



**T.C.
AKSARAY ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ MEVZUATINDA YAPILAN
DEĞİŞİKLİKLERİN UYGULAMALAR İLE İRDELENMESİ: KONYA
MERAM İLÇESİ ÖRNEĞİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Mustafa Raşit SAYAR

DANIŞMAN

Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ

AKSARAY, 2024

Aksaray Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü'nün 222306714 numaralı Yüksek Lisans öğrencisi Mustafa Raşit SAYAR tarafından hazırlanan “**ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ MEVZUATINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN UYGULAMALAR İLE İRDELENMESİ: KONYA MERAM İLÇESİ ÖRNEĞİ**” adlı tez çalışması aşağıdaki jüri tarafından OY BİRLİĞİ ile Harita Mühendisliği Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ

Aksaray Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.....

Üye: Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM

Konya Teknik Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.....

Üye: Prof. Dr. Hediye ERDOĞAN

Aksaray Üniversitesi

Bu tezin, kapsam ve kalite olarak Yüksek Lisans Tezi olduğunu onaylıyorum.....

Tez Savunma Tarihi: 24/06/2024

Jüri tarafından kabul edilen bu tezin Yüksek Lisans Tezi olması için gerekli şartları yerine getirdiğini onaylıyorum.

.....

Prof. Dr. Mehmet Ali HINIS
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

DOĞRULUK BEYANI

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum bu çalışmayı, akademik kurallara ve bilimsel etik, ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yol ve yardıma başvurmaksızın yazdığımı, yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu, çalışmamda kullandığım verilerin orijinalliğini ve her türlü intihalden uzak olduğunu beyan ederim.

Enstitü tarafından belli bir zamana bağlı olmaksızın, tezimle ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara katlanacağımı bildiririm.

Mustafa Raşit SAYAR

TEŞEKKÜR

Öncelikli olarak yüksek lisans eğitimi hayatım boyunca desteğini hiçbir zaman esirgemeyen, tezimi bitirebilmem için gece gündüz demeden çalışmalarına yön veren kıymetli danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Kamil KARATAŞ'a sonsuz teşekkür ederim.

Yüksek lisans eğitimimi tamamlamamda en büyük pay sahiplerinden olan, sürekli teşvik ederek çalışmalarına yardımcı ve her zaman yanımda olan çok değerli sevgili eşim Raziye SAYAR'a teşekkür etmeyi bir borç bilirim.

Yaşamım boyunca her zaman yanımda olan, maddi ve manevi olarak bana güç katan hiçbir zaman yardımını esirgemeyen annem Ümmügülsüm SAYAR'a teşekkür ederim. Rahmetli Babama da şükranlarımı sunarım.

Harita Mühendisliği bölümünü seçmemde, üniversite eğitim hayatım boyunca ve sonrasında destek olup yol gösteren rahmetli amcam ve meslektaşım Musa SAYAR'a da şükranlarımı sunarım.

Mustafa Raşit SAYAR
AKSARAY, 2024

İÇİNDEKİLER

TEŞEKKÜR	i
ŞEKİLLER DİZİNİ	iv
ÇİZELGELER DİZİNİ	v
1. GİRİŞ	1
1.1 Çalışmanın Önemi	3
1.2 Çalışmanın Amacı	3
2. KAYNAK ARAŞTIRMASI	5
2.1. Ulusal Kaynak Araştırması	5
2.2. Uluslararası Kaynak Araştırması.....	7
3. İMAR UYGULAMA YÖNTEMLERİ	10
3.1 Taşınmaz Sahiplerinin İsteğine Bağlı İmar Planı Uygulamaları.....	10
3.2 Kamulaştırma Yöntemiyle İmar Uygulamaları.....	10
3.3 Arazi ve Arsa Düzenlemeleri	11
3.3.1. Tarihsel gelişim süreci.....	13
4. AAD MEVZUATINDA 2019 VE 2020 YILLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN İNCELENMESİ	16
4.1 Yönetmelik Tanımlarında Yapılan Değişiklikler	16
4.2 Umumi ve Kamu Hizmet Alanlarına Ayrılan Alanlarına İlişkin Değişiklikler	16
4.3 İfraz ve Tevhit Uygulamalarında Yapılan Değişiklikler	18
4.4 Parselasyon Planlarına İlişkin Değişiklikler:	18
4.5 Kadastro ve Tapu İşlemlerinde Yapılan Değişiklikler:	21
4.6 Geri Dönüşüm İşlemlerine İlişkin Değişiklikler:	21
5. ARAŞTIRMA BULGULARI	22
5.1 Çalışma Alanı	22
5.4 AAD Uygulamasının İşlem Aşamaları.....	30
5.5 Koruma Amaçlı İmar Planı Bulunan Bölgede AAD Uygulaması	53
5.5.1 Karşılaşılan sorunlar	55
5.6 Kamu Ortaklık Payı Oranı ile İlgili Tespitler.....	60
5.6.1 Karşılaşılan sorunlar	61
6. TARTIŞMA VE SONUÇLAR	69
KAYNAKLAR	72
ÖZGEÇMİŞ	72

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ MEVZUATINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN UYGULAMALAR İLE İRDELENMESİ: KONYA MERAM İLÇESİ ÖRNEĞİ

Mustafa Raşit SAYAR

**Aksaray Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Harita Mühendisliği Anabilim Dalı**

Danışman: Dr. Öğretim Üyesi Kamil KARATAŞ

ÖZET

Yerleşimlerin ve yerleşime açılacak bölgelerin planlı, sağlıklı, sürdürülebilir gelişimini sağlamak amacıyla arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren imar planlarının bütüncül uygulama yöntemi olarak arsa ve arazi düzenlemeleri (AAD) gelmektedir. İmar planlarının araziyle ilişkisini sağlayan AAD, düzenli bir kentleşmenin gereksinimi olan arsaların üretilmesini ve planlamayla bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanlarının, düzenlemeden kaynaklı meydana gelen değer artışları karşılığında alan eşitliği üzerinden düzenleme alanında bulunan arazi ve arsalardan % 45'e kadar kesinti yapılarak elde edilmesini sağlayan işlemler bütünüdür. Planlamaya ve imar planlarının uygulama yöntemlerine ilişkin mevzuat altyapısını oluşturan 09.05.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanununun, AAD'yi içeren 18. maddesinde 2019 yılında kapsamlı değişiklik yapılmıştır. Bu değişikliğe bağlı olarak AAD yönetmeliği de 2020 yılında "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik" ile tamamen yenilenmiştir. AAD'de yapılan mevzuat değişikliğinin getirdiği etkilerini analiz edip değerlendirmek amacıyla Konya İli, Meram İlçesinde 3 farklı bölgede, bir adet eski mevzuat hükümlerine göre tescil edilen AAD sahası, yeni mevzuata uygulanmış, iki adet AAD sahası yürürlükteki yeni mevzuat hükümlerine göre tescil edilmiş olup eski mevzuata göre yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca koruma amaçlı imar planı bulunan bölgede bir adet AAD uygulaması üzerinde inceleme yapılmıştır. Çalışma kapsamında, uygulama alanı olarak seçilen AAD sahalarında, düzenleme sahalarının tespit esasları, düzenleme sınırının geçirilmesi, umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin oluşturulması, düzenleme ortaklık payı oranı esasları, düzenleme ortaklık payından karşılanacak alanların öncelik sıralaması, düzenleme ortaklık payının alınamadığı durumlar, ikinci kez DOP kesintisi yapılabilmesi, kamu tesis alanlarına yönelik kamu ortaklık payı olarak kesinti şeklinde hisselendirme uygulamasının kaldırılması vb. ana başlıklarda yapılan mevzuat değişikliklerinin olumlu ve olumsuz etkileri irdelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: İmar Kanunu, İmar Planı, Arazi ve Arsa Düzenlemesi, 18. Madde Uygulaması, Meram İlçesi.

Haziran, 2024; 74 sayfa

M.Sc. THESIS

EXAMINING THE CHANGES MADE IN THE LAND AND LAND REGULATIONS LEGISLATION WITH APPLICATIONS: THE EXAMPLE OF KONYA MERAM DISTRICT

Mustafa Raşit SAYAR

**Aksaray University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Surveying Engineering**

Supervisor: Assist. Prof. Dr. Kamil KARATAŞ

ABSTRACT

Plot and land regulations (AAD) are the holistic implementation method of development plans that bring land use and construction decisions in order to ensure the planned, healthy and sustainable development of settlements and areas to be opened for settlement. AAD, which ensures the relationship between development plans and land, ensures the production of lands required for an orderly urbanization and the public and public service areas needed by the region through planning, by deducting up to 45% from the lands and plots in the regulation area through area equality in return for the value increases arising from the regulation. It is a set of transactions that provide A comprehensive amendment was made in 2019 to the 18th article of the Zoning Law No. 3194, which came into force on 09.05.1985, which constitutes the legislative infrastructure regarding planning and implementation methods of zoning plans. Due to this change, the AAD regulation was completely renewed in 2020 with the "Regulation on Land and Plot Regulations". In order to examine the effects of the legislative change made in AAD, the AAD application, which was completed in accordance with the provisions of the repealed regulation and registered in 2019 in an area of 66.84 ha within the borders of Konya Province, Meram District, Ulurmak District, was re-done and compared in accordance with the provisions of the current regulation. In the application area, which mostly consists of unlicensed buildings with a height of 1-2 floors, new public and public service areas have been created by increasing the floor area coefficient and floor height for urban development and urban transformation with the revision of the zoning plan. Within the scope of the study, in the AAD area no. changes regarding the priority order of the fields, the amendment to the title of the regulation in cases where the partnership share cannot be received, the change in the ability to make a second DOP deduction, and the removal of the public partnership share rate application, etc. The positive and negative consequences of the legislative changes made under the main headings were tried to be determined.

Keywords: Zoning Law, Zoning Plan, Land Readjustment, Article 18 application.

June, 2024; 74 pages

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 5.1. Meram İlçe sınırları	22
Şekil 5.2. M570 Nolu AAD Sahasında Uygulamaya Giren Parseller ve Mevcut Yapılar	25
Şekil 5.3. M570 Nolu AAD Sahası Düzenleme Sınırı ve Yeni Oluşan Parseller	25
Şekil 5.4. M609 Nolu AAD Sahasında Uygulamaya Giren Parseller ve Mevcut Yapılar.....	27
Şekil 5.5. M609 Nolu AAD Sahası Düzenleme Sınırı ve Yeni Oluşan Parseller	27
Şekil 5.6. M644 Nolu AAD Sahasında Uygulamaya Giren Parseller ve Mevcut Yapılar.....	29
Şekil 5.7. M644 Nolu AAD Sahası Düzenleme Sınırı ve Yeni Oluşan Parseller	29
Şekil 5.8. M570 nolu AAD sahasının tescil edildiği 2019 yılına ilişkin görüntüsü.....	51
Şekil 5.9. M609 nolu AAD sahasının tescil edildiği 2022 yılına ilişkin görüntüsü.....	52
Şekil 5.10. M644 nolu AAD sahasının tescil edildiği 2023 yılına ilişkin görüntüsü.....	52
Şekil 5.11. Meram İlçesi Koruma Amaçlı İmar Planı Bulunan Mahalleler	54
Şekil 5.12. Meram İlçesi Koruma Amaçlı İmar Planı Bulunan Mahalleler Uydu Görüntüsü.....	55
Şekil 5.13. M642 nolu AAD sahası uygulamaya giren taşınmazlar	58
Şekil 5.14. İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü Kararı	59

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1. Mevzuat Değişikliği İçerikleri	17
Çizelge 5.1. AAD İşlem Aşamaları	30
Çizelge 5.2. M570 nolu AAD’de eski ve yeni mevzuat kapsamında DOPO ve KOPO Hesabı	33
Çizelge 5.3. M609 nolu AAD’de eski ve yeni mevzuat kapsamında DOPO ve KOPO Hesabı	35
Çizelge 5.4. M644 nolu AAD’de eski ve yeni mevzuat kapsamında DOPO ve KOPO Hesabı	37
Çizelge 5.5. M644 nolu AAD sahasında 2. defa DOP kesilen taşınmazlara ilişkin değer artışları	38
Çizelge 5.6. AAD sahalarının işlem süreçleri ve tarihlerine ilişkin bilgiler.....	39
Çizelge 5.7. Eski ve yeni mevzuat kapsamında yapılan AAD’lere ilişkin bilgiler....	40
Çizelge 5.8. Eski ve yeni Mevzuat kapsamında yapılan AAD’lerin sosyal donatı alanlarına ilişkin bilgiler	41
Çizelge 5.9. Mevzuat değişikliği kapsamında düzenlenen AAD sosyal donatı alan verileri	42
Çizelge 5.10. M570 nolu sahada yapılan AAD’ye ilişkin vatandaş itirazları ve durumları.....	43
Çizelge 5.11. M609 nolu sahada yapılan AAD’ye ilişkin vatandaş itirazları ve durumları.....	44
Çizelge 5.12. M644 nolu sahada yapılan AAD’ye ilişkin maliklerin itirazları ve durumları.....	45
Çizelge 5.13. M570 nolu AAD sahasında ikinci defa DOP kesintisi yapılan parseller ve DOPO’lar	46
Çizelge 5.14. M644 nolu AAD sahasında ikinci defa DOP kesintisi yapılan parseller ve DOPO’lar	47
Çizelge 5.15. M644 nolu AAD sahasında ikinci defa DOP kesintisi yapılan parseller ve DOPO’lar	48
Çizelge 5.16. AAD sahalarına ilişkin uygulama öncesi veriler	49
Çizelge 5.17. AAD sahalarına ilişkin uygulama sonrası veriler	49
Çizelge 5.18. M642 nolu AAD Sahası İşlem Süreçleri ve Tarihlerine İlişkin Bilgiler	59
Çizelge 5.19. M642 Nolu AAD DOPO Hesabı	60
Çizelge 5.20. M642 nolu AAD sahası Uygulama Sonrası Bilgiler	60
Çizelge 5.21. Mevzuat Değişikliği Öncesi Kamu Tesis alanlarına Yönelik KOP ile oluşan Parseller ve Sosyal Donatı Alanları.....	64
Çizelge 5.22. Mevzuat Değişikliği Öncesi Kamu Tesis alanlarına Yönelik KOP ile oluşan Parseller ve Sosyal Donatı Alanları.....	65
Çizelge 5.23. Eğitim Tesis Alanına Yönelik KOP ile oluşan Parselde bulunan hissedar listesi	66

GİRİŞ

Kentleşme; ekonomik, sosyal, fiziksel, altyapısal ve mali boyutları olan çok yönlü bir olgudur (Yıldız 2016). Türkiye’de kırsal bölgelerde yaşayan insanlar, XX. Yüzyılın ikinci yarısından sonra şehirlerdeki başta iş gücüne ulaşabilmek olmak üzere eğitim, sağlık, sosyal baskı vb. nedenlerle şehirlerin çekiciliğiyle birlikte iç göç hareketliliğini başlatmıştır. Bu hareketlilik, şehirlerin artan nüfus artışıyla birlikte yoğun nüfusa sahip plansız ve sorunlu yerleşim birimlerinin oluşmasına yol açmıştır (Doğuyıldız, 2023).

Şehirlere göç edenlerin başta barınma olmak üzere altyapı gereksinimleri karşılanmadığından insanlar tarafından tarım arazileri, orman alanları, dere yatakları vb. önemli devlet arazilerini işgal ederek barınma ihtiyaçlarını karşılayacak şekilde “gecekondu” olarak tanımlanan yapılarla ve kaçak yapılaşmalarla karşılaşmıştır. Bu durum plansız, teknik ve mevzuata uygun olmayan şekilde yapıların çoğunlukta olduğu şehirlerin oluşarak doğal kaynakların bilinçsizce tüketilmesi sorunlarıyla karşı karşıya kalmıştır. Kentleşmenin olumsuz sonuçlarının engellenebilmesi ya da etkisinin en aza indirgenmesinde kent planlaması etkili politika araçlarından biridir. Karar alıcı konumdaki yöneticilerin yoğun göç hareketini planlı ve sağlıklı bir şekilde yönetememelerinden dolayı nüfus artışına bağlı olarak kentlerin gelişerek büyümesi için yapılan imar planlarının, uygulamalar ile fiziksel gerçeklik kazanma sürelerinin uzamasıyla ekonomik, sosyal, çevre vb. birçok fazla sorun oluşmuştur (Doğuyıldız, 2023).

Bir yerin veya yerleşkenin düzenlenmesi, geliştirilmesi, şenlendirilmesi, canlandırılması ve bayındır hale getirilmesi anlamına gelen, imar sözcüğü hem bireysel yaşama hem de toplumsal yaşama etkisi bakımından oldukça önemli bir idari faaliyettir. Özellikle dünyada tarımsal ve kırsal yaşamdan metropolitan yaşantıya doğru eğilim arttıkça imar kavramının önemi daha da artmaktadır. İmar kavramı günümüzde ise daha çok yapılaşma veya yerleşme amacıyla planların uygulanması neticesinde bölgenin bayındır hale getirilmesi suretiyle mekânsal düzenin sağlanması anlamında kullanılmaktadır. Esasında imar kavramı fiziksel olarak bir mekânın düzenlenmesi neticesinde etki bakımından ekonomik, sosyal, kültürel, politik ve çevresel sonuçlar doğuran ve kalkınmayı amaç edinen bir faaliyettir (Acar, 2022).

İdarenin kalkınma planları, yıllık programlar vb. Anayasadan kaynaklanan planlama yetkisini en belirgin olduğu ve en yaygın kullanıldığı alan imar planlarıdır (Şanlı 2009). İmar planları, insan yerleşimlerini düzenlemek adına geliştirilen arazi kullanım tasarılarıdır. İmar planlarını bölgede yaşayan vatandaşlar ile buluşturan ara yüz "imar planı uygulama araçları" olarak adlandırılan imar planı uygulama yöntemleriyle imar planı-arazi ilişkisi kurulmaktadır. İmar planı uygulamaları, kağıt üzerine çizilen imar planlarıyla getirilen arazi kullanım ve yapılaşma kararlarını araziye uygulanmasını sağlayan, mekânsal ve hukuksal gerçeklikle buluşturan idari işlemlerdir (Çepni, 2021).

Kamu İdarelerinin gelecekteki senaryoları düşünerek ve teknolojik gelişmeler göz önünde bulundurularak oluşabilecek ihtiyaçlara yönelik kamu yararı ilkesi ile hazırladıkları imar planları isteğe bağlı ve zorunlu uygulama yöntemleri aracılığıyla gerçekleştirilmektedir (Karataş, 1998).

Taşınmaz sahiplerinin isteği üzerine imar planlarının uygulanması yöntemi, küçük ölçekli tevhid, ifraz, yola terk vb. şeklinde gerçekleştirilmektedir. Plan, bütüncül olarak uygulanmadığı için kamusal alanlar yerinde ve zamanında kullanıma açılmamaktadır. İsteğe bağlı olarak gerçekleştirilen parçacı yöntemle plan uygulaması, oluşacak değer artışı ve fayda-maliyet ilişkisi o bölgedeki taşınmazlara eşit olarak yansıtılamamaktadır (İnam ve Akdeniz, 2020).

Zorunlu bir işlem olan Kamulaştırma uygulamasıyla imar planlarının uygulanması, imar planlarında umumi ve kamu hizmet alanlarına isabet eden özel mülkiyete konu taşınmazların Kamu İdareleri tarafından kamu yararı ilkesi ile kamu mülkiyetine geçirilmesi işlemidir. Taşınmaz sahibinin rızası ile olmadığı için mülkiyet hakkına zarar vermektedir. İdareler için de kamulaştırma bedellerinin fazlalığı sebebiyle ekonomik külfete sebep olmaktadır. Ayrıca kamulaştırmaya konu sosyal donatı alanının uygulamaya konu edilmesi planın bütüncül olarak uygulanmasına izin vermez (Erciyes, 2019).

Yerleşimlerin ve yerleşime açılacak bölgelerin planlı, sağlıklı, sürdürülebilir gelişimini sağlamak amacıyla arazi kullanım ve yapılaşma kararları getiren imar planlarının bütüncül uygulama yöntemi olarak taşınmaz sahiplerinin isteğine bağlı

olmaksızın zorunlu olarak yapılan arazi ve arsa düzenlemesi (AAD) gelmektedir (Odabaş, 2022).

AAD, uygulama imar planları doğrultusunda düzenleme sahasındaki taşınmazların hukuki durumunda değişiklik meydana getiren, mülkiyet sahiplerinin muvafakati aranmaksızın idare tarafından kamu gücü kullanılarak tesis edilen bir işlemdir. Başka bir anlatımla arazi ve arsa düzenlemesi işleminin sebebi uygulama imar planlarının somut olarak uygulanmasını sağlamaktır (Acar, 2022).

1.1 Çalışmanın Önemi

Ülkemizde planlamaya ve imar planlarının uygulama yöntemlerine ilişkin mevzuatta gelişen ve değişen ihtiyaçlara karşılık olarak çeşitli zamanlarda düzenlemeler yapılmıştır. Yürürlükte olan mevzuatta en son değişiklik 09.05.1985 tarihinde yürürlüğe giren 3194 sayılı İmar Kanunu'nun, AAD'yi içeren 18. maddesinde 2019 yılında kapsamlı değişiklik yapılmıştır. Bu değişikliğe bağlı olarak AAD yönetmeliği de 2020 yılında "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik" ile tamamen yenilenmiştir.

Eski mevzuat hükümleriyle yapılan AAD uygulamalarında, düzenleme ortaklık payı oranı ve kamu ortaklık payı oranı, umumi ve kamu hizmet alanları, imar adasına denk gelen kadastro yolları, ifraz - tevhit işlemleri ve koruma amaçlı imar planı bulunan alanlara ilişkin çözüm bekleyen sorunlar oluşmuştur. Bu sorunların çözümü için yıllarca uğraşılmış, uygulayıcı idareler ile çeşitli kamu kuruluşlarını karşı karşıya getirdiği görülmüş ve çözümsüz bir noktaya gelinmiştir. Ayrıca taşınmaz sahiplerinin de yapılan ve yapılamayan AAD uygulamaları sonucunda mağduriyet yaşadığı görülmüştür. Mevzuat değişikliği öncesinde yaşanan olumsuzluklar, uygulamalar üzerinden gösterilerek uygulayıcı İdareler ile uygulama bölgelerindeki vatandaşlar açısından mevcut durum ortaya koyulmaya çalışılacaktır.

1.2 Çalışmanın Amacı

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde en kapsamlı değişiklik 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Kanun ve 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik" tamamen yenilenerek

yapılmıştır. Bu yapılan mevzuat değişikliğinin etkilerinin ortaya konulması çalışmada temel hedef olarak belirlenmiştir.

Tez çalışmasında, birbirinden farklı öncelikler ve amaçlara yönelik değişik büyüklüklerde Meram Belediyesi tarafından uygulanıp tescil edilen AAD'lerde mevzuat değişikliğinin etkilerini ve mevzuat değişikliğiyle birlikte eski mevzuat hükümleri kapsamında vatandaş mağduriyeti ve idarelere ekonomik külfet oluşturan kamu tesis alanlarına yönelik tahsisi içeren kamu ortaklık payıyla oluşturulan hisselendirmeler ve yıllarca çözülememiş doğal sit alanlarındaki imar uygulamaları vb. konu başlıklarını detaylı şekilde ortaya konulması amaçlanmıştır.

Bu kapsamda Meram Belediyesi tarafından gerçekleştirilen 4 adet AAD sahası seçilmiştir. Ulırmak Mahallesi'nde 66.84 ha (668 440.83 m²) alanda eski mevzuat hükümleri uyarınca tamamlanıp tescil edilen M570 nolu AAD sahası, Yaylapınar Mahallesi'nde 53.81 ha (538 093.81 m²) alanda yürürlükteki yeni mevzuat hükümlerine göre tamamlanıp tescili yapılan M609 nolu AAD sahası incelenmiştir. Alpaslan ve Uluğbey Mahallelerinde 138.44 ha (1 384 357.76 m²) alanda yürürlükteki yeni mevzuat hükümlerine göre tamamlanıp tescil edilen M644 nolu AAD sahası da değerlendirilmiştir. Ayrıca Yorgancı Mahallesi sınırları içerisinde 6.32 ha (63 186.33 m²) alanda eski mevzuat hükümlerine göre yapımına başlanan, yürürlükte olan yeni mevzuat hükümlerine göre tamamlanan M642 nolu AAD Koruma Amaçlı İmar Planı başlığı altında incelenerek bilgiler verilmiştir.

Tez çalışmasına yönelik seçilen üç adet AAD sahası, uygulamanın yapıldığı tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine gerçekleştirilmiştir. Bu durumdan kaynaklı olarak M570 nolu AAD sahası, eski mevzuata göre yapıldığından yeni mevzuat kapsamında yeniden uygulaması gerçekleştirilirken, M609 ve M644 nolu AAD sahası ise yürürlükteki yeni mevzuata göre tamamlandığından eski mevzuat hükümlerine yeniden uygulaması yapılmıştır. Ayrıca M642 nolu AAD, eski mevzuat hükümlerine göre yapılmaya başlanmışsa da Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan bölgelerde yapılan AAD'lerde yaşanan sorunlar nedeniyle tamamlanamamış ve yürürlükteki yeni mevzuat hükümlerine tamamlanmıştır.

2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

İmar planlarının araziyle ilişkisini sağlayan bütüncül bir imar uygulama yöntemi AAD'ye yönelik birçok çalışmaya konu olmuştur. Planlamaya ve imar planlarının uygulama yöntemlerine ilişkin mevzuat altyapısını oluşturan 3194 sayılı İmar Kanununda AAD'yi içeren 18. maddesinde en son 2019 yılında kapsamlı değişiklik yapılmıştır. Bu değişikliğe bağlı olarak AAD yönetmeliği de 2020 yılında "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik" ile tamamen yenilenmiştir. AAD'ye ilişkin yapılan değişiklikler yeni olduğundan yapılan akademik çalışma sayısı fazla bulunmamaktadır. Kaynak araştırması, ulusal ve uluslararası olmak üzere iki başlık şeklinde ele alınmıştır.

2.1. Ulusal Kaynak Araştırması

Erciyes (2019) yüksek lisans tezinde, 3194 sayılı İmar Kanunu uygulamaları ve özellikle "3194 Sayılı Kanunun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" kapsamında "Kamu Tesis Alanlarına Tahsis" başlığı altında tanımlanan ve uygulamada 'Kamu Ortaklık Payı (KOP)' olarak adlandırılan hisselendirme işlemiyle gerçekleştirilen imar uygulaması sonucunda yetkili idarece oluşturulan arsaların mülkiyet yapıları, kullanım durumları, uygulamanın yasal dayanakları ve parselasyon işlemi sonucunda ortaya çıkan uyumsuzlukların sebep ve sonuçlarının analizi ile uyumsuzluklara yönelik çözüm önerilerinin ortaya konulması amaçlanmıştır.

Alp (2019) yüksek lisans tezinde, Van İli çevresinde 3194 sayılı İmar Kanunu çerçevesinde yapılan 18. Madde uygulamalarını irdelemiş, uygulamalar yapılırken karşılaşılan sorunlarla, çözüm yolları konusunda değerlendirmelerde bulunulmuştur. Karşılaşılan problemlerin tespiti ile yapılacak olan imar uygulamalarının teknik ve fen yönünden daha sağlıklı yapılması, sağlıklı bir kentleşmenin yapılabilmesi ileride yapılacak olan çalışmalara ışık tutması ve yaşanacak problemleri azaltarak 3194/18. madde uygulamalarından doğan mağduriyetlerin giderilmesine yönelik çalışma yapılmıştır.

Çepni (2021) çalışmasında, mevzuat değişikliği ile yasa metnine giren “eşdeğerlik” ifadesinin olası ve yasa değişikliğiyle önü açılan hisse çözümlemesi (ferdileştirme) işleminin olası sonuçları belirtilmeye çalışılmıştır.

Tanrıverdi Koç (2022) yüksek lisans tezinde, Türkiye’deki kentsel dönüşüme ilişkin yasalar incelenmiş, uygulama süreci ve kentsel dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan problemlere yer verilmiştir. Bu kapsamda, Türkiye’de kentsel dönüşüme ilişkin mevzuat yapısı incelenerek, mevcut durum analizi yapılmıştır. Ayrıca kentsel dönüşüm sürecinde mülkiyet hakkının korunduğu ve korunmasının esas alındığı sürdürülebilir bir kentsel dönüşüme yönelik çözüm önerileri ortaya konulmuştur.

Odabaş (2022) yüksek lisans tezinde, 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik" in yayımlanmasıyla oluşan değişiklikler incelenmiştir. Bu değişikliklerin eski yönetmeliğe göre yapılmış bir uygulamanın yürürlükteki yeni yönetmeliğe göre yeniden düzenlenerek uygulamaya olan etkilerinin araştırılması ve ortaya konulması amaçlanmıştır.

Acar (2022) yüksek lisans tezinde, idare hukukunun belirlilik ilkesinin gereği olarak 18. madde uygulamasının ilkeleri, sınırları ve özelliklerinin neler olduğu ve idari yargı kararıyla nasıl şekillendirildiği anlatılmıştır. Kapanan kadastral yolların, düzenleme ortaklık payı hesabında dikkate alınması veya uygulama imar planı olmaksızın arazi ve arsa düzenlemesi işleminin yapılamayacağı veya parselasyon uygulaması yapılmaksızın ifraz- tevhit uygulaması yapılamayacağı vb. konularda Danıştay içtihatlarının zamanla, kanun koyucu ve ilgili Yönetmelik düzenlemesini yapan bakanlıkça da benimsendiğinden bahsedilerek, imar mevzuatının yargı kararıyla şekillenmesi “hukuk devleti” olma yolunda önemli bir adım olduğu ortaya konulmuştur.

Çökelik (2023) yüksek lisans tezinde, Konya ili Merkez ilçelerinden olan Meram Belediyesi tarafından yapılan imar planlarının tarım arazileri açısından uygulama sonuçları incelenmiş, arazide imar planı uygulanan arazi sahiplerine anketler yapılmış ve örnekler ışığında uygulama sonuçları irdelenmiştir.

Doğuyıldız (2023) yüksek lisans tezinde, yasa ve yönetmelik ile getirilen bazı değişiklikleri irdelenmiştir. Bu değişikliklerin daha bütüncül olarak ele alınması amaçlanmıştır.

İnam ve Akdeniz (2020) yapmış olduğu çalışmada, Türkiye’de plan uygulaması işleminden sorumlu idarelerin yöntem seçiminde dikkat etmesi gereken hususlar örnek bir uygulama üzerinde değerlendirilerek, seçilmesi gereken yöntemin mevzuat, mesleki liyakat ve etik ilkeler ile açıklanması amaçlanmıştır.

Çay ve Sonel Kandemir (2022) çalışmasında, Türkiye Cumhuriyeti’nin imara ilişkin yasal durumu düzenleyen İmar Kanununun kabul edildiği tarihten günümüze kadar uygulanan mevzuat ve değişimler incelenmiş, 3194 sayılı İmar Kanununun yürürlükte olan son haline ilişkin olumlu ve olumsuz yönleri belirtilerek eksiklik olarak görülen konulara yönelik çözüm önerileri sunulmuştur.

2.2. Uluslararası Kaynak Araştırması

Krabben ve Lenferink (2018) çalışmasında, kentsel arazi düzenlemesinin yeni bir arazi düzenleme aracı olarak uygulamaya konulması amaçlanmaktadır. AAD’nin yeni bir arazi politikası aracı olarak uygulamaya koyma motivasyonlarını analiz edilerek AAD mevzuatının ayrıntıları açıklanmaktadır. Hollanda’da iki örnek olay incelemesi üzerinden, planlama ve arazi politikası gelenekleri perspektifinde kamu ve özel sektör paydaşlarının AAD’nin uygulamaya konmasına nasıl tepki verebileceği konusuna ışık tutması hedeflenmiştir.

Gielen ve Mualam (2019) yapmış olduğu çalışmada, AAD etkinliği ve verimliliğine ilişkin daha sistematik ve uluslararası karşılaştırmalı bir analiz sunulmak üzere AAD’nin yaygın olarak kullanıldığı İspanya, Almanya ve İsrail ülkelerinde AAD tanıtılmakta, kentsel politikaların etkililiği ve verimliliği kavramlarına ilişkin daha önceki bilimsel araştırmalara değinilmektedir. Bunların kentsel dönüşüm düzenlemelerinin değerlendirilmesinde nasıl uygulanabileceğini önerilmekte, etkili ve verimli AAD’leri kavramsallaştırmayı amaçlamaktadır.

Manandhar (2019) çalışmasında, Nepal’in çeşitli yerlerinde başarıyla uygulanan AAD’nin arazi tescili, yasal tanınma ve imar düzenlemelerinin olmadığı ve yeterli alanın olmadığı gayri resmi yerleşimlerde (Chadani tole) uygulanmasına odaklanarak

sosyal açıdan olumlu yönleri olduğunu ortaya konularak AAD'nin gayri resmi yerleşimlerde uygulanmasına yönelik sosyal ve hukuki altyapısının oluşturulabilmesi amaçlanmaktadır.

Constantinides (2020) yapmış olduğu çalışmada, Bazı ülkelerdeki AAD sunulmakta, planlama sisteminin araziyi kullanabilmek için piyasayla birlikte çalışması gereken Kıbrıs'taki potansiyeli araştırılmaktadır. Kentsel planlamanın daha iyi sonuçlar elde etmedeki etkinliği açısından merkezi öneme sahip olan arazi temini ve altyapı finansmanı konularını ele almak için birçok ülkede ve mekansal ortamlarda kullanılan çok yönlü uygulamalara sahip belirli bir planlama aracına odaklanmaktadır.

Gao vd. (2021) makalesinde, Akıllı büyüme teorisine dayalı, endüstriyel dönüşüm ve kaliteli gelişme trendlerinden kaynaklanan stok sanayi arazisinde AAD ile yeniden düzenlenecek blokların belirlenmesi amaçlanmıştır. Sanayi politikası, kentsel planlama, sosyo-ekonomik faydalar, ekoloji, çevre ve ulaşım kolaylığı olguları üzerinden, endüstriyel dönüşüm ve kalkınmanın arka planına karşı yenilikçi ve yüksek kaliteli kalkınma yönelimi ile endüstriyel arazilerin yoğun kullanımına ilişkin değerlendirme sisteminin iyileştirilmesi amaçlanmaktadır. Araştırma birimi olarak Çin'in Huai'an şehrinde 1552 adet sanayi arsası yeniden düzenlenerek gereken endüstriyel arazi bloklarının belirlenmesine çalışılmıştır.

Šoškic vd. (2022) çalışmasında, Sırbistan'ın AAD sürecini etkileyen özelliklerini analiz etmeyi ve Sırbistan'ın ve Güneydoğu Avrupa'daki diğer ülkelerin özel koşullarına göre uyarlanmış başarılı bir model sunmayı hedeflemektedir. Ayrıca AAD'nin olumlu etkilerini en üst düzeye çıkarmak için ülke veya bölgelerin özelliklerinin irdelenmesinin önemini vurgulayarak AAD literatürüne katkıda bulunmayı amaçlamaktadır.

Mugisha vd. (2023) makalesinde, AAD projelerinin uygulanması için fon üretebileceği mekanizmaları, AAD'nin kendi kendini finanse edebileceği koşulları ayrıntılı bir şekilde analiz ederek ve bulguların Sahra altı Afrika'daki ülkeler için sonuçlarını vurgulayarak mevcut bilimsel çalışmalara katkıda bulunmak amaçlanmaktadır. Bulguların, yerel altyapı sağlama ve planlı kentleşme için hizmet verilen arazilerin teslimi konusunda zorluklarla karşı karşıya kalan diğer bölgelerdeki

şehir planlamacıları ve politika yapıcılar için fayda sağlaması hedeflenmiştir. Bu kapsamda, AAD ile ilgili maliyetleri finanse etmek için ne ölçüde fon oluşturabildiği ve kendi kendini finanse eden bir AAD modelini benimsemeden önce Sahra Altı Afrika'daki kentsel otoritelerin neleri dikkate alması gerektiği sorularına cevaplar aranmıştır.

Reza vd. (2023) yapmış olduğu çalışmada, plansız ve kontrolsüz gelişmeden kaynaklı sorunların ortaya çıkarılmasını ve plansız gelişmenin ortadan kaldırılarak parsellerin yeniden düzenlenmesini, altyapı ve kamu olanaklarının sağlanması yoluyla düzenli parsel sağlanmasını, konut arazisini geliştirmek ve Aliganja, Rajshahi'deki kentsel alanlarda konut yerleşimlerinin kendiliğinden ve gelişigüzel büyümesinin azaltılması amaçlanmaktadır. Bangladeş'te bir şehir olan Rajshahi'nin tüm perspektifleri dikkate alındıktan sonra akıllı büyümesi için bir arazi kullanım planı önerilmektedir.

3. İMAR UYGULAMA YÖNTEMLERİ

Ülkemizde imar planları çerçevesinde 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uyarınca imar uygulamaları, taşınmaz sahiplerinin isteğine bağlı ve isteğine bağlı olmaksızın zorunlu olarak yapılmaktadır.

3.1 Taşınmaz Sahiplerinin İsteğine Bağlı İmar Planı Uygulamaları

Taşınmaz sahibinin sorumlu idareye talebi üzerine, 3194 Sayılı İmar Kanunu 15 ve 16. maddeleri uyarınca birleştirme, ayırma, yola terk, yoldan ihdas uygulamaları şeklinde yapılır (İnam ve Akdeniz, 2020). Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmazların resen veya müracaat üzerine tevhid veya ifrazı, parseller üzerinde irtifak hakkı tesisi veya terkini, mevzuat hükümlerine uygunluğu belediye encümenleri veya il idare kurullarınca onaylanır (3194/15-16).

İsteğe bağlı imar uygulamalarında, taşınmazların imar planındaki durumuna göre imar planları küçük parçalar halinde uygulanır. Parçalı bir imar uygulaması olması sebebiyle uygulayıcı idareler plan bütünlüğünü gerçekleştiremez. Buna bağlı olarak imar planında yer alan kamu yatırımları için gerekli kamu taşınmazları elde edilememekte ve değer artışı tüm taşınmazlara aynı şekilde yansıtılamamaktadır (İnam ve Akdeniz, 2020).

3.2 Kamulaştırma Yöntemiyle İmar Uygulamaları

Zorunlu bir yöntem olan kamulaştırma, Kamu idarelerinin, kamu yararı ile gerçekleştirilecek kamu yatırımlarında kullanılmak üzere, özel mülkiyete konu taşınmazlara taşınmaz sahibinin rızası olmaksızın değeri peşin ödenerek kamuya kazandırılmasıdır. Kamulaştırma yöntemiyle imar uygulaması, onaylı imar planlarında sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı vb. sosyal donatı alanları, resmi kurum alanları ile teknik altyapı alanlarına isabet eden özel mülkiyete konu taşınmazların kamulaştırma işlemi ile kamu mülkiyetine geçirilmektedir (Boztoprak vd., 2016). Kamulaştırma işlemi hukuki dayanağını T.C. Anayasasının 46. maddesi ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu oluşturmaktadır.

Kamulaştırmayla imar uygulamasının yapılması, taşınmaz sahiplerinin rızası olmadığı için mülkiyet hakkını kısıtlayıcılığı ve uygulayıcı idareler açısından

ekonomik olarak külfet oluşturması, kamulaştırma harcamaları sebebiyle bütçenin kanunen sürekli hazır olması, taşınmaz sahipleri ile anlaşma olmaması durumunda sürecin uzamasından kaynaklı tercih edilmeyen bir uygulama yöntemidir (Yıldız, 2016).

3.3 Arazi ve Arsa Düzenlemeleri

AAD, 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesi "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğerk hak sahiplerinin muvafakatı aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Belediye ve mücavir alan dışında ise valilikler yetkilidir." şeklinde açıklanmıştır.

İmar planlarının araziyle ilişkisini sağlamada bütüncül bir uygulama yöntemi olan AAD, düzenli bir kentleşmenin gereksinimi olan arsaların üretilmesini ve planlamayla bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanlarının, düzenlemeden kaynaklı meydana gelen değerk artışları karşılığında alan eşitliği üzerinden düzenleme alanında bulunan arazi ve arsalardan % 45'e kadar kesinti yapılarak elde edilmesini sağlayan işlemler bütünüdür (Doğuyıldız, 2023).

Harita mühendisliği yetki ve sorumluluğunda bulunan AAD uygulaması, 3194 sayılı İmar Kanunu 18. maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında imar planlarının uygulanmasına yönelik ön çalışmaların yapılmasıyla başlayan tapuya tescil edilmesine kadar olan süreçleri içermektedir (Büyükaslan, 2021).

AAD yöntemi ile imar planı uygulamasında düzenleme ortaklık payı (DOP) olarak adlandırılan kesintisiyle uygulamada yer alan tüm parsellere değerk artışı verilmek zorundadır. Bu yöntemle umumi ve kamu hizmetlere ayrılan alanlara yönelik olarak uygulamaya giren düzenlemeye giren parsellerden "eş oranlı yöntem" ilkesi gereğince hesaplanan düzenleme ortaklık payı oranı(DOPO) ile bulunan kesinti miktarlarıyla bedelsiz oluşturularak Kamu İdareleri için ekonomik açıdan en avantajlı şekilde elde edilmiş olur (Salalı ve İnıam, 2022).

AAD uygulamasıyla kadastral taşınmazlar; imar planı esaslarına uygun olarak konum, şekil, büyüklük ve malik yapısı bakımından amaca uygun olarak yeniden biçimlendirilmektedir (Yomralıoğlu ve Uzun, 2001). AAD yöntemi kent morfolojisini şekillendiren yapılar ve ilişkili olduğu açık alan kurgusunun mekanik bir anlayış içerisinde ele alınmasından dolayı en etkili ve verimli plan uygulama yöntemidir (İnam ve Akdeniz, 2020).

AAD işlemi, mülkiyet hakkının özüne dokunan bir durum olmayıp, kamu yararı amacıyla sınırlandırılması söz konusudur (Karaca, 2018). Anayasanın 35. Maddesinde düzenlenen mülkiyet hakkı hükmü “ancak kamu yararı amacıyla ve kanunla sınırlandırılabilir. Bu bakımdan mülkiyet hakkının toplum yararına aykırı kullanılamayacağı da öngörülmüştür (Karaca, 2018).

AAD ile Kamu idareleri ve taşınmaz sahipleri açısından oluşan avantajlar şunlardır:

İdare açısından avantajları:

- İmar planları bütüncül ve hızlı bir şekilde uygulanır.
- AAD bölgesinde taşınmaz sahiplerinin ihtiyacı için gerekli umumi ve kamu hizmet tesislerinin yapılacağı alanlar taşınmazlardan kesilen bedelsiz katılım payından karşılanarak giderilir.
- Bölgeye yapılacak altyapı tesisleri ve altyapı hizmetleri daha hızlı sağlanarak maliyet açısından tasarruf elde edilir.
- Kamulaştırma uygulaması için ayrılan kaynaklar ile diğer kamu faaliyetleri gerçekleştirilerek bütçenin daha ideal kullanılması sağlanmış olur.
- AAD uygulama şekli ve içeriğiyle diğer imar uygulama yöntemlerine göre daha büyük alanda ve daha hızlı olarak uygulanmış olur.
- AAD temel amaçlarından olan arsa üretimi ile kaçak yapılaşma engellenmiş olur. Üretilen arsalar, arsa piyasasındaki arz-talep dengesinin kurulması ve arsa spekülasyonunun önlenmesi yönünde kamusal idarelere önemli bir getiri sağlar (İnam ve Akdeniz, 2020).

- Kentleşme ihtiyacı olarak üretilen arsalar ile konut ihtiyacı karşılanarak inşaat sektöründe yeni gelir kaynakları ile istihdam oluşturulur.
- AAD uygulanmasıyla birlikte değer artışı oluşan arsalarla yönelik yeni değerlemeler yoluyla vergi kaynakları oluşur. Bu yeni taşınmaz değerlemeleri, Kamu İdarelerinin vergi gelirini arttırılarak ekstra kaynak sağlanır.
- Kentlerin imar planları çerçevesinde teknik ve sanat kurallarına uygun olarak düzenli gelişmesi sağlanır.
- Teknolojik gelişmeler ile yenilenmesi ve değişmesi gereken kadastro ve imar verileri yenilenmiş olur (Odabaş, 2022).

Taşınmaz sahipleri açısından avantajları:

- Uygulamaya giren taşınmaz sahipleri için ekonomik getiri sağlar.
- Geometrik yapısının düzgün olmaması, küçük olması ve yolu olmamasından kaynaklı pasif durumda kullanılmayan ve inşaatı uygun olmayan kadastro parselleri, plana ve imar mevzuatına uygun inşaat yapılabilecek arsalarla çevrilir.
- AAD uygulamasıyla imar planında yer alan ve bölgedeki vatandaşların ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları oluşturularak sosyal yaşamın gelişmesi sağlanır.
- İmar planında bulunan imar yolları oluşturularak teknik alt yapı hizmetleri ile bölgenin fiziksel durumunun iyileştirilmesi ile yaşam kalitesi arttırılır (Akdeniz, 2022).

3.3.1. Tarihsel gelişim süreci

Arazi ve Arsa Düzenlemelerinin tarihte ilk kez kullanımından günümüze kadar olan zamanda tarihsel gelişim süreci kısaca özetlenmiştir.

Feodalitenin çökmesi ile arazinin özel mülkiyete geçişi ve miras yoluyla el değiştirmesi sonucu çok küçülmesinden kaynaklı tarımsal üretime uygun olmayan küçük parçaların birleştirilmesi amacıyla 16. yüzyılda ilk AAD uygulamalarına

rastlanmaktadır. Büyük Britanya Kralı I. George döneminde, 27.06.1718 tarihinde arazilerin toplanması amacıyla hukuki düzenlemeler getirilmiştir (Akdeniz, 2000).

Kentsel alanlarda XIX. yüzyıldan itibaren uygulamaların başladığı görülmektedir. Dört gün süren büyük bir yangın ardından kentin tekrar inşası için 1666 yılında Londra'da Christopher Wren tarafından önerilen ancak uygulanmayan plan Hamburg'da tekrar ele alınmış ve bütün araziler önce kamulaştırılmış, daha sonra yeniden düzenlenmiştir. 1875 tarihli Mainz'in kamulaştırma yoluyla kentsel gelişmeyi sağlayan kanunu AAD uygulamasına örnek gösterilmektedir (Akdeniz, 2000).

Osmanlı İmparatorluğunda kent planı olarak doğrudan kullanılsa da, 1848 yılında Ebniye Nizamnamesi ile İstanbul'da yer alan cadde ve sokakların genişletilmesi için yıkılması gereken binaların sahiplerinden değer parası ile satın alınması veya kamulaştırılarak yıktırılmasına yönelik ilk şehircilik çalışmaları yapılmıştır. 1864 yılında Turuk ve Ebniye Nizamnamesi ile Osmanlı İmparatorluğunda tüm şehirlerde uygulanacak olan kentsel çalışmalar başlamıştır (Karaca, 2018). 1882 tarihli Ebniye Kanunu ile yol genişlikleri ve cinsleri, gerekli yol genişliklerinin sağlanması için eşit oranda kesinti, bedelsiz kesintilerin en fazla %25 oranında yapılması ve fazlası için kamulaştırma yapılması, uygulamaların plana dayandırılması ve okul ile karakol yerlerinin bedelsiz terk edilmesi vb. unsurları içeren ilk imar yasasıdır (Doğuyıldız, 2023).

Arazi ve Arsa Düzenlemelerine yönelik, Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk İmar Kanunundan günümüze kadar tarihsel süreçte değişen ve gelişen ihtiyaçlar gereğince mevzuatta düzenlemeler yapılmıştır.

- 1928 yılında 1351 sayılı "Ankara Şehri İmar Müdüriyeti ve Teşkilat ve Vazifelerine Dair Kanun" ile Ankara kentinin imar planları hazırlanmıştır (Çay ve Kandemir, 2022).

- 1930 yılında 1580 sayılı "Belediye Kanunu" ile yangın yerleriyle bağlı olmaksızın, Ankara İmar Müdürlüğü'ne her türlü topraklar üzerinde birleştirme, ayırma ve %15'lik ekşiğiyle dağıtma yetkisi verilmiştir (İlk defa AAD yetkisi kullanılmaya başlanmıştır) (Karaca, 2018).

- 1933 yılında 2290 sayılı "Belediye Yapı ve Yollar Kanunu" ile %15'lik eksiklikle dağıtma yetkisi Ankara dışındaki belediyelere de verilmiş oldu (Karaca, 2018).
- 1956 yılında 6785 sayılı "İmar Kanunu" imar ile ilgili ilk yasal düzenleme yapılmıştır. 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesinde bulunan "plan gereklerine göre, bağımsız ya da ortaklandırılmış olarak parsellere ayırmaya ve bu yerleri % 25'e kadar kesinti ile sahiplerine dağıtma" hükmü ile ilk kez "kesinti yapma" kuralı olarak ortaya çıktığı görülmektedir (Plan onaylama yetkisi Merkezi idarede) (Çay ve Kandemir, 2022).
- 6785 sayılı İmar Kanunu 42. Maddesi, Anayasa Mahkemesinin 22.12.1963 tarih ve 1963/278 sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Bunun üzerine, 6785/42. maddesi 1605 sayılı "6785 sayılı İmar Kanununda Bazı Değişiklikler Yapılması Hakkında Kanun" ile yeniden düzenlenmiştir (DOP İfadesi ilk kez - %25 Kesinti) (Çay ve Kandemir, 2022).
- 09.05.1985 tarihinde 3194 sayılı "İmar Kanunu" yürürlüğe girmiştir. İmar planlarındaki yol, park vb. kamusal alanlara ek olarak karakol yeri ve ibadet yerinin de düzenleme ortalık payından karşılanarak oluşturulduğunda Düzenleme Ortaklık Payı Oranı(DOPO)'nın %25 olması yeterli olmadığından DOPO üst sınırı %35'e yükseltilmiştir (Plan onaylama yetkisi yerel yönetimde) (Çay ve Kandemir, 2022). 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı yasa ile DOPO % 40'a çıkartılmış olup donatı alanların sayısında artışa gidilmiştir. 14.04.2016 tarih ve 6704 sayılı yasa ile donatı alanı sayısı arttırılmıştır. 19.04.2018 tarih ve 7139 sayılı yasa ile yine donatı sayısında artış yaşanmıştır (Doğuyıldız, 2023).
- 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan değişiklikler ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik(RG: 22.02.2020/31047) ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Mevzuatında günümüze kadar en kapsamlı değişiklik yapılmıştır.

4. AAD MEVZUATINDA 2019 VE 2020 YILLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN İNCELENMESİ

10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan değişiklikler ve 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik ile getirilen kapsamlı değişiklikler Çizelge 4.1'de belirtilmiştir.

4.1 Yönetmelik Tanımlarında Yapılan Değişiklikler

AAD Hakkında Yönetmeliğin 4. Maddesinde yer alan terimlerin içerikleri yeniden düzenlenmiş, bazı terimler (Dağıtım Cetveli, Tahsis Cetveli vb.) çıkarılmış ve yeni terimler eklenmiştir (Ada Bölüm Krokisi, Arsa, Ayırma Çapı vb.). İçeriği değiştirilen Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) tanımına tüm umumi ve kamu hizmet alanları eklenerek kesinti oranı %45'e çıkarılmıştır. Umumi ve Kamu Hizmet Alanları için yapılan değişiklikle yeni sosyal donatı alanları eklenmiştir.

4.2 Umumi ve Kamu Hizmet Alanlarına Ayrılan Alanlarına İlişkin Değişiklikler

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin İkinci Bölümünde yer alan ve 5. ve 6. Maddelerinde bulunan Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan yerlerin oluşturulması ve Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda özel tesis yapılması başlıklarını içeren hükümler şunlardır:

- Umumi ve Kamu Hizmet Alanları öncelik sırasına göre DOP'tan oluşturulacaktır.
- DOP Oranı %45'i aşan yerlerde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında Hazine ve ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak veya satın alınmak suretiyle ilgili kamu kurum ve kuruluşu tarafından kamulaştırılarak kamu mülkiyetine geçirilir.
- Kamulaştırılması gereken taşınmazlar, 5 yıllık imar programı çerçevesinde kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre sorumlu idarenin kararı ile en fazla bir yıl uzatılabilir.

Çizelge 4.1. Mevzuat Değişikliği İçerikleri

Mevzuat Değişikliği Ana Konuları	İçerik Değişikliği	Yeni Eklmeler
Yönetmelik Tanımlarında Yapılan Değişiklikler (Madde 4)	- Düzenleme ortaklık payı (%45) - DOPO - Düzenleme sahası - Düzenleme sınırı - Umumi ve kamu hizmet alanları	- Ada Bölüm Krokisi - Arsa - Ayırma çapı - Düzenleme sınır krokisi - İfraz - İmar parseli - İrtifak hakkı cetveli - Kadastral parsel - Mal sahipleri araştırma özet formu - Parselasyon planı - Röleve krokisi - Tescil sayfası - Tescile esas dağıtım cetveli - Tevhit - Yapı - Muhdesat cetveli
Umumi Hizmetlere ve Kamu Hizmetlere Ayrılan Yerlerin Oluşturulması ve Elde Edilmesine Yönelik Değişiklikler (Madde 5-6)	- Düzenleme ortaklık payı oranının % 45 fazla çıkması durumunda Hazine veya ilgili idare taşınmazları trampa veya satın alınmak suretiyle karşılanması	- Kamulaştırılması gereken taşınmazlar 5 yıllık imar programı içerisinde, en fazla 1 yıl uzatılabilir - Özel Tesis Yapılması
İfraz ve Tevhid Uygulamalarında Yapılan Değişiklikler (Madde 7-8)		- İstisnalar dışında sadece parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde İstisnalar - Kamu mülkiyetindeki alanlar ile kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımları - Zemindeki fiili durumdan dolayı 18 uygulaması mümkün olmadığı durumlar - Koruma Amaçlı İmar Planı - Büyük kısmı oluşan imar adaları geri kalan kısmı (Ayrıntılı teknik rapor ile) - Resen ifraz tevhid
Parselasyon Planları ile İlgili Değişiklikler (Madde 9-27)	- Düzenleme sahalarının tespit esasları - Düzenleme sınırı geçirilmesi - Tapu kayıtlarına belirtme yapılması -Düzenleme ortaklık payına ait esaslar (öncelik sırası) - DOP'u aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi - % 45'ten fazlası kamu taşınmazlarından, yetmemesi halinde özel mülkiyetten Parselasyon planlarının yapımı ve dağıtım esasları - Mümkün olduğunca parselin bulunduğu yerden aksi halde en uygun yerden - Olabildiğince müstakil imar parseli - Parselasyon planlarının tebliği	-Tapu kayıtlarının ve parsel sınırlarının elde edilmesi - Kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları (İhdas yapılamayacağı) - Tüm umumi ve kamu hizmet alanlarının DOP'tan karşılanması (KOP tesis alanları) - Umumi ve kamu hizmet alanlarının ilgili kurum tarafından kamulaştırılması - DOP alınmadığı durumlar (bedele dönüştürme) - 2. kez DOP oranı kesilmesi (imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfus artışı olması halinde ve değer artışının raporlanması ile) - Eşdeğer alan - Hisse sahiplerinin muvafakatı ve zeminde fiili kullanım ile (Hisse ayrımı) - Umumi ve kamu hizmet alanlarının ilgili kurum adına tescili - Parselasyon planı açıklama raporu - Parselasyon planlarının tebliği
Kadastro ve Tapu İşlemlerinde Yapılan Değişiklikler (Madde 28-36)	- Tapuya beyan ve tescil	- Kadastro kontrolleri - İstenen bilgi ve belgeler
Geri Dönüşüm İşlemleri (Madde 37-38)		- Mahkeme kararıyla iptal edilen parselasyon planları - Hatalı parselasyon planları

- Büyükşehir Belediyesi olan yerlerde DOP ile elde edilen alanlarda, Büyükşehir Belediyesi hakları saklı kalmak kaydıyla ilçe belediyesi müracaatına rağmen 3 ay içerisinde yapımına başlanmayan tesisler ile kamu hizmetleri ilçe belediyesince projelendirilerek gerçekleştirilebilir. Ancak Danıştay Altıncı Dairesinin 8/6/2021 tarihli ve E:2020/5904 sayılı kararı ile yürütmesi durdurulmuştur.

- Umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda özel tesis yapılmasına ilişkindir.

4.3 İfraz ve Tevhit Uygulamalarında Yapılan Değişiklikler

AAD Hakkında Yönetmeliğin üçüncü bölümünde yer alan 7 ve 8. maddeleri kapsayan değişiklikler ifraz ve tevhit işlemlerine ilişkindir. Eski yönetmelikte tek cümle ile açıklanan ifraz ve tevhit işlemleri içeriği değiştirilerek yönetmelik güncellenmiştir. Bu kapsamda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine göre ifraz ve tevhit uygulamalarının yapılma şartları, istisnai durumlar ve istenilen bilgi ve belgeler düzenlenmiştir.

4.4 Parselasyon Planlarına İlişkin Değişiklikler:

AAD Hakkında Yönetmeliğin üçüncü bölümünde bulunan 9. ile 27. maddeleri arasındaki tüm maddeleri kapsayan değişiklikler, parselasyon planlarına ilişkin olanları içermektedir. AAD işlem adımlarının en çok zaman gerektiren ve en önemli işlem adımlarını içeren bölümlerde güncellemeler ile yapılan yeni eklemelerle oluşturulan değişikliklerdir. Bu değişiklikler şunlardır:

- Düzenleme sahalarının tespit esaslarını kapsayan güncellemeler bulunmaktadır

- Düzenleme sahalarının geçirilmesine yönelik güncellemeler yapılmıştır.

- Tapu kayıtlarının ve parsel sınırlarının elde edilmesine yönelik güncellemelerle yenilikler getirilmiştir.

- Düzenleme ortaklık payına ilişkin esaslar ile düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18. maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45)

geçemez. Yapılacak olan DOP kesintisi AAD Hakkında Yönetmeliğin 14. Maddesinde yer alan öncelik sırasına göre gerçekleştirilecektir.

- Kadastro yollarının imar adasına denk gelen kısımları, alan kazanmak amacıyla, ihdasa konu edilemez, düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında toplam düzenleme ortaklık payından düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır.

- Umumi ve kamu hizmet alanlarında kullanılmak üzere bağışlanması veya belediye veya hazine arazilerinin tahsis edilen taşınmazlar; bağışlanan ya da tahsis edilen miktar, toplam umumi ve kamu hizmet alanlarından düşülmek suretiyle düzenleme ortaklık payı hesaplanır.

- AAD Hakkında Yönetmeliğin 15. Maddesi AAD’de tüm umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır. Kamu Ortaklık Payı oranı ile Kamu Tesis Alanlarının oluşturulması uygulamasının kaldırılmasıdır. Ancak Danıştay İDDK'nın 03/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No:2022/392 sayılı yürütmenin durdurulması kararı ile DOP kesintisi ile oluşturulacak umumi ve kamu hizmet alanlarından -*Kamuya ait kreş alanları*, - *Kent Meydanı*, -*Kent Parkı*, - *Spor Alanı*, - *Teknik altyapı alanı* ve - *Kamuya ait trafo alanı* Kamu Ortaklık Payı kesintisi ile oluşturulacak KOP Tesisleri şeklinde değiştirilmiş ve uygulamaya girmiştir.

- DOP oranının %45’i geçmesi durumunda umumi ve kamu hizmet alanlarında kamulaştırma işlemi, belediyelerin hizmet verdiği, belediye tarafından, spor alanı, teknik altyapı alanı, resmi kurum alanı vb. kamu kurumları ile belediye kullanımında olabilecek alanlar hizmet veren idare tarafından diğer alanlarda imar planındaki kullanım amacına göre yükümlü kamu kurumunca yapılır.

- DOP oranının %45’i geçmesi durumunda; uygulamayı yapan kurum tarafından imar planındaki kullanım kararına göre hizmeti vermekle sorumlu kurumun kamulaştırılacağı şerhi düşülerek özel mülkiyet adına tescil edilir. Bu alanların kamulaştırılması parselasyon planının yapılmasına ve tesciline engel değildir. Parselasyon planı tescil edildikten sonra kamulaştırma işlemlerine devam edilir. Kamulaştırılması gereken taşınmazlar, parselasyon işleminin tescilinden itibaren, 5

yıl içerisinde kamu mülkiyetine geçirilmek zorundadır. Bu süre sorumlu idarenin kararı ile gerekçeleri belirtilerek en fazla bir yıl uzatılabilir.

- AAD Yönetmeliğinin 16. Maddesi ile DOP oranının alınmadığı durumlarda mevzuata uygun imar parseli oluşturulabileceği hallerde öncelik sırasına göre Belediye ve Hazine taşınmazları ile hisseli olarak, kesinti yapılamayan parselde denk gelen miktarın bedele dönüştürülmesi ile parselasyon planı yapılır.

- AAD yapılacak alanlarda, daha önce 3194/18. madde uygulanan taşınmazlar için her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını yüzde kırk beşe (%45) kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. (2. Kez DOP Kesintisi)

- AAD Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesi düzenlemeye giren parsellerin tahsisi, uygulama sonucunda mümkün olduğunca düzenleme öncesi parselin bulunduğu yerden yapılır. Düzenlemeye alınan parsellerin imar planında umumi ve kamu hizmet alanlarına denk gelmesi halinde ise, diğer parsellerin bulunduğu yerden tahsisinin yapılmasından sonra, teknik zorunluluklar da dikkate alınarak en yakın ve tahsise uygun olabilecek imar parsellerine tahsisi sağlanır.

- Kamu taşınmazlarının müstakil imar parselinde toplanabilir.

- Hisseli taşınmazlara, hisse sahiplerinin muvafakati ve ilgili idarece mahallinde yapılan tespit neticesinde arazide fiili kullanım durumuna göre imar mevzuatına göre müstakil imar parseli verilebilir. (Ferdileşme)

- Umumi ve kamu hizmet alanlarından Belediyelerin hizmet verdiği Belediye adına, kalan alanlar imar planındaki kullanım vasfıyla Hazine adına tescil edilir.

- AAD Hakkındaki Yönetmeliğin 23. Maddesi ile Parselasyon Planı açıklama raporu hazırlanmalıdır.

- AAD Hakkında Yönetmeliğin 26. Maddesi ile Parselasyon planlarının tebliği hükmü ile taşınmaz sahipleri için parselasyon planlarının bir ay süreyle ilgili belediyede veya valilikte askıya çıkarılması, internet sitesinde yayımlanması, belediye duyurusu, gazete ve benzeri mutata vasıtalarla da duyurulması ile düzenleme sahasındaki taşınmaz maliklerine tebliğ edilmiş sayılır.

4.5 Kadastro ve Tapu İşlemlerinde Yapılan Değişiklikler:

AAD Hakkında Yönetmeliğin üçüncü bölümünde yer alan 28 - 36. maddeleri arasındaki maddeleri kapsayan değişiklikler, kadastro ve tapu işlemlerine ilişkilidir. AAD işlemlerinin kontrol ve tescil kurumları olan Kadastro ve Tapu Müdürlüklerinde yapılan kontrol ve işlemlerde, istenilen belgelerde birliğin sağlanması ve işlemlerin hızlanması amacıyla yapılan değişikliklerdir.

4.6 Geri Dönüşüm İşlemlerine İlişkin Değişiklikler:

AAD Hakkında Yönetmeliğin 37 ve 38. Maddelerini kapsayan ve eski yönetmelikte yer almayan yenilikler şunlardır:

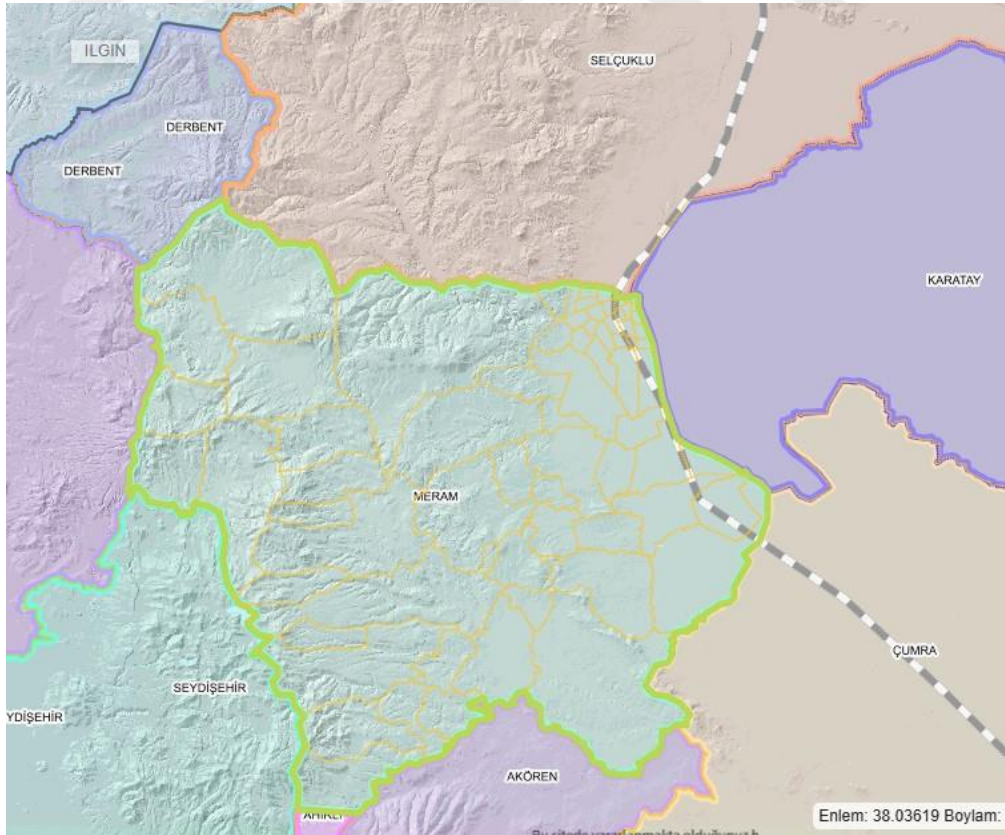
- Mahkeme kararıyla iptal edilen parselasyon planlarına yönelik düzenlemeler,
- Hatalı parselasyon planlarına yönelik düzenlemelerdir.

5. ARAŞTIRMA BULGULARI

5.1 Çalışma Alanı

Meram, kelime olarak “istek, amaç, gaye, maksat” gibi anlamlar içermektedir. Bu adla tarihlere, belgelere, vakfiyelere, seyahat-nâmelere, kitaplara, şiirlere geçmiş, dilden dile, gönülden gönüle yayılmıştır. Konya İlinin (Büyükşehir) merkezindeki üç ilçeden biri olan Meram İlçesi, şehir merkezinin batısında olup, kuzeyi ve batısı dağ ve tepelerle çevrilidir. İlçenin güneyi ise açık geniş bir ovalıktır.

İlçenin rakımı 1016 m, yüzölçümü 1949 km² olup 69 mahallesi bulunmaktadır. Meram ilçesi, Ankara-Konya, Isparta-Konya, Antalya-Konya, Mersin-Konya ve Adana Konya olmak üzere beş önemli yolun geçtiği merkezdedir. Kuzeyinde Selçuklu; güneyinde Çumra, Akören ve Bozkır; batısında Beyşehir ve Seydişehir; doğusunda Karatay ilçeleri vardır (URL-1) (Şekil 5.1). Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan adrese dayalı nüfus kayıt sistemi (ADNS) verilerine göre 31.12.2023 tarihi itibarıyla ilçede 347.341 kişi yaşamaktadır (URL-2).



Şekil 5.1. Meram İlçe sınırları

Konya Belediyesi, 27.06.1987 tarih ve 19500 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 3399 sayılı Kanun ile Konya Büyükşehir Belediyesi statüsüne kavuşmuştur. Belediye sınırları içerisinde Karatay, Meram ve Selçuklu İlçeleri ve Belediyeleri kurulmuştur. Fakat 3399 sayılı Kanun gereğince Meram İlçesinin de içerisinde bulunduğu Üç İlçe Belediyesinin teşkilatlanması, 26 Mart 1989 yerel seçimleriyle birlikte Belediye Başkanlarının seçilmesiyle başlamıştır.

Konya Belediyesiyle başlayıp Meram Belediyesinin kurulup teşkilatlanmasıyla birlikte mevzuatla verilen görev kapsamında devam eden 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamaları İlçe merkez mahallerinde bitme aşamasındadır.

Tez çalışmasında, birbirinden değişik öncelikler ve amaçlar ile farklı büyüklüklerde yapılan AAD'lerde mevzuat değişikliğinin etkilerini ve mevzuat değişikliğiyle birlikte eski mevzuat hükümleri kapsamında vatandaş mağduriyeti ve kamu kurumlarına ekonomik külfet oluşturan kamu tesis alanlarına yönelik kamu ortaklık payı olarak kesinti şeklinde hisselendirme işlemi, yıllarca çözülememiş doğal sit alanlarında imar uygulamaları vb. konu başlıklarını detaylı şekilde ortaya koyabilmek için üç adet AAD ile Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan bölgede bir adet AAD alanı seçilmiştir.

Bu kapsamda Ulırmak Mahallesiinde 66.84 ha (668 440.83 m²) alanda eski mevzuat hükümleri uyarınca tamamlanıp tescil edilen M570 nolu AAD sahası, Yaylapınar Mahallesiinde 53.81 ha (538 093.81 m²) alanda yürürlükteki yeni mevzuat hükümlerine göre tamamlanıp tescili yapılan M609 nolu AAD sahası incelenmiştir. Alpaslan ve Uluğbey Mahallelerinde 138.44 ha (1 384 357.76 m²) alanda yürürlükteki yeni mevzuat hükümlerine göre tamamlanıp tescil edilen M644 nolu AAD sahası da değerlendirilmiştir. Ayrıca Yorgancı Mahallesi sınırları içerisinde 6.32 ha (63 186.33 m²) alanda eski mevzuat hükümlerine göre yapımına başlanan, yürürlükte olan yeni mevzuat hükümlerine göre tamamlanan M642 nolu AAD Koruma Amaçlı İmar Planı başlığı altında incelenerek bilgiler verilecektir.

Tez çalışmasına yönelik seçilen üç adet AAD sahası, uygulamanın yapıldığı tarihte yürürlükte olan mevzuat hükümlerine gerçekleştirilmiştir. Bu durumdan kaynaklı olarak M570 nolu AAD sahası, eski mevzuata göre yapıldığından yeni mevzuat kapsamında yeniden uygulaması gerçekleştirilirken, M609 nolu AAD sahası ise

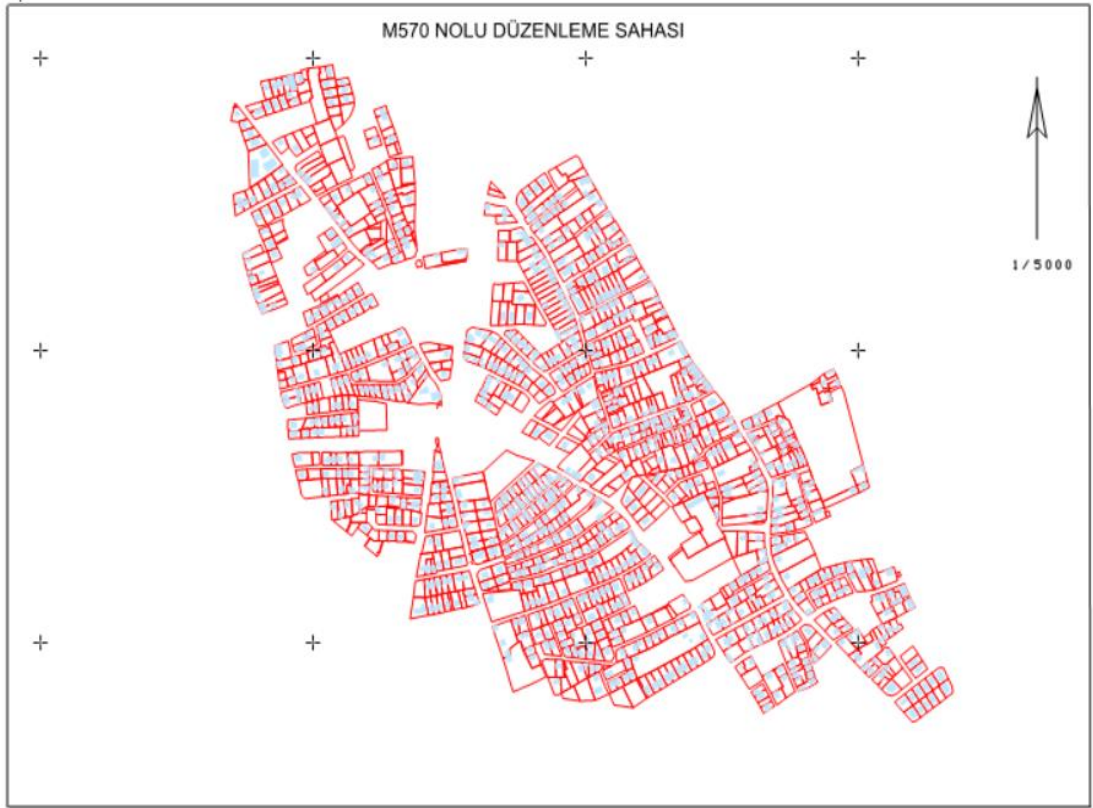
mevcut yeni mevzuata göre tamamlandığından eski mevzuat hükümlerine yeniden uygulaması yapılmıştır. Ayrıca M642 nolu AAD, eski mevzuat hükümlerine göre yapılmaya başlanmışsa da koruma amaçlı imar planı bulunan bölgelerde yapılan AAD'lerde yaşanan sorunlar nedeniyle tamamlanamamış ve yürürlükteki yeni mevzuat hükümlerine tamamlanmıştır.

Uygulama alanı olarak seçilen AAD sahalarının konumu, nüfusu, yapılaşma, imar planı vb. durumlarına ilişkin bilgiler şunlardır:

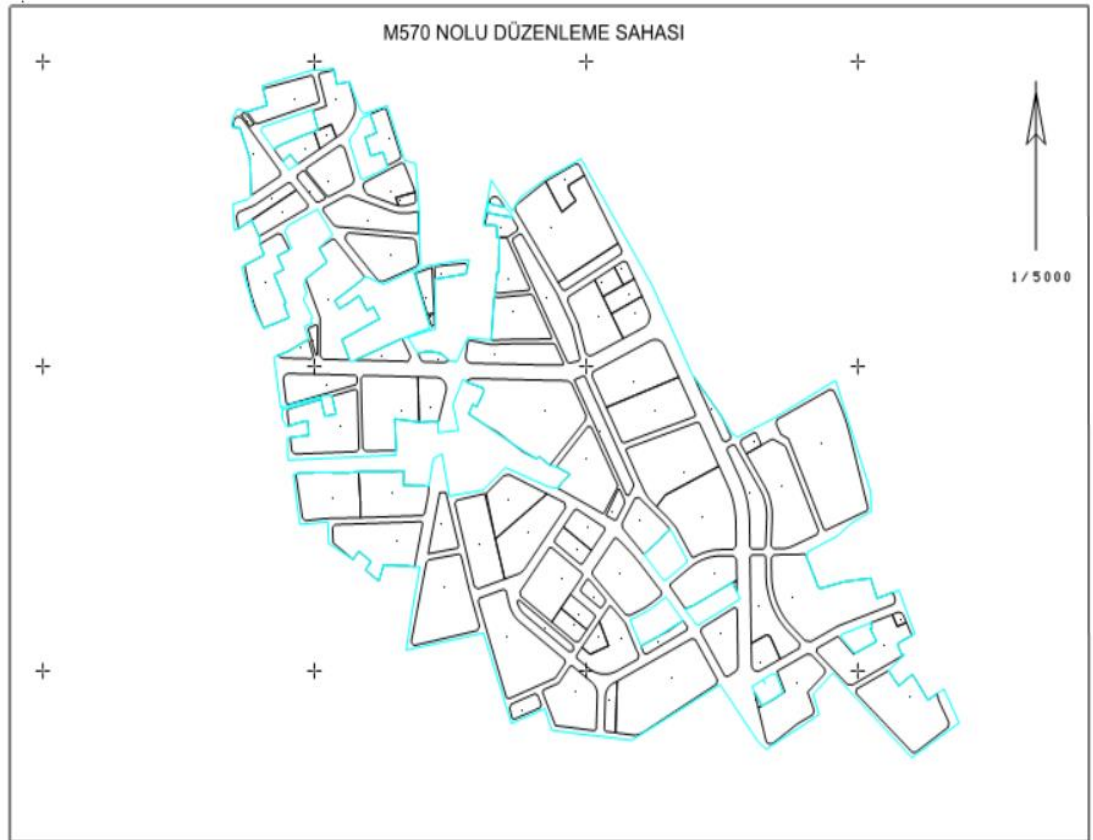
1- M570 nolu AAD sahası; Meram İlçesi Ulurmak Mahallesi sınırları içerisinde (eski isimleri Zafer, Gazanfer, Dr. Ziya Barlas, Turgut Reis ve Ulurmak Saka olan Mahalleler) şehir merkezinde, batıda Taşcamı Uzunharmanlar Caddesi, doğuda Karaman Caddesi, kuzeyde Çaybaşı Caddesi ile güneyde Dr. Ahmet Özcan Caddesi arasında kalmaktadır. TÜİK tarafından yayınlanan ADNS verilerine göre 31.12.2023 tarihi itibarıyla mahallede 12.282 kişi yaşamaktadır (URL-2). Yapılaşma biçimi olarak çoğunlukla 1-2 katlı sahip ruhsatsız binalardan oluşmaktadır.

Sanayi yatırımlarının fazla olması, topoğrafik yapının büyümeye, gelişmeye elverişli olması, yapım ve inşaat maliyetlerinin düşük olması vb. nedenlerden dolayı Konya şehri hızlı büyüme eğilimini artan bir şekilde devam ettirmektedir. Büyümeyle birlikte göç alma oranı ile nüfus artışı da hızlanmaktadır. Artan nüfus ile şehirleşme ihtiyacı yeni gelişme alanları oluşumu ihtiyacını doğurmaktadır. Bölgenin gelişmesi ile değişen sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısına bağlı olarak bölge insanının ihtiyaçlarını karşılayabilmek amacıyla Konya Büyükşehir Belediyesinin 16.02.2018 tarihli Meclis Kararı ile imar planı revizyonu yapılmıştır.

İmar planı revizyonuyla bölgede kentsel gelişim ve kentsel dönüşümüne yönelik KAKS, arttırılarak yeni umumi ve kamu hizmet alanları oluşturulmuştur. Uygulama imar planı ve imar mevzuatı kapsamında AAD yapılarak 01.11.2019 tarihinde tescil edilmiştir (Çizelge 5.7). Tez çalışmasında eski mevzuat hükümlerine göre tamamlanan M570 saha nolu AAD, yürürlükteki yeni mevzuat hükümlerine göre yeniden AAD yapılmıştır (Şekil 5.2, 5.3). Eski ve yürürlükteki yeni mevzuat hükümleri ile yapılan AAD'ler karşılaştırılarak irdelenmiştir.



Şekil 5.2. M570 Nolu AAD Sahasında Uygulamaya Giren Parseller ve Mevcut Yapılar

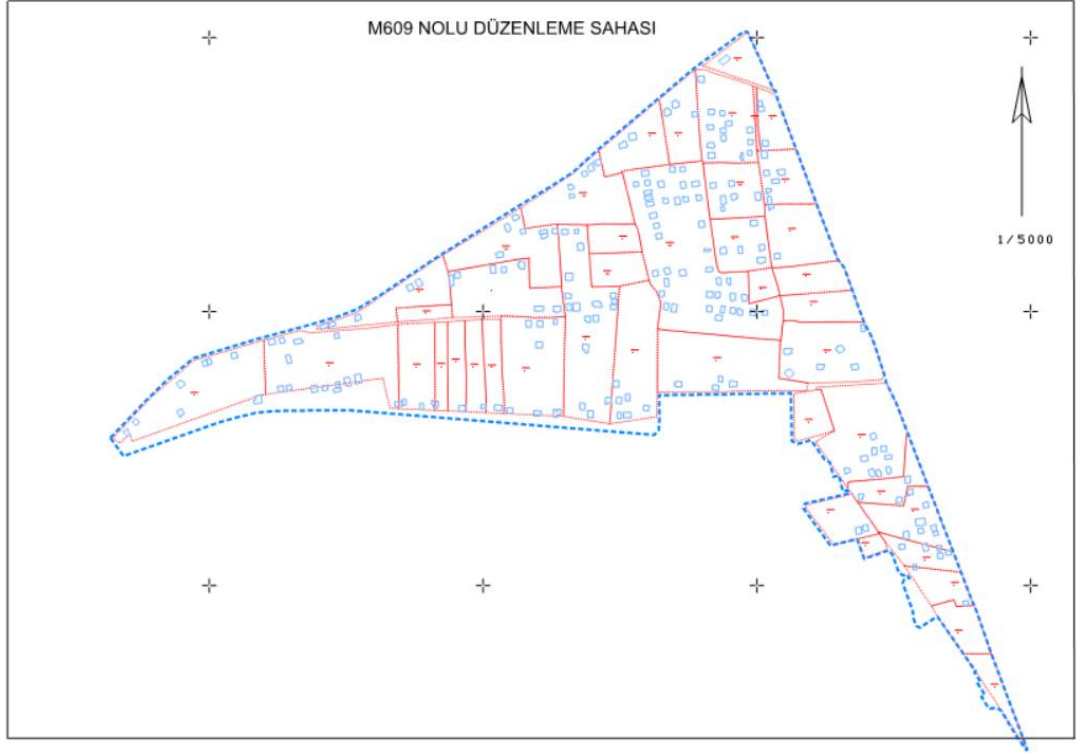


Şekil 5.3. M570 Nolu AAD Sahası Düzenleme Sınırı ve Yeni Oluşan Parseller

2- M609 nolu AAD sahası; Meram İlçesi, Yaylapınar Mahallesi sınırları içerisinde, şehir merkezinde bulunan Valilik Binasının yaklaşık 10 km güneyinde, kuzeybatıda Alakova Caddesi, güneyde Yazlık Sokak ile doğuda Yardımseven sokak arasında kalmaktadır. TÜİK tarafından yayınlanan ADNS verilerine göre 31.12.2023 tarihi itibarıyla mahalle, 11.493 kişilik nüfusa sahiptir (URL-2). Bölgede yoğun olarak tarım ve hayvancılık faaliyetleri yapılmaktadır. M609 nolu AAD sahasında, çoğunlukla 1-2 katlı ruhsatsız ve 7143 sayılı Kanun'un 16. maddesi gereğince yapı kayıt sistemine kaydı yapılarak yapı kayıt belgesi alan çok sayıda konut, ahır, müstemilat vb. yapılar bulunmaktadır.

Bölgenin kırsal özellikli olmasına rağmen şehir merkezine yakınlığı, değişen kira, konut alımı vb. ekonomik koşullardan kaynaklı şehir merkezinden gelen kişilerle birlikte artan nüfus yoğunluğu, gelişen sanayi ile işgücü ihtiyacına bağlı yatay göç hareketliliği kaçak yapılaşmanın önlenemez hale gelmesine sebep olmuştur. Meram Belediyesi, Konya Büyükşehir Belediyesi, Konya İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ve Konya İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü personellerinin incelemeleriyle halihazır haritalar güncellenerek Konya Büyükşehir Belediyesinin 16.10.2015 tarihli Meclis Kararı ile imar planı revizyonu yapılmıştır. Bölgede bulunan büyük tarım arazileri kaçak yapılaşma ile yasal mevzuat hükümleri gereğince bölünemez, hisseli olarak küçük parçalar halinde satılamaz olmasına rağmen "kafa parseli" olarak adlandırılan taşınmaz sahiplerinin plana ve mevzuata uygun olmayan yöntemle parseller oluşturarak çok hisseli satışlar yapmaya başlatılmış ve artarak yaygınlaşmıştır (Çökelik, 2023).

Plana ve mevzuata uygun olmayan yapılaşmanın ortaya çıkardığı sorunların çözümüne yönelik uygulama imar planı ve imar mevzuatı kapsamında M609 nolu sahada AAD yapılmıştır (Şekil 5.4, 5.5). Tez çalışması kapsamında yürürlükteki mevcut yeni mevzuat hükümlerine göre yapıp 09.12.2022 tarihinde tescil edilen M609 nolu AAD sahası, eski mevzuat hükümlerine göre yeniden yapılmıştır (Çizelge 5.7). Yürürlükte olmayan eski ve yürürlükteki yeni mevzuat hükümleri ile yapılan AAD'ler karşılaştırılarak analiz edilmiştir.



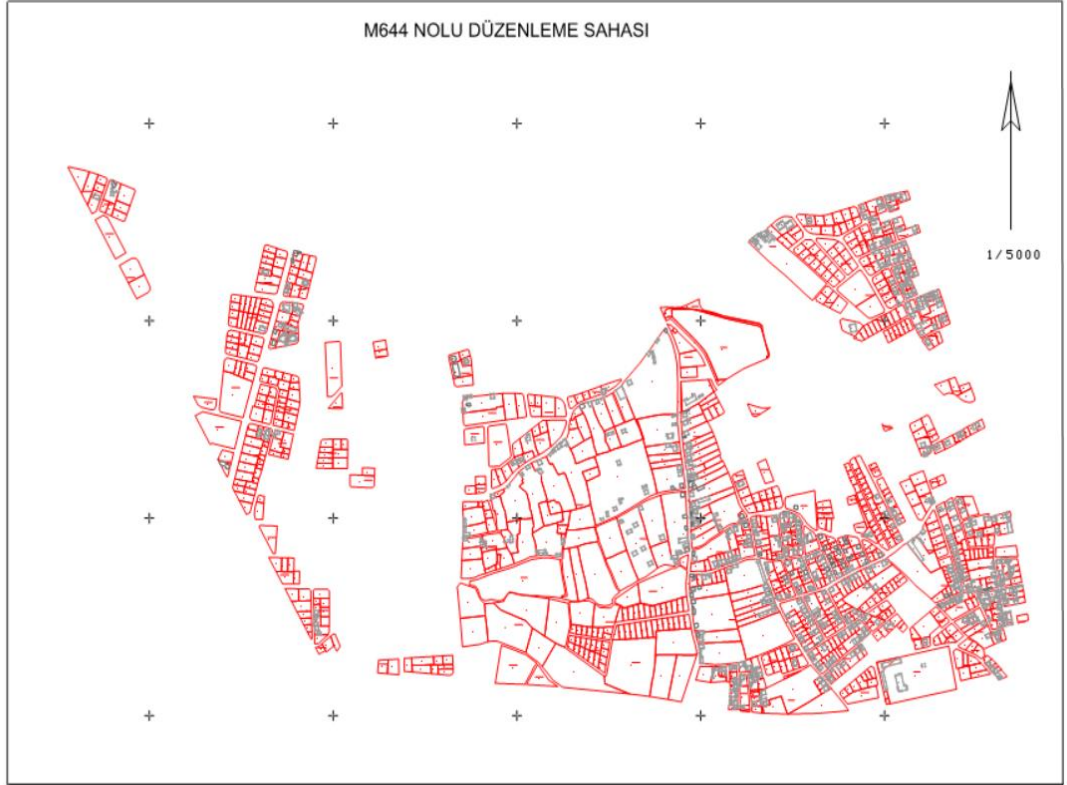
Şekil 5.4. M609 Nolu AAD Sahasında Uygulamaya Giren Parseller ve Mevcut Yapılar



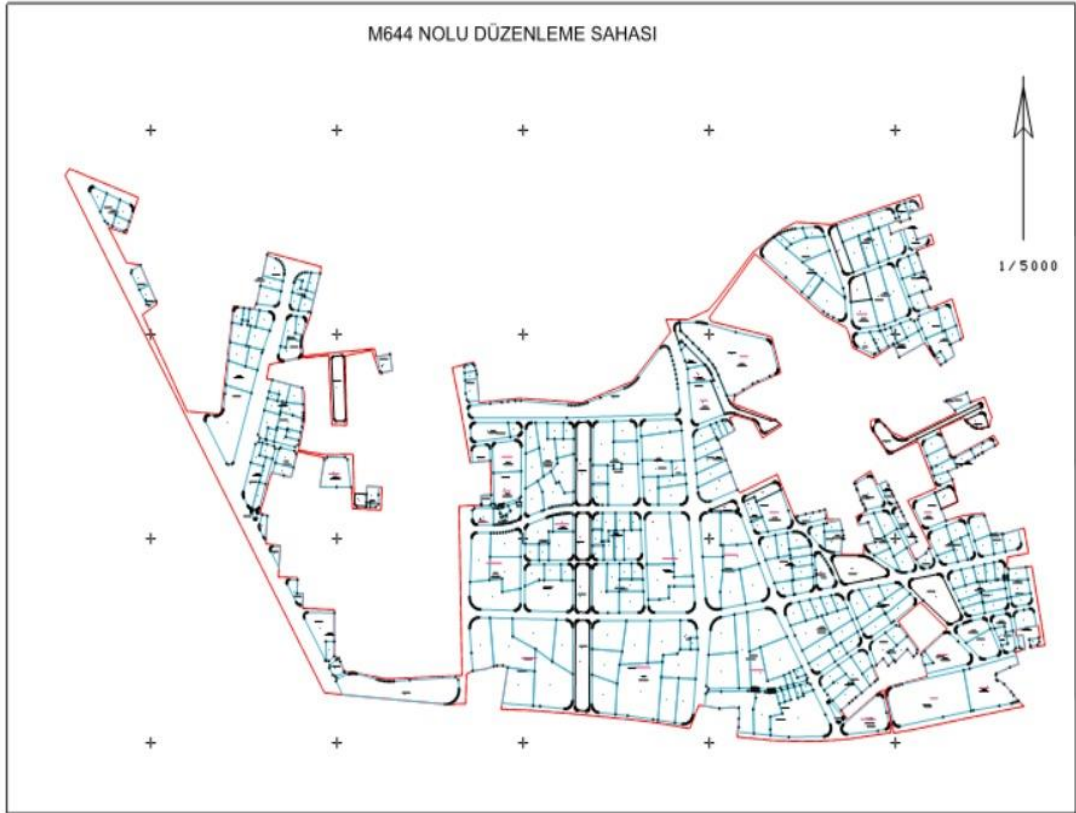
Şekil 5.5. M609 Nolu AAD Sahası Düzenleme Sınırı ve Yeni Oluşan Parseller

3- M644 nolu AAD sahası; Meram İlçesi, Alpaslan ve Uluğbey Mahalleleri (eski ismi Alpaslan, Ekmekkoçu ve Hadimi olan Mahalleler) sınırları içerisinde batıda Şehit Emre Dut sokak ve Sarıtepe sokak, doğuda Karaman Caddesi, kuzeyde Alparslan Türkeş Caddesi ile güneyde Antalya Çevre Yolu Caddesi arasında kalmaktadır. TÜİK tarafından yayınlanan ADNS verilerine göre 31.12.2023 tarihi itibarıyla Alpaslan Mahallesi'nde 9755 kişi, Uluğbey Mahallesi'nde ise 5860 kişi bulunmaktadır (URL-2). Bölgenin çoğunluğu 1-2 kat yüksekliğe sahip ruhsatsız ve 3194/geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış binalardan oluşmaktadır. Şehir merkezi ile tarım ve hayvancılık faaliyetlerinin yoğun olduğu bölgeyi, Antalya Çevre Yolu sınırlamaktadır.

Şehirlerde nüfus artışına bağlı olarak şehirleşme ihtiyacı ile yeni alanlar oluşturulması gerekmekte, yeni alanların oluşturulması ve teknolojik gelişmeler ile büyüyen şehirlerde sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel ihtiyaçlar değişmektedir. Bu ihtiyaçlara olan talebin de artması fiziksel çevrenin iyileştirilmesini ve yaşanabilirlik kalitesinin artırılmasını gerekli kılmaktadır. Bu hedeflere ulaşmanın ilk adımı olarak kentsel gelişim ve kentsel dönüşüm amacıyla KAKS alanı, kat yüksekliği artırılarak yeni sosyal donatı alanları oluşturularak Konya Büyükşehir Belediyesinin 17.10.2017 tarihli Meclis Kararı ile imar planı revizyonu yapılmıştır. Bölgede daha önce 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesi uyarınca AAD ile oluşan çok sayıda taşınmaz bulunması nedeniyle imar planı revizyonu sonrasında hemen AAD yapılamamış mevzuat değişikliği ile AAD yapılarak 17.01.2023 tarihinde tescil edilmiştir (Çizelge 5.7). Tez çalışması kapsamında, M644 nolu saha yürürlükte olmayan eski mevzuat hükümlerine göre yeniden yapılmıştır (Şekil 5.6, 5.7). Eski ve yürürlükte olan mevzuat hükümleri ile yapılan AAD'ler karşılaştırılarak analiz edilmiştir.



Şekil 5.6. M644 Nolu AAD Sahasında Uygulamaya Giren Parseller ve Mevcut Yapılar

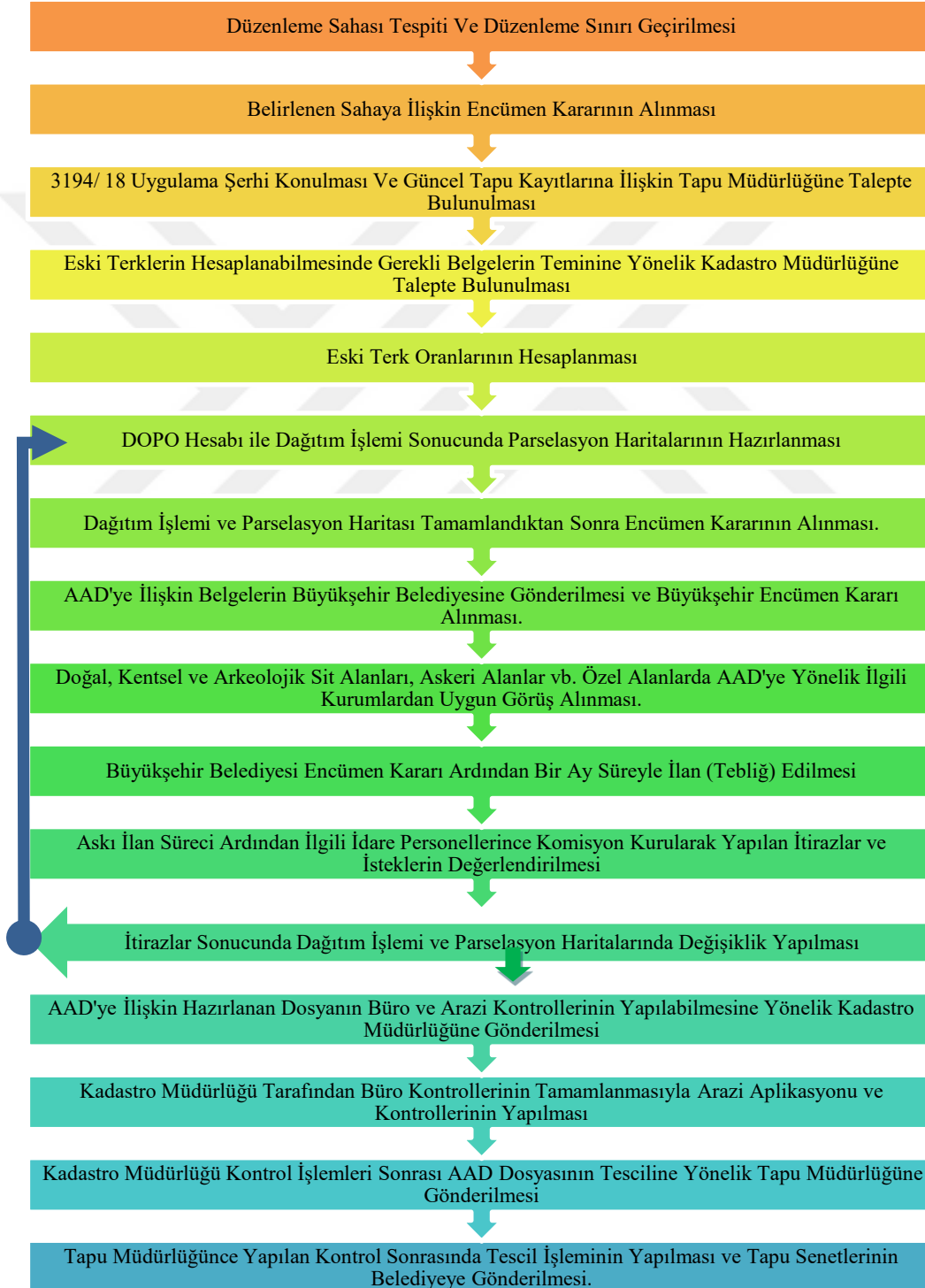


Şekil 5.7. M644 Nolu AAD Sahası Düzenleme Sınırı ve Yeni Oluşan Parseller

5.4 AAD Uygulamasının İşlem Aşamaları

Çizelge 5.1’de belirtilen AAD’ye ilişkin işlem adımları izlenerek mevzuat değişikliği öncesi eski mevzuat hükümlerine göre yapıлып tescil edilen M570 nolu AAD sahası, değiştirilen hükümlere göre yeniden uygulaması yapılarak çalışmanın ilk adımına başlanılmıştır.

Çizelge 5.1. AAD İşlem Aşamaları



Tez çalışmasında, mevzuat değişikliği etkilerinin ve oluşan farklılıkların ortaya konulmasına yönelik seçilen AAD'lere ilişkin gerekli olan Tapu Müdürlüğünce tescil edilerek tamamlanan imar uygulama dosyaları, taramaları ve kullanılacak sayısal veriler Meram Belediyesi arşivlerinden temin edilmiştir.

Uygulama kapsamında seçilen AAD sahaları, düzenleme saha tespiti ve düzenleme saha sınırının geçirilmesine ilişkin yeni bir düzenleme yapılmadan mevcut düzenleme saha sınırları üzerinden devam edilmiştir.

Meram Belediyesinden mevcut M570 nolu AAD sahası dosyalarında bulunan uygulamaya giren taşınmazlara ilişkin tapu kayıtları ve daha önce 3194/15 ve 16. maddelerine göre imar uygulaması eski terk (DOP) oranları elde edilmiştir. Ayrıca mevzuat değişikliğinin getirdiği eski mevzuata göre önemli farklılıklardan ilki olarak daha önce 3194/18. kapsamında AAD uygulaması yapılarak oluşturulan 77 imar parselinin eski DOPO alınmıştır. Yeni bir dağıtım dosyası düzenlenerek kadastro kayıtları tablosu bölümüne oluşturulmuştur (Çizelge 5.13).

Kadastro yollarının imar adalarına denk gelen kısımları, ilgili mahkeme kararları neticesinde Belediye adına ihdas edilmediği için yeni oluşturulan dağıtım verisinde herhangi bir değişiklik gerektirmeden düzenlemeye devam edilmiştir.

Meram Belediyesi onaylı imar planında yer alan ve M570 nolu AAD sahası sınırları içerisinde kalan imar adaları ile sosyal donatı alanları, oluşturulan dağıtım verisinde imar adaları kayıtları düzenlenmiştir. Mevzuat değişikliğinin getirdiği eski mevzuata göre önemli farklılıklardan ikincisi olarak *"umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır"* hükmü gereğince yürürlükten kaldırılan KOPO ile oluşturulan 10 adet sosyal donatı alanı, imar adaları verisine KOPO hesabı yapılmayacak şekilde DOPO ile belirlenerek değiştirilmiştir. Fakat Danıştay İDDK'nın 03/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No:2022/392 sayılı yürütmenin durdurulması kararı ile DOP kesintisi ile oluşturulacak umumi ve kamu hizmet alanlarından *-Kamuya ait kreş alanları, - Kent Meydanı, -Kent Parkı, - Spor Alanı, - Teknik altyapı alanı ve - Kamuya ait trafo alanı* Kamu Ortaklık Payı kesintisi ile oluşturulacak KOP Tesisleri şeklinde değiştirilmiş ve uygulamaya girmiştir. Bu nedenle 5 adet trafo alanı KOP kesintisinden karşılanacak şekilde düzenlenmiştir (Çizelge 5.8).

Düzenleme sahası içerisindeki umumi ve kamu hizmet alanlarında kullanılmak üzere -var ise- bağışlanan parsel kontrolleri yapılarak kadastro kayıtları güncellenmiştir.

Düzenleme Ortalık Payı Hesabı ve Dağıtım;

Yürürlükte olmayan eski mevzuat ile yürürlükteki mevcut mevzuat arasındaki üçüncü fark DOPO hesaplanmasıdır. Kadastro taşınmaz kayıtları ve imar kayıtları girilerek oluşturulan dağıtım verisi ile DOPO hesabı yapılmıştır (Çizelge 5.2, 5.7).

Hesaplanan DOPO ile uygulamaya giren parsellerden "eş oranlı yöntem" ilkesi gereğince bulunan kesinti miktarları ile imar parsellerine tahsis miktarları dağıtım dosyasında belirlenerek dağıtım cetveli bölümünde parselasyon için hazırlanmıştır.

Yürürlükte bulunan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik (RG:22.02.2020/31047)'te belirtilen "Parselasyon planları yapımı ve dağıtım esasları" başlıklı 17. madde hükümleri uyarınca yapılması gereken dağıtım işlemi ile eski yönetmelik hükümlerine göre yapılan M570 nolu AAD sahası dağıtım işlemi arasında oluşturulan imar parselleri sayısında herhangi bir değişiklik olmamıştır (Çizelge 5.17).

Uygulamaya giren tüm parsellerin, oluşturulan imar parsellerine tahsisleri gerçekleştirilmiştir. Kadastro parsellerinin dağıtım ve imar parsellerine tahsis miktarlarının sıfır olduğu görülerek dağıtım işlemi tamamlanmıştır. Dağıtım işleminin tamamlanmasıyla yürürlükte olmayan eski mevzuat ile yürürlükteki mevcut mevzuat arasındaki farklar belirlenmiştir (Çizelge 5.2).

Çizelge 5.2. M570 nolu AAD’de eski ve yeni mevzuat kapsamında DOPO ve KOPO Hesabı

M570 nolu AAD Sahası	ESKİ Mevzuat Uyarınca TESCİLLİ	YENİ Mevzuat Uyarınca Uygulama
Σ Tahsis (m ²)	443995.36	443995.36
Σ İmar Ada Alanı (m ²)	443995.36	443995.36
Σ Ortak Katılım Alanı (m ²)	11962.83	1064.92
Σ Düzenlemeye Giren (m ²) (DOP Kesintisi Yapılan)	486442.21	530178.99
Σ Düzenlemeye Giren (m ²) (DOP Kesintisi Yapılmayan)	113934.49	90319.53
Σ Kamulaştırılan Alan (m ²)	0.00	0.00
Σ Bağışlanan Alan(m ²)	0.00	0.00
Σ Kadastro Parsel Alanı (m ²)	558171.03	569068.94
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	0.3214798	0.3329124
Kamu Ortaklık Payı Oranı(KOPO)	0.0245925	0.0020086
Σ (DOPO + KOPO)	0.3460723	0.3349210
Kamuya Ayrılan Alan (m ²)	600376.70 - 443995.35 = 156381.35	620498.52 - 443995.35 = 176503.17
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	156381.75 / 486442.21 = 0.3214798	176503.17 / 530178.99 = 0.3329124

İkinci aşama olarak mevzuat değişikliği sonrasında tamamlanan M609 nolu AAD sahada çalışılmıştır.

M609 nolu AAD sahası ile ilgili olarak düzenleme sınırında değişiklik yapılmadan değerlendirmeye devam edilmiştir.

Meram Belediyesinden M609 nolu AAD sahasına ilişkin dosyasından alınan uygulamaya giren parsellere ilişkin tapu kayıtları, daha önce 3194 sayılı İmar Kanunu 15 ve 16. maddelerine göre imar uygulaması eski terk (DOP) oranları ile yeni bir dağıtım dosyası düzenlenmiş ve kadastro kayıtları tablosu oluşturulmuştur. M609 nolu AAD sahası düzenleme sınırı bölgesinde mevzuat değişikliğine konu nüfus artışına bağlı yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik olmadığından mevcut imar planı ile uygulama yapıldığı ve önceden 3194/18. maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmış imar parseli olmadığı tespit edilmiştir.

Kadastro yollarının imar adalarına denk gelen kısımları, mahkeme kararları ve mevzuata göre, Belediye adına ihdas edilmediği için yeni oluşturulan dağıtım verisinde herhangi bir değişiklik gerektirmeden düzenlemeye devam edilmiştir.

Meram Belediyesi onaylı imar planında yer alan ve M609 nolu AAD sahası sınırları içerisinde kalan imar adaları ile sosyal donatı alanları, oluşturulan dağıtım verisinde imar adaları kayıtları düzenlenmiştir. Yürürlükteki olan yeni mevzuat hükümlerine göre DOP kesintisi ile oluşturulan 15 adet sosyal donatı alanından eski mevzuat

hükümlerine göre KOP hisselendirilmesi ile oluşturulması gereken kamu hizmet alanları, dağıtım verisinde DOPO ve KOPO hesaplanacak şekilde düzenlenmiştir (Çizelge 5.8).

Düzenleme Ortalık Payı Hesabı ve Dağıtım;

Yürürlükte olmayan eski mevzuat ile yürürlükteki yeni mevzuat arasındaki üçüncü fark DOPO hesaplanmasıdır. Kadastro taşınmaz kayıtları ve imar kayıtları girilerek oluşturulan dağıtım verisi ile DOPO hesabı yapılmıştır (Çizelge 5.3, 5.7).

Hesaplanan DOPO ile uygulamaya giren parsellerden "eş oranlı yöntem" ilkesi gereğince bulunan kesinti miktarları ile imar parsellerine tahsis miktarları dağıtım dosyasında belirlenerek dağıtım cetveli bölümünde parselasyon için hazırlanmıştır.

M609 nolu AAD sahasında DOPO ile oluşturulan 15 adet sosyal donatı alanı, uygulamanın eski mevzuat hükümlerine göre yeniden düzenlenmesi sonucunda 13 adet sosyal donatı alanı DOP kapsamında ve 2 adeti de KOP kapsamında düzenlemeye giren parsellerden kesintiler yapılarak oluşturulmuştur (Çizelge 5.8).

Yürürlükte bulunan yeni Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik (RG:22.02.2020/31047)'te belirtilen "Parselasyon planları yapımı ve dağıtım esasları" başlıklı 17. madde hükümleri uyarınca yapılması gereken dağıtım işlemi ile eski yönetmelik hükümlerine göre yapılan M609 nolu AAD sahası dağıtım işlemi arasında oluşturulan imar parselleri sayısında herhangi bir değişiklik olmamıştır (Çizelge 5.17).

Uygulamaya giren tüm parsellerin, oluşturulan imar parsellerine tahsisleri gerçekleştirilmiştir. Kadastro parsellerinin dağıtım ve imar parsellerine tahsis miktarlarının sıfır olduğu görülerek dağıtım işlemi tamamlanmıştır. Dağıtım işleminin tamamlanmasıyla eski ve mevcut geçerli mevzuat arasındaki farklar belirlenmiştir (Çizelge 5.3).

Çizelge 5.3. M609 nolu AAD’de eski ve yeni mevzuat kapsamında DOPO ve KOPO Hesabı

M609 nolu AAD Sahası	ESKİ Mevzuat Uyarınca Uygulama	YENİ Mevzuat Uyarınca TESCİLLİ
Σ Tahsis (m ²)	373875.30	373875.30
Σ İmar Ada Alanı (m ²)	373875.30	373875.30
Σ Ortak Katılım Alanı (m ²)	7911.16	0.00
Σ Düzenlemeye Giren (m ²) (DOP Kesintisi Yapılan)	481398.96	481398.96
Σ Düzenlemeye Giren (m ²) (DOP Kesintisi Yapılmayan)	34412.78	42323.94
Σ Kamulaştırılan Alan (m ²)	0.00	0.00
Σ Bağışlanan Alan(m ²)	0.00	0.00
Σ Kadastro Parsel Alanı (m ²)	512478.54	520389.70
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	0.2948416	0.3112753
Kamu Ortaklık Payı Oranı(KOPO)	0.0164337	0.0000000
Σ (DOPO + KOPO)	0.3112753	0.3112753
Kamuya Ayrılan Alan (m ²)	515811.74 -373875.30 = 141936.44	523722.90 -373875.30 = 149847.60
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	141936.44 / 481398.96 = 0.2948416	149847.60 / 481398.96 = 0.3112753

Üçüncü adım olarak mevzuat değişikliği sonrasında tamamlanan M644 nolu AAD sahası çalışılmıştır.

M644 nolu AAD sahasına yönelik olarak da M609 nolu AAD sahasına ilişkin yapılan işlem adımları sırası gerçekleştirilmiştir. Meram Belediyesinden alınan mevcut M644 nolu AAD sahasının dosyalarında bulunan uygulamaya giren parsellerin tapu kayıtları, 3194/15 ve 16. maddelerine göre önceden imar uygulaması yapılmış parsellerin eski terk (DOP) oranları ile birlikte dağıtım dosyası oluşturulmuştur. Ayrıca mevzuat değişikliğine konu 3194/18 uygulaması kapsamında önceden AAD yapılarak oluşturulan 266 adet imar parselinin eski DOPO'yla birlikte yeni bir dağıtım dosyası oluşturularak kadastro taşınmaz kayıtları bölümüne girilmiştir (Çizelge 5.14-5.15). Dağıtım dosyası kadastro kayıtlarında yürürlükte olan yeni mevzuat hükümlerine göre ikinci defa DOP kesintisi yapılan 266 adet parselden kesinti yapılmayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Meram Belediyesi onaylı imar planında yer alan ve M644 nolu AAD sahası düzenleme sınırları içerisinde kalan imar adaları ile sosyal donatı alanları, oluşturulan dağıtım verisinde imar adaları kayıtlarına girilmiştir. Yürürlükte olan yeni mevzuat hükümlerine göre düzenlemeye giren parsellerden kesinti yapılarak elde edilen 50 adet sosyal donatı alanından, KOP oranında hisselendirilmesi ile eski mevzuat hükümlerine göre elde edilmesi gereken kamu hizmet alanları yeni dağıtım

verisine DOPO ve KOPO hesaplanacak şekilde değiştirilerek girilmiştir (Çizelge 5.8).

Düzenleme Ortalık Payı Hesabı ve Dağıtım;

Yürürlükte olmayan eski mevzuat ile yürürlükteki mevcut mevzuat arasındaki üçüncü fark DOPO hesaplanmasıdır. Kadastro taşınmaz kayıtları ve imar kayıtları girilerek oluşturulan dağıtım verisi ile DOPO hesabı yapılmıştır (Çizelge 5.4, 5.7).

Hesaplanan DOPO ile uygulamaya giren parsellerden "eş oranlı yöntem" ilkesi gereğince bulunan kesinti miktarları ile imar parsellerine tahsis miktarları dağıtım dosyasında belirlenerek dağıtım cetveli bölümünde parselasyon için hazırlanmıştır.

M644 nolu AAD sahasında DOPO ile oluşturulan 50 adet sosyal donatı alanı, uygulamanın eski mevzuat hükümlerine göre yeniden düzenlenmesi sonucunda 43 adet sosyal donatı alanı DOP kapsamında ve 7 adeti de KOP kapsamında düzenlemeye giren parsellerden kesintiler yapılarak oluşturulmuştur (Çizelge 5.8).

Yürürlükte bulunan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik (RG:22.02.2020/31047)'te belirtilen "Parselasyon planları yapımı ve dağıtım esasları" başlıklı 17. madde hükümleri uyarınca yapılması gereken dağıtım işlemi ile eski mevzuat hükümlerine göre yapılan M644 nolu AAD sahası dağıtım işlemi arasında oluşturulan imar parselleri sayısında herhangi bir değişiklik olmamıştır (Çizelge 5.17).

Uygulamaya giren tüm parsellerin, oluşturulan imar parsellerine tahsisleri gerçekleştirilmiştir. Kadastro parsellerinin dağıtım ve imar parsellerine tahsis miktarlarının sıfır olduğu görülerek dağıtım işlemi tamamlanmıştır. Dağıtım işleminin tamamlanmasıyla eski ve mevcut geçerli mevzuat arasındaki farklar belirlenmiştir (Çizelge 5.4).

Çizelge 5.4. M644 nolu AAD’de eski ve yeni mevzuat kapsamında DOPO ve KOPO Hesabı

M644 nolu AAD Sahası	ESKİ Mevzuat Uyarınca Uygulama	YENİ Mevzuat Uyarınca TESCİLLİ
Σ Tahsis (m ²)	978528.96	978528.96
Σ İmar Ada Alanı (m ²)	978528.96	978528.96
Σ Ortak Katılım Alanı (m ²)	45125.25	0.00
Σ Düzenlemeye Giren (m ²) (DOP Kesintisi Yapılan)	874698.39	1145979.71
Σ Düzenlemeye Giren (m ²) (DOP Kesintisi Yapılmayan)	451106.52	224575.10
Σ Kamulaştırılan Alan (m ²)	0.00	0.00
Σ Bağışlanan Alan(m ²)	0.00	0.00
Σ Kadastro Parsel Alanı (m ²)	1209012.47	1253762.38
DOPO	0.3969619	0.3420408
KOPO	0.0515895	0.0000000
Σ (DOPO + KOPO)	0.4485514	0.3420408
Kamuya Ayrılan Alan (m ²)	1325804.90 - 978582.96 = 347221.94	1370554.81 - 978582.96 = 391971.85
DOPO	347221.94 / 874698.39 = 0.3969619	391971.85 / 1145979.71 = 0.3420408

3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesinde ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 16. Maddesinin (5) fıkrasında yer alan " Evvelce yapılan düzenlemeler dolayısıyla düzenleme ortaklık payı alınmış olan arsa veya araziler, düzenleme ortaklık payı hesabına katılmaz. Ancak, her türlü imar planı kararı ile düzenleme sahasını kapsayan alanda; yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ve uygulamayı yapan idarece oluşturulan kıymet takdir komisyonu veya Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı gayrimenkul değerleme uzmanları tarafından parsellerde değer artışı olduğunun raporlanması halinde, ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını yüzde kırk beşe (%45) kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir." hükümleri dikkate alınarak daha önce DOP kesintisi yapılan taşınmazlardan ikinci defa DOP kesintisi yapılabilmesi için yapılaşma koşulunda ve nüfus artışına bağlı olarak, uygulama sonucunda oluşan değer önceki değerinden az olmadığının gösterilmesi gerekmektedir.

M644 nolu AAD sahasında, arazi ve arazi düzenlemesi uygulaması kapsamında önceden AAD yapılarak oluşturulan 266 adet imar parselinin eski DOPO'yla birlikte yeni bir dağıtım dosyası oluşturularak kadastro taşınmaz kayıtları bölümüne girilmiştir DOP kesintisi yapılan 266 adet taşınmaz için tekrar kesinti yapılabilmesi için oluşan değer artış paylarını gösteren Çizelge 5.5'da yer almaktadır.

Çizelge 5.5. M644 nolu AAD sahasında 2. defa DOP kesilen taşınmazlara ilişkin değer artışları

M644 NOLU DÜZENLEME SAHASINDA YAPILACAK OLAN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASINA GİREN VE DAHA ÖNCEDE 3194/18. MADDE UYGULAMASI GÖRMÜŞ PARSELLERE AİT DEĞER ARTIŞ PAYI (DAP) HESABI

KADASTRO PARSEL NO	TAPU ALANI	EMSAL	M2 BEDELİ	ESKİ BEDEL (TL)	İMAR PARSEL NO	EMSAL	ALANI	İMAR TAHSİS MİKTARI	M2 BEDELİ	YENİ BEDEL (TL)
17189/1	1795.00	0.70	1100.00	1974500.00	47770/4	1.25	1273.56	257.17	3000.00	771510.00
					47776/2	1.25	3057.47	1298.57	3000.00	3895710.00
17189/2	1795.00	0.70	1100.00	1974500.00	47762/2	1.25	2302.19	292.61	3000.00	877830.00
					47762/3	1.25	1263.13	1263.13	3000.00	3789390.00
17189/3	538.00	0.70	1100.00	591800.00	47739/1	1.25	1388.34	462.78	3600.00	1666008.00
17189/4	538.00	0.70	1100.00	591800.00	47739/1	1.25	1388.34	462.76	3600.00	1665936.00
17189/5	538.00	0.70	1100.00	591800.00	47739/1	1.25	1388.34	462.78	3600.00	1666008.00
17189/6	876.37	0.70	1100.00	964007.00	47763/5	1.25	3335.75	777.86	3000.00	2333580.00
17190/1	1795.00	0.70	1100.00	1974500.00	47739/2	1.25	2505.91	1555.75	3600.00	5600700.00
17190/2	1795.00	0.70	1100.00	1974500.00	47739/3	1.25	1555.74	1555.74	3600.00	5600664.00
17190/3	904.65	0.70	1100.00	995115.00	47739/4	1.25	1064.20	294.51	3000.00	883530.00
					47759/3	1.25	8136.85	321.38	3600.00	1156968.00
					47763/5	1.25	3335.75	166.57	3000.00	499710.00
17190/4	745.00	0.70	1100.00	819500.00	47739/4	1.25	1064.20	643.81	3000.00	1931430.00
17190/5	538.00	0.70	1100.00	591800.00	47739/2	1.25	2505.91	466.72	3600.00	1680192.00
17190/6	556.63	0.70	1100.00	612293.00	47739/2	1.25	2505.91	483.45	3600.00	1740420.00
17195/16	527.93	0.70	1100.00	580723.00	47741/5	1.25	2480.26	228.56	3600.00	822816.00
					47741/10	1.25	2487.47	228.56	3000.00	685680.00
17195/17	616.75	0.70	1100.00	678425.00	47741/5	1.25	2480.26	267.02	3600.00	961272.00
					47741/10	1.25	2487.47	267.02	3000.00	801060.00
17195/18	761.00	0.70	1100.00	837100.00	47742/1	1.25	2503.89	658.95	3600.00	2372220.00
17195/19	673.43	0.70	1100.00	740773.00	47742/2	1.25	1452.20	583.13	3600.00	2099268.00
17195/25	502.93	0.70	1100.00	553223.00	47742/2	1.25	1452.20	435.48	3600.00	1567728.00
17195/26	500.72	0.70	1100.00	550792.00	47742/2	1.25	1452.20	433.58	3600.00	1560888.00
17195/27	502.51	0.70	1100.00	552761.00	47742/1	1.25	2503.89	435.13	3600.00	1566468.00
17195/28	501.94	0.70	1100.00	552134.00	47742/1	1.25	2503.89	434.63	3600.00	1564668.00
17195/30	1385.20	0.70	1100.00	1523720.00	47742/3	1.25	2398.86	1199.47	3600.00	4318092.00
17195/31	1385.15	0.70	1100.00	1523665.00	47742/3	1.25	2398.86	1199.40	3600.00	4317840.00
17196/1	452.49	0.70	1100.00	497739.00	47742/1	1.25	2503.89	391.51	3600.00	1409436.00
17196/2	730.72	0.70	1100.00	803792.00	47743/1	1.25	1003.35	632.24	3600.00	2276064.00
17196/3	791.68	0.70	1100.00	870848.00	47743/2	1.25	1165.51	684.98	3600.00	2465928.00
17196/4	791.68	0.70	1100.00	870848.00	47741/9	1.25	2339.45	204.45	3000.00	613350.00
					47743/2	1.25	1165.51	480.53	3600.00	1729908.00
17196/5	800.52	0.70	1100.00	880572.00	47743/3	1.25	1343.78	692.78	3600.00	2494008.00
17196/6	615.14	0.70	1100.00	676654.00	47743/4	1.25	1133.18	532.46	3000.00	1597380.00
17196/7	711.87	0.70	1100.00	783057.00	47743/4	1.25	1133.18	595.58	3000.00	1786740.00
17196/8	367.19	0.70	1100.00	403909.00	47743/5	1.25	1009.47	277.19	3600.00	997884.00
					47760/3	1.25	7683.67	30.81	3600.00	110916.00
17196/9	292.00	0.70	1100.00	321200.00	47743/5	1.25	1009.47	252.64	3600.00	909504.00
17196/10	535.13	0.70	1100.00	588643.00	47743/5	1.25	1009.47	463.01	3600.00	1666836.00
17196/11	441.83	0.70	1100.00	486013.00	47743/3	1.25	1343.78	382.28	3600.00	1376208.00
17196/12	428.91	0.70	1100.00	471801.00	47743/1	1.25	1003.35	371.11	3600.00	1335996.00
17214/1	720.88	0.70	1100.00	792968.00	47760/1	1.25	6137.90	623.72	3600.00	2245392.00
17214/2	1210.98	0.70	1100.00	1332078.00	47760/8	1.25	15324.59	1047.78	3600.00	3772008.00
17214/3	548.80	0.70	1100.00	603680.00	47760/3	1.25	7683.67	474.84	3600.00	1709424.00
17214/4	616.84	0.70	1100.00	678524.00	47760/3	1.25	7683.67	533.70	3600.00	1921320.00
17214/5	448.68	0.70	1100.00	493548.00	47762/2	1.25	2302.19	384.60	3000.00	1153800.00
17214/6	594.39	0.70	1100.00	653829.00	47760/3	1.25	7683.67	514.26	3600.00	1851336.00
17214/7	442.21	0.70	1100.00	486431.00	47760/6	1.25	5001.67	382.62	3600.00	1377432.00
17214/8	1001.15	0.70	1100.00	1101265.00	47760/6	1.25	5001.67	866.22	3600.00	3118392.00
17215/2	894.55	0.70	1100.00	984005.00	47753/2	1.25	673.68	172.34	3600.00	620424.00
					47761/1	1.25	8683.62	601.66	3600.00	2165976.00
17215/3	1124.75	0.70	1100.00	1237225.00	47760/7	1.25	5000.00	973.16	3600.00	3503376.00

Tez çalışması kapsamında eski mevzuat ve yürürlükte olan yeni mevzuat hükümlerinin karşılaştırılmasına yönelik M570 nolu AAD sahası eski mevzuat hükümlerine uygulanıp tescil edildiğinden yeni mevzuat hükümlerine göre yeniden düzenlenmiştir. M609 ve M644 nolu AAD sahaları ise yürürlükte olan yeni mevzuat hükümlerine uygulanıp tescil edildiğinden eski mevzuat hükümlerine göre yeniden düzenlenmiştir.

M570, M609 ve M644 nolu AAD sahalarının uygulama sürecinin ilk işlem adımı olan düzenleme saha tespiti, düzenleme saha sınırı geçirilmesi ve Belediye Encümen

Kararı alınma tarihi ile son işlem adımı olan Tapu Müdürlüğünde tescil işlemi tarihi arasında minimum iki yıl sürmüştür (Çizelge 5.6).

Çizelge 5.6. AAD sahalarının işlem süreçleri ve tarihlerine ilişkin bilgiler

AAD Sahaları	M570		M609	M644	
Mahallesi	-Zafer -Gazanfer -Dr. Ziya Barlas -Turgut Reis -Ulurmak Saka	Ulurmak	Yaylapınar	Alpaslan Ekmekkoçu Hadimi	Alpaslan Uluğbey
İşlem Adımları					
Uygulama Düzenleme Sınırı Encümen Kararı	06.12.2017 16.05.2018 26.06.2019		26.06.2019	24.03.2021 14.09.2022	
Uygulama Onama Encümen Kararı	23.05.2018 19.09.2018 26.06.2019		10.11.2021 24.08.2022	14.09.2022	
Büyükşehir Belediyesi Encümen Kararı	05.06.2018 16.10.2018 09.07.2019		31.05.2022 20.09.2022	27.09.2022	
Uygulama Askı İlan Tarihleri	24.10.2018 12.07.2019		03.06.2022 23.09.2022	20.06.2022 30.09.2022	
Uygulama Tapu Tescil Tarihi	01.11.2019		09.12.2022	17.01.2023	

Tez çalışması kapsamında M570, M609 ve M644 nolu AAD sahalarının eski ve yeni mevzuata göre uygulanıp elde edilen verilere göre mevzuat değişikliği etkileri üç temel başlıkta ortaya konulmuştur.

M570 nolu AAD sahasında 77 adet parselde ikinci defa DOPO kesintisi yapılarak uygulamaya dahil edilmiştir. Eski mevzuat kapsamında yapıлып tescil edilen AAD'de $DOPO=0.3214798$ ve $KOPO=0.0245925$ ile Σ (Kesinti Oranı) = 0.3460723 olmuştur. Yürürlükte olan yeni mevzuat kapsamında yapılan AAD'de ise $DOPO=0.3329124$ ve $KOPO=0.002086$ ile Σ (Kesinti Oranı)= 0.3349210 olmuştur. Eski mevzuat hükümlerine göre oluşturularak tescil edilen 46 adet sosyal donatı alanının, 36 adedi DOP kesintisinden ve 10 adedi KOP'tan oluşturulurken, yeni mevzuat hükümlerine göre düzenlenmesiyle 41 adedi DOP'tan ve 5 adedi (Trafo Alanı) ise KOP kesintisinden oluşmuştur (Çizelge 5.7).

Yürürlükteki yeni mevzuata göre uygulaması yapılan M609 nolu AAD sahasında önceden 3194/18. maddesi kapsamında oluşturulan parsel bulunmadığından $DOPO=$

0.3112753 değişiklik olmadan eski mevzuata göre DOPO= 0.2948416 ve KOPO= 0.0164337 ile yeniden yapılmıştır. Yeni mevzuat kapsamında DOP kesintisi ile oluşturularak tescil edilen 15 adet sosyal donatı alanının, eski mevzuata göre düzenlenmesine göre, 13 adedi DOP ve 2 adedi ise KOP kesintisi ile oluşturulmuştur (Çizelge 5.7).

M644 nolu AAD sahasında, ikinci defa DOP kesintisi yapılan 266 adet imar parselinin uygulamaya dahil edilmesiyle oluşan DOPO=0.3420408 olan kesinti, eski mevzuat hükümlerine göre yeniden düzenleme ile DOPO=0.3969619 ve KOPO=0.0515896 ile ΣDOPO=0.4485514 olarak çıkmasına neden olmuştur. Yeni mevzuat kapsamında DOP kesintisi ile oluşturularak tescil edilen 50 adet sosyal donatı alanının, eski mevzuat kapsamındaki düzenlemeye göre, 43 adedi DOP ve 7 adedi ise KOP kesintisi ile oluşturulmuştur (Çizelge 5.7).

Çizelge 5.7. Eski ve yeni mevzuat kapsamında yapılan AAD'lere ilişkin bilgiler

	M570 (Mevzuat Değişikliği Öncesi Tescilli)		M609 (Mevzuat Değişikliği Sonrası Tescilli)		M644 (Mevzuat Değişikliği Sonrası Tescilli)	
	ESKİ Mevzuat Uyarınca TESCİLLİ	YENİ Mevzuat Uyarınca Uygulama	YENİ Mevzuat Uyarınca TESCİLLİ	ESKİ Mevzuat Uyarınca Uygulama	YENİ Mevzuat Uyarınca TESCİLLİ	ESKİ Mevzuat Uyarınca Uygulama
Düzenlemeye Giren Parsel Sayısı	1237	1237	43	43	1116	1116
İkinci Defa 3194/18. Uygulaması Yapılan Parsel Sayısı	-	77	-	-	266	-
Düzenleme Sınırı Alanı (ha)	66.84	66.84	53.81	53.81	138.44	138.44
Oluşan İmar Ada Sayısı	37	37	61	61	61	61
Oluşan İmar Parsel Sayısı	45	45	285	285	278	278
Sosyal Donatı Alanı Sayısı	46	46	15	15	50	50
DOP Kapsamında Sosyal Donatı Alanı Sayısı	36	46	15	13	50	43
DOPO	0.3214798	0.3349210	0.3112753	0.2948416	0.3420408	0.3969619
KOP Kapsamında Sosyal Donatı Alanı Sayısı	10	-	-	2	-	7
KOPO	0.0245925	-	-	0.0164337	-	0.0515896
Σ(DOPO+KOPO)	0.3460723	0.3349210	0.3112753	0.3112753	0.3420408	0.4485514

AAD Hakkında Yönetmeliğin 15. Maddesi (1) bendi uyarınca “*Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır*” hükümleri ile KOPO’nun kaldırılması şeklinde düzenlenen değişikliğin yeniden uygulanan AAD’lerin DOP ve KOP kapsamında umumi ve kamu hizmet alanlarının oluşum şekilleri ve niteliklerine ilişkin bilgiler Çizelge 5.8’de verilmiştir. Ayrıca farklı bölgelerde onaylı imar planında yer alan ve AAD’ler uygulanıp tescil edilerek kullanılmaya başlanacak olan umumi ve kamu hizmet alanları sosyolojik, ekonomik ve fiziki olarak ihtiyaçların da farklı olduğunu göstermektedir.

Çizelge 5.8. Eski ve yeni Mevzuat kapsamında yapılan AAD’lerin sosyal donatı alanlarına ilişkin bilgiler

	M570 nolu AAD Sahası				M609 nolu AAD Sahası				M644 nolu AAD Sahası			
	ESKİ Mevzuat Kapsamında TESCİLLİ		YENİ Mevzuat Kapsamında Uygulama		YENİ Mevzuat Kapsamında TESCİLLİ		ESKİ Mevzuat Kapsamında Uygulama		YENİ Mevzuat Kapsamında TESCİLLİ		ESKİ Mevzuat Kapsamında Uygulama	
	DOP	KOP	DOP	KOP	DOP	KOP	DOP	KOP	DOP	KOP	DOP	KOP
Park	23	-	23	-	5	-	5	-	15	-	15	-
Dini Tesis Alanı	8	-	8	-	3	-	3	-	11	-	11	-
Okul Alanı	4	-	4	-	4	-	4	-	9	-	9	-
Sağlık Tesis Alanı	-	2	2	-	1	-	-	1	3	-	3	-
Belediye Hizmet Alanı	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sosyal Tesis Alanı	-	2	2	-	-	-	-	-	1	-	1	-
Kültürel Tesis Alanı	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-
Rekreasyon Alanı	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	1	3
Pazar Yeri	-	-	-	-	1	-	1	-	1	-	1	-
Trafo	-	5	5	-	-	-	-	-	5	-	1	4
Mezarlık	1	-	1	-	-	-	-	-	1	-	1	-
TOPLAM	36	10	46	0	15	0	13	2	50	0	43	7

Tez çalışması kapsamında DOPO farklı olan AAD’lerde yapı imar ada alanlarının uygulamaya dahil edilen kadastro alanlarına oranı M570 nolu AAD’de sahasında %66.48, M609 nolu AAD’de sahasında %64.72 ve M644 saha nolu AAD’de %64.02 ile birbirine yakın olması dikkat çekmektedir. Ayrıca AAD bölgelerinde en büyük alana sahip sosyal donatılar Park Alanı, Eğitim Alanı ve Dini Tesis Alanı olarak görülmektedir (Çizelge 5.9).

Çizelge 5.9. Mevzuat değişikliği kapsamında düzenlenen AAD sosyal donatı alanları verileri

	M570 ESKİ Mevzuat Kapsamında TESCİLLİ	M609 YENİ Mevzuat Kapsamında TESCİLLİ	M644 YENİ Mevzuat Kapsamında TESCİLLİ
Düzenleme Sınırı Alanı (m²)	668400.00	538100.00	1384400.00
Kadastro Parsel Alanı (m²)	558 171.03	520 389.70	1 253 762.38
Yapı İmar Ada Alanı (m²)	371 079.27	336 798.36	802 726.43
Park Alanı (m²)	59 146.70	11 826.69	67 540.18
Dini Tesis Alanı (m²)	12 136.77	4 692.12	18 902.97
Okul Alanı (m²)	26 221.87	21 346.35	66 270.22
Sosyal Donatı Alanı (m²)	72 915.33	37 076.94	175 855.96
KOP Kapsamında Donatı Alanı (m²)	13 335.09	7 911.16	47 916.71
KOPO (Eski Mevzuat)	0.0245925	0.0164337	0.0515896

AAD'de önemli bir işlem adımı olan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 26. maddesi hükümleri uyarınca bir aylık süre ile gerçekleştirilen parselasyon planlarının tebliğidir. AAD'lere ilişkin askı ilan süresi boyunca taşınmaz sahiplerinin talep ve şikayetlerinden oluşan itiraz dilekçeleri ve değerlendirme komisyonu tarafından verilen cevaplara ilişkin bilgiler ortaya konulmuştur.

M570 nolu AAD sahasına ilişkin itiraz dilekçeleri ve değerlendirme sonuçları incelendiğinde, bölgenin imar planının ada bazlı olması ve tüm imar parsellerinin aynı kat yüksekliği ile inşaat alanına sahip olması nedeniyle dağıtım işlemi ve parselasyon haritasına çok itiraz olmamasıdır. 3194 sayılı İmar Kanunu, imar planına ve plan notlarına göre oluşturulan imar parselinde yapılan inşaatını tamamlamış ve iskan ruhsatını almış taşınmaz sahiplerinin AAD yapılmasına ve DOPO ilişkin itiraz dilekçeleri ve çeşitli gerekçelere bağlı olarak parselasyon planlarına itiraz dilekçeleri M570 saha nolu AAD askı ilan süresi genelini oluşturmaktadır (Çizelge 5.10).

Çizelge 5.10. M570 nolu sahada yapılan AAD’ye ilişkin vatandaş itirazları ve durumları

M570 Nolu AAD Sahasında Yapılan İtirazlar		
S. No	İtiraz Konusu	Nedeni/Sonucu
1	İmar mevzuatına uygun olarak yapılmış kat mülkiyetli bina bulunması ve müstakil konut olması sebebiyle taşınmazın düzenleme sahası dışına çıkarılma talebi	İmar Plan Revizyonu nedeniyle Olumsuz
2	İmar uygulaması yapılmasına itiraz	İmar programları kapsamında yapılması nedeniyle Olumsuz
3	Yeni oluşan imar parsellerinin vakıf arazisi olduğu düşünülerek dağıtımın değiştirilmesi talebi	Vakıf arazisi olan konut imar adalarının plan tadilatıyla değiştirilmesi gerekli
4	3194/15. ve 16. madde kapsamında önceden yapılan imar uygulamalarındaki eski terklerin yanlış hesaplanmasına ve DOPO'ya itiraz	Eski terklerin kadaströ müdürlüklerince kontrol edilerek uygulamanın sonuçlandırılması nedeniyle Olumsuz
5	AAD sahasında bulunan birçok taşınmaz sahibinin aynı imar parselinde değerlendirilmesi talebi	1/1000 ölçekli imar planına göre parsellerin konumlarının uygun olması durumunda Olumlu
6	AAD’nin uygulaması sürecinde yapılan dağıtım işlemi ve parselasyon aşamasında yakın komşu ve akrabaların aynı imar parselinde değerlendirilme talebi	1/1000 ölçekli imar planına göre parsellerin konumlarının uygun olması durumunda Olumlu
7	AAD uygulamasıyla oluşan imar parselindeki hisseli parsel sahiplerinin müteahhitle anlaşılabilmesi nedeniyle parselasyon ve dağıtım işleminin değiştirilmesi talebi	1/1000 ölçekli imar planına göre taşınmaz konumlarının uygun olması durumunda Olumlu

M609 nolu AAD sahasında bulunan taşınmaz sahiplerinin itiraz dilekçeleri ve değerlendirme sonuçları incelendiğinde; talep ve itirazların büyük çoğunluğunun dağıtım işlemi ve parselasyon haritasına yapılmıştır. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesinin (d) bendi kapsamında çeşitli nedenlerle muvafakat vererek hisseli arazi ve arsalarını müstakil hale getirmek isteyen taşınmaz sahiplerinin istekleri öne çıkmaktadır. Ayrıca AAD sahasındaki farklı kadaströ parsellerinin birlikte değerlendirilmesi talepleri, AAD uygulaması öncesinde kadaströ parsellerinde bulunan ahır, müştemilat vb. yapılar ile ağaç ve su kuyularının AAD yapılması sonrası kendi imar parsellerinde bulunulması talepleri ve DOPO’nun fazla olmasına ilişkin itirazlar dikkat çekmektedir (Çizelge 5.11).

Çizelge 5.11. M609 nolu sahada yapılan AAD’ye ilişkin vatandaş itirazları ve durumları

M609 Nolu AAD Sahasında Yapılan İtirazlar		
S. No	İtiraz Konusu	Nedeni/Sonucu
1	AAD’nin uygulaması sürecinde yapılan dağıtım işlemi ve parselasyon aşamasında düzenleme sahası içinde bulunan farklı kadastro parsellerinin birlikte değerlendirilmesi talebi	1/1000 ölçekli imar planına göre parsellerin konumlarının uygun olması durumunda Olumlu
2	AAD’nin uygulaması sürecinde yapılan dağıtım işlemi ve parselasyon aşamasında kadastro parselinde yer alan ahır, garaj, müstemilat vb. yapılar ile ağaçların göz önünde bulundurulması talebi	1/1000 ölçekli imar planı, kadastro planı ve halihazır haritalar dikkate alınarak dağıtım yapılması nedeniyle Olumlu
3	AAD uygulamasının yapıldığı bölgenin kırsal ve tarımsal alan olması sebebiyle DOPO’ya itiraz	İmar programları kapsamında yapılması nedeniyle Olumsuz
4	Sosyal donatı alanlarında kalan ev, ahır vb. yapılardan dolayı 1/1000 ölçekli imar planına ve imar uygulamasına itiraz	Konusu itibarıyla Olumsuz
5	Vatandaşların muvafakati ile hisseli taşınmazların müstakil parsel olarak verilmesi talebi	İmar Uygulaması Parselasyon ve Dağıtım işlemi sırasında değerlendirilmek üzere Olumlu
6	Aralarında anlaşmazlık bulunan hisseli taşınmaz sahiplerinin ferdileşme veya belediye ile hisseli şekilde parsel oluşturulması talebi	1/1000 ölçekli imar planına göre taşınmaz konumlarının uygun olması durumunda Olumlu
7	AAD’nin uygulaması sürecinde yapılan dağıtım işlemi ve parselasyonla birlikte oluşturulan hisseli imar parsellerinin müstakil hale getirilmesi talebi	1/1000 ölçekli imar planına göre taşınmaz konumlarının uygun olması durumunda Olumlu

M644 nolu AAD sahasında bulunan taşınmaz sahiplerinin itiraz dilekçeleri ve değerlendirme sonuçları incelendiğinde; tez çalışma konularından olan mevzuat değişikliğiyle AAD yöntemiyle önceden oluşmuş imar parsellerinden ikinci defa DOP kesinti yapılmasına itirazlar, kat mülkiyeti ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesi uyarınca yapı kayıt belgesi almış bina sahiplerinin itirazları öne çıkmaktadır. Ayrıca 1/1000 ölçekli imar planındaki konumu ve durumu itibarıyla birbirinden farklı niteliğe sahip kadastro parsellerinin AAD’de aynı şekilde değerlendirilmesine yapılan itirazlar dikkat çekmektedir (Çizelge 5.12).

Çizelge 5.12. M644 nolu sahada yapılan AAD'ye ilişkin maliklerin itirazları ve durumları

M644 Nolu AAD Sahasında Yapılan İtirazlar		
S.No	İtiraz Sebebi	Sonucu
1	AAD'nin uygulaması sürecinde yapılan dağıtım işlemi ve parselasyon aşamasında düzenleme sahası içinde bulunan farklı kadastro parsellerinin birlikte değerlendirilmesi talebi	1/1000 ölçekli imar planına göre parsellerin konumlarının uygun olması durumunda Olumlu
2	1/1000 ölçekli imar planında yer alan park ve okul alanlarına itiraz	Konusu itibarıyla Olumsuz
3	1/1000 ölçekli imar planında yola cepheli olan kadastro parseli ile yola cepheli olmayan kadastro parselinin aynı şekilde değerlendirilmesine itiraz	1/1000 ölçekli imar planında konut vasıflı imar parsellerinin yapılaşma şartlarının aynı olması ve uygulamanın alan bazlı olması nedeniyle Olumsuz
4	İmar parselleri oluşumu sırasında kat mülkiyetli ve yapı kayıt belgeli binaların dikkate alınması talebi	1/1000 ölçekli imar planına göre taşınmaz konumlarının uygun olması durumunda Olumlu
5	DOPO'ya itiraz	İmar programları kapsamında yapılması nedeniyle Olumsuz
6	3194/18. maddesi kapsamında daha önce DOP kesintisi yapılarak oluşan imar parsellerinden ikinci kez kesinti yapılmasına itiraz	Mevzuat gereği Olumsuz
7	AAD'nin uygulaması sürecinde yapılan dağıtım ve parselasyon işlemine itiraz	1/1000 ölçekli imar planına göre taşınmaz konumlarının uygun olması durumunda Olumlu

M570 saha nolu AAD'de uygulamaya giren 77 adet imar parselinden yeni mevzuata göre hesaplanan DOPO'ya göre ikinci defa kesinti yapılarak yürürlükte olan yeni mevzuat hükümlerine göre yeniden düzenlenmiştir. İlk AAD uygulaması yapılarak tescil edilen M570 sahasında $DOPO \approx 0.20$ olan parsellerden yürürlükte olan mevzuat kapsamında yeni düzenleme ile $DOPO = 0.3349210$ olarak kesinti olduğu görülmektedir (Çizelge 5.13).

Çizelge 5.13. M570 nolu AAD sahasında ikinci defa DOP kesintisi yapılan parseller ve DOPO'lar

Sıra No	Ada No	Parsel No	Birinci DOPO (%)	İkinci DOPO (%)	Sıra No	Ada No	Parsel No	Birinci DOPO (%)	İkinci DOPO (%)
1	24017	5	21.21000	33.49210	40	24019	9	21.21000	33.49210
2		6			41		10		
3		7			42		11		
4		8			43		1		
5		9			44		2		
6		10			45		3		
7		11			46		4		
8		12			47		5		
9		13			48		6		
10		14			49		7		
11		15			50		8		
12		16			51		9		
13		17			52		10		
14		18			53		11		
15		19			54		12		
16		20			55		13		
17		21			56		14		
18		22			57		15		
19		23			58		16		
20		24			59		17		
21		25			60		18		
22		26			61		19		
23		27			62		20		
24		28			63		21		
25		29			64		22		
26		30			65	24020	6	21.21000	33.49210
27		31			66		7		
28		32			67		8		
29		33			68		9		
30		34			69		10		
31		35			70		11		
32		36			71		12		
33	24018	2	21.21000	33.49210	72		13		
34		3			73		14		
35		4			74		24		
36		5			75		25		
37		6			76		26		
38		7			77		27		
39		8							

M644 nolu AAD sahasında, uygulamaya giren 266 adet imar parselinden farklı oranlardaki DOP oranının %34.20 oranında 2. kez kesinti yapılarak yürürlükte olan mevzuat hükümlerine göre tamamlanarak tescil edilmiştir (Çizelge 5.14, 5.15).

Çizelge 5.14. M644 nolu AAD sahasında ikinci defa DOP kesintisi yapılan parseller ve DOPO'lar

Sıra No	Ada/Parsel No	1. DOPO (%)	2. DOPO (%)	Sıra No	Ada/Parsel No	1. DOPO (%)	2. DOPO (%)	Sıra No	Ada/Parsel No	1. DOPO (%)	2. DOPO (%)
1	17189/1	24.09	34.20408	51	17241/2	23.97	34.20408	101	17252/3	24.11	34.20408
2	17189/2	24.09	34.20408	52	17241/3	24.17	34.20408	102	17252/5	24.11	34.20408
3	17189/3	23.51	34.20408	53	17241/4	24.17	34.20408	103	17252/9	24.00	34.20408
4	17189/4	23.51	34.20408	54	17241/5	24.17	34.20408	104	17253/1	24.00	34.20408
5	17189/5	23.51	34.20408	55	17241/8	24.50	34.20408	105	17253/2	24.00	34.20408
6	17189/6	25.87	34.20408	56	17241/9	24.50	34.20408	106	17253/3	24.00	34.20408
7	17190/1	24.09	34.20408	57	17241/10	24.50	34.20408	107	17253/4	24.00	34.20408
8	17190/2	24.09	34.20408	58	17241/11	24.50	34.20408	108	17253/5	24.00	34.20408
9	17190/3	23.93	34.20408	59	17243/2	24.20	34.20408	109	17253/6	24.00	34.20408
10	17190/4	23.86	34.20408	60	17245/1	23.60	34.20408	110	17253/7	24.00	34.20408
11	17190/5	24.16	34.20408	61	17245/2	21.69	34.20408	111	17254/1	24.00	34.20408
12	17190/6	24.24	34.20408	62	17245/6	23.33	34.20408	112	17254/3	24.00	34.20408
13	17195/16	24.01	34.20408	63	17245/7	23.60	34.20408	113	17255/3	24.00	34.20408
14	17195/17	24.01	34.20408	64	17245/8	23.60	34.20408	114	17255/4	24.00	34.20408
15	17195/18	24.01	34.20408	65	17245/9	24.00	34.20408	115	17255/5	24.00	34.20408
16	17195/19	24.01	34.20408	66	17245/11	24.14	34.20408	116	17255/6	24.00	34.20408
17	17195/25	24.01	34.20408	67	17245/12	24.14	34.20408	117	17255/7	24.00	34.20408
18	17195/26	24.01	34.20408	68	17245/13	24.14	34.20408	118	17255/8	24.00	34.20408
19	17195/27	24.01	34.20408	69	17245/18	24.14	34.20408	119	17255/9	24.00	34.20408
20	17195/28	24.01	34.20408	70	17245/19	24.14	34.20408	120	17255/10	24.00	34.20408
21	17195/30	24.01	34.20408	71	17246/3	23.86	34.20408	121	17255/11	24.00	34.20408
22	17195/31	24.01	34.20408	72	17246/4	23.87	34.20408	122	17255/12	24.00	34.20408
23	17196/1	23.96	34.20408	73	17246/5	22.66	34.20408	123	17255/13	24.00	34.20408
24	17196/2	23.96	34.20408	74	17246/6	23.91	34.20408	124	17255/14	24.00	34.20408
25	17196/3	23.96	34.20408	75	17246/7	23.97	34.20408	125	17255/15	24.00	34.20408
26	17196/4	23.96	34.20408	76	17246/8	23.41	34.20408	126	17255/16	24.00	34.20408
27	17196/5	23.96	34.20408	77	17246/9	23.89	34.20408	127	17255/17	24.00	34.20408
28	17196/6	23.96	34.20408	78	17246/10	23.81	34.20408	128	17255/18	24.00	34.20408
29	17196/7	21.36	34.20408	79	17246/11	23.81	34.20408	129	17255/19	24.00	34.20408
30	17196/8	21.56	34.20408	80	17246/12	23.81	34.20408	130	17255/20	24.00	34.20408
31	17196/9	23.96	34.20408	81	17246/13	24.39	34.20408	131	17255/22	24.00	34.20408
32	17196/10	23.96	34.20408	82	17246/14	23.80	34.20408	132	17255/23	24.00	34.20408
33	17196/11	23.96	34.20408	83	17246/15	23.80	34.20408	133	17255/24	24.00	34.20408
34	17196/12	23.96	34.20408	84	17246/16	21.97	34.20408	134	17255/25	24.00	34.20408
35	17214/1	23.96	34.20408	85	17246/17	23.38	34.20408	135	17255/26	24.00	34.20408
36	17214/2	23.96	34.20408	86	17246/20	24.34	34.20408	136	17256/3	23.72	34.20408
37	17214/3	23.96	34.20408	87	17246/22	23.89	34.20408	137	17256/4	23.72	34.20408
38	17214/4	23.96	34.20408	88	17246/23	23.89	34.20408	138	17256/13	11.47	34.20408
39	17214/5	23.24	34.20408	89	17246/25	24.73	34.20408	139	17256/14	23.72	34.20408
40	17214/6	23.95	34.20408	90	17246/26	24.73	34.20408	140	17256/15	23.72	34.20408
41	17214/7	23.96	34.20408	91	17247/3	21.85	34.20408	141	17256/16	23.72	34.20408
42	17214/8	23.96	34.20408	92	17247/4	22.39	34.20408	142	17258/2	24.00	34.20408
43	17215/2	23.96	34.20408	93	17247/5	22.69	34.20408	143	17258/3	24.00	34.20408
44	17215/3	23.96	34.20408	94	17247/6	22.96	34.20408	144	17259/1	24.00	34.20408
45	17216/2	23.96	34.20408	95	17247/9	22.38	34.20408	145	17260/7	24.00	34.20408
46	17216/22	23.96	34.20408	96	17247/10	22.96	34.20408	146	17260/8	24.00	34.20408
47	17216/23	23.96	34.20408	97	17247/11	22.35	34.20408	147	17260/9	24.00	34.20408
48	17226/8	23.96	34.20408	98	17247/12	22.20	34.20408	148	17260/10	24.00	34.20408
49	17232/8	33.41	34.20408	99	17252/1	24.11	34.20408	149	17260/11	24.00	34.20408
50	17241/1	23.93	34.20408	100	17252/2	24.11	34.20408	150	17260/12	24.00	34.20408

Çizelge 5.15. M644 nolu AAD sahasında ikinci defa DOP kesintisi yapılan parseller ve DOPO'lar

Sıra No	Ada/Parsel No	1. DOPO	2. DOPO	Sıra No	Ada/Parsel No	1. DOPO	2. DOPO	Sıra No	Ada/Parsel No	1. DOPO	2. DOPO
151	17261/2	24.00	34.20408	191	22066/9	15.58	34.20408	231	26754/3	25.20	34.20408
152	17261/3	24.00	34.20408	192	22066/10	15.58	34.20408	232	26754/4	25.20	34.20408
153	17261/4	24.00	34.20408	193	22068/1	15.58	34.20408	233	26755/1	25.20	34.20408
154	17261/10	24.00	34.20408	194	22068/2	15.58	34.20408	234	26755/2	25.20	34.20408
155	17261/11	24.00	34.20408	195	22068/3	15.58	34.20408	235	26755/3	25.20	34.20408
156	17261/12	24.00	34.20408	196	22068/4	15.58	34.20408	236	26755/4	25.20	34.20408
157	17261/14	24.00	34.20408	197	22068/5	15.58	34.20408	237	26755/5	25.20	34.20408
158	17261/16	24.00	34.20408	198	22068/8	15.58	34.20408	238	26756/1	25.20	34.20408
159	17261/17	24.00	34.20408	199	22070/4	15.58	34.20408	239	26756/2	25.20	34.20408
160	17261/18	24.00	34.20408	200	22070/5	15.58	34.20408	240	26756/3	25.20	34.20408
161	17262/2	24.00	34.20408	201	22071/5	15.58	34.20408	241	26756/4	25.20	34.20408
162	17262/3	24.00	34.20408	202	22071/6	15.58	34.20408	242	26756/5	25.20	34.20408
163	17262/4	24.00	34.20408	203	22071/7	15.58	34.20408	243	26757/1	25.20	34.20408
164	17262/5	24.00	34.20408	204	22071/14	15.58	34.20408	244	26757/8	25.20	34.20408
165	17262/6	24.00	34.20408	205	22072/7	15.58	34.20408	245	26757/9	25.20	34.20408
166	17262/7	24.00	34.20408	206	22072/8	15.58	34.20408	246	26757/10	25.20	34.20408
167	17262/8	24.00	34.20408	207	22072/9	15.58	34.20408	247	26759/1	25.20	34.20408
168	17262/9	24.00	34.20408	208	22072/10	15.58	34.20408	248	26759/2	25.20	34.20408
169	17262/10	24.00	34.20408	209	22072/11	15.58	34.20408	249	26759/3	25.20	34.20408
170	17262/13	24.00	34.20408	210	22072/12	15.58	34.20408	250	26759/4	25.20	34.20408
171	17262/14	24.00	34.20408	211	22073/1	15.58	34.20408	251	26759/5	25.20	34.20408
172	17262/15	24.00	34.20408	212	22073/2	15.58	34.20408	252	26759/6	25.20	34.20408
173	17262/16	24.00	34.20408	213	22073/3	15.58	34.20408	253	26759/7	25.20	34.20408
174	17262/17	24.00	34.20408	214	22073/5	9.58	34.20408	254	26759/8	25.20	34.20408
175	17262/18	24.00	34.20408	215	22073/6	9.49	34.20408	255	26759/9	25.20	34.20408
176	17262/19	24.00	34.20408	216	22073/7	9.33	34.20408	256	26759/10	25.20	34.20408
177	17262/20	24.00	34.20408	217	22073/8	2.31	34.20408	257	26759/11	25.20	34.20408
178	17265/1	24.00	34.20408	218	26490/14	23.10	34.20408	258	26759/12	25.20	34.20408
179	17271/2	24.00	34.20408	219	26490/15	23.10	34.20408	259	26988/1	23.10	34.20408
180	17373/1	24.00	34.20408	220	26490/16	23.10	34.20408	260	26988/2	23.10	34.20408
181	17375/1	24.00	34.20408	221	26536/1	21.85	34.20408	261	26988/3	17.50	34.20408
182	17375/4	24.00	34.20408	222	26536/2	20.73	34.20408	262	26989/3	23.10	34.20408
183	17375/7	24.00	34.20408	223	26536/3	10.71	34.20408	263	26989/4	23.10	34.20408
184	17375/8	24.00	34.20408	224	26748/3	25.20	34.20408	264	26989/5	23.10	34.20408
185	17375/9	24.00	34.20408	225	26748/10	25.20	34.20408	265	26989/6	23.10	34.20408
186	17375/10	24.00	34.20408	226	26748/13	25.20	34.20408	266	27106/1	25.67	34.20408
187	17375/11	24.00	34.20408	227	26748/14	25.20	34.20408				
188	17375/12	24.63	34.20408	228	26748/15	25.20	34.20408				
189	17375/13	24.63	34.20408	229	26754/1	25.20	34.20408				
190	17375/14	24.63	34.20408	230	26754/2	25.20	34.20408				

3194 sayılı İmar Kanunu 18. maddesi ve uygulama yönetmeliğinde yapılan değişikliklerin M570, M609, M644 nolu AAD sahalarında mevzuat öncesi ve sonrasında oluşan durumlara etkisine yönelik elde edilen veriler Çizelge 5.16 ve 5.17'de verilmiştir.

Çizelge 5.16. AAD sahalarına ilişkin uygulama öncesi veriler

	M570	M609	M644
Düzenlemeye Giren Parsel Alanı (ha)	55.182	52.04	125.38
Düzenlemeye Giren Parsel Sayısı (Adet)	1237	43	1116
Müstakil Parsel Sayısı (Adet)	917	16	859
Hisseli Parsel Sayısı (Adet)	320	27	257
Bina Sayısı (Adet)	1100	200	1013

Çizelge 5.17. AAD sahalarına ilişkin uygulama sonrası veriler

	M570	M609	M644
Oluşan İmar Ada Sayısı (Adet)	37	61	61
Oluşan İmar Parsel Sayısı (Adet)	45	285	278
İmarlı Parsel Alanı (ha)	37.11	33.68	80.27
İmar Durumu	Yençok = 8 kat E = 1.60	Yençok = 2 kat KAKS = 0.50	Yençok = 4 kat E = 1.20 Yençok = 5 kat E = 1.25
Toplam İnşaat Alanı (ha)	59.38	16.84	100.34
Oluşan İmar Parsel Sayısı (Adet)	-----	-----	-----

Eski mevzuat hükümleri kapsamında uygulanıp tescil edilen M570 nolu AAD sahası, yürürlükte olan yeni mevzuat hükümlerine göre yeniden düzenlenmesiyle oluşan imar parsel sayısında değişiklik olmamıştır. Bunun başlıca nedenleri şunlardır:

- AAD sahasının imar planında konut kullanımına yönelik imar parsellerinin ada bazlı olması ve minimum parsel büyüklüğünün 5000 m² olması ve uygulamaya giren taşınmazların müstakil imar parseli oluşturacak büyüklükte olmaması,
- 2. kez DOP kesintisi yapılan taşınmazların ΣDOPO’da çok büyük değişiklik göstermesi ve sosyal donatı alanlarına isabet eden taşınmazlarda oluşan farkın Belediye ve Hazine hisseleriyle dengelenmesidir.

Yürürlükteki yeni mevzuat hükümleri kapsamında uygulanıp tescil edilen M609 nolu AAD sahası, eski mevzuat hükümlerine göre yeniden düzenlenmesiyle oluşan imar parselinde değişiklik olmamıştır. Bunun başlıca nedenleri şunlardır:

- Bölgenin tarım ve hayvancılık faaliyetleriyle uğraşılıyor olmasına bağlı olarak, büyük yüz ölçüme sahip ve çok hisseli taşınmazların arazi kullanım durumunun özellikle askı sürelerinde vatandaş muvafakati ile hisse ayrımlarının yapılmış olması,
- AAD sahasında 2. kez DOP kesintisi yapılan taşınmaz bulunmaması, eski mevzuat hükümlerine göre $\Sigma(\text{DOPO} + \text{KOPO})$ değişiklik olmamasıyla dağıtımın değişmemesidir.

Yürürlükteki yeni mevzuat hükümleri kapsamında uygulanıp tescil edilen M644 nolu AAD sahası, eski mevzuat hükümlerine göre yeniden düzenlenmesiyle oluşan imar parselinde değişiklik olmamıştır. Bunun başlıca nedenleri şunlardır:

- AAD sahasının imar planında konut kullanımına yönelik imar parsellerinin ada bazlı olması ve minimum parsel büyüklüğünün 5000 m² olması ve uygulamaya giren taşınmazların müstakil imar parseli oluşturacak büyüklükte bulunmamaktadır.
- AAD sahasında 2. kez DOP kesintisi yapılan 266 parselin eski mevzuat hükümleri ile düzenlenmesine bağlı olarak $\Sigma(\text{DOPO} + \text{KOPO})$ 'da %10'luk kesinti artışı ile imar parsellerine tahsis miktarı azalmış ve imar planında sosyal donatı alanlarına isabet eden parseller yeniden düzenlenmiştir. Oluşan imar parsellerinde, imar planı hükümlerine göre, minimum 5000 m² şartından kaynaklı olarak eksik kalan miktarlar ise Belediye ve Hazine hisseleri ile tekrar düzenlenmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Yönetmeliği hükümleri uyarınca, Belediyeler tarafından hazırlanan Nazım ve Uygulama İmar Planları, sosyal donatı alanları eşit ve dengeli olacak şekilde plan hazırlanmalı ve buna bağlı olarak düzenleme sahaları tespit edilerek planlar kesinleşmelidir. Kesinleşen planlar akabinde AAD saha sınırları tespit edilmelidir. Arazi ve Arsa Düzenleme Yönetmeliğinin 9 maddesinin (3) bendi "*İmar planı içerisinde düzenleme sahaları tespit edilirken, düzenleme sahalarındaki Düzenleme Ortaklık Payı oranlarının mümkün mertebe dengeli olmasına dikkat edilir*" hükmü ile düzenleme saha sınırlarına ilişkin gerekli düzenleme yapılmıştır.



Şekil 5.9. M609 nolu AAD sahasının tescil edildiği 2022 yılına ilişkin görüntüsü



Şekil 5.10. M644 nolu AAD sahasının tescil edildiği 2023 yılına ilişkin görüntüsü

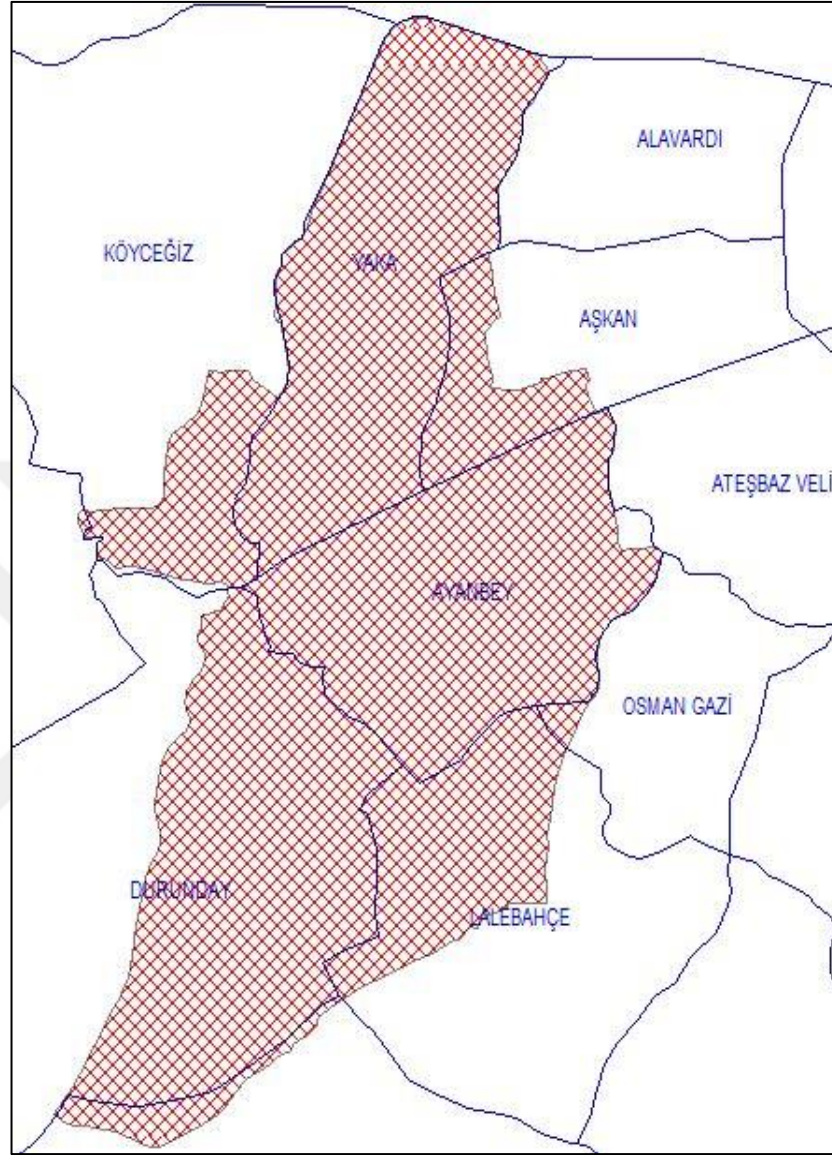
5.5 Koruma Amaçlı İmar Planı Bulunan Bölgede AAD Uygulaması

Meram Bağları, tarihi kimliğini ve ününü Selçuklular devrinde kazanmıştır. Selçuklu sultanlarının kent merkezindeki muhteşem köşklerinin bir benzerini de yaz aylarında kalmak için Meram sırtlarında yaptırdıkları, Türk-İslam düşünürü Hz. Mevlana'nın da Mesnevi adlı büyük eserinin büyük bir bölümünü ve en coşkulu gazellerini burada yazdığı bilinmektedir (Önder, 1999). Bölgede tek katlı mütevazı bağ evlerinin yanı sıra bugün de kısmen korunan köşkler ve konaklar yapılmıştır. Cumhuriyet'in ilk yıllarında Meram Çayı'nın sularının elektrik santralinde kullanılmasıyla çayın suları azalmış ve bağlar kurumaya başlamıştır. Nüfus artışı, kentleşme hareketleri ve değişen ekonomik koşullar bağıcılığın önemini yitirmesine neden olmuştur. Yoğun yapılaşma taleplerinin artması sonucunda, mütevazı bağ evleri yerini, kentin olumsuz koşullarından uzakta doğa içinde yaşamak isteyen üst gelir grubunun yerleşim alanına bırakmış, bu hızlı dönüşüm eşsiz doğal güzelliklerin yok olma tehlikesi ile karşı karşıya kalmasına neden olmuştur. Meram'ın yeşil varlığı, Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 12.12.1991 tarih ve 1199 sayılı kararı ile I., II. ve III. Derece Doğal Sit Alanı olarak ilan edilerek koruma altına alınmış ve bu özelliklerinin geleceğe aktarılması hedeflenmiştir (Bakır vd., 2005).

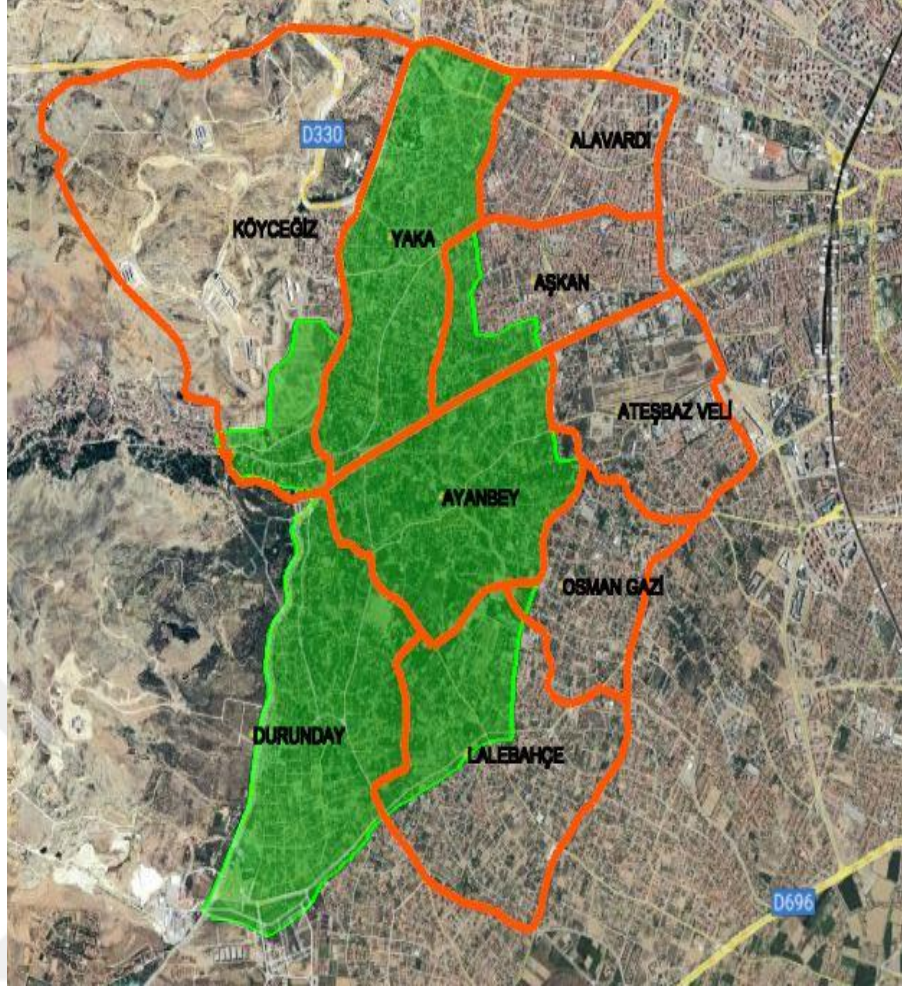
7 mahalleyi kapsayan (Aşkan, Ayanbey, Durunday, Köyceğiz, Lalebahçe, Osmangazi ve Yaka) yaklaşık 12.000.000 m²'lik III. Derece Doğal Sit alanı (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) mevcuttur (Şekil 5.11, 5.12). Meram İlçesi Doğal Sit Alanı sınırları içerisinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 728 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Doğal (Tabii) Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları İle İlgili İlke Kararı, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Meram Belediyesi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hükümleri çerçevesinde gerekli iş ve işlemler yapılmaktadır.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından ilgili mevzuat hükümlerince yapılan işlerin kontrol ve kabulü sağlanan Meram İlçesi III. Doğal Sit Alanları, 04.07.2011 tarihli ve 27984 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kurulması ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığına devredilmiştir ve

bu alanların iş ve işlemlerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları tarafından devam edilmektedir.



Şekil 5.11. Meram İlçesi Koruma Amaçlı İmar Planı Bulunan Mahalleler



Şekil 5.12. Meram İlçesi Koruma Amaçlı İmar Planı Bulunan Mahalleler Uydu Görüntüsü

5.5.1 Karşılaşılan sorunlar

III. Derece Doğal Sit Bölgesinde yer alan mahallelerin $\approx$ %70-80'lik kısmına isabet eden parsellerde mevcut koruma amaçlı imar planına çerçevesinde ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. Madde hükümlerine göre imar uygulaması yapılarak imar parselleri oluşmuştur. İmar uygulaması yapılarak imar parseli niteliği kazanan parsellerde imar mevzuatına uygun yapılaşmalar sağlanmıştır.

Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan alanlarda Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ile başlayan takip, kontrol ve denetim işlemlerinin 2011 yılında Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna geçmesi ile devam eden süreçte 2014 yılında imar uygulamaları için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun;

1- AAD yapılmadan önceki yıllarda 3194 sayılı İmar Kanunu 15 ve 16. Maddeleri hükümleri gereğince ifraz, tevhid ve yola terk işlemi ile imar uygulaması yapılarak imara uygun hale gelen ve imar mevzuatı çerçevesinde yapılaşmasını tamamlayan taşınmazlar AAD sahası dışında bırakıldığı için, Ada Bütünlüğü-Düzenleme saha sınırının düzeltilmesi gerekçeleriyle UYGUNSUZ,

2- 3194 sayılı İmar Kanunu 15 ve 16. Maddeleri hükümleri gereğince ifraz, tevhid ve yola terk işlemi ile imar uygulaması yapılarak imara uygun hale gelen taşınmazlar AAD sahasına dahil edilmesi durumunda, tekrar DOP kesintisi yapılarak parselin küçülmesi nedeniyle, taşınmaz üzerinde bulunan yapının EMSAL değerine uymaması gerekçeleriyle UYGUNSUZ,

3- 3194 sayılı İmar Kanunu 15 ve 16. Maddeleri hükümleri gereğince ifraz, tevhid ve yola terk işlemi ile imar uygulaması yapılarak imara uygun hale gelen taşınmazlar AAD sahasına dahil edilmesi durumunda EMSAL değeri, çekme mesafelerine uygun olarak yapmış olduğu ve iskan ruhsatı alarak tamamladığı binasının yeni imar planı ve plan notlarına uymaması gerekçeleriyle UYGUNSUZ,

4- 3194 sayılı İmar Kanunu 15 ve 16. Maddeleri hükümleri gereğince ifraz, tevhid ve yola terk işlemi ile imar uygulaması yapılarak imara uygun hale gelen ve koruma amaçlı imar planı hükümlerince 1600 m²'den küçük olan taşınmazların AAD sahasına dahil edilmesi durumunda, 1600 m²'ye tamamlanması gerektiği ve buna bağlı olarak taşınmaza başka hisse girilerek 1600 m²'ye tamamlanması ile mağduriyetlerin oluşturması,

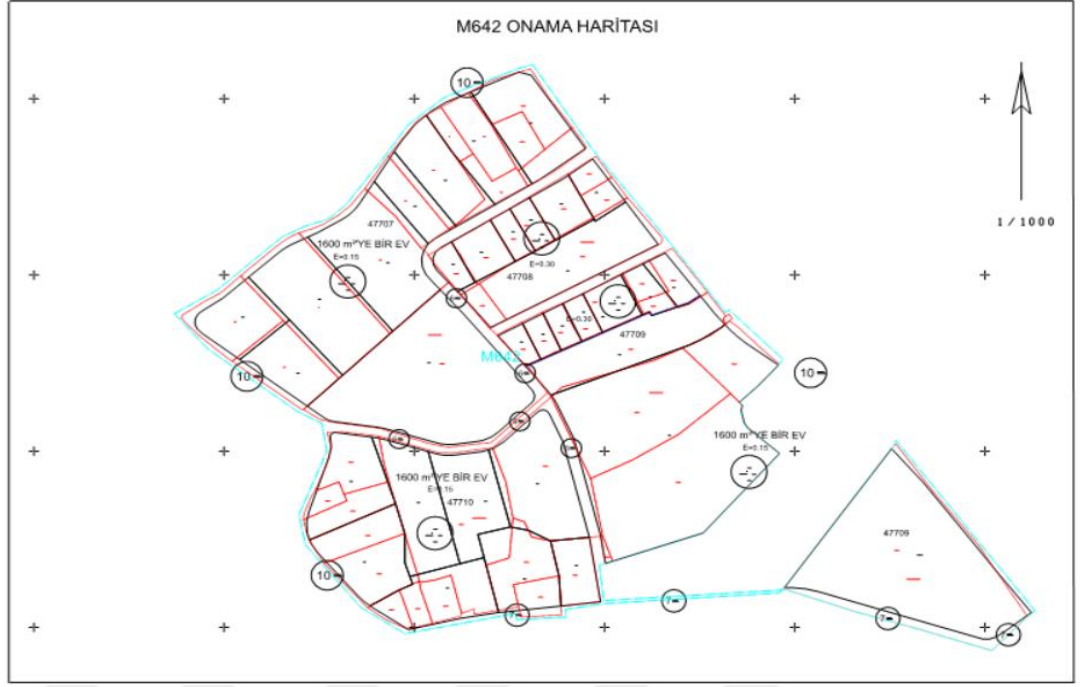
şeklinde verdikleri kararları doğrultusunda, Belediye tarafından hazırlanan AAD dosyaları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca parselasyon planları yapılmadan 15 ve 16. madde uygulaması yapılamayacağı, AAD saha tespiti ve düzenleme sınırı ile AAD dahil edilen imar mevzuatına göre iskan ruhsatını alarak yapılaşmasını tamamlayan taşınmazlardan tekrar kesinti yapılması ile inşaat alanı hesaplarının koruma amaçlı imar planına uygun olmadığı gerekçeleri ile düzeltilmesini ve AAD yenilenmesini talep etmiştir.

Meram Belediyesi belirtilen eksiklik ve düzeltmelerin yapılması durumunda bölge halkının mağduriyet yaşayacağı ve bölgenin çoğunluğunun bu şekilde oluştuğu

gerekçeleri ile yapılan yazışmalar yaklaşık 5 yıl boyunca devam etmiş olmasına rağmen herhangi bir sonuç elde edilememiştir. Bu nedenle, Meram İlçesi III. Derece Doğal Sit Alanında yer alan taşınmaz sahipleri 5 yıl boyunca İmar Mevzuatı ve Koruma Amaçlı İmar Planından yararlanamamış ve mağduriyet yaşamıştır.

10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan değişikliklerin sonucunda 3194 sayılı Kanunun 15. maddesinde *"koruma amaçlı imar planı bulunan alanlarda ve büyük bir kısmı uygulama imar planına uygun şekilde oluşan imar adalarının geri kalan kısımlarında bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan hükümlerde belirtilen şartlar aranmaz"* hükmü bulunmaktadır. Ayrıca 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin İfraz ve Tevhit Uygulamaları Başlıklı 7. Maddesinin (c) bendinde *"Koruma amaçlı imar planı bulunup da, içerisinde bulunan yapılar, parsel cepheleri, minimum parsel büyüklükleri, çekme mesafeleri, tescilli yapılar ve benzeri teknik nedenlerle parselasyon planının tatbikinin mümkün olmadığı durumlar"* şeklinde hüküm düzenlenmiştir. Meram Belediyesi tarafından hazırlanan imar uygulama dosyaları, Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca, değiştirilen 3194/15. maddesi ve tamamı yeniden düzenlenerek yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik kapsamında, onaylanarak bölge halkının mağduriyetine son verilmiştir.

Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan, Meram İlçesi, Lalebahçe Mahallesi sınırları içerisinde Lalebahçe caddesinin kuzeyinde, kuzeydoğusunda ve doğusunda Şehit Bülent Deniz sokak, kuzeybatısında Kılınçaslan sokak, batısında İlkokul sokak ile güneyinde Ağayeri ve Alibey sokaklar arasında kalan bölgede kalan M642 nolu AAD sahası, tez çalışması kapsamında seçilmiştir (Şekil 5.13).



Şekil 5.13. M642 nolu AAD sahası uygulamaya giren taşınmazlar

Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü teknik personelleri tarafından hazırlanan M642 saha nolu AAD, Meram Belediyesi Encümeni ve Konya Büyükşehir Belediyesi Encümeni tarafından onaylanmasının ardından İl Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gerekli kontrollerin yapılması için gönderilmektedir. İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü personelleri tarafından yapılan kontrolün ardından AAD yapılması UYGUNDUR kararı ile uygulamaya devam edilmektedir (Şekil 5.14 - Çizelge 5.18).

Lalebahçe Mahallesinde 4412 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 75, 79 ve 85 numaralı parsellerin bulunduğu M 642 nolu düzenleme sahası üzerinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması işlemi yapılmak istendiği, Ek'li haritasında görüleceği gibi 18. Madde Uygulaması işlemi hakkında görüş bildirilmesi ilgi (b) yazı ile istenilmektedir.

İlgi (a) genelgenin 16. maddesinde; "Doğal Sit alanlarında yapılan imar uygulamaları ve talebe bağlı olarak yapılan cins tashihi gerektiren işlemler ile yüzölçümü değiştiren (yola terk, yoldan ihdas, ifraz, tevhit ve benzeri) işlemler TVK Bölge komisyonundan izin almaksızın meri mevzuat çerçevesinde incelenerek doğrudan ilgili İl Müdürlüğüne sonuçlandırılacaktır." denilmektedir.

İl Müdürlüğümüzce hazırlanan rapor ve yapılan incelemeler sonucunda; Konya İli Meram İlçesi, Lalebahçe Mahallesinde 4412 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 75, 79 ve 85 numaralı parseller; mülga Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 12.12.1991 tarihli ve 1199 sayılı kararı ile III. Derece Doğal Sit Alanı kalmakta iken Bakanlık Makamının 24.06.2020 tarih ve 128694 sayılı OLUR'u ile "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı"nda kalmaktadır. İlimiz, Meram İlçesi, Lalebahçe Mahallesinde 4412 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 75, 79 ve 85 numaralı parsellerin bulunduğu M 642 nolu düzenleme sahası üzerinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması işlemi bulunan taşınmazlar üzerine "Doğal Sit - Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" şerhinin konulması kaydıyla 3194 sayılı İmar Kanunu, 109 ve 728 sayılı ilke kararlarına UYGUN olduğu değerlendirilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Şekil 5.14. İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü Kararı

Çizelge 5.18. M642 nolu AAD Sahası İşlem Süreçleri ve Tarihlerine İlişkin Bilgiler

M642 Nolu AAD	
Mahallesi	Lalebahçe
Uygulama Düzenleme Sınırı Encümen Kararı	10.03.2021
Uygulama Onama Encümen Kararı	28.04.2021
Büyükşehir Belediyesi Encümen Kararı	08.06.2021
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Onay Kararı	20.08.2021
Uygulama Askı İlan Tarihleri	01.07.2021 - 02.08.2021
Uygulama Tapu Tescil Tarihi	29.11.2021

Koruma Amaçlı İmar Planı çerçevesinde 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesi ile Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hükümleri kapsamında yapılan M642 saha nolu AAD'de 1 adet trafo alanı dışında başka bir sosyal donatı alanı bulunmamaktadır (Çizelge 5.19, 5.20). Bu düzenleme sahasında, DOP kesintisinden oluşturulacak tesislerden yalnızca yollar ve trafo alanı bulunmaktadır. Doğal Sit Alanı (Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) olması sebebiyle düşük kat ve imar yoğunluğuna sahip olan bölge, Konya şehrinin göz bebeği olarak değerlendirilmektedir.

Çizelge 5.19. M642 Nolu AAD DOPO Hesabı

Σ Tahsis (m ²)	59617.44
Σ İmar Ada Alanı (m ²)	59617.44
Σ Ortak Katılım Alanı (m ²)	0.00
Σ Düzenlemeye Giren (m ²) (DOP Kesintisi Yapılan)	53922.36
Σ Düzenlemeye Giren (m ²) (DOP Kesintisi Yapılmayan)	9345.15
Σ Kamulaştırılan Alan (m ²)	0.00
Σ Bağışlanan Alan(m ²)	0.00
Σ Kadastro Parsel Alanı (m ²)	63186.33
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	0.0676912
Kamu Ortaklık Payı Oranı(KOPO)	0.0000000
Σ (DOPO + KOPO)	0.0676912
Kamuya Ayrılan Alan (m ²)	63267.51 -59617.44 = 3650.07
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	3650.07 / 53922.36 = 0.0676912

Çizelge 5.20. M642 nolu AAD sahası Uygulama Sonrası Bilgiler

	M642
Düzenlemeye Giren Parsel Sayısı (adet)	50
Düzenleme Sınır Alanı (m2)	68126.88
Oluşan İmar Ada Sayısı(Adet)	5
Oluşan İmar Parsel Sayısı(Adet)	30
Sosyal Donatı Alan Sayısı (Adet)	1
DOP Oranı (%)	0.0676912
İmar Durumu	A, İ - 2 (1600 m2'ye 1 EV) E = 0,15 - 0,30

5.6 Kamu Ortaklık Payı Oranı ile İlgili Tespitler

İmar planlarında Kamu Tesis Alanı olarak ayrılan yürürlükte olmayan "3194 Sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik"te bulunan 'Kamu Tesis Alanlarına Tahsis' başlığı ile tanımlanan, ihtiyaç duyulması halinde imar uygulamaları ile oluşturmak için yapılan hisselendirme yöntemine "Kamu Ortaklık Payı (KOP) " denilmektedir (Erciyes, 2019). Arazi ve Arsa Düzenleme sahası içerisinde kamu tesislerine ayrılan alanların toplamının uygulamaya giren parsellerin alanları toplamına bölünmesiyle elde edilen orana, Kamu Ortaklık Payı Oranı (KOPO) olarak adlandırılmaktadır.

İmar planında yer alan 'Kamu Tesis' niteliği taşıyan yerlere yönelik ihtiyaç duyulan arazilerin elde edilmesi kamu hizmetlerinin sağlanmasında temel bir gerekliliktir. Kamu tesislerine yapılmasında gerekli alanların kamuya kazandırılmasıyla halkın sağlık, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte tesisler oluşturularak daha kaliteli bir yaşam standardı sağlanmaya çalışılmaktadır.

KOP uygulaması sonucunda oluşan parsellerin, imar planındaki işlevine bağlı olarak ilgili kurum tarafından kamulaştırılması esastır. Bu işlem 3194 sayılı İmar Kanunu 10. Maddesinde tanımlanan imar programına dayanmaktadır. Ancak imar programının herhangi bir sebeple gerçekleştirilmemesi durumunda parselin ne zaman kamulaştırılacağı ile ilgili belirsizlik nedeniyle KOP uygulaması eleştirilerek mülkiyet hakkı ihlaline yol açtığı belirtilmektedir (Kulaklı 2014, Böke ve Tanrıvermiş 2017).

İmar planlarıyla kamulaştırılmak üzere kamu hizmetine ayrılan özel mülkiyet konusu arsaların imar programlarına alınıp kamulaştırılmaması sonucunda kamu yararı ve mülkiyet hakkının arasındaki denge bozulmaktadır (Erol, 2013). AAD'de KOP oranında hisselendirilmesi ile oluşturulan 'kamu tesisi' arazilerinin imar programı kapsamında doğru bir planlama ile kamulaştırılması sonucunda imar planı amacına uygun şekilde gerçekleştirilmiş olacaktır.

5.6.1 Karşılaşılan sorunlar

KOP uygulamasının temel sorunu; uygulamaya giren taşınmaz sahiplerinin kamu hizmetine tahsis edilmiş parselde bulunan hisselerinin mevzuatta öngörüldüğü zamanda ve şekilde kamu mülkiyetine geçirilememesidir. Belediyelerin onaylı imar planı doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu ve uygulama yönetmeliği kapsamında gerçekleştirilen imar uygulamaları ile çok hisseli oluşturulan ve uygulamaya giren taşınmaz sahipleri adı ile kullanım amacı belirtilerek tapu kütüğüne tescil edilen KOP kapsamında hisselendirilen tesis arazilerinde idareler ve vatandaşlar açısından çok büyük zararlar oluşmaktadır. Burada idare ve vatandaş açısından iki ayrı başlık değerlendirilecektir:

İdare Açısından Oluşan Olumsuzluklar;

- Belediyeler, imar planları ile imar uygulamaları sonucunda oluşturulan KOP kapsamındaki tesislerin sayısının çok fazla olmasından kaynaklı kamulaştırma yapılamaması,
- Kamulaştırılmayı bekleyen tesislere yönelik alanların kamuda büyük bir mali külfet oluşturması,
- KOP kapsamındaki tesislere yönelik gerekli alanların zamanında kamu mülkiyetine geçmemesinden dolayı ülke ekonomisinde büyük kayıplar oluşturması,
- Bölgede ihtiyaç duyulan kamusal hizmetlerin yerine getirilememesi,
- İmar planlama ve uygulama çalışmaları tamamlanmış kentsel alanlarda kullanılmayan ve atıl geniş alanların oluşması,
- KOP kapsamında oluşturulan parsellerde bulunan hissedar sayısının ölümlere bağlı olarak intikal işlemleri ile sürekli artmasıdır.

Vatandaş Açısından Oluşan Olumsuzluklar;

- Maliklerin uzlaşarak parseli kullanamamaları,
- Hisselerin kullanılamaması sebebiyle kısıtlı olmasına rağmen maliklerin ödemekle yükümlü olduğu emlak vergisinden kaçınmaları ve ödeyeceklerinin sürenin belirsizliği,
- AAD yapılırken KOP oranının yanlış hesaplanması sonucunda uygulama sahasındaki vatandaşlara aynı oranda yansıtılmaması,
- AAD sahasında yer alan ve KOP tesisine hisselendirilen taşınmaz sahiplerinin tesis inşa edilmesine yönelik bağışlama veya bağışlamama yönünde ilgili İdareler tarafından net bir tavrın ortaya konmaması,
- KOP kapsamındaki tesislere ilişkin oluşturulan parsellerde tescil edilerek oluşturulan hisselerinin kamulaştırılması için ilgili idarelere yapılan başvuruların dikkate alınmaması ve yatırım programına alınacak zamanın belirsizliği,

- Kısıtlı olarak değerdendirilen hisselerin vatandaşlardan piyasa değerdinin altında kamuya kazandırılmaya çalışılmasıdır.

Konya Belediyesiyle başlayıp Meram Belediyesinin kurulup teşkilatlanmasıyla birlikte mevzuatla verilen görev kapsamında devam eden 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulamalarında mevzuat değışikliğine kadar olan süreçte yaklaşık 92 adet KOP oranı ile oluşturulmuş kamu tesisi bulunmaktadır (Çizelge 5.21-5.22). Her bir KOP kapsamındaki tesislere yönelik kesinti şeklinde hisselerendirme yoluyla oluşturulan parsellerdeki yüzlerce taşınmaz sahiplerinin paylarına yönelik çözümü için dilekçe yoluyla ilgili İdarelere ayrı ayrı başvuru yapmaktadır. Başvuruların çözölememesi durumunda mahkemelerde dava sayısının arttığı bilinmektedir.

Çizelge 5.21. Mevzuat Değişikliği Öncesi Kamu Tesis alanlarına Yönelik KOP ile oluşan Parseller ve Sosyal Donatı Alanları

Sıra No	Mahalle	Ada No	Parsel No	Alanı	Niteliği
1	Küçükkovanağzı	27780	2	2523.90	Kültürel Tesis Alanı
2		37531	1	4474.26	Belediye Hizmet Alanı
3		37569	1	2213.95	Kültürel Tesis Alanı
4		37584	1	2820.25	Kreş
5		37585	1	2238.13	Belediye Hizmet Alanı
6		37585	2	2337.92	Kültürel Tesis Alanı
7	Yenice	37510	10	607.80	Sosyal Tesis Alanı
8		37594	6	2731.46	Dini Tesis Alanı
9	Ladikli	37524	1	2491.79	Kreş
10		37524	2	2937.64	Aile Sağlık Merkezi
11	Aydoğdu	26734	3	207.58	Trafo
12		38122	1	2101.66	Sağlık Tesis Alanı
13	Hatıp	19589	1	6335.00	İlkokul
14		19598	1	6840.77	Sağlık Tesis Alanı
15		19604	1	6732.05	İlkokul
16		19619	1	6850.88	Ortaokul
17		19679	1	4902.80	İlkokul
18		27709	23	3670.16	Belediye Hizmet Alanı
19		37606	1	985.13	Ağaçlandırılacak Alan
20		37609	8	336.69	Ağaçlandırılacak Alan
21		37610	3	271.66	Trafo
22		40331	4	2033.79	Belediye Hizmet Alanı
23	Selver	26555	1	483.95	Dini Tesis Alanı
24		26570	1	5937.28	Eğitim Tesis Alanı
25		26608	4	2005.93	Resmi Kurum Alanı
26		26608	5	1984.94	Resmi Kurum Alanı
27		26611	1	1321.67	Belediye Hizmet Alanı
28		26634	1	1787.59	Kültürel Tesis Alanı
29		26651	7	235.49	Trafo
30		26659	2	958.97	Dini Tesis Alanı
31		26680	2	3043.25	Sosyal-Kültürel Tesis Alanı
32		37383	1	4148.28	Sosyal Tesis Alanı
33	Harmancık	23819	2	4902.38	Meslek Lisesi
34		23832	1	9057.53	Lise
35		23848	1	4045.77	Sosyal-Kültürel Tesis Alanı
36		26204	1	5272.00	Temel Eğitim Tesis Alanı
37		26534	1	3085.00	Sağlık Tesis Alanı
38		26534	2	2153.00	Resmi Kurum Alanı
39		26795	2	6603.75	Ağaçlandırılacak Alan
40		27087	2	1984.17	Sağlık Tesis Alanı
41		37369	8	1633.65	Sosyal-Kültürel Tesis Alanı
42		37420	2	40.22	Trafo
43		37468	1	185.39	Trafo
44		37490	2	4037.47	Belediye Hizmet Alanı
45		37494	1	100.00	Trafo
46	Kozagaç	23722	6	8799.00	Park ve Spor Alanı
47		23737	5	4252.00	Pazar Yeri
48		23737	6	2243.00	Sosyal Tesis Alanı
49		27396	5	1989.00	Kreş
50		27397	1	3216.00	Belediye Hizmet Alanı

Çizelge 5.22. Mevzuat Değişikliği Öncesi Kamu Tesis alanlarına Yönelik KOP ile oluşan Parseller ve Sosyal Donatı Alanları

Sıra No	Mahalle	Ada No	Parsel No	Alanı	Niteliği
51	Lalebahçe	23551	1	1756.00	Sağlık Tesis Alanı
52		26436	1	1969.75	Kreş
53		26814	1	6156.26	Eğitim Tesis Alanı
54		26825	1	273.28	Trafo
55		27008	1	3033.64	Resmi Kurum Alanı
56		27009	1	2449.64	Belediye Hizmet Alanı
57		22446	1	5557.14	Okul
58	Karahüyük	23557	1	4251.00	Sosyal-Kültürel Tesis Alanı
59		23570	1	10129.00	Okul Alanı
60		23603	1	3262.00	Sosyal-Kültürel Tesis Alanı
61		23643	1	3764.00	Sağlık Tesis Alanı
62		23645	1	10825.00	Okul Alanı
63		23656	2	3999.00	Belediye Hizmet Alanı
64		23681	1	8221.00	İlköğretim Tesis Alanı
65		23712	2	4565.00	Belediye Hizmet Alanı
66		27201	5	1039.62	Resmi Kurum Alanı
67		27193	1	4150.70	Resmi Kurum Alanı
68	Büyükkovanağzı	19151	3	736.66	Eğitim Tesis Alanı
69		19151	4	1725.35	Dini Tesis Alanı
70		26885	1	1991.07	Sosyal-Kültürel Tesis Alanı
71	Topraksarnıç	40316	4	1352.33	Sosyal Tesis Alanı
72		40316	5	5221.62	Sağlık Tesis Alanı
73		40321	3	1353.48	Resmi Kurum Alanı
74	Alpaslan	22071	15	567.83	Eğitim Tesis Alanı
75	Alavardı	16982	4	2492.40	İlkokul Alanı
76		19821	1	4139.95	İlkokul Alanı
77	Arif Bilge	37542	2	3608.48	Aile Sağlık Merkezi
78	Aşkan	22548	1	1095.84	Cami ve Lojman
79	Çandır	27054	6	487.71	Ağaçlandırılacak Alan
80	Dere	22458	1	3100.46	Sağlık Tesis Alanı
81		22459	1	5477.65	Belediye Hizmet Alanı
82		22481	1	2540.57	Sosyal Kültürel Tesis Alanı
83	Durunday	22493	1	5026.93	Eğitim Tesis Alanı
84	Ekmekkoçu	26758	1	5610.94	Eğitim Tesis Alanı
85	Gülbahçe	4424	58	1334.18	Belediye Hizmet Alanı
86	Hadimi	17265	1	3620.00	Dini Tesis Alanı (Tadilat)
87	Köyceğiz	21312	8	836.00	Cami Alanı
88		21317	1	2556.62	İlkokul Alanı
89	Kürden	18725	6	3874.00	İlkokul Alanı
90	22 Mahalle	16717	25	278.00	Sosyal-Kültürel Tesis Alanı
91		16717	26	298.00	Sosyal-Kültürel Tesis Alanı
92	Turgutreis	22696	11	3697.30	Ortaokul

KOP Tesislerinden Ortaokul nitelikli Meram İlçesi, Karahüyük Mahallesi, 23643 ada 2 nolu parselin alanı 10825.00 m² olup 195 hissedar bulunmaktadır (Çizelge 5.23).

Çizelge 5.23. Eğitim Tesis Alanına Yönelik KOP ile oluşan Parselde bulunan hissedar listesi

Sıra No	Hisse Pay	Hisse Payda	Hisse Miktarı (m2)	Sıra No	Hisse Pay	Hisse Payda	Hisse Miktarı (m2)	Sıra No	Hisse Pay	Hisse Payda	Hisse Miktarı (m2)
1	28	2400	126.29	66	2	2400	9.02	131	2	2400	9.02
2	137	2400	617.93	67	2	2400	9.02	132	1	2400	4.51
3	28	2400	126.29	68	2	2400	9.02	133	5	2400	22.55
4	28	2400	126.29	69	1	2400	4.51	134	2	2400	9.02
5	28	2400	126.29	70	2	2400	9.02	135	2	2400	9.02
6	12	2400	54.13	71	1	2400	4.51	136	2	2400	9.02
7	2	2400	9.02	72	25	2400	112.76	137	2	2400	9.02
8	5	2400	22.55	73	3	2400	13.53	138	3	2400	13.53
9	21	2400	94.72	74	1	2400	4.51	139	3	2400	13.53
10	2	2400	9.02	75	1	2400	4.51	140	3	2400	13.53
11	15	2400	67.66	76	3	2400	13.53	141	3	2400	13.53
12	2	2400	9.02	77	7	2400	31.57	142	2	2400	9.02
13	2	2400	9.02	78	1	2400	4.51	143	3	2400	13.53
14	2	2400	9.02	79	2	2400	9.02	144	3	2400	13.53
15	2	2400	9.02	80	2	2400	9.02	145	3	2400	13.53
16	1	2400	4.51	81	3	2400	13.53	146	1	2400	4.51
17	2	2400	9.02	82	5	2400	22.55	147	2	2400	9.02
18	2	2400	9.02	83	2	2400	9.02	148	3	2400	13.53
19	2	2400	9.02	84	2	2400	9.02	149	3	2400	13.53
20	7	2400	31.57	85	2	2400	9.02	150	2	2400	9.02
21	7	2400	31.57	86	1	2400	4.51	151	3	2400	13.53
22	7	2400	31.57	87	1	2400	4.51	152	2	2400	9.02
23	3	2400	13.53	88	2	2400	9.02	153	1	2400	4.51
24	4	2400	18.04	89	4	2400	18.04	154	2	2400	9.02
25	10	2400	45.10	90	2	2400	9.02	155	1	2400	4.51
26	10	2400	45.10	91	2	2400	9.02	156	2	2400	9.02
27	10	2400	45.10	92	2	2400	9.02	157	3	2400	13.53
28	10	2400	45.10	93	3	2400	13.53	158	2	2400	9.02
29	10	2400	45.10	94	24	2400	108.25	159	1	2400	4.51
30	10	2400	45.10	95	2	2400	9.02	160	2	2400	9.02
31	10	2400	45.10	96	2	2400	9.02	161	2	2400	9.02
32	1	2400	4.51	97	2	2400	9.02	162	2	2400	9.02
33	1	2400	4.51	98	4	2400	18.04	163	5	2400	22.55
34	2	2400	9.02	99	4	2400	18.04	164	2	2400	9.02
35	36	2400	162.38	100	4	2400	18.04	165	1	2400	4.51
36	30	2400	135.31	101	4	2400	18.04	166	2	2400	9.02
37	22	2400	99.23	102	129	2400	581.84	167	1	2400	4.51
38	22	2400	99.23	103	6	2400	27.06	168	1	2400	4.51
39	22	2400	99.23	104	13	2400	58.64	169	45	2400	202.97
40	23	2400	103.74	105	13	2400	58.64	170	7	2400	31.57
41	47	2400	211.99	106	13	2400	58.64	171	50	2400	225.52
42	8	2400	36.08	107	8	2400	36.08	172	10	2400	45.10
43	78	2400	351.81	108	8	2400	36.08	173	1	11200	0.97
44	25	2400	112.76	109	8	2400	36.08	174	1	11200	3840
45	8	2400	36.08	110	8	2400	36.08	175	1	4800	2.26
46	25	2400	112.76	111	9	2400	40.59	176	1	11200	0.97
47	8	2400	36.08	112	9	2400	40.59	177	1	11200	0.97
48	57	2400	257.09	113	55	2400	248.07	178	1	11200	0.97
49	15	2400	67.66	114	60	2400	270.63	179	1	11200	0.97
50	15	2400	67.66	115	23	2400	103.74	180	1	11200	0.97
51	40	2400	180.42	116	69	2400	311.22	181	1	1920	5.64
52	14	2400	63.15	117	21	2400	94.72	182	1	3840	2.82
53	128	2400	577.33	118	10	2400	45.10	183	1	3840	2.82
54	44	2400	198.46	119	28	2400	126.29	184	1	3840	2.82
55	44	2400	198.46	120	27	2400	121.78	185	1	3840	2.82
56	44	2400	198.46	121	28	2400	126.29	186	1	3840	2.82
57	85	2400	383.39	122	2	2400	9.02	187	1	3840	2.82
58	31	2400	139.82	123	2	2400	9.02	188	1	96	112.76
59	31	2400	139.82	124	2	2400	9.02	189	7	480	157.86
60	4	2400	18.04	125	3	2400	13.53	190	1	2400	4.51
61	31	2400	139.82	126	2	2400	9.02	191	1	2400	4.51
62	4	2400	18.04	127	2	2400	9.02	192	1	2400	4.51
63	30	2400	135.31	128	2	2400	9.02	193	1	2400	4.51
64	4	2400	18.04	129	2	2400	9.02	194	1	2400	4.51
65	30	2400	135.31	130	2	2400	9.02	195	1	2400	4.51

10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nda değişiklikler yapılmıştır. İmar Kanununda yapılan değişikliğe bağlı olarak 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik" yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmeliğin, 'düzenleme ortaklık payını aşan umumi ve kamu hizmet alanlarının elde edilmesi' başlıklı 15. Maddesinde *"Düzenleme sahasındaki umumi ve kamu hizmet alanları düzenleme ortaklık payından karşılanır"* hükmü ile KOP hisselendirilmesi yürürlükten kaldırılarak umumi ve kamu hizmet alanları DOP'tan karşılanacak alanlara dahil edilmiştir. Bu durum yeni yapılacak olan AAD'lerde mağduriyetlerin tekrar etmesinin önüne geçilmeye çalışılmış durumdaydı.

Ancak Danıştay İDDK'nın 03/11/2022 tarihli ve YD İtiraz No:2022/392 sayılı yürütmenin durdurulması kararıyla, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin Düzenleme Ortaklık Payına Ait Esaslar başlıklı 14. Maddesinde bulunan;

- 1- Kamuya ait kreş alanları,
- 2- Kent Meydanı,
- 3- Kent Parkı,
- 4- Spor Alanı,
- 5- Teknik altyapı alanı,
- 6- Kamuya ait trafo alanı,

DOP kesintisi ile oluşturulacak umumi ve kamu hizmet alanlarından çıkartılarak KOP kesintisi ile oluşturulacak kamu tesisleri alanları şeklinde değiştirilmiş ve uygulamaya girmiştir.

Ayrıca yürürlükte olan yeni yönetmeliğin 17. Maddesinin (3) fıkrasında yer alan *"10/7/2019 tarihinden önce imar planında kamu kullanımına ayrılıp da, tescil olan parselasyon planında kamu ortaklık payı hisselendirmesiyle oluşan kamulaştırmaya konu parsellerin bulunduğu alanlarda, yeniden parselasyon planı yapılması durumunda; bu alanlar imar planında yine kamu kullanımına ayrılan yerlere, herhangi bir kesinti yapılmadan tahsis edilir ve eski statülerini devam ettirerek kamulaştırılmak üzere mevcut hissedarları adına tescil olunur. Ancak imar plan değişikliği ya da revizyonu ile kamu ortaklık payı hisselendirmesi ile oluşan alanlarda bir azalma olduğu takdirde; azalan miktar kadar alan özel mülkiyete konu*

alanlara tahsis edilir." hükmü gereğince geçmiş yıllarda oluşan KOP tesislerindeki hisselendirmelere ilişkin herhangi bir çözüm getirilmemiştir.



6. TARTIŞMA VE SONUÇLAR

Tez çalışması kapsamında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde 2019 yılında ve arazi ve arsa düzenlemelerine yönelik yönetmeliğin 2020 yılında tamamen yenilenmesiyle birlikte yapılan değişikliklerin neler olduğu ve değişikliklerin etkileri, Konya İli Meram Belediyesi tarafından gerçekleştirilen uygulamalardan seçilen sahalar üzerinde tespit edilerek irdelenmeye çalışılmıştır.

Yürürlükten kaldırılan "İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" incelendiğinde, yönetmelik hükümlerinin tanımlamalarına yönelik birer cümleden oluşması, AAD ile ilgili Kamu Kurumları tarafından uygulamaya yönelik ihtiyaç duyulan sorulara cevap veremediği ve yönetmeliğin çıkarıldığı zamandan günümüze kadar olan süreçte güncelliğini yitirdiği görülmektedir.

Bu bağlamda AAD mevzuatında yaşanan olumsuzluklar, yargı kararları ile uygulayıcı İdarelerin AAD süreçlerindeki deneyimleri ve karşılaştıkları zorluklara yönelik raporlamalarla birlikte ihtiyaç duyulan mevzuat değişikliği Kanun Koyucu tarafından gerçekleştirilmiştir. Kanun değişikliğine bağlı olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından tamamen yenilenerek hazırlanan AAD yönetmeliği yürürlüğe girmiştir.

Çalışma alanı olarak seçilen olan Konya İli Meram İlçesi sınırları içerisinde Meram Belediyesi tarafından gerçekleştirilen AAD'lerin uygulama süreçlerindeki zorluk ve olumsuzluk yaşanan düzenleme sınırı, düzenleme ortaklık payı, kamu ortaklık payı konu başlıkları mevzuat değişikliğiyle birlikte çözüme kavuştuğu görülmüştür.

Eski yönetmelik hükümlerine göre kamu ortaklık payı oranı ile çok küçük hisselendirmelerle oluşturulan sosyal ve kültürel tesis alanı, resmi kurum alanı, belediye hizmet alanı vb. kamu tesis alanlarının sayısının fazlalığına bağlı olarak kamulaştırma maliyetlerinin çok yüksek olmasından kaynaklı Kamu İdareleri kamulaştırma yapamamaktadır. Mevzuat değişikliğiyle birlikte ekonomik külfet olan bu durumun ortadan kalkması ile Kamu İdarelerinin mali yükü azaltılmış olmaktadır.

KOP kapsamındaki alanlara yönelik hisselendirilen taşınmaz sahiplerinin de ne zaman kamulaştırılacağı ve ne kadar süre ile emlak vergisi ödeyeceklerinin belli olmamasına bağlı olarak ortaya çıkan mağduriyet ve zararları ortadan kalkmıştır.

Çalışma bölgesi olan Meram İlçesinde 7 mahalleyi kapsayan Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı (III. Derece Doğal Sit Alanı) olarak yer alan ve Koruma Amaçlı İmar Planı bulunan bölgede yapılan AAD'lerde eski yönetmelikten kaynaklanan sorunların mevzuat değişikliği ile çözüldüğü ve bölge insanın mağduriyetinin giderildiği görülmüştür.

AAD'ye yönelik yapılan mevzuat değişikliğiyle birlikte;

KOP uygulamasının kaldırılarak tüm umumi ve kamu hizmet alanlarının DOP'dan karşılanması,

Yönetmelikte belirtilen talimatların yerine getirilmesi kaydıyla, bedele dönüştürme,

AAD yapılmış alanlarda, her türlü imar planı kararlarıyla yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması halinde, artış olan parsellerden uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması ilgili idarece değer artışının raporlanması ile ikinci defa %45'e kadar DOP kesintisi yapılabilmesi ile yönetmelikte geçen gerekçelere bağlı imar planı değişikliği ile yeni yapılacak AAD'lerde düzenleme sınırlarının mevzuat çerçevesinde geçirilmesine etkisi,

Parselasyon planlarının tebliği maddesindeki mutad vasıtalar ile tebliğin yerine getirilmesiyle yargıya başvuru yapan taşınmaz sahiplerinin bilgi sahibi olmadığı ve bireysel tebliğ yapılmadığı yönündeki taleplerin ortadan kalkması,

AAD işlemlerinin daha hızlı ve sorunsuz ilerlemesi için uygulayıcı idareler ile kontrol ve tescil aşamasında yer alan kamu kurumları tarafından yapılması gereken işlem adımlarına yönelik birçok konu başlığının ve AAD dosyalarında yer alması gereken ilgili evrakların netleşmesi,

Mahkeme kararlarıyla iptal edilen ve hatalı parselasyon planlarına yönelik düzenleme yapılmasıyla geri dönüşüm uygulamalarında izlenmesi gereken yolların belirlenmesi olumlu olarak değerlendirilmektedir.

Mevzuat değişikliği ile 3194 sayılı İmar Kanunu 18. maddesi ve Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik hükümleri arasında yer alan;

DOP oranının %45'i geçmesi ile eksik kalan kısım için kamuya ait taşınmazların yeterli olmaması durumunda sorumlu kurumun kamulaştıracağı şerhi ile özel mülkiyet adına tescil edilen, tescilinden sonra 5+1 yıl içerisinde kamulaştırılmayan kamu tesisi arazilerinin durumu,

Geçmişten gelen KOP tesisi arazilerine yönelik herhangi bir değişiklik yapılmaması, uygulayıcı idareler, kontrol ve denetim idareleri ile taşınmaz sahipleri açısından mevzuat değişikliğinin tartışılması gereken ve yargıya intikal edecek konular olarak değerlendirilmektedir.

Yerel yönetimlerin yönetmelikte yapılan değişikliklere uyum sağlama süreci, uygulamalarda karşılaşılan zorlukların aşılması için kritik bir öneme sahiptir. Yönetmelik, yerel yönetimlerin arazi düzenleme süreçlerini daha etkili bir şekilde yönetebilmeleri için gerekli hukuki ve idari altyapıyı sunarken, bu süreçlerin başarısının, yerel kapasitenin geliştirilmesi ve farkındalık çalışmalarının yaygınlaştırılması ile doğrudan ilişkili olduğunu göstermektedir.

AAD sahalarında özel kanunlarla korunacak alanların bulunması durumunda ilgili kurum/kurul görüşü alınması hükmünün, AAD sahalarında yer alan vakıf arazileri içinde uygulanmasının AAD uygulama süreci ve uygulama sahasında yer alan taşınmaz sahipleri açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Ayrıca  alışma bölgesi olarak seçilen AAD  rneklerinin dağıtım ve parselasyon haritaları hazırlanması aşamasında, uygulayıcı idareler ve taşınmaz sahipleri açısından, mağduriyet oluşturmadan, başarılı ve sağlıklı şekilde istenilen bir AAD sonu landırmanın en önemli etkenlerinden birisi AAD'nin dayanağı olan onaylı imar planlarıdır. Farklı sosyolojik yapıya ve değişik fiziksel özelliklere sahip AAD sahalarının dayanağı olan imar planlarının, kentlerin tasarlanan gelecek senaryolarına en başarılı şekilde ulaşabilmesi ve kentlerde yaşayan vatandaşların tüm ihtiyaçlarına cevap verebilecek şekilde hazırlanması sonucunda AAD'leri de aynı şekilde başarıya ulaşacaktır.

KAYNAKLAR

- T.C. Resmi Gazete, Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (30827), 10.07.2019.
- Acar, E., 2022. İmar Planı Uygulama Aracı Olarak Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Anabilim Dalı, Konya.
- Akdeniz, H., 2000. İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Yönetimi ve Siyaset Bilimi Anabilim Dalı, Ankara.
- Akdeniz, H., 2022. Kent Planlarının Uygulama Aracı Olarak Arazi ve Arsa Düzenlemesi, İdealkent, 13, 37, 1753-1771.
- Alp, E., 2019. 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde İmar Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar: Van Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Gebze Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Kocaeli.
- T.C. Resmi Gazete, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik (31047), 22.02.2020.
- Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Uygulamaları Çalıştay Sonuç Raporu, 2021. HKMO Yayınları.
- Bakır, İ., Özkan TER, Ü. G., & Yenice, M. S., 2005. Konya-Meram Doğal Sit Alanlarının Korunmasında Koruma Planlarının Etkileri, Korunan Doğal Alanlar Sempozyumu, Süleyman Demirel Üniversitesi, Isparta, 115-118.
- Bilgin, H., 2020. 7153 ve 7181 Sayılı Kanunlarla İmar Kanununda Yapılan Değişiklikler Üzerine Bir İnceleme, Hukuk Fakültesi Dergisi, 6, 2, 339-385.
- Boztoprak, T., Demir, O., & Çoruhlu, Y., 2016. Arazi Yönetimi Uygulamalarında Kamulaştırma Düzenlemesi, Harita Teknolojileri Elektronik Dergisi, 8, 1, 40-50.
- Böke, V., & Tanrıvermiş, H., 2017. İmar Hakkı Transferi ve Başlıca Uygulama Alanları ile Türkiye’de İmar Hakkı Transferi Uygulama Olanaklarının Değerlendirilmesi, İşletme & Sosyal Bilimler Araştırmaları Dergisi, 6, 2, 52-86.
- Büyükaslan, S., 2021. İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Problemler ve Çözüm Önerileri, Yüksek Lisans Tezi, Onsekiz Mart Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Çanakkale.
- Constantinidies, G. (2020). Land Readjustment: A Tool for Better. Journal of Urban Research and Development, 1, 1, 60-78.

- Çay, T., & Kandemir, E. S., 2022. Türkiye'de İmar Uygulama Mevzuatındaki Gelişim Süreci, *Geomatik Dergisi*, 7, 1, 26-40.
- Çepni, M. S., 2021. İmar Yasası'nın 18. Maddesindeki Değişiklikler ve İdare Hukuk Açısından Olası Sorunlar: Eşdeğer Tahsis ve Hisse Çözümleme, *İzmir Barosu Dergisi*, 53-72.
- Çepni, M. S., & Doğuyıldız, C., 2022. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Tüzesinde 2020 Yılı Değişikliklerine Dair Bazı Değerlendirmeler, *Türkiye Arazi Yönetim Dergisi*, 4, 2, 54-61.
- Çökelik, S., 2023. Konya İli Meram İlçesi'ndeki Tarım Arazileri Üzerinde İmar Uygulamalarının Etkileri, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Konya.
- Doğuyıldız, C., 2023. Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde 7181 Sayılı Kanunun ve 2020 Tarihli AAD Yönetmeliği ile Getirilen Değişiklikler, Yüksek Lisans Tezi, Kocaeli Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü Jeodezi ve Jeoinformasyon Mühendisliği Anabilim Dalı, Kocaeli.
- Erciyes, A. H., 2019. İmar Uygulamalarında Kamu Tesislerine Ayrılan Parsellerin Durumları ve Sorunlarının Analizi: Ankara İli Çankaya İlçesi Birlik ve Alacaathı Mahalleler Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara.
- Erol, Ö. F., 2013. Yargı Kararlarında İmar Planı Yoluyla Kamulaştırmasız El Atma Kazancı, *Hakemli Hukuk Dergisi*, 105,106, 193-228.
- Gao, J., Qiaq, W., Ji, Q., Yu, C., Sun, J., & Ma, Z., 2021. Intensive-use-oriented identification and optimization of industrial land readjustment during transformation and development: A case study of Huai'an, China. *Habitat International* 118, 1-11.
- Gielen, D. M., & Mualam, N., 2019. A framework for analyzing the effectiveness and efficiency of land readjustment regulations: Comparison of Germany, Spain and Israel. *Land Use Policy*, 87, 1-11.
- Karaca, E., 2018. İmar Planı Uygulama Yöntemlerinden Arazi ve Arsa Düzenlemesinin İlgili Mevzuat Çerçevesinde İncelenmesi, Ders Notu, Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü Kamu Hukuku Yüksek Lisans Programı İzmir.
- Karataş, K., 1998. İmar Planlarının Uygulanabilirliklerinin Artırılması, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Krabben, E. v., & Lenferink, S., 2018. The introduction of urban land readjustment legislation as an institutional as an institutional innovation in Dutch land policy. *Habitat International*, 75, 114-121.

- Kulaklı, E., 2014. İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Üniversitesi Özel Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul.
- Manandhar, R., 2019. Land Readjustment For Regularization Of Informal Settlements, Japan Society of Civil Engineers, 6, 40-50.
- Mugisha, J., Kombe, W. J., Babere, N. J., & Uwayezu, E., 2023. Uncovering 'sleeping beauty': Land readjustment for self-financing urbanisation in developing countries. Social Sciences & Humanities Open, 8, 1-11.
- Odabaş, A. İ., 2022. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Mevzuatında Yapılan Değişikliklerin ve Etkilerinin İncelenmesi; Çorum İli Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı, Samsun.
- Önder, M., 1999. Konya'nın Meramı, Gözde Meram Dergisi, 1.
- Reza, S., Ahmead, Y., Ahmed, A., Khan, I., Huq, F. F., & Islam, M., 2023. Developing Unplanned Residential Land Through Implementation of Land Readjustment: A case study of Aliganja, Rajshahi. Proceedings of International Conference on Planning, Architecture and Civil Engineering 1-6, Rajshahi, Bangladesh: Rajshahi University of Engineering & Technology.
- Salalı, V., & İnam, Ş., 2022. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Çalışmalarında Değer Esaslı Yöntemin Benimsenmesi Gerekliliği Üzerine Bir Çalışma, Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi, 20, 179-190.
- Šoškic, M., Višnjevac, N., Mihajlovic, R., Mihajlovic, D., & Marošán, S., (2022). The Development of Land Readjustment Models in Serbia and South-East Europe. MDPI, 11, 834, 1-20.
- Şaban, İ., & Akdeniz, H. B., 2020. İmar Planı Uygulama Yöntemi Seçiminde Mesleki Liyakat ve Etik, Türkiye Arazi Yönetim Dergisi, 2, 2, 56-61.
- Tanrıverdi Koç, D., 2022. Türkiye'de Kentsel Dönüşüm ve İmar Uygulamalarında Mevzuat İncelemesi, Yüksek Lisans Tezi, Okan Üniversitesi, Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul.
- URL-1 Meram Belediyesi, <<https://www.meram.bel.tr/dunden-bugune-meram>> Erişim Tarihi: 15.02.2024.
- URL-2 Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), <<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Adrese-Dayali-Nufus-Kayit-Sistemi-Sonuc-lari-2023-49684>>, Erişim Tarihi: 15.01.2024.
- Yıldız, F., 2016. İmar Bilgisi Planlama Hukuk Mevzuat, Nobel Yayınevi, Ankara.

Yomralıoğlu, T., & Uzun, B., 2001. Temel Eğitim Alanlarının DOP Kapsamına Alınabilirliğinin İrdelenmesi, 8. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 350-353, Ankara.



ÖZGEÇMİŞ

Adı ve Soyadı : Mustafa Raşit SAYAR

EĞİTİM BİLGİLERİ (Kurum ve Yıl)

Lisans : Konya Selçuk Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümü 2004 - 2009

Yüksek Lisans : Aksaray Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Bölümü

MESLEKİ DENEYİM VE ÖDÜLLERİ

1. Aksaray Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü / Harita Teknikeri
2. Konya - Meram Belediye Başkanlığı
3. Ordu - Altınordu Belediye Başkanlığı
4. Konya - Karatay Belediye Başkanlığı

TEZDEN ÜRETİLEN YAYINLAR, SUNUMLAR VE PATENTLER

Uluslararası Hakemli Dergilerde Yayımlanan Makaleler

Sayar, M. R. ve Karataş K., 2024. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Mevzuatında Yapılan Değişikliklerin Uygulamalar ile İrdelenmesi: Konya İli Meram İlçesi Örneği. 12. International Summit Scientific Research Congress.