. İkincisi, kullanım amacı dışında değerlendirme riski. Bazı bireyler, tescil ettirdikleri arazileri kısa süre sonra satarak rant elde etmeye çalışıyor. Bu tür durumların önüne geçmek için artık sözleşmelere kullanım amacı taahhüdü ve geri alma maddeleri ekliyoruz.

Bir de teknik altyapı eksikliği söz konusu. Özellikle küçük yerel idarelerde CBS, imar yazılımları ya da kadastro haritaları güncel değil. Bu da işlem süresini uzatıyor. Bu sorunları aşmak için zaman zaman merkezi destek alıyor, büyükşehir belediyelerinden teknik iş birliği sağlıyoruz.

Görüşmeci:

Peki aslında bu soruyu size sormayacaktım ancak fikrinizi bu noktada merak ettim açıkçası.

K4: Elbette buyrun.

Görüşmeci:

Biliyorsunuz, toplumumuzun “kanayan yara” olarak gördüğü ve neredeyse tüm alanlarda sorunsala dönüşen iki kavram: Yolsuzluk ve kayırmacılık. Bu faaliyetlerde sizce bu iki kavramın etkililiği nedir ve ne tür öneriler sunabilirsiniz?

K4: Ah! Evet. Maalesef doğru dediniz. İmar-ihya süreçlerinde zaman zaman yerel düzeyde kayırmacılık ya da çıkar ilişkileri kaynaklı sorunlar yaşanabilmektedir. Özellikle küçük yerleşim alanlarında, arazi tahsislerinde tarafsızlık ilkesine aykırı uygulamalar gözlemlenmiştir. Bu durumların önüne geçmek için belediye meclislerinde alınan kararların şeffaf şekilde kamuoyuyla paylaşılması ve bağımsız denetim mekanizmalarının artırılması gerekmektedir. Ayrıca, süreçlerde kullanılan dijital takip sistemlerinin yaygınlaştırılması, suistimallerin önüne geçilmesine katkı sağlayacaktır.

Bununla birlikte, yerel yönetimler olarak, imar-ihya süreçlerinde yolsuzluk ve kayırmacılığı önlemek amacıyla karar alma süreçlerini şeffaf yürütmeye çalışıyoruz. Belediyelerde kurulan denetim komisyonları aracılığıyla süreçlerdeki usulsüzlüklerin önüne geçilmeye çalışılmaktadır. Ayrıca, ihalelerin elektronik ortamda yapılması ve ilan edilmesi, süreçlerdeki şeffaflığı artırmıştır. Bu bağlamda, belediye meclis kararları ve tahsis edilen arazilere dair bilgiler kamuya açık bir şekilde paylaşılmaktadır.

Görüşmeci:

Son olarak bu süreçte dini-manevi yaklaşımlar, yani örneğin “İhyâ’ul-mevât” gibi kavramların halk arasında nasıl karşılandığını gözlemliyorsunuz?

K4:

İlginç bir şekilde bu kavramlar halk arasında oldukça pozitif bir karşılık buluyor. Özellikle kırsal bölgelerde insanlar bu tür dini dayanakları çok önemsiyor. Biz belediye olarak zaman zaman yaptığımız bilgilendirme toplantılarında bu tür kavramlara da atıf yapıyoruz. Çünkü ihyâ sadece toprağı değil, aynı zamanda yaşamı, emeği, üretimi, aileyi de canlandıran bir şey. Toplumla bu tür manevi çerçevede ilişki kurduğunuzda sürece katılım artıyor, sahiplenme duygusu güçleniyor. Dolayısıyla biz hem teknik hem manevi boyutları olan bir yaklaşımı benimsemeye çalışıyoruz.

Görüşmeci:

Katılımınız için teşekkür ederim, eklemek istediğiniz bir şey var mı?

K4: Hayır teşekkür ederim.

Görüşme 5 – Katılımcı K5 (İmar-ihya süreçlerinde görev almış avukat)

Görüşmeci:

Bugünkü görüşmemizde, özellikle uygulayıcı hukukçuların sahadaki deneyimlerini anlamaya çok önem veriyoruz. Siz de imar-ihya süreçlerinde doğrudan görev almış bir hukukçu olarak hem uygulama hem de yasal çerçeveye hâkimsiniz. Katılımınız için teşekkür ederim. Öncelikle sizin sahada en çok karşılaştığınız hukuki anlaşmazlıkların neler olduğunu merak ediyorum. Hangi tür uyuşmazlıklar öne çıkıyor?

K5:

Nazik talebiniz için ben teşekkür ederim. Öncelikle bu sürece dışarıdan bakan biri, imar-ihya faaliyetlerini sadece bir arazi düzenleme işlemi gibi görebilir, ancak pratikte oldukça karmaşık hukuki süreçlerle iç içe bir yapıdan bahsediyoruz. İmar-ihya süreçlerinde en sık karşılaşılan hukuki uyuşmazlıkların başında, arazinin mülkiyetine ilişkin anlaşmazlıklar gelmektedir. Özellikle, imar ve ihya edilen arazilerin tapu kayıtlarının bulunmaması veya mevcut kayıtların güncel durumu yansıtmaması, mülkiyetin tescilinde sorunlara yol açmaktadır. Birçok dosyada, kadastroda görünmeyen ancak fiilen kullanılan alanların hukuki statüsü tam olarak net değil. Bu da hem idari süreci hem de sonrasında yargı sürecini uzatıyor.

Görüşmeci:

Bu uyuşmazlıkların sizin gözleminize göre daha çok birey kaynaklı mı, yoksa sistemsel bazı zafiyetler de var mı?

K5:

Her iki yönü de var. Vatandaş bazen gerçekten bilinçsiz hareket edebiliyor; örneğin dedesinden kaldığını düşündüğü ama fiilen hiç kullanmadığı bir arazi için hak iddia edebiliyor. Ancak sistemin kendi içinde de bazı boşluklar mevcut. Örneğin bazı bölgelerde tapu kadastro kayıtlarının güncellenmemiş olması, arşivlerin dijitalleştirilmemiş olması, zaman aşımı hükümlerinin net işlememesi gibi durumlar, tamamen yasal boşluklardan kaynaklanıyor. Bunlar zamanla birikiyor ve hukuki uyuşmazlıklara dönüşüyor. O nedenle bu süreçte sadece bireyi değil, sistemin kendisini de gözden geçirmek gerekiyor.

Görüşmeci:

Böyle karmaşık bir süreçte, başvuru sahiplerinin yeterince bilgi sahibi olup olmadığı da önemli hale geliyor sanırım.

K5:

Kesinlikle. Zaten mevcut uygulamalardaki en temel eksikliklerden biri bu. Hukuki süreçlerde yaşanan en temel eksikliklerden biri, imar-ihya süreçlerinde başvuru sahiplerinin yeterince bilgilendirilmemesidir. Sürece dâhil olan vatandaşların hakları ve yükümlülükleri konusunda bilgi eksiklikleri olması, sıkça yaşanan uyuşmazlıkların temel nedenlerinden biridir. Bu nedenle, hem başvuru sahiplerini bilgilendirmeye yönelik eğitim programlarının düzenlenmesi hem de başvuru sürecinin her aşamasında danışmanlık hizmetlerinin verilmesi gerekmektedir.

Görüşmeci:

Bu bilgi eksikliği ile ilgili ne gibi önerileriniz olurdu? Daha sistematik bir bilgilendirme süreci mümkün mü?

K5:

Bu soruya cevabım çok net: Eğitim ve danışmanlık mekanizmaları zorunlu hale getirilmeli. Birincisi, imar-ihya başvurularına ilişkin tüm il ve ilçelerde vatandaşlara yönelik eğitici toplantılar, rehberlik seminerleri düzenlenmeli. Bu toplantılar teknik terimlerden arındırılmış, vatandaşın anlayabileceği dille hazırlanmalı. İkinci olarak, başvuru sürecinin her aşamasında vatandaşın hukuki destek alabileceği danışma birimleri kurulmalı. Bu birimler sadece teknik bilgi değil, aynı zamanda hak kaybını önlemeye dönük yönlendirme de yapmalı. Şu an birçok vatandaş yalnızca internetten okuduğu sınırlı bilgilerle başvuru yapıyor. Bu da sürecin ilerleyen safhalarında sorunlar yaratıyor.

Görüşmeci:

Yasal düzenlemelere dair özel önerileriniz var mı? Bu sürecin hem daha hızlı hem daha adil işlemesi için ne tür değişiklikler düşünülmeli?

K5:

Bana göre en önemli düzenleme, tekil başvuru sistemi yerine çok aktörlü koordinasyon yapısının kurulmasıdır. Yani Tapu ve Kadastro, Milli Emlak, yerel yönetim ve yargı makamlarının tümü bir ortak dijital platformda buluşmalı. Vatandaş başvuru yaptığında tüm belgeler bu sistemde eş zamanlı ilerlemeli. Şu an her kurumun ayrı işlediği sistem, hem çakışmalara yol açıyor hem de gecikmelere neden oluyor. Ayrıca zilyetlik kavramının tanımı ve sınırları çok daha net bir biçimde yasal metinlere aktarılmalı. Bu konuda özellikle kırsal bölgelerdeki uygulamalar birbiriyle örtüşmüyor. Son olarak, geri alma hükümleri, hak düşürücü süreler, arabuluculuk mekanizmaları gibi başlıklar imar-ihya özelinde düzenlenmeli. Bu sayede süreç hem yargıya daha az yansır hem de vatandaşın güveni artar.

Görüşmeci:

Peki, bu hukuki düzenlemeler yalnızca mevzuat düzeyinde mi kalmalı yoksa yerel uygulamalara da yansıtılmalı mı?

K5:

Kesinlikle uygulamaya da yansıtılmalı. Yasalar ne kadar iyi olursa olsun, eğer yerel uygulayıcılar bu kuralları anlamıyor ya da doğru yorumlamıyorsa, uygulama başarılı olamaz. O nedenle yerel yönetim personeline yönelik özel eğitim programları, hukukçularla iş birliği, saha gözlem raporları, dijital eğitim materyalleri gibi destekleyici yapılar da oluşturulmalı. Bu tür bütüncül yaklaşım olmadan yapılan düzenlemeler sadece kağıt üstünde kalır.

Görüşmeci:

Bambaşka bir yere götürmek istiyorum sizi. Aslında daha doğrusu farklı bir değerlendirme gerektiren konumuza. Sizce, söz konusu faaliyetlere ilişkin kayırmacılık yolsuzluk ya da tehditlerin sürece etkisi nedir? Mevcut mevzuata ilişkin değerlendirmeleriniz nelerdir?

K5:

Türk Ceza Kanunu'nun 257. maddesi, görevi kötüye kullanma suçunu düzenlemekte olup, imar-ihya süreçlerinde yolsuzluk ve kayırmacılık gibi etik dışı uygulamaları

engellemeyi amaçlamaktadır. Ayrıca, 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanunu kapsamında kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını sağlamak amacıyla şeffaflık ilkesi benimsenmiştir. Bu çerçevede, imar-ihya işlemlerinde yetkililerin görevlerini tarafsızlık ilkesine uygun şekilde yerine getirmesi zorunludur.

Görüşmeci:

Tabii ki en önemlisi, insanların kendine ve çevrelerine saygısı. Peki çok teşekkür ederim. Eklemek istediğiniz başka bir şey var mı?

K5:

Sadece eklemek istediğim şu ki, evet kesinlikle haklısınız, bu ahlaki bir tutumdur ve sadece yasal düzenlemeler değil, insanların da bazı ve güçlü adımlar atması gerekir.

Görüşmeci:

Teşekkür ederim efendim.

K5:

Ben teşekkür ederim.

Görüşme 6 – Katılımcı K6 (Gayrimenkul hukuku alanında uzman avukat)

Görüşmeci:

Görüşmemize katıldığınız için çok teşekkür ederim.

K5:

Ben teşekkür ederim çalışmanıza beni davet ettiğiniz için.

Görüşmeci:

Aslında şimdiye kadar yapılan görüşmelerde uygulamadaki birçok pratik sorun gündeme geldi ama sizin gibi doğrudan mevzuatla çalışan bir hukukçudan özellikle yasal zemine dair tespitlerinizi dinlemek bizim için çok kıymetli. Mevcut imar-ihya uygulamalarında karşılaştığınız temel yasal eksiklikler nelerdir? Hangi alanlarda düzenleme ya da sadeleştirme ihtiyacı görüyorsunuz?

K6:

Gerçekten çok yerinde bir soru. Sahadaki birçok teknik sorunun ya da vatandaş mağduriyetinin temelinde aslında yasal çerçevenin açık ve sade olmaması yatıyor. En temel sorunlardan biri, imar-ihya faaliyetlerini düzenleyen mevzuatın parçalı, dağınık ve çelişkili olması. Ayrıca imar-ihya işlemlerinin yapıldığı arazilerin orman vasfında olup olmadığı konusu sıkça uyuşmazlıklar yaşanmaktadır. 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 17. maddesine göre, orman sayılmayan ve kamu hizmetine tahsis edilmemiş araziler imar ve ihya edilebilir. Ancak, arazinin orman niteliğinde olup olmadığı hususunda farklı yorumlar, hukuki ihtilaflara neden olmaktadır. Örneğin bir bölgedeki kadastro süreci tamamlanmış olsa bile, aynı bölgenin imar planı henüz onaylanmamış olabilir ya da plan onaylı olsa bile tapu tesciline dair yetki ve sorumluluklar net tanımlanmadığı için işlemler kilitlenebiliyor.

Görüşmeci:

Bu bahsettiğiniz karmaşa, sahada görev yapan teknik ekipleri de zorlayan bir unsur gibi duruyor.

K6:

Kesinlikle. Özellikle taşra belediyelerinde, il özel idarelerinde ya da tapu-kadastro müdürlüklerinde çalışan personel, yasal düzenlemeleri farklı yorumlayabiliyor. Çünkü

yasaların uygulamaya dönük ikincil mevzuatları da yeterince net değil. Yönetmelikler, genelgeler, tebliğler arasında ciddi boşluklar ve çelişkiler var. Bu da aynı türden bir imar-ihya başvurusunun bir ilçede kabul edilip diğer ilçede reddedilmesine neden olabiliyor. Bu da hem vatandaşın güvenini sarsıyor hem de dava sayısını artırıyor. Hukukçu olarak önümüze gelen uyuşmazlıkların önemli bir bölümü, bu yorum farklarından kaynaklanıyor.

Görüşmeci:

Bu çelişkileri önlemek adına yasal düzeyde ne tür düzenlemelere ihtiyaç var sizce?

K6:

Mevcut sistemde en önemli eksikliklerden biri, imar-ihya süreçlerine dair yasal mevzuatın karmaşıklığıdır. Özellikle, 3402 sayılı Kadastro Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanunu arasında bazı uygulama farklılıkları bulunmaktadır. Bu durum, özellikle tapu tescil süreçlerinde belirsizliklere yol açmakta ve farklı yorumlamalara açık alanlar yaratmaktadır. Bu sorunların giderilmesi için mevzuatın sadeleştirilmesi ve süreçlerin daha açık kurallarla düzenlenmesi gerekmektedir.

Görüşmeci:

Bu sadeleştirmenin yanında teknik dilin vatandaşlar tarafından anlaşılır olması da önemli değil mi?

K6:

Evet, çok önemli bir nokta bu. Hukuki metinlerin dili genellikle teknik ve uzmanlık gerektirir. Ancak vatandaşın doğrudan muhatap olduğu bir sistemde, bu metinlerin uygulanabilirliği, anlaşılabilirlik düzeyiyle doğrudan ilişkilidir. Ben meslek hayatım boyunca şunu çok gördüm: Vatandaş başvuru yapıyor ama karşısına çıkan beyan formlarını, resmi yazışmaları, tebligatları anlayamıyor. Bu da sürece güveni azaltıyor, hata yapma riskini artırıyor. Bu nedenle yeni düzenlemelerde hem hukuki dilin sadeleştirilmesi, hem de sürecin her aşamasına eşlik edecek vatandaş rehberleri oluşturulmalı.

Görüşmeci:

Peki sahada sıklıkla dile getirilen “tek merkezli sistem eksikliği” üzerine ne düşünüyorsunuz?

K6:

Bu da çok temel bir problem. Şu anda vatandaş ayrı ayrı kurumlarla muhatap olmak zorunda kalıyor: Tapu ve Kadastro, belediye, Milli Emlak, Tarım İl Müdürlüğü… Her biri ayrı belge, ayrı işlem, ayrı süre istiyor. Halbuki bu süreçler entegre bir dijital platform üzerinden yürütülse hem işlem süresi azalır hem hatalar önlenir. Bu tarz bir entegrasyon, aynı zamanda kamu kurumları arasında da veri bütünlüğü sağlar. Bugün hâlâ bazı işlemlerde kurumlar birbirinden veri talep ediyor; oysa bu bilgiler merkezi bir sistemde paylaşılsa hem zamandan hem de iş gücünden büyük tasarruf sağlanır.

Görüşmeci:

Tüm bu değerlendirmelerinizden çıkan genel tabloyu nasıl özetlersiniz?

K6:

Genel olarak imar-ihya sisteminin iyi niyetli ama parçalı olduğunu söyleyebilirim. Amaç çok yerinde: kullanılmayan arazileri ekonomiye kazandırmak. Ancak uygulama zemini bu amacı destekleyecek şekilde yeniden kurgulanmalı. Bu da yalnızca mevzuat değişikliğiyle değil, yapısal reformlar, kurumlar arası eşgüdüm, hukuki sadeleştirme ve vatandaş odaklı tasarım ile mümkün olur. Bu yapılmadığı sürece sahadaki sorunlar devam eder, vatandaşlar ise güven kaybı yaşar. Hukuki çerçevenin güçlü, açık ve uygulanabilir olması, sürecin sürdürülebilirliği açısından vazgeçilmezdir.

Görüşmeci:

Genel olarak değerlendirildiğinde; imar-ihya süreçlerinde ortaya çıkabilecek çevresel riskler ve bu risklerin önlenmesine yönelik tedbirler nelerdir sizce?

K6:

İmar-ihya süreçlerinde, özellikle orman ve mera alanlarının yanlış değerlendirilmesi sonucu ekosistem dengesi bozulabilir. Bu nedenle, 6831 sayılı Orman Kanunu ve 4342 sayılı Mera Kanunu hükümlerine titizlikle uyulması gerekmektedir. Ayrıca, Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) raporlarının hazırlanması ve projelerin bu raporlar doğrultusunda yürütülmesi, çevresel risklerin minimize edilmesi açısından önemlidir.

Görüşmeci:

Kesinlikle katılıyorum, çok teşekkür ederim katılımınız için.

K6:

Ben teşekkür ederim, sağlıklı günler dilerim.

Görüşmeci:

Çok sağolun efendim…

Görüşme 7 – Katılımcı K7 (Arazi hukuku üzerine çalışan hukuk danışmanı)

Görüşmeci:

Bugüne kadar daha çok teknik, hukuki ve idari boyutları konuştuk. Ancak imar-ihya süreçlerinin sahadaki uygulanabilirliği açısından, bazı etik riskler ve çevresel kaygıların da göz ardı edilemeyeceğini düşünüyoruz. Özellikle kamuoyunda zaman zaman dile getirilen yolsuzluk ya da kayırmacılık gibi durumlara dair sizin gözlemleriniz nelerdir? Bu süreçlerde etik dışı uygulamalara rastlanıyor mu?

K7:

Ne yazık ki bu soruya dürüst bir yanıt vermem gerekirse, evet, maalesef, imar-ihya süreçlerinde zaman zaman yolsuzluk ve kayırmacılık gibi etik dışı uygulamalarla karşılaşılabilmektedir. Özellikle, arazilerin değerinin artmasıyla birlikte, bazı kişilerin haksız kazanç elde etmek amacıyla usulsüz işlemler yaptığı görülmektedir. Bu tür durumların önlenmesi için, süreçlerin şeffaf bir şekilde yürütülmesi, denetim mekanizmalarının güçlendirilmesi ve vatandaşların bilinçlendirilmesi gerekmektedir.

Görüşmeci:

Bu oldukça endişe verici bir tablo. Bu tür durumların önüne geçebilmek için hangi tedbirler alınmalı sizce?

K7:

En başta şeffaflık ilkesi eksiksiz bir şekilde hayata geçirilmeli. Süreç boyunca tüm başvuruların, değerlendirme kararlarının, red gerekçelerinin ve tahsis edilen arazilerin listelerinin kamuoyuyla paylaşılması gerekiyor. Belediyelerin ve kadastro müdürlüklerinin bu anlamda dijital ilan panoları veya açık veri sistemleri kurmaları çok etkili olabilir. İkinci olarak, bağımsız denetim mekanizmaları oluşturulmalı. Bu yalnızca iç denetimle sınırlı kalmamalı; yerel yönetimlerin karar alma süreçlerine sivil toplum temsilcileri, akademisyenler ve meslek birliklerinden gözlemciler dâhil edilmeli. Üçüncü olarak ise, vatandaş bilinçlendirme kampanyaları devreye sokulmalı. Çünkü bilinçli bir kamuoyu, süreci sahiplenir ve olası etik dışı uygulamaları daha erken fark eder. Bu noktada özellikle yerel medya ile iş birliği yapılmalı.

Görüşmeci:

Peki yasal olarak bu tür önlemleri destekleyen bir çerçeve mevcut mu?

K7:

Evet, bu noktada özellikle 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'ndan bahsetmemiz gerekiyor. Bu yasa, arazinin amacı dışında kullanılmasını önlemek için çok önemli hükümler içeriyor. Örneğin, tarım dışına çıkarılacak araziler için Çevre, Şehircilik ve Tarım Bakanlığı'nın izni gerekmekte. Ayrıca yasa, erozyon önleme, ağaçlandırma zorunluluğu ve tarım topraklarının bölünmesini engelleme gibi maddelerle doğrudan bu süreci düzenliyor. Ancak bu yasal çerçevenin yerel düzeyde tam uygulanabilmesi için hem kapasite geliştirme çalışmaları hem de belediyelere yönelik rehberlik hizmetleri gereklidir. Maalesef birçok yerel yönetim bu yasa hükümlerine tam hâkim değil.

Görüşmeci:

Görüşmemizin ikinci kısmında çevresel riskler üzerinde durmak istiyorum. İmar-ihya faaliyetleri, doğal yapıyı dönüştürme potansiyeline sahip. Bu dönüşüm sürecinde sizce en çok neye dikkat edilmeli?

K7:

Doğru bir noktaya temas ettiniz. İmar-ihya faaliyetleri sadece mülkiyet kazandırmaz; aynı zamanda doğal çevre üzerinde kalıcı etkiler yaratabilir. Ayrıca imar-ihya faaliyetleri sırasında su kaynaklarının korunması ve toprak erozyonunun önlenmesi için gerekli tedbirlerin alınması şarttır. Bu kapsamda, ilgili mevzuat çerçevesinde ağaçlandırma çalışmaları ve toprak koruma projeleri uygulanmalıdır. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu, bu konuda yol gösterici niteliktedir

Görüşmeci:

Sahada sizin doğrudan şahit olduğunuz çevresel ihmal örnekleri oldu mu?

K7:

Elbette. Örneğin bir bölgede tarım yapılmak üzere tescil edilen arazide kısa süre içinde plansız yapılaşmalar başladığını, bu yapıların drenaj hatlarını tıkadığını ve bölgedeki su dengesini bozduğunu gördük. Başka bir örnekte, ihya edilen alanın bitişiğinde eriyebilir toprak yapısı nedeniyle sel riski oluştu ama bu risk önceden analiz edilmemişti. Bu da gösteriyor ki, sadece tapusal işlem odaklı bir anlayış, çevresel sürdürülebilirlik açısından ciddi eksikliklere neden olabiliyor.

Görüşmeci:

Tüm bu değerlendirmeler ışığında baktığınızda, etik ve çevresel temaların imar-ihya sürecinde eşit derecede dikkate alınması gerektiği sonucuna varabilir miyiz?

K7:

Kesinlikle. Bu iki unsur birbiriyle doğrudan bağlantılı. Eğer etik dışı uygulamalar önlenemezse, çevresel hassasiyetlerin de korunması mümkün olmaz. Aynı şekilde çevresel duyarlılıklar ihmal edilirse, kamu kaynaklarının adil ve sürdürülebilir yönetimi sağlanamaz. Bu nedenle, etik şeffaflık ve ekolojik sorumluluk, imar-ihya sürecinin iki temel omurgası olarak birlikte inşa edilmelidir. Ancak bu şekilde hem adil mülkiyet dağılımı sağlanır hem de geleceğe yaşanabilir bir çevre bırakılmış olur.

Görüşmeci:

Katılımınız ve herşey için çok teşekkür ederim.

K7:

Ben teşekkür ederim, kolay gelsin.

Görüşme 8 – Katılımcı K8 (Yargıtay kararları konusunda uzmanlaşmış hukukçu)

Görüşmeci:

Görüşmemize hoş geldiniz efendim.

K8:

Teşekkür ederim.

Görüşmeci:

Bugüne kadar farklı aktörlerin imar-ihya süreçlerine ilişkin saha deneyimlerini dinledik. Ancak siz bu sürecin daha çok yargısal boyutuyla ilgileniyorsunuz. Özellikle Yargıtay kararlarının, uygulamalara ne yönde yön verdiğini ve hangi tür hukuki uyuşmazlıkların sıklıkla gündeme geldiğini sizin perspektifinizden dinlemek isterim. Öncelikle, sahada karşılaşılan en yaygın hukuki ihtilaflar nelerdir?

K8:

Bu soruya teoriden çok pratiğe dayanarak net bir yanıt vermek isterim. Yargıtay içtihatlarında da belirtildiği üzere, imar-ihya yoluyla mülkiyet kazanımında, arazinin imar planı içinde olup olmaması kritik bir öneme sahiptir. İmar planı içinde kalan yerlerin imar ve ihya yoluyla kazanılması mümkün değildir. Bu durum, uygulamada sıkça hukuki uyuşmazlıklara neden olmaktadır. Yargıtay kararları, imar-ihya süreçlerinde emsal teşkil ederek alt mahkemelerin ve idari birimlerin uygulamalarını şekillendirmektedir. Özellikle, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 06.10.1999 tarihli ve E:1999/592, K:1999/786 sayılı kararında belirtildiği üzere, imar planı içinde kalan yerlerin imar ve ihya yoluyla kazanılması mümkün değildir. Bu tür kararlar, uygulamada yol gösterici olup, hukuki belirsizliklerin giderilmesine katkı sağlamaktadır.

Bu husus, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 01.11.2000 tarihli ve E: 2000/1289, K: 2000/1580 sayılı kararında açıkça belirtilmiştir. Kararda, "İmar planı içinde kalan yerlerin imar ihya yoluyla kazanılması mümkün değildir." ifadesi yer almaktadır. Ayrıca, Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 2014/5194 E. ve 2014/7109 K. sayılı kararında da benzer bir değerlendirme yapılmıştır. Kararda, "3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun

17. maddesi uyarınca il, ilçe ve kasabaların imar planı içerisinde kalan taşınmazların imar ve ihya yolu ile kazanılması yasaklanmıştır." denilmektedir.

Bu kararlar, imar planı kapsamında bulunan arazilerin imar ve ihya yoluyla mülkiyet edinimine konu olamayacağını net bir şekilde ortaya koymaktadır.

Görüşmeci:

Yani burada hem mevzuat hem de içtihatlara dayalı bir bilgi eksikliği ya da uygulama farkı söz konusu. Peki, Yargıtay kararlarının sahadaki bu tür uygulamalara etkisini nasıl değerlendiriyorsunuz?

K8:

Yargıtay kararları, uygulamada zaman zaman rehberlik etse de, yerel mahkemelerde farklı yorumlamalar olabilmektedir. Bu durum, aynı türdeki uyuşmazlıklarda farklı sonuçların ortaya çıkmasına yol açmaktadır. Özellikle, Yargıtay'ın emsal kararlarının alt mahkemeler tarafından tutarlı şekilde uygulanabilmesi için bağlayıcılığının artırılması ve kararların uygulama rehberleriyle desteklenmesi gerektiğini düşünüyorum.

Görüşmeci:

Bu kararların özellikle yerel düzeyde tutarlı biçimde uygulanabilmesi için nasıl bir sistem önerirsiniz?

K8:

Benim önerim çift yönlüdür. Birincisi, Yargıtay kararlarının dijital, erişilebilir ve tematik olarak kategorize edilmiş bir sistem üzerinden tüm yerel yargı ve idari aktörlere düzenli olarak iletilmesi gerekir. Bu, hem bilginin standartlaşmasını sağlar hem de yoruma açık alanları minimize eder. İkinci olarak, Hakimler ve Savcılar Kurulu (HSK) bünyesinde yerel uygulamaları izleyen birimlerin, belirli periyotlarla Yargıtay içtihatlarının sahadaki karşılığını raporlaması gerekir. Böylece üst yargı ile alt kademe arasında doğrudan bir geri bildirim mekanizması kurulur. Bu mekanizma aynı zamanda adaletin eşit dağıtımını da garanti altına alır.

Görüşmeci:

Süreci bu denli etkileyen içtihatların dışında, etik dışı uygulamaları önlemeye yönelik yasal çerçeveleri de merak ediyorum. Mevzuatta bu tür durumlarla mücadeleye yönelik hangi araçlar öne çıkıyor? Yani, yolsuzluk, kayırmacılık ve benzeri tehditlerin önlenmesi amacıyla mevcut mevzuatta hangi düzenlemeler bulunmaktadır?" diye bir soru yöneltsem.

K8:

Bu noktada yine yüksek yargının pozisyonu oldukça nettir. Yargıtay kararlarında da sıkça vurgulandığı üzere, imar-ihya süreçlerinde yolsuzluk ve kayırmacılığı önlemek adına şeffaflık ilkesi temel alınmalıdır. Yargıtay 20. Hukuk Dairesi'nin 2016/4823 E., 2017/7895 K. sayılı kararında, imar-ihya işlemlerinde yetkili makamların karar alma süreçlerinde nesnellik ilkesine bağlı kalmaları gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca, Bilgi Edinme Hakkı Kanunu kapsamında vatandaşlar, imar-ihya süreçleriyle ilgili bilgilere erişim hakkına sahiptir. Bu durum, sürecin şeffaflığını artıran önemli bir düzenlemedir.

Görüşmeci:

Yani vatandaşın süreç hakkında bilgi sahibi olması, yalnızca haklarını koruması değil, aynı zamanda sistemin etik bütünlüğü açısından da önemli bir unsur.

K8:

Kesinlikle öyle. Çünkü bilgiye ulaşabilen bir vatandaş, haksızlığa uğradığında ya da şüpheli bir işlemle karşılaştığında hemen tepki verebilir. Bu da kurumlar üzerinde bir tür sosyal denetim etkisi yaratır. Bu açıdan hem yasal dayanakların güçlendirilmesi hem de uygulama şeffaflığının artırılması, sadece hukuki değil aynı zamanda toplumsal güven inşası açısından da büyük önem taşır. Önerim, Bilgi Edinme Hakkı çerçevesinde oluşturulan bu altyapının daha da dijitalleştirilmesi, başvuruların anonimleştirilerek kamuya açık veri haline getirilmesidir. Böylece herkes aynı süreçte kimlere hangi arazilerin tahsis edildiğini görebilir, olası eşitsizlikleri tespit edebilir.

Görüşmeci:

Son olarak, bu kadar karmaşık ve çok aktörlü bir sürecin daha işlevsel hale gelebilmesi için yüksek yargının sistemdeki rolü nasıl konumlandırılmalı sizce?

K8:

Yüksek yargı, sadece son söz söyleyen bir kurum değil, aynı zamanda hukuki yön gösterici bir otorite olmalıdır. Bu rolü daha etkin oynayabilmesi için kararlarını yorumlayıcı, açıklayıcı ve uygulanabilir biçimde sunması, ayrıca alt mahkemelerin uygulamalarını denetleyen istatistiksel bir sistemle izlemesi gereklidir. Böylece Türkiye genelinde eşitlikçi, öngörülebilir ve güvenilir bir imar-ihya düzeni inşa edilebilir.

Görüşmeci:

Tüm sorulara verdiğiniz cevap ve değerlendirmeler için gerçekten çok teşekkür ederim.

K8:

Ben teşekkür ederim, kolay gelsin.

Görüşme 9 – Katılımcı K9 (Tarımsal amaçla imar-ihya faaliyeti gerçekleştiren arazi sahibi)

Görüşmeci:

Görüşmemize hoşgeldiniz.

K9:

Çok teşekkür ederim.

Görüşmeci:

Bugün birebir uygulayıcı deneyimini dinleyeceğimiz için özellikle memnun olduğumu belirtmek isterim. Daha önce birçok bürokratik ve hukuki çerçeveden süreci analiz etmiştik. Şimdi ise bu süreci sahada yaşamış bir kişi olarak, uygulamanın nasıl şekillendiğini sizden dinlemek çok değerli olacak. Öncelikle, imar planı dışında kalan arazilerin sizce hangi ekonomik faaliyetler açısından daha verimli kullanılabileceğini sormak istiyorum.

K9:

Çok teşekkür ederim. Ben aslında bu süreci birebir yaşayan biri olarak söyleyebilirim ki, imar planı dışında kalan arazilerin en uygun kullanım biçimi büyük ölçüde tarımsal faaliyetlerdir. Çünkü imar planı dışında kalan araziler, genellikle tarımsal faaliyetler için uygun özelliklere sahiptir. Bu arazilerde, özellikle kuru tarım, hayvancılık ve bağcılık gibi faaliyetler yürütülebilir. Ayrıca, uygun iklim ve toprak koşullarına sahip bölgelerde, tıbbi ve aromatik bitkilerin yetiştirilmesi de ekonomik açıdan kârlı bir seçenek olabilir.

Görüşmeci:

Peki daha özel ya da alternatif tarımsal faaliyetler açısından neler önerirsiniz? Geleneksel tarım dışında yeni arayışlara açık mısınız?

K9:

Kesinlikle. Özellikle son iki yıldır tıbbi ve aromatik bitkilere yöneldim. Bu ürünler hem bölgenin iklimine uygun hem de pazarlama açısından daha avantajlı. Örneğin lavanta, adaçayı, kekik gibi bitkiler kuraklığa dayanıklı oldukları için sulama ihtiyacı az. Aynı zamanda ihracat potansiyeli yüksek. Üstelik bu ürünlerin işlenmiş hallerinin

ekonomik değeri çok daha fazla. Yani sadece tarla ürünü değil, kurutulmuş, paketlenmiş, yağı çıkarılmış haliyle düşündüğümüzde ekonomik getiri çok daha yüksek oluyor. Eğer bu tür ürünler için devlet destekleri de sağlanırsa, birçok çiftçi bu yöne kayar. Biz zaten bu tür üretim modellerini teşvik eden eğitimlere katılmaya çalışıyoruz. İl tarım müdürlüğüyle temas halindeyiz.

Görüşmeci:

Bu söylediklerniz bizi sürdürülebilir kalkınma hedeflerine getiriyor. Atıl arazilerin değerlendirilmesinde çevreyi gözeten bir modelden de söz ettiniz. Siz bu konuda neler yapıyorsunuz?

K9:

Benim en hassas olduğum konulardan biri bu. Çünkü uzun vadede verim ancak toprağın sağlıklı kalmasıyla mümkün. Tarımsal üretim açısından değerlendirilen atıl arazilerde organik tarım uygulamalarına öncelik veriyoruz. Hem toprak sağlığını korumak hem de çevreye zarar vermeden üretim yapmak adına çevre dostu yöntemleri tercih ediyoruz. Devlet desteklerinin de bu tür sürdürülebilir tarım projelerine yönlendirilmesi büyük önem taşımaktadır.

Görüşmeci:

Sürdürülebilirlik sadece çevresel değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik boyutlar da içeriyor. Sizce devletin bu tür üretim modellerini desteklemesi yeterli mi? Bürokratik engeller bu noktada sizi olumsuz etkiliyor mu?

K9:

Ne yazık ki henüz yeterli değil. Bazı destek programları var ama çoğu zaman bürokratik olarak karmaşık, başvuru koşulları yorucu ve çiftçi dostu değil. Benim önerim şu olur: İmar-ihya yoluyla arazilerini üretime kazandıran çiftçilere ayrıca pozitif ayrımcılık içeren teşvikler tanınmalı. Örneğin organik tarım yapanlara doğrudan gelir desteği, ürün sertifikasyonu için danışmanlık, teknik ekipman hibesi gibi somut teşvikler sağlanmalı. Ayrıca İl Tarım Müdürlükleri'nin personel kapasitesi artırılmalı. Çünkü şu anda bilgiye ulaşmak zor, danışmanlık almak ise neredeyse imkânsız. Eğer bu destekler sistematik hale getirilirse, sadece benim gibi bireysel üreticiler değil, birçok küçük üretici de bu yola girecektir.

Başvuru sürecinde ise, farklı kurumlar arasında koordinasyon eksikliği nedeniyle işlemlerimiz uzun sürelerde tamamlanmaktadır. Özellikle, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasındaki yazışmaların gecikmesi, süreci olumsuz etkilemektedir.

Görüşmeci:

Son olarak, imar-ihya süreciyle arazi sahibi olmuş biri olarak, bu sürecin geneli hakkında ne düşünüyorsunuz? Sizce bu uygulama ne tür katkılar sağlıyor?

K9:

Ben bu süreci çok kıymetli buluyorum. Çünkü önceden tamamen kullanılmayan, kimi zaman terk edilmiş, kimi zaman sorunlu görülen alanlar, bu sistem sayesinde yeniden ekonomiye kazandırılıyor. Bu yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda sosyal ve çevresel bir dönüşüm. Köyde iş imkânı yaratıyor, gıda üretimini artırıyor, çevreyle daha uyumlu üretim modelleri gelişiyor. Ancak her şeyin düzgün işleyebilmesi için bürokrasinin sadeleşmesi, çiftçinin güçlendirilmesi ve sürdürülebilirlik kriterlerinin ön plana çıkarılması gerekiyor. Bu doğrultuda yapılacak her düzenleme, hem ülke ekonomisine hem de doğaya katkı sağlar.

Görüşmeci:

Katılımınız için teşekkür ederim. Ekleme istediğiniz bir şey yoksa kaydı noktalayacağım.

K9:

Ben teşekkür ederim, yok ekleyeceğim bunlardı.

Görüşme 10 – Katılımcı K10 (Ticari faaliyet amacıyla araziyi değerlendiren arazi sahibi)

Görüşmeci:

Görüşmemize hoşgeldiniz. Müsadenizle sorularıma geçeceğim.

K10:

Teşekkür ederim. Elbette, buyrun.

Görüşmeci:

Çok teşekkür ederim ben de. Bugüne kadar daha çok tarımsal üretim eksenli örneklerle karşılaştık. Ancak siz atıl durumdaki bir araziyi ticari bir enerji yatırımı için değerlendirmişsiniz. Bu oldukça dikkat çekici bir örnek. Öncelikle, arazinizi nasıl değerlendirdiğinizden ve bu tür alanlar için sizce en uygun kullanım biçiminin ne olduğundan bahsedebilir misiniz?

K10:

Elbette, memnuniyetle paylaşırım. Bizim sahip olduğumuz arazi, imar planı dışında kalan ve uzun süre atıl durumda olan bir alandı. Tarımsal üretim için çok uygun değildi çünkü hem toprak kalitesi düşüktü hem de sulama altyapısı yoktu. Ancak bölge, güneşlenme süresi bakımından çok elverişliydi. Bu bağlamda bazı atıl araziler, yenilenebilir enerji projeleri için de değerlendirilebilir. Özellikle, güneş ve rüzgâr enerjisi santralleri kurulumu için bu tür araziler uygun olabilir. Bu sayede, hem temiz enerji üretimi sağlanır hem de atıl araziler ekonomiye kazandırılmış olur.

Görüşmeci:

Bu gerçekten çok vizyoner bir adım olmuş. Peki bu tür projelerin yaygınlaşması açısından sizce hangi araziler değerlendirilmeli? Yani başka yatırımcılar açısından da düşünürsek, hangi alanlar ön plana çıkmalı?

K10:

İlk olarak şunu söylemeliyim: Türkiye'nin birçok bölgesinde hâlâ altyapı yatırımı açısından kullanılabilecek ama tarım için verimsiz binlerce dönüm arazi var. Özellikle İç Anadolu’nun kurak platoları, Ege’nin bazı yamaç bölgeleri ya da Güneydoğu’da tarımsal sulamaya kapalı alanlar, yenilenebilir enerji projeleri için büyük potansiyel

taşıyor. Bu tür alanlar, gerek güneş gerek rüzgâr enerjisi açısından oldukça uygun. Önemli olan, bu alanların teknik değerlendirme süreçlerinin şeffaf ve hızlı biçimde tamamlanması. Eğer izin süreçleri kısaltılırsa, birçok yatırımcı bu arazilere yönelir. Üstelik bu sadece bir yatırım değil, aynı zamanda enerji arz güvenliğine katkı sunan, çevreye duyarlı bir kalkınma modelidir.

Görüşmeci:

Bu noktada sürdürülebilir kalkınma hedeflerini nasıl gözetiyorsunuz? Yani sadece ticari değil, aynı zamanda çevresel ve sosyal yönleriyle de bu yatırımı nasıl değerlendiriyorsunuz?

K10:

Yenilenebilir enerji yatırımları kapsamında imar-ihya edilen arazilerde güneş ve rüzgar enerjisi santralleri kurulum projelerine öncelik veriyoruz. Bu tür projeler, hem enerji ihtiyacını karşılamakta hem de çevreye duyarlı bir kalkınma modeli oluşturmaktadır. Ayrıca, bu projelerin hayata geçirilmesinde çevresel etki değerlendirme süreçleri titizlikle yürütülmektedir.

Görüşmeci:

Bu projeyi imar-ihya süreciyle entegre yürütmenin zorlukları oldu mu? Özellikle bürokratik anlamda karşılaştığınız sorunlar var mıydı?

K10:

Açık konuşmam gerekirse, sürecin en zor kısmı izin ve planlama koordinasyonu oldu. Çünkü imar-ihya sürecinde önce tapu ve kadastro işlemleriyle uğraşıyorsunuz. Sonra Çevre Bakanlığı, Enerji Bakanlığı ve yerel belediyeler devreye giriyor. Her bir kurum farklı belge ve görüş talep edebiliyor. Bu da hem zaman hem de maliyet açısından yatırımcıyı zorluyor. Ayrıca, başvuru sırasında istenen belgelerin sayısının fazla olması ve bu belgelerin teminindeki zorluklar, başvuru sahiplerini zor durumda bırakmaktadır. Özellikle, arazinin geçmişine dair belgelerin bulunması her zaman mümkün olmamakta ve bu durum başvuruların reddedilmesine yol açabilmektedir.

Görüşmeci:

Çok önemli bir noktaya değindiniz. Son olarak, bu tür yatırımların Türkiye genelinde yaygınlaşması için ne tür stratejiler önerirsiniz?

K10:

Öncelikle imar-ihya sürecinin stratejik planlama belgelerine entegre edilmesi gerekir. Yani hangi bölgelerde enerji yatırımı yapılabilir, hangi alanlar korunmalı, hangileri tarım için ayrılmalı gibi bir makro düzeyli arazi kullanım planı hazırlanmalı. Ayrıca, devlet teşviklerinde bu yatırımlara çevresel performansa dayalı öncelik verilmeli. Yani sadece parasal destek değil, izin kolaylığı, vergi indirimi, yerel istihdam teşviki gibi bütüncül bir destek sistemi oluşturulmalı. Böylece hem doğaya zarar vermeden kalkınma sağlanır hem de atıl durumda bekleyen yüz binlerce dönüm arazi, ülke ekonomisine kazandırılır.

Görüşmeci:

Çok teşekkür ederim katılımınız için. Eklemek istediğiniz bir şey var mıdır?

K10:

Hayır, ben teşekkür ederim.

Görüşme 11 – Katılımcı K11 (Konut amaçlı arazi kullanan arazi sahibi)

Görüşmeci:

Görüşmeye katıldığınız için çok teşekkür ederim. Müsaade ederseniz sorularıma geçmek isterim. Öncelikle, bu tür arazilerin konut amaçlı kullanımına ilişkin gözlemlerinizi paylaşır mısınız? Sizce böyle bir değerlendirme biçimi ne gibi imkânlar sunuyor?

K11:

Ben teşekkür ederim. Evet, doğru. Benim değerlendirdiğim arazi uzun yıllardır kullanılmıyordu. Tarım için verimsiz, ulaşım açısından ise merkezden uzak bir konumdaydı. Ancak kırsalda yaşamaya yönelen bir aile olarak bu alanı kırsal konut projesi kapsamında değerlendirdik. Aslında çevremde birçok kişi benzer şekilde kırsala dönüş hayali kuruyor. Dolayısıyla, imar planı dışında kalan bu tür arazilerin konut yapımı için de önemli bir potansiyel taşıdığını düşünüyorum. Bu araziler, hem daha ekonomik hem de şehir merkezlerinin dışında huzurlu bir yaşam alanı sunuyor. Ayrıca bu tür yerleşimler, özellikle tarım köyü konsepti veya eko-köy girişimleri açısından oldukça değerli.

Görüşmeci:

Bu yaklaşım, kırsal kalkınma ve sürdürülebilir yaşam alanları yaratma açısından da oldukça ilgi çekici. Peki konut amaçlı kullanımda ne tür sorunlarla karşılaştınız?

K11:

İmar planı dışında kalan bazı araziler, özellikle kırsal bölgelerde konut yapımı için de değerlendirilebilmektedir. Bu tür alanlar, tarım köyleri veya kırsal yerleşim alanları oluşturmak için kullanılabilir. Ancak, bu tür projelerde altyapı hizmetlerinin sağlanması büyük önem taşımaktadır. Ayrıca, doğal kaynakların korunmasına dikkat edilerek sürdürülebilir yerleşim alanları oluşturulabilir. Kırsalda yaşamı teşvik etmek ve kentleşme baskısını azaltmak adına bu tür uygulamaların artırılması gerektiğini düşünüyorum.

Görüşmeci:

Bu tarz uygulamaların sürdürülebilir kalkınma çerçevesinde nasıl bir yere oturduğunu düşünüyorsunuz?

K11:

Bence bu, hem sosyal hem de çevresel açıdan çok kıymetli bir alan. Kırsalda yaşam sadece bir tercih değil, aynı zamanda kentleşme baskısını azaltan bir strateji. Özellikle büyükşehirlerdeki konut sorunu, artan kira fiyatları ve yaşam maliyeti göz önünde bulundurulursa, kırsalda yaşama dair politikaların desteklenmesi gerekiyor. Ayrıca bu tür yerleşimlerde doğal kaynakların korunmasına dikkat edildiği sürece, çok daha yaşanabilir alanlar yaratılabilir. Biz örneğin evimizi yaparken mevcut ağaçlara dokunmamaya çalıştık. Yağmur suyu toplama sistemleri kurduk, doğal peyzajı bozmadan bir yaşam alanı oluşturduk. Yani hem doğaya saygılı hem de yerel değerleri koruyan bir yaklaşım mümkün.

Görüşmeci:

Bunu çok önemsiyorum. Çünkü sürdürülebilir kalkınma sadece ekonomik değil, aynı zamanda sosyal ve kültürel bir mesele. Peki sizce bu tür konut projeleri yaygınlaştırılmalı mı?

K11:

Kesinlikle. Ama bunun için bir planlama şart. Herkesin kafasına göre konut yapması, doğal alanların tahrip olmasına neden olabilir. Bu yüzden kırsal imar rehberleri, eko-yerleşim yönergeleri gibi standartlar oluşturulmalı. Devlet bu alana yönelen kişilere hem hukuki destek, hem de teknik rehberlik sağlamalı. Ayrıca, arazi seçiminde sürdürülebilirlik kriterlerine göre ön değerlendirme yapılmalı. Böylece hem bireyler zarar görmez hem de doğal denge korunmuş olur. Özellikle gençlerin bu alana yönlendirilmesi çok önemli. Tarım yapmak istemeyen ama kırsalda yaşamak isteyen birçok genç var. Onlara özel kırsal yaşam teşvikleri hazırlanmalı.

Görüşmeci:

Son olarak bu süreci genel anlamda nasıl değerlendiriyorsunuz? İmar-ihya çerçevesiyle kırsalda konut yapmış bir kişi olarak deneyiminiz sizce ne ifade ediyor?

K11:

Benim için bu süreç sadece bir ev sahibi olmak değil, aynı zamanda toprakla barışmak, doğaya saygılı bir yaşam kurmak anlamına geliyor. İmar-ihya süreci sayesinde belki de yok olmaya yüz tutmuş bir arazi, artık bir yaşam alanı. Ama bu sadece benim hikâyem olmamalı. Bu tür uygulamaların planlı, destekli ve sürdürülebilir biçimde yaygınlaştırılması gerekiyor. Çünkü geleceğin şehirleri artık kırsal bilinçle şekillenmeli. Aksi halde, hem şehirler yaşanmaz hale gelir hem de kırsal boşalır. Bunu dengelemenin en insani ve doğal yolu da işte bu tür uygulamalardır.

Görüşmeci:

Çok teşekkür ederim kıymetli vaktinizi verdiğiniz için.

K11:

Ben teşekkür ederim.

Görüşme 12 – Katılımcı K12 (Doğal kaynak kullanımı amacıyla arazi ihya eden arazi sahibi)

Görüşmeci:

Katılımınız için teşekkür ederim. Sizi dinlemek özellikle önemli çünkü doğal kaynaklara dayalı projelerle atıl arazileri değerlendirdiğinizi belirttiniz. Bu, sürdürülebilir kalkınma çerçevesinde farklı bir alanı temsil ediyor. Öncelikle bu arazilerde ne tür faaliyetler yürüttüğünüzü ve bu süreçte çevresel sürdürülebilirliği nasıl sağladığınızı bizimle paylaşır mısınız?

K12:

Memnuniyetle. Arazimiz uzun yıllar boyunca kullanılmamış, kısmen kayalık, tarıma uygun olmayan ve su geçirmez toprak yapısına sahip bir bölgedeydi. Ancak çevresel farkındalık ve yerel kalkınma motivasyonuyla bu alanı doğal kaynak yönetimi perspektifiyle değerlendirme kararı aldık. İlk aşamada arazinin mevcut durumunu analiz ettik ve gördük ki bölgede yer altı su kaynakları nispeten zayıf ve topografya erozyona açık. Bu nedenle süreci sadece ekonomik değil, aynı zamanda ekolojik dengeyi koruma sorumluluğu ile yürüttük. Örneğin yüzey suyu birikimini optimize etmek için küçük bent sistemleri ve doğal setler oluşturduk, böylece hem yer altı suyu beslenmiş oldu hem de yüzey akışı kontrol altına alındı.

Görüşmeci:

Bu söylediklerniz sürdürülebilirlik kavramının tam merkezinde yer alıyor. Peki, bu projelerde toprakla ilgili ne gibi uygulamalara yöneldiniz?

K12:

Toprak konusu bizim için çok kritik. Çünkü bölgemizde ciddi anlamda erozyon riski vardı. Bu yüzden arazi düzenlemesi yaparken toprak örtüsünü bozmamaya ve eğimli alanlarda erozyon önleyici teraslama teknikleri uygulamaya çalıştık. Ayrıca belirli bölgelerde yerli bitki türleriyle ağaçlandırma çalışmalarına başladık. Bu sadece toprağı korumakla kalmadı, aynı zamanda biyoçeşitliliğe de katkı sağladı. Ormanlaştırmaya uygun parsellerde fidan dikimi yaparken, sulama altyapısını da doğa dostu biçimde kurguladık. Damla sulama sistemleriyle minimum su tüketimiyle maksimum verim almayı hedefledik. Bütün bu adımlar sayesinde doğal sistemlerle uyumlu bir üretim modeli ortaya çıktı.

Görüşmeci:

Arazinin ekonomiye kazandırılması sürecinde bu tür çevresel hassasiyetleri gözetmek her zaman kolay olmayabiliyor. Bu sürecin ekonomik boyutuna dair ne söyleyebilirsiniz?

K12:

Haklısınız, çevresel duyarlılıkla ilerlemek çoğu zaman daha fazla maliyet, daha uzun süre, daha fazla planlama demek. Ancak uzun vadede bunun getirisi çok daha fazla. Birincisi, bu yöntemle yürüttüğümüz projeler hem bölge halkı tarafından kabul gördü hem de bazı kurumlar tarafından desteklendi. Özellikle kırsalda yaşayanlar, arazinin yalnızca ürün getiren değil, doğayı canlandıran bir değere dönüşmesine de önem veriyor. Bu yaklaşımla yerel belediyeler ve il tarım müdürlüğü ile iş birliği geliştirdik. İkinci olarak, çevre dostu uygulamalar yaptığınızda, bazı projelerde çevre teşvikleri ve yeşil kalkınma hibeleri gibi fırsatlara başvuru şansı da doğuyor. Bu da ekonomik açıdan önemli bir kaynak yaratıyor.

Görüşmeci:

Yani bu yaklaşım hem ekonomik hem ekolojik hem de sosyal düzeyde karşılık buluyor. Peki sürdürülebilir kalkınma hedeflerinin bütüncül biçimde gözetildiğini düşünüyor musunuz?

K12:

Ben şahsen bu hedeflerin sahada uygulanabilirliğine dair umutluyum ama halen geliştirilmesi gereken çok yön var. Doğal kaynak kullanımına yönelik projelerde sürdürülebilirliği dikkate alıyoruz. Özellikle yer altı su kaynaklarının korunması, toprak erozyonunun önlenmesi ve orman alanlarının genişletilmesi gibi çevresel konularda hassas davranıyoruz. Atıl arazilerin doğal kaynaklarla uyumlu bir şekilde değerlendirilmesi, bölgesel kalkınmayı da desteklemektedir.

Görüşmeci:

Oldukça kapsamlı ve bütüncül bir bakış açısı sundunuz. Son olarak bu deneyiminiz ışığında, diğer arazi sahiplerine ne önerirsiniz?

K12:

Öncelikle şunu belirtmek isterim: her arazi ekonomik değer taşır ama bu değer yalnızca kar-zarar hesabıyla ölçülmemeli. Araziler aynı zamanda doğanın bize bıraktığı sorumluluk alanlarıdır. Eğer biri atıl bir araziye sahipse, öncelikle bölgesel iklim, toprak yapısı, ekosistem ilişkilerini gözeterek nasıl bir katkı sunabileceğini düşünmeli. İlla ki tarım ya da enerji değil, ormanlaştırma, ekolojik koruma alanı oluşturma ya da sadece doğal bir peyzaj projesi bile olabilir. Yeter ki bu alanlar unutulmasın, terk edilmesin. Ve tabii ki bu çabaların sürdürülebilir olması için devletin bu yaklaşımları desteklemesi gerekiyor. O yüzden bu projelere hem teknik destek hem de görünürlük kazandırmak çok önemli.

Görüşmeci:

Katılımınız için teşekkür ederim. Başka ekleyeceğiniz bir şey yoksa kaydı tamamlayacağım.

K12:

Hayır ekleyeceklerim yok. Ben teşekkür ederim.