

T.C.
GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ UYGULAMALARINDA İNŞAAT ALANI
DAĞITIMI İLE İMAR HAKKI AKTARIMI KULLANIMI

YÜKSEK LİSANS

Demet TOKUŞ

NİSAN-2024
GÜMÜŞHANE



T.C.
GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ UYGULAMALARINDA İNŞAAT ALANI
DAĞITIMI İLE İMAR HAKKI AKTARIMI KULLANIMI**

**USE OF CONSTRUCTION SITE DISTRIBUTION AND DEVELOPMENT
RIGHTS TRANSFER IN LAND AND LAND REGULATION APPLICATIONS**

YÜKSEK LİSANS

Demet TOKUŞ

NİSAN-2024
GÜMÜŞHANE



**T.C.
GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ UYGULAMALARINDA İNŞAAT ALANI
DAĞITIMI İLE İMAR HAKKI AKTARIMI KULLANIMI**

**USE OF CONSTRUCTION SITE DISTRIBUTION AND DEVELOPMENT
RIGHTS TRANSFER IN LAND AND LAND REGULATION APPLICATIONS**

YÜKSEK LİSANS

Demet TOKUŞ

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Kemal ÇELİK

**NİSAN-2024
GÜMÜŞHANE**

BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK BEYANI

Yüksek Lisans Tezi olarak hazırlamış olduğum “**Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamalarında İnşaat Alanı Dağıtımı İle İmar Hakkı Aktarımı Kullanımı**” isimli bu tezimin, tamamen kendi çalışmam olduğunu, her alıntıya kaynak gösterdiğimi, alıntı yaptığım tüm çalışmaları kaynakçada belirttiğimi ve Gümüşhane Üniversitesi'nin lisanslı kullanıcısı olduğum intihal yazılım programı ile Lisansüstü Eğitim Enstitüsü'nün belirlediği kıstaslara uygun olarak raporladığımı taahhüt ederim. Tezimin kâğıt ve elektronik kopyalarının Gümüşhane Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü arşivinde saklanmasına izin verdiğimi onaylarım.

Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri uyarınca gereğinin yapılmasını arz ederim.

17 / 04 / 2024

Demet TOKUŞ

TEŞEKKÜR

Yüksek lisans eğitimim ve çalışmam boyunca kıymetli bilgi, birikim ve tecrübeleri ile bana yol gösterici olan saygıdeğer danışman hocam Dr. Öğr. Üyesi Kemal ÇELİK'e saygılarımı sunarım.

Çalışmamı yürütürken sabır, sevgi ve özveriyle yardımını esirgemeyen, yaşamım boyunca kendimi geliştirmeme katkı sağlayan, desteğini her an yanımda hissettiğim kız kardeşim Dilek BOZKURT TAŐ ve Derya POLAT'a, bilgi ve birikimlerini paylaşan kıymetli hocam Yunus BURULDAY, yüksek inşaat mühendisi Veysi TUTKAL ve yüksek mimar İmran BARAN'a, her daim destekçim olan sevgili eşim Hüsamettin TOKUŞ'a sonsuz teşekkür ederim.

Demet TOKUŞ
GÜMÜŞHANE – 2024

ÖZET

Yerel yönetimler tarafından planlı şehircilik anlayışı kapsamında yapılan en önemli ve yaygın uygulama Arazi ve Arsa Düzenlemesi (AAD)'dir. Yapılaşmaya uygun olmayan parseller, sahiplerinin onayına bakılmaksızın 3194 sayılı İmar Kanunu, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine göre parselasyon planları yapılarak uygun imar parsellerine dönüşmektedir. Parselasyon uygulamalarında Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) olarak maksimum %45 kesinti yapılarak, bu kesinti miktarının her parselde eşit miktarda değer artışına karşılık geldiği kabul edilmektedir. Ancak uygulama sonrası her parselin değer değişimi aynı olmamaktadır. Uygulama imar planlarında, düzenleme bölgesinde çeşitli yapılaşmalar oluşarak emsal farklılıkları ortaya çıkmaktadır. Oluşan emsal farklılıkları nedeniyle hak sahipleri arasında anlaşmazlıklar çıkarak yerel yönetimlere olan güven zedelenmektedir. Uzmanlar tarafından adil olmayan değer değişimi için, değer bazlı dağıtım modeli önerilmektedir. Ancak değer dağıtımının gerek yasal altyapısının olmaması, gerekse hangi değerlendirme yönteminin kullanılacağına ilişkin sorunlar nedeniyle ülkemizde uygulanması oldukça güçtür. Bu tez çalışması kapsamında değer dağıtımının önemli bir bileşeni olan inşaat alan dağıtım modeli önerilmiştir. Erzurum ili, Pasinler ilçesi, Kurtuluş Mahallesi ile Giresun ili, Bulancak ilçesi, Güzelyalı Mahallesinde tescillenmiş parselasyon uygulamaları örnek uygulama olarak alınmıştır. Parsellerin değer değişimleri gösterilerek inşaat alan dağıtım modeli uygulanmış, inşaat alan eşitliği sağlanmıştır. İnşaat alan farklarının ise ülkemiz için henüz yeni bir kavram olan İmar Hakkı Aktarımı (İHA) Sertifikası olarak menkul kıymete dönüştürülmesi önerilerek yerel yönetimler üzerindeki mali külfetin hafifletilmesi sağlanmıştır. Yeni yöntemin kurum ve yatırımcılar açısından nasıl karşılanacağını belirlemek için anket çalışması düzenlenmiş, sonuçlar grafik olarak değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Arazi ve arsa düzenlemeleri, İmar hakkı aktarımı, İnşaat alan dağıtımı, Sertifika

SUMMARY

The most recommended and widespread practice carried out by local governments within the scope of planned urbanism is Land and Land Arrangement (AAD). Parcels that are not suitable for construction are transformed into suitable zoning parcels by making subdivision plans in accordance with the provisions of the Zoning Law No. 3194, the Regulation on Land and Land Regulations and the Zoning Regulations for Those Who Receive Plans, subject to the approval of the owners. In parceling applications, a maximum deduction of E is made as the Regulation Partnership Share (DOP), and it is accepted that this deduction amount corresponds to an equal amount of value increase in each parcel. However, the value change of each parcel is not the same after the application. In the implementation zoning plans, various constructions occur in the regulation area and precedent differences emerge. Due to precedent differences, disputes arise between rights holders, damaging trust in local governments. For unfair value exchange, value-based distribution model is recommended by experts. However, it is very difficult to implement value distribution in our country due to the lack of legal infrastructure and problems regarding which valuation method to use. Within the scope of this thesis study, the construction area distribution model, which is an important component of value distribution, is proposed. Registered subdivision practices in Erzurum province, Pasinler district, Kurtuluş District and Giresun province, Bulancak district, Güzelyalı District were taken as a sample practice. By showing the value changes of the parcels, the construction area distribution model was applied and construction area equality was achieved. It was proposed to convert construction area differences into securities as Development Rights Transfer (IHA) Certificate, which is a new concept for our country, thus easing the financial burden on local governments. A survey was conducted to determine how the new method would be received by institutions and investors, and the results were evaluated graphically.

Keywords: Land and land regulations, Development right transfer, Construction area distribution, Certificate

İÇİNDEKİLER

KABUL VE ONAY	III
BİLİMSEL ETİĞE UYGUNLUK BEYANI.....	IV
TEŞEKKÜR.....	V
ÖZET.....	VI
SUMMARY	VII
TABLolar DİZİNİ	X
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	XI
EKLER DİZİNİ.....	XII
SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ	XIII
1. GİRİŞ	1
1.1. Problemin Tanımı	1
1.2. Çalışmanın Amacı.....	3
1.3. Metodoloji.....	4
1.4. Literatür Araştırması	4
2. GENEL BİLGİLER	8
2.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesi.....	8
2.1.1. İmar Planlarının Tanımı	8
2.1.2. Türkiye’de İmar Planı Uygulama Araçları	9
2.1.2.1. Kamulaştırma	9
2.1.2.2. İlgilisinin Talebi ile Yapılan Uygulamalar (3194/15. ve 16. Maddeleri)	10
2.1.2.3. Parselasyon Uygulamaları.....	10
2.1.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Tanımı	12
2.1.4. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Amacı	13
2.1.5. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yararları	14
2.1.6. Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde Karşılaşılan Sorunlar	16
2.2. Taşınmazların Değerlemesi.....	18
2.2.1. Taşınmaz ve Değer Kavramı.....	19
2.2.2. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri	21
2.2.2.1. Emsale Göre Değerleme Yöntemi	21
2.2.2.2. Gelir Yöntemi.....	21
2.2.2.3. Maliyet Yöntemi	22
2.2.2.4. Nominal Değerleme Yöntemi	22

2.2.3. Eşdeğerlik İlkesine Göre Arsa ve Arazi Düzenlemesi	23
2.3. İnşaat Alanı Hesabı	27
2.4. İmar Hakkı Aktarımının Tanımı ve Yapılma Nedenleri	32
2.4.1. İmar Hakkı Aktarımının Temel Bileşenleri	34
2.4.1.1. Gönderen (Aktaran) Bölge	34
2.4.1.2. Alıcı (Aktarım) Bölge	35
2.4.1.3. İmar Hakkı Aktarım Sertifikası ve Bankalar	35
2.4.2. İmar Hakkı Aktarımının Tarihsel Gelişimi	36
2.4.3. İmar Hakkı Aktarımı Uygulama Alanları	37
2.4.4. İmar Hakkı Aktarımı Uygulama Modeli.....	38
2.4.5. Diğer Ülkelerde İmar Hakkı Aktarımı Uygulamaları	40
2.4.6. İmar Hakkı Transferine İlişkin Mevzuatımızda Yer Alan Düzenlemeler.....	45
2.4.6.1. 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu.....	45
2.4.6.2. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ..	48
2.4.6.3. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nda İHA Programları.....	48
2.4.6.4. 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname	49
2.4.7. Ülkemizde İmar Hakkı Aktarımına Neden İhtiyaç Duyulmaktadır?	49
3. UYGULAMA VE BULGULAR	54
3.1. Birinci Bölge: Erzurum İli, Pasinler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi	58
3.1.1. Eşdeğerlik Esasına Göre Uygulama.....	63
3.1.2. İnşaat Alan Esasına Göre Uygulama.....	70
3.2. İkinci Bölge: Giresun İli Bulancak İlçesi Güzelyalı Mahallesi	76
3.2.1. Eşdeğerlik Esasına Göre Uygulama.....	79
3.2.2. İnşaat Alan Esasına Göre Uygulama.....	85
3.3. Anket Çalışması	93
4. SONUÇ VE ÖNERİLER	99
KAYNAKÇA	105
EKLER.....	112
ETİK KURULU KARARI.....	137
ÖZGEÇMİŞ	138

TABLolar DİZİNİ

Tablo 1. TAKS hesabı ile ilgili yapı mevzuatında geçen kurallar (Temel, 2022).	29
Tablo 2. KAKS (Emsal) hesabı ile ilgili yapı mevzuatında geçen kurallar (Temel, 2022).	30
Tablo 3. Puan mesafe tablosu	56
Tablo 4. Kadastro parsellerinde alınan faktörler ve ağırlıkları (Yomralıoğlu, 1997a). ..	58
Tablo 5. İmar parsellerinde alınan faktörler ve ağırlıkları (Yomralıoğlu, 1997a).	58
Tablo 6. Pasinler ilçesi emsal kadastro parsel puan hesaplaması	64
Tablo 7. Pasinler ilçesi kadastro parsellerinin m ² birim bedeli hesabı.....	64
Tablo 8. Pasinler ilçesi emsal imar parselleri puan hesaplaması	65
Tablo 9. Pasinler ilçesi imar parselleri m ² birim bedeli hesabı	66
Tablo 10. Pasinler ilçesi parsellerin değer artış miktarı	67
Tablo 11. 1435/5 nolu parsel inşaat alan hesabı	70
Tablo 12. 101 ada inşaat alan hesabı.....	71
Tablo 13. Pasinler ilçesi düzenlemeden gelen inşaat alan hesabı	73
Tablo 14. Bulancak ilçesi emsal kadastro parsel puan hesabı	79
Tablo 15. Bulancak ilçesi kadastro parsellerinin m ² birim bedeli hesabı	80
Tablo 16. Bulancak ilçesi emsal imar parselleri puan hesaplaması	80
Tablo 17. Bulancak ilçesi imar parselleri m ² birim bedeli hesabı.....	81
Tablo 18. Bulancak ilçesi parsellerin değer artış miktarı.....	82
Tablo 19. 1039-1040-1041-1042 ada inşaat alan hesabı.....	85
Tablo 20. 1065/865 ada inşaat alan hesabı	86
Tablo 21. Bulancak ilçesi düzenlemeden gelen inşaat alan hesabı.....	88

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. İmar planı uygulama yöntemleri	11
Şekil 2. İHA Uygulamasında Yapı Yüksekliği ile Yoğunluk Düzenlemesi (Göksu, 2005).	32
Şekil 3. İmar hakkı aktarım sistemi uygulama modeli (Nelson vd. 2012).....	38
Şekil 4. İmar hakkı aktarımı – New York örneği (Dündar, 2010).	41
Şekil 5. Montgomery Yerel İdaresi (Maryland Eyaleti)(Dündar, 2010).....	42
Şekil 6. Pasinler ilçesi kadastral durumu	59
Şekil 7. Pasinler ilçesi uygulama imar planı	59
Şekil 8. Pasinler ilçesi parselasyon uygulama haritası.....	60
Şekil 9. Pasinler ilçesi DOP hesabı	60
Şekil 10. Pasinler ilçesi uygulama sonrası uydu görüntüsü	61
Şekil 11. 101 ada çekme mesafesi.....	71
Şekil 12. Bulancak ilçesi kadastral durum	76
Şekil 13. Bulancak ilçesi uygulama imar planı.....	77
Şekil 14. Bulancak ilçesi parselasyon uygulama haritası.....	77
Şekil 15. Bulancak ilçesi DOP hesabı.....	78
Şekil 16. Bulancak ilçesi uygulama sonrası uydu görüntüsü.....	78
Şekil 17. 865 ada 67-69-70 nolu parseller çekme mesafeleri	86

EKLER DİZİNİ

Ek 1. Kurum Anket Formu	112
Ek 2. Yatırımcı Anketi	115
Ek 3. Kurum Anket Grafik Sonuçları	117
Ek 4. Yatırımcı Anket Grafik Sonuçları	125
Ek 5. Pasinler ilçesi alan esaslı dağıtım ile değer esaslı dağıtımın karşılaştırılması.....	133
Ek 6. Bulancak ilçesi alan esaslı dağıtım ile değer esaslı dağıtımın karşılaştırılması ..	135



SİMGELER VE KISALTMALAR DİZİNİ

A	: Ayrık
AAD	: Arazi ve Arsa Düzenlemesi
ABD	: Amerika Birleşik Devletleri
B	: Bitişik
BL	: Blok
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu
CBS	: Coğrafi Bilgi Sistemleri
DOP	: Düzenleme ortaklık payı
DOPO	: Düzenleme ortaklık payı oranı
DÖ	: Düzenleme öncesi
DÖD	: Düzenleme öncesi değer
DS	: Düzenleme sonrası
DSD	: Düzenleme sonrası değer
E	: Emsal
FAR	: Floor Area Ratio
İHA	: İmar Hakkı Aktarımı
İLBANK	: İller Bankası
İP	: İmar Parseli
KAKS	: Katlar alanı katsayısı
KHK	: Kanun Hükmünde Kararname
KP	: Kadastro Parseli
max	: Maksimum
min	: Minimum
PAİY	: Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TAKS	: Taban alanı katsayısı
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
vb.	: Ve benzeri
vd.	: Ve diğerleri, ve devamı

1. GİRİŞ

1.1. Problemin Tanımı

Türkiye’de uzun yıllardır gerçekleştirilen Arazi ve Arsa Düzenleme (AAD) uygulamaları ile kentsel arazi gelişimi boyutunda imar ve mülkiyet problemleri çözülerek hem idare açısından hem de taşınmaz sahipleri açısından birçok yarar sağlanmıştır. AAD uygulama prensiplerinin ülkelere göre farklılıkları bulunabilmektedir. Bu farklılıklar ne olursa olsun değişmeyen hakikat, düzenleme alanı dâhilinde bulunan tüm taşınmazların saha toplamlarından, kamunun yararlanması amacıyla gerekli sahaların (yol, yeşil alan, okul vb.) çıkarılmasının ardından kalan alanın farklı kriterler göz önüne alınarak tekrardan hak sahiplerine dağıtılmasıdır (Türk, 2009).

Mevcut kentleşme problemlerinden meydana gelen sürdürülebilir çevre ve tabii kaynak idaresinin yanında nitelikli kentsel hayat politikalarının sürdürülmesi güçleşmektedir. Bu sebeple, yurdumuz için AAD faaliyetlerinin sürdürülebilir, pratik ve kapsayıcı çağdaş bir yapıya erişmesini sağlamak temel gayedir. Bu hususta, geniş bir alanda tartışılan AAD metodu uygulayanlar, kullananlar ve akademisyenler tarafınca teklif edilen değişik çözüm metotları yorumlanarak; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan tasarılar ile takdim edilmektedir. Uygulamanın düzeltilmesi ve ilerletilme süreci, metodun sürdürülebilirlik zihniyeti ile de yönetme gerekliliğini göz önünü sermiştir (Salalı ve İnam, 2022).

Esasen AAD faaliyetleri, düzenlemeye giren taşınmazlardan “düzenleme sebebiyle ortaya çıkan değer yükselişinin karşılığı” olarak DOP düşülmesinin ardından kalan tahsis alanının imar parseli olarak paylaşılmasıdır. Lakin uygulamanın ardından düzenlemeye giren taşınmazların değerlerinde farklı miktarlarda yükseliş ortaya çıkmaktadır. Ekonomik ve sosyal anlamda eşitsizliklere neden olan “*eşit oranlı alan kesintisi*” sonrası her bir parsel için yükseliş veya azalış meydana gelip gelmediği de bilinmemektedir. Bununla birlikte, uygulama ardından meydana gelen taşınmazların değerlerini, çeşitli imar haklarına sahip olmaları da önemli ölçüde etkilemektedir (Köktürk, 2012).

Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 17. maddesine göre kadastro parsellerinin düzenleme sonucunda dağıtım ve yeniden oluşturulmasında meydana gelen imar parsellerinin mümkün ise kendi yerinden verilmesi, bu mümkün değil ise en yakın yerden tahsisinin yapılması gerekmektedir. Yer değişikliğinin olduğu durumlarda ise yeni

tahsis edilen imar adasında hak sahibinin herhangi bir imar kaybı olmamalıdır. Yani parsel sadece aynı imar koşullarına sahip olan başka bir yere aktarılabilir. Düzenleme bölgesinde benzer şartlardaki kadastral parseller imar planları ile farklı değerlerde imar parsellerine dönüşmektedir. Örneğin imar planları ile oluşan bir imar adası ada ayırma çizgisi ile iki ayrı yapılaşma şartlarına sahip olabilmektedir. Böylece aynı ada içinde parseller arasında farklı yapılaşmalar söz konusu olmaktadır. Aynı şekilde parsellerin konumları ve kamusal alanlara olan uzaklıkları da farklılık gösterecektir. Bu gibi durumlarda parsellerin değerleri birbirinden farklı olmaktadır. Yapılan parselasyon işlemlerinde kadastro parsellerine düzenleme sonrası tahsis edilen imar parsellerinin önceki yerlerinden uzak olması veya birbirinden çok farklı parasal değerlerinin olması, mahkemeye başvurulması durumunda yapılan düzenlemenin iptali kararına neden olmaktadır.

AAD uygulamaları tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de eleştirilmekte olup teknik uygulama açısından geliştirilip evrilmesi gerektiği ön planda tutulmaktadır. Bunun sebebi AAD'nin daha etkili, güvenilir, adaletli ve sürdürülebilir olmasının sağlanmasıdır. Var olan uygulama mevzuatımız kapsamında gerçekleştirilen "alan esaslı" AAD uygulamalarıyla ilgili negatif eleştiriler sonucunda akademisyenler, kullanıcılar, uygulayıcılar ve yöneticiler farklı metoda geçilmesi gerektiği konusunda hemfikir oldukları görülmektedir. Ülkemizde yapılan AAD uygulamalarında düzenleme sahasında parseller arasında oluşan nizam farklılıkları göz önünde bulundurulmamaktadır (Çelik, 2006). Aynı düzenleme bölgesinde kat- emsal farklılıkları bulunmakta, dağıtım esnasında kamu alanlarına denk gelen veya yeri değişmek zorunda kalan hak sahipleri arasında anlaşmazlıklara yol açmaktadır (Çelik, 2017). Yeni tahsis alanları belirlenirken nizam farklılıkları nedeniyle inşaat alanları arasında farklar oluşmaktadır. Bu da hak sahipleri arasında mevcut imar planından gelen bir eşitsizliğe neden olmaktadır.

Mevcutta yapılan uygulama ile alan esaslı dağıtımda gerek değer artışını kamuya eşit dağıtmaması, gerekse inşaat alanı olarak eşitliği sağlamaması gibi eksiklikler uygulamanın bir an önce değiştirilmesi gerekliliğini doğurmuştur. Yapılan birçok çalışma, haksız değer kazanımı için değer dağıtım modeli önerilerinde bulunmuştur. Adaletli ve doğru bir değer dağıtımı ile tüm bu sorunlar çözüme kavuşturulabilecektir. Ancak ülkemizde taşınmaz değerlemesine baktığımızda çok karmaşık bir yapının olduğu görülmektedir. Bunun sonucunda da birbirinden farklı değerlendirme sonuçları çıkmaktadır. Bunun sebebi ise henüz ortak bir paydada buluşturan yasal altyapının olmamasıdır. Değerleme yönteminin gerek değerlemeyi yapan ve denetleyenlerin belirsizliği gerekse değerlendirme yöntem ve faktörlerin belirlenmesindeki standartların oluşturulmaması

sebebiyle ülkemiz şartlarında gerçekleşmesi oldukça zordur. Bu sebeple değerlendirme yönteminin en önemli bileşeni olan yapılaşma şartlarından yola çıkarak daha uygulanabilir olan inşaat alan dağıtım modeli önerilmektedir. Böylece imar planının bir şans olmadığı, özellikle yapı yapma aşamasında yatırımcıların emsallerle ilgilenmeleri önerilen modelin önemini göstermektedir.

İnşaat alan dağıtım modelinde inşaat alan farklarında ülkemiz için henüz yeni bir kavram olan İmar Hakkı Aktarımı (İHA) yöntemi önerilmiştir. İHA, taşınmaz sahiplerinin mülkiyetlerinden yararlanma hakkı olan imar haklarının tamamından veya bir kısmından süresiz olarak vazgeçmesi ve bunun karşılığı olarak kendisine bedel ödenerek başka bir alana transfer edilmesi veya sertifikalaştırarak menkul kıymete dönüştürülmesi olarak tanımlanmaktadır.

1.2. Çalışmanın Amacı

Planlanmış alanlarda yapılan imar uygulamaları her zaman vatandaşların lehine olmamaktadır. Bazı durumlarda yer değişikliği yapılabilmektedir. Ancak mevcut yer ile yeni verilen yer arasında emsal farklılıkları meydana gelmektedir. Şayet değer dağıtım yapılabilsen tüm bu faktörler göz önüne alınabilecek, mağduriyetler giderilebilecekti. Önerilen inşaat alan dağıtım modeli ile bu eşitsizliği ortadan kaldırmayı amaçlamaktayız. Çalışmanın temel amacı, yukarıda bahsedilen eşitsizlikleri önlemek için mevcut yapılan 3194 Sayılı Yasanın 18. Madde uygulamalarını değer bazlı dağıtım değer değişimini göstermek, oluşan yeni imar adalarının emsal farklılıklarından dolayı inşaat alanlarının hesaplanıp, düzenlemeden gelen bir hak olan inşaat alan dağıtım modeli önerisinde bulunmaktır. Söz konusu uygulama değer dağıtımına bir ara çözüm olarak ele alınacaktır. Ülkemizde henüz uygulanma olanağı bulunmayan inşaat alan dağıtım modeli ile emsal farklılıkları olan yerlerdeki eşitsizlik ortadan kaldırılacaktır.

Sadece alan üzerinden eşit değer olduğu varsayılarak yapılan uygulamalar çoğu zaman dağıtımdan kaynaklanan sebeplerden ötürü iptal edilebilmektedir. Bu hem idareleri hem de bölge halkını olumsuz etkilemektedir. Müteahhit ile anlaşma kısmında hak sahipleri değişen emsal nedeniyle hak kaybına uğramakta, bu da yerel yönetimlere olan güveni zedeleyebilmektedir. Yapılan inşaat alan dağıtım modeli ile hem değerler korunacak hem de emsal farklılıkları dengelenmiş olacaktır. Hem hak sahipleri açısından daha adaletli bir dağıtım gerçekleşecek hem de idarelerin üzerindeki dava külfetleri azalmış olacaktır. Böylece planlama ekonomik ve sosyal uygulama ile hedeflerine ulaşmış olacaktır.

1.3. Metodoloji

İmar planlarının yapımı kadar nasıl uygulandığı da önemli bir konudur. 3194 Sayılı Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılırken mal sahiplerinin hakları olabildiğince korunmalı, adaletli bir dağıtım yapılmalıdır. Bu çalışmada AAD uygulamalarında karşılaşılan sorunlara alternatif bir yöntem olarak inşaat alan dağıtım yapılacaktır. Yapılan çalışmada öncelikle arsa ve arazi düzenlemesinden bahsedilip ülkemizde yapılan uygulama araçları ve karşılaşılan sorunlar irdelenmiştir. Bu sorunlara alternatif yöntem olan değerlendirme kavramı ele alınmış, uygulanabilirlik açısından inşaat alan dağıtım modeli önerilmiştir. Daha sonra inşaat alan farklarında kullanılmak üzere İHA kavramı ele alınmıştır. İHA yönteminin tanımı ve nasıl ortaya çıktığı, yurtdışı örnekleriyle hangi alanlarda kullanıldığı, temel bileşenleri ve yasamızda nasıl yer aldığından bahsedilip literatür taraması yapılmıştır. Son bölümde ise Erzurum ve Giresun ilinde yapılan 18. Madde uygulamaları değer bazlı ve inşaat alan dağıtım modeli ile yeniden incelenmiş, ülkemizde mevzuatta yer almayan yeni bir dağıtım modeli önerilmiştir. Yapılan uygulamanın yerel yönetimler ve yatırımcılar tarafından nasıl karşılanacağını belirlemek için anket çalışması yapılarak sonuçlar irdelenmiştir. Sonuç olarak yapılan uygulamalar karşılaştırılarak önerilerde bulunulmuştur.

1.4. Literatür Araştırması

Bu bölümde tez çalışması aşamasında kullanılan metot ve araştırma bulguları ile ilgili daha önce yapılan çalışmalara yer verilmiştir. İlk olarak arazi ve arsa düzenlemesinde kullanılan farklı yöntemlerle ilgili yazın taraması yapılmıştır.

Yomralıoğlu (1997a), çalışmasında arazi ve arsa düzenleme çalışmalarında eşdeğer ilkesine dayalı yeni bir model önerisinde bulunmuştur. 18. Madde uygulamalarında düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası parsellerin faktör ve ağırlıkları anket çalışması ile oluşturulmuş ve en iyi değeri 100 kabul edilerek puanlandırılmıştır. Her faktörün matematiksel bir modeli oluşturularak puanlamalar yapılmış ve parsellerin toplam puanları nominal değerlendirme yöntemi ile hesaplanmıştır. Dağıtım aşamasında alan yerine parsel birim değeri esas alınmıştır. Düzenleme öncesi ve sonrası parsellerin birim değerleri hesaplandıktan sonra dengeleyici z katsayısı hesaplanmıştır. Hesaplanan z katsayısı ile düzenleme sonrası değerinin düzenleme öncesi değere eşit olması sağlanmıştır. Son olarak alan esaslı dağıtım ile değer esaslı dağıtım karşılaştırılarak parsellerin düzenleme öncesi yerlerine eşdeğer yerler tahsis edilip edilmediği tespit edilmiştir.

İspir (2006), çalışmasında, imar uygulamalarında düzenleme sonrası oluşan imar parsellerinin düzenleme öncesi değerlerine eşit olup olmadıkları araştırılmıştır. Yöntem olarak nominal değerlendirme yöntemi kullanılmıştır. Alan esaslı dağıtım ile değer esaslı dağıtım karşılaştırılarak tahsis alanlarının farklı olduğu tespit edilmiştir. Çalışma sonucunda yeni tahsislerin düzenleme öncesi değere göre yapılmadığı saptanmıştır.

Yıldız vd. (2008), çalışmalarında, imar uygulama sonrası oluşan imar parsellerinin imar planından kazanılan haklarını değer esaslı incelemektedirler. Uygulama sonrası meydana gelen değer artışından herkesin eşit yararlanması amaçlanmıştır. Düzenleme öncesi değer göz ardı edilmiştir. Ortalama inşaat alanı (emsal), parsellerin sosyal-donatı alanlarına olan mesafesi ve parselin ada içerisindeki konumu değerlemede kullanılan parametrelerdir. Parametrelerin matematiksel modelleri oluşturulmuştur. Yeni dağıtımda oluşan ortalama inşaat alanına göre parsellerin tahsis alanları ve yol konum borç-alacak ilişkileri hesaplanmıştır. Böylece imar planından gelen imar haklarının adaletli dağıtımını sağlanmıştır. Ayrıca eşdeğerlik esasına göre dağıtımda en önemli parametrenin ağırlıklı inşaat alanı (emsal) olduğu, sosyal-donatı mesafelerinin pratiklik açısından kullanılabilmesi saptanmıştır. Pilot bölgede alan esaslı dağıtım ile eşdeğer esaslı dağıtım karşılaştırılarak bağıl ve yaklaşıklık hesapları yapılmıştır. Bu hesaplama göre eşdeğerlik esasına göre dağıtımın bağıl ve yaklaşıklık hesabının alan esasına göre daha güvenilir olduğu tespit edilmiştir.

Ekiz (2017), çalışmasında, imar uygulamalarında meydana gelen değer artışının tüm taşınmaz sahiplerine aynı oranda yansıtılması amaçlanmıştır. Bunun için pilot bölgede eşdeğer esaslı dağıtım yöntemi uygulanmıştır. Yöntem olarak Analitik Hiyerarşik Proses yöntemi kullanılarak faktör ve ağırlıkları belirlenmiştir. Belirlenen faktörlere göre kadastro ve imar parsellerinin değerleri hesaplanmıştır. Çalışma sonucunda değere etki eden en önemli etmenin emsal değerleri olduğu görülmüştür. Daha sonra düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası değerlerin toplamı eşitlenerek dağıtım yapılmıştır. Analitik Hiyerarşik Proses yöntemiyle yapılan dağıtımda alan esaslı dağıtımdaki gibi sabit bir DOPO olmadığı, parsellerin kesinti miktarlarının birbirinden farklı olduğu tespit edilmiştir.

Demirel (2019), çalışmasında imar uygulamalarında eşdeğer esaslı dağıtım yöntemini uygulamıştır. Yöntem olarak nominal değerlendirme yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemini kullanmıştır. Nominal değerlendirme yönteminde faktör ve ağırlıklarını CBS taşınmaz değer haritalarını oluşturarak yapmıştır ve puanlama yöntemiyle taşınmazların değerlerini belirlemiştir. Pilot bölgede değer esaslı dağıtım ile alan esaslı dağıtımın karşılaştırmasını yapmıştır. Alan esaslı uygulamada kesinti

miktarının %28, değer esaslı yapılan uygulamada ise kesinti miktarının %64 olarak belirlenmesi, hak sahiplerinin haksız kazanç elde ettiklerinin ispatıdır. Çözüm önerisi olarak ya eşdeğer esasına göre yapılan tahsis alanların verilmesini ya da aradaki farkın vatandaşlar tarafından yerel yönetimlere borçlandırılması seçenekleri sunulmuştur.

Akın ve Aksoy (2022), çalışmalarında, parselasyon uygulamalarında yeni bir yöntem denemişleridir. Pilot bölgede yapılan 18. Madde uygulamasına şerefiye esaslı dağıtım modeli uygulanmıştır. Değerleme yöntemi olarak nominal değerleme yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Nominal değerleme yönteminde faktörler ve ağırlıkları bölge emlakçıları ve gayrimenkul değerleme uzmanları ile yapılan anketler sonucu belirlenmiştir. Düzenleme öncesi ve sonrası parsellerin değerleri faktörlere göre hesaplanmıştır. Yeni oluşan değerlere göre derece dönüşüm tabloları oluşturularak şerefiye bedelleri tespit edilmiştir. Böylece değeri yükselenden alınan şerefiye bedeli değeri düşene verilmiştir. Fazla kalan şerefiye bedelinin ise kamuya kazandırılması sağlanmıştır. Böylece bölgede oluşan değer artışının adaletli dağıtımını sağlanmıştır.

Daha sonra yapılan çalışmada önerilen imar hakkı aktarım (İHA) yöntemi ile ilgili yazın taraması yapılmıştır.

Usta (2014), çalışmasında, arazi mülkiyetini üzerindeki imar haklarından ayıran, değer esaslı bir imar planının uygulanmasına yönelik bir araç olan ve sürdürüldüğünde olumlu sonuçlar veren imar haklarının devri yöntemini incelemiştir. Yurt dışında yapılan uygulamalar ışığında, ülkemizde uygulamanın test edilmesi amacıyla pilot bölgede uygulama yapılarak yeni tavsiyeler sunulmaktadır. Uygulama, mülkiyete müdahale etmeden imar haklarını başka bir yere aktarmanıza olanak tanımaktadır. Ayrıca imar haklarını kullanamayan arsa sahipleri bunları satarak hiçbir zaman kullanamayacakları hakları için gelir elde edebileceklerdir. Yeşil alanın korunması amacıyla pilot bölge belirlenerek İHA modeli oluşturulmuştur. Modelin bileşenleri olan gönderen ve alan bölgeler belirlenmiştir. İHA değer üzerinden yapılmıştır. Gönderen ve alan bölgelerde yer alan parsellerin değerleri nominal değerleme yöntemine göre hesaplanmıştır. İlk olarak imar planı göz ardı edilerek ham şekilde parsellerin değerleri hesaplanmıştır. Daha sonra imar planı düşünülerek değer hesaplaması yapılmıştır. Bu iki hesaplama arasındaki fark İHA değeri olarak tespit edilmiştir. Alan bölgede hesaplanan değer farkının kat sayısına bölünmesi ile birim kat değeri bulunmuştur. Böylece gönderen bölgeden gelen İHA değerinin alan bölgede kaç kata tekabül edeceği hesap edilmiştir. Sonuç olarak gönderen ve alan bölgeler arasında değer üzerinden aktarım gerçekleşmiştir. Araştırma sonucunda önerilen modelin plansız alanlarda daha etkili kullanılabileceği tespit edilmiştir. Modelin bir diğer unsuru olan İHA bankası olarak ülkedeki kurumlar

incelenerek İmar Hakları Bankası isimli yeni bir kurum oluşturulması önerilmiştir. Bu kurumun modeldeki misyon ve sorumluluklarının tanımı yapılmıştır.

Aynural (2020), çalışmasında, İHA'nın amaç ve ilkelerinin, uygulama basamaklarını ve aktörlerini, hukuki boyutunu, tarihsel gelişimini ve mevzuatımızdaki yerini, sorunlar ve çözüm önerileri ile uygulanabilirliğini incelemiştir. Ayrıca ülkemizde mevzuatımızda yer aldığı şekli ile uygulanabilirliği değerlendirilmiştir. Çalışma sonucunda her bölgenin kendi içerisinde gönderen ve alan bölgelerin amaçları doğrultusunda kurgulanması gerektiği kanaatine varılmıştır.

Böke (2020), doktora çalışmasında, ülkemizde İHA yönteminin uygulanabilirliğini incelemiştir. Mevcut yasal düzenleme ve yöntemler karşılaştırılarak önerilerde bulunulmuştur. Tarihi ve arkeolojik alana sahip özellikle kamulaştırmanın yoğun olduğu kentsel koruma alanı pilot bilge olarak seçilmiştir. Bölgede işyeri ve hane halkı il anket çalışması yapılmış, ilgili yerel yönetimlerden koruma alanının verileri temin edilerek incelenmiştir. Sonuç olarak İHA yönteminin uygulanabilmesi için yasalarda yetkili kurumun net olarak belirlenmesi, banka ve sertifika sisteminin oluşturulması, katılımcıların bilgilendirilmesi, taşınmaz değerlemenin eksiksiz oluşturulması gerektiği belirtilmiştir. Ayrıca kamulaştırmada bedel ödemesi yerine İHA modelinin uygulanması hak sahipleri ve yerel yönetimler için ekstra bir uzlaşma aracı olacaktır.

Yanık (2020), çalışmasında, İHA'nın uygulanabilirliğini araştırmıştır. Pilot bölgede ekonomik ömrünü doldurmuş ve sağlıksız yapıların yenilenerek daha sağlıklı ve yaşanabilir alanlar oluşturulması amaçlanmaktadır. Bu amaç ile bölgede yer alan kısıtlılıkların çözümünde İHA'dan yararlanılmıştır. Sonuç olarak yenileme alanlarında emsal yoğunluğunu artırmadan kamusal alanların elde edilmesinde ve özellikle hak sahipleri açısından ekstra bir uzlaşma aracı olarak İHA'nın kullanılabileceği görülmüştür.

Yeşil (2021), çalışmasında, tarihi ve kültürel değere sahip alanlarda meydana gelen kısıtlılıkların kaldırılmasında İHA yönteminden yararlanmıştır. Koruma bölgesi olarak belirlenen pilot bilgede anket çalışması yapılarak, katılımcıların koruma kararı ile kısıtlama getirilen alanda İHA'nın kısıtlanan hakkı başka bir alana aktarmada kanunda yer alan haliyle yeterliliği, aktarılacak imar hakkının karşılığı olarak para, arsa ya da konut talep edilmesinin analizi gibi alternatiflerde düşünceleri irdelenmiştir. Çalışma sonucunda özellikle gönderen ve alan bölgelerin tespitinde ve değer (emsal satış) işlemlerinde uygulanabilirlik açısından İHA'nın kullanımı denenmiştir. Sonuç olarak ülkemizde İHA'nın uygulanabilmesi için öncelikle yasal boşlukların doldurulması gerektiği vurgulanmıştır.

2. GENEL BİLGİLER

Bu bölümde araştırma konusu ve kullanılan yöntemler açıklanacaktır. İlk olarak arazi ve arsa düzenlemesi hakkında genel bilgiler verilecek, değerlendirme yöntemi ve inşaat alan hesabı anlatılacaktır. Daha sonra inşaat alan dağıtımında kullanılacak olan imar hakkı aktarımı yöntemi yurt dışı örnekleri ile beraber irdelenecektir.

2.1. Arazi ve Arsa Düzenlemesi

2.1.1. İmar Planlarının Tanımı

Genel olarak planlama, belirli bir hedefe ulaşmak için izlenecek sırayı ve yöntemleri belirleyen faaliyetler ve belgelerdir. İmar Kanunu ile faaliyetlerin planlanması; yerleşim yerlerinin sağlık, fen ve çevre koşullarına uygun olarak kurulmasını sağlamayı amaçlamaktadır. İmar planları, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca, kentin gelişme yönü dikkate alınarak, daha yaşanabilir ve onurlu konutlar yaratmak amacıyla nüfusu 10000'den fazla olan yerleşim birimlerinde hazırlanması zorunlu olup; bölgenin ve şehrin gelecekteki nüfus yoğunluğunu, sosyal donatı alanları ve ulaşım ağlarını gösteren, onaylı hâlihazır haritalar üzerinde varsa kadastral durumu işlenmiş, çeşitli hükümlerin yer aldığı bir plandır (Çubukçu, 2022).

İmar planları, gelişmemiş arazilerde yapılaşma olanağını, düzenli ve planlı imar tedbirlerinin uygulanmasını amaçlayan planlardır. Nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak 2'ye ayrılmaktadır. 3194 sayılı imar kanununun 5. Maddesi uyarınca nazım imar planı; “*varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır*” şeklinde açıklanmıştır. Nazım imar planları 1/5000 ölçekte, büyükşehir beledilerinde 1/5000 ile 1/25000 arasındaki her ölçekte çizilebilmektedir (Çubukçu, 2022).

Aynı madde uyarınca uygulama imar planı; “*tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri*

ayrıntılı ile gösteren plandır.” şeklinde açıklanmıştır. Uygulama imar planları 1/1000 ölçekte çizilmektedir.

2.1.2. Türkiye’de İmar Planı Uygulama Araçları

3194 sayılı imar kanununa göre planların uygulamaya geçmesi için 3 yöntem uygulanmaktadır.

- Özel hukuk kişilerinin mülkiyetinde olup uygulama imar planında düzenleme ortaklık payına konu kullanımlarda yer alan taşınmazların; 4/11/1983 tarihli ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında sırasıyla, ilgisine göre Hazine veya ilgili idarelerin mülkiyetindeki taşınmazlar ile trampa yapılmak veya satın alınmak suretiyle (kamulaştırma),

- Parselasyon planları tescillenmiş yerlerde ilgisinin isteği üzerine ifraz ve tevhit yapılmak suretiyle (3194 Sayılı Kanunun 15. ve 16. Maddeleri),

- Uygulama imar planına uygun olarak arsa ve arazi düzenlemesine göre parselasyon planı yapılarak (3194/18. Madde uygulaması), uygulanmaktadır (Çubukçu, 2022; Koçak ve Beyaz, 2018).

2.1.2.1. Kamulaştırma

Kamulaştırma işlemleri 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre yapılır. Kamulaştırma yetkisi Belediye ve valiliklere aittir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 1. Maddesinde kamulaştırmanın amacı ve kapsamı; *“Kamu yararının gerektirdiği halinde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, Devlet ve kamu tüzel kişilerinince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyumsuzlukların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler. Özel kanunlara dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Kanun hükümleri uygulanır.”* şeklinde açıklanmıştır. Kamulaştırmanın içeriği taşınmaz mallar, irtifak hakları ve kaynaklardır. Ancak kamulaştırma yoluyla imar uygulaması yapmak idarelerin pek tercih edeceği bir yöntem değildir (Karaağaç, 2019).

2.1.2.2. İlgilisinin Talebi ile Yapılan Uygulamalar (3194/15. ve 16. Maddeleri)

3194 sayılı İmar Kanununda gerçekleştirilen son değişikliklerden evvel, kadastro parseli imar planında elverişli yere rastlayan hak sahiplerinin isteği üzerine, yasanın 15. ve 16. maddelerine dayanarak, ilgili parselin imar planında yola ve ya yeşil alana denk gelen bölümlerinin vazgeçilmesi yoluyla inşaata uygun imar parselleri oluşturulabilmekteydi. Buna rağmen kadastro parseli umumi hizmet ya da kamusal hizmet alanlarına rast gelen parsel malikleri; parselasyon planlarının gerçekleştirilmesini beklemek zorunda kalmaktaydı. Bu nedenle 15 ve 16. Maddeler kapsamında gerçekleşen uygulamalar eşitlik prensibine uygun bir hal teşkil etmemekteydi. 04.07.2019 tarih ve 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. Maddesi (15/1- "*İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.*", 15/2- "*İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir.*") biçiminde değiştirilerek, aynı maddenin 2. ek fıkrasında bahsedilen istisnalar hariç olmak üzere 18. maddeye uygun parselasyon planı gerçekleşmeyen alanlarda ifraz ve tevhit işlemlerinin gerçekleşmesi engellenmiştir (Çubukçu, 2022).

2.1.2.3. Parselasyon Uygulamaları

2019 yılı 7181 Sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna göre, "*İmar sınırları içinde bulunan yapıları ya da yapısız arazi ve arsaları bir araya getirmeye ve planın tahmin ettiği şekilde yapı inşa edilebilecek hale getirip bunları tekrardan imar planlarına elverişli ada veya parsellere bölmeye "düzenleme" denilmektedir*" (Karaağaç, 2019).

Arazi ve arsa düzenlemesi, bir bölgeye ilişkin imar planının uygulanması maksadıyla, tayin edilmiş düzenleme bölgeleri içinde bulunan taşınmazların, mülkiyet durumu (özel veya kamu mülkiyeti) dikkate alınmaksızın ve hak sahiplerinin onayına gereksinim duyulmadan bir araya getirilmesi ve imar planının zorunlu kıldığı umumi hizmet ya da kamusal hizmet alanlarının oluşturulması maksadıyla düzenleme ortaklık payı (DOP), eski hak sahiplerine bulunuyorsa kamulaştırılacak miktar çıkarılmasının ardından planının öngördüğü biçimde yeni parsellerin tahsis edilmesini kapsayan bir süreçtir (Çubukçu, 2022; Şimşek, 2021).

Kadastral halin bir bütün olarak ele alınıp düzeltilmesine olanak vererek, hak sahiplerinin inşaata elverişli imar parsellerine sahip olması, kamusal ya da umumi alanlarının bedelsiz olarak kamuya kazandırılması ve bunu gerçekleştirirken yükün denk

maliyet bakımından değere erişmekten başka bir şey görülmemiştir. Bu sebeple 3 nolu parselin talihli bir imar parseli olduğu söylenebilmektedir.

Örnek üzerinde görüldüğü gibi bazı parseller avantajlı oluyor iken bazıları da dezavantaja sahip olmaktadır. Bu gibi adaletsizliğe çözüm önerisi olarak uygulama bölgesinde tüm parsellerin meydana gelen faydalardan eşit şekilde yararlanması için arazi ve arsa düzenlemesi uygulaması yapılmalıdır. Tüm parseller uygulamaya alınarak birleştirilmeli, daha düzenli parseller oluşturularak hak sahiplerine yeniden teslim edilmelidir. Kamusal alanlar ise herkesin hissesi oranında kesilerek katılım payı olarak alınacaktır. Böylece parseller arsında daha adaletli bir dağıtım meydana gelecektir.

Ülkemizde yukarıdaki gibi kolay planlama örnekleri mevcuttur. Uygulamada bu metotlar yetkililer için en kıymetli araçlardır. Yine de en etkili olan arazi elde etme metodunun seçilmesi oldukça önem arz etmektedir. Gerçekte bu arazi proje hedeflerine bağlılık göstermektedir. Ancak büyük proje sahaları kentsel arazi gelişim sürecinde düşünülecek olursa parselasyon uygulaması diğer arazi elde etme metotlarından çok daha fazla faydalar sağlayabilmektedir (İspir, 2006; Yomralıoğlu vd., 1996).

2.1.3. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Tanımı

Arazi ve arsa düzenlemeleri 3194 sayılı imar kanununun 18. ve 19. Maddelerince yapılmaktadır.

İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'ne göre Arazi ve Arsa Düzenlemesi; İmar sınırları içerisinde yer alan yapılı ya da yapısız arazi ve arsaları malikleri ya da diğer hak sahiplerinin rızası aranmaksızın, birbirleriyle yol fazlalarıyla kamusal hizmete ait bulunan alanlarla bir araya getirmeye, bunları tekrardan imar planına elverişli ada ya da parsellere bölmeye, müstakil, hisseli ya da kat mülkiyeti temellerine göre maliklerine tahsis etmeye ve resen tescil ettirme uygulaması şeklinde açıklanmaktadır. Başka bir deyişle; belediye sınırları içinde yer alan ve bu sınırlar dışında kalan mücavir alanlar için yapılmış uygulama imar planları kapsamındaki yapılı ve yapısız arsa ve arazilerin ilk olarak yerleşim yerlerinin yoğun yapılaşma halleri ve gelişme yönü göz önünde tutularak, düzenlemeye bağlı olan yerlerin ihtiyaçları olan yeşil alan, park, genel otopark, meydan gibi genel hizmetler için ayrılan alanların yüzölçümleri dâhil edilerek, düzenlemeye giren bütün parsel sahiplerine arsalarının alanları ölçütünde pay verilerek, imar planındaki yapılanma şartlarına elverişli olarak parsellere bölünmesi, parselasyon haritalarının gerçekleştirilmesi ve düzenleme ortaklık payı (DOP) alınarak, belediyeler ve valilikler tarafından tahsis işlemlerinin yapılmasına " arazi ve arsa düzenlemesi" denilmektedir. Bu

uygulama mücavir alan sınırları içerisinde belediyelerce, mücavir alan sınırları dışında ise valiliklerce resen yapılan bir uygulamadır (Demirel, 2019).

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre; belediyeler ya da valilikler tarafınca uygulamaya alınan arsa ve arazilerin dağıtımı esnasında bunların yüzölçümlerinden yeterli ölçüde alan, uygulama sebebi ile meydana çıkan değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak eksilebilir. Fakat bu maddeye binaen düşülecek düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi olan arsa ve arazilerin düzenlemeden önceki alanlarının %45'ini geçemez.

3194 Sayılı İmar Yasası 19. Maddeye göre; mevcut uygulama imar planlarına uygun hazırlanan parselasyon planları belediye sınırlarında belediye encümeni, belediye sınırları dışında ise il idare kurulu tarafından karar alınmasının ardından yürürlüğe girmektedir. Hazırlanmış olan bu parselasyon planları bir ay süreyle uygulamayı gerçekleştiren kurum tarafınca askıya çıkarılır ve bu askı ilanları ile hak sahiplerine duyurulur. Askı sürecinin ardından kesinleşerek onaylanan parselasyon planları ve tahsis cetvelleri tescil işlemleri için ilgili tapu-kadastro müdürlüklerine gönderilmektedir. Kadastro kontrolünün ardından tapu müdürlükleri kesinleşen parselasyon planlarına göre parselleri resen tescil etmektedir (Alp, 2019; Çelik, 2006).

Büyükşehir belediyelerine 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve diğer kanunlarla verilen görev ve hizmetleri daha verimli ve aktif bir şekilde yerine getirmesi için, 5216 sayılı yasanın 7. Maddesi (7/b- "*...nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.*" ve 7/c- "*Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar planlarını, parselasyon planlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak...*") uyarınca parselasyon planı yapma ya da parselasyon planı yaptırma yetkisi verilmiştir (Çubukçu, 2022).

2.1.4. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Amacı

Arsa ve arazi düzenlemesinin gayesi; imar planlarına, plan notları ve raporuna, imar yasası ve yönetmeliklerine göre imar adasının şekli ve boyutu, yapı düzeni, yapı yaklaşma hududu ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve yapı derinliği, taban alanı ve kat alanı katsayısı, yerleşme yoğunluğu, arazinin kullanma biçimi, arazi sınırları, mevcut olan yapıların hali göz önünde bulundurularak üstünde en az bir bağımsız yapı inşa etmeye elverişli, daha düzgün şekilli ve sorunsuz imar parselleri oluşturmaktır. Aynı zamanda,

şehirlerin ihtiyacı olan konut inşasına elverişli yeterli arsayı vasıfsız arazilerden dönüştürerek kullanıma hazır hale getirmeyi hedeflemektedir. Arsa düzenlemesi, imar planlarının hayata geçirilmesi ile planlı ve tertipli yerleşmenin ortaya çıkması ve yeni yapılaşmaların plan, çevre, fen ve sağlık şartlarına uygunluğunun oluşması bakımından kamu yararını koruyan ve kamu yararını gözetten bir uygulamadır. Arsa düzenlemeleri ile toplumun elde edeceği fayda, kişilerin maruz kalacağı zarardan çok daha fazladır ve bu uygulama, kamu düzeninin korunması ve kamu düzeni sağlamak amacıyla gerçekleştirilmektedir (Demirel, 2019).

İmar planlarına elverişli yapılaşmanın oluşmasının yanı sıra, imar planlarında mevcut olan hükümler ışığında özellikle mülkiyet hakkı, temel hak ve özgürlükler düşüncesinde, oluşturulan sınırlamalara son verilmesi de parselyon uygulamasının birincil hedeflerinden biridir. Mülkiyet hakkı üzerinde sınırlama getiren bir uygulama üzerinde kamuya kazandırmaların yapılabilmesi için öncelikle AAD uygulaması gerçekleştirilerek sorunun düzenleme ortaklık payı ölçeğinde çözülmesi gerekmektedir (Demirel, 2019).

Genel olarak diğer imar uygulama metotlarıyla beraber karşılaştırıldığında arazi ve arsa düzenlemesi, imar planlarının hayata geçirilmesini daha az bir zamanda, daha geniş bölgelerde ve daha az probleme neden olacak şekilde sonuçlandırmaktadır. Yerel yönetimler ve hak sahipleri AAD uygulamaları içerisinde 18. madde uygulaması ile tamamlanan işlemlerde daha yararlı ve kazançlı sonuçlar elde etmektedir (Karaağaç, 2019).

2.1.5. Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yararları

Arsa ve arazi düzenlemesinin en büyük avantajı; hak sahiplerinin veya maliklerin muvafakatinin aranmaması ve uygulamanın ilgili idarece resen yapılmasıdır. Görüldüğü üzere bu hususta belediyeleri bağlayan herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Bu kadar fazla adı geçen arsa ve arazi düzenlemesinin sağladığı fayda nedir? Şeklinde bir soru her zaman akla gelebilmektedir. 18. maddeye göre; yol, dini tesis, park, meydan, çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, ilk ve orta öğretim kurumları gibi umumi hizmetlere ait yerler için gerekli olan arazi, düzenleme dolayısıyla ortaya çıkan değer artışları karşılığında “DOP” olarak düzenlemeye giren parsellerin hepsinden, düzenlemeden önce mevcut olan yüzölçümleri ile orantılı olarak alınmaktadır. Bu oran %45’i geçmemektedir. Kamusal hizmet için ayrılan alana, her parsel genişliği ile orantılı olarak katılmaktadır (İspir, 2006; Yomralıoğlu, 1997b).

18. Madde uygulamalarının bir faydası da, kadastro görmemiş alanlarda gerçekleştirilen düzenlemenin tapu müdürlüklerince tescil edilerek, kadastro belgeleri yerine geçebilecek özellikte olmasıdır (İspir, 2006; Özcan, 2000).

Arazi ve arsa düzenlemeleriyle imar planları düzenleme alanını içine alan bir bölgede yapıldığından, plan bir bütün olarak işlenmekte, böylece bu bölgeye verilecek alt yapı hizmetleri daha hızlı ve daha az maliyetle getirilmiş, imara elverişli arsa üretimi de eş zamanlı olarak artmış olacaktır. AAD yerel yönetimler ile hak sahiplerinin birlikte kazanç elde edeceği bir uygulamadır. Üstelik AAD şehir planlaması bakımından kullanışsız ve elverişsiz bir yapıya sahip kadastral parsellerin daha ekonomik olarak kullanılabilir bir yapıya dönüşümünü sağlamaktadır. AAD'nin ilgili idare ve hak sahipleri bakımından sağladığı faydalar genel olarak aşağıda tanımlanmaktadır (Demirel, 2019).

İlgili idare açısından;

- Geniş alanlara sahip uygulamalar en kısa sürede bir bütün olarak uygulanacak,
- Kamulaştırma yapılmayacağından dolayı kamulaştırmaya ödenecek olan para, belediye ödeneğinde kalacak ve diğer hizmetler içinde kullanılacak,
- Kamusal ve umumi hizmetler için ayrılacak bölgeler kamulaştırmaya ihtiyaç duymadan elde edilecek,
- Kadastro ve imardaki belgeler ve paftalar güncellenecek,
- Arazi değerlerinde meydana gelen artış emlak vergilerine de yansıtılacak,
- İmar planlarının ve altyapı çalışmalarının parça parça uygulanmasından kaynaklanan sorunların önüne geçer,
- Yerel yönetimlerin kısıtlı ekonomik kaynakları sebebiyle imar planlarının uygulaması çıkmazını uygun bir biçimde çözüme kavuşturur,
- Kentleşme için gerekli olan yaşam alanları üreterek kentsel arazi arzını yönetir. Arsa arzında yükselişe sebep olarak, arazi fiyatlarının belirli bir düzeyde tutulması için yardım eder (İspir, 2006).

Hak sahipleri açısından;

- Düzenleme sonrası arsa değerleri artacağından dolayı hak sahiplerinin finansal kazanımları sağlanacak,
- Kadastral parseller imar parsellerine dönüşeceği için, daha kullanışlı ve daha ekonomik hale getirilecek,
- Düzenlemede, tüm taşınmaz sahiplerinden eşit miktarda (maksimum %45) yarar elde edilecek ve eşit miktarda giderden tasarruf sağlanmış olacak,
- Küçük elverişsiz parseller bir araya getirilerek kullanışlı duruma gelecek,

- Arsa ve arazi düzenlemesi, kamu faydasıyla gerçekleşen imar planı neticesi bazı parsellerin hasar alan bireysel menfaatlerini korumaktır.

- Taşınmazların geometrik şeklinden dolayı, komşu parsellerle birleşme koşuluna bağlı yapılanma sınırlaması AAD ile ortadan kaldırılabilir (İspir, 2006; Uzun, 2000).

Yukarıda yer alan faydaları dışında hak sahiplerine olan külfeti:

- Taşınmazları bir araya getirip tek bir kitle durumuna getirme işlemi taşınmaz sahiplerine başvurulmadan gerçekleştirilmekte,

- Dağıtım, parselasyon ve tescil işlemi bağımsız bir şekilde yapılmakta olmalıdır.

2.1.6. Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde Karşılaşılan Sorunlar

Dünya kentlerinde geniş ölçüde değişen şartlardan dolayı arsaya karşı kültürel davranışlar, siyasi ve kurumsal yapı, her alanda uygulanabilir bir AAD'ye imkân vermemektedir. Tüm bu uygulamalarda AAD'nin içeriği birebir aynı kalırken, yapılan uygulamalarda bölgeden bölgeye farklı durumlar belirlenmiştir. AAD, kentsel alanlardaki arazi kullanım problemlerine çözüm ararken bazı negatif yönleri de bulunmaktadır. AAD fiziksel olarak avantaj sağlarken kent yaşantısının toplumsal yönünü göz ardı etmektedir. Büyük arazi sahipleri uygulamadan sonra en fazla fayda görenlerdir. Aynı şekilde arazi sahipleri herhangi bir bedel ödenmeksizin yüzölçümü miktarlarının azalış göstermesine karşı çıkmaktadır. Bunun yanı sıra AAD projelerinde; ekonomik, politik, sosyal ve teknik gereksinimlerden dolayı tamamlanmasının 5- 10 yıl sürdüğü görülmektedir (İspir, 2006; Yomralıoğlu, 1994).

Birikmiş kent problemleri, henüz örgütlü ve yerleşik bir toplum yaşantısına uyum sağlama alışkanlığımızın henüz gelişmemiş olması sebebiyle, kişileri kendi problemlerini çözüme kavuşturmada öncelik istemeye zorlamakta ve kişilerin bireyci davranmasına yol açmaktadır. Bir de konu kişinin mülkiyet hakkını da ilgilendiriyorsa kişiler planı, değişimi, uygulamayı, önce kendi menfaatlerini korumaya meyilli olma yönünde yönlendirmeye çalışmaktadır. Tekil, baskıcı isteklerin büyük çoğunluğu halkın önde gelen siyaset yapan, ticari ve toplumsal ilişkileri gelişmiş olan kesimlerinden gelmektedir. Toplumun kendi emeğiyle geçinebilmek için uğraşan, bunun için didinen kesimiye hadiseleri uzaktan izlemektedir. Tek istedikleri kanunların herkes için eşit ve adil şekilde uygulanması olmaktadır (İspir, 2006; Ülkü ve Olgun, 1993).

Genel olarak AAD uygulamalarındaki sorunları; teknik sorunlar, hukuksal sorunlar ve uygulamadan kaynaklanan sorunlar olarak 3 başlık altında toplanabilir (Ekiz, 2017).

- Teknik sorunlar; yüzölçümü hatası, ayrıma çaplarıyla meydana gelen hatalar, halihazır haritaların güncel olmaması veya hatalı yapılması, hisse hataları, koordinat dönüşümü hataları, tapu kayıtlarındaki hatalardan kaynaklı sorunlar ve üst plandan kaynaklı sorunlar.

- Hukuki sorunlar; tescil harici yollar ve tescil harici alanların tescilinden kaynaklanan problemler, geri dönüşüm ve geri dönüşüm cetvellerinin oluşturulmasından kaynaklanan problemler.

- Uygulamadan kaynaklanan problemler; DOP'dan kaynaklı sorunlar ve parsel değerlemesine bağlı sorunlar.

Karşılaşılan problemlerin başında düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası parsel değerlerinin değerlendirilmemesi neticesinde, parsellerin dağıtımına ilişkin yapılan itirazlar bulunmaktadır. Arsa ve arazi düzenlemesinin hedefe ulaşabilmesinin şartı, düzenleme öncesi ve sonrası değer dağılımının birbiriyle aynı olmasıdır. Sadece böyle bir tutum ile imar planlarının uygulamasında düzenleme bölgesinde yer alan tüm taşınmaz sahiplerinin eşit bir şekilde etkilenmesi sağlanarak, uygulamadaki adaletsizlik önlenmektedir. Bunu sağlayabilmek için, uygulama öncesi kadastro parselleri ile uygulama sonrası tahsis edilecek imar parsellerinin, belirlenecek uygun değer faktörlerine göre değerlendirilmesi ve parsellerin yeniden dağıtımıyla ilgili hesaplamalarda alan yerine değer temelli yeni bir hesaplama biçimine gereksinim vardır (Ekiz, 2017; Yıldız, 1987).

AAD çalışmalarında uygulamaya alınan kadastro parsellerinin dere veya kayalık gibi konumlarına ve toprak özelliklerine bakılmaksızın, yapılaşmaya uygun olmayan parsellere de DOP kesintisi sonrası imar parseli tahsis edilmektedir. Fakat bu gibi yapılaşmaya uygun olmayan yerler genellikle plancılar tarafından yeşil alan olarak ayrılmaktadır. Düzenleme bölgesinde bunun gibi yapılaşmaya uygun olmayan parseller ile diğer yapılaşmaya uygun olan parsellerin aynı kabul edilip hisseleri oranından imar parseli tahsis edilmesi başlı başına haksızlık olarak kabul edilmektedir. Bu tarz uygun olmayan parsellerin kamulaştırılması veya uygulamaya alınmaması daha uygun olacaktır (İnam, 1989).

Yapılan 18. Madde uygulamalarında kadastro parsellerinden eşit değer artışına karşılık DOP kesintisi yapılarak imar parselleri oluşturulmaktadır. Oluşan imar parsellerinin imar planlarında farklı yapı adalarına ve farklı genişlikteki yollara ve konumlara sahip olmalarından dolayı, birbirinden farklı taşınmaz değerler ortaya çıkmaktadır. Bu da yerel yönetimleri güç durumda bırakmaktadır. Bu gibi sorunlara aşağıdaki gibi çözüm önerileri getirilebilir.

- Düzenleme alanları belirlenirken aynı yapılaşma şartlarına sahip adalar dikkate alınarak sınır geçirilmeli, gerektiğinde imar planı değişikliği ile eşitlik sağlanmalıdır.

- Arazi ve arsa düzenlemeleri alan esaslı yerine değer esaslı yapılmalıdır. Böylece parsellerin arasında oluşan değer farklarının önüne geçilmiş olacaktır.

- Ülkemizde değer esaslı dağıtım için ortak bir payda oluşturulamadığından henüz yasal altyapısı bulunmamaktadır. Düzenleme çalışmalarında değer farklarına neden olan en önemli etkenlerin başında parsellerin imar adalarındaki yapılaşma farkları gelmektedir. Aynı zamanda yapılaşma koşulları değer dağıtımının da en önemli bileşenlerini oluşturmaktadır. Farklı yapılaşmaların olması parseller arasında inşaat alan farklarına neden olmaktadır. Buna çözüm önerisi olarak inşaat alan dağıtım modeli önerilecektir.

2.2. Taşınmazların Değerlemesi

Taşınmaz değerlendirmesi; söz konusu taşınmazların sahip olduğu niteliklerin, birleştirilip işlenerek ülkelerin piyasa şartlarında birim değerlerinin belirlenmesi işlemi olarak tanımlanabilmektedir. Değerler belirlenirken dikkat edilmesi gereken en önemli husus, taşınmaz özelliklerinin fazlalığı ve yöresel bölgelere göre tercihlerin değişiklik göstermesidir (Ekiz, 2017; İspir, 2006; Yalçın ve Özkan, 2002).

Her taşınmaz konumundan ötürü kendine has bir niteliğe sahiptir ve bu nedenle her bir taşınmazın benzeri bulunmamaktadır. Ancak taşınmaza değer olarak bakıldığında aynı değere sahip olacak bir başka taşınmaz bulunabilmektedir. Bir başka hususta, alıcıların taşınmaz tercihinde kullandıkları kendilerine has değerler yani alıcıların seçim tercihleridir. Alıcıların toplumsal sınıfı, kazanç düzeyi gibi birçok sebep, uygun taşınmazın seçiminde önemli bir etkiye sahip olmaktadır. Her bir alıcının öncelik verdiği tercihleri bulunmaktadır. Bazı alıcılar iyi bir fiziksel çevre, yeşil alan ve parklara yakın bir yer tercih ederken bir diğer alıcı okula yakın bir yer isteyebilmektedir. Alıcının bu kriterleri taşınmaz değerinde önemli bir etkiye sahip olmaktadır. Fakat emlak vergisi, arazi ve arsa düzenlemesi, arazi toplulaştırması, ipotek uygulamaları, kamulaştırma gibi geniş alanlı uygulamalarda taşınmazların şahsi görüş ve taleplerden oluşan değerlerden çok objektif değerlerine gereksinim duyulmakta, şahsi tercihler yerine, taşınmazın değerine katkı da bulunacak ekonomik faktörler öne çıkmaktadır (Ekiz, 2017; İspir, 2006; Nişancı, 2003).

AAD uygulamalarında taşınmazların değerinin belirlenerek vergilere yansıtılması devletin ekonomik olarak gelir elde etmesini sağlayacaktır. Gelişmiş toplumlara

baktığımızda, en önemli finansal kaynaklardan birinin taşınmazların değerlemesi ve bu değerlerin vergiye yansıtılması olduğunu görmekteyiz. Dünyadaki para kaynağının da %56'lık önemli bir kısmını taşınmaz değerleri oluşturmaktadır (Bender vd., 1997; Demirel, 2019).

Ülke idarelerinin en mühim vazifelerinden biri iyi kurulmuş bir taşınmaz değerlendirme sisteminin ortaya çıkarılması ve bunun devam ettirilmesidir. Fakat ülkemizde taşınmaz değerlendirme yönetim ve mevzuat bakımından henüz disiplinli bir oluşuma gelmemiş olup, emlak vergi sistemindeki eşit olmayan dağılım ve kanunsuz rant paylaşımları ile çoğu zaman finansal kaynak arayışlarıyla gündemde yer almaktadır. Taşınmaz değerlendirme uygulamalarında görülen var olan yasal dağılımın ortadan kaldırılması, adaletli bir vergilendirme sisteminin getirilmesi, uygulamalarda bulunan taşınmaz birim değerlerinin serbest piyasa şartlarındaki değerlerinden oldukça farklı olması ve farklı uygulamalarda gereksinim duyulan değerlerin sağlıklı bir biçimde oluşturulamaması kamuoyunun da sıklıkla dikkatini çekmektedir (Demirel, 2019; Yomralıoğlu, 1997a).

Taşınmaz değerleri, taşınmaz değerlendirme gerçekleştiren şahısların işlemini tarafsız olarak gerçekleştirmesi ve taşınmazın değerini etkileyecek başka objektif ölçütleri de göz önünde bulundurması gerektiği belirtilmektedir. Çağımızda taşınmaz değerlerinin oluşturulmasında, taşınmaz özellikleri ve emsal satış veri tabanlarının oluşturulması ve sürdürülmesi gerektiği ifade edilmektedir. Gelişen bilgisayar teknolojisi ve bilgi sistemlerindeki yenilikler, taşınmaz değerlemesinde tamamlayıcı özellikteki tablo ve öznitelik verileriyle coğrafi verilerin bir araya getirilmesine değerli katkılarda bulunduğu bilinmektedir. Bilgisayar destekli kütleli değerlendirme modelinin başarısının esas faktörü, belirli standartta bilgilerin bir araya getirilmesi ve CBS konumsal veriyi başka veri kaynaklarıyla bir araya getirmesidir (Bagdonavicius ve Deveikis, 2005; Demirel, 2019; Tanaka ve Shibasaki, 2001; Yomralıoğlu, 1993).

2.2.1. Taşınmaz ve Değer Kavramı

Taşınmaz mal; arazi, arsa ve yapılar için kullanılan bir sözcüktür. Günümüzde taşınmaz değerleriyle ilgili uygulamalarda, var olan kanunlarla belirlenen birim değerler birbirinden farklılıklar göstermekte, aynı taşınmazla ilgili farklı değerler ile karşı karşıya gelinebilmektedir. Örneğin; bir taşınmazın emlak vergisi için farklı, alım-satımı için farklı, kamulaştırma için farklı değerlerinden bahsedilmektedir (Ekiz, 2017; İspir, 2006; Yalpır ve Özkan, 2002).

Değer sözcüğü çoğunlukla ekonomik karşılığı olan mal olarak anlaşılrsa da insanın niteliğine, gereksiniminin o anki şiddetine ve taşınmazın niteliklerine göre farklı ifade

edilmektedir. Yerel niteliklere, zamana ve kişiden kişiye farklılık gösteren değer sözcüğünün objektif niteliklerinin beraberinde subjektif niteliklerle bütün hale getirilmesidir. Bu sebeplerle taşınmazla ilgili gerçek değer bulunması mümkün olmamaktadır. Taşınmazların değeri bulunurken gerçek değeri yerine taşınmazın mutlak değeri bir başka ifadeyle rayiç değerinin bulunması ilkesinden yola çıkılır. Ülkemizde taşınmaz değerlemesi hususunda gerekli olan yasal düzenlemelerin gerçekleştirilmemesine karşın, batı ülkelerinde, taşınmaz değerlemesi, yasal düzenlemeler ve yetiştirilmiş nitelikli elemanlar sayesinde yapılmaktadır (Ekiz, 2017; İspir, 2006; Yalpir ve Özkan, 2002).

Taşınmaz değerine etkide bulunan pek çok ölçüt bulunmaktadır. Bu ölçütler değerlendirme yapılacak alanın yapısına, o bölgede yaşayan insanların sosyo-kültürel hallerine ve meteorolojik yaşam koşullarına bağlı daha birçok faktör değeri etkileyebilmektedir. Bir gayrimenkul değerinin bulunmasında temel unsur insanların duygu ve düşünceleridir. Buradaki insan etmeni, insanın istek ve gereksinimlerine göre değişkenlik göstermektedir (Nişancı, 2005). Aynı zamanda taşınmazın değeri, dışsal faktörler olarak da isimlendirilen sosyal, ekonomik ve politik öğeleri de içinde barındırmaktadır (Ekiz, 2017).

Literatürde çoğu çalışmada, yasal mevzuatlarda ve birbirinden farklı uygulamalarda (bilirkişi uygulamaları, değerlendirme raporları vb.) temel alınan değere etki eden etmenler değişkenlik göstermektedir. İlk olarak faktörlerin temel ve alt olmak üzere kümelenmesi gerekmektedir. Taşınmazın değerine etki eden temel faktörler: yasal, konumsal, mahalli, fiziksel, ekonomik ve politik olarak açıklanabilir.

Söz konusu temel faktörlerin alt faktörlerinden yasal faktörler; oturma alanı, parsel alanı vb.dir Fiziksel faktörler; parselin biçimi, parselin cephesinin yer aldığı yolun genişliği gibi etmenleri içinde bulundurmaktadır. Konumsal faktörler; daha çok söz konusu alanda parselin çevresinde yer alan hastane, okul gibi sosyal donatı alanlarını kapsamaktadır. Mahalli faktörler; taşınmaza daha üst ölçekten bakış açısı göstererek mahalli manada, suç ve gürültü değerleri, nüfus ve yapılaşma yoğunluğu gibi daha farklı faktörleri içine almaktadır. Ekonomik ve politik faktörler; daha çok ülke yönetiminden kaynaklanıp taşınmazın değerini yükseltebileceği gibi tam tersi de olabilmektedir (Ekiz, 2017).

2.2.2. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri

2.2.2.1. Emsale Göre Değerleme Yöntemi

Emsale göre değerlendirme metodu piyasada gayrimenkul değerlendirme uzmanlarınca sıklıkla kullanılan metottur. Bu metotta, değerlemesi gerçekleştirilecek taşınmaz, bundan önce satışı gerçekleştirilmiş olan birbirine benzer taşınmazlarla karşılaştırılmaktadır. Bu bağlamda değerlendirme konusu taşınmaza benzer özelliklerde satışı gerçekleştirilmiş başka taşınmazlar bulunarak, bu iki taşınmaz arasında belirli ölçütlere göre kıyaslama yapılmaktadır. Daha sonra gerekli bulunan düzeltmeler yapıp taşınmaz değeri bulunabilmektedir. Bu aşamada, öncelik olarak gayrimenkul uzmanı benzer yanları inceler, eğer tam anlamıyla eşleşen öğeler bulunmuyorsa, farklılıklarda düzeltmeler yapılarak ve bu benzer yanların ortalaması alınarak bulacağı birim değer yardımıyla sözü edilen taşınmazın değerini tespit etmektedir. Güncel satış verilerinin elde edilemediği durumlarda ise TÜİK verileri kullanılarak günümüzdeki değerine yaklaşımı bulunmaktadır (Ceylan, 2023; Çelik, 2022; Erdem, 2017).

Bu metodun objektif, bağımsız, tarafsız ve piyasa spekülasyonlarından uzak yapılması için, değerlendirme yapılacak taşınmazın değerini gösterebilecek özellikte olan taşınmazların piyasadaki şartlara elverişli olan güncel alım-satım değerlerinin ve kıyaslanabilir niteliklerinin elde edilebilmesi gerekmektedir. Bu metodun adaletliliğinin, doğruluğunun ve güvenilirliğinin başarısında en önemli etmenler güncel ve eş değer olmasıdır (Dale ve McLaughlin, 1988; Demirel, 2019; Yomralıoğlu, 1995).

2.2.2.2. Gelir Yöntemi

Gelir yöntemi, taşınmazın senelik net gelirinin tahmin edilmesi temeline dayanmaktadır. Taşınmazın var olan ve gelecekteki kazancı, enflasyonun etkisi de göz önüne alınarak paraya dönüştürülmektedir. Hesap edilen miktar taşınmaza ait değer olarak belirtilmektedir (İspir, 2006).

Gelir yönteminin başarılı olması için sıklıkla yenilenen gelir göz önüne alınmalıdır. Burada bahsedilen gelir, taşınmazın belirli bir zaman diliminde elde edeceği kabul edilen tüm gelirleri içermektedir ve değerlendirme günündeki değere indirgenmesini ifade etmektedir (Demirel, 2019).

Bu metotta gayrimenkulün değeri onun getirisiyle doğru orantılıdır. Gelir artış gösterdikçe, riskin sabit olduğu kabul edilerek, gayrimenkul değeri yükselmektedir (Ceylan, 2023; Erdem, 2017).

Genel olarak bu yöntem, ticari amaç için kullanılan taşınmazlarda uygulanmaktadır. Bu taşınmazlara; kira getirisi olan dükkânlar, işletmeler, üstünde yapı olan arsalar ve ticari kazancı olan yapılar ile tarım mahsulleri kazancı olan tarla vasıflı taşınmazlar örnek gösterilebilir. Gelir metodu yapının finansal yaşamının fazla olmadığı, yapı maliyetinin pek etkili olmayacağı, yeterli sayıda emsal yapıların olmadığı hallerde tercih edilmektedir (Nuhoğlu, 2007). Kısacası gelir yöntemi; ülkedeki finansal verileri de göz önünde bulundurarak, taşınmazın güncel ve sonraki yıllarda sağlayacağı yararı fiyatlandırma olarak tanımlanmaktadır (Şenyıldız, 2017; Yomralıoğlu, 1997b).

2.2.2.3. Maliyet Yöntemi

Maliyet metodu genel olarak fabrika, iş hanı, otel, sanayi sitesi, bahçeli ev ya da yönetsel yapılar gibi üzerinde yapının yer aldığı ve kira gelirlerinin değişkenlik gösterdiği ya da bilinmediği yapı taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılmaktadır (Açlar ve Çağdaş, 2002). Bu yöntem, diğer metotlara göre fazla yorum gerektirmediğinden, şahıslarca anlaşılması daha kolay olmaktadır. Özel kullanımda olan taşınmazların bilhassa binaların, bağımsız olarak değerlendirilmesinde kullanılabilen en etkin yöntemdir (Ekiz, 2017; Yomralıoğlu ve Nişancı, 2007).

Bir taşınmazın üzerinde yer alan bina ve bu binanın değerini etkileyebilecek diğer etmenler göz önüne alınarak, taşınmaz sahibinin binayı elde ederken harcadığı maliyet hesaplanmaktadır. Değeri bulunacak taşınmaz eğer üretilmişse üretim değeri, satın alınmış ise satın alma değeri ve değerini düşürecek etmenler, toplam maliyet değerinden düşürülerek, taşınmazın değerlendirilme gününe ait o anki mutlak değeri tespit edilmektedir. Değer tespitinde mimarlık, mühendislik ve başka tasarımlar kullanılabilen gibi, birim metrekareye düşen maliyet hesabından yapı üzerinde belirlenecek ölçümlerle de hesaplanmaktadır (Demirel, 2019; Yomralıoğlu, 1995).

2.2.2.4. Nominal Değerleme Yöntemi

Nominal değerlendirme yönteminde taşınmazların değerini etkileyecek faktörler belirlenerek ağırlıklandırılır ve bunun sonucunda taşınmazın değeri, ağırlıklı puan tablosu üzerinden hesaplanarak oluşturulur. Bu değerlendirme yöntemi puanlama yöntemi olarak adlandırılır ve taşınmazın ekonomik değeri ile ölçülür (Demirel, 2019).

Değerlendirme yapılacak bölgede çok fazla taşınmaz olması ve alanın çok büyük olması yapılacak değerlendirmeyi güçleştirmektedir. Bölge ya da sokak esas alınarak yapılan değerlendirmelerde bu alanda yer alan taşınmazların değerleri aynı kabul edilmektedir. Fakat taşınmazların birbirine göre ekonomik olarak bazı olumlu ya da

olumsuz farklı özellikleri bulunabilmekte, bu da farklı değerleri ortaya çıkarmaktadır. Bu sebeple taşınmazların birbirine göre değer farklılıklarının belirlenmesi gerekir. Düzenleme bölgesinde yer alan taşınmazların özellikleri dikkate alınarak değer faktörleri formüle edilip, taban ve tavan puanları bulunur. Her taşınmaz için bir değer katsayısı hesaplanır. Hesaplanan değer katsayıları ile taşınmazların birbirine göre değer farkları bulunmuş olur ve gerektiğinde rayiç bedele dönüştürülebilir (İspir, 2006; Yomralıoğlu, 1997b).

Nominal değerlendirme yönteminde temel felsefe istatistiksel yöntem olup tahmine dayalı bir yöntem değildir. Değerlerin düzenli bir şekilde matematiksel olarak kontrol edilmesi sağlanmasına rağmen kullanılan formüllerin belirlenmesi değişiklik gösterebilmektedir (Candaş, 2012; Şenyıldız, 2017).

Tüm değerlendirme yöntemlerinde taşınmazların kullanım amacı, altyapı özellikleri, sosyal, ekonomik, çevresel durumları, taşınmazın öz niteliği, teknik, hukuksal sınırlamalar, imar durumu vb. birçok parametreleri taşınmazın değerini etkilemektedir. Değer takdirinde taşınmazların değeri tek bir yöntemle göre belirlenebileceği gibi, taşınmazın niteliği açısından daha doğru bir değerlendirme yapmak amacıyla birkaç yöntemin beraber uygulandığı “karma değerlendirme yöntemi” ile de yapılabilmektedir (Şenyıldız, 2017).

2.2.3. Eşdeğerlik İlkesine Göre Arsa ve Arazi Düzenlemesi

3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesindeki arazi ve arsa düzenleme uygulamalarında, yapılaşma koşullarını taşımayan kadastro parsellerinin daha planlı ve düzenli bir yapıya kavuşmasının sağlanması, bununla beraber uygulama sonucunda oluşan parsellerdeki değer artışlarına karşılık tapu alanları oranından bedelsiz kesinti yapılmak suretiyle kamu alanlarının kamu hizmetlerinde kullanılmasını sağlayan bir düzenlemedir. Parselasyon işlemlerinde temel felsefe, uygulama bölgesinde ilk olarak düzenleme sınırlarının tespit edilip, daha sonra sınır içinde kalan kadastro parsellerinin hamur halinde bir bütün olması ve sonra bu bütünün planlama notlarına uyarak yeniden imar parsellerine düzenlenmesi ve hak sahiplerine tapu kütükleri ile yeniden geri verilmesidir (Demirel, 2019; Doebele, 1986; Yomralıoğlu, 1997a).

Ülkemizde arazi ve arsa düzenlemeleri, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi hükümlerine ve yönetmeliklerine uygun olarak, mücavir alan sınırları içinde belediye ve dışında valilikler tarafından yapılmaktadır. Düzenleme yapılacak bölgelerdeki kadastro parsellerinin uygulama sonucunda imar parsellerine tahsisinde tapu alanlarının toplamından en fazla %45'i geçmeyecek şekilde; yeşil alan, yol, meydan, park, karakol,

dini tesis, otopark vb. kamusal alanlar için ‘Düzenleme Ortaklık Payı’ (DOP) oranları parsellerden kesilir. Yapılan bu kesinti; her parselden eşit orantılı toprak kesintisi ilkesine dayanılarak, imar parsellerinin değer artışı olarak kabul edilmekte ve resen yapılmaktadır. DOP kesintileri kadastro parsel alanları üzerinden yapılmaktadır. Fakat uygulama sonucunda oluşan imar parsellerinin değer artışı alanları ile orantılı olarak gerçekleşmemekte, parsellerin değerini etkileyen farklı kriterlere bağlı olarak artış miktarları değişmektedir. Yani parsellerin değerini etkileyen bu gibi kriterler dikkate alınarak parselin gerçek değeri üzerinden kesinti yapılması, hem taşınmaz sahipleri arasındaki orantısız değer artışı haksızlığını önlemesi açısından hem de kamu ve hak sahibinin zarara uğramaması açısından adaletli bir uygulama olacaktır. Yakın zamanda imar uygulamalarında taşınmaz değerlendirme modelinin geliştirilmesi ve kanunlarla düzenlenmesi elzem bir uygulama olarak görülmektedir (Demirel, 2019).

Arsa ve arazi düzenlemelerinde taşınmazlarda meydana gelen değişikliklerden kaçmak mümkün değildir. Burada önemli olan meydana gelen değişikliklerin her parsel ve sahibine eşit bir şekilde yansıtılmasıdır. Söz konusu eşitlik sağlanmadığında birçok sorun ortaya çıkmaktadır (Salalı, 2014). Parselasyon uygulamalarında oluşturulan düzenleme sınırı içinde her parselin katılım oranı farklıdır. Büyük alana sahip parseller için sıkıntı olmazken küçük parsellerde fazla hisseli parseller oluşacaktır. Bu nedenle yerleşim alanlarının düzgün ve sağlıklı oluşumu ve ekonomik açıdan farklı gelirlerin oluşması çeşitli sorunlara neden olmaktadır (Manandhar, 2019). Ülkemizde yapılan uygulamalara bakıldığında uygulamaların alan esaslı yapıldığı ve düzenleme öncesi ve sonrası sorunların genellikle; düzenleme sınırının geçirilmesi, yenilenen imar planları, DOP kesintisi ve dağıtım (özellikle parselin yerinde verilmemesi ve hisseli dağıtım) olduğu aşikârdır. Yapılan uygulamaların tüm dezavantajının temeli düzenleme öncesi-düzenleme sonrası değer eşitliğinin sağlanamamasıdır (Salalı ve İnam, 2022).

Eşdeğerlik ilkesine göre yapılan imar uygulamasında temel prensip düzenleme öncesi değer ile düzenleme sonrası değer eşit olmasıdır. Buradan yola çıkarak değer esaslı 18. Madde uygulamasında düzenlemeye giren parsellerin bölge nezdinde değerini etkileyen faktörler yardımıyla parsel birim puanı hesaplanarak birim m² fiyatının bulunması ve parsellerin düzenleme öncesi değeri ile düzenleme sonrası değerleri ayrı ayrı tespit edilmesidir. Aşağıda verilen Eşitlik 1’de “Qöi” düzenleme öncesi uygulamaya giren parsel değeri, “Qsi” ise düzenleme sonrası tahsis edilen parsel değerini, ‘z’ ise dengeleyici katsayı değerini vermektedir (Demirel, 2019).

$$\sum_{i=1}^j Q_{\ddot{o}i} = \sum_{i=1}^k z \cdot Q_{s_i} \quad (\text{Eşitlik 1})$$

İlk olarak uygulama bölgesinde yer alan parsellerin değerini belirleyen faktörlere sahip benzer emsal taşınmazlar alınarak, uygulama sonrası tahsis edilen parseller ile uygulama öncesi kadastro parsellerinin bölgenin niteliğine göre ağırlıklandırılmış faktörler yardımıyla formüle edilerek puanları hesaplanır. Daha sonra düzenleme öncesi ve sonrası parsellere ait birim m² fiyatı kestirilir. Parsellerin güncel sürüm değerleri Eşitlik 2 ile bulunur. Burada 'F_{kadaastro}' düzenleme öncesi kadastro parsel alanını, 'F_{imar}' ise düzenleme sonrası alan eşitliğine göre tahsis edilmiş parselin alanını vermektedir (Demirel, 2019).

$$Q_{\ddot{o}i} = F_{\text{kadaastro}} * \text{Birim m}^2 \text{ fiyatı} \quad Q_{s_i} = F_{\text{imar}} * \text{Birim m}^2 \text{ fiyatı} \quad (\text{Eşitlik 2})$$

Düzenleme öncesi kadastro parsellerinin toplam değerinin düzenleme sonrası tahsis edilen imar parsellerinin toplam değerine oranı 'z' dengeleyici katsayısını vermektedir. Şayet alan eşitliği ilkesi doğru ve adaletli bir şekilde uygulanıyor olsaydı bu katsayı daima bire eşit olurdu, fakat mümkün olmamaktadır. Bu adaletsizliği kaldırmak için eşdeğerlik ilkesi benimsenmeli ve uygulanmalıdır. Bunun için düzenleme öncesi ve sonrası bulunan değerler ile z katsayısı oluşturulduktan sonra DOP kesinti oranlarına göre tahsis edilen parsellerin alanları birim m² ve z dengeleyici katsayısı ile çarpılarak uygulama sonrası değerlerin uygulama öncesi değere eşitliği sağlanmış olur (Demirel, 2019).

Alan bazlı eşit orantılı toprak kesinti yöntemi ile oluşturulan parseller ile eşdeğerlik ilkesine göre oluşturulan parsellerin değerleri arasındaki farkın parasal karşılığı hakkında taşınmaz sahiplerinin bilgilendirilmesi gerekmektedir. Eşit taksitler ile düzenlemeyi gerçekleştiren kuruma alacaklı veya borçlandırma yapılarak ödeme kolaylığı sağlanarak haksız kazancın önüne geçilmelidir. Böylece hak sahipleri de yapılaşmaya uygun düzenli ve yeterli sayıda imarlı parselde sahip olmuş olacaktırlar. Ancak tüm bunların adaletli ve tarafsız bir şekilde gerçekleşmesi için düzenleme öncesi hak sahipleri ile görüşmeler yapılarak ne kadar borçlandırılacakları, ödemelerin ne şekilde olabileceği vb. bilgiler verilerek ortak bir paydada buluşma amaçlanmalıdır (Demirel, 2019).

Arazi ve arsa düzenleme çalışmalarına değer çalışmalarının entegre edilmesi gereklidir. Değer çalışmalarının da uzmanlaşma ve özel çalışma gerektirdiği bilinmektedir. Günümüzde değerlendirme çalışmalarının farklı meslek grupları tarafınca yapılması, değerlendirme çalışmalarında kural ve standartların olmaması, değerlemeyi tek

elden yönetecek yapının olmaması, birbirinden farklı değerlendirme yöntemlerinin kullanılması, yasal bir altyapısının olmayışı gibi sebeplerle uygulamaya geçilememektedir. Bunun yanı sıra değerlendirme çalışmalarının ayrıca mali külfet oluşturacağı da göz ardı edilmemelidir (Yıldız vd., 2008).

İmar planında yer alan yapılaşma şartları değeri önemli ölçüde etkilemektedir. Farklı yapılaşmalar sonucu farklı inşaat alanları meydana gelmektedir. Uygulama öncesi aynı şartlara sahip parseller uygulama sonrası farklı yapılaşmaya sahip parsellere dönüşmekte bunun sonucunda da farklı değerler oluşmakta, hak sahipleri arasında adaletsizliğe neden olmaktadır. Ayrıca büyük parseller daha fazla yapılaşmaya sahip olarak diğerlerinden üstün konuma geçmektedir. Doğru bir değerlendirme ile tüm bu sorunlar çözüme kavuşturulabilecektir. Ülkemizde değerlendirme çalışmaları, en önemli bileşeni olan imar planlarında yer alan yapılaşma şartlarına göre, doğru parametreler ile uygulanabilir farklı yöntemlerle denenmelidir.

2.3. İnşaat Alanı Hesabı

İmar planlarının amacı, yaşam alanlarındaki yapılaşmaların planlı bir şekilde belirli bir düzen içerisinde yerleşmelerini sağlamaktır. Söz konusu planlar harita üzerinde işaretlenerek yolları, yapılaşma yoğunluklarını, adaları, donatı alanlarını vb. belirler (URL-1).

İlk olarak bir arsaya yapının inşa edilebilmesi için arsayı da kapsayan bir uygulama imar planının var olması şarttır. Mevcut uygulama imar planlarında, yapılaşma şartları belirtilerek o arsada nasıl bir yapının inşa edilebileceği belirtilmiş olur (URL-1).

Cumhuriyet tarihinden günümüze kadar imar kanunları, yönetmelikleri ve diğer mahalli yönetmelikler ile daha düzenli şehirlerin yapılaşması hedeflenmiş, imar planlarının uygulamaya geçirilmesi sağlanmıştır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 1985 yılında yayımlanan 3194 sayılı İmar Kanunu'na dayanılarak, imar faaliyetlerinin düzenlenmesi amacı ile belediye sınırları içinde veya dışında imar planı olan yerlerde uygulanmaktadır. Her ilde çeşitli tarihlerde yerel yönetimler tarafından yönetmelikler çıkartılarak imar faaliyetleri denetlenmiştir. Çeşitli tarihlerde revize edilen Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 03.07.2017 tarihinde tekrar düzenlenerek yürürlüğe girmiştir.

İnşaat alanlarını hesaplarken parsel alanı, bizim için baz alabileceğimiz önemli bir unsurdur (plan notlarında tam aksi bir ibare yok ise). Hesaplama yapılırken onaylanmış imar planlarında yer alan yapılaşma şartları ve plan notlarının dikkatle incelenmesi şarttır. İmar planlarında verilmiş olan kat sayısı, katlar alanı kat sayısı (KAKS), yapı yüksekliği, taban alanı kat sayısı (TAKS) değerleri, blok düzenleri inşaat alan hesaplama noktasındaki temel unsurlardır (URL-1).

Planlı alanlar imar yönetmeliğine göre inşaat alanları hesaplanırken aşağıdaki tanımlar dikkate alınmalıdır:

“Madde 4:

Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayırık, blok ve bitişik nizamdan birini,

1) Ayırık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını,

2) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını,

3) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki

binaya bitişik, diğer taraftan ayırık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.)

Yapı yüksekliği: Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğini,

Yapı yaklaşma mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi,

Katlar Alanı: Bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanlar toplamını,

Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını,

Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alanı

Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranını (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.),

Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını,

Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamını,

Bahçe mesafeleri:

MADDE 23 - (1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

ç) (Değişik:RG-30/9/2017- 30196)⁽²⁾ Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.

d) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. 2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.”

TAKS Hesabı:

3194 sayılı İmar Kanunu'na dayanılarak hazırlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde taban alanı “Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alan” olarak, taban alanı kat sayısı (TAKS) ise “Taban alanının imar parseli alanına oranı” olarak tanımlanmaktadır. TAKS hesabına yönelik kurallar ve esaslar yapı mevzuatının çeşitli yerlerinde ayrıntılı olarak yer almaktadır. Bu kuralların yer aldığı mevzuat ve buradaki yeri ile hesaplamalarda göz önüne alınan kurallar Tablo 1’de gösterilmektedir (Temel, 2022).

Tablo 1. TAKS hesabı ile ilgili yapı mevzuatında geçen kurallar (Temel, 2022).

Mevzuat Adı	Mevzuatta Yeri	Hesaplamalarda Dikkate Alınan Kurallar
PAİY	Madde 5-(5)	Taban alanı hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.
PAİY	Madde 5-(6)	Uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40’ı geçemez.
PAİY	Madde 20-(4)	Tamamen toprağın altında kalan kısımları hariç, kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katların oturum alanı, hiçbir şekilde taban alanı katsayısı ile belirlenen taban alanını geçemez.
PAİY	Madde 20-(8)	Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar; a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler, d) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri, e) Asgari ölçülerdeki; asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar, h) Açık otoparklar,
PAİY	Madde 33-(7)	(7) Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olmayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS’a dâhil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.
PAİY	Madde 54-(9)	Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır.
Sığınak Yönetmeliği	Madde 6	Serpinti sığınaklarının yer üstünde veya kısmen yeraltında yapılanları TAKS hesabına dâhil edilir. Ana yapıdan ayrı tamamen toprağın altında kalanlar ise TAKS hesabına dâhil edilmez.

Tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü beraber değerlendirilerek taban alanı kat sayısı (TAKS) hesaplanır. Belirlenen alandan yönetmelikte açıklanan taban alanına dâhil edilmeyen alanların çıkarılmasıyla net bir

taban alanı değeri elde edilir. İmar parseli alanı ile TAKS'ın çarpılması ile taban alanı bulunur.

MADDE 5 (6): "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır."

KAKS HESABI:

3194 sayılı İmar Kanunu'na dayanılarak hazırlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde katlar alanı "*Bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanlar toplamını*", katlar alanı kat sayısı (KAKS-EMSAL) ise "*Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranı*" olarak tanımlanmaktadır. KAKS hesabına yönelik kurallar ve esaslar yapı mevzuatının çeşitli yerlerinde ayrıntılı olarak yer almaktadır. Bu kuralların yer aldığı mevzuat ve buradaki yeri ile hesaplamalarda göz önüne alınan kurallar Tablo 2'de gösterilmektedir (Temel, 2022). Katlar alanı kat sayısı (KAKS-EMSAL) ile arsa alanının çarpılması ile emsal inşaat alanı bulunmaktadır.

Tablo 2. KAKS (Emsal) hesabı ile ilgili yapı mevzuatında geçen kurallar (Temel, 2022).

Mevzuat Adı	Mevzuatta Yeri	Hesaplamalarda Dikkate Alınan Kurallar
PAİY	Madde 5-(5)	Emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.
PAİY	Madde 5-(8)	22'nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; *Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m ² si, *Son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatılar, *Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, *Binaların bodrum katlarında yapılan; a) Zorunlu otopark alanları, b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlüklerin ilgili mevzuat, standart ya da bu yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları, ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m ² 'si, konut dışı yapılarda 300 m ² 'si, d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22'nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar (Madde 22(1)j/k), e) Ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m ² 'si, bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.
PAİY	Madde 21-(1)	Katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

Tablo 2. (Devamı)

Mevzuat Adı	Mevzuatta Yeri	Hesaplamalarda Dikkate Alınan Kurallar
PAİY	Madde 21-(1)	Kullanılabilen alanlar deyiminden; konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye, dinlenmeye veya ibadet etmeye ayrılan alanlar anlaşılır.
PAİY	Madde 21-(3)	Emsal hesabına dâhil edilmeyen alanlar, proje değişikliği ile imar planındaki veya bu yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez.
PAİY	Madde 21-(4)	Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.
PAİY	Madde 22-(1)	Bu yönetmeliğin 5'inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dahilinde; a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar (Madde 20-8), c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, ç) Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin toplam 70 m ² 'si, d) Atrium ve galeri boşlukları, e) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilat, g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı, ğ) Ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri, h) Otopark alanları, ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları, i) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri, j) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi olmayan, ticari amaç içermeyen, sadece binada oturanların kullanımına yönelik, toplamda emsal hesabına konu alanın %5'ini ve 1000 m ² 'yi geçmeyen ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları ile spor ve sosyal mekânlar, k) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler, l) Bağımsız bölüm net alanının %15'ini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi ile açık havuzlar, katlar alanına dâhil edilmez.
PAİY	Madde 33-(7)	(7) Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olmayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dâhil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.
Sığınak Yönetmeliği	Madde 6	Sığınaklar emsal hesabına dâhil değildir.

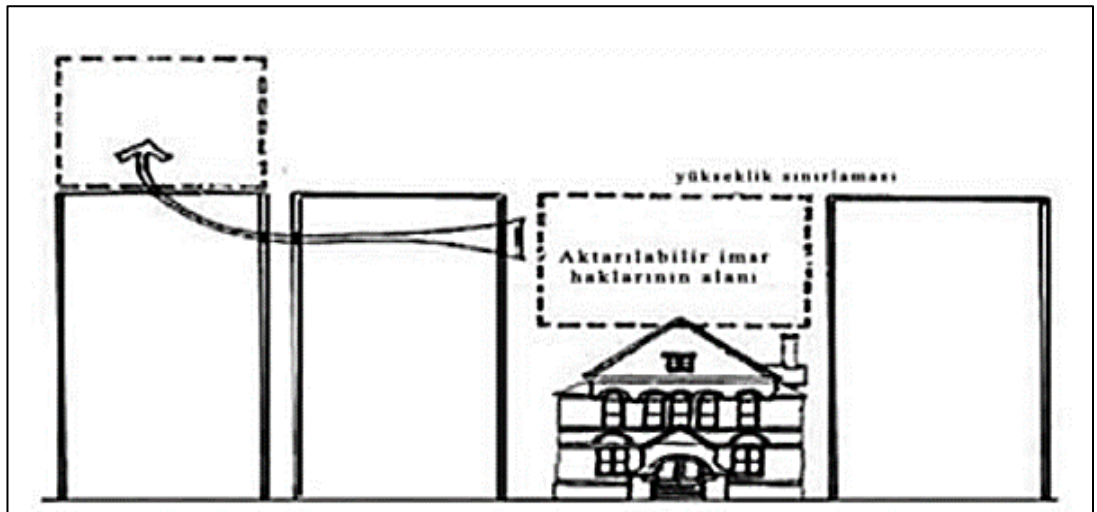
Ülkemizde hâlihazırda kullanılan 03.07.2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve bu yönetmeliğe aykırı olmamak şartı ile Büyükşehirlerde hazırlanan imar yönetmeliklerine göre kullanılabilir katlarda %30 emsale girmeyen alan kullanılarak inşaat artışı yapılabilmektedir (Şimşek, 2021). Katlar alanı kat sayısı (KAKS-EMSAL) hesabı için planlı alanlar imar yönetmeliğinde belirlenen kurallara uymak koşulu ile yerel

yönetimlerin yapının yapılacağı parsel üzerinde belirlediği imar plan notlarındaki kısıtlamalar ile maksimum inşaat alanı belirlenir. Emsal hesabının tam olarak yapılabilmesi için yapıda yer alan bütün mahaller emsale dâhil alanlar ve emsale dâhil olmayan alanlar olarak 2 başlık altında toplanmaktadır. Emsale dâhil olmayan alanlar ise %30 hesabı içindeki ve %30 hesabı dışındaki alanlar olarak iki alt başlığa ayrılmaktadır. Yapı içinde yer alan mahaller kimi yerde %30 hesabına dâhil oluyorken kimi yerde de %30 hesabı dışında kalmaktadır. Örneğin projede balkon var ise net bağımsız bölüm alanının %15'ine kadar olan kısmı %30 hesabına dâhil ediliyor iken, kalan kısmı emsale dâhil alanlara girmektedir (Temel, 2022).

2.4. İmar Hakkı Aktarımının Tanımı ve Yapılma Nedenleri

İmar hakkı aktarımının birçok tanımı bulunmaktadır. İmar hakkı, özel mülkiyet kavramının içerdiği birçok haktan biri olup, imar kanunu, kat mülkiyeti kanunu veya imar yönetmeliğinde verilenlere göre arsa arazi veya yapı üzerinde izin verilecek yapılaşma yoğunluğu ile bunların sonuçlarının tüm haklarını oluşturmaktadır (Kocalar, 2009; Yanık, 2020).

İmar hakları aktarımı (İHA) ise bir parsel üzerinde özel mülkiyetin içerdiği birçok haktan biri olan imar hakkının tamamının veya bir bölümünün kullanılmaması durumunda, kullanılmayan imar hakkının tamamının ya da bir bölümünün imar hakkı aktarımı ile başka bir alana aktarılması işlemidir (Şekil 2). Böylece taşınmaz mülkiyetten bağımsız olarak imar hakları ile korunmak istenen ya da kısıtlanan alandan geliştirilmek istenen alana transfer edilebilecektir.



Şekil 2. İHA Uygulamasında Yapı Yüksekliği ile Yoğunluk Düzenlemesi (Göksu, 2005).

İHA, kullanılmayan imar haklarının tamamının ya da bir bölümünün gelişme alanlarında daha fazla imar yoğunluğu için kullanılması veya taşınmazın diğer bölümlerinde kullanılması olarak genellenebilir. Bu sayede mülkiyet ve imar hakları birbirinden ayrılarak değerlendirilmeleri sağlanacaktır (Böke, 2020; Lee, 1998; Meck, 2002).

Genel olarak baktığımızda İHA, korunması gerekli alanlardaki potansiyeli azaltarak geliştirilmesi istenen alanlardaki potansiyeli arttırmada kullanılan bir yöntemdir (Harman vd., 2015).

İHA yönteminin genel olarak iki amacı vardır. İlk amacı, özel bir değeri olan arazilerin genel yapısını bozmayıp aslının devam etmesini sağlayarak kamu yararını amaçlamaktadır. İkincisi ise mülkiyet hakkını kullanamayan ve yapı yasağı getirilmiş hak sahiplerinin zararlarının telafi edilerek bireysel yararı amaçlamaktadır. Aynı zamanda söz konusu iki yararın arasında dengenin sağlanması da İHA yönteminin temel amaçlarından biridir (Ünsal, 2016).

İHA yöntemi ile gönderen bölgelerdeki imar hakları alıcı bölgelere aktarılabilirdiği gibi sertifikalaştırılarak menkul değer yerine de kullanılabilir. Yani imar haklarının aktarımı ile istenirse alıcı olarak belirlenen bölgeye transfer edilebilecek ya da imar hakkı aktarımı piyasaya aktarılıp, yatırım yapan alıcılar tarafından satın alınabilecek. Böylece imar hakkı kısıtlananlar haklarını gelire dönüştürebilecek. Bunun sonucunda da satıcı ek gelir, alıcı ek yoğunluk elde etmektedir (Göksu, 2003; Yanık ve Suri, 2020).

Ülkemizde kentsel düzenlemelerde yaşanan en büyük sorunlardan biri de okul, yol, yeşil alan gibi kamu alanlarının bedelleri için yeterli bütçenin olmamasıdır. Bu yerlerin kamulaştırma, satın alma gibi işlemleri büyük mali külfete neden olmakta, planlandığı zaman içinde ödenememektedir. Doğru bir planlama ile İHA uygulaması sonucunda imar planlarında park, okul gibi sosyal donatı alanlarının tamamen korunması sağlanabilir (Şahin vd., 2017; Yanık ve Suri, 2020)

İHA'da gönderen bölgedeki imar hakları emsal, kat sayısı, taban alanı gibi özellikleri iyice irdelenmeli, buna göre aktarım alanına geçecek bu haklar için yasal sınırlamalar getirilmelidir. Ancak imar haklarının tamamının yerine sadece bir bölümünün aktarıldığı kısmi İHA uygulamaları da vardır (Mundy ve Lane, 2011).

Cuomo ve Perales (2011) dünyada en çok uygulanan iki İHA yönteminden bahsetmektedir.

Zorunlu transfer programları: Burada hak sahiplerinin ekonomik olarak korunması sağlanarak korunması gereken gönderen bölge tamamen yapılaşmaya kapatılıp yasaklanmakta, imar hakları ise başka bir alana aktarılmaktadır. Ancak bazı özel

durumlarda kısıtlanan alanın bir kısmı daha az yoğun olacak şekilde yapılaşmaya açılabilir.

Opsiyonel transfer programları: Burada hak sahiplerine çeşitli seçenekler sunulmaktadır. Ya aynı bölge içinde kullanmasını sağlama, ya başka bir alanda kullanmasını sağlama, ya da bir başkasına satma alternatiflerinden hangisini seçeceği kendilerine bırakılmıştır (Özkul, 2017).

Mülk sahiplerinin sürekli itiraz ettiği kentsel baskı altındaki değerli alanların korunmasında gönüllü programlara nazaran zorunlu programların daha etkili olabildiği görülmüştür. Gönüllü programların çeşitli teşviklerle hak sahibini etkileyebileceği öngörülmektedir (Tavares, 2003; Zorlu Kaman ve Aliefendioğlu, 2017).

Yalçın vd.(2019) tarafından yapılan çalışmada İHA'nın yapılma nedenleri 5 başlık altında toplanmıştır. Bunlar; gönderen bölgenin korunması, satıcının menfaatlerinin korunması, alıcı bölgenin gelişmesinin sağlanması, toplumsal menfaatin sağlanması, devlete menfaat sağlanması ve sosyal adaletin sağlanması olarak sıralanmıştır

İHA yönteminin amaçları zaman içinde günün şartlarına göre şekillenmektedir. Her ülke kendi kanunları çerçevesinde ihtiyaçlarına göre İHA uygulayacağı alanları kendisi belirleyebilmektedir.

2.4.1. İmar Hakkı Aktarımının Temel Bileşenleri

Yapılan literatür araştırmalarına göre imar hakkı aktarımının 3 temel bileşeni olduğu gözlemlenmiştir.

2.4.1.1. Gönderen (Aktaran) Bölge

İmar haklarının kısıtlanarak başka bir bölgeye gönderildiği alanlardır. Bu alanlarda yer alan hak sahipleri kullanamadıkları haklarını aktarabilmektedirler (Pizor, 1986). Bu alan korunması gereken ya da doğal afet gibi alanlar olabilir. Bunları sıralamak gerekirse (Montgomery, 2011):

•Kısıtlı Alanlar: Hak sahibinin mülkiyetinin park, yol gibi sosyal donatı alanlarında kalmasıdır.

•Korunan Alanlar: Tarihi değeri olan alanlar, tarımsal alanlar, su ve yer altı kaynakları, ekolojik ve değerli alanlar gibi tüm toplum tarafından kabul edilmiş korunacak alanlardır.

•Riskli Alanlar: Doğal afet ve deprem riski olan alanlardır.

•Kıyıda Kalan Alanlar ve Manzara Bölgeleri: Birçok manzarası olan deniz kıyısı boyunca yer alan bölgelerdir (Yalçiner vd., 2019).

2.4.1.2. Alıcı (Aktarım) Bölge

Aktarılacak imar hakkının kullanılacağı bölgedir. Daha çok gelişmesi istenen, altyapısı hazır, sosyal donatı alanları olan bölgeler seçilmelidir. Yoğunluk altyapı ilişkisi iyi kurgulanmış gelişme bölgelerinde başarı oranı her zaman daha fazladır (Göksu, 2005).

Aktarım bölgeleri, daha yoğun imar faaliyetlerine imkân veren ve bundan dolayı yüklenicileri teşvik edici olan büyüme alanlarıdır (Yeşil, 2021).

2.4.1.3. İmar Hakkı Aktarım Sertifikası ve Bankalar

İmar hakkı aktarım sertifikası korunması gereken alandaki kullanılmayan mevcut imar haklarının menkul bir değer üzerinden belirli rezerv alanlarında kullanılmak üzere yatırımcılar tarafından satın alınmasını sağlamaktadır. Bunun eksiksiz bir şekilde işlemesi için piyasasının oluşturulması şarttır. Belediyeler tarafından oluşturulan imar hakları bankası ile sertifikaların piyasada alınıp satılması sağlanacaktır (Dündar, 2010).

İHA sertifikalarının doğru bir şekilde uygulanması için öncelikle yasalarda sertifikayı verecek kurumun ve alıcı ile satıcıyı bir araya getirecek bankanın açık ve net bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir. Tüm işlerin tek bir elden yürütüldüğü online bir platform kurularak Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) sertifikasına sahip gayrimenkul uzmanlarının sürece dahil olması sağlanmalıdır (Özkul, 2017).

İHA sertifikasında aranan özellikler ise şunlardır (İlbank, 2014):

- Kurulacak sistem karmaşık olmamalı, online olarak istenilen her yerden alım, satım, hisse değeri gibi bilgilere ulaşılabilir olmalı, merkezi yönetim tarafından düzenli olarak denetlenmelidir.
- Verilen sertifikaların kaydı SPK ve Tapu Müdürlüğünde tutularak alım satımda ve emlak borsasında da kullanılabilir olmalıdır.
- Sertifikaların aynı zamanda teminat mektuplarında da kullanılması sağlanmalı, üzerinde yer alacak bilgiler ise şunlar olmalıdır; ada-parcel bilgisi, değeri, değerlendirme tarihi vb.
- Sertifikaların bölgeler arasında aktarılarak kullanılması için her bölgede dönüşüm katsayıları ve rayiç bedellerin belirlenerek hazırlandığı master planları yapılmalıdır.

- İlk olarak sertifika, verilen bölgelerde ve imarlı yerler öncelikli olarak kullanılmalıdır. Aynı zamanda yabancılara da sertifika alıp satmalarına olanak sağlayan yasal düzenlemeler getirilmelidir.

- SPK-BDDK'nın gözetimi altında daha etkili bir piyasa oluşturularak kıymetin piyasa değerlerinde belirlenmesi sağlanmalıdır.

- Sertifikaların başvurularının yapılıp takip edilebileceği Belediye, İbank, Tapu Kadastro Müdürlüğü gibi kurumlar tarafından kurulan finansal bir kuruluş sistemi oluşturulmalıdır.

- Sertifikalar nitekim arz ve talebe göre değişecektir (Özkul, 2017).

2.4.2. İmar Hakkı Aktarımının Tarihsel Gelişimi

İlk olarak Amerika Birleşik Devletleri (ABD)'de kullanılmaya başlanan İHA kavramı 19. yüzyılın sonlarından itibaren zamanla diğer ülkelerde de kullanılmaya başlanmıştır. Genel olarak ilk çıkış noktası için farklı düşünceler vardır. Bunlardan biri 1916 yılında New York'taki gökdelenlerdir.

ABD' de imar planları ve yapılaşma koşullarının tespit edilmesi özel mülkün kamu yararı için kısıtlanmasında ilk araç olmuştur (Hanly Forde, 1994). İlk olarak uygulama New York'ta 1916 yılında gökdelenlerin komşu taşınmazların gökyüzünden yararlanmalarını engelledikleri gerekçesiyle uygulanmış, yapılara yükseklik sınırlaması getirilmiştir. Ayrıca bölgede fabrika ve konut yapımı da yasaklanmıştır. Yasakların olduğu bölgede henüz yükseklik sınırına ulaşmamış bitişik parseller bu haklarını komşu diğer parselde aktararak satışını gerçekleştirmiştir (Dündar, 2010).

Bir diğer görüş ise, İHA modelinin, yine New York'ta ortaya çıktığını; ancak, 1968 tarihli Kültürel Varlıkları Koruma Yasası ile uygulanmaya başlandığını göstermektedir. Gökdelenlerden farklı olarak aynı imar adası ve bitişik parsellerde değil de belirlenen bölgeler arasında aktarıma izin verilmiştir (Yamak, 2006).

New York Manhattan'da ise benzer bir uygulama hava hakkı diye tanımlanmıştır. 52. cadde ve Park Caddesinde otel ve ofis binaları sahipleri bölgedeki diğer kat sınırını kullanmayan komşularından haklarını satın alarak kendi katlarını arttırmışlardır. Bir nevi imar hakkı anlamına gelen hava hakkını satın almışlardır (Böke, 2020).

Başka bir uygulama alanı ise Park Caddesinde yer alan Raket ve Tenis Kulübü binasında uygulanmıştır. Tarihi bir değere sahip olan binanın hava hakkı arkasında yer alan kule binası tarafından satın alınarak ekstra kat yüksekliği ve yapı yaklaşma sınırının düzeltilmesi hakları kazanılmıştır (Böke, 2020; Marcus, 1984; Johnston ve Madison, 1997).

ABD’de 1961 yılında Gerald Lloyd tarafından kümeleme için bir çözüm önerisi getirilmiştir. Gerald Lloyd, Urban Land Institute dergisinde yazdığı makale ile bir teknik önermiştir. Bir mülkten başka bir mülke imar hakkının aktarımı tartışılmıştır. Böylece bir bölge içinde aynı mülk üzerinde kümeleme yerine daha iyi geliştirilecek başka bir mülke aktarılacak, yatırımcılara olanaklar verilecektir.

1968 yılında ABD’de Kültürel Varlıkları Koruma Yasası kapsamında tarihi yapı sahiplerine bazı haklar verilmiştir. Kullanamadıkları imar haklarını bitişiğindeki parsellere transfer etme hakkı verilmiştir. Böylece tarihi ve kültürel yapılar da korunmuş olacaktır.

1970’li yıllarda 20’den fazla İHA projesi başlatılmıştır. Bunların arasında California’da ulaşım sistemlerinin gelişmesi, Maryland’da tarımsal alanların korunması uygulamaları yapılmıştır.

1980’li yıllarda ise 19 eyalette 60’dan fazla İHA projeleri başlatılarak, sadece California’da 21 adet İHA uygulaması yapılmıştır. 1980’li yıllarda yapılan İHA uygulamaları daha karmaşık bir yapıya sahiptir. Çünkü daha iyi uygulamalar çıkarmak için hep geçmişte yapılan uygulamalara bakıp eksik yönlerini tamamlamaya çalışmışlardır (Pizor, 1986).

Yapılan araştırmalarda 1990 ile 1996 yılları arasında 29 farklı İHA uygulamalarının yapıldığı görülmüştür (Colas, 1999).

Avustralya’da tarihi değere sahip olan yapıların korunmasında İHA uygulaması ilk olarak 1971 yılında Sidney’de gündeme gelerek zamanla başka bölgelerde de uygulanmaya başlamıştır (Harman ve Choy, 2011). 1970 yılından sonra Kanada’da İHA uygulaması Toronto ve Montreal başta olmaz üzere çoğu kentte tarihi değeri olan alanların korunmasında kullanılmıştır (Böke, 2020; Charney, 2005).

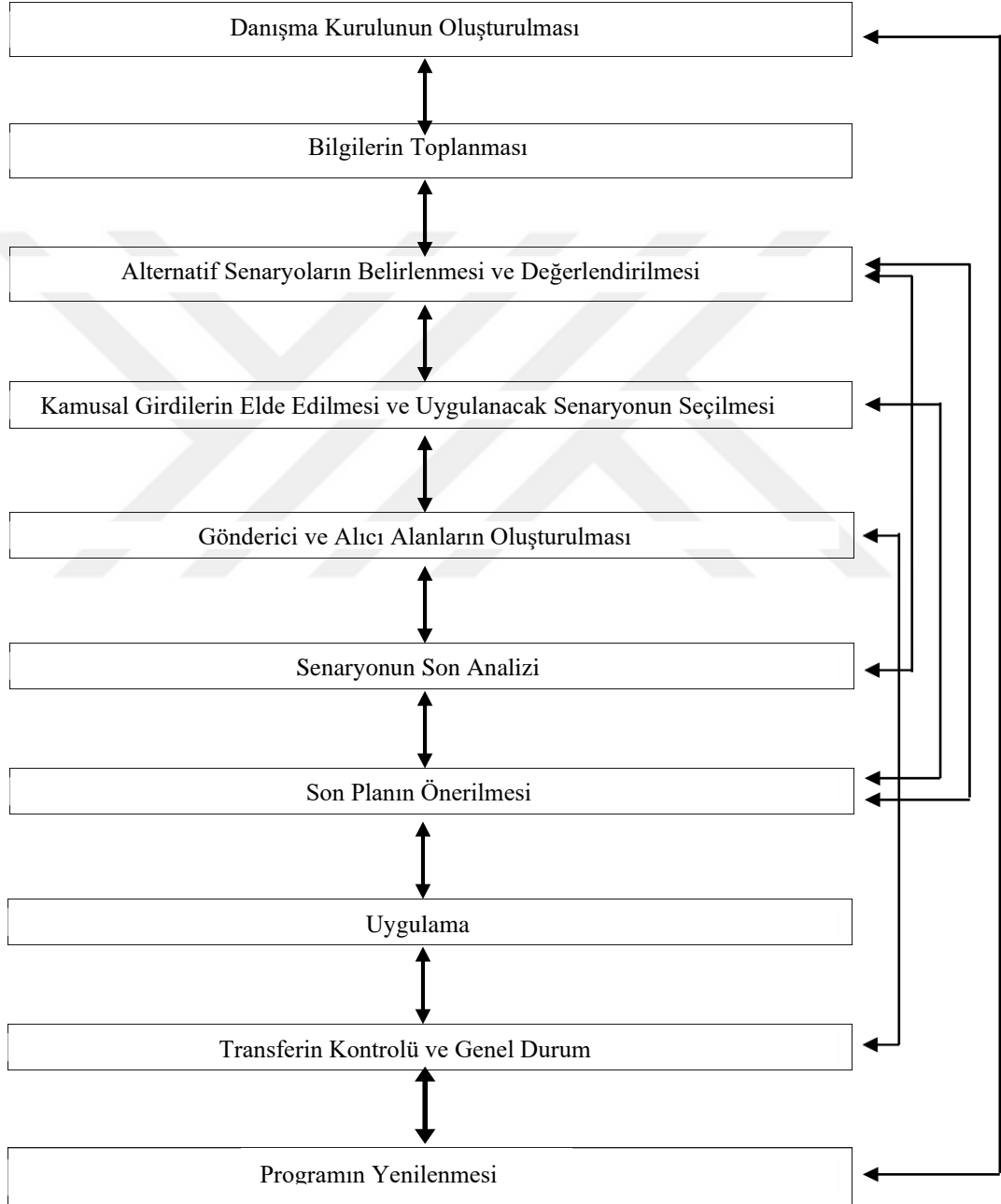
İHA modelinin ABD’de uygulama alanları incelendiğinde 1980 ve sonrasında özellikle tarihi değeri olan alanların korunmasında, yol ve kamu tesisi yapılmasında, kentsel çöküntü ve gecekondu alanlarında daha öncelikli olarak kullanıldığı görülmüştür (Şahin vd., 2017).

2.4.3. İmar Hakkı Aktarımı Uygulama Alanları

Yapılan araştırmalarda Amerika’da toplam 142 tane İHA uygulamasının yarısının çevresel korumayı öncelikli amaç olarak belirledikleri tespit edilmiştir (Pruetz, 2003). Genel olarak İHA uygulama alanları; alan koruma, tarımsal amaçlı koruma ve çevresel değerlerin korunması olarak genellenebilir. Bunları alt başlıkları halinde sıralayacak olursak;

Tarihi değere sahip alanlar, tarımsal alanlar, mineral ve yeraltı kaynaklarının olduğu bölgeler, kıyı ve sulak alanlar, yeşil alanlar, yamaç ve manzara alanları, kentsel çöküntü alanları, afet riski altındaki alanlar, yaban hayatı koruma alanları, sulak ve korunması gereken alanlar, kırsal karakterli alanlar vb. (Dündar, 2010).

2.4.4. İmar Hakkı Aktarımı Uygulama Modeli



Şekil 3. İmar hakkı aktarım sistemi uygulama modeli (Nelson vd. 2012).

Yapılan araştırmalara göre Nelson vd. (2012) İHA uygulama modelini Şekil 3'te aşamalar halinde başlıklara ayırmıştır.

Danışma kurulunun oluşturulması modelin ilk adımıdır. Gönderen bölge-alan bölge ve komşularında yer alan arsa sahipleri, yerel yönetim temsilcileri, gayrimenkul uzmanları ve yatırımcılardan süreç boyunca farklı bakış açıları sunabilecek olanlar ile danışma kurulu oluşturulur (Dündar, 2010).

Bilgilerin toplanması; bölgenin mülkiyet durumu ve arazi kullanım haritası, mevcut imar planı, doğal kaynak haritası vb. uygulama boyunca ihtiyaca göre devam edecek bir süreçtir.

Tüm bilgiler toplandıktan sonra mevcut plana göre alternatif senaryolar belirlenir. Alternatif senaryoların genel amaca uyumlu olup olmadığı, olumlu-olumsuz sonuçları değerlendirilir. Gerekirse geçmişe dönük iyileştirmeler yapılır.

Kamu desteği ile başlayan uygulamayla beraber alternatif senaryolar halka sunulur ve geri bildirimler ile tekrar revize edilir. Katılımcılar etrafında yer alan insanları etkileyerek sürece katılmalarını sağlayarak sürekliliği devam ettirmelidirler. Geri bildirimler sonucu alternatif senaryolar değiştirilebilir olmalıdır.

Gönderici ve alıcı bölgelerin belirlenmesinde eşitlik esasına göre aşağıdakiler oluşmaktadır;

- Gönderen bölgenin büyüklük ve yoğunluk sınırının belirlenmesi,
- Sisteme katılan hak sahiplerinin teşvik edilmesi,
- Alan bölgenin byklği ve yoğunluk değişiminin belirlenmesi,
- Uygulamaya olan arz ve talebin dengede tutulması.

İHA planı son hali ile danışma kurulu tarafından yönetim kuruluna sunulur. Yönetim kurulu halkın geri bildirimlerine göre karar verilen senaryoyu son analiz ve detaylarını belirlemeleri için danışma kuruluna yollar. Son analiz kısmında sürece katılan katılımcılar uygulamanın faydalarını da görmüş olacaklardır.

Sistem onaylanmadan önce yönetim kurulu tarafından danışma kuruluna herhangi bir değişiklik yapmak isteyip istemeyecekleri sorulur. Onaydan sonra planın detayları, analizleri, seçilen alternatifin özellikleri ve tasarımı konularında halka bilgi verilir (Usta, 2014).

Seçilen senaryo uygulamaya alınır. Bu senaryonun her ayrıntısı belirtilmeli, alıcı alan ile gönderici alan arasında eşitlik esasına dikkat edilerek yeni hak sahipleri belirlenmelidir.

İhtiyaçların giderilmesi için sadece aktarım sayısı değil aktarımdan sonraki gelişim hareketlerinin de takip edilmesi gerekmektedir. Yıllık raporlarda satın alınan İHA, satılan İHA ve bu transferlerin söz konusu bölgelere etkisi ortaya konmaktadır.

Gerekli kontroller yapıp durum analiz edildikten sonra gerekli görülmesi halinde programın revize edilmesi gerekmektedir (Pruetz, 2003; Yanık, 2020).

2.4.5. Diğer Ülkelerde İmar Hakkı Aktarımı Uygulamaları

Pek çok gelişmiş ülkede kullanım amaçlarına göre İHA uygulamaları farklılık göstermektedir. En fazla sayıda ve çeşitte uygulamaların yapıldığı ABD’de ise 2012 yılından beri toplam 239 tane İHA uygulaması yer almaktadır (Nelson vd., 2012). Bunun büyük çoğunluğunu çevre koruma alanları oluşturarak %48’ine tekabül etmekte, ardından %10’u tarihi değere sahip bölgelerin korunmasında, %6’sı kırsal yapının muhafaza edilmesinde, %2’si genel altyapı alanlarının oluşturulmasında ve son olarak %1’i de kentsel tasarım gayesi ile yapılmaktadır (Usta, 2014). Bu bölümde başarıyla tamamlanmış bazı İHA uygulamalarını açıklayacağız.

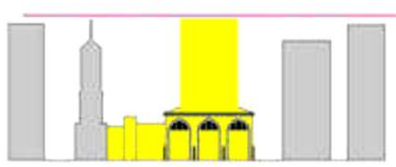
New York, ilk İHA uygulamasının başladığı yer kabul edilmektedir. 1961 yılında New York yoğunluk limitini esnetmek için yeni bir uygulama getirmiştir. Bir yapı adası içerisinde farklı kişilere ait bitişik parseller bir tane mülkiyet olarak düşünülerek bu ada içerisinde izin verilen yapılaşma sınırına ulaşmamış mülkiyet varsa bu hakkını aynı ada içerisinde bulunan başka bir mülkiyete aktarabilmektedir. Bir diğer uygulama biçimi 1968 yılında Kültürel Varlıkları Koruma Yasası ile yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe giren yasa ile tarihi yapılar korunmakta, kullanmaları gereken imar hakları alan bölgelere aktarılacaktır. Bu bölgeler yolun karşısındaki parseller, komşu parseller ya da aynı kişiye ait başka bir yerde yer alan ama birbirine bitişik olan parseller olacaktır. Buradaki amaç tarihi yapıları korumak ve muhafaza etmektir. Yasadan 1 yıl sonra bölgede yer alan tarihi Büyük Merkez İstasyonu’nun üstüne yapılacak 59 katlı ofis kulesinin inşasına izin verilmemiş, komşu parselde imar hakkı aktarılmıştır (Şekil 4.). Bir diğer örnekte ise South Street için farklı bir uygulama yapılmıştır. Bir koruma bölgesi belirlenmiş ve bu alandaki imar hakları komşu parselde ayrılmış bir alana aktarılmıştır. Finansal kurumlar imar hakkı için kredi çekmiş ve takip durumundaki kişilerin borcunu kapatmıştır. İHA bankalarında tutulan haklar ise aktarım bölgesinde pek çok ofis iş binalarının yapılmasını teşvik etmiştir. Böylece hak sahipleri krediler ile hem yapılarını yenilemişlerdir hem de bölge cazibe merkezi haline gelmiştir. Bu uygulama ile yaklaşık 56000 m² imar hakkı aktarımı gerçekleşmiştir. New York şehrinde 2001 itibariyle 12 tarihi yapı bu uygulama ile korunmuştur (Dündar, 2010; Pruetz, 2003).

GRAND CENTRAL TERMINAL / NEW YORK

ŞEKİL I mevcut bölgelemenın izin verdiği h max



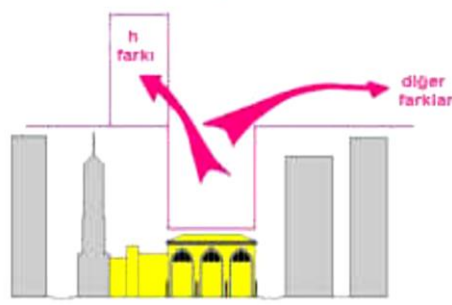
ŞEKİL II bölgelemeye uyulduğu takdirde önerilen ek gelişme



ŞEKİL III NY Kenti bu tarhi yapıyı korumak için arca sahiplerinin imar haklarını kısıtlıyor



ŞEKİL IV ancak kabul edilmeyen bölgeleme değişikliklerini başka bir yerde kabul eder.



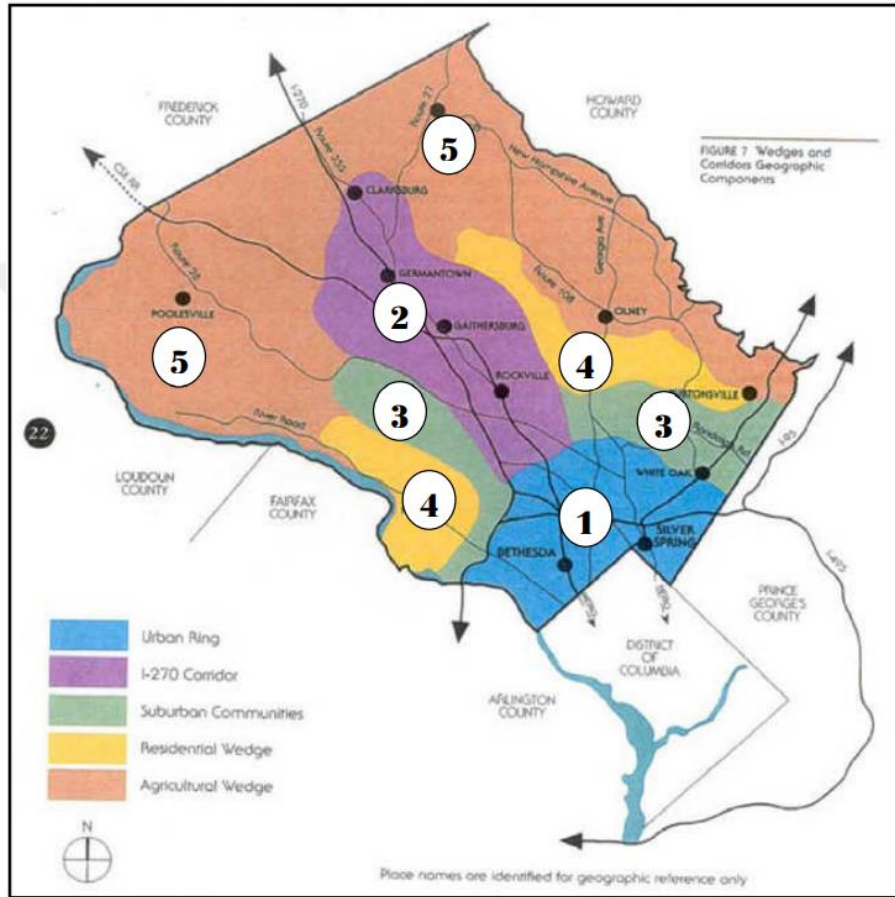
ŞEKİL V



Şekil 4. İmar hakkı aktarımı – New York örneği (Dündar, 2010).

Montgomery Yerel İdaresi (Maryland Eyaleti), araştırmalar sonucunda en başarılı İHA uygulaması olarak geçmektedir. Montgomery, 1978 yılında komşusu olan Washington DC'nin hızlı kentleşmesi sonucu değerli tarımsal ve kırsal alanları tehdit altında kalmış, bunun sonucunda da İHA uygulaması ortaya çıkmıştır (Şekil 5). Uygulama öncesi bölgede idare 1973 yılında tarımsal alanlarda yapılaşma sınırını 20 dönüm olarak belirlemiş, aynı yıl tarımsal arazilerin %18'i kaybedilmiştir. Bu kayıpların önüne geçmek için 1980 yılında idare tarafından tarımsal alanların korunması programı kabul edilmiştir. Bu kapsamda uygulama modeli olarak 440000 dönüm alan tarımsal korunacak alan olarak ilan edilmiştir. Bu alanda minimum arazi büyüklüğü daha önce 20 dönüm olan rakam 100 dönüme çıkarılmıştır. Her 100 dönümde bir yapılaşma hakkı verilmiştir. Bu durum tapuya da şerh olarak geçirilmiştir. Hak sahiplerine de her 20 dönüm için bir sertifika verilme kararı alınmıştır. 1981 yılının sonuna kadar bu sertifikalarını kullanabilecekleri bir alan tesis edilmiştir. Bu alanda her sertifika için 4 dönümde ekstra 2 konut yapılma imkânı verilmiştir. Sertifikaların değeri herhangi bir kamu idaresi olmadan piyasa koşullarında belirlenerek bir fon oluşturulmuş ve sertifika bankası işlevi görmüştür. Bu fonlar aynı zamanda alıcı görevi görerek bu ihtiyacı da karşılanmış ve sertifika alanlar için değerin %75'ine kadar kredi imkânı da sağlamıştır

(Yamak, 2006). Satılan sertifikaların tekrar geri alınması yasaklanarak kısıtlamaların kesin bir şekilde korunduğu görülmüştür. 1997 yılında 172000 dönüm tarım arazisini koruma altına alan toplam 600 adet sertifika basılmıştır (Dündar, 2010). Ayrıca, programın isteğe bağlı olmayıp zorunlu olması da başarı kriterini yükseltmiştir. Metodun zorunlu uygulanması, mülk sahiplerine seçim hakkı bırakmayıp, yapılaşmayı kesin bir şekilde kısıtladığı için, korumayı sürekli kılmıştır (Yeşil ve Demir, 2021).



Şekil 5. Montgomery Yerel İdaresi (Maryland Eyaleti)(Dündar, 2010).

1 KENTSEL ALANLAR

2 KORİDOR (ana ulaşım akışı boyunca gelişmenin yoğunlaştığı alanlar)

3 DÜŞÜK YOĞUNLUKLU KIRSAL ALANLAR (tampon yeşil alanlar)

4 KONUT ALANLARI

5 KORUNMUŞ TARIM ALANLARI (etkili planlama – bölgeleme – İHA)

San Francisco’da kültürel mirası koruma ve yenilemeyi desteklemek amacıyla 1967 yılında Şehirle Özdeşleşmiş Noktaları Koruma Danışma Kurulu kurulmuştur (Nelson vd., 2012). San Francisco’da 1980’lerin ortasında İHA’nın ilk kullanılma nedeni şehir merkezinde yer alan bir yapının düzensiz büyümesi sonucunda tarihi dokuya zarar

verilmesidir. Tarihi anıtları koruma kurulu 1985 yılında 253 tarihi yapının kısmen korunduğunu, 183 yapının ise günümüze kadar korunarak bozulmadan geldiğinin tespit etmiştir. Yapılan tespitler kişisel isteklere göre değil de tamamen mimari ve tarihi değerlere göre yapılmıştır. Kurul sayesinde tarihi alanlar üzerindeki kullanılmayan imar hakları başka bir alana aktarılarak şehrin simgesi korunmaktadır. İHA ile yapılacak planlar sayesinde tarihi değeri olan yapılar korunarak şehir merkezindeki imar yoğunluğu kısıtlanarak şehrin büyümesi kontrol altına alınmaktadır (Elliott vd., 2013; Yanık ve Suri, 2020). Programın amacı, “katlar alanı oranı (FAR)” olarak adlandırılan, binanın brüt kullanılabilir alanının parsel alanına oranını oluşturmaktır. Hak sahibi, henüz yapılmamış FAR hakkına sahip yapıyı koruma altına alınmamış başka bir mülke satabilir ve bunu FAR temel hibesini desteklemek için kullanabilir. Ayrıca İHA programı dâhilinde, sadece geçerli yükseklik ve hacim kontrolleri içerisinde artış yapabilmek için FAR’lar kullanılabilir. San Francisco’nun İHA aşamasının başlangıcı olarak, 116 tarihi öneme sahip yapının malikleri 2009 yılı itibari ile kullanılmayan imar haklarını sertifikalaştırmıştır. Söz konusu binalardan 5 milyon mevcut İHA ya da toplam 464515.2 m² kullanılmayan mevcut taban alanı olduğu tahmin edilmektedir. 5 milyon İHA’nın 3 milyonu imar parselleri için talep edilerek geri kalanı ise gelecekte yapılacak projelerde kullanılacaktır (Nelson vd., 2012; Usta, 2014).

Revenna, İtalya’da, imar haklarının eşit dağıtılması 1990 yılında uygulamaya konulmuş, öncesinde kamu-özel ayrımı yapılmadan yapı endeksleri oluşturulmuş ve planlarla uygulamaya konulmuştur. Uygulama halk tarafından benimsenmiş ve İHA ile beraber kamu alanlarının yönetimi kolaylaşmıştır. İtalya’da bir kısmı geleneksel, bir kısmı imar hakkı aktarımı olarak iki farklı plan uygulanmıştır (Böke, 2020). Açık yeşil alanların oluşturulması amacıyla uygulanan imar hakkı aktarımı ile Revenna’da, 1993 yılında onaylanan plan ile imar haklarının yönetimi kapsamında iki hedef oluşturulmuştur. İlk hedef; imar hakkı aktarımının gönüllü bir program olduğunu benimsetmek ve bunun sonucunda da şehre yeşil alanları kazandırmaktır. İkinci hedef ise; rıhtım alanında yoğunluğu fazla kentsel yenileme projeleri gerçekleştirmektir. Yeşil alanlarda ilave imar hakkı verilerek bu hakların kentsel yenileme projelerine aktarılması hedeflenmiş, bu hakların satılmasını teşvik etmek için de yerel yönetimler tarafından ekstra %15 inşaat taban alanı verileceği söylenmiştir. Ayrıca kentsel yenileme projelerinde kullanılmak üzere Bayındırlık Bakanlığından fon temin edilmiştir. Yeşil bölgede yer alan 22 mülk sahibi özel bağlayıcılığı olan ve tek taraflı bir kanunla projeye dâhil olmuş, yatırımcılar da aynı kanun ile projeye dâhil olarak yeşil kuşaktan imar haklarını satın almayı kabul etmişlerdir. Proje sonunda yerel yönetime sıfır maliyetle 33

hektarlık imar hakkı yeşil alandan kentsel yenileme alanına aktarılarak yeşil alan kazanılmıştır (Zorlu Kaman, 2016). Revenna programı hem hak sahipleri hem de idareci ve emlakçılar tarafından olumlu karşılanmıştır (Micelli, 2002; Zorlu Kaman ve Aliefendioğlu, 2017).

İspanya’da, 1980 sonrasında yapılan kentsel dönüşümler çoğunlukla yıpranan, eskiyen kent merkezlerinin yeniden düzenlenmesi ve sanayi alanlarının kente kazandırılması olarak uygulanmaktadır. Yapılan bu kentsel dönüşüm projelerinin kamu işbirliğiyle de güçlü bir mali desteğe ihtiyacı vardır (Özdemir Sönmez, 2006). Maliyete alternatif bir yöntem olarak imar hakkı aktarımı yöntemi uygulanmıştır. 1980’li yıllarda koruma amaçlı uygulamaya başlanan İHA, Valencia’da ilk olarak 1978 yılında uygulamaya başlanmıştır. Bölgelerde, mülkler için belirlenen inşaat taban alanı veya eşit gelişme hakkı olarak tanımlanan standart gelişme hakkına göre planlanan kent planı kararlarına İHA uygulanmıştır. Bölgede hak sahiplerine ya mevcut standart gelişme haklarını kullanma ya da bedelsiz olarak mülkünü kamuya devretmesi sonucunda başka bir alanda İHA kullanma seçenekleri sunulmuştur. Standart gelişme hakkı bazı bölgelerde fazla arttırılmıştır. Feragat edilen bu alanlar ise arttırılan bu alanlarda kullanılmaktadır (Zorlu Kaman, 2016). 1980 yılında sahil ile kent merkezini birbirine bağlamak için sanayi alanlarının yerine yeni yerleşim yerlerinin yapılmasına karar verilmiştir. Yeni planlar hazırlanmış ve iki bölgeyi birbirine bağlayan bir köprü inşa edilmiş, sanayi alanları yıkılarak temizlenmiş, eski nehir yatağı parka dönüşmüş, yeni yollar, yeşil alanlar ve sosyal donatı alanları oluşturulmuştur (Böke, 2020). Toplam 65 hektarlık alanı kapsayan projede 170 mülk sahibi ve aktif-metruk fabrikaların bulunduğu ifade edilmektedir (Akçay, 2019). Ancak bölgede koordinasyon zorluğu ve maliyetin yüksek olması hak sahiplerinin projeye katılmalarını engellemektedir. Bunun sonucunda da yerel yönetim ekonomik bir alt yapısı olmamasına rağmen tüm mülkleri satın almış ya da kamulaştırmıştır ve bir yarışma düzenlenerek satın alınan tüm mülkleri yatırımcının satın alması düşünülmüştür. Ancak projede yer almak isteyen bazı hak sahipleri bu duruma itiraz etmiş ve şartnamede de yatırımcının projede yer almak isteyen hak sahipleri ile ortaklık kurması gerektiği belirtildiği için yeni bir düzenleme yapılmamıştır. Düzenlenen yarışma sonucunda bölgede geniş mülkleri satın almış bir yüklenici ile bir banka ortak olmuşlar ve sonrasında bütün mülk sahipleri de uzlaşma sağlayarak ortaklığa dâhil olmuşlardır (Zorlu Kaman ve Aliefendioğlu, 2017). Proje alanında 1991-1996 yılları arasında altyapı ve yeni gelişmeler yapılmış, 2000’li yılların sonunda piyasada önemli bir yere sahip olmuş, 2007 yılında ise başarılı olarak kabul edilen bu projenin örnek

alınmasına yönelik kanun çıkarılmıştır (Janssen vd., 2009). Proje alanının %80'i kamu kullanımına, %8.5'i 130 özel mülkiyete konu binalara ayrılmıştır (Zorlu Kaman, 2016).

California'nın Irvine şehri, konut sorunlarını çözmek için ayrı bir program geliştirmiştir. Bu program ile şehir merkezinde yapı yapılmasına yasak getirilerek bu alanların gönderici alan olmaları, söz konusu alanlarda kullanılmayan yapı yapma haklarının ise alıcı bölgelere aktarılması sağlanmıştır (Nelson vd., 2012).

Hindistan'ın en büyük şehri olan Bombay, yaklaşık 20 milyon nüfusa sahiptir. Bölgede imar hakkı aktarımları 3 kola ayrılmaktadır. Birincisi; sulak-tarımsal alanlar gibi koruma amaçlı uygulamalar, ikincisi; eskimiş kent alanları ve üçüncüsü ise; kültürel mirası koruma amaçlı uygulamalardır. 1992 yılında koruma amaçlı İHA programı uygulamaya konulmuştur. 1995 yılında ise çöküntü alanları ve üçüncü program olarak tarihi mirasın korunması için İHA programı başlatılmıştır. Koruma amaçlı uygulamalar dışında özellikle eskimiş, işlevini yitirmiş ve yenilenmesi gereken kenar mahallelerde imar hakkı aktarımı oldukça etkili olmuştur (Böke, 2020).

2.4.6. İmar Hakkı Transferine İlişkin Mevzuatımızda Yer Alan Düzenlemeler

2.4.6.1. 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu

Türkiye ilk imar hakkı aktarımı (transferi) kavramı “27.07.2004 tarih ve 5226 sayılı Kanunun 8'inci maddesi ile değişik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 17'nci maddesinin c bendinde” Türk Hukuk Sistemine girmiştir. 17/c bendi şu şekildedir.

“c) Yapılanma hakları kısıtlanmış tescilli taşınmaz kültür varlıklarına veya bunların koruma alanlarında bulunan ya da koruma amaçlı imar plânlarıyla yapılanma hakları kısıtlanan taşınmazlara ait mülkiyet veya yapılanma haklarının kısıtlanmış bölümünü, imar plânlarıyla yapılanmaya açık aktarım alanı olarak ayrılmış, mülkiyetlerindeki veya üçüncü şahıslara ait alanlara, aktarımdan yararlanacak öncelikli hakları belirleyerek bir program dahilinde aktarmaya, belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde belediyeler, bunların dışında valilikler yetkilidir.

Aktarım işleminde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirmesi esastır. Ancak aktarıma konu hak tescilli taşınmaz kültür varlığına ilişkin ise yapı değeri dikkate alınmaz.

Bu taşınmazlar için, kısıtlanmış yapılanma haklarının, imar plânlarıyla aktarım alanı olarak ayrılmış yapılanmaya açık diğer alanlarda kullanılmasını sağlayacak ve bu hakkı hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye, bu belgeleri

yapılanma hakları kısıtlanmış alan olarak gösterilen ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardaki taşınmaz sahiplerinden hak sahibi olanlara vermeye, imar plânında aktarım alanı olarak ayrılmış ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlarda ise ruhsat vermek için toplamaya ilgili idareler yetkilidir. Menkul kıymetlerin basılması, saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi İller Bankasınca yapılır.

Bu alanlarda kesin yapılanma yasağı gelmesi nedeniyle yapılanma hakkının tamamen aktarılması halinde, yapılanma hakkı kısıtlanan taşınmaz, mütemmimi ile birlikte ilgili idare mülkiyetine geçer ve parseller ilgili idare adına tescil edilir ve hiçbir koşulda satışa konu edilemez.

Aktarıma konu parselde malikin korunabilir yapılanma hakkı kalması halinde ise yapılanma hakkı kısmen aktarılır. Bu durumda, malikin yapılanma hakkı kısıtlanmış alandaki mülkiyeti devam eder.

Ancak, aktarıma konu hak, tescilli taşınmaz kültür varlığı üzerinde ise, malikin bu varlığın korunması ve yaşatılması için gerekli bakım, onarım ve restorasyon çalışmasını, ilgili idare ile imzalanacak protokole uygun olarak menkul kıymetleri teslim almasını müteakip başlatarak tamamlaması zorunludur. Aksi halde, ilgili idare teslim edilen menkul kıymet bedelini faiziyle birlikte malikten tahsile yetkilidir. Bu hususlar ve protokol menkul kıymet tesliminden önce ilgili idarece tapuya her türlü harçtan ve damga vergisinden muaf olarak şerh edilir.

Kısıtlanmış hakların bulunduğu belediye sınırları içerisinde, aktarım alanı tespit edilmesinin mümkün olamaması halinde, ilgili idareler ortak program yürütmeye yetkilidir.

Yukarıdaki fıkranın uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Bakanlıkça hazırlanacak bir yönetmelikle belirlenir.”

Kanunda imar hakkı aktarımı yerine “Yapılanma Hakkı Devri” sözcüğü kullanılmıştır.

İlk paragrafta açık bir şekilde imar planlarında belirtilmiş haliyle aktaran ve alan bölgeden bahsedilmiştir. Ayrıca imar hakkı transferi yetkisinin yerel birimlere verildiği görülmüştür.

İkinci ve üçüncü paragrafta ise serbest piyasanın sürece dâhil edildiği, böylece daha adil bir değerlemenin yapılacağı görülmüştür. Sertifika düzenlemeye ve vermeye yetkili birimlerin yine yerel birimler olduğu ancak belgelerin basılması, saklanması, devri ve denetlenmesi gibi yetkileri ise İller Bankasına verilmiştir. Böylece işlerin tek elden yürütülmesinin suiistimal edilmesinin önü kapanıp denetim mekanizmasının olduğunu

göstermektedir. Ancak 6107 sayılı İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanunda herhangi bir düzenleme girişimi bulunmamaktadır.

Dördüncü paragrafta ise kesin yapılanma yasağı ibaresi ile imar haklarının tamamen aktarıldığı ve hiçbir suretle mülkiyetten yararlanamayacağı durumdan bahsetmektedir. Ayrıca mülkiyeti idare adına geçen taşınmazın hiçbir surette satışına izin verilmemesi kötü niyetle kullanmanın önüne geçmeyi amaçlamaktadır. Ancak bilindiği üzere Medeni Kanunumuzda satış dışında taşınmazın kullanım ve yararlanmasını düzenleyen birçok hüküm mevcut olup, bu taşınmazların el değiştirmesinden sonra ilgili idarelerce farklı amaçlarda kullanım imkânı devam ettirilmiştir (Yamak 2006).

Beşinci paragrafta ise kısmen imar hakkının aktarıldığını böylece mülkiyette var olan yapının kısıtlanmış hali ile kullanımına devam edilebileceği görülmektedir.

Altıncı paragrafta malik taşınmazı her türlü bakım onarım sorumluluğunu üstlenmektedir. Böylece ilgili idarelerin iş yükünü hafifletmiş olmaktadır. Bu durum literatürde kimi yazara göre hak sahiplerinin aktarım sonucunda kazandığı gelirinin aynı şekilde restorasyon masraflarına harcamasına neden olmaktadır. Bunun sonucunda da imar hakları kısıtlanan hak sahibinin mağduriyetinin giderilmesi amacının gerçekleşmeyeceği anlamına gelmektedir. Fakat kimi yazarlar da, restorasyon masraflarının hak sahibi ve ilgili idare arasında eşit bir şekilde dağıtılmasının daha adaletli olacağı kanaatindedir (Aynural, 2020).

Yedinci paragrafta ise birlikte çalışılabilir ile programın başarılı olma ihtimali artacaktır.

Söz konusu kanunda sertifika verilmesi, denetlenmesi, yetkili idareler belirlenmiş ancak bu sertifikaların piyasada satışı ve borsası hakkında herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Aktarım alanında tespit edilen alanlara yönelik herhangi bir kriterin olmaması da düzenlemenin ayrı bir eksikliğidir (Yamak, 2006).

17/c maddesindeki düzenlemeler ülkemizde henüz uygulamaya koyulamamıştır. Kanunun imar hakkı transferinin anlatıldığı bu maddesine dayanılarak, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından *“Yapılanma Hakları Kısıtlanmış Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile Bu Varlıkların Koruma Alanlarında Bulunan ya da Koruma Amaçlı İmar Planları ile Yapılanma Hakları Kısıtlanmış Taşınmazların Hak Aktarımına İlişkin Yönetmelik”* adı altında bir yönetmelik taslağı hazırlanmış, bu taslakta konunun bileşenleri ile ilgili detaylı tanımlamalar yapılmıştır. Ancak bu taslak henüz onaylanıp yürürlüğe girmemiştir (Aynural, 2020).

2.4.6.2. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun

İmar hakkı aktarımı “2012 tarihli 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’un 6. Maddesinin 5-b bendi” nde bahsedilmiştir. Bu maddeye göre Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı;

- “Riskli yapılara, rezerv yapı alanlarına ve riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma yapmaya,
- Bu alanlarda bulunan taşınmazları satın almaya, ön alım hakkını kullanmaya, bağımsız bölümler de dâhil olmak üzere taşınmazları trampaya, taşınmaz mülkiyetini veya imar haklarını başka bir alana aktarmaya,
- Aynı alanlara ilişkin taşınmaz mülkiyetini anlaşma sağlanmak kaydı ile menkul değere dönüştürmeye yetkili görülmüştür.”

Ancak bu kanun ile sadece yetkinin bakanlıkta olduğu belirtilmiştir. Aktarımın nasıl yapılacağı, aktaran ve alan bölgenin nasıl belirleneceği ve hangi kriterlerin kullanılacağı hususlarına yer verilmemiştir.

2.4.6.3. 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda İHA Programları

Kamulaştırma hukukuna ilk defa “2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’na 18/6/2010 tarihinde eklenen “geçici madde 6” ile İHA programları düzenlemesi girmiştir.

“Kamulaştırma işlemleri tamamlanmamış veya kamulaştırması hiç yapılmamış olmasına rağmen 9/10/1956 tarihi ile 4/11/1983 tarihi arasında fiilen kamu hizmetine ayrılan veya kamu yararına ilişkin bir ihtiyaca tahsis edilerek üzerinde tesis yapılan taşınmazlara veya kaynaklara kısmen veya tamamen veyahut irtifak hakkı tesis etmek suretiyle malikin rızası olmaksızın fiili olarak el konulması sebebiyle, mülkiyet hakkından doğan talepler, bedel talep edilmesi hâlinde bedel tespiti ve diğer işlemler bu madde hükümlerine göre yapılır.” Bu maddeye göre yapılacak işlemlerde öncelikle uzlaşma usulünün uygulanması dava şartıdır. Buradaki amaç kamuya ayrılan yerlerin kamulaştırmaz olarak kullanılması sonucu bedel tespitinin yapılarak hak sahiplerine ödenmesidir.

İdarenin daveti veya malikin müracaat ettiği tarihte tahmini değer hesaplanır. Bu hesaplamaadan sonra en geç 6 ay içinde uzlaşma görüşmelerine başlanır. İdare malike bazı uzlaşma araçları sunar.

Uzlaşma; idareye ait taşınmazın trampası, idareye ait taşınmaz üzerinde sınırlı ayni hak tanınması veya imar mevzuatı çerçevesinde başka bir yerde imar hakkı

kullanılması suretiyle veya bunların mümkün olmaması hâlinde nakdi bedel üzerinden yapılabilir. Burada imar hakkı aktarımı kavramı devreye girmektedir. Ancak bu kanunda da imar hakkı aktarımından bahsedilse de nasıl ve ne şekilde olacağı, serbest piyasada kullanılabileceği hususlarına değinilmemiştir.

2.4.6.4. 644 Sayılı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat Ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname

İmar hakkı aktarımından, “644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki KHK’nın Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nün görevlerini düzenleyen 7’nci maddesinin birinci fıkrasına 08.08.2011 tarih ve 648 Sayılı KHK ile eklenen ve 653 Sayılı KHK ile değişikliğe uğrayan (e) bendi” nde bahsedilmektedir.

“Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın depreme karşı dayanıksız yapılar ile imar mevzuatına, plan, proje ve eklerine aykırı yapıların ve bunların bulunduğu alanların dönüşüm projelerini ve uygulamalarını yapma veya yaptırma görevini ilgilendiren konularla sınırlı olarak Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, TOKİ ile işbirliği halinde bazı yetkiler kullanabilecektir. Buna göre, deprem riski ile ilgili olarak kentsel dönüşüm, yenileme ve transfer alanları geliştirmek, bu alanların her ölçekteki imar planı ve imar uygulamalarını, kentsel tasarım projelerini yapmak, yaptırmak ve onaylamak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın yetkisi altındadır. Bu çerçevede paylı mülkiyetleri ayırmak, birleştirmek, arsa ve arazi düzenlemeleri yapmak, imar hakkı transfer etmek, kamulaştırma ve gerektiğinde usulüne uygun olarak acele kamulaştırma yoluna gitmek, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinlerini vermek, kat mülkiyeti tesis ve tescilini sağlamak yetkileri Bakanlığa verilmiştir.”

Bu maddede geçen imar hakkı transferi uygulamasının ne şekilde olacağına ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır (Böke, 2020).

2.4.7. Ülkemizde İmar Hakkı Aktarımına Neden İhtiyaç Duyulmaktadır?

İHA kavramı uluslararası anlamda kent içindeki tarihi yapıların korunması amacıyla başlayıp sonrasında kırsal ve ekolojik karakteri yoğun olan alanların korunması amacıyla kullanılmaya devam edilmiştir. Daha sonraları uygulamaya yönelik finansal ve piyasacı bir araç olarak transfer metodunun; gecekonduların ıslahı, kentsel alanların rehabilitasyonu, kamusal alanların elde edilmesi ve sosyal konut arzı gibi farklı amaçlara ulaşmak için de kullanıldığı görülmektedir (Yılmaz, 2018).

Ülkemizde ise, yeşil alanların ve tarihi kültürel alanların imar baskısına engel olmak ile yaşamaya elverişli olmayan afet riski altındaki bölgelerin yenilenmesi, içme

suyu havzalarının, güvenli alanların, kıyıların, dere yataklarının korunması vb. çeşitli amaçlarda kullanılabilir.

İHA uygulamasının temelinde imar veya mülkiyet hakkı kısıtlanmış alanların çözüme kavuşturulması hedeflenmektedir. Bu alanların ilgili idare tarafından kamulaştırılması veya trampa vb. başka bir alanda yer gösterilmesi gerekmektedir. Fakat bu alanların çokluğu, ilgili araçların yetersiz kalması ve kamulaştırma için gereken bütçenin idarelere ciddi bir yük getirmesinden ötürü ödemelerden kaçınılması ile birleşince günümüzde kısıtlı alanların çözümü imkânsız hale gelmektedir (Yılmaz, 2018).

İmar planlarındaki en büyük sorunlardan biri de sosyal donatı alanlarının zamanında kamunun eline geçirilememesidir. Bu da çeşitli sorunlara neden olmakta, hak sahibi geçen süre içinde hakkını kullanamamakta ve davalara neden olmaktadır. Ayrıca tarihi korunacak alanlarda yer alan hak sahipleri de aynı şekilde imar haklarını kullanamamaktadır. Bu durumun sonucunda da mülkiyet hakkının kısıtlanması sebebiyle Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde en fazla tazminata mahkûm olmuş devletlerin başında Türkiye yer almaktadır (Şahin vd., 2017).

Yargıtay 2010 tarihinde vermiş olduğu karar ile uzun bir süre onaylanmış imar planlarının uygulamaya geçirilmemesi ve kamulaştırmasının yapılmaması sebebiyle hak sahibinin mülkiyet hakkının anayasa ile güvence altına alınması nedeniyle belirsiz bir süre kullanılmayan mülkiyet hakkından dolayı hukuki el atma, mülkiyet hakkı ihlali olarak kabul edilmektedir. Böylece tazminat davalarına açık hale gelmiştir. Hak sahibi mülkiyetine sahip olmaya devam etmekte ancak ondan yararlanma ve tasarruf etme hakkından mahrum edilmektedir. Hak sahibinin mülkiyet hakkının amacı olan taşınmazından yararlanması hukuki el atma sebebiyle gerçekleşmemektedir. Bu gibi sebeplerle imar hakları kısıtlanırken meydana gelen mağduriyetler, hak sahibi açısından ceza olarak görülmekte ve bunun giderilmesi amacıyla ilgili idareler tarafından yeteri kadar kamulaştırmalar yapılmamaktadır. Bunun sonucunda da insanlar mağdur olmamak için sahip oldukları değerli varlıkları elden çıkarma düşüncesine kapılmaktadırlar (Aynural, 2020).

Yargıtay kararı ile planlarda kısıtlanan alanlarda 5 yıl içinde yerel yönetimler tarafından kısıtlamanın kaldırılması ya da değerinin ödenmesi için süre verilmiştir. Ancak verilen süre içinde kamulaştırılmayan alanlar için mahkeme yolu açılmış, davalara neden olmuş ve yerel yönetimler tazminatlara mahkûm edilmiştir. Anayasa Mahkemesinin 2014 yılında yaptığı değişiklik ile belediye bütçesinin %5'inden fazla ödeme yapılamayacağı hükmünün kaldırılması ile artık kamulaştırmaz el atma davalarının önü

tamamen açılmıştır. Tazminatlar artmış, yerel yönetimler yeni bir arayış içine girmiştir (Şahin vd., 2017).

Bu gibi sorunlara çözüm önerisi olarak imar hakkı aktarımı önerilmektedir. 24 Kasım 2014 yılında Ankara'da Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından İmar Hakkı Aktarımı Çalıştayı gerçekleştirilmiştir.

Çalıştay raporuna göre; imar planlarında bahsedilen kısıtlamalar nedeniyle taşınmazından tasarruf edemeyen hak sahipleri için 5 yıldan fazla kısıtlılığın devam etmesi durumunda, ya başka bir alanda mevcut imar hakkının verilmesi ya da SPK lisanslı uzmanlara değerinin hesaplanması sonucu değeri üzerinden sertifika verilmesi ve bunun bir piyasada yatırım aracı olarak kullanılmasını sağlamak amaçlanmaktadır. İmar hakkı aktarımı ve sertifikası doğru bir şekilde uygulanır ise sosyal donatı ve sit alanları ilerde yapılaşmaya açılmayacak şekilde koruma altına alınmış olur (Şahin vd., 2017).

İmar Hakkı Aktarımı Çalıştayı'nın sonuç raporunda ise şunlar yer almaktadır.

1) İmar haklarının aktarılacağı gönderen bölgede imar planları, mülkiyet durumu gibi tüm veriler elde edilip detaylı analizler yapılmalıdır.

2) Planlama boyunca mevcut kanunlarda gerekli tanımlamalar yapılmalı ve süreç için nelerin gerekli olduğu kesin bir şekilde belirtilmelidir.

3) Aynı şekilde alan bölgelerinde oluşacak imar artışını kaldırabilecek durumda olup olmadığı detaylı bir şekilde araştırılmalıdır.

4) Gönderen bölge-alan bölge arasında aktarılacak imar hakkı sayısı-imar hakkı talebinin dengede tutulması gerekmektedir.

5) Aktarım yönteminin arsanın büyüklüğüne göre kredi sayısının hesaplandığı alansan büyüklük yöntemi ile mi yoksa arazinin gelişme potansiyeline göre hesaplanan gelişme değerine göre mi yapılacağı netleştirilmelidir.

6) Aktarılacak imar haklarının sertifika yoluyla piyasada işlem görmesi için gerekli yasal düzenlemelerin yapılarak sorumlu kurumların belirlenmesi gerekmektedir.

7) İmar haklarının alınıp satılmasını ve düşük faizli kredi imkânı sunan imar hakkı aktarım bankalarının hangi kurum ya da kuruluş tarafından kurulacağını yasalarla belirtilmesi gerekmektedir (Özkul, 2017).

İmar hakkı aktarımına ihtiyaç duyulan bir diğer alan ise kentsel dönüşüm projeleridir. Burada temel uygulamalara yardımcı bir uygulama olarak düşünülmelidir. Mevcut araçlar tüketildikten sonra başvurulması gereken son çaredir. Yerinde dönüşüm ve anlaşmaya dayalı ilkeler yine öncelikli olarak kullanılacak, bunların yetersiz kaldığı yerde İHA uygulaması yardımcı finansal bir araç olarak gündeme gelebilmelidir. Aksi

takdirde İHA yöntemi kötü niyetli uygulamalara ve dönüşümün özüne zarar verebilecektir (Yılmaz, 2018).

Daha önce belirtildiği gibi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 6. maddesinin 3. Fıkrasının 6. Maddesindeki değişiklik ile imar hakkı aktarımı için söz konusu sertifikanın verilmesinde bakanlık yetkili kılınmıştır. Böylece riskli alanların yenilenmesinde de İHA uygulaması kullanılabilir. Ayrıca yerinde dönüşümün gerçekleştiği altyapı ve yoğunluk açısından uygun alanlara veya rezerv alanlara, gönderen bölgelerden imar hakkını transfer etmek amacıyla da kullanılabilir. Bu kapsamda, dönüşüm alanları yeri geldiğinde gönderen bölge, yeri geldiğinde ise alan bölge özelliği gösterebilecektir (Yılmaz, 2018).

Alan bölgelerde meydana gelen imar artışları ile aynı zamanda değer de artmış, bu da kentsel dönüşüme dolaylı yoldan fon sağlayacaktır. Bu durumda kullanılmayan imar haklarının alıcı bölgelerde kullanılmak üzere menkulleştirilmesi ve satılması, ekonomik destek sağlaması amacıyla kentsel dönüşüm projelerinde kullanılabilir.(Aynural, 2020).

Şahin vd. (2017) tarafından yapılan çalışmada İHA'nın muhtemel çalışma prensibi şu şekilde belirlenmiştir; öncelikle imar hakkı kısıtlanmış hak sahibi sertifika almak için başvuracak ve gayrimenkul şirketleri tarafından değer tespiti yapıp değeri üzerinden İmar Hakkı Sertifikası verilecektir. Daha sonra bu sertifikalarını kullanabilecekleri bankalar kuruluşa burada satışa sunulacaklar. Hak sahibi isterse imar hakkının tamamını ya da bir kısmını satabilecek veya borsada menkul değer olarak kullanabilecek.

Ülkemizde yerel yönetimler tarafından İHA benzeri uygulamalar yapılmaktadır. Genellikle plan kararları ile “emsal transferi”, “imar transferi”, “yapılanma hakkı aktarımı”, “yoğunluk transferi” ve “emsal aktarımı” benzeri kavramlar geliştirilmektedir. Örneğin İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından “y koşulu” uygulanmaktadır. Buna göre AAD uygulamalarında DOP kesinti oranı %45'i geçen yerlerde kamulaştırma yapmamak için kalan parsel alanı üzerinde imar planına ekstra bina yükseklik artırımı yapılarak mağduriyetin önüne geçilmektedir (Akbudak, 2022). Yine başka bir örnekte sit alanları veya tarihi alanlar gibi yapılanma hakkı kısıtlanan alanların maliklerine bazı haklar tanımlanmıştır. İHA kullanamadıkları bu hakları başka alanlarda kullanmalarına imkân vermektedir. Mevcutta faal olarak kullanılmayan bu yöntem yasal altyapısındaki eksikliklerin giderilmesi ile imardaki söz konusu araçlara alternatif olarak geliştirilmelidir (Yanık ve Suri, 2020).

İHA uygulamasının ülkemizde mevzuat çerçevesinde incelendiğinde net bir tanımının yapılamaması ve farklı atıfların yer almaması, konunun farklı şekillerde ele alınabileceğini göstermektedir. İlaveten İHA kavramının kanunda yer alan tanımlarına ek olarak yeni imara açılacak yerleri de kapsayacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Özellikle yerel yönetimler (uygulayıcılar) tarafından hazırlanan belediye meclis kararları veya imar plan notlarıyla çeşitli düzenlemeler yapılarak sancılı bir süreç yaşanmaktadır. Ayrıca İHA şehrin gelişme alanlarını da genel olarak düşünerek parsel bazlı düzenlemenin önüne geçecektir. Bu sebeple İHA'nın yasal alt yapısının ivedilikle tamamlanması gerekmektedir (Göksu, 2002).



3. UYGULAMA VE BULGULAR

Ülkemizdeki parselasyon işlemleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'na ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine göre yapılmaktadır. Yapılan uygulamalar alan esaslı uygulamalardır. Ancak literatür araştırmalarında da görüldüğü üzere alan esaslı uygulamalar beraberinde birçok sorunu getirmektedir. Bunlara çözüm önerisi olarak inşaat alan dağıtım modeli önerilmektedir. İlk olarak alan bazlı yapılan uygulamalar incelenip değer esaslı uygulama yöntemi ve inşaat alan dağıtım modeli uygulanacaktır. Parsellerdeki değer değişimi gösterilip inşaat alan dağıtım modelinin sonuçları irdelenecektir.

İki farklı bölge ele alınacaktır. 1. Bölge olarak Erzurum ili, Pasinler ilçesi, Kurtuluş mahallesinde 2022 yılında yapılan 18. Madde uygulaması ele alınacaktır. 2. Bölge olarak da Giresun ili, Bulancak ilçesi, Güzelyalı mahallesinde 2018 yılında yapılan 18. Madde uygulaması ele alınacaktır. Uygulama yapılan bölgelerde Erzurum Büyükşehir Belediyesinden ve Giresun Belediyesinden mevcut yerlerin 1/1000 uygulama imar planları, özel harita bürolarından kadastral verileri, dağıtım cetvelleri ve parselasyon planları, bölge emlak ofislerinden parsel satış değerleri elde edilmiştir. İlk olarak uygulamalarda eşdeğerlik esasına göre; değerlendirme yöntemi olarak nominal değerlendirme yöntemi ve emsal-karşılaştırma yönteminin beraber kullanıldığı karma yöntem uygulanarak taşınmazların değerleri belirlenmiştir. Böylelikle parsellerdeki değer değişimi tespit edilmiştir. Daha sonra uygulama imar planındaki yapılaşma şartlarına göre inşaat alan dağıtım modeli uygulanarak sonuçlar irdelenecektir. İnşaat alan hesabı parsellerin emsal durumu, blok nizamı, kat sayısı vb. özellikleri baz alınarak yapılacaktır. Bulunan toplam inşaat alanı üzerinden her parsel için inşaat hakkı oranı hesaplanarak her parselin düzenlemeden gelen inşaat hakkı tespit edilecektir.

Arazi ve arsa düzenlemeleri sonucu oluşan imar parsellerinin düzenleme öncesine göre ekonomik durumları ve konumları değişmekte, fakat bu değişim oranı her kadastro parseli için aynı olmamaktadır. Yapılan uygulama ile düzenlemeye giren taşınmazlardan yapılan DOP kesintisi, farklı oranlarda ortaya çıkan değer farklılığını karşılayamamaktadır. Bu eksiklik ancak taşınmazların değerini belirleyen faktörlerin belirlenmesi ve dikkate alınması ile önlenir. Bu sebeple düzenleme bölgesine giren parsellerin düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası değerlerine etki eden faktörlerin bulunması gerekmektedir. Düzenleme öncesinde (DÖ) var olan kadastral durumun imar planlarına bakılmaksızın durumu ele alınırken, düzenleme sonrasında (DS) ise imar planında yer alan özellikler düşünülerek bölge ele alınır (Yomralıoğlu, 1997a).

Herhangi bir parselin değerinin tam olarak belirlenmesi m¼mk¼n olmamakla beraber belirli kriterleri g¼z ¼n¼ne alınarak yaklaşık değeri belirlenebilir. Çalışma alanlarında parsellerin değerine etki edecek fakt¼rler ve form¼lleri aşağıda açıklanmıştır.

- a) Topoğrafya: Bir parselin topoğrafik yapısı, o parselde ekonomik bir anlam oluşturmaktadır. ¼nk¼ az eğimli bir arazi, fazla eğimli bir araziye kıyasla daha avantajlı bulunur. B¼ylelikle eğim ve arazi değeri arasında ters orantı vardır. Topoğrafyanın değere etkisi aşağıdaki Eşitlik 3 ile hesaplanır (Yomralıoğlu, 1997a).

$$V_{\text{TOPOğRAFYA}} = 100 - \text{Parsele ait ortalama eğim (\%)} \quad (\text{Eşitlik 3})$$

- b) Parselin şekli: Parselin k¼ře kırık sayısının fazla olması proje giderlerini etkilediği için, değerlemede dikkate alınması gereken kriterlerden biridir. Burada amaç parselin d¼zg¼n bir şekle sahip olup olmadığını sorgulamaktır. Parselde bulunan k¼ře kırık sayıları dikkate alınarak hesaplama yapılır. Sabit çaplı bir tolerans çember her k¼ře noktası ¼zerine yerleştirilir. Çember içerisinde kaç noktanın kaldığına bakılarak, eğer birden fazla nokta kalıyor ise bunlar tek nokta gibi işleme alınır. K¼¼k mesafeli cephelerde kırıklar arası bir minimum uzaklık belirlenerek genelleme yapılır, b¼ylece kısa mesafelerin etkisi azaltılır. Parsel şeklinin değere etkisi aşağıdaki Eşitlik 4 ile hesaplanır (Yomralıoğlu, 1997a).

$$V_{\text{şEKİL}} = (1 / \text{Parsel k¼ře sayısı}) * 400 \quad (\text{Eşitlik 4})$$

- c) Caddeye ıkış: D¼zenleme ¼ncesi kadastral parsellerin değerlendirmesinde dikkate alınan fakt¼rlerden biridir. Eğer başkasının arazisi kullanılarak ana yola çıkış yapılıyor ise, bu durum arazinin değerini olumsuz y¼nde etkilemektedir (Yomralıoğlu, 1997a).

$$V_{\text{IKIş}} = P \text{ (yola direkt çıkış yoksa } P = 0, \text{ yola direkt çıkış varsa } P = 100) \quad (\text{Eşitlik5})$$

- d) Eğitim alanlarına, sağlık alanlarına, karakol alanlarına, anayola, yeşil alana olan uzaklık: Taşınmazın merkezinden bu alanlara olan mesafe arttıka taşınmazın değeri olumsuz anlamda etkilenmektedir. Yani parsellerin bu t¼r yerlerle olan mesafesi ile değeri arasında ters bir orantı vardır. Bu sebeple her bir taşınmazın bu alanlarla olan mesafeleri hesaplanarak işleme alınır. Burada en ¼nemli şey s¼z

konusu uzaklığın tespit edilmesidir. Uzaklık hesaplanırken her iki nokta arasındaki dik çizgi mesafesi yerine taşınmazlardan bu alanlara gidilebilecek en kısa yollar toplamı hesaplanır. Burada yol eksenini baz alınır. Eğer bölgede söz konusu alanlar birden fazla ise taşınmazların bu alanlara uzaklıklarının ortalaması dikkate alınır (Yomralıoğlu, 1997a). Mesafe puan hesaplaması Tablo 3'te gösterilmiştir.

$$V_{\text{MESAFE}} = P \quad (\text{Eşitlik 6})$$

Tablo 3. Puan mesafe tablosu

Min.(m)	Max.(m)	Puan
0	25	100
26	50	90
51	75	80
76	100	70
101	125	60
126	150	50
151	175	40
176	200	30
201	250	20
251	300	10
301	400	5
400>		1

- e) İzin verilmiş kat adedi: Bu faktör imar planlarının uygulanması ile ortaya çıkmaktadır. İmar planlarında izin verilen ekstra kat sayısı ile hak sahipleri büyük bir ekonomik değer kazanmaktadırlar. Kat sayısı arsa ve arazi düzenlemelerinde meydana gelen değer farklılıklarında önemli bir yere sahip olduğundan, değerlendirme çalışmalarında düzenleme sonrası dikkate alınması gereken önemli faktörlerden biridir. Kat sayısının değerlendirilmede kullanılan formülü direk imar planında verilmiş kat sayısı Eşitlik 7 ile yapılır (Yomralıoğlu, 1997a).

$$V_{\text{KAKS}} = (\text{KAKS} / \text{TAKS}) * 10 \quad (\text{Eşitlik 7})$$

KAKS : Katlar alanı katsayısı

TAKS : Taban alanı katsayısı (Maksimum kat sayısı = 10)

- f) İzin verilen inşaat alanı: Düzenleme sonrası parselin değerini belirlemede kullanılan en önemli faktörlerden bir olan inşaat alanı, imar planı ile ortaya çıkmaktadır. Değerlemede imar planı ile verilmiş taban alanı kat sayısı (TAKS) Eşitlik 8 ile hesaplanmaktadır (Yomralıoğlu, 1997a).

$$V_{TAKS} = TAKS * 100 \quad (\text{Eşitlik 8})$$

- g) Parselin ada içerisindeki konumu: Köşe başı parseller diğer parsellere göre her durumda daha değerlidir. Değerlemede köşe başı parseller 100 puan kabul edilir. Diğerleri ise imar ada merkezinden parsellerin merkezine olan mesafe hesaplanarak Eşitlik 9 formülüne göre puanları hesaplanır (Yomralıoğlu, 1997a).

$$V_{KONUM} = \text{Parselden ada merkezine olan mesafe} * (100 / mxm) \quad (\text{Eşitlik 9})$$

mxm = İmar adası içerisinde, ada merkezinden parsel merkezine olan maximum mesafe

Bütün parseller için belirlenen faktörlere göre değerler formüllerle hesaplanarak puan tabloları oluşturulur. Daha sonra Eşitlik 10 formülüne göre parsellerin toplam değeri bulunur (Demirel, 2019).

$$V_i = \sum_{j=1}^k (f_{ji} * w_j) \quad (\text{Eşitlik 10})$$

V: Toplam nominal değer

f: puan değeri

w: puan ağırlığı

k: toplam faktör sayısı

Değere göre yapılan uygulamalarda DÖ ve DS değerleri eşit kabul edilmektedir. Bu sebeple parsellerin DÖ ve DS değerleri hesaplanıp bir dengeleme katsayısı “z” oluşturularak Eşitlik 11 formülünün sağlanması yapılır (Yomralıoğlu, 1997a).

$$\sum_i^{\text{ös}} V_{\text{öi}} = \sum_i^{\text{ss}} V_{\text{si}} \quad (\text{Eşitlik 11})$$

ös : Düzenlemeye giren kadaströ parselleri

ss : Üretilen imar parsel sayısı

DÖ'si için toplam değer, $\sum v_{\text{ö}} = V_1 + V_2 + \dots + V_{\text{ös}}$

DS'sı için toplam değer, $\sum v_s = V_1 + V_2 + \dots + V_{ss}$ yardımıyla,
 $z = [\sum V \ddot{o} / \sum V s]$ katsayısı bulunur.

Hesaplama sonucu bulunan z katsayısı düzenleme sonrası bulunan parsellerin yaklaşık değerleri ile çarpılarak kesin değerleri bulunur.

Düzenleme öncesi değerleri tespit etmek için alınan faktörler ve ağırlıkları Tablo 4'te gösterilmektedir.

Tablo 4. Kadastro parsellerinde alınan faktörler ve ağırlıkları (Yomralıoğlu, 1997a).

Değer faktörü	Ağırlık
Topoğrafya	68.6
Parsel Şekli	78.9
Caddeye çıkış	78

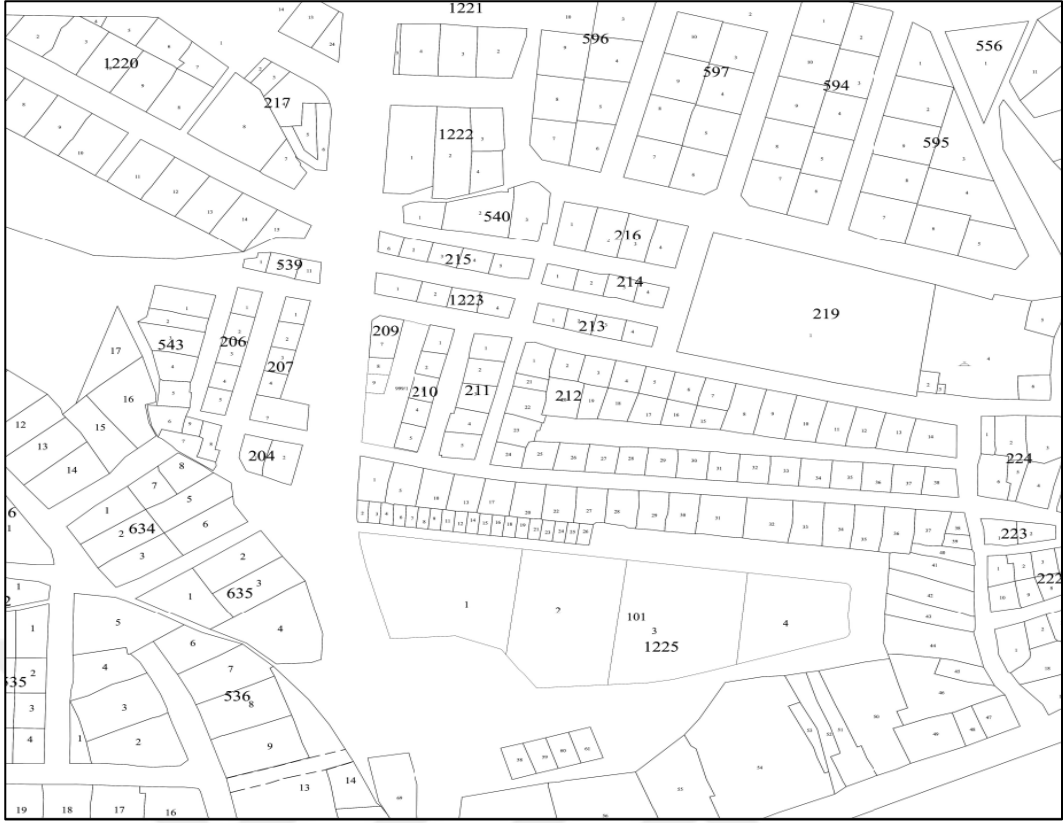
Düzenleme sonrası değerleri tespit etmek için alınan faktör ağırlıkları ve puanları Tablo 5'de gösterilmektedir.

Tablo 5. İmar parsellerinde alınan faktörler ve ağırlıkları (Yomralıoğlu, 1997a).

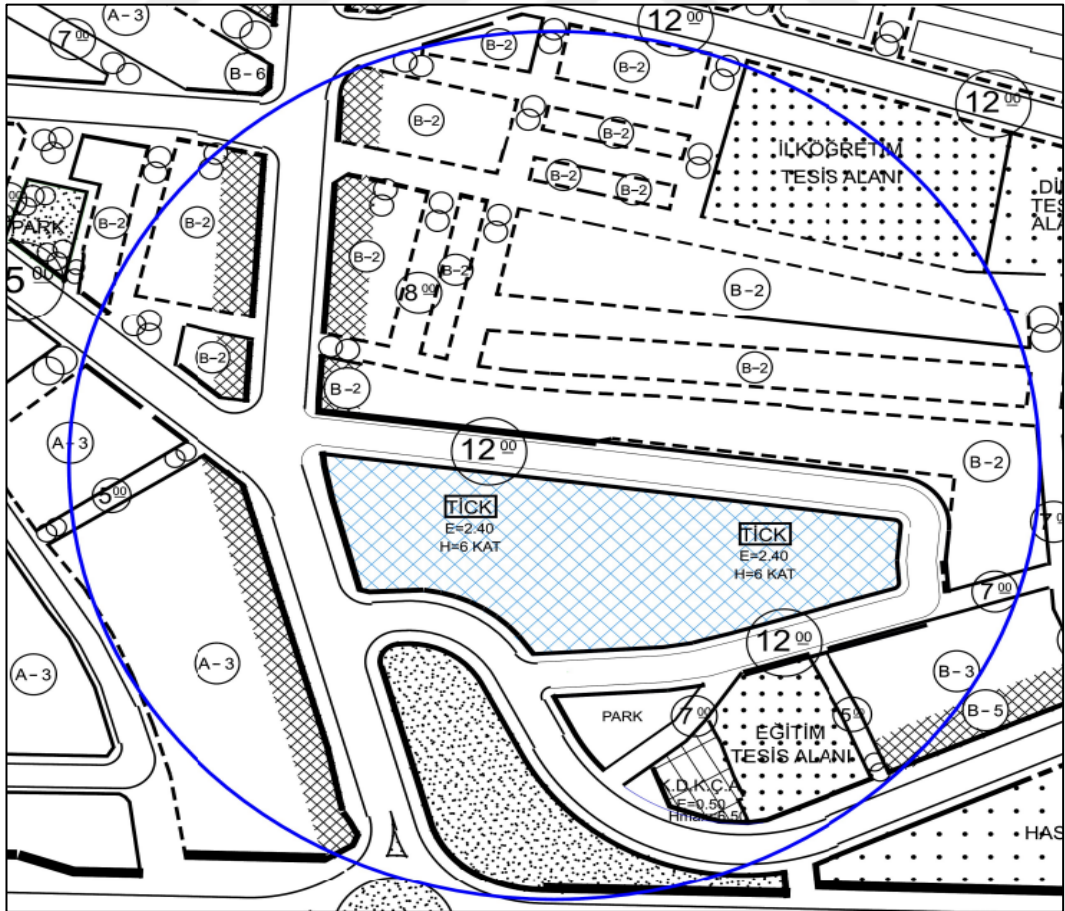
Değer faktörü	Ağırlık
Parsel Şekli	78.9
İzin verilen inşaat alanı	77
Parselin ada içerisindeki konumu	70.1
İzin verilen kat sayısı	72
Eğitim alanlarına uzaklık	67.4
Sağlık alanlarına uzaklık	70.8
Karakol alanlarına uzaklık	58.8
Ana yola uzaklık	64.8
Yeşil alana uzaklık	64.5

3.1. Birinci Bölge: Erzurum İli, Pasinler İlçesi, Kurtuluş Mahallesi

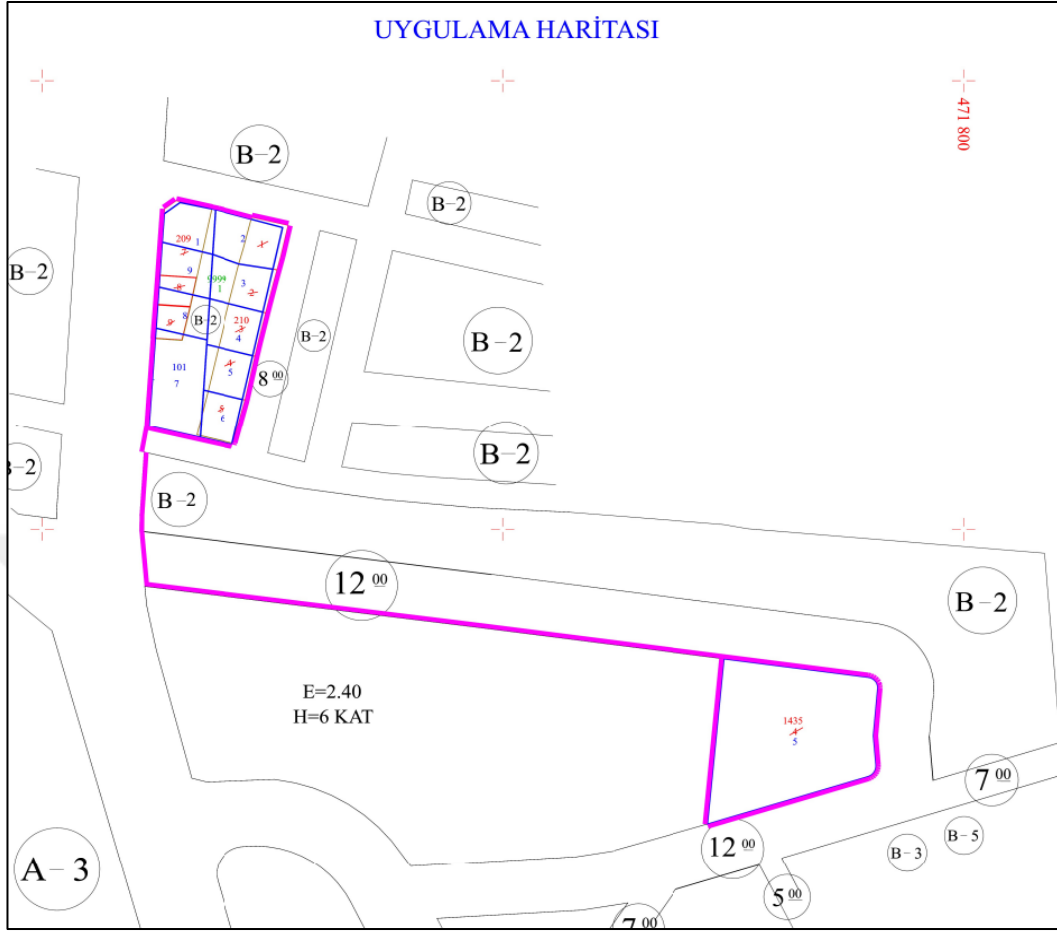
Uygulama bölgesi olarak Erzurum ili, Pasinler ilçesi, Kurtuluş mahallesinde yapılan AAD uygulaması alınmıştır. Uygulama bölgesinde 2 dönümlük düzenleme alanında toplam 10 adet kadastro parseli yer almaktadır. Uygulama sonucu 10 adet imar parseli oluşmaktadır. Uygulama sahasına ait kadastral durumu (Şekil 6), mevcut imar planı (Şekil 7) ve uygulama haritası (Şekil 8) aşağıda gösterilmektedir.



Şekil 6. Pasinler ilçesi kadastral durumu



Şekil 7. Pasinler ilçesi uygulama imar planı



Şekil 8. Pasinler ilçesi parselasyon uygulama haritası

Düzenleme bölgesinde düzenlemeye giren toplam kadastro parsel alanından toplam imar ada alanları çıkarılarak düzenleme ortaklık payı (DOP) bulunarak, bunun da toplam düzenlemeye giren kadastro parsel alanı oranına bölünmesiyle düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) hesaplanmıştır (Şekil 9).

Toplam Tahsis	=	2122.99		
Toplam İmar Ada Alanı	=	2122.99		
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00		
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	1122.99		
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	1000.00		
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00		
Toplam Bağışlanan Alan	=	42.75		
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	2165.74		
Toplam Pay	=	2165.74		
Ortak Katılım Oranı	=	0.000000		
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.000000		
DOPÇOKO ile birlikte)	=	0.000000		
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı				
Kamuya Ayrılan Alan	=	2122.99	-	2122.99 = 0.00
Düzenleme Ortaklık Payı	=	0.00	/	1122.99 = 0.000000

Şekil 9. Pasinler ilçesi DOP hesabı

Uygulama bölgesinde kadastro parsellerinden DOP düşürüldükten sonra parselasyon işlemi yapılarak 10 adet imar parseli oluşmuştur (Şekil 10).



Şekil 10. Pasinler ilçesi uygulama sonrası uydu görüntüsü

İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 4. maddesinin (e) bendinde “*Düzenleme Sahası: Sınırı tespit edilerek, parselasyon planı yapılmasına karar verilen sahadır.*” olduğu, aynı maddenin (f) bendinde, “*Düzenleme Sınırı: Parselasyon planı yapılacak alanın dış sınırındır.*” olduğu, 9. maddesinde ise; “*Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, belediye encümeni kararı ile; dışında ise valilikler, il idare kurulu kararı ile 5 yıllık imar programlarına öncelik tanımak ve beldenin inkişaf ve ihtiyaç durumuna göre, imar planları ile getirilen tüm kullanım alanlarını hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve kesinleşen uygulama imar planlarına göre parselasyon planlarını yaparak yeterli miktarda parseli oluşturmak mecburiyetindedir.*” şeklinde ifade edilmektedir.

İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'te (9. ve 10. madde) düzenleme sahalarının belirlenmesi ve düzenleme sınırının geçirilmesinde dikkate alınması gereken ölçütler belirtilmiştir. Buna göre;

- “İmar planı içerisinde düzenleme sahaları tespit edilirken, düzenleme sahalarındaki Düzenleme Ortaklık Payı oranlarının mümkün mertebe dengeli olmasına dikkat edilir.
- Kamunun mülkiyeti ile Kamu Malî Yönetimi ve Kontrol Kanununda belirtilen merkezi yönetim kapsamındaki kamu idareleri yetkisi içindeki kamu yatırımlarının bulunduğu alanlar hariç olmak üzere, belirlenen düzenleme sahası bir müstakil imar adasından daha küçük olamaz.
- Ancak, imar adasının bir kısmının imar mevzuatına uygun bir şekilde teşekkül etmiş olması nedeniyle, yeniden düzenlemesine ihtiyaç bulunmaması halinde adanın geri kalan kadastro parselleri müstakil bir imar düzenlenmesine konu teşkilebilir.
- İmar plânlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır.
- Düzenleme sınırı, iskân sahasının bittiği yerlerde iskân sınırlarından,
- Yola cephesi olmayan parsel oluşturmamak kaydıyla iskân sahası içindeki yollardan
- Düzenleme sınırının herhangi bir parseli iki veya daha fazla parçaya bölmesi halinde, imar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları olsa dahi; sınır, bu parçalardan düzenleme sahası dışında kalıpta başka bir imar adasına girmeyenleri varsa bunları da içine alacak şekilde,
- Park, meydan, yeşilalan, rekreasyon alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık ve otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranına göre uygun görülecek yerinden, geçirilir.
- Düzenleme sınırı; gerek görülmesi halinde kentsel dönüşüm alanı, orman, mera ve sit alanı gibi özel kanunlarla korunan alanların dış sınırından ve kıyı kenar çizgisinden geçirilebilir.
- Düzenleme ortaklık payı oranını aşmamak kaydı ile düzenleme sahasına bitişik ancak başkaca bir düzenleme sahasına dâhil edilmesi ya da müstakil bir düzenleme sahası oluşturması mümkün olmayan parsel ya da parseller, imar planında düzenleme sınırı bulursa dahi, imar planı varsa düzenleme sahası dışında bırakılamaz.”

Anılan mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, parselasyon işlemiyle amaçlananın; imar planı, plan raporu ve imar yönetmeliği hükümlerine göre imar adasının tüm biçim ve boyutu, yapı düzeni, inşaat yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, mülk sınırı, mevcut yapıların durumu göz önüne alınmak suretiyle üzerinde yapı yapmaya elverişli imar parseli oluşturmak olduğu anlaşılmaktadır. Bununla birlikte planlama gerek ve esasları da dikkate alınarak daha genel bir değerlendirme yapıldığında, imar uygulamalarının temel amacının; imar

planlarıyla öngörülen formun, mümkün olduğunca hızlı, bütüncül ve adil bir şekilde ve kamu yararı doğrultusunda yaşama geçirilmesini sağlamak olduğu söylenebilir.

Uygulama bölgesinde düzenleme sahası şehrin gelişimi göz önüne alınarak seçilmiştir. Ancak sınır geçirilirken yol eksenleri dikkate alınmamış, mülkiyet sınırlarından geçirilmiştir. Düzenlemeye giren parsellerin 42.75m²'lik kısmı yola girmiş, 501.95m² ihdas alanı oluşmuştur. Yola terk ihdas alanından karşılanarak geri kalanı Pasinler Belediyesi adına tescillenmiş, DOP oranı ise 0 (sıfır) çıkmıştır. Fakat düzenleme bölgesinin doğusunda yer alan parseller hesaba katılmamış, bunun sonucunda da yerel yönetim tarafından haksız arsa edinimi oluşmuştur. DOP oranının 0 (sıfır) olması, herhangi bir kamusal alanın (park, yeşil alan vb.) olmaması, herkese yerinde parsel verilirken 2 şahsın yerinin değişmesi, daha çok amacın kamu yararı değil de hisse çözümü olduğunu göstermektedir. Ayrıca DOP oranının 0 (sıfır) olması çok fazla değer artışına sebep olacak, haksız zenginleşmeyle sonuçlanacaktır. Sonuç olarak; 3194 sayılı Yasanın 18. Madde uygulamasında, düzenleme sahası ve sınırının belirlenmesi aşamasında Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğin 9. ve 10. maddesindeki kurallara uyulmadığı değerlendirilmektedir. Hisse çözümü için; 18 uygulaması yerine düzenleme bölgesinde yer alan belediye hisseleri ile yeri değişen iki şahsın hissesinin takası yapılabilirdi. Ya da uygulamanın doğusunda yer alan parseller de dâhil edilerek parselasyon yapılmalıdır.

3.1.1. Eşdeğerlik Esasına Göre Uygulama

Değerleme yöntemi olarak karma yöntem uygulanmıştır. Bölge emlakçıları ile görüşülerek, piyasa sürüm değerleri belirlenmiş olan emsal taşınmazlar alınmıştır. Daha sonra yapılan literatür taraması sonucunda bölgenin özelliklerine göre Yomralıoğlu (1997a) tarafından yapılan nominal değerlendirme yöntemi uygulanarak faktörler bulunmuştur.

Düzenleme bölgesinde yer alan taşınmazlarla benzer özellikler taşıyan emsal taşınmazlar alınmıştır. Düzenleme bölgesine yaklaşık 100 metre mesafede yer alan kadastral emsal A parselinin satış bedeli 2850000.00 TL olup, m² satış bedeli 220 TL'dir. Faktör ağırlıkları belirlenerek kadastral emsal taşınmaz Tablo 6'da hesaplanmıştır.

Tablo 6. Pasinler ilçesi emsal kadastro parsel puan hesaplaması

K. Parseli	Topografya	Parsel Şekli	Caddeye Çıkış	TOPLAM PUAN	m ² birim satış fiyatı (TL)	K.P BİRİM PUAN DEĞERİ (TL)
EMSAL A	68.6 99	78.9 66	78 0	11998.8	220	0.018335167

Toplam puan hesabı: $(68.6*99)+(78.9*66)+(78*0)=11998.8$

m² birim bedelinin kadastral emsal A parselinin toplam puanına bölünmesi sonucu kadastral parsel birim puan değeri; $220.00 / 11998.8 = 0.018335167$ TL elde edilmiş olur.

Sonuç olarak düzenleme bölgesindeki kadastro parsellerin birim puan değeri 0.018335167 TL olarak hesaplanmaktadır. Aynı faktörler ile düzenlemeye giren kadastro parsellerinin faktör ağırlıkları yardımıyla puanları hesaplanarak m² birim bedelleri aşağıdaki Tablo 7’de tespit edilmiştir. Her parselin toplam puanı ile kadastro parsel birim puan değeri çarpılarak kadastro parsellerinin m² birim değeri bulunmuştur.

Tablo 7. Pasinler ilçesi kadastro parsellerinin m² birim bedeli hesabı

K. Parseli	Topografya	Parsel Şekli	Caddeye Çıkış	TOPLAM PUAN	KADASTRO P.m ² BİRİM BEDELİ (TL)
209/7	68.6 99	78.9 80	78 100	20903.40	383.27
209/8	99	100	100	22481.40	412.20
209/9	98	100	100	22412.80	410.94
210/1	99	80	100	20903.40	383.27
210/2	99	80	100	20903.40	383.27
210/3	98	80	100	20834.80	382.01
210/4	98	100	100	22412.80	410.94
210/5	97	100	100	22344.20	409.68
1435/4	98	80	100	20834.80	382.01
999/1	99	50	100	18536.40	339.87

Toplam puan ve kadastro parsel m² birim bedeli hesabı:

209/7: $(68.6*99)+(78.9*80)+(78*100)=20903.40$

: $20903.40*0.018335167=383.27$ TL bulunmuştur. Diğer parseller de aynı şekilde hesaplanmıştır.

Düzenleme sonrası imar parsellerinin değerini tespit etmek için ilk olarak bölgede aynı özelliklere sahip emsal taşınmaz değerleri elde edilmiştir. Düzenleme bölgesine yaklaşık 50 metre mesafede yer alan imar emsal A’nın satış fiyatı 3220600.00 TL iken m² satış fiyatı 1662 TL, yaklaşık 100 metre mesafede yer alan imar emsal B’nin satış fiyatı 195000.00 TL iken m² satış fiyatı 1120 TL’dir. Faktör ağırlıkları belirlenerek imar emsal taşınmazlar Tablo 8’de hesaplanmıştır.

Tablo 8, 9, 16 ve 17’de verilen semboller ve açıklamaları aşağıda verilmiştir.

Semboller: Sembol Açıklaması

- A: Parsel şekli
B: İzin verilen inşaat alanı
C: Parselin ada içerisindeki konumu
D: İzin verilen kat sayısı
E: Eğitim alanlarına uzaklığı
F: Sağlık alanlarına uzaklığı
G: Ana yola uzaklığı
H: Yeşil alana uzaklığı
I: Karakol alanlarına uzaklığı
J: m² birim satış fiyatı
K: İmar parseli birim puan değeri
L: İmar parseli m² birim bedeli

Tablo 8. Pasinler ilçesi emsal imar parselleri puan hesaplaması

İmar Parseli	A	B	C	D	E	F	G	H	TOPLAM PUAN	J	K
EMSAL	78.9	77	70.1	72	67.4	70.8	64.8	64.5			
A	66	40	100	40	100	100	1	90	37867.2	1662	0.04417584
EMSAL											
B	44	60	80	30	50	1	10	80	25108.4	1120	

Toplam puan hesabı:

$$\text{EMSAL A: } (78.9*66)+(77*40)+(70.1*100)+(72*40)+(67.4*100)+(70.8*100)+(64.8*1) + (64.5*90)=37867.2$$

$$\text{EMSAL B: } (78.9*44)+(77*60)+(70.1*80)+(72*30)+(67.4*50)+(70.8*1)+(64.8*10)+(64.5*80)=25108.4$$

Emsal imar parsellerinin puan hesaplaması sonrası m² birim satış bedeli üzerinden imar parsellerinin birim puan değerleri; $(1662+1120) / (37867.2+25108.4) = 0.04417584$ TL elde edilmiş olur.

Düzenleme sonrası tahsis edilen imar parsellerinin birim puan değeri 0.04417584 TL olarak hesaplanmaktadır. Aynı faktörler ile düzenleme sonucu oluşan imar

parsellerinin faktör ağırlıkları yardımıyla puanları hesaplanarak m² birim bedelleri aşağıdaki Tablo 9’da tespit edilmiştir. Her parselin toplam puanı ile imar parsel birim puan değeri çarpılarak imar parsellerinin m² birim değeri bulunmuştur.

Tablo 9. Pasinler ilçesi imar parselleri m² birim bedeli hesabı

İmar Parseli	A	B	C	D	E	F	G	H	TOPLAM PUAN	L
	78.9	77	70.1	72	67.4	70.8	64.8	64.5		
101/1	80	67	100	20	70	40	20	60	32637.00	1441.77
101/2	80	68	100	20	80	40	20	60	33388.00	1474.94
101/3	80	84	45	20	70	30	20	40	28092.50	1241.01
101/4	100	82	27	20	70	20	20	40	27546.70	1216.90
101/5	100	79	59	20	60	20	20	50	29529.90	1304.51
101/6	100	63	100	20	60	20	30	60	32465.00	1434.17
101/7	100	75	100	20	50	30	30	70	34068.00	1504.98
101/8	100	82	27	20	60	30	30	60	29518.70	1304.01
101/9	100	82	50	20	60	40	20	50	30546.00	1349.40
1435/5	80	52	100	60	100	80	70	80	43746.00	1932.52

Toplam puan ve imar parsel m² birim bedeli hesabı:

$$101/1: (78.9*80)+(77*67)+(70.1*100)+(72*20)+(67.4*70)+(70.8*40)+(64.8*20)+(64.5*60)=32637.00$$

: $32637.00*0.04417584=1441.77$ TL bulunmuştur. Diğer parseller de aynı şekilde hesaplanmıştır.

Son olarak uygulama bölgesinde düzenlemeye giren kadaströ parsellerinin tahsis sonucu oluşturduğu imar parsellerinin değer değişimi aşağıdaki tabloda verilmektedir (Tablo 10).

Tablo 10. Pasinler ilçesi parsellerin değer artış miktarı

Kadastro Parseli	K.P. m ² BİRİM BEDELİ (TL)	K. PARSEL ALANI (m ²)	K. PARSEL BİRİM BEDELİ (TL)	TAHSİS EDİLEN İMAR PARSELİ	İ.P. M ² BİRİM BEDELİ (TL)	İMAR PARSEL ALANI (m ²)	İ.PARSELİ BİRİM BEDELİ (TL)	KADASTRO PARSELİNDEKİ DEĞER ARTIŞ MİKTARI (TL)
209/7	383.27	147.23	56428.45	101/7	1504.98	147.23	221578.58	165150.13
209/8	412.20	50.00	20610.01	101/8	1304.01	10.49	13679.10	46383.69
				101/9	1349.40	39.51	53314.60	
209/9	410.94	50.00	20547.12	101/8	1304.01	32.42	42276.11	45451.36
				101/9	1349.40	17.58	23722.37	
210/1	383.27	86.55	33171.79	101/2	1474.94	86.55	127656.31	94484.52
210/2	383.27	79.08	30308.78	101/3	1241.01	79.08	98139.05	67830.27
210/3	382.01	82.42	31485.23	101/4	1216.90	82.42	100296.78	68811.56
210/4	410.94	84.13	34572.59	101/5	1304.51	84.13	109748.27	75175.68
210/5	409.68	84.38	34569.19	101/6	1434.17	84.37	121000.81	86431.62
1435/4	382.01	1000.00	382009.54	101/8	1304.01	59.7	77849.60	1512985.13
				1435/5	1932.52	940.3	1817145.07	
999/1	339.87	459.20	156067.38	101/1	1441.77	102.84	148271.31	521474.97
				101/2	1474.94	57.49	84794.47	
				101/3	1241.01	42.22	52395.43	
				101/4	1216.90	30.32	36896.37	
				101/5	1304.51	12.93	16867.29	
				101/7	1504.98	99.82	150227.35	
				101/9	1349.40	53.89	72718.91	
				1435/5	1932.52	59.7	115371.22	

Yapılan uygulamada da görüldüğü üzere her parselin değer artış miktarı aynı olmamaktadır. En düşük değer değişimi %217 iken en fazla %396 artış olmuştur. Yapılan değer değişimine göre z dengeleme katsayısı aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır.

$$\Sigma DÖD=799770.07$$

$$\Sigma DSD=3483949.01$$

Dengeleyici Katsayısı (z)=(Toplam Düzenleme Öncesi Değer ($\Sigma DÖD$)/Toplam Düzenleme Sonrası Değer (ΣDSD))

$$z= 0.229558489$$

Yapılan hesaplamalar ile kadaströ parsellerinin ve imar parsellerinin birim bedelleri hesaplanmıştır. Kadaströ parsellerinin birim değerleri 339.87 TL ile 412.20 TL arasında değişmektedir. İmar parsellerinin birim değerleri ise 1216.90 TL ile 1932.52 TL arasında değişmektedir. Uygulama alanındaki değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Her ne kadar yerinde verilmeye çalışılsa da bazı parsellerin ve hissedarların yeri değişmektedir. Yukarıda değer değişimlerinde de görüldüğü üzere parsellere kendi değerinde eş yerler verilmemekte, farklı değerler ortaya çıkmaktadır. Her kadaströ

parselinin yeni verilen imar parseline eşdeğerde yer alıp almadığını belirlemek için dengeleme katsayısı kullanılmış, alan esaslı dağıtım ile değer esaslı dağıtımın karşılaştırması Ek 5’de verilmiştir. Dengeleme katsayısı z değeri ile düzenleme öncesi değer ve düzenleme sonrası değer karşılaştırması şu şekilde yapılmaktadır:

209 ada 8 nolu kadastro parselinin dağıtım sonrası alan ve değer karşılaştırması;

209/8: m² birim bedeli: 412.20 TL

Alanı: 50 m²

Toplam parcel birim bedeli: 412.20*50 = 20610.01 TL

209 ada 8 nolu parcel uygulama sonrası 101 ada 8 ve 9 nolu parsellere tahsis edilmiştir.

101/8: m² birim bedeli:1304.01 TL

Alanı: 10.49 m²

Toplam parcel birim bedeli: 1304.01*10.49*z = 3140.15 TL

101/9: m² birim bedeli: 1349.40 TL

Alanı: 39.51 m²

Toplam parcel birim bedeli: 1349.40*39.51*z = 12238.82 TL

Tahsis edilen parsellerin toplam alan: 50 m²

Tahsis edilen parsellerin toplam birim bedeli 3140,15+12238.82=15378.97 TL

Düzenleme öncesi ve sonrası bedel farkları 15378.97-20610.01=-5231.04 TL

Alan farkı= bedel farkı/ imar parcel değer ortalaması

$$-5231.04/((1304.01+1349.40)/2) = -3.94 \text{ m}^2$$

Değer dağıtımına göre alması gereken alan= 50-(-3,94)= 53.94 m²

Alan esaslı dağıtımda 209 ada 8 nolu parsel uygulama sonrası 50 m² yer tahsis ediliyor iken, değer esaslı dağıtımına göre 53.94 m² yer tahsis edilmesi gerekmektedir.

Bu da dağıtımda %7.89 daha az değerli yerden tahsis yapıldığını göstermektedir.

Başka bir örnek üzerinde göstermek gerekir ise 1435 ada 4 nolu kadastro parselinin dağıtım sonrası alan ve değer karşılaştırması;

1435/4: m² birim bedeli: 382.01 TL

Alanı: 1000 m²

Toplam parcel birim bedeli: 382.01*1000 = 382009.54 TL

1435 ada 4 nolu parcel uygulama sonrası 101 ada 8 ve 1435 ada 5 nolu parsellere tahsis edilmiştir.

101/8: m² birim bedeli:1304.01 TL

Alanı: 59.7 m²

Toplam parsel birim bedeli: $1304.01 * 59.7 * z = 17871.04 \text{ TL}$

1435/5: m² birim bedeli: 1932.52 TL

Alanı: 940.3 m²

Toplam parsel birim bedeli: $1932.52 * 940.3 * z = 417141.08 \text{ TL}$

Tahsis edilen parsellerin toplam alan: 1000 m²

Tahsis edilen parsellerin toplam birim bedeli $17871.04 + 417141.08 = 435012.11 \text{ TL}$

Düzenleme öncesi ve sonrası bedel farkları $435012.11 - 382009.54 = 53002.58 \text{ TL}$

Alan farkı= bedel farkı/ imar parsel değer ortalaması

$$53002.58 / ((1304.01 + 1932.52) / 2) = 32.75 \text{ m}^2$$

Değer dağıtımına göre alması gereken alan= $1000 - (32.75) = 967.25 \text{ m}^2$

Alan esaslı dağıtımda 1435 ada 4 nolu parselde uygulama sonrası 1000 m² yer tahsis ediliyor iken, değer esaslı dağıtıma göre 967.25 m² yer tahsis edilmesi gerekmektedir. Bu da dağıtımda %3,28 daha değerli yerden tahsisin yapıldığını göstermektedir.

Örneklere de görüldüğü üzere her parselin değer değişimi aynı olmamakla beraber uygulama sonrası tahsis edilen yerlerde kimi parselin değeri artıyor iken kimi parselin değeri azalmaktadır. Söz konusu alan esaslı dağıtımda DOP kesintisinin eşit dağıtım ilkesine uymadığı görülmektedir. Ancak değer dağıtımının da yasal bir dayanağı bulunmamaktadır. Parsellerin değer değişiminin en önemli etmeni olan, aynı düzenleme bölgesinde emsal-inşaat değişimlerinin de göz önüne alınması ve bu eşitsizliğin giderilmesi gerekmektedir. 1435 ada 4 nolu parselde yer alan 2 şahsın uygulama sonrası yeri değişerek 101 ada 8 nolu parselde tahsis yapılmıştır. Ancak parsel değer olarak %3 daha değerli yere gitmesine rağmen, yapı nizamı olarak 6 kat yapı adasından 2 kat yapı adasına gitmektedir. Bu ve bunun gibi farklı yapı nizamının olduğu uygulamalarda dağıtım modeline alternatif olarak uygulanabilirlik açısından inşaat alan dağıtım modeli önerilmektedir.

3.1.2. İnşaat Alan Esasına Göre Uygulama

Düzenleme bölgesi iki imar adasından oluşmaktadır. Bunlardan biri 2 kat bitişik nizam, diğeri ise 6 kat 2.40 emsale sahiptir (Bk. Şekil 8). Bir düzenleme bölgesinde bu şekilde farklı kat ve emsallerin olması hak sahipleri açısından olumsuz karşılanmaktadır. Uygulama bölgesinde 2 şahsın 6 kat olan adadan 2 kat olan adaya tahsisi yapılmış, inşaat alan kaybı söz konusu olmuştur. Birinin 6 kat inşaat alanına sahip olması ile diğerin 2 kat inşaat alanına sahip olması yapım aşamasında inşaat farklarına neden olmakta, bu da itirazları beraberinde getirmektedir. İmar planından gelen bir haksızlık olan inşaat farklılıkları için düzenleme bölgesi bir bütün olarak ele alınacak, toplam inşaat alanı herkesin hissesi oranında dağıtılacaktır. Böylece aynı düzenleme bölgesinde farklı inşaat alanları da ortadan kalkacaktır. Uygulama imar planında düzenleme sonucu oluşan imar parsellerinin yapılaşma koşulları verilmiştir. 101 ada 1-2-3-4-5-6-7-8 ve 9 nolu parseller bitişik nizam 2 kat ticari-konut alanında, 1435 ada 5 nolu parsel ise Emsal: 2.40, H:6 kat ticari-konut alanında kalmaktadır. Verilen plan şartlarına göre yeni imar parsellerinin inşaat alan hesabı Tablo 11, Şekil 11 ve Tablo 12 ile verilmiştir.

Deprem yönetmeliğine göre her binada en az 1 tane gömülü bodrum zorunluluğu olduğundan hesaplamalarda toplam kat sayısına 1 kat bodrum eklenmiştir. TAKS-KAKS(EMSAL) belirtilen parsellerde inşaat alan hesabı bunlar aracılığıyla yapılmaktadır. TAKS-KAKS(EMSAL) verilmeyen blok, bitişik gibi nizamlarda çekme mesafesi yardımıyla hesaplamalar yapılmaktadır.

Tablo 11. 1435/5 nolu parsel inşaat alan hesabı

ADA/ PARSEL NO	TAPU (m ²)	EMSAL ORAN	EMSALE GİRMEYEN ALAN ORANI	TOPLAM EMSAL ALAN	KAT SAYISI	TABAN ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	ADA TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
1435/5	1000	2.4	1.3	3120	6	520.00	7	3640.00

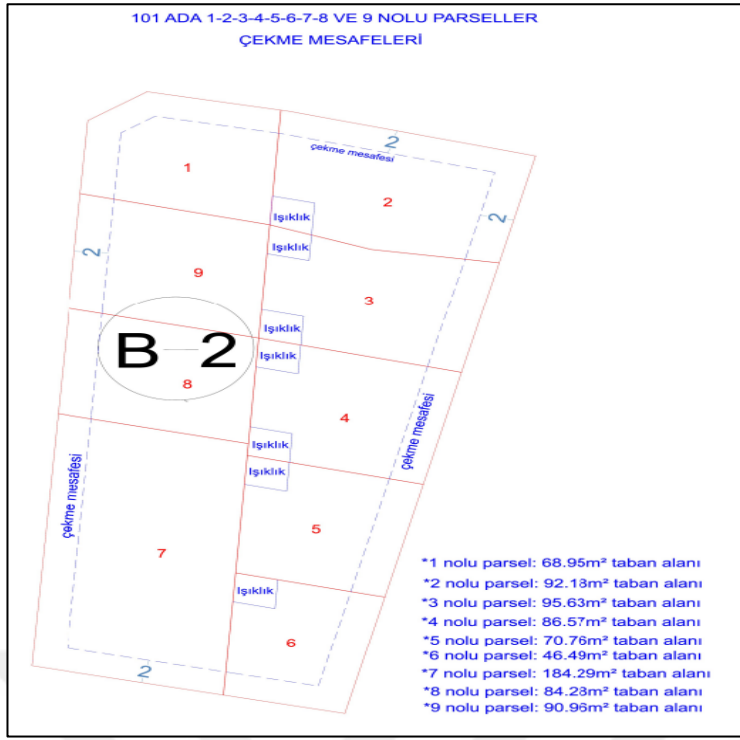
İmar planında emsal olarak verilen parsellerin inşaat hesabı aşağıdaki gibi yapılmaktadır: 1435/5 için;

$$\text{Toplam Emsal Alanı: } 1000 \cdot 2.4 \cdot 1.3 = 3120 \text{ m}^2$$

$$\text{Taban Alanı: Toplam emsal alanı/kat sayısı} = 3120/6 = 520.00 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam Kat Sayısı: } 6 \text{ (imar planındaki kat sayısı)} + 1 \text{ (min. bodrum kat sayısı)} = 7$$

$$\text{Ada Toplam İnşaat Alanı: Taban Alanı} \cdot \text{Toplam Kat Sayısı} = 520.00 \cdot 7 = 3640.00 \text{ m}^2$$



Şekil 11. 101 ada çekme mesafesi

Çalışılan alanda parsel derinliklerinin yönetmelikte belirtilen minimum ölçülerden az olmaması için yerel yönetimlerin plan notları aracılığıyla çekme mesafeleri belirlenmiştir.

101 ada 1-9-8-7 nolu parseller sadece ticari alanda kaldığından ışıklık bırakmaya ihtiyaç duyulmamıştır. 2-3-4-5-6 nolu parseller konut alanında kaldığından oda ışıklandırmaları için 2.50 m*2.50 m ışıklık alanı bırakılmıştır.

101 adadaki gibi küçük parsellerde konut alanlarında yerel yönetimlerin plan notlarında belirtilen arka bahçe mesafesi yerine belirli standartlarda (2.50 m*2.50 m) ışıklık alanları bırakılmıştır.

Tablo 12. 101 ada inşaat alan hesabı

	ADA/ PARSEL NO	TAPU (m ²)	TAKS	TABAN ALAN (m ²)	IŞIKLIK KONUT MİNHA	KALAN TABAN ALAN (m ²)	KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	ADA TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
KONUT	101/2	144.04	0.68	98.43	6.25	92.18	2	3	276.54
	101/3	121.3	0.84	101.88	6.25	95.63	2	3	286.89
	101/4	112.74	0.82	92.82	6.25	86.57	2	3	259.71
	101/5	97.06	0.79	77.01	6.25	70.76	2	3	212.28
	101/6	84.37	0.63	52.74	6.25	46.49	2	3	139.47
TİCARİ	101/7	247.05	0.75	184.29			2	3	552.87
	101/8	102.61	0.82	84.28			2	3	252.84
	101/9	110.98	0.82	90.96			2	3	272.88
	101/1	102.84	0.67	68.95			2	3	206.85

101/1→ Taban Alanı: 68.95 m² (çekme mesafelerine göre belirlenmiştir.)

Toplam Kat Sayısı= 2 (imar planındaki kat sayısı)+1(min. bodrum kat sayısı) = 3

Toplam İnşaat Alanı = taban alanı* toplam kat sayısı

$$68.95*3 = 206.85 \text{ m}^2$$

TAKS = taban alanı / tapu alanı: 68.95/102.84=0.67

Tüm parsellerin toplam inşaat alanları yukarıdaki gibi yapılmaktadır. Genel toplam inşaat alanı ise şu şekilde hesaplanmaktadır:

1435 ada 5 nolu parsel:3640.00 m²

101 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9 nolu parseller:2460.33 m²

Düzenleme Bölgesinin Toplam İnşaat Alanı: 3640.00+2460.33=6100.33 m²

İlk olarak uygulama alanında imar parsellerinin inşaat alanları tespit edilir.

Düzenleme sahasında toplam inşaat alanı 6100.33 m² olarak hesaplanmıştır. Düzenleme sonucu oluşan imar ada alanları toplamı ise 2122.99 m²'dir. Düzenleme bölgesindeki inşaat hakkı oranı ise şu şekilde hesaplanmaktadır:

İnşaat Hakkı Oranı: 6100.33 / 2122.99= 2.873461486

Bu oran düzenleme bölgesinde 1 m² tapu alanına düşen inşaat alanını ifade etmektedir. Düzenleme bölgesinde her parsel hissesi oranından inşaat alanına sahip olacaktır. Parsellerin tahsis alanları ile inşaat hakkı oranı çarpılarak almaları gereken inşaat alanı hesaplanır. Oluşan imar parsellerinin düzenleme bölgesinden elde etmeleri gereken inşaat hakları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir (Tablo 13).

Tablo 13. Pasinler ilçesi düzenlemeden gelen inşaat alan hesabı

ADA/ PARSEL NO	HAK SAHİBİ	DOP	İMAR TAHSİS (m ²)	İNŞAAT HAKKI ORANI	DÜZENLEMEDEN GELEN İNŞAAT ALAN HAKKI (m ²)	DÜZENLEMEDEN GELEN TOPLAM İNŞAAT ALAN HAKKI (m ²)	MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	MEVCUT TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	İNŞAAT ALAN FARKI (m ²)	İNŞAAT ALAN ARTIRIM ORANI (%)
101/1	PASİNLER BELEDİYESİ	0	102.84	2.873461486	295.51	295.51	206.85	206.85	88.66	30
101/2	CELAL K.	0	86.55	2.873461486	248.70	413.89	166.17	276.54	82.53	33
	PASİNLER BELEDİYESİ	0	57.49	2.873461486	165.20		110.37		54.83	33
101/3	YUSUF T.	0	79.08	2.873461486	227.23	348.55	187.03	286.89	40.20	18
	PASİNLER BELEDİYESİ	0	42.22	2.873461486	121.32		99.86		21.46	18
101/4	KEMAL T.	0	82.42	2.873461486	236.83	323.95	189.86	259.71	46.97	20
	PASİNLER BELEDİYESİ	0	30.32	2.873461486	87.12		69.85		17.27	20
101/5	SEMİHA A.	0	84.13	2.873461486	241.74	278.90	184.00	212.28	57.74	24
	PASİNLER BELEDİYESİ	0	12.93	2.873461486	37.15		28.28		8.87	24
101/6	VEHİBİ T.	0	84.37	2.873461486	242.43	242.43	139.47	139.47	102.96	42
101/7	SELVİ Ö.	0	147.23	2.873461486	423.06	709.89	329.48	552.87	93.58	22
	PASİNLER BELEDİYESİ	0	99.82	2.873461486	286.83		223.39		63.44	22
101/8	PASİNLER BELEDİYESİ	0	42.91	2.873461486	123.30	294.85	105.73	252.84	17.57	14
	AYTEN Y.	0	20.21	2.873461486	58.07		49.80		8.27	14
101/9	SEDAT Ö.	0	39.49	2.873461486	113.47	318.90	97.31	272.88	16.16	14
	PASİNLER BELEDİYESİ	0	110.98	2.873461486	318.90		272.88		46.02	14
1435/5	ADNAN K.	0	57.66	2.873461486	165.68	2873.46	209.88	3640.00	-44.20	-27
	MEHMET FARUK B.	0	77.88	2.873461486	223.79		283.48		-59.69	-27
	MAHİR T.	0	55.15	2.873461486	158.47		200.75		-42.28	-27
	RIZA A.	0	60.02	2.873461486	172.47		218.48		-46.01	-27
	KENAN A.	0	60.01	2.873461486	172.44		218.44		-46.00	-27
	ÖZKAN D.	0	21.39	2.873461486	61.46		77.86		-16.40	-27
	FATİH A.	0	18.86	2.873461486	54.19		68.65		-14.46	-27
	AYHAN K.	0	19.63	2.873461486	56.41		71.45		-15.04	-27

Tablo 13. (Devamı)

ADA/ PARSEL NO	HAK SAHİBİ	DOP	İMARA TAHSİS (m ²)	İNŞAAT HAKKI ORANI	DÜZENLEMEDEN GELEN İNŞAAT ALAN HAKKI (m ²)	DÜZENLEMEDEN GELEN TOPLAM İNŞAAT ALAN HAKKI (m ²)	MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	MEVCUT TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	İNŞAAT ALAN FARKI (m ²)	İNŞAAT ALAN ARTIRIM ORANI (%)
	İRFAN K.	0	19.59	2.873461486	56.29		71.31		-15.02	-27
	FAHRİ A.	0	40.41	2.873461486	116.12		147.09		-30.97	-27
	KADİR T.	0	19.98	2.873461486	57.41		72.73		-15.32	-27
	EFENDİ G.	0	20.71	2.873461486	59.51		75.38		-15.87	-27
	NACİ D.	0	20.69	2.873461486	59.45		75.31		-15.86	-27
	ZİHNİ D.	0	20.18	2.873461486	57.99		73.46		-15.47	-27
	ALİ Ç.	0	20.88	2.873461486	60.00		76.00		-16.00	-27
	PASINLER BELEDİYESİ	0	427.20	2.873461486	1227.54		1555.00		-327.46	-27

Yapılan yeni dağıtım ile inşaat alan farkları oluşmuştur. Tabloda inşaat alan kaybı sütununda (-) olanlar mevcut yerinde daha az inşaat alanına sahip olacaklarını, (+) olanlar ise mevcut yerinde daha fazla inşaat alanına sahip olacaklarını ifade etmektedir. Örneğin 101 ada 8 nolu parselin mevcut yerindeki inşaat hakkı 252.84 m² iken düzenlemeden gelen inşaat hakkı ise 294.85 m² olarak hesaplanmıştır. Aradaki fark ise 42.01 m²'dir. Yani 101 ada 8 nolu parselin 42.01 m² daha inşaat hakkı vardır ve yeni dağıtım yöntemi ile ekstra %14'lük bir inşaat alan artırımını yapılacaktır. 1435 ada 5 nolu parselin ise mevcut yerindeki inşaat alanı 3640 m² iken düzenlemeden gelen inşaat hakkı 2873.46 m²'dir. Yani 1435 ada 5 nolu parselin fazladan 766.54 m² inşaat hakkı vardır ve yeni dağıtım yöntemi ile fazla olan inşaat alanı %27 oranında azaltılacaktır. Önerilen yöntem ile inşaat alanı fazla olan parselden az olan parselde inşaat alanı aktarılarak dengeleme sağlanacaktır. En fazla inşaat alanına sahip olan 1435 ada 5 nolu parselden diğer parsellere imar hakkı aktarımı gerçekleşmiş olacaktır. Düzenleme bölgesinde tüm parsellerin alacak vereceklerinin toplamı 0 (sıfır) olacaktır. Yani birinden azalıyor iken diğerinden artacaktır. Bunun gerçekleşmesi için ise çeşitli alternatifler önerilmektedir. İnşaat alanı artacak parsellere ya yerel yönetimler tarafından yapım aşamasında ekstra inşaat alanı kadar artırım yapılacaktır. Ya da ekstra artırım yapılacak inşaat alanları için İHA sertifikaları verilerek başka alanlarda kullanmaları sağlanacaktır. İnşaat alanları azalanların da mağdur olmamaları için bu düzenleme bölgesinde aktardıkları inşaat alanı kadar başka alanlarda kullanmak üzere İHA sertifikaları verilecektir. Böylece düzenleme bölgesinde hiç kimsenin mağduriyet yaşamamaları sağlanacaktır.

Yeri değiştirerek 101 ada 8 nolu parselde tahsis edilen 2 şahsın inşaat alan kaybı yaşadığı görülmektedir. Şayet kendi yerinde verilseydi 6 kat inşaat alanının sahip olacakken, 2 kat imar adasına tahsisi yapılmış, inşaat kaybı oluşmuştur. Ancak önerilen inşaat alanı dağıtım modeli ile yeni dağıtımda %14 ekstra inşaat hakkı elde etmiştir. Önerilen yeni model imar planından gelen haksızlığa çözüm önerisi olacaktır.

- Ayten Y. İmara tahsis miktarı=20.21 m²
Eski yeri: 1435/5 E:2.40 h:6, Toplam inşaat alanı: 3640 m²
Ayten Y'nin inşaat hakkı : 73.56 m²
Yeni yeri: 101/8 bitişik nizam 2 kat, Toplam inşaat alanı: 252.84 m²
Ayten Y'nin inşaat hakkı : 49.80 m²
Eski yeri ile yeni yeri arasında %32 inşaat alan kaybı yaşanmıştır.
- Sedat Ö. İmara tahsis miktarı=39.49 m²
Eski yeri: 1435/5 E:2.40 h:6, Toplam inşaat alanı: 3640 m²
Sedat Ö'nün inşaat hakkı : 143.74 m²

Yeni yeri: 101/8 bitişik nizam 2 kat Toplam inşaat alanı: 252.84 m²

Sedat Ö'nün inşaat hakkı : 97.31 m²

Eski yeri ile yeni yeri arasında %32 inşaat alan kaybı yaşanmıştır.

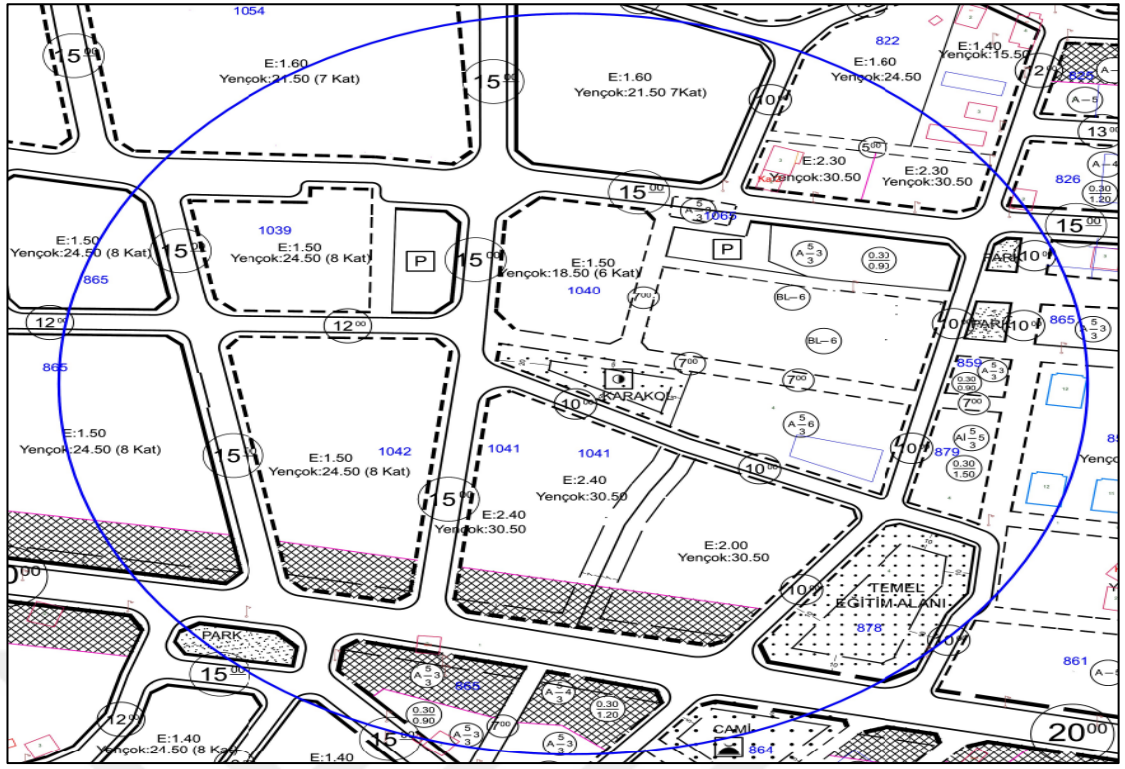
Görüldüğü üzere yeri değişen parsellerin eski yerlerine kıyasla %32 inşaat alan kaybı yaşadıkları tespit edilmiştir. Uyguladığımız inşaat alan dağıtım modeli ile %14 inşaat alan artırımını yapılarak yaşanan kaybı en az zararla kapatmaları sağlanmıştır.

3.2. İkinci Bölge: Giresun İli Bulancak İlçesi Güzelyalı Mahallesi

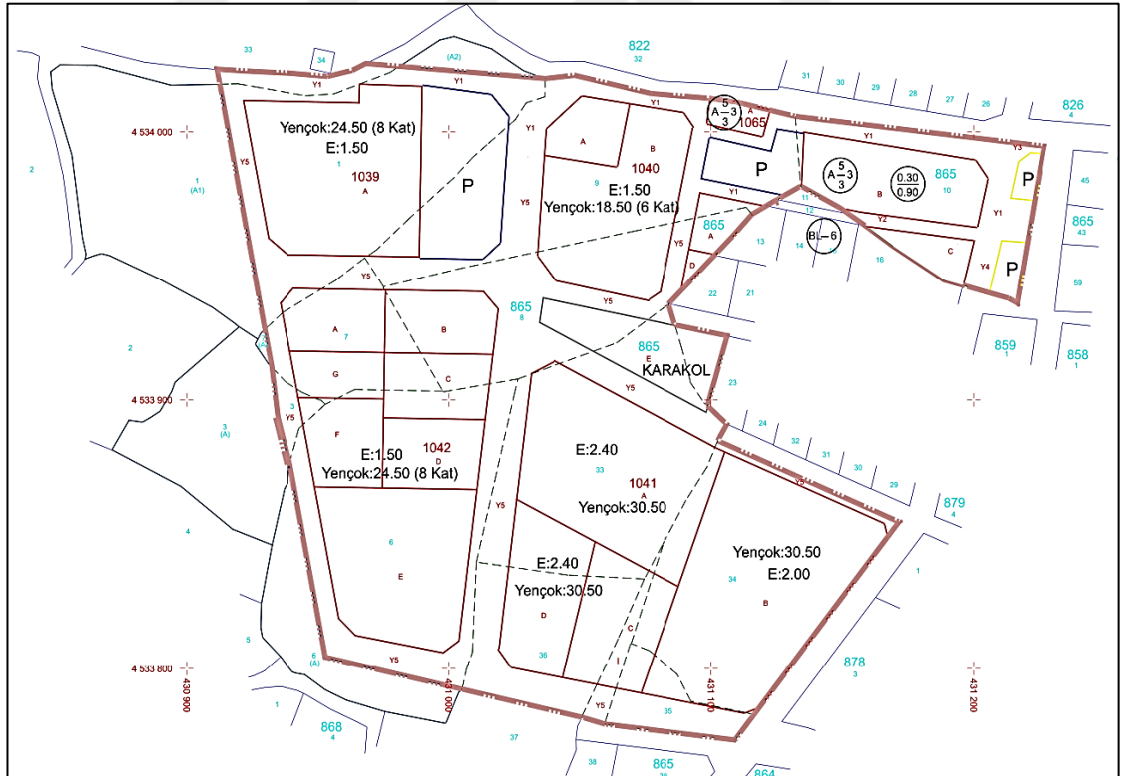
Uygulama bölgesi olarak Giresun ili, Bulancak ilçesi, Güzelyalı mahallesinde yapılan AAD uygulaması alınmıştır. Uygulama bölgesinde 48 dönümlük düzenleme alanında toplam 11 adet kadastro parseli yer almaktadır. Uygulama sonucu 19 adet imar parseli oluşmaktadır. Uygulama sahasına ait kadastral durumu (Şekil 12), mevcut imar planı (Şekil 13), uygulama haritası (Şekil 14) ve DOP hesabı (Şekil 15) aşağıda gösterilmektedir.



Şekil 12. Bulancak ilçesi kadastral durum



Şekil 13. Bulancak ilçesi uygulama imar planı

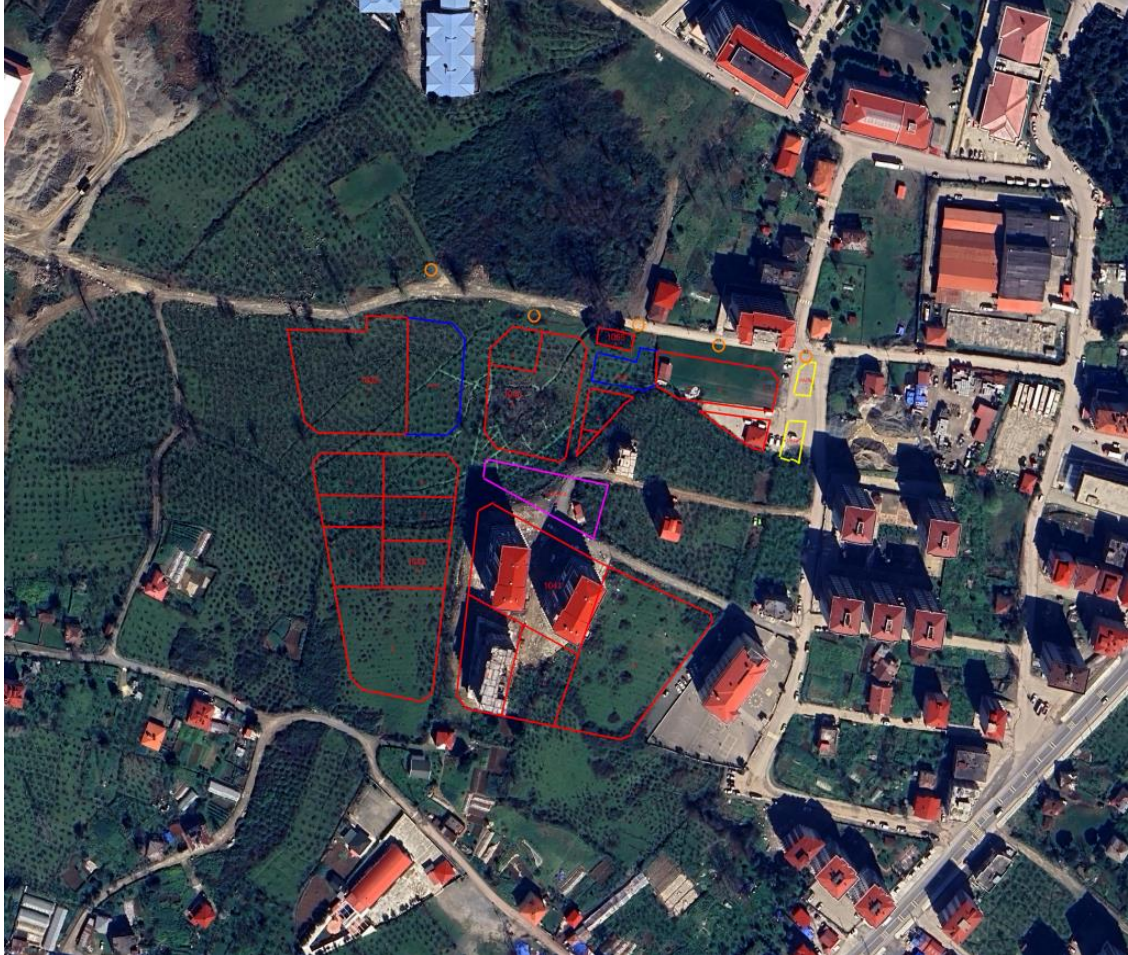


Şekil 14. Bulancak ilçesi parselasyon uygulama haritası

Toplam Tahsis	=	30651.21	
Toplam İmar Ada Alanı	=	30651.21	
Toplam Ortak Katılım Alanı	=	0.00	
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	=	48393.93	
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	=	0.00	
Toplam Kamulaştırılan Alan	=	0.00	
Toplam Bağışlanan Alan	=	220.22	
Toplam Kadastro Parsel Alanı	=	57700.46	
Toplam Pay	=	57700.46	
Ortak Katılım Oranı			
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000	
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.3666311	
DOPO (OKO ile birlikte)	=	0.3666311	
Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı			
Kamuya Ayrılan Alan	=	48393.93 - 30651.21 =	17742.72
Düzenleme Ortaklık Payı	=	17742.72 / 48393.93 =	0.3666311

Şekil 15. Bulancak ilçesi DOP hesabı

Uygulama bölgesinde kadastro parsellerinden DOP düşürüldükten sonra parselasyon işlemi yapılarak 19 adet imar parseli oluşmuştur (Şekil 16).



Şekil 16. Bulancak ilçesi uygulama sonrası uydu görüntüsü

Uygulama bölgesinin düzenleme sahası kentin yapılaşmış bölgesinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında arsa ve arazi düzenlemesi yapılması kararına uygun olarak belirlenmiştir. Düzenleme sınırının imar adası içindeki düzenlenen kitle tanımları dikkate alınarak geçirildiği görülmüştür. Düzenleme sahasının bitişiğinde yer alan parsellerin daha önce işlem görmelerinden sebep, 18. Madde uygulamasına dâhil edilmemiştir. Genel olarak Arazi ve Arsa Düzenlemesi Hakkındaki Yönetmeliğin 9. ve 10. Maddelerine uyulduğu saptanmıştır.

3.2.1. Eşdeğerlik Esasına Göre Uygulama

Değerleme yöntemi olarak karma yöntem uygulanmıştır. Bölge emlakçıları ile görüşülerek, piyasa sürüm değerleri belirlenmiş olan emsal taşınmazlar alınmıştır. Daha sonra yapılan literatür taraması sonucunda bölgenin özelliklerine göre Yomralıoğlu (1997a) tarafından yapılan nominal değerlendirme yöntemi uygulanarak faktörler bulunmuştur.

Düzenleme bölgesinde yer alan taşınmazlarla benzer özellikler taşıyan emsal taşınmazlar alınmıştır. Düzenleme bölgesinde yaklaşık 110 metre mesafede yer alan kadastral emsal A parselinin satış bedeli 326200.00 TL olup, m² satış bedeli 175 TL, yaklaşık 90 metre mesafede yer alan kadastral emsal B parselinin satış bedeli 3875000.00 TL olup m² satış bedeli 155 TL'dir. Faktör ağırlıkları belirlenerek kadastro emsal taşınmaz Tablo 14'de hesaplanmıştır.

Tablo 14. Bulancak ilçesi emsal kadastro parsel puan hesabı

K. Parseli	Topografya	Parsel Şekli	Caddeye Çıkış	TOPLAM PUAN	m ² birim satış fiyatı	K.P BİRİM PUAN DEĞERİ (TL)
EMSAL	68.6	78.9	78			
A	92	80	0	12623.2	175	
EMSAL						
B	97	25	0	8626.7	155	0.015529485

m² birim bedel toplamalarının kadastral emsal A ve B parsellerinin toplam puanına bölünmesi sonucu kadastral parsel birim puan değeri;

$$(175+155) / (12623.2+8626.7) = 0.015529485 \text{ TL elde edilmiş olur.}$$

Sonuç olarak düzenleme bölgesindeki kadastro parsellerin birim puan değeri 0.015529485 TL olarak hesaplanmaktadır. Aynı faktörler ile düzenlemeye giren kadastro parsellerinin faktör ağırlıkları yardımıyla puanları hesaplanarak m² birim bedelleri

aşağıdaki Tablo 15’de tespit edilmiştir. Her parselin toplam puanı ile kadastro parsel birim puan değeri çarpılarak kadastro parsellerinin m² birim değeri bulunmuştur.

Tablo 15. Bulancak ilçesi kadastro parsellerinin m² birim bedeli hesabı

K. Parseli	Topografya	Parsel Şekli	Caddeye Çıkış	TOPLAM PUAN	m ² BİRİM BEDELİ (TL)
	68.6	78.9	78		
865/1	96	18	100	15805.80	245.46
865/3	96	25	0	8558.10	132.90
865/6	94	19	100	15747.50	244.55
865/7	96	40	0	9741.60	151.28
865/8	96	57	0	11082.90	172.11
865/9	96	21	100	16042.50	249.13
865/10	96	36	100	17226.00	267.51
865/33	94	44	0	9920.00	154.05
865/34	93	40	100	17335.80	269.22
865/35	92	50	100	18056.20	280.40
865/36	92	66	0	11518.60	178.88

Düzenleme sonrası imar parsellerinin değerini tespit etmek için bölgede aynı özelliklere sahip emsal taşınmaz değerleri elde edilmiştir. Düzenleme bölgesine yaklaşık 10 metre mesafede yer alan imar emsal A parselinin satış fiyatı 1434400.00 TL iken m² satış fiyatı 755 TL, yaklaşık 70 metre mesafede yer alan imar emsal B parselinin satış fiyatı 265625.00 TL iken m² satış fiyatı 625 TL’dir. Faktör ağırlıkları belirlenerek imar emsal taşınmazlar Tablo 16’da hesaplanmıştır.

Tablo 16. Bulancak ilçesi emsal imar parselleri puan hesaplaması

İmar Parseli	A	B	C	D	E	I	G	H	TOPLAM PUAN	J	K
EMSAL	78.9	77	70.1	72	67.4	58.8	64.8	64.5			
A	100	30	52	70	5	50	30	20	25396.2	755	0.024566219
EMSAL											
B	100	23	75	80	40	5	50	60	30778.5	625	

Emsal imar parsellerinin puan hesaplaması sonrası m² birim satış bedeli üzerinden imar parsellerinin birim puan değerleri; $(755+625) / (25396.2+30778.5) = 0.024566219$ TL elde edilmiş olur.

Düzenleme sonrası tahsis edilen imar parsellerinin birim puan değeri 0.024566219 TL olarak hesaplanmaktadır. Aynı faktörler ile düzenleme sonucu oluşan imar parsellerinin faktör ağırlıkları yardımıyla puanları hesaplanarak m² birim bedelleri

aşağıdaki Tablo 17’de tespit edilmiştir. Her parselin toplam puanı ile imar parsel birim puan değeri çarpılarak imar parsellerinin m² birim değeri bulunmuştur.

Tablo 17. Bulancak ilçesi imar parselleri m² birim bedeli hesabı

İmar Parseli	A	B	C	D	E	I	G	H	TOPLAM PUAN	L
865/67-70	78.9	77	70.1	72	67.4	58.8	64.8	64.5	35397.00	869.57
865/68	80	30	100	30	60	60	30	100	33758.00	829.31
865/69	100	40	100	60	70	60	40	100	39588.00	972.53
1065/1	80	30	100	30	20	70	20	60	28422.00	698.22
1039/1	80	19	100	80	10	80	40	30	30450.00	748.04
1040/1	80	25	100	60	20	80	30	40	30143.00	740.50
1040/2	66	25	100	60	30	100	40	50	32181.40	790.58
1041/1	80	24	100	100	40	100	50	40	36766.00	903.20
1041/2	80	20	100	100	100	80	100	60	43856.00	1077.38
1041/3	100	24	65	100	80	30	100	60	39000.50	958.09
1041/4	80	24	100	100	70	60	100	70	41611.00	1022.22
1042/1	80	19	100	80	5	80	60	50	32699.00	803.29
1042/2	80	19	100	80	30	100	60	30	34270.00	841.88
1042/3	100	19	43	80	20	90	60	30	30590.30	751.49
1042/4	100	19	29	80	20	80	70	40	30313.90	744.70
1042/5	66	19	100	80	50	70	100	100	39856.40	979.12
1042/6	100	19	37	80	10	40	70	70	29783.70	731.67
1042/7	100	19	65	80	5	50	60	60	30704.50	754.29

Son olarak uygulama bölgesinde düzenlemeye giren kadastro parsellerinin tahsis sonucu oluştuğu imar parsellerinin değer değişimi aşağıdaki Tablo 18’de verilmektedir.

Tablo 18. Bulancak ilçesi parsellerin değer artış miktarı

K. Parseli	K.P. m ² BİRİM BEDELİ (TL)	K.PARSEL ALANI (m ²)	TOPLAM K.P BİRİM BEDELİ (TL)	TAHSİS EDİLEN İMAR PARSELİ	İ.P. m ² BİRİM BEDELİ (TL)	İMAR PARSEL ALANI (m ²)	TOPLAM İ.P BİRİM BEDELİ (TL)	K. PARSELİNDEKİ DEĞER ARTIŞ MİKTARI (TL)
865/1	245.46	6292.90	1544629.65	1039/1	748.04	3733.46	2792782.53	1434951.29
				1040/1	740.50	252.26	186798.41	
865/3	132.90	276.66	36768.91	1042/7	754.29	175.23	132174.84	95405.93
865/6	244.55	7180.18	1755917.08	1041/3	958.09	1452.42	1391556.08	2666292.81
				1042/5	979.12	3095.28	3030653.81	
865/7	151.28	2099.44	317607.55	1042/1	803.29	900.22	723138.44	729499.94
				1042/7	754.29	429.50	323969.05	
865/8	172.11	4610.73	793560.71	1042/2	841.88	973.43	819515.46	757475.72
				1042/3	751.49	973.43	731520.97	
				1042/4	744.70	973.43	724911.28	
865/9	249.13	7042.37	1754478.05	1040/1	740.50	347.74	257501.31	1675774.74
				1040/2	790.58	2903.87	2295727.95	
				1042/6	731.67	986.70	721941.65	
				1065/1	698.22	222.11	155081.88	
865/10	267.51	4065.79	1087643.18	865/67-70	869.57	464.64	404037.22	1125510.23
				865/68	829.31	1699.56	1409456.02	
				865/69	972.53	410.95	399660.17	
865/33	154.05	6187.85	953253.71	1041/1	903.20	3919.19	3539818.71	2586565.00
865/34	269.22	6926.75	1864792.25	1041/2	1077.38	4387.19	4726653.65	2861861.41
865/35	280.40	962.31	269835.08	1041/2	1077.38	609.50	656660.73	386825.65
865/36	178.88	2748.95	491726.47	1041/3	958.09	89.00	85270.44	1282361.79
				1041/4	1022.22	1652.10	1688817.82	

Yapılan uygulamada da görüldüğü üzere her parselin değer artış miktarı aynı olmamaktadır. En düşük değer değişimi %93 iken en fazla %271 artış olmuştur. Yapılan değer değişimine göre z dengeleme katsayısı aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır.

$$\Sigma \text{DÖD}=10870212.64 \quad \Sigma \text{DSD}=27197648.43$$

Dengeleyici Katsayısı (z)=(Toplam Düzenleme Öncesi Değer (Σ DÖD)/Toplam Düzenleme Sonrası Değer(Σ DSD))

$$z= 0.399674724$$

Yapılan hesaplamalar ile kadastr parsellerinin ve imar parsellerinin birim bedelleri hesaplanmıştır. En az birim değere sahip kadastr parseli 865 ada 3 nolu parsel 132.90 TL, en fazla ise 865 ada 35 nolu parsel olup 280.40 TL'dir. En az birim değere sahip imar parseli 1042 ada 6 nolu parsel 731.67 TL, en fazla ise 1041 ada 2 nolu parsel olup 1077.38 TL'dir. Uygulama alanındaki değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Yukarıda değer değişimlerinde de görüldüğü üzere parsellere kendi değerinde eş yerler verilmemekte, farklı değerler ortaya çıkmaktadır. Her kadastr parselinin yeni verilen imar parseline eşdeğerde yer alıp almadığını belirlemek için dengeleme katsayısı

kullanılmış, alan esaslı dağıtım ile değer esaslı dağıtımın karşılaştırması Ek 6'da yapılmıştır. Dengeleme katsayısı z değeri ile düzenleme öncesi değer ile düzenleme sonrası değer karşılaştırması şu şekilde yapılmaktadır:

865 ada 1 nolu kadastro parselinin dağıtım sonrası alan ve değer karşılaştırması;

865/1: m² birim bedeli: 245.46 TL

Alanı: 6292.90 m²

Toplam parsel birim bedeli: 245.46*6292.90 = 1544629.65 TL

865 ada 1 nolu parsel uygulama sonrası 1039 ada 1 ve 1040 ada 1 nolu parsellere tahsis edilmiştir.

1039/1: m² birim bedeli:748.04 TL

Alanı: 3733.46 m²

Toplam parsel birim bedeli: 748.04*3733.46*z = 1116204.59 TL

1040/1: m² birim bedeli: 740.50 TL

Alanı: 252.26 m²

Toplam parsel birim bedeli: 740.50*252.26*z = 74658.60 TL

Tahsis edilen parsellerin toplam alan: 3985.72 m²

Tahsis edilen parsellerin toplam birim bedeli 1116204.59+74658.60=1190863.19 TL olarak bulunur.

Düzenleme öncesi ve sonrası bedel farkları 1190863.19-1544629.65=-353766.46 TL olarak bulunur.

Alan farkı= bedel farkı/ imar parsel değer ortalaması

$$-353766.46/((748.04+740.50)/2) = -475.32 \text{ m}^2 \text{ elde edilir.}$$

Değer dağıtımına göre alması gereken alan= 3985.72-(-475.32)= 4461.04 m²

Alan esaslı dağıtımda 865 ada 1 nolu parsel uygulama sonrası 3985.72 m² yer tahsis ediliyor iken, değer esaslı dağıtımına göre 4461.04 m² yer tahsis edilmesi gerekmektedir. Bu da dağıtımda %11.93 daha az değerli yerden tahsis yapıldığını göstermektedir.

Başka bir örnek üzerinde göstermek gerekir ise 865 ada 3 nolu kadastro parselinin dağıtım sonrası alan ve değer karşılaştırması;

865/3: m² birim bedeli: 132.90 TL

Alanı: 276.66 m²

Toplam parsel birim bedeli: 132.90*276.66 = 36768.91 TL

865 ada 3 nolu parsel uygulama sonrası 1042 ada 7 nolu parsel tahsis edilmiştir.

1042/7: m² birim bedeli: 754.29 TL

Alanı: 175.23 m²

Toplam parsel birim bedeli: $754.29 \times 175.23 \times z = 52826.94$ TL

Düzenleme öncesi ve sonrası bedel farkları $52826.94 - 36768.91 = 16058.03$ TL

Alan farkı= bedel farkı/ imar parsel değer ortalaması

$$16058.03/754.29 = 21.29 \text{ m}^2 \text{ bulunur.}$$

Değer dağıtımına göre alması gereken alan= $175.23 - (21.29) = 153.94 \text{ m}^2$ dir.

Alan esaslı dağıtımda 865 ada 3 nolu parselde uygulama sonrası $175,23 \text{ m}^2$ yer tahsis ediliyor iken, değer esaslı dağıtımına göre $153,94 \text{ m}^2$ yerin tahsis edilmesi gerekmektedir. Bu da dağıtımda %12.15 daha değerli yerden tahsisin yapıldığını göstermektedir.

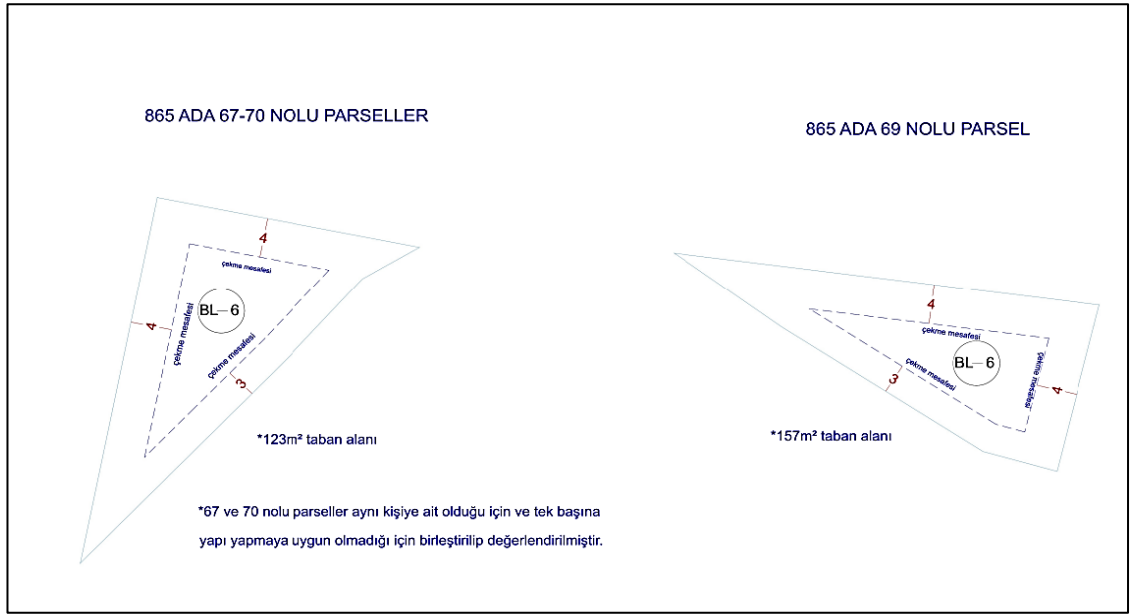
865 ada 1 nolu parselin dağıtım sonrası hissesinin bir kısmı kendi yerinde 1039 ada 1 nolu parselde tahsis edilmiş iken bir kısmı yeri değişerek komşu 1040 ada 1 nolu parselde tahsis edilmiştir. Ancak kendi yerinde 8 kat inşaat alanı veriliyor iken 1040 ada 1 nolu parselde 6 kat inşaat alanı verilmiştir. Hem parsel %11 daha az değerli yerden almış hem de inşaat alan kaybı oluşmuştur. Örneklerde de görüldüğü üzere her parselin değer değişimi aynı olmamakla beraber uygulama sonrası tahsis edilen yerlerde kimi parselin değeri artıyor iken kimi parselin de değeri azalmaktadır. Söz konusu alan esaslı dağıtımda DOP kesintisinin eşit dağıtım ilkesine uymadığı görülmektedir. Ancak değer dağıtımının da yasal bir dayanağı bulunmamaktadır. Parsellerin değer değişimi ile beraber aynı düzenleme bölgesinde emsal-inşaat değişimlerinin de göz önüne alınması ve bu eşitsizliğin giderilmesi gerekmektedir. Dağıtım modeline uygulanabilirlik açısından alternatif olacak inşaat alan dağıtım modeli önerilmektedir.

3.2.2. İnşaat Alan Esasına Göre Uygulama

Uygulama imar planında düzenleme sonucu oluşan parsellerin farklı yapılaşma koşullarına sahip olduğu görülmektedir (Bk. Şekil 14). Farklı yapılaşmalardan dolayı farklı inşaat alanları oluşmakta, bu da imar planından gelen bir haksızlık olarak görülmektedir. Bunu ortadan kaldırmak için düzenleme bölgesi bir bütün olarak ele alınıp inşaat alanları hisse oranında dağıtılacaktır. İlk olarak düzenleme bölgesinde yer alan parsellerin inşaat alanları hesaplanacaktır. 1039 ada 1 nolu parsel E:1.50, Kat: 8, 1040 ada 1-2 nolu parseller E:1.50, Kat:6, 1041 ada 1-3-4 nolu parseller E: 2.40, Kat: 10, 2 nolu parsel E:2.00, Kat:10, 1042 ada 1,2,3, 4, 5, 6, 7 nolu parseller ise E:1.50, Kat:8, 1065 ada 1 nolu parsel ve 865 ada 68 nolu parseller Ayrık Nizam 3 kat (A-3), 865 ada 67-69-70 nolu parseller ise BL-6 alanında kalmaktadır. Verilen plan şartlarına göre yeni imar parsellerinin inşaat alan hesabı Tablo 19, Şekil 17 ve Tablo 20 ile verilmiştir.

Tablo 19. 1039-1040-1041-1042 ada inşaat alan hesabı

ADA/ PARSEL NO	TAPU (m ²)	EMSAL ORAN	EMSALE GİRMEYEN ALAN ORANI	TOPLAM EMSAL ALAN	KAT SAYISI	TABAN ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	ADA TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
1039/1	3733.46	1.5	1.3	7280.25	8	910.03	9	8190.28
1040/1	600	1.5	1.3	1170.00	6	195.00	7	1365.00
1040/2	2903.87	1.5	1.3	5662.55	6	943.76	7	6606.30
1041/1	3919.19	2.4	1.3	12227.87	10	1222.79	11	13450.66
1041/2	4996.69	2	1.3	12991.39	10	1299.14	11	14290.53
1041/3	1541.42	2.4	1.3	4809.23	10	480.92	11	5290.15
1041/4	1652.1	2.4	1.3	5154.55	10	515.46	11	5670.01
1042/1	900.22	1.5	1.3	1755.43	8	219.43	9	1974.86
1042/2	973.43	1.5	1.3	1898.19	8	237.27	9	2135.46
1042/3	973.43	1.5	1.3	1898.19	8	237.27	9	2135.46
1042/4	973.43	1.5	1.3	1898.19	8	237.27	9	2135.46
1042/5	3095.28	1.5	1.3	6035.80	8	754.47	9	6790.27
1042/6	986.7	1.5	1.3	1924.07	8	240.51	9	2164.57
1042/7	604.73	1.5	1.3	1179.22	8	147.40	9	1326.63



Şekil 17. 865 ada 67-69-70 nolu parseller çekme mesafeleri

Tablo 20. 1065/865 ada inşaat alan hesabı

ADA/ PARSEL NO	TAPU (m ²)	TAKS	TABAN ALAN (m ²)	KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	ADA TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
1065/1	222.11	0.3	66.633	3	4	266.53
865/68	1699.56	0.3	509.868	3	4	2039.47
865/69	410.95	0.38	157	6	7	1099.00
865/67-70	464.64	0.26	123	6	7	861.00

Deprem yönetmeliğine göre her binada en az 1 tane gömülü bodrum zorunluluğu olduğundan hesaplamalarda toplam kat sayısına 1 kat bodrum eklenmiştir. TAKS-KAKS(EMSAL) belirtilen parsellerde inşaat alan hesabı bunlar aracılığıyla yapılmaktadır. TAKS-KAKS(EMSAL) verilmeyen blok, bitişik gibi nizamlarda çekme mesafesi yardımıyla hesaplamalar yapılmaktadır.

Blok nizam olan parsellerde arka bahçe mesafesi yönetmelikte belirtildiği şekilde 3 metre alınırken ön bahçe ve yan bahçe mesafesi 5 metre olarak alınamamıştır. Parsellerden 5'er m. ön ve yan bahçe çekmesi yapıldığında, parsellerin yapılaşmaya uygun derinlikte olmadığı görülmüştür. Bu sebeple ön ve yan bahçe mesafeleri yerel yönetimlerin plan notları gereğince 4 metre olarak belirlenmiştir.

Tüm parsellerin toplam inşaat alanları yukarıdaki gibi yapılmaktadır. Genel toplam inşaat alanı ise şu şekilde hesaplanmaktadır:

1039-1040-1041-1042 ada toplam inşaat alanı: 73525.65 m²

1065 ada 1 parsel, 865 ada 67-68-69-70 nolu parseller toplam inşaat alanı: 4266 m²

Düzenleme Bölgesinin Toplam İnşaat Alanı: $73525.65+4266=77791.65 \text{ m}^2$

Düzenleme sahasında toplam inşaat alanı 77791.65 m^2 olarak hesaplanmıştır. Düzenleme sonucu oluşan imar ada alanları toplamı ise 30651.21 m^2 'dir. Düzenleme bölgesindeki inşaat hakkı oranı ise şu şekilde hesaplanmaktadır:

İnşaat hakkı oranı: $77791.65 / 30651.21 = 2.537963428$

Düzenleme bölgesi bir hamur olarak düşünülüp toplam inşaat alanı imar parsellerine hisseleri oranında dağıtılacaktır. İnşaat hakkı oranı ile 1 m^2 tapu alanına tekabül eden inşaat alanı hesaplanmıştır. Oluşan imar parsellerinin düzenleme bölgesinden elde etmeleri gereken inşaat hakları aşağıdaki Tablo 21'de gösterilmektedir.



Tablo 21. Bulancak ilçesi düzenlemeden gelen inşaat alan hesabı

ADA/ PARSEL NO	HAK SAHİBİ	DOP	İMARAT TAHSİS (m ²)	İNŞAAT HAKKI ORANI	DÜZENLEMEDEN GELEN İNŞAAT ALAN HAKKI (m ²)	DÜZENLEMEDEN GELEN TOPLAM İNŞAAT ALAN HAKKI (m ²)	MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	MEVCUT TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	İNŞAAT ALAN FARKI (m ²)	İNŞAAT ALAN ARTIRIM ORANI (%)
865/67-70	İSMAİL K.	0.37	464.64	2.537963428	1179.24	1179.24	861.00	861.00	318.24	27
865/68	İSMAİL K.	0.37	1699.56	2.537963428	4313.42	4313.42	2039.47	2039.47	2273.95	53
865/69	İSMAİL K.	0.37	410.95	2.537963428	1042.98	1042.98	1099.00	1099.00	-56.02	-5
1039/1	MURAT A.	0.37	933.36	2.537963428	2368.83	9475.38	2047.55	8190.28	321.28	14
	MAHİRE G.		933.36	2.537963428	2368.83		2047.56		321.27	14
	NAHİDE A.		933.36	2.537963428	2368.83		2047.56		321.27	14
	FATMA BİRGÜL Ö.		311.13	2.537963428	789.64		682.53		107.11	14
	HATİCE SERAP A.		311.12	2.537963428	789.61		682.54		107.07	14
	SIDIKI SAADET Ö.		311.13	2.537963428	789.64		682.54		107.10	14
	MURAT A.		63.06	2.537963428	160.04		143.46		16.58	10
140/1	MAHİRE G.	0.37	63.07	2.537963428	160.07	143.48	16.59	10		
	NAHİDE A.		63.07	2.537963428	160.07	143.48	16.59	10		
	FATMA BİRGÜL Ö.		21.02	2.537963428	53.35	47.82	5.53	10		
	HATİCE SERAP A.		21.02	2.537963428	53.35	47.83	5.52	10		
	SIDIKI SAADET Ö.		21.02	2.537963428	53.35	47.82	5.53	10		
	HALİL E.		347.74	2.537963428	882.55	791.11	91.44	10		
	1404/2		HALİL E.	0.37	2903.87	2.537963428	7369.92	7369.92	6606.30	6606.30
1041/1	OSMAN K.	0.37	3919.19	2.537963428	9946.76	9946.76	13450.66	13450.66	-3503.90	-35
1041/2	ARIF B.	0.37	4996.69	2.537963428	12681.42	12681.42	14290.53	14290.53	-1609.11	-13
1041/3	CEZİME K.	0.37	363.10	2.537963428	921.53	3912.07	1246.16	5290.15	-324.63	-35
	ZEHRA E.		217.87	2.537963428	552.95		747.73		-194.78	-35
	ZERRİN Y.		217.87	2.537963428	552.95		747.73		-194.78	-35
	BERRİN D.		217.86	2.537963428	552.92		747.69		-194.77	-35
	SERPİL KONURALP Ç.		217.86	2.537963428	552.92		747.70		-194.78	-35
	SEÇİL A.		217.86	2.537963428	552.92		747.69		-194.77	-35
	SALİH P.		89.00	2.537963428	225.88		305.45		-79.57	-35

Tablo 21. (Devamı)

ADA/ PARSEL NO	HAK SAHİBİ	DOP	İMARA TAHSİS (m ²)	İNŞAAT HAKKI ORANI	DÜZENLEMEDEN GELEN İNŞAAT ALAN HAKKI (m ²)	DÜZENLEMEDEN GELEN TOPLAM İNŞAAT ALAN HAKKI (m ²)	MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	MEVCUT TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	İNŞAAT ALAN FARKI (m ²)	İNŞAAT ALAN ARTIRIM ORANI (%)
1041/4	SALİH P.	0.37	1652.10	2.537963428	4192.97	4192.97	5670.01	5670.01	-1477.04	-35
1042/1	HİCABİ E.	0.37	787.69	2.537963428	1999.13	2284.73	1727.99	1974.86	271.14	14
	ABDULLATİF E.		37.51	2.537963428	95.20		82.29		12.91	14
	HAYRİYE A.		37.51	2.537963428	95.20		82.29		12.91	14
	İBRAHİM E.		37.51	2.537963428	95.20		82.29		12.91	14
1042/2	HAYRİYE A.	0.37	324.48	2.537963428	823.52	2470.53	711.83	2135.46	111.69	14
	ABDULLATİF E.		324.48	2.537963428	823.52		711.83		111.69	14
	İBRAHİM E.		324.47	2.537963428	823.49		711.80		111.69	14
1042/3	HAYRİYE A.	0.37	324.47	2.537963428	823.49	2470.53	711.80	2135.46	111.69	14
	ABDULLATİF E.		324.48	2.537963428	823.52		711.83		111.69	14
	İBRAHİM E.		324.48	2.537963428	823.52		711.83		111.69	14
1042/4	HAYRİYE A.	0.37	324.48	2.537963428	823.52	2470.53	711.83	2135.46	111.69	14
	ABDULLATİF E.		324.47	2.537963428	823.49		711.80		111.69	14
	İBRAHİM E.		324.48	2.537963428	823.52		711.83		111.69	14
1042/5	CEZİME K.	0.37	773.82	2.537963428	1963.93	7855.71	1697.57	6790.27	266.36	14
	ZEHRA E.		464.29	2.537963428	1178.35		1018.54		159.81	14
	ZERRİN Y.		464.29	2.537963428	1178.35		1018.53		159.82	14
	BERRİN D.		464.29	2.537963428	1178.35		1018.54		159.81	14
	SERPİL KONURALP Ç.		464.29	2.537963428	1178.35		1018.53		159.82	14
	SEÇİL A.		464.30	2.537963428	1178.38		1018.56		159.82	14
1042/6	HALİL E.	0.37	986.70	2.537963428	2504.21	2504.21	2164.57	2164.57	339.64	14
1042/7	SELMA K.	0.37	1.25	2.537963428	3.17	1534.78	2.74	1326.64	0.43	14
	KADİR KAZIM K.		1.43	2.537963428	3.63		3.14		0.49	13
	ÜLKÜ K.		1.80	2.537963428	4.57		3.95		0.62	14
	SAADET K.		1.80	2.537963428	4.57		3.95		0.62	14
	ENGİN K.		8.71	2.537963428	22.11		19.11		3.00	14
	MEHMET A.		2.41	2.537963428	6.12		5.28		0.84	14

Tablo 21. (Devamı)

ADA/ PARSEL NO	HAK SAHİBİ	DOP	İMARA TAHSİS (m ²)	İNŞAAT HAKKI ORANI	DÜZENLEMEDEN GELEN İNŞAAT ALAN HAKKI (m ²)	DÜZENLEMEDEN GELEN TOPLAM İNŞAAT ALAN HAKKI (m ²)	MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	MEVCUT TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	İNŞAAT ALAN FARKI (m ²)	İNŞAAT ALAN ARTIRIM ORANI (%)
	MUSTAFA A.		2.41	2.537963428	6.12		5.29		0.83	14
	MELİHA K.		2.41	2.537963428	6.12		5.29		0.83	14
	EMİNE K.		2.41	2.537963428	6.12		5.29		0.83	14
	GÜLSEN Y.		26.98	2.537963428	68.47		59.19		9.28	14
	GÜLSEN K.		7.14	2.537963428	18.12		15.66		2.46	14
	NAZAN K.		7.14	2.537963428	18.12		15.66		2.46	14
	HASAN E.		1.25	2.537963428	3.17		2.74		0.43	14
	SELMA O.		1.43	2.537963428	3.63		3.14		0.49	13
	ALİ ŞEFİK K.		0.18	2.537963428	0.46		0.39		0.07	15
	NEŞE Ü.		0.18	2.537963428	0.46		0.39		0.07	15
	KASIM K.		1.91	2.537963428	4.85		4.19		0.66	14
	ÖMER K.		1.91	2.537963428	4.85		4.19		0.66	14
	İLKAY K.		1.91	2.537963428	4.85		4.19		0.66	14
	MEHMET M.		1.43	2.537963428	3.63		3.14		0.49	13
	ALİ KEMAL M.		1.42	2.537963428	3.60		3.11		0.49	14
	ZEYNEP M.		1.42	2.537963428	3.60		3.12		0.48	13
	RIFAT CEMAL K.		5.87	2.537963428	14.90		12.88		2.02	14
	GÜLŞEN A.		6.34	2.537963428	16.09		13.91		2.18	14
	NAZAN T.		6.34	2.537963428	16.09		13.91		2.18	14
	ÜLKÜ Y.		3.55	2.537963428	9.01		7.79		1.22	14
	CEZİME K.		1.60	2.537963428	4.06		3.51		0.55	14
	ZEHRA E.		0.96	2.537963428	2.44		2.10		0.34	14
	ZERRİN Y.		0.96	2.537963428	2.44		2.10		0.34	14
	BERRİN D.		0.96	2.537963428	2.44		2.11		0.33	13
	SERPİL KONURALP Ç.		0.96	2.537963428	2.44		2.11		0.33	13
	SEÇİL A.		0.96	2.537963428	2.44		2.11		0.33	13
	SADET K.		3.55	2.537963428	9.01		7.79		1.22	14

Tablo 21. (Devamı)

ADA/ PARSEL NO	HAK SAHİBİ	DOP	İMARA TAHSİS (m ²)	İNŞAAT HAKKI ORANI	DÜZENLEMEDEN GELEN İNŞAAT ALAN HAKKI (m ²)	DÜZENLEMEDEN GELEN TOPLAM İNŞAAT ALAN HAKKI (m ²)	MEVCUT İNŞAAT ALANI (m ²)	MEVCUT TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	İNŞAAT ALAN FARKI (m ²)	İNŞAAT ALAN ARTIRIM ORANI (%)
	AHMET K.		3.02	2.537963428	7.66		6.63		1.03	13
	NEVİN Ö.		3.02	2.537963428	7.66		6.62		1.04	14
	NEŞE K.		2.85	2.537963428	7.23		6.25		0.98	14
	EMİNE Y.		26.97	2.537963428	68.45		59.16		9.29	14
	BEDİA T.		26.97	2.537963428	68.45		59.17		9.28	14
	ÖMER E.		1.42	2.537963428	3.60		3.11		0.49	14
	HİCABİ E.		375.81	2.537963428	953.79		824.43		129.36	14
	ABDULLATİF E.		17.90	2.537963428	45.43		39.26		6.17	14
	HAYRİYE A.		17.90	2.537963428	45.43		39.27		6.16	14
	İBRAHİM E.		17.89	2.537963428	45.40		39.27		6.13	14
1065/1	HALİL E.	0.37	222.11	2.537963428	563.71	563.71	266.53	266.53	297.18	53

Yapılan yeni dağıtım ile inşaat alan farkları oluşmuştur. Örneğin 865 ada 68 nolu parselin mevcut yerindeki inşaat hakkı 2039.47 m² iken düzenlemeden gelen inşaat hakkı ise 4313.42 m² olarak hesaplanmıştır. Aradaki fark ise 2273.95 m²'dir. 865 ada 68 nolu parselin 2273.95 m² daha inşaat hakkı vardır ve yeni dağıtım yöntemi ile ekstra %53'lük bir inşaat alan artırım oranı oluşmuştur. 1041 ada 1 nolu parselin ise mevcut yerinde 13450.66 m² iken düzenlemeden gelen inşaat hakkı ise 9946.76 m² olarak hesaplanmıştır. Aradaki fark ise 3503.90 m²'dir. 1041 ada 1 nolu parselin mevcut yerinde 3503.90 m² fazla inşaat hakkı oluşmuş ve yeni dağıtım yöntemi ile fazla olan inşaat alanı %35 oranında azaltılacaktır. Önerilen yöntem ile parseller arası inşaat alanı aktarılmış olacaktır. Bunun gerçekleşmesi için ise çeşitli alternatifler önerilmektedir. İnşaat alanı artacak parsellere ya yerel yönetimler tarafından yapım aşamasında ekstra inşaat alanı kadar artırım yapılacaktır. Ya da ekstra artırım yapılacak inşaat alanları için İHA sertifikaları verilerek başka alanlarda kullanmaları sağlanacaktır. İnşaat alanları azalanların da mağdur olmamaları için bu düzenleme bölgesinde aktardıkları inşaat alanı kadar başka alanlarda kullanmak üzere İHA sertifikaları verilecektir. Böylece düzenleme bölgesinde hiç kimsenin mağduriyet yaşamamaları sağlanacaktır.

Birinin inşaat alanı artıyor iken diğerininki azalacak, farkların toplamı 0'a eşit olacaktır. Çünkü düzenleme bölgesi bir bütün olarak ele alınıp inşaat alanı herkese dağıtılarak sirkülasyon oluşturacaktır.

Erzurum ili örneğinde görüldüğü üzere mevcut yerinde 6 kat yapılaşmaya sahip 1435 ada 4 nolu parselde yer alan 2 şahsın yeri değişerek, 2 kat yapılaşmaya sahip 101 ada 8 nolu parselde geçmiştir. Yeni dağıtım model ile %14 inşaat artırımını yapılarak ya da sertifikalaştırılarak mağduriyetin giderilmesi sağlanmıştır. Giresun ili örneğinde ise 865 ada 1 nolu parselin uygulama sonrası bir kısmı kendi yerinde 1039 ada 1 nolu parselde, geriye kalan kısmı ise yeri değişerek 1040 ada 2 nolu parselde tahsis edilmiştir. Şayet tamamı kendi yerinde verilseydi 8 kat inşaat alanına sahip olacakken, gittiği 1040 ada 1 nolu parselde 6 kat inşaat alanına sahip olmuştur. 2 kat inşaat kaybı söz konusudur. 865 ada 1 nolu parselde yer değişikliği yapıp 1040 ada 1 nolu parselde yer verilince o adada yer alan parsel de diğer adaya kayarak 6 kattan 8 kata kaymış, 8 katta yer alan parsel de diğer adaya geçerek 8 kattan 10 kata geçmiştir. Yani yer değişmelerinde kimi parsel daha fazla avantajlı adaya geçerken kimi de daha az yapılaşmanın olduğu adaya geçmektedir. 865 ada 1 nolu parsel uygulama sonrası %11 daha az değerli yerden, 8 kattan 6 kata geçmiş. Yani hem değer hem de inşaat alanı azalmış, haksız bir kayıp oluşmuştur. Öte yandan 865 ada 6 nolu parsel ise uygulama sonrası %0,26 daha değerli yerden, 8 kattan 10 kat olan yere geçmiş. Burada da haksız bir kazanç elde edilmiştir. Görüldüğü üzere

parseller arasında adaletsizlikler oluşmaktadır. Arada inşaat farklarından dolayı da anlaşmazlıklar çıkmakta, yerel yönetimlere itirazlar artmaktadır. Değer dağıtımına uygulanabilirlik açısından alternatif olarak çözüm önerileri aranmaktadır. Buna çözüm önerisi olarak inşaat alan dağıtım modeli önerilmiştir. Yapılan dağıtımda da görüldüğü üzere emsal kat farklılıkları ortadan kaldırılmış, tek tip bir dağıtım yapılmıştır. 1040 ada 1 nolu parselde söz konusu mağduriyeti gidermek için yeni dağıtım ile %10 inşaat alanı artırımı yapılacak ya da kullanamadığı inşaat alanını başka yerde kullanması için İHA sertifikası verilerek yerel yönetimin mali külfetine alternatif oluşturulacaktır.

3.3. Anket Çalışması

Ülkemizde imar hakkı aktarım yöntemi uygulaması olarak 18. Madde uygulamalarında yeni bir model önerisi olan inşaat alan dağıtım modeli denenmiştir. Yapılan modelin yerel yönetimler ve yatırımcılar açısından nasıl karşılanacağını belirlemek için anket çalışması düzenlenmiştir. Bingöl'de iki farklı belediye ve inşaat firmalarındaki yatırımcılar (müteahhitler) ile karşılıklı toplam 32 soruluk anket çalışması yapılmış ve sonuçlar değerlendirilerek grafikler oluşturulmuştur. Sorular şıklı ve bir tane boşluk doldurma olarak düzenlenmiştir. Bazı sorularda birden fazla şık işaretlenmiştir. Anketler yerel yönetimlerde plan proje ve imar müdürlüğünde çalışan 22 kişi, inşaat firmalarında çalışan inşaat mühendisi ve harita mühendisi yatırımcılardan 28 kişi olmak üzere toplam 50 kişi ile yapılmıştır. Anketörler en az ön lisans mezunu olarak seçilmiştir. Kurum anket soruları Ek 1, yatırımcı anket soruları Ek 2, kurum anket sonuç grafikleri Ek 3 ve yatırımcı anket sonuç grafikleri Ek 4'de gösterilmektedir.

İlk olarak yerel yönetimde çalışanlar ile anket yapılmıştır. Birinci soruda imar hakkı aktarım yönteminden haberiniz var mı? Sorusu sorulmuştur. Ankete katılanların %45.45 evet, %54.55 hayır cevabını vermiştir. İHA yönteminin yönetmeliklerde bahsedilmesinden kaynaklı bir kısmının yönetmeliği takip ettiği görülmektedir.

İkinci soruda ise ülkemizde imar hakkı aktarımı hangi uygulamalarda kullanılmaktadır diye sorduğumuz soruya ise %27.27 büyük çoğunluğun kentsel dönüşüm, 18. Madde uygulaması, kamulaştırma ve trampa ile hepsi seçeneğini seçmektedir. Buda yapılan uygulamaların İHA benzeri uygulamalar olduğunu göstermektedir.

Üçüncü soruda ise en sık yaptığımız imar uygulaması nedir diye sorduğumuzda; %59.09 isteğe bağlı uygulamaların olduğu, ondan sonra ise %40.91 18. Madde uygulaması olduğunu söylemektedirler. Ancak son yapılan değişiklik ile önce

parselasyon planlarının yapılma zorunluluğu geldiğinden öncelik olarak 18. Madde uygulamalarının artacağını vurgulamaktadırlar.

Dördüncü soruda imar uygulama yöntemlerinin yeteri kadar adaletli olduğunu düşünüyor musunuz? Diye sorduğumuzda %45.45 kısmen, %40.91 evet, %13.64 hayır cevabını vermiştir. Bu da mevcut uygulamanın revize edilmesi gerektiğini göstermektedir.

Beşinci soruda 18. Madde uygulamalarında en sık karşılaştığınız sorunlar nelerdir? Sorusuna; çoğunluk %81.82 parselin yerinde verilmemesi, %27.27 değer değişiminin adil olmaması, %18.18 inşaat alan farkının olmasını seçmiştir. Yani en büyük problemin yer değişikliği ve değer değişimi olduğu, ondan sonra da inşaat alan farklarının da göz ardı edilmemesi gerektiği görülmektedir.

Altıncı soruda 18. Madde uygulama sonucu yapılan itirazları hangi yöntemle çözüme kavuşturuyorsunuz? Sorusuna ise %81.82 askı süresinde yapılan itirazları değerlendirerek yeniden parselasyon yaptıklarını, %31.82 ise imar uygulamasını yeniden yaptıklarını söylemektedirler. Bu ve bunun gibi sorunlar nedeniyle uygulamalarının değişiyor ya da iptal ediliyor olduğunu, bunun da yerel yönetimleri zora soktuğunu ifade etmektedirler.

Yedinci soruda ise 18. Madde uygulama bölgesindeki dağıtım hangi yöntemle yapılmalıdır? Sorusuna %45,45 çoğunlukla alan ve değer karma yöntem yanıtını vermiştir. Daha sonra %22,73 değer bazlı dağıtım yöntemi, %18.18 toplam inşaat bazlı dağıtım yöntemi cevabı verilmiştir. Yerel yönetimler, var olan uygulamanın değişmesi gerektiğini, değer dağıtımının ve inşaat alan dağıtımının da göz önüne alınması gerektiğini vurgulamaktadırlar. Fakat çoğunluk değer ve alan karma yöntemi tercih etmektedir.

Sekizinci soruda imar hakkı aktarımı uygulaması sonrası oluşabilecek değer fazlalıkları nasıl ya da hangi amaç ile kullanılmalıdır? Sorusuna ise %31.82 çoğunluk yerel altyapı hizmetlerinin inşası cevabını vermiştir. Sonrasında ise yerel nitelikli donatı alanlarının edinimi ve inşası gelmektedir. Bu da yerel olarak kalkınmanın önemini göstermektedir.

Dokuzuncu soruda imar uygulama bölgelerinde planlama yaparken oluşacak yapı nizam farklılıklarını göz önünde bulunduruyor musunuz? Sorusuna %77.27 evet, %22.73 hayır cevabını vermiştir. Bunun sonucunda yapı nizamlarının göz ardı edilmesinden dolayı oluşan farklı yapılaşma ile itirazların arttığını söylemektedirler.

Onuncu soruda yapı adası emsal farklılıklarından dolayı oluşan inşaat alan farklarının parsel malikleri arasında adaletsizliğe yol açtığını düşünüyor musunuz?

Sorusuna %72.73 evet, %27.27 hayır cevabını vermiştir. Hayır cevabını verenler ise bunun imardan gelen bir düzenleme olduğunu söylemektedirler.

On birinci soruda bu adaletsizliği çözmek için herhangi bir uygulama destek öneriniz var mıdır? Sorusuna ise sadece bir kişi evet cevabını vererek; on ikinci soruda destek önerisi olarak şunu söylemektedir: Yeniden parselasyon planının yapılması ve emsal farkı dikkate alınarak dağıtım yapılması gerekmektedir.

On üçüncü soruda inşaat alan bazlı dağıtım uygulamasının yapılmasını ister misiniz? Sorusuna ise %59.09 evet cevabını vermiştir. Karşılıklı görüşmede kendilerine dağıtım modeli anlatılarak olumlu karşılandığı görülmektedir.

On dördüncü soruda ise inşaat alan bazlı dağıtım uygulamasının adaletsizliğin çözümü için uygun bir uygulama aracı olarak düşünür müsünüz? Sorusuna %68.18 çoğunluk evet cevabını vermiştir. Bu da mevcut uygulamanın yerine alternatiflerin kullanılmasına sıcak baktıklarını, sorunlara çözüm önerisi aradıklarını göstermektedir.

On beşinci soruda ise bir önceki soruya hayır cevabını verenlerin hangi dağıtım yönteminin yapılmasını istedikleri sorulmuştur. %71.49 alan bazlı dağıtım yöntemini, %28.57 değer esaslı dağıtım yöntemini seçmiştir. İnşaat alan bazlı dağıtımı uygun görmeyen çoğunluğun mevcut uygulama ile devam edilmesi gerektiği düşüncesinde olduğu görülmektedir.

On altıncı soruda ise inşaat alan bazlı dağıtım modelinin güvenilirliğini puanlamaları istenmektedir. %46.67 çoğunluk 40-80, %20 ise 80-100 cevabını vermiştir. Bu da yönteme temkinli yaklaştıklarını ve güvenebileceklerini göstermektedir.

Son soruda ise uygulama sonrası ortaya çıkan inşaat alan değer farklarının hangi yöntemle karşılanması gerektiği sorulmuştur. %50 İHA sertifika yöntemini, %27.27 alan artırımı ya da azaltılmasını, %22.73 değerinin para karşılığı ödenmesini seçmektedirler. Görüldüğü üzere yerel yönetimler uygulamanın sonucunda oluşacak mali külfetten kaçınmak için diğer alternatifleri seçmektedirler. Para ödemesini ise son seçenek olarak görmektedirler.

Yatırımcılarla yapılan anket çalışmasında ilk olarak imar hakkı aktarım yöntemini biliyor musunuz? Sorusu yöneltmiştir. %85.71 büyük çoğunluk hayır cevabını vermiştir. Bunun sebebi de ülkemizde henüz imar hakkı aktarımı adı altında bir uygulamanın bulunmamasıdır.

İkinci soruda Belediye tarafından imar hakkı aktarımı hakkında bilgilendirme yapılıyor mu? Sorusu sorulmuştur. %100 hayır cevabı verilmiştir. Ancak yasalarımızda yer almasına rağmen özellikle kamulaştırma külfetinden kurtarmak için uzlaşma aracı

olarak İHA sertifikaları kullanılabilir, hak sahiplerine teklif edilebilirdi. Bu da gösteriyor ki bu hakkımızı henüz kullanmamaktayız.

Üçüncü soruda 18. Madde uygulaması hakkında bilginiz var mı? Sorusuna %78.57 evet, %21.43 hayır cevabını vermiştir. Genel olarak yatırımcıların haberdar oldukları görülmektedir.

Dördüncü soruda 18. Madde uygulamalarında askı süresini yeterli buluyor musunuz? Sorusuna %67.86 çoğunluk evet cevabını vermiştir. Yani sürecin yeterli olduğu görülmüştür.

Beşinci soruda 18. Madde uygulamasında karşılaştığınız sorunlar nelerdir? Sorusuna ise %50 çoğunluk düzenleme bölgesinde farklı nizamların bulunması, %39.29 hisse çözümü yapılan parsellerde kıymetli yerlerin uygulamayı yaptırana tahsis edilmesi, %28.57 ise imar adalarında farklı kat yüksekliklerinin olması cevabını vermiştir. Bu da yatırımcılar açısından en büyük problemin nizam farklılıkları ve değerli yerlerin tahsisi meselesi olduğu görülmektedir.

Altıncı soruda uygulama bölgesinde değer esaslı dağıtım yapılmalı mı? Sorusuna ise tamamı evet cevabını vermiştir. Daha önceki soruda verilen cevap ile değerli yerlerin dağıtımından kaynaklı adaletsizliğe çözüm önerisi olarak düşünülmektedir. Bu da eşit değer dağıtımının yapılmadığını göstermektedir.

Yedinci soruda imar uygulaması yapılan bölgelerde taşınmazın değeri belirlenirken hangi yöntem esas alınmalıdır? Sorusuna %53.57 çoğunluk karşılaştırma yöntemi ve %42.86 nominal yöntemi cevabını vermiştir. Bu da tez çalışmasında da bu iki yöntemin beraber kullanılmasını destekler niteliktedir.

Sekizinci soruda 18 uygulama bölgesindeki inşaat hakkınızı hangi yapı nizamı olarak kullanmak istersiniz? Sorusuna ise %32.14 ayırık, %32.14 bitişik, %25 emsal cevabını vermiştir. Genel olarak ayırık ve bitişik nizamın istendiği görülmektedir.

Dokuzuncu soruda nizam farklılıklarından dolayı oluşan inşaat alan farklarının parsel malikleri arasında adaletsizliğe yol açtığını düşünüyor musunuz? Sorusuna %89.29 evet cevabını vermiştir. Bu da nizam farklılıklarının önemini göstermektedir.

Onuncu soruda yatırımcılara inşaat alan bazlı dağıtım uygulamasını biliyor musunuz? Sorusu sorulmuştur. Katılımcıların tamamı hayır cevabını vermiştir. Çünkü uygulama alanında bir ilk olacaktır.

Daha sonra karşılıklı görüşmede ankete katılanlara yapılan inşaat alan dağıtım modeli hakkında bilgi verilmiştir ve on birinci soru olarak inşaat alan bazlı dağıtım uygulamasını adaletsizliğin çözümü için uygun bir uygulama aracı olarak düşünür

müsünüz? Sorusu sorulmuştur. %78.57 çoğunluk evet cevabını vermiştir. Bu da uygulama metoduna sıcak bakıldığını göstermektedir.

On ikinci soruda ise hayır cevabını verenler için hangi dağıtım yöntemini istedikleri sorulmuştur. %66.67 çoğunluk alan bazlı dağıtım yöntemi, %33.33 ise değer esaslı dağıtım yöntemini istediklerini söylemektedirler. Yatırımcılar açısından mevcut olanın devam etmesini istedikleri görülmektedir.

On üçüncü soruda ise evet cevabını verenler için yöntemin güvenilirliğini puanlamaları istenmiştir. %68.18 çoğunluk 40-80 cevabını vermiştir. Bu da yatırımcıların söz konusu yeni uygulamaya sıcak baktıklarını göstermektedir.

On dördüncü soruda uygulama sonrası ortaya çıkan inşaat-değer farklarının hangi yöntemle karşılanmalarını isteyecekleri sorulmuştur. %60.74 alan artırımını ya da azaltılması, %25 değerinin para karşılığı ödenmesi, %14.29 ise İHA sertifika yöntemi cevabını vermiştir. Çoğunluk olarak alan artırım ya da ödeme seçeneklerini seçmelerindeki sebebin, kendilerini garantiye alarak yerel yönetimlere güvenmemeleri olduğu dile getirilmiştir.

Son olarak oluşan inşaat alan farklarının sertifika ya da borsada işlem gören bir kâğıt olmasını ister misiniz? Sorusuna ise %64.29 evet, %35.71 hayır cevabını vermiştir. Görüldüğü üzere çoğunluk istese de bir kısım piyasa dalgalanmalarından dolayı istemediklerini dile getirmektedirler.

Yerel yönetimler ile yapılan anket çalışmasında, parsellerin yerinde verilmediği, oluşan nizam farklılıkları ve değer değişimlerinden kaynaklı sorunlar yaşadıkları görülmektedir. Söz konusu sorunlara müdahalede mümkün ise askı süresinde parselasyonların değişmesi, mümkün değil ise uygulamanın iptal edilerek yeniden yapılması gibi çözüm önerileri getirilmektedir. Ancak bu çözüm önerileri de beraberinde ekonomik ve zaman olarak birçok sorunu getirmektedir. İnşaat alan dağıtım metodu önerildiğinde ise çoğunluğun sıcak baktığı görülmektedir. Ancak yöntemi kabul etmeyenlerin ise nizam farklılıklarını imardan gelen bir hak olarak kabul ettikleri görülmektedir. Oluşan farkların nasıl karşılanmak istendiği sorulunca ise genel olarak parasal değil de diğer alternatiflerin seçildiği görülmüştür. Aslında İHA sertifikasının buralarda kullanılmasının yerel yönetimleri ekonomik olarak rahatlatması ve ekstra uzlaşma aracı olarak kullanmaları bakımından oldukça önemlidir. Ancak genel olarak mevcut uygulamanın eksik olduğu ve güncellenmesi kanaatine varılmaktadır.

Yatırımcılar ile yapılan anket çalışmasında ise var olan uygulama ile birçok sorunla karşılaştıkları görülmektedir. Bunların başında ise adalar arasında oluşan nizam farklılıkları ve değerli yerlerin belirli kişilere verilmesi gelmektedir. Aslında değer

dağıtımını gündemimizde yer almakla beraber yöntem olarak sıklıkla karşılaştırma ve nominal değerleme yöntemi tercih edilmiştir. Nitekim tez çalışmamızda da karma yöntem uygulanmıştır. Nizam farklılıklarına ise bir çözüm önerisi bulunmamaktadır. Karşılıklı görüşmede inşaat alan dağıtım yöntemi anlatılınca çoğunluğun sıcak baktığı görülmektedir. Ancak farkların nasıl karşılanacağı sorusuna ise çoğunluk alan artırımı-azaltılması ya da ödemeyi tercih etmektedirler. Bu da arsa spekülasyonlarından kaynaklı yerel yönetimlere güvenin azalmasından kaynaklanmaktadır. Yani, hem yatırımcılar hem de yerel yönetim metodun uygulanması gerektiğini, ancak olumlu olumsuz taraflarının uygulamalar ile netleşeceğini vurgulamaktadırlar.



4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizde yapılan AAD uygulamaları her parselde eşit oranda değer değişimine karşılık DOP kesintisi ilkesine göre yapılmaktadır. Ancak literatürde de bahsedildiği gibi yapılan uygulamalarda farklı değerler ortaya çıkmakta, adalet sağlanamamaktadır. Bu tez çalışması kapsamında değeri kısmen içeren daha uygulanabilir olan inşaat alan dağıtım modeli önerilmektedir. İki farklı uygulama bölgesi ele alınmıştır. Uygulama bölgelerinde parsellerdeki değer değişimleri gösterilerek inşaat alan dağıtım modeli uygulanmıştır.

Uygulama alanı olarak öncelikle Erzurum İli, Pasinler İlçesi, Bulancak mahallesinde 2022 yılında yapıp tescillenen 18. Madde uygulaması ele alınmıştır. Söz konusu düzenleme bölgesinde parsellerin değer değişiminin %240 ile %450 arasında olduğu saptanmıştır. Ortalama 4 kat değer artışının meydana gelmesinin sebebi DOP oranının 0 (sıfır) olmasıdır. Bu da haksız zenginleşmeye sebebiyet vermektedir. Yapılan uygulamanın tam manasıyla bir AAD uygulaması olmadığı, daha çok hisse çözümü olduğu görülmektedir. Bu gibi yerlerde fazla değer kazanımının önüne geçmek için değerlerin de göz önüne alınması, oluşan değer artırımından kamunun da yararlanması sağlanmalıdır. Uygulama bölgesinde eşdeğerlik esasına göre dağıtım modeli uygulanarak parsellerdeki değer değişimi gösterilmiştir. Görüldüğü üzere her parselin değeri aynı oranda artmamaktadır. Bu da eşit değer artışı ilkesine uyulmadığını göstermektedir. Aynı şekilde ikinci uygulama bölgesi olan Giresun İli, Bulancak İlçesi, Güzelyalı Mahallesinde 2018 yılında yapıp tescillenen 18. Madde uygulaması ele alınmıştır. Burada da birbirinden farklı değerler ortaya çıkmıştır. Aynı şekilde eşdeğer dağıtım modeli uygulanarak parsellerin adaletli dağıtımının yapılmadığı, kimi parselin daha değerli yere tahsisi yapılıyorken kimi parselin daha az değerli yere tahsisinin yapıldığı tespit edilmiştir. Fakat eşdeğerlilik esasına göre dağıtımda küçük parsellere sahip dar gelirli vatandaşların değer farklarını ödeme konusunda sıkıntı yaşayacakları düşünülerek alanlarının azaltılması talep edilebilir iken, bu durum da hisseli parsellerin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yapılan projede, imar uygulamalarında değer esaslı dağıtım yöntemi olarak nominal değerlendirme yönteminin kullanılması önerilmiştir. Nitekim tez çalışması kapsamında da değerlendirme yöntemi olarak nominal değerlendirme yöntemi ve karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Ancak nominal değerlendirme yönteminde baz alınacak parametrelerin ve ağırlıklarının belirlenmesi bölgeden bölgeye farklılık göstereceği için, farklı uzmanlar tarafından farklı değerlerin

oluşmasına sebep olacaktır. Bu da beraberinde itirazları getirecektir. Karşılaştırma yönteminde ise piyasa sürüm değerleri belirlenmiş emsal taşınmazlar alınmıştır. Ancak birçok araştırmada rayiç bedelin mi yoksa gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen değerlerin mi alınması gerektiği konusunda bir birliğe varılmadığı görülmektedir. Bunun gibi belirsizlikler nedeniyle ülkemizde değerlendirme çalışmalarının yapılması oldukça zor görülmektedir. Parsellerin değerini etkileyen en önemli etmen de imar planındaki fonksiyonlarıdır. Be sebeple değer dağıtımının önemli bir bileşeni olan yapılaşma şartlarından yola çıkarak daha uygulanabilir bir yöntem arayışına girilmiştir.

Ertaş ve Uşak (2020) tarafından yapılan çalışmada özellikle yüksek katlı binaların ve kat adedinin artırılmasının birim fiyatlarını arttırdığı saptanmıştır. Yani imar planlarındaki farklı yapılaşmaların parsellerin birim değerini etkiledikleri görülmektedir. Ekiz (2017) ve Yıldız vd. (2008) tarafından yapılan çalışmalarda da değeri belirleyen en önemli etmenin emsal olduğu tespit edilmiştir. Buradan hareketle değer dağıtımının en önemli bileşeninin inşaat alanı olduğu anlaşılmaktadır. Bu da tez çalışmasının ne denli önemli olduğunu göstermektedir.

Söz konusu uygulama bölgelerinde değer değişimleri gösterilerek adil bir değer dağıtımının olmadığı ortaya çıkmıştır. Aynı şekilde düzenleme bölgesinde farklı yapılaşmalardan dolayı inşaat alan farkları oluşmaktadır. 18. Madde uygulamasında dağıtım sonrası yeri değişen parsellere tahsis edilen yerlerin önceki yerlerinden daha az değerde ve yapılaşma şartlarında olmaması gerekir. Böyle bir dağıtım yapılması durumunda itirazlar oluşacak ve uygulamanın iptali davaları açılacaktır. Değer dağıtımı ile ilgili birçok çalışma yer almakta ancak yasal alt yapısı henüz bulunmamaktadır. Literatürde de bahsedildiği gibi değer dağıtımında parsellerin tüm özellikleri göz önüne alınmaktadır. Şayet ülkemizde doğru bir değer dağıtımı yapılıyorsa gerek yapılaşma şartları gerekse yapıların konumu ve özellikleri göz önüne alınarak adaletli bir dağıtım yapılmış olacaktır. Buna alternatif olarak yapılaşma farklarına çözüm önerisi olarak inşaat alan dağıtım modeli uygulanmıştır. Taşınmaz sahipleri parsellerinde yapı yapmak istediklerinde ya da yatırımcı ile anlaşmak istediklerinde inşaat alan farklarından dolayı anlaşmazlıklar ortaya çıkmaktadır. Komşu parseller ile veya yeri değişen parsellerin eski yerleriyle aralarında oluşan uçurum farkları nedeniyle yerel yönetimlere olan itirazlar artarak mahkemeye düzenlemenin iptali davaları açılarak süreç karmaşık bir hal almaktadır. En çok itirazlar da komşu parseller ile aralarında oluşan yapı farklılıklarından kaynaklanmaktadır. Bu da beraberinde çoğu zaman ya iptal davalarına ya da plan tadilatlarına neden olmaktadır. Plan tadilatları ise planın bütünlüğünü bozarak parçalı uygulamalara neden olmaktadır. Bu ve bunun gibi inşaat alan kayıplarından meydana

gelen haksızlığı önlemek için inşaat alan dağıtım modeli önerilmektedir. Nasıl ki 18. Madde uygulamasına göre düzenleme bölgesi bir hamur olarak ele alınıp umumi ve kamusal alanlar herkesin hissesinden eşit değer değişimine karşılık olarak kesiliyor ise, inşaat alanları da düzenlemeden gelen bir hak olarak kabul edilip hisse oranında dağıtılmalıdır. Böylece malikler arasındaki emsal farklılıklarından doğan eşitsizlik kalkacak, daha adil bir dağıtım getirilecektir. Oluşan inşaat farklarının ise; ya mümkünse zeminde artırımı ya da azaltılması yapılacak, ya da başka alanlarda kullanılmak üzere ülkemiz için henüz yeni bir kavram olan İHA sertifikalarına çevrilerek menkul kıymete dönüştürülecektir. Böylece yerel yönetimlere ekstra bir finansal destek sağlayacaktır. Ayrıca yerel yönetimler açısından herhangi bir kayıp oluşmayacak, inşaat alan farkları toplamı sıfıra eşit olacaktır. Yani birinden alınan diğerine verilecektir. Böylece uygulama bölgesi kendi içinde sirkülasyona tabi olacaktır. Genel olarak emsal alanlarının fazla olduğu büyük parsellerden emsalin az olduğu küçük parsellere aktarım yapılacaktır.

Tez kapsamında yerel yönetimlerden 22 kişi ve inşaat sektöründe güncel projeler yürüten 28 yatırımcı ile birebir görüşülerek anket çalışması yapılmıştır. Yapılan görüşmeler sonucunda gerek yerel yönetimde çalışanların gerekse yatırımcıların uygulamaya sıcak baktığı görülmüştür. Çünkü uygulama bölgesinde farklı emsaller ortadan kalkıp tek tip uygulama yapılacağı için itirazların da en aza ineceği kanaatine varılmıştır. Ayrıca yatırımcılar açısından kullanamadıkları inşaat haklarının başka alanlarda kullanılması cazip bir teklif olarak görülmektedir.

İHA kavramının ilk uygulandığı yer olan New York'ta yoğunluk limitini esnetmek için ada içerisinde yapılaşma sınırına ulaşmamış parsellerin bu haklarını komşu parsellere aktarma hakkı verilmiştir. San Francisco'da tarihi yapılar üzerine sınırlama getirilerek kullanılmayan imar haklarının başka alanlara aktarılması sağlanmıştır. Bizim emsal olarak adlandırdığımız FAR sınırına ulaşmamış parsellerin, bu haklarını başka parsellere satma hakkı verilmiştir. İtalya'da, imar haklarının eşit dağıtılması 1990 yılında uygulamaya konulmuş, öncesinde kamu-özel ayrımı yapılmadan yapı endeksleri oluşturulmuş ve planlarla uygulamaya konulmuştur. Yeşil alanlarda imar haklarını devredenlere, kentsel yenileme alanlarında ekstra %15 inşaat taban alanı verilerek teşviklendirme amaçlanmıştır. Valencia'da hak sahiplerine ya mevcut standart gelişme haklarını kullanma ya da bedelsiz olarak mülkünü kamuya devretmesi sonucunda başka bir alanda İHA kullanma seçenekleri sunulmuştur. Standart gelişme hakkı bazı bölgelerde fazla arttırılmıştır. Feragat edilen bu alanlar ise arttırılan bu alanlarda kullanılmaktadır. California'nın Irvine şehir merkezinde yapı yapılmasına yasak getirilerek bu alanların

gönderici alan olmaları, söz konusu alanlarda kullanılmayan yapı yapma haklarının ise alıcı bölgelere aktarılması sağlanmıştır.

İHA yurt dışı uygulama örneklerinde görüldüğü üzere imar haklarının mülkiyetten ayrılarak başka alanlara aktarılması sağlanmıştır. Sertifikalar ile menkul kıymete dönüştürülerek yerel yönetimler üzerindeki mali külfet hafifletilmiştir. İmar hakkından feragat edenlere ise yine haklar tanınarak mağduriyetler giderilmiştir. Ülkemizde de İHA sertifikalarının kullanılması gerek yerel yönetimleri ekonomik olarak rahatlatmakta, gerekse hak sahiplerinin başka alanlarda kullanabileceği veya menkul kıymete dönüştürebileceği bir alternatif yöntem oluşturmaktadır.

Tez çalışması kapsamında uygulanan inşaat alan dağıtım yönteminde de düzenleme bölgelerinde parseller arası inşaat alanı aktarılarak yapılaşma eşitliği sağlanmıştır. İnşaat alanını başka parsel aktaran hak sahiplerinin de mağdur olmamaları için devrettikleri hakları kadar başka alanlarda kullanmak üzere İHA sertifikaları verilerek, uygulamaya katılımı teşviklendirecektir. Böylece uygulamaya katılan herkese İHA dağıtılmış olacaktır.

Çalışmada yapılan inşaat alan hesaplamaları teorik olarak yapılmıştır. Asıl çalışmaların onaylı inşaat ruhsatlarına göre yeniden hesaplanması gerekmektedir.

Bitişik, ayrı ve blok nizam yapılarda mevcut nizamın var olması durumunda arsa çekmeleri mevcut nizama uyulacağından değişiklik gösterebilir. Ya da yönetmelikte belirtildiği şekli ile kapalı çıkma yapılmasına izin verilemediği durumlarda arka bahçe mesafesi düşürülebilmektedir. Bunun sonucunda toplam inşaat alanı yönetmeliğe göre olması gerekenden az veya fazla çıkabilmektedir. Bu gibi durumlarda yaklaşık %1 ile %2 arasında taban m² değişimi söz konusu olabileceğinden yanılma payı bırakılmalıdır.

İleride yapılacak inşaat alanı ve değerlendirme karma çalışmalarında, değerlemede oluşturulan z katsayısı ile inşaat alan dağıtımında oluşturulan inşaat hakkı oranı arasında bölgesel değerlendirme yapılarak genel bir katsayı oluşturulup, buna göre bir kıyas yapılması önerilmektedir.

Ülkemizde AAD uygulamalarında inşaat alan dağıtım modeli ile İHA kavramının netlik kazanarak belirlenmesi, yasalarla güvence altına alınması gerekmektedir. Bu kapsamda;

- Yerel yönetimler tarafından imar planlarında İHA sertifikalarının kullanılabilmesi için rezerv alanlar belirlenmelidir. Bunlar genellikle gelişmesi istenen alanlar olmalıdır. İtalya'da kentsel yenileme alanlarında sertifikaların kullanıldığı gibi yatırımcıların bu alanlara yönelmeleri sağlanmalıdır.

- İHA sertifikalarının bölgeler arası kullanılması sağlanmalıdır. Bölgeler arası katsayılar belirlenerek sertifikaların farklı bölgelerde de kullanılması sağlanmalıdır.
- Yerel yönetimler tarafından bir fon oluşturularak İHA sertifikalarının alınıp satılması kontrol altında tutulup gelen sermayenin de uygulama bölgelerinde altyapı hizmetleri gibi kamusal hizmetlerde kullanılması sağlanmalıdır.
- Uygulama boyunca taraflar bilgilendirilmeli, sistem kararları sonradan keyfi olarak değiştirilmeyecek şekilde güven altına alınmalıdır. Yani inşaat alanı aktarılan parselin daha sonra imar planı ile inşaat artışına izin verilmeyecek şekilde sınırlaması yapılmalıdır.
- Süreçte yer alan taraflara eşit yaklaşımda bulunulmalı, böylece sisteme olan güven sarsılmamalıdır.
- Aktarımın yapılacağı bölgeler belirlenirken nelerin dikkate alındığı açık bir şekilde ifade edilmeli, uygulama gerçekçi şehir planlarıyla yapılmalıdır.
- Aktarım yapılırken gerçekçi olunmalı ne gönderen bölgede haddinden fazla düşüşe veya fiyat artışına, ne de alan bölgede yapılması gerekenden fazla hak veya düşük fiyat verilmemelidir.
- Alıcı alanda imar yoğunluğu iyi hesaplanmalı, aktarım sertifikalarından gelen haklarla çok fazla imar artışına neden olmamak için sayılarına dikkat edilmelidir.
- Uygulama sürecinin denetleyici ve düzenleyici kurumları açık ve net olarak belirtilmelidir.
- Her aşama şeffaf bir şekilde takip edilerek gerekli danışmanlık hizmetleri verilmeli, sistem denetlenerek gerekli düzenlemeler yapılmalıdır. Sertifikaların işlem görmeleri için oluşturulan piyasalar manipülasyona izin vermemelidir.
- Yurt dışındaki başarılı uygulamalar, imar haklarının satın alınmasında planlamacılara ve girişimcilere vaat edilen ilave imar yoğunluğunun, bu hakların proje alanlarında kullanılmasıyla garanti altına alındığını göstermektedir. Çünkü girişimcilerin imar haklarını satın aldıklarında bundan kâr elde edebileceklerine ikna olmaları gerekmektedir, aksi halde imar haklarını satın almak istemeyebilirler. Ülkemizde de yasalarla sertifikalar güvence altına alınmalıdır.

Tüm bunların sağlanması için öncelikli olarak yasalarda İHA kavramının netlik kazanması gerekmektedir. Özellikle Arazi Ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte İHA kavramı ve sertifikalarının uygulama bölgelerinde kullanılması

sağlanmalıdır. Nitekim model önerisinin uygulamalarla geri bildirimlerine göre gelişmeleri sağlanacaktır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafınca Cumhurbaşkanlığı 11. Kalkınma Planında yer alan 81 İlde Örnek İmar Uygulaması Projesi ile Mevzuat Geliştirme ve İmar Uygulaması Projeleri yürütülmektedir. 2020 yılında Bakanlık tarafından “*Dünyadaki İmar Uygulama Modellerinin İncelenerek, Halkımızın Kültürel Birikimini Dikkate Alan; Adil ve Katılımcı, Mevzuata da Altlık Oluşturacak Bilimsel Tabanlı Yeni Bir İmar Uygulama Modelinin Geliştirilmesi İşi*” adlı proje hazırlanmıştır. Hazırlanan projede ‘danışmanlık alım ihalesi’ için bir teknik şartname oluşturulmuştur. Bu şartname ile ülkemizden değişik olarak imar uygulaması modellerini tatbik eden ülkelerin araştırılmasını, uygulamaların incelenerek teknik ve hukuki yönleriyle raporlanmasını, ülkemizdeki üniversitelerin alakalı bölümlerinde meydana getirilen ilmi çalışmaların derlenerek; bu emekler ile incelenen ülkelerdeki mevzuat ve Türkiye’deki imar mevzuatının değerlendirilmesini ve halkımızın kültürel, ticari ve mülkiyete ait alışkanlıkları ile yürürlükteki miras hukuku da gözetilerek üniversitelerin ve kamu kurumlarının katılımıyla ülkemize has bir AAD modelinin geliştirilmesi gerekliliği vurgulanmıştır. Bakanlık tarafından yürütülen proje, daha sonrasında yapılacak imar uygulamalarına örnek olacaktır ayrıca tamamlanan uygulamaların eksikliklerinin tespiti mevzusunda mühim bir kılavuz hizmeti görmektedir. Mevcut mevzuatımıza göre oluşturulan uygulamalar ve tatbik esasları dikkate alındığında, vatandaş memnuniyetinin sağlanarak itirazların en aza indirilmesini elde eden şeffaf ve adalet temelli uygulamaların yapılması hedeflenmektedir. Bu kapsamda, kıymet artışının göz önünde tutulduğu ve değişik kıymetlendirme metotlarının kullanıldığı uygulamalar ile yapı meydana getirmeye müsait geometride parsellerin oluşturulması, toplumsal ve teknik altyapının sağlandığı, ekonomik olarak kıymet artışı kazanımlarına karşı çözüm oluşturabilecek bir metot bulunması hedeflenmektedir (Salalı ve İnam, 2022). Özetle, bu çalışma ile elde edilen sonuçlar doğrultusunda gerekli mevzuat çalışmaları yapılarak ve mülkiyet politikaları üretilerek gelecek projelere altlık oluşturacak verilerin elde edilmesi beklenmektedir.

KAYNAKÇA

- Açlar, A. ve Çağdaş, V. (2002). *Taşınmaz (gayrimenkul) değerlemesi*, Ankara, (2. Baskı), TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 500s.
- Akbudak, H. (2022). *Using transfer of development right for the preservation of the agricultural areas on the periphery of Izmir; Torbalı case, A Thesis Submitted to the Graduate School of Engineering and Sciences of Izmir Institute of Technology in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of, Master of Science in City Planning.*
- Akçay, Ö. (2019). *Milli parklarda özel mülkiyete getirilen kısıtlara bir çözüm önerisi: Nene Hatun Tarihi Milli Parkı örneği, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.*
- Akçın, H. ve Aksoy, S. (2022). Parselasyon planına göre imar parseli üretimi için yeni bir uygulama stratejisi geliştirme. *Afyon Kocatepe Üniversitesi Fen ve Mühendislik Bilimleri Dergisi*, 22(5), 1061-1074.
- Alp, E. (2019). *3194 sayılı imar kanunu 18. madde imar uygulamaları ve karşılaşılan sorunlar: Van örneği. Yüksek Lisans Tezi, Gebze Teknik Üniversitesi, Gebze.*
- Aynural, M. S. (2020). *İmar hakkı transferinin hukuki rejimi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi, İstanbul.*
- Bagdonavicius, A. ve Deveikis, S. (2005). Individual and mass valuation – present and future practices, FIG Working Week 2005 and GSDI-8, Cairo, Egypt.
- Bender, A., Din, A., Favarger, P., Hoesli, M. ve Laakso, J. (1997). An analysis of perceptions concerning the environmental quality of housing in Geneva, *Urban Studies*, 34(3), 503-513.
- Böke, V. (2020). *İmar hakkı aktarımı ve Türkiye’de uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi, Ankara.*
- Candaş, E. (2012). *Taşınmaz değerlemesi için mevzuat altyapısının modellenmesi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.*
- Ceylan, E. (2023). *Taşınmaz değerlemesine rayiç bedellerin etkisi ve rayiç bedel ile değer haritası üretimi: Siirt ili Kurtalan ilçesi örneği. Yüksek Lisans Tezi, Harran Üniversitesi, Şanlıurfa.*
- Charney, I. (2005). Property developers and the robust downtown the case of four major canadian downtowns. *Canadian Geographer*, 49(3), 301-312.

- Colas, V.C. (1999). *The transfer of development rights preserving rural land and promoting urban renewal strategies for implementation in Rhode Island. Doctoral Dissertation, Brown University, 25, Rhode Island, USA.*
- Cuomo, A. M. and Perales, C. A. (2011). *Transfer of development rights. James A. Coon Local Government Technical Series, New York State Department of State, 9.*
- Çelik, K. (2006). *Planlama ve imar kanunu uygulaması arazi ve arsa düzenlemesi, Ankara, Devran Matbaacılık, 666s.*
- Çelik, K. (2017). Kentsel dönüşüm alanlarının seçimi ve dönüştürülmesine yönelik örnek bir uygulama, *Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi*, 7(2), 221-235.
- Çelik, K. (2022). Gayrimenkul değerlemesinde geleneksel yöntemler, araştırma makalesi. *Gümüşhane Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi*, 12(1), 246- 259.
- Çubukçu, S. (2022). *İmar mevzuatında yapılan değişiklikler ve parselasyon planlarının yapım sürecinde oluşan farklılıkların irdelenmesi. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.*
- Dale, P. F. ve McLaughlin, J. D. (1988). *Land information management: an introduction with special reference to cadastral problems in Third World countries. Oxford (UK) Clarendon Press.*
- Demirel, B. (2019). *İmar kanununun 18.maddesinin değerlendirme esaslı uygulanabilirliğinin incelenmesi ve öneriler. Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi, Zonguldak.*
- Doebele, W. A. (1986). Conceptual models of land readjustment. In Minerbi, L. et.al., eds., *Land Readjustment: The Japanese System, A Lincoln Institute of Land Policy Book, Boston, USA. 39 pp.*
- Dündar, S. (2010), *İmar hakkı aktarımı İstanbul üzerine bir inceleme, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.*
- Ekiz, M. (2017). *Eşdeğerlilik esaslı arazi ve arsa düzenlemesinde analitik hiyerarşik prosesin kullanılması. Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya.*
- Elliott, C. H. ve diğerleri (2013). *Sanfrancisco's transfer of development rights program San Fransisco, CA: Seifel Consulting Inc.*
- Erdem, O. Y. (2017). Gayrimenkul değerlendirme iklimi.
- Ertaş, M. ve Uşak, B. (2020). İmar planlarında farklı yoğunlukların taşınmaz birim değerine etkisi, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(2), 48-55.
- Göksu, A.F. (2002). Dönüşüm projelerinde yenilikçi yaklaşımlar. Mimar Sinan Üniversitesi, Sempozyum, 24 - 25 Ekim 2002. Web Sitesi <http://www.kentsel>

- yenileme.org/index.php/dokumanlar/afaruk-goksu-yazilari (22 Aralık 2021, 16:18).
- Göksu, A. F. (2003). Kentsel dönüşüm projelerinde yenilikçi yaklaşımlar. Yıldız Teknik Üniversitesi tarafından düzenlenen Kentsel Dönüşüm Sempozyumu'nda sunuldu, İstanbul.
- Göksu, A. F. (2005). İmar hakları transferi kavramı ve yeni yasada taşınmaz hak aktarımı uygulama aracının değerlendirilmesi. Prof. Dr. Gönül Tankut Anısına Koruma Sempozyumu, TMMOB Şehir Plancıları Odası Yayını Diyarbakır, 24-26 Kasım, Ankara, , s. 99-105.
- Hanly-Forde, J. (1994). Using the market for compensation and preservation, Government Accounting Office Report, USA, *RCED-94-215R*, 2.
- Harman, B.P. and Choy, D.L. (2011). Perspectives on tradable development rights for ecosystem service protection lessons from an Australian peri-urban region. *Journal of Environmental Planning and Management*, 54 (5), 617-635.
- Harman, B.P., Pruetz, R. and Houston, P. (2015). Tradeable development rights to protect peri-urban areas: lessons from the united states and observations on australian practice. *Journal of Environmental Planning and Management*, 58(2), 357-381.
- İnam, Ş. (1989). *Arazi ve arsa düzenlemesinde 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi uygulamaları. Yüksek lisans tezi, Selçuk Üniversitesi, Konya.*
- İspir, G. (2006). *İmar uygulamalarında değer farklılıkları ve dağıtım ilişkileri. Yüksek lisans tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.*
- Janssen, J, L., Spaans, M. and Van Der Veen, M. (2009). New instruments in spatial planning - an international perspective on non-financial compensation, IOS Press, Netherlands.
- Johnston, R.A. and Madison, M.E. (1997). From landmarks to landscapes a review of current practices in the transfer of development rights. *Journal of the American Planning Association*, 63(3), 365-378.
- Karaağaç, M. F. (2019). *3194 sayılı imar kanununun 18. maddesinin uygulanmasında karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri. Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi, Kayseri.*
- Kocalar, A. C. (2009). *Koruma amaçlı imar planı uygulanan taşınmazlarda mülkiyet ve imar haklarının aktarımı, Doktora Tezi, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, İstanbul.*
- Koçak, H. ve Beyaz, M. (2018). *3194 sayılı kanunun 18'inci maddesi gereğince imar uygulamaları*, Ankara, (6. Baskı), 655s.

- Köktürk, E. (2012). Türkiye’de arsa düzenlemelerinde yeni bir model arayışı, *Arazi Yönetimi Günleri*, s. 469-490. İstanbul, 15-17 Kasım, 2012.
- Lee, F. G. (1998). 'Transferable development rights and the deprivation of all economically beneficial use: can TDRs salvage regulations that would otherwise constitute a taking?', *University of Idaho Law Review*, sayı 34, ss. 679-688.
- Manandhar, R. (2019). Land readjustment for regularization of informal settlements, *JScE*, cilt 6, s. 40-50.
- Marcus, N. (1984). Air rights in New York City İHT, Zoning Lot Merger and the Well Considered Plan, *Brooklyn Law Review*, 867-912.
- Meck, S. (2002). Growing smart legislative guidebook model statutes for planning and the management of change. The American Planning Association. 1432 p., Washington, D.C.
- Micelli, E. (2002). Development rights markets to manage urban plans in Italy, *Urban Studies*, 39(1), 141-154.
- Montgomery, C.(Eds) (2011). Regional planning for a sustainable america, how creative programs are promoting prosperity and saving the environment. United States of America.
- Mundy, B. and Lane, T. (2011). Preserving agricultural and forest land a İHT approach. *Journal of Property Investment Finance*, 29(4), 566-574.
- Nelson, A.C., Pruetz, R. And Woodruff, D. (2012). The TDR handbook, Designing And Implementing Transfer Of Development Rights Programs, Island Press, USA.
- Nişancı, R. (2003). Kentsel taşınmaz değer haritalarının oluşturulması. 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Nişancı, R. (2005). *Coğrafi bilgi sistemleri ile nominal değerlendirme yöntemine dayalı piksel tabanlı kentsel taşınmaz değer haritalarının üretilmesi. Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.*
- Nuhoğlu, B. A. (2007). *Gayrimenkul değerlendirme. Yüksek Lisans Tezi, Ondokuz Mayıs Üniversitesi, Samsun.*
- Özcan, Ü. (2000). İmar mevzuatının ve kentsel toprak mülkiyetinin irdelenmesi. TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi Yerel Temsil Araştırması (yeryön/imar), Ankara, 91.
- Özdemir Sönmez, N. (2006). Düzensiz konut alanlarında kentsel dönüşüm modelleri üzerine bir değerlendirme, *Planlama Dergisi*, 2, 121-127.

- Özkul, M. (2017). *Dünyada ve türkiye'de kentsel dönüşüm projelerinin finansman yöntemleri, Uzmanlık Tezi, İller Bankası Anonim Şirketi.*
- Pizor, P. J.(1986). Making TDR work, a study of program implementation. *Journal of the American Planning Association*, 52(2), 203-211, 9p.
- Pruetz, R. (2003). Beyond takings and givings: saving natural areas, farmland and historic landmarks with transfer of development rights and density transfer charges, California: Arje Press Marina Del Rey, California. https://books.google.com.tr/books/about/Beyond_takings_and_givin_gs.html?id=mYItAQAIAAJandredir_esc=y.
- Salalı, V. (2014). *Arazi ve arsa düzenlemesinin eşdeğerlik ilkesi açısından yeniden değerlendirilmesi. Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi, Isparta.*
- Salalı, V. ve İnam, Ş. (2022). Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarında değer esaslı uygulama yönteminin benimsenmesi gerekliliği üzerine bir çalışma, *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, 20(01), 179-190.
- Şahin, N., Mataracı, O., Haznedar, H. ve Bayraktar, Ş. (2017). Kentsel dönüşümde alternatif bir yöntem: imar hakkı transferi, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 3-6 Mayıs 2017, Ankara.
- Şenyıldız, Z. (2017). *Türkiye için taşınmaz değerlemesine yönelik bütüncül bir yönetim modelinin tasarlanması. Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi, İstanbul.*
- Şimşek, E. (2021). *Emsal harici alan kullanımlarının imar mevzuatı, kentsel yaşam kalitesi ve etik açılardan irdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, T.C. İstanbul Kültür Üniversitesi, İstanbul.*
- Tanaka, H. and Shibasaki, R. (2001). Creation of spatial information database for appraising the real estate. *22nd Assian Conference On Remote Sensing*, Singapore, 372-375 pp.
- Tavares, A. (2003). Can the market be used to preserve land? the case for transfer of development rights. European Regional Science Association 2003 Congress, <https://www.jyu.fi/ersa2003/cdrom/papers/292.pdf> (13.03.2017).
- T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, İller Bankası Anonim Şirketi (İlbank) (2014). *İmar Hakkı Transferi Çalıştayı Sonuç Raporu*, Ankara, 285s.
- Temel, B.A. (2022). *Bim tabanlı çizilen projelerin mevzuata uygunluk denetimini gerçekleştiren sistem geliştirilmesi. Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.*

- Türk, Ş.Ş. (2009). Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi ve uluslararası çerçevede etkin uygulanabilirliği, *İTÜ dergisi*, 8(1), 117-126.
- URL-1, <https://emsal.com/imarda-terimler-ve-hesaplamalar/> . 10 Ekim 2023.
- Usta Z. (2014). *Arazi yönetimi uygulamalarında imar haklarının aktarımı yöntemi: Trabzon örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.
- Uzun, B. (2000). *Çevre yolu-mülkiyet ilişkilerinin imar hakları açısından incelenmesi ve arazi düzenlenmesi yaklaşımıyla bir model önerisi*, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Trabzon.
- Ülkü, H. ve Olgun, Ö. (1993). Arsa düzenleme sorunları ve öneriler. Türkiye 4. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 249(251), 255-256.
- Ünsal, A.F. (2016). *İmar hakkı aktarımı (transferi)*, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, İstanbul.
- Yalçın, K., Aksoy, M. A. ve Aksoy, E.E. (2019). İmar hakkı transfer sistemi ve Türkiye için bir model önerisi, *Ömer Halisdemir Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 12(3), 440-453.
- Yalprı, Ş. ve Özkan, G. (2002). Kentsel alanlarda taşınmaz değerinin belirlenmesi ve Konya örneği 30. Yıl Sempozyumu, Konya Örneği, 30. Yıl Sempozyumu, Konya, 16-18 Ekim.
- Yanık, T. (2020). *İmar hakkı transferi- Pendik ilçesi uygulama örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, İstanbul.
- Yanık, T. ve Suri, L. (2020). İmar hakkı transferi, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Teknoloji ve Uygulamalı Bilimler Dergisi*, 02(02), 35-42.
- Yamak, Y. (2006). İmar (yapılanma) haklarının devri: model uygulama araçları ve sonuçlar, *Maliye Dergisi*, Sayı:150, Ocak-Haziran.
- Yeşil, S. (2021). *Türkiye’de imar hakkı aktarımı yönteminin uygulanabilirliğinin incelenmesi: patara özel çevre koruma bölgesi örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, İstanbul.
- Yeşil, S. ve Demir, H. (2021). İmar hakkı aktarımı yönteminin Türkiye’de uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi, *Akademik Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 113, 402-419.
- Yılmaz, E. (2018). *Kentsel alanlardaki imar uygulamalarına ilişkin sorunlara imar hakkı transferi önerisi ve İller Bankası'nın rolü*, Uzmanlık Tezi, İller Bankası Anonim Şirketi.

- Yomralıoğlu, T. (1993). *A nominal asset value-based approach for land readjustment and its implementation using GIS. PhD, Thesis, Department of Surveying, University of Newcastle Upon Tyne, İngiltere.*
- Yomralıoğlu, T. (1994). A value-based approach for urban land readjustment. *FIG XX International Congress, Melbourne, Australia, p 4.*
- Yomralıoğlu, T. (1995). Taşınmaz değerlendirilmesi, Ders Notları.
- Yomralıoğlu, T., Tüdeş, T., Uzun, B. and Eren, E. (1996). Land readjustment implementations in Turkey, *XXIVth International Housing Congress, Ankara, 150, 154-155.*
- Yomralıoğlu, T. (1997a). Eşdeğer ilkesine dayalı arsa ve arazi düzenlemesi modeli. *Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği, Trabzon, 139- 152.*
- Yomralıoğlu, T. (1997b). Kentsel alan düzenlemelerinde imar planı uygulama teknikleri. *Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı, Jeodezi ve Fotogrametri Derneği, Trabzon, 1, 153-169.*
- Yomralıoğlu, T. ve Nişancı, R. (2007). Kamulaştırma davalarında bilirkişi olarak görev yapacakların nitelikleri ve çalışma esaslarına ilişkin eğitimcilerin eğitimi. 07 Tem 07 Ankara.
- Yıldız, N. (1987). Arazi ve arsa düzenlemelerinde eşdeğerlilik ve eşitlik ilkelerinin karşılaştırılması. *Türkiye 1. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 415- 428.*
- Yıldız, F., Özkan, G., Yalpır, Ş., Yıldırım, H., Gökmen, A. ve Öztaş, M. (2008). Alan düzenleme ana uygulama esaslarının belirlenmesinde değer eşitliğini esas alan modellerin uygulaması üzerine bir araştırma. *HKM Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2(99), 5-14.*
- Zorlu Kaman, A. F. (2016), *Doğa koruma alanlarında imar hakkı aktarımı ve Gölbaşı Özel Çevre Koruma Bölgesi üzerine bir inceleme, Yüksek lisans tezi, Gayrimenkul Geliştirme Yönetimi, Ankara Üniversitesi, Ankara.*
- Zorlu Kaman, A.F. ve Aliefendioğlu, Y. (2017). Doğa koruma alanlarında imar hakkı aktarımı uygulamaları üzerine bir değerlendirme, *Ankara Üniversitesi SBF Dergisi, 72(3), 715 – 743.*

EKLER

Ek 1. Kurum Anket Formu

ANKET FORMU	
<p><i>Bu anket; Gümüşhane Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim dalında; Dr.Öğr. Üyesi. Kemal ÇELİK danışmanlığında, Harita Mühendisi Demet TOKUŞ'un "İmar Hakkı Aktarım Yöntemi Olarak Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde İnşaat Alan Dağıtım Modeli: Erzurum İli Örneği" konulu "Yüksek Lisans Tezi" çalışması kapsamında hazırlanmıştır. Anket kapsamında toplam 32 adet soru sorulmuştur.</i></p>	
KİŞİSEL BİLGİLER:	
UNVAN/MESLEK:	
GÖREV ALDIĞINIZ MÜDÜRLÜK:	
MESLEKİ DENEYİM:	() 0-5 yıl () 6-10 yıl () 11-15 yıl () 16-20 yıl () 21-25 yıl () 26 yıl ve üzeri
EĞİTİM DURUMU:	() Ön lisans () Lisans () Yüksek lisans () Doktora
KURUM ANKETİ ARAŞTIRMA SORULARI	
1. İmar Hakkı Aktarım (İHA) yönteminden haberiniz var mı? a) Evet b) Hayır	
2. Ülkemizde imar hakkı aktarım (İHA) hangi uygulamalarda kullanılmaktadır? a) Kentsel Dönüşüm b) 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması c) Kamulaştırma d) Trampa e) Hepsi	
3. En sık yaptığınız imar uygulama yöntemi nedir? a) 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması b) Kamulaştırma c) İsteğe bağlı uygulamalar(İfraz, tevhid)	
4. İmar uygulama yöntemlerinin yeteri kadar adaletli olduğunu düşünüyor musunuz? a) Evet b)Hayır c) Kısmen	
5. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamalarında en sık karşılaşılan sorunlar nelerdir? a) Parselin yerinde verilmemesi b) Komşu ile kat farklılıklarının olması c) Toplamda inşaat alanı farkının olması d) Değer değişiminin adil olmaması e) Cadde boyunca isabet eden parsellerin cepheli verilememesi	

Ek 1. (Devamı)

6. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama sonucu yapılan itirazları hangi yöntemle çözüme kavuşturuyorsunuz?
- Askı süresinde yapılan itirazları değerlendirerek yeniden parselasyon yapıyoruz
 - İmar uygulamasını Encümen kararı ile iptal ediyoruz.
 - İmar uygulamasını yeniden yaparak
 - Taşınmazı kamulaştırarak
7. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama bölgesindeki dağıtım hangi yönteme göre yapılmalıdır?
- Alan bazlı dağıtım yöntemi
 - Değer bazlı dağıtım yöntemi
 - Toplam inşaat alan bazlı dağıtım yöntemi
 - Alan ve Değer Karma yöntem
8. İmar Hakkı Aktarımı uygulaması sonrası oluşabilecek değer fazlalıkları nasıl ya da hangi amaçla kullanılmalıdır?
- Yerel altyapı hizmetlerinin inşası
 - Yerel nitelikteki donatı alanlarının edinimi
 - Yerel nitelikteki donatı alanlarının inşası
 - Kamusal hizmet alanlarının edinimi
 - Sosyal konut alanlarının edinimi
 - Diğer uygulama projelere kaynak aktarımı
 - Yönetimsel masraflarının karşılanması
9. İmar uygulama bölgelerinde planlama yaparken oluşacak yapı nizam farklılıklarını göz önünde bulunduruyor musunuz?
- Evet
 - Hayır
10. Yapı adası emsali farklılıklarından dolayı oluşan inşaat alan farklarının parsel malikleri arasında adaletsizliğe yol açtığını düşünüyor musunuz?
- Evet
 - Hayır
11. (Yukarıdaki cevap evet ise)
Bu adaletsizliği çözmek için herhangi bir uygulama destek öneriniz var mıdır?
- Evet
 - Hayır
12. Destek öneriniz var ise nedir?
....
13. İnşaat alanı bazlı dağıtım uygulamasının yapılmasını ister misiniz?
- Evet
 - Hayır
14. İnşaat alan bazlı dağıtım uygulamasını adaletsizliğin çözümü için uygun bir uygulama aracı olarak düşünür müsünüz?
- Evet
 - Hayır
15. Hayır ise hangi dağıtım yönteminin yapılmasını istersiniz?
- Alan bazlı dağıtım yöntemi
 - Değer Esaslı dağıtım yöntemi

Ek 1. (Devamı)

16. Evet ise bu yöntemin güvenilirliğini puanlayınız.

- a) 0-10
- b) 10-40
- c) 40-80
- d) 80-100

17. Uygulama sonrası ortaya çıkan inşaat alan-değer farkları hangi yöntemle karşılanmalıdır?

- a) İHA sertifika yöntemi
- b) Değerinin para karşılığı ödenmesi
- c) Alan artırımı ya da azaltılması



Ek 2. Yatırımcı Anketi

ANKET FORMU

Bu anket; Gümüşhane Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Harita Mühendisliği Anabilim dalında; Dr.Öğr. Üyesi. Kemal ÇELİK danışmanlığında, Harita Mühendisi Demet TOKUŞ'un "İmar Hakkı Aktarım Yöntemi Olarak Arazi ve Arsa Düzenlemelerinde İnşaat Alan Dağıtım Modeli: Erzurum İli Örneği" konulu "Yüksek Lisans Tezi" çalışması kapsamında hazırlanmıştır. Anket kapsamında toplam 32 adet soru sorulmuştur.

KİŞİSEL BİLGİLER:

UNVAN/MESLEK:	
YAŞ:	<input type="checkbox"/> 18-24 <input type="checkbox"/> 25-31 <input type="checkbox"/> 32-39 <input type="checkbox"/> 40-47 <input type="checkbox"/> 48-55 <input type="checkbox"/> 56 ve üzeri
MESLEKİ DENEYİM:	<input type="checkbox"/> 0-5 yıl <input type="checkbox"/> 6-10 yıl <input type="checkbox"/> 11-15 yıl <input type="checkbox"/> 16-20 yıl <input type="checkbox"/> 21-25 yıl <input type="checkbox"/> 26 yıl ve üzeri
EĞİTİM DURUMU:	<input type="checkbox"/> Ön lisans <input type="checkbox"/> Lisans <input type="checkbox"/> Yüksek lisans <input type="checkbox"/> Doktora

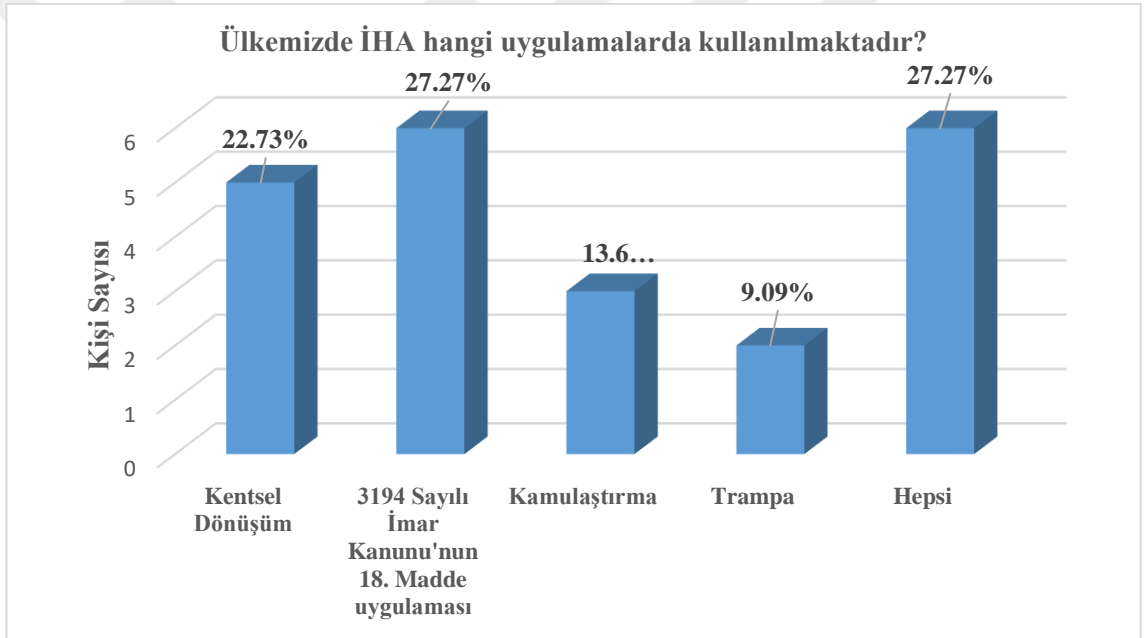
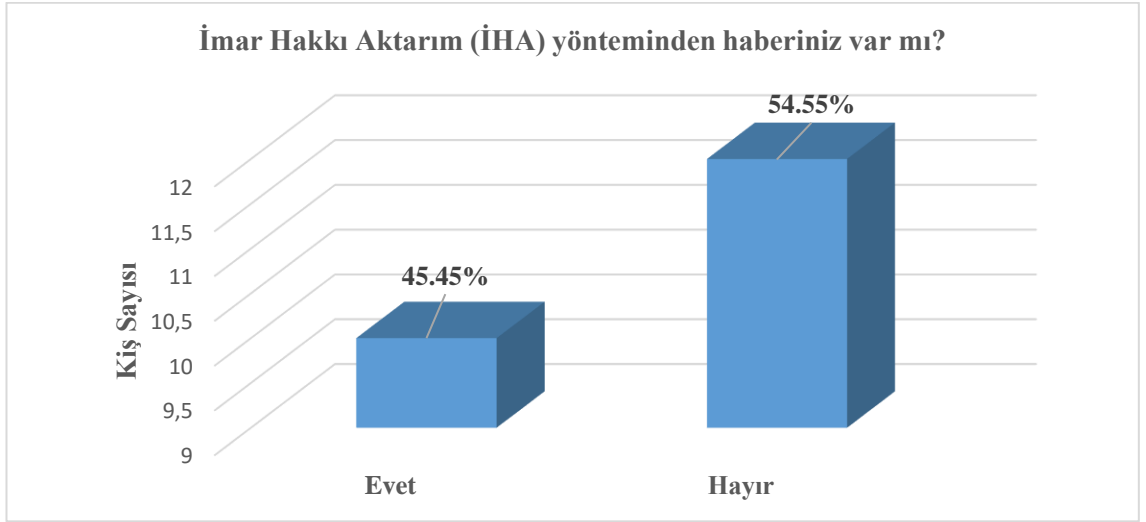
YATIRIMCI (MÜTEAHHİT) ANKETİ ARAŞTIRMA SORULARI

- İmar Hakkı Aktarım (İHA) yöntemini biliyor musunuz?
a) Evet b) Hayır
- Belediye tarafından İHA hakkında bilgilendirme yapılıyor mu?
a) Evet b) Hayır
- 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması hakkında bilginiz var mı?
a) Evet b) Hayır
- 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamalarında askı süresini yeterli buluyor musunuz?
a) Evet b) Hayır
- 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulamalarında karşılaştığınız sorunlar nelerdir?
a) Düzenleme bölgesinde farklı nizamların bulunması
b) İmar adalarında farklı kat yüksekliklerinin olması
c) Geniş yola cepheli parselin dar yola cepheli yerden tahsis edilmesi
d) Hisse çözümü yapılan parsellerde kıymetli yerlerin uygulamayı yaptırana tahsis edilmesi
- İmar uygulama bölgesinde değer esaslı dağıtım yapılmalı mı?
a) Evet b) Hayır

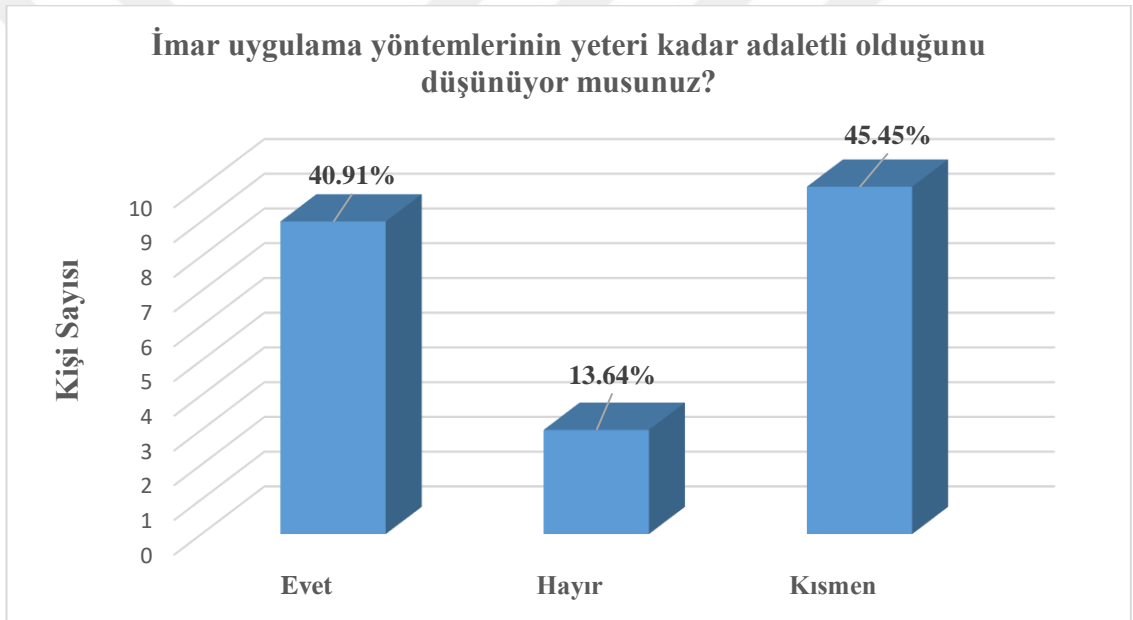
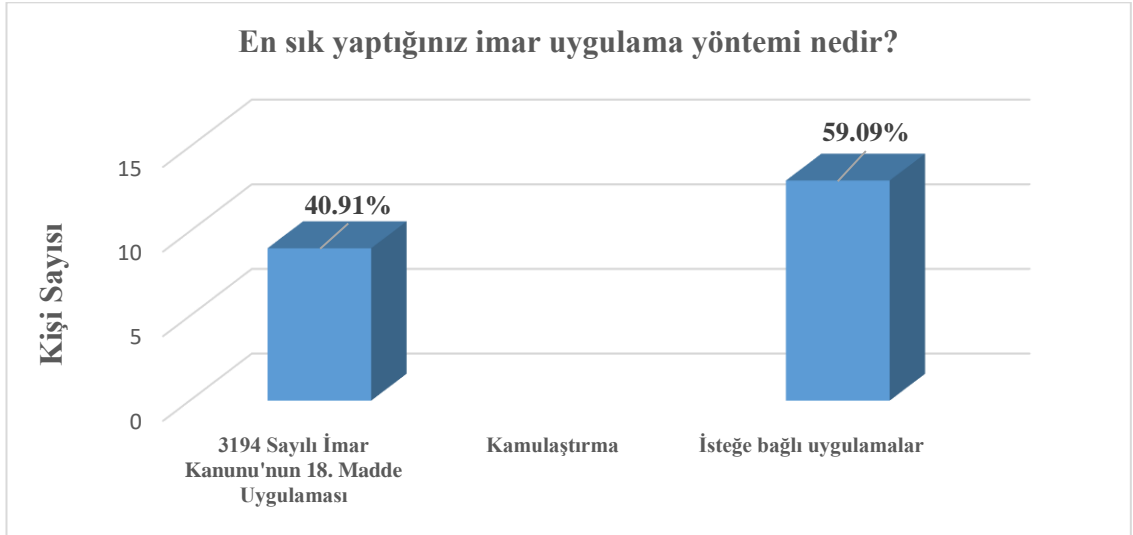
Ek 2.(Devamı)

7. İmar uygulaması yapılan bölgelerde taşınmazın değeri belirlenirken hangi yöntem esas alınmalıdır?
 - a) Karşılaştırma Yöntemi
 - b) Maliyet Yöntemi
 - c) Nominal değerlendirme Yöntemi
 - d) Gelir Yöntemi
8. 18 uygulama bölgesindeki İnşaat alan hakkınızı hangi yapı nizamı olarak kullanmak istersiniz?
 - a) Bitişik nizam
 - b) Ayrık nizam
 - c) Ayrık İkiz Nizam
 - d) Blok nizam
 - e) Emsal
9. Nizam farklılıklarından dolayı oluşan inşaat alan farklarının parsel malikleri arasında adaletsizliğe yol açtığını düşünüyor musunuz?
 - a) Evet
 - b) Hayır
10. İnşaat alanı bazlı dağıtım uygulamasını biliyor musunuz?
 - a) Evet
 - b) Hayır
 - c) Kısmen
11. İnşaat alan bazlı dağıtım uygulamasını adaletsizliğin çözümü için uygun bir uygulama aracı olarak düşünür müsünüz?
 - a) Evet
 - b) Hayır
12. Hayır ise hangi dağıtım yönteminin yapılmasını istersiniz?
 - a) Alan bazlı dağıtım yöntemi
 - b) Değer Esaslı dağıtım yöntemi
13. Evet ise bu yöntemin güvenilirliğini puanlayınız.
 - a) 0-10
 - b) 10-40
 - c) 40-80
 - d) 80-100
14. Uygulama sonrası ortaya çıkan inşaat alan-değer farkları hangi yöntemle karşılanmalıdır?
 - a) İHA sertifika yöntemi
 - b) Değerinin para karşılığı ödenmesi
 - c) Alan artırımı ya da azaltılması
15. Oluşan inşaat farklarının sertifika ya da borsada işlem gören bir kâğıt olmasını istersiniz?
 - a) Evet
 - b) Hayır

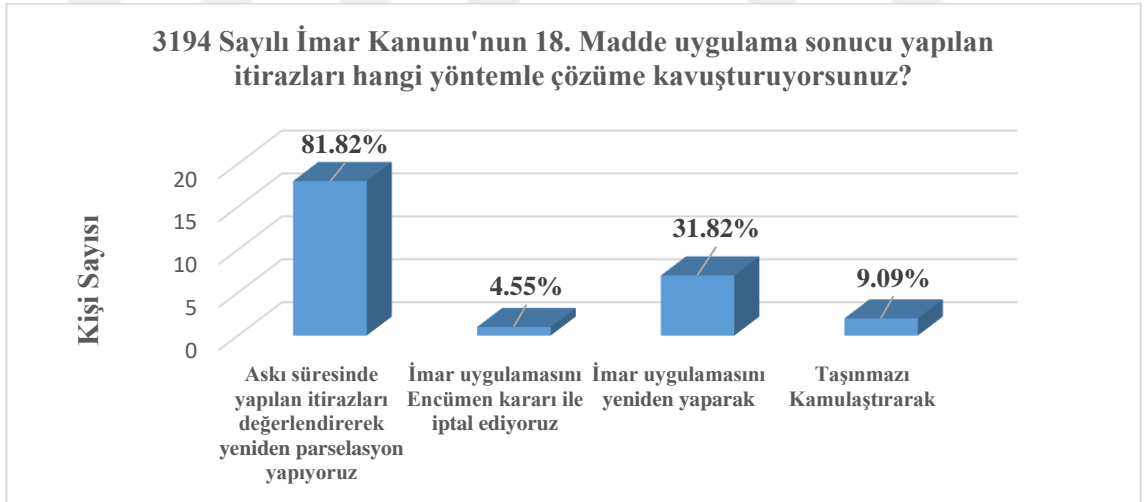
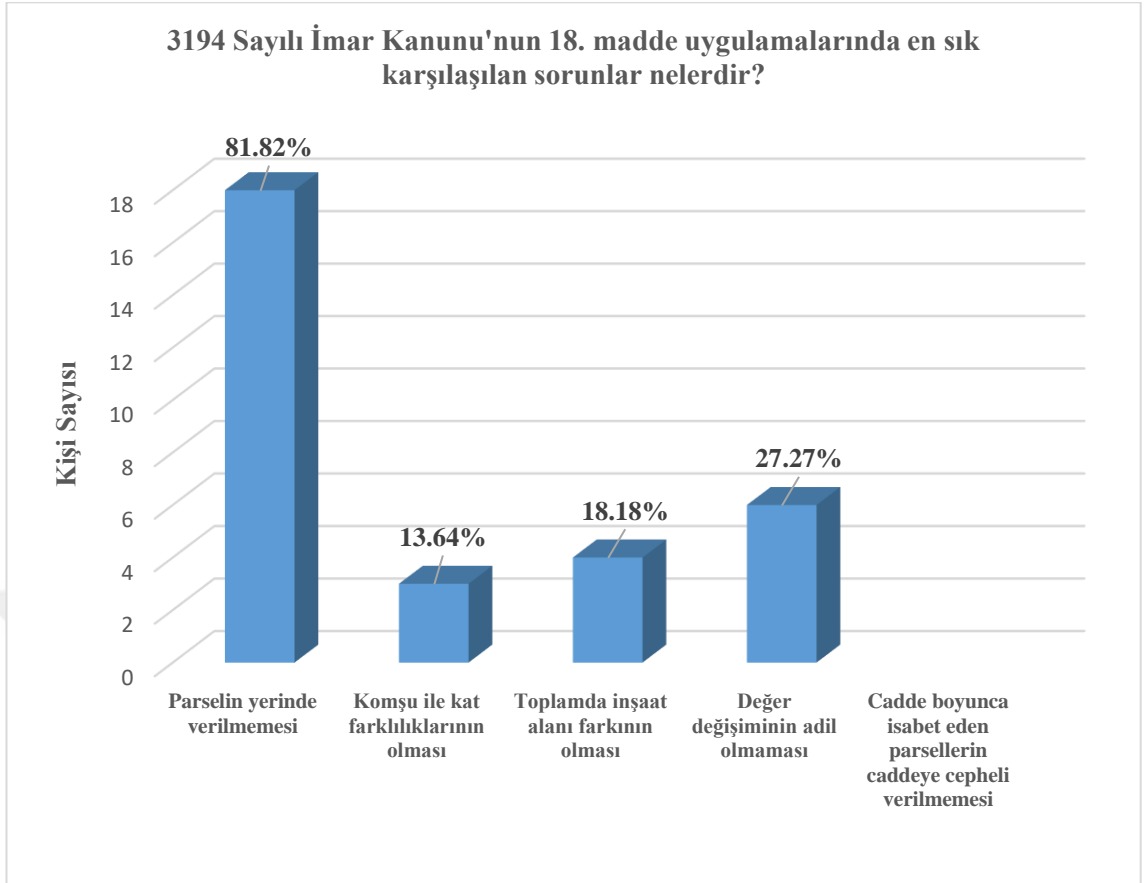
Ek 3. Kurum Anket Grafik Sonuçları



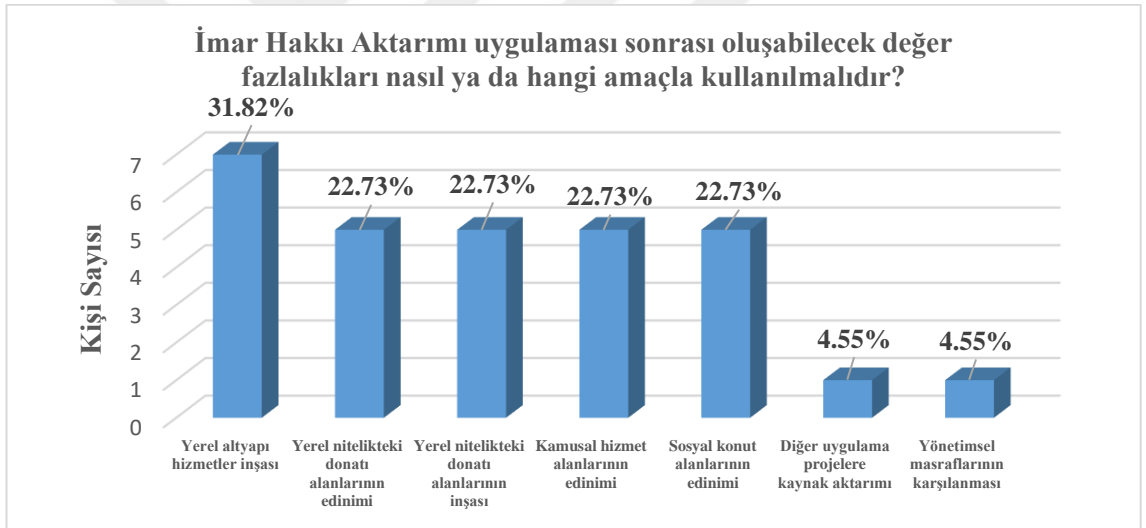
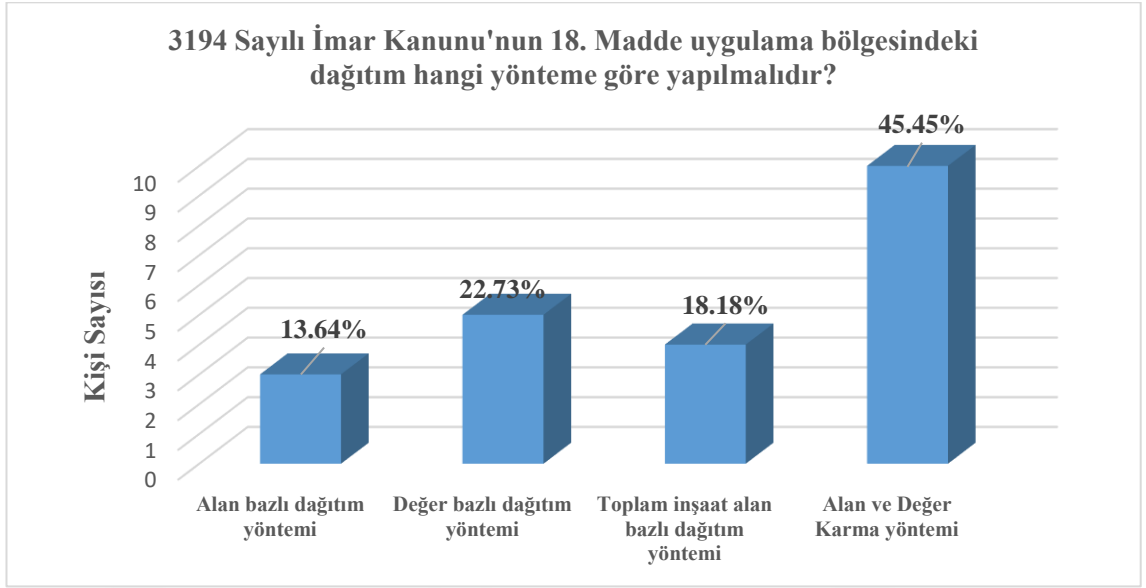
Ek 3. (Devamı)



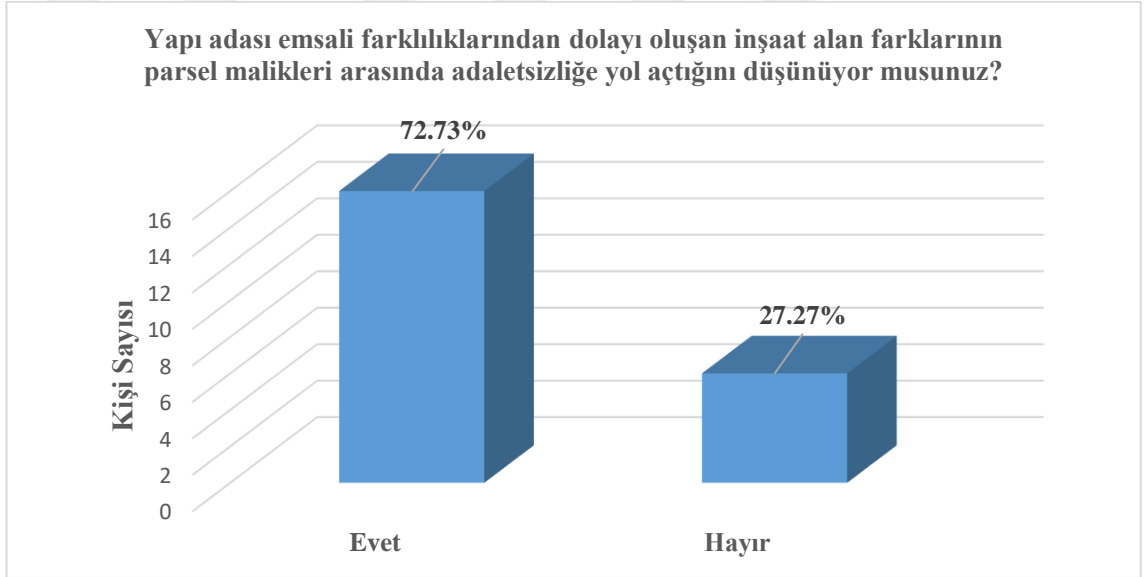
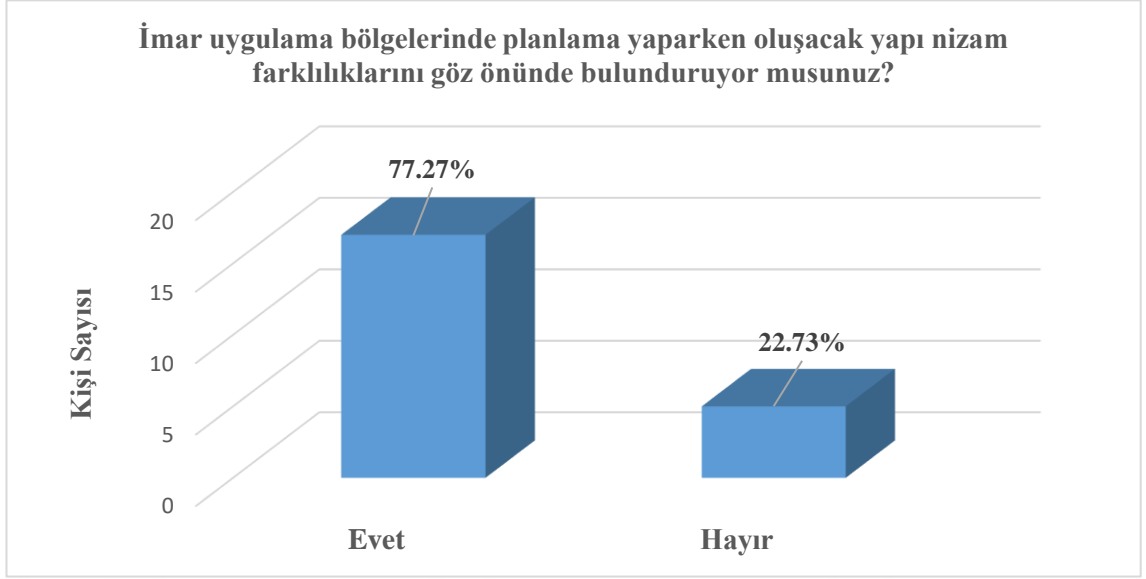
Ek 3. (Devamı)



Ek 3. (Devamı)

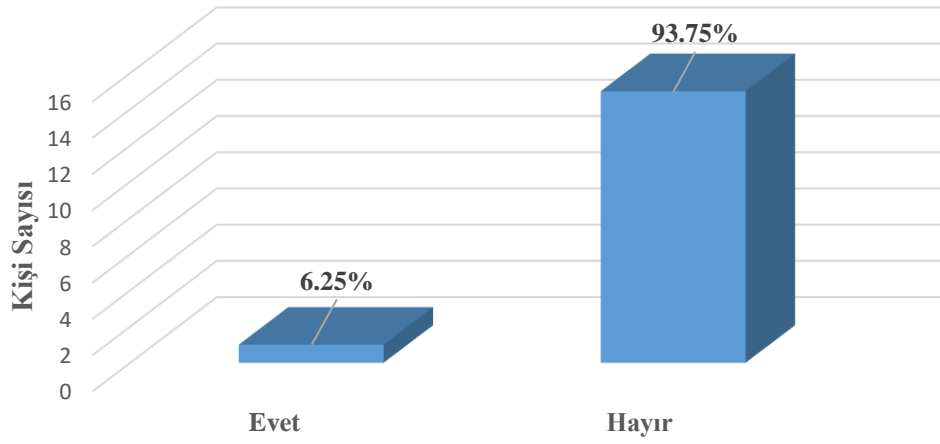


Ek 3. (Devamı)

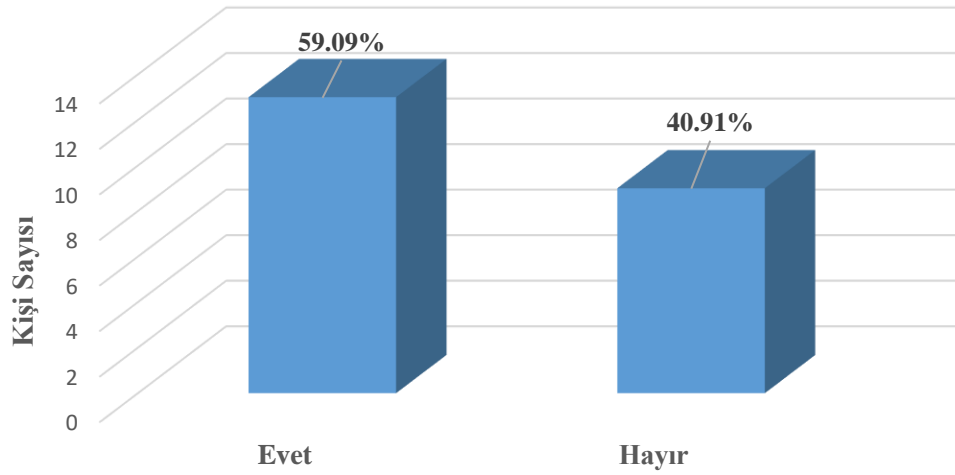


Ek 3. (Devamı)

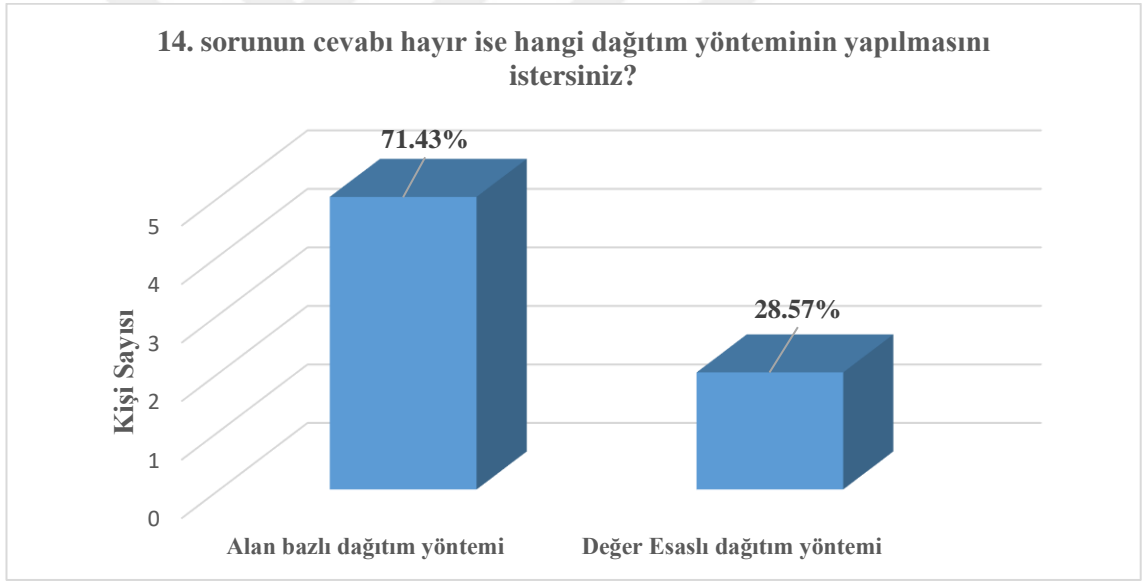
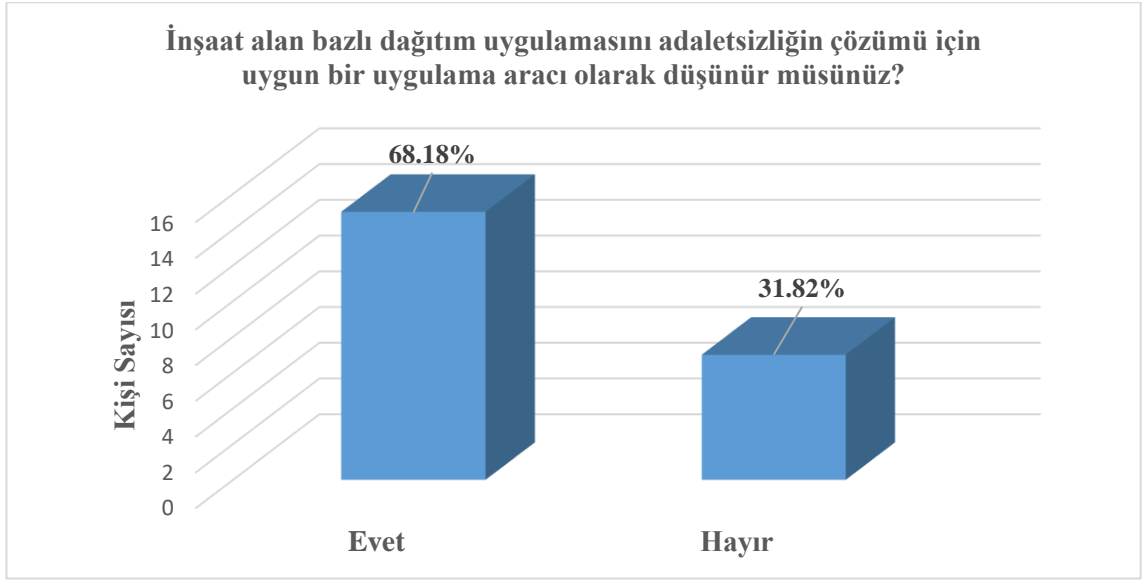
(10. sorunun cevabı evet ise) Bu adaletsizliği çözmek için herhangi bir uygulama destek öneriniz var mıdır?



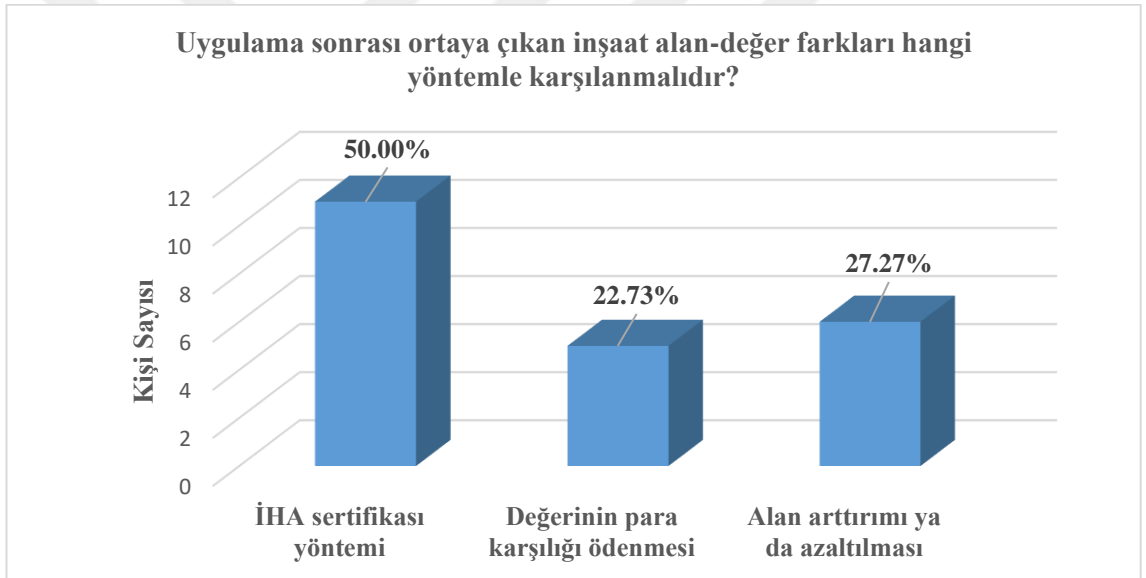
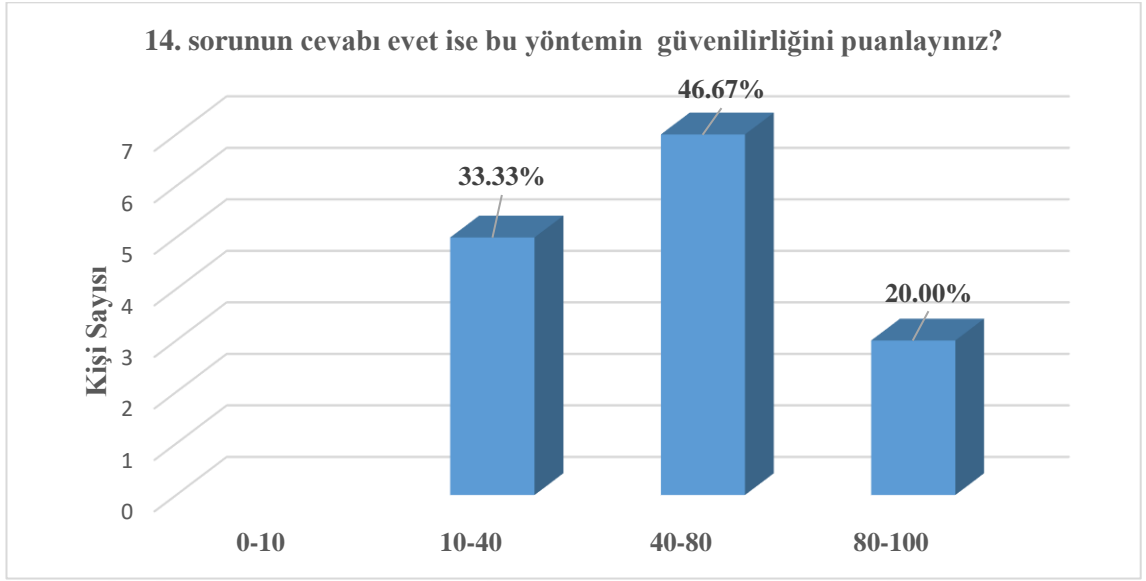
İnşaat alan bazlı dağıtım uygulamasının yapılmasını ister misiniz?



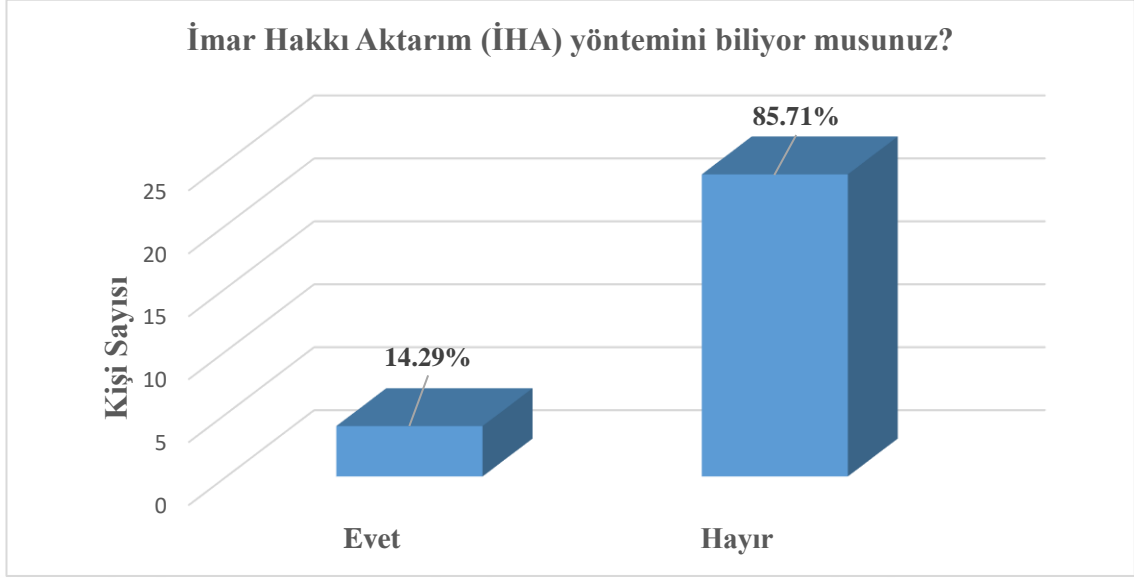
Ek 3. (Devamı)



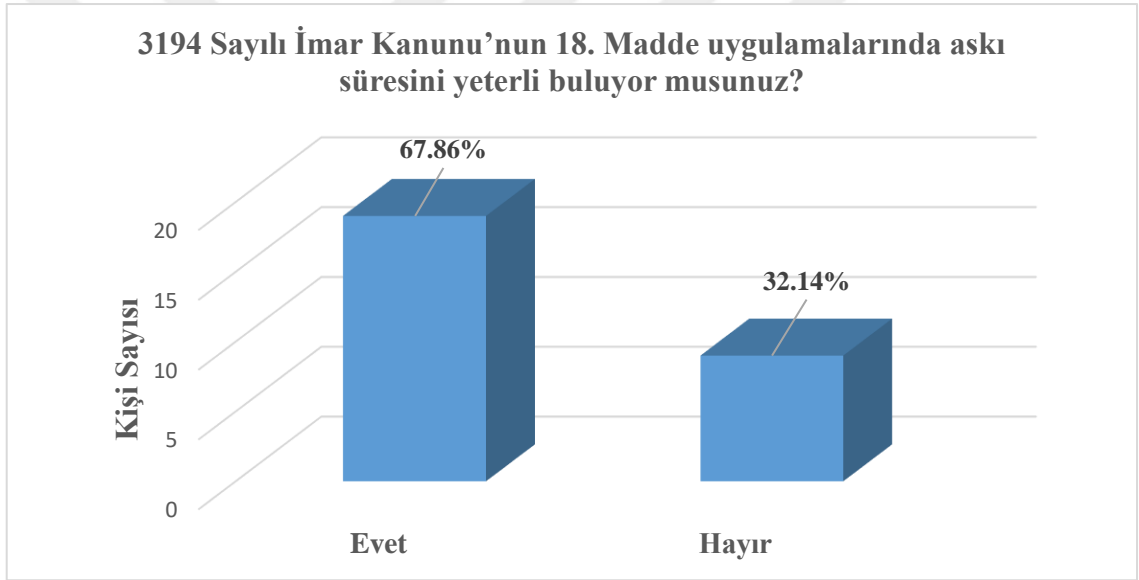
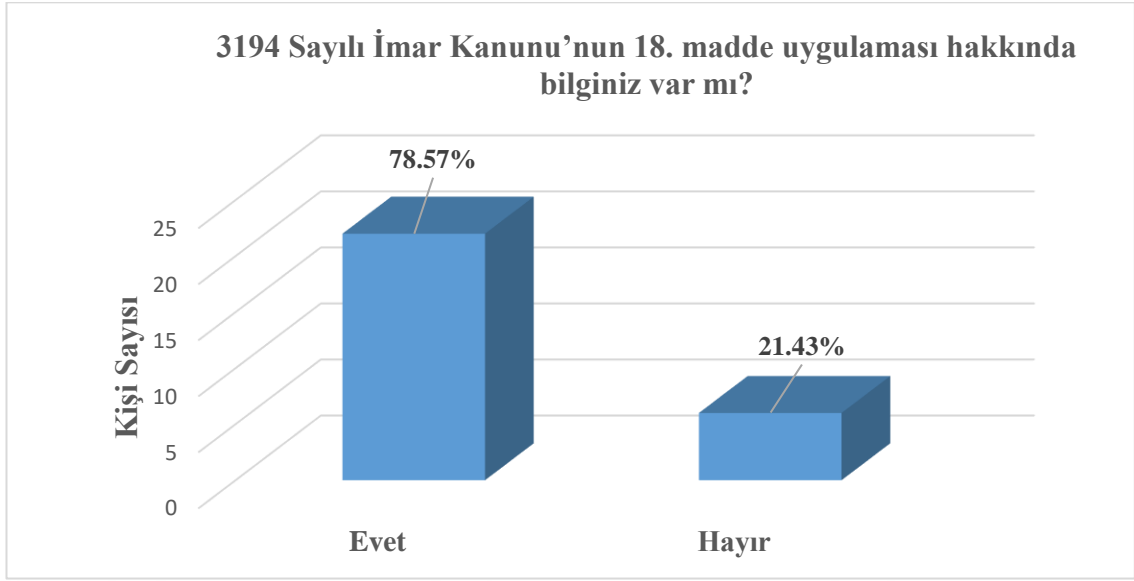
Ek 3. (Devamı)



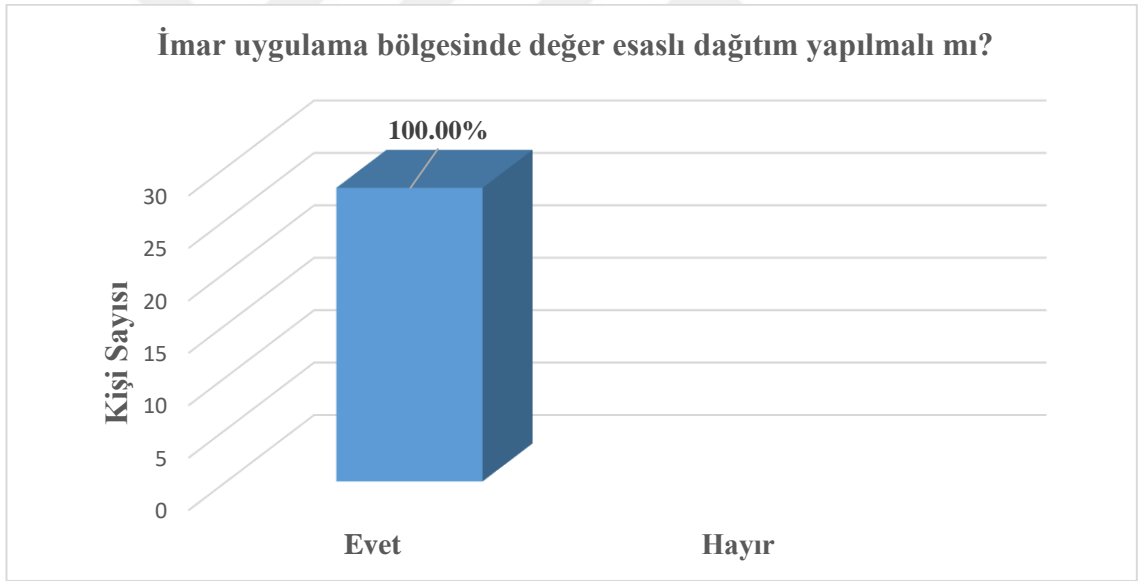
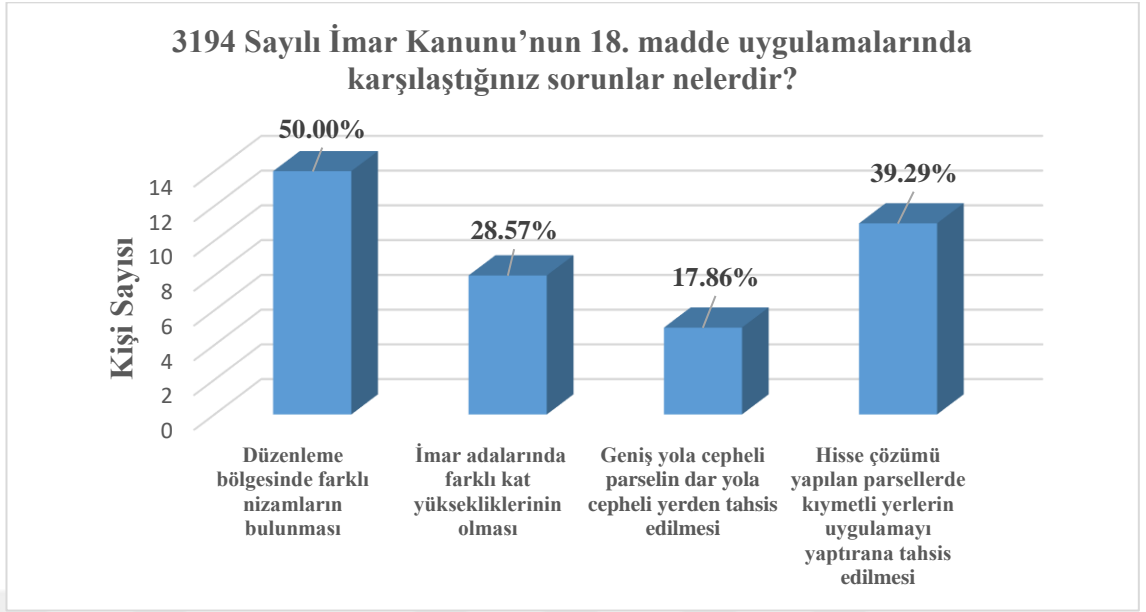
Ek 4. Yatırımcı Anket Grafik Sonuçları



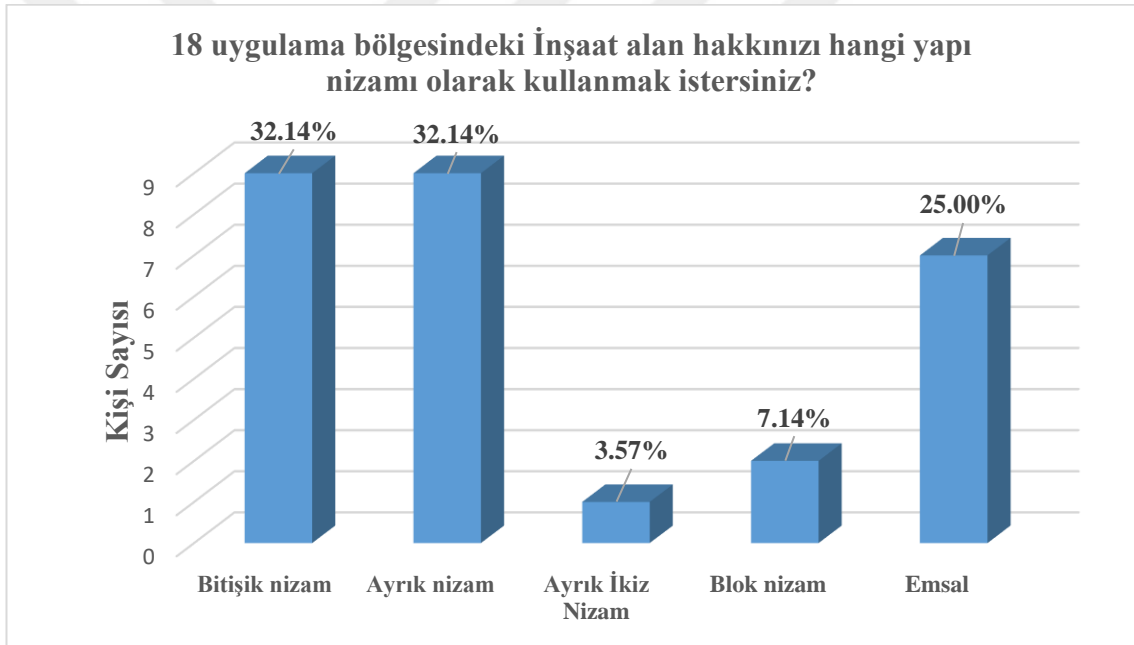
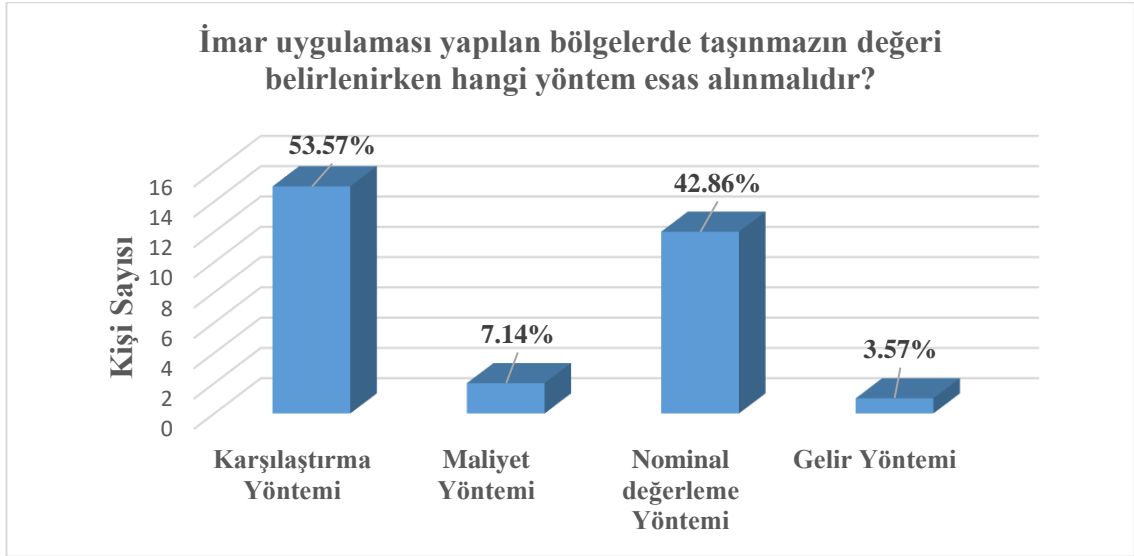
Ek 4. (Devamı)



Ek 4. (Devamı)

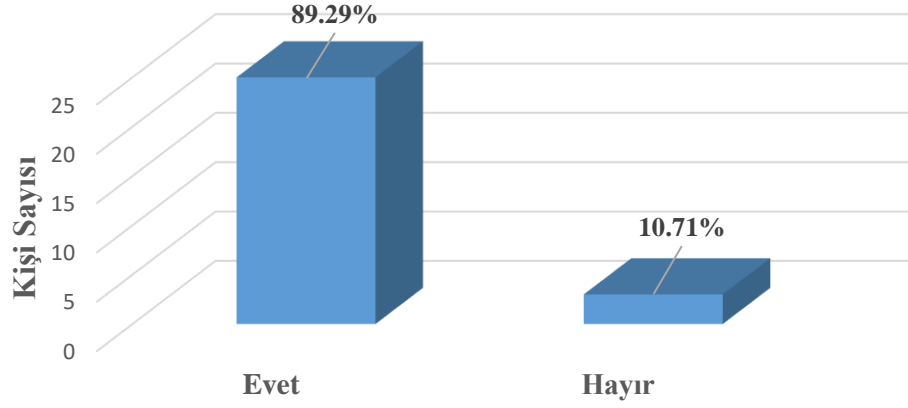


Ek 4. (Devamı)

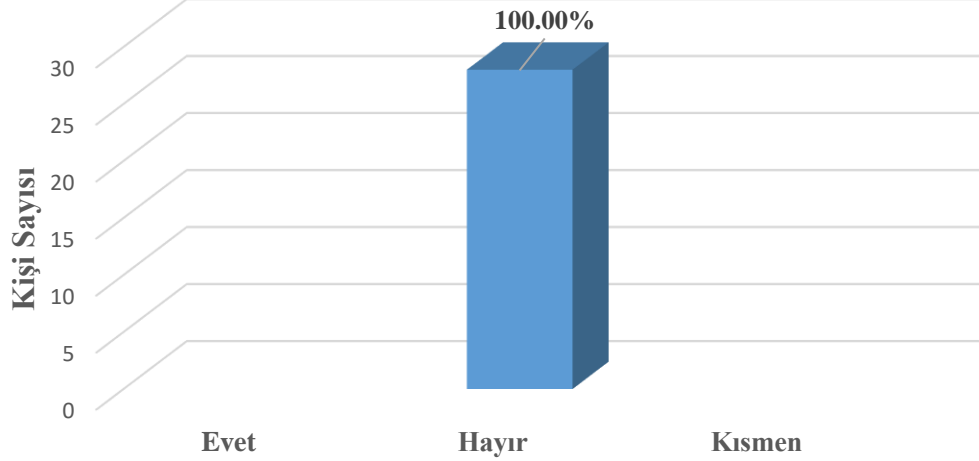


Ek 4. (Devamı)

Nizam farklılıklarından dolayı oluşan inşaat alan farklarının
parsel malikleri arasında adaletsizliğe yol açtığını düşünüyor
musunuz?

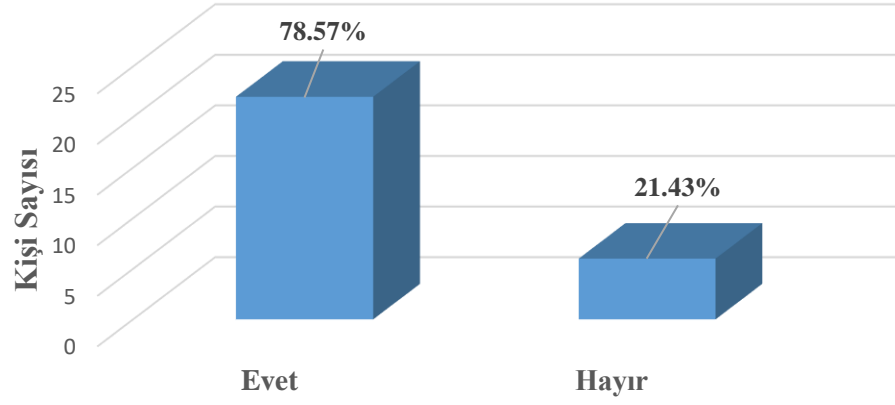


İnşaat alanı bazlı dağıtım uygulamasını biliyor musunuz?

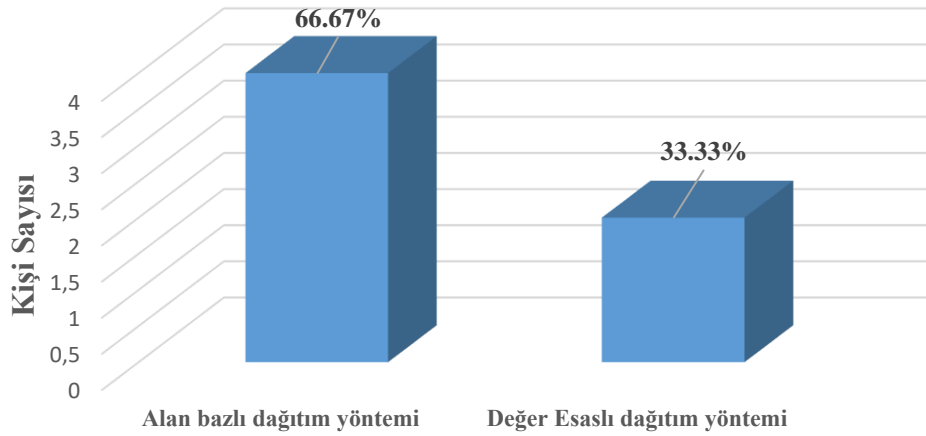


Ek 4. (Devamı)

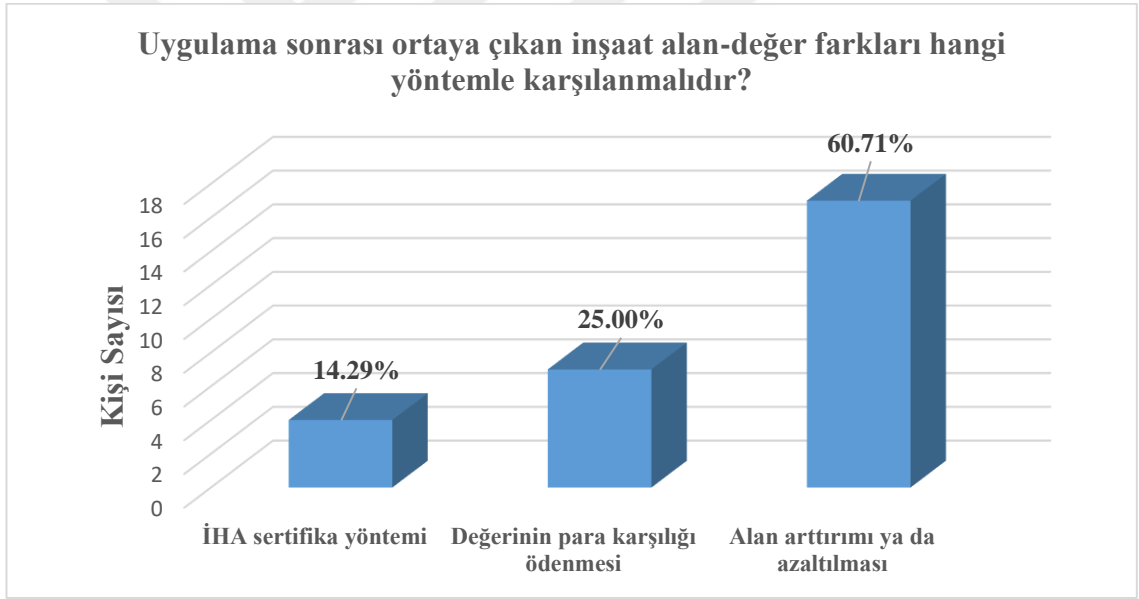
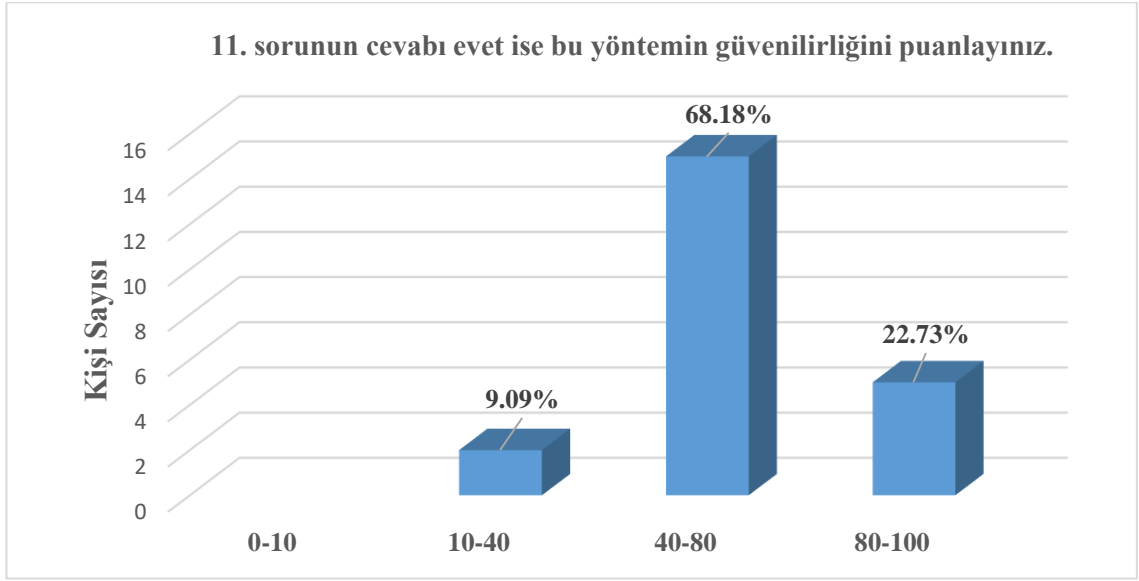
İnşaat alan bazlı dağıtım uygulamasını adaletsizliğin çözümü için uygun bir uygulama aracı olarak düşünür müsünüz?



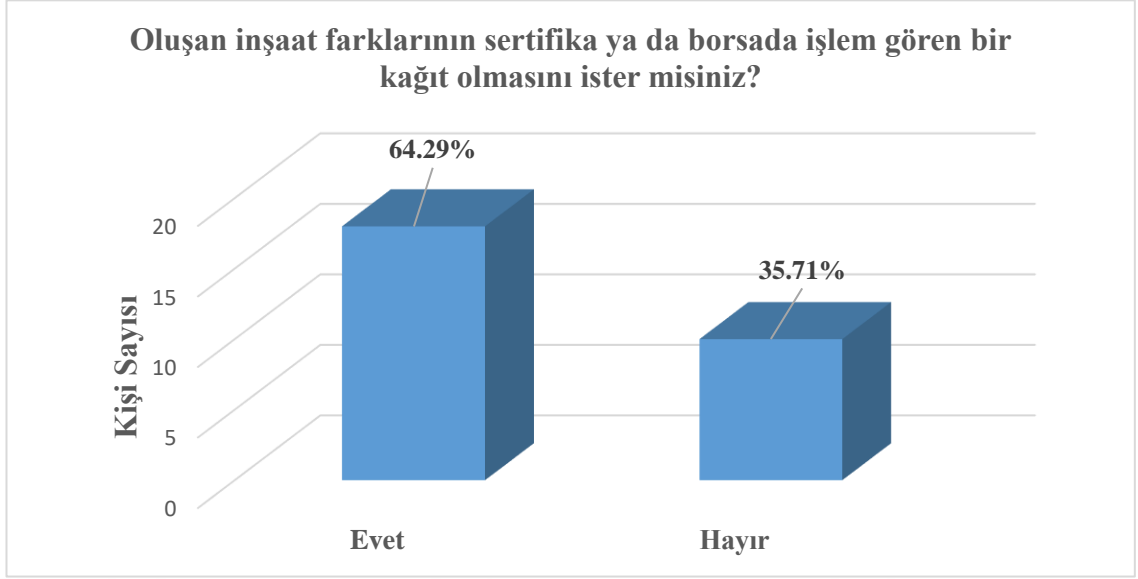
11. sorunun cevabı hayır ise hangi dağıtım yönteminin yapılmasını istersiniz?



Ek 4. (Devamı)



Ek 4. (Devamı)



Ek 5. Pasinler ilçesi alan esaslı dağıtım ile değer esaslı dağıtımın karşılaştırılması

KADASTRO				İMAR						FARK			
Parsel No	m ² Bedeli	Alanı	Parsel Birim Bedeli	Ada Parsel No	m ² Bedeli	Alanı	Toplam Alan	Parsel Birim Bedeli	Toplam Parsel Birim Bedeli	Birim Bedel Farkı	Alan Farkı	Değere Göre Alması Gereken Alan	Fark %
209/7	383.27	147.23	56428.45	101/7	1504.98	147.23	147.23	50865.24	50865.24	-5563.21	3.70	150.93	2.51
209/8	412.20	50.00	20610.01	101/8	1304.01	10.49	50	3140.15	15378.97	-5231.04	3.94	53.94	7.89
				101/9	1349.40	39.51		12238.82			-		
209/9	410.94	50.00	20547.12	101/8	1304.01	32.42	50	9704.84	15150.51	-5396.61	4.07	54.07	8.14
				101/9	1349.40	17.58		5445.67			-		
210/1	383.27	86.55	33171.79	101/2	1474.94	86.55	86.55	29304.59	29304.59	-3867.20	2.62	89.17	3.03
210/2	383.27	79.08	30308.78	101/3	1241.01	79.08	79.08	22528.65	22528.65	-7780.13	6.27	85.35	7.93
210/3	382.01	82.42	31485.23	101/4	1216.90	82.42	82.42	23023.98	23023.98	-8461.25	6.95	89.37	8.44
210/4	410.94	84.13	34572.59	101/5	1304.51	84.13	84.13	25193.65	25193.65	-9378.94	7.19	91.32	8.55
210/5	409.68	84.38	34569.19	101/6	1434.17	84.37	84.37	27776.76	27776.76	-6792.43	4.74	89.11	5.61
1435/4	382.01	1000.00	382009.54	101/8	1304.01	59.7	1000	17871.04	435012.11	53002.58	32.75	967.25	3.28
				1435/5	1932.52	940.3		417141.08			-		
999/1	339.87	459.20	156067.38	101/1	1441.77	102.84	459.21	34036.94	155535.60	-531.78	0.37	459.58	0.08
				101/2	1474.94	57.49		19465.29					
				101/3	1241.01	42.22		12027.82					
				101/4	1216.90	30.32		8469.87					
				101/5	1304.51	12.93		3872.03					

Ek 5. (Devamı)

KADASTRO			İMAR				FARK						
Parsel No	m ² Bedeli	Alanı	Parsel Birim Bedeli	Ada Parsel No	m ² Bedeli	Alanı	Toplam Alan	Parsel Birim Bedeli	Toplam Parsel Birim Bedeli	Birim Bedel Farkı	Alan Farkı	Değere Göre Alması Gereken Alan	Fark %
				101/7	1504.98	99.82			34485.96				
				101/9	1349.40	53.89			16693.24				
				1435/5	1932.52	59.7			26484.44				

Ek 6. Bulancak ilçesi alan esaslı dağıtım ile değer esaslı dağıtımın karşılaştırılması

KADASTRO				İMAR						FARK			
Parsel No	m ² Bedeli	Alanı	Parsel Birim Bedeli	Ada Parsel No	m ² Bedeli	Alanı	Toplam Alan	Parsel Birim Bedeli	Toplam Parsel Birim Bedeli	Birim Bedel Farkı	Alan Farkı	Değere Göre Alması Gereken Alan	Fark %
865/1	245.46	6292.90	1544629.65	1039/1	748.04	3733.46	3985.72	1116204.59	1190863.19	-353766.46	475.32	4461.04	11.93
				1040/1	740.50	252.26		74658.60					
865/3	132.90	276.66	36768.91	1042/7	754.29	175.23	175.23	52826.94	52826.94	16058.03	21.29	153.94	12.15
865/6	244.55	7180.18	1755917.08	1041/3	958.09	1452.42	4547.70	556169.79	1767445.52	11528.44	11.90	4535.80	0.26
				1042/5	979.12	3095.28		1211275.72					
865/7	151.28	2099.44	317607.55	1042/1	803.29	900.22	1329.72	289020.16	418502.40	100894.85	129.55	1200.17	9.74
				1042/7	754.29	429.50		129482.24					
865/8	172.11	4610.73	793560.71	1042/2	841.88	973.43	2920.29	327539.61	909638.77	116078.06	148.94	2771.35	5.10
				1042/3	751.49	973.43		292370.44					
				1042/4	744.70	973.43		289728.72					
865/9	249.13	7042.37	1754478.05	1040/1	740.50	347.74	4460.42	102916.76	1370985.34	-383492.71	518.06	4978.48	11.61
				1040/2	790.58	2903.87		917544.44					
				1042/6	731.67	986.70		288541.83					
				1065/1	698.22	222.11		61982.31					
865/10	267.51	4065.79	1087643.18	865/67	869.57	464.64	2575.15	161483.46	884541.48	-203101.70	228.08	2803.23	8.86
				865/68	829.31	1699.56		563323.95					
				865/69	972.53	410.95		159734.07					
865/33	154.05	6187.85	953253.71	1041/1	903.20	3919.19	3919.19	1414776.07	1414776.07	461522.36	510.98	3408.21	13.04
865/34	269.22	6926.75	1864792.25	1041/2	1077.38	4387.19	4387.19	1889124.00	1889124.00	24331.75	22.58	4364.61	0.51

Ek 6. (Devamı)

KADASTRO			İMAR					FARK					
Parsel No	m ² Bedeli	Alanı	Parsel Birim Bedeli	Ada Parsel No	m ² Bedeli	Alanı	Toplam Alan	Parsel Birim Bedeli	Toplam Parsel Birim Bedeli	Birim Bedel Farkı	Alan Farkı	Değere Göre Alması Gereken Alan	Fark %
865/35	280.40	962.31	269835.08	1041/2	1077.38	609.50	609.50	262450.70	262450.70	-7384.38	-6.85	616.35	-
865/36	178.88	2748.95	491726.47	1041/3	958.09	89.00	1741.10	34080.44	709058.24	217331.76	219.49	1521.61	12.61
				1041/4	1022.22	1652.10		674977.80					

ETİK KURUL KARARI



T.C.
GÜMÜŞHANE ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ
BİLİMSEL ARAŞTIRMA VE YAYIN ETİĞİ KURULU

Sayı : E-95674917-108.99-223033

Konu : Etik Kurul Onay

Sayın Dr. Öğr. Üyesi Kemal ÇELİK

"İMAR HAKKI AKTARIM YÖNTEMİ OLARAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİNDE İNŞAAT ALAN DAĞITIM MODELİ: ERZURUM İLİ ÖRNEĞİ" konulu etik kurul başvurunuz; Gümüşhane Üniversitesi Bilimsel Araştırma ve Yayın Etiği Kurulu'nun **13/12/2023** tarih ve **2023/6** sayılı toplantısında görüşülmüş olup; projenin yürürlükteki mevzuata uygun olduğuna oy birliği ile karar verilmiştir.
Bilgilerinize rica ederim.

Prof. Dr. Günay ÇAKIR
Kurul Başkanı

ÖZGEÇMİŞ

İlköğretimini Bingöl Düzağaç İlkokulunda, ortaöğretimini ise Bingöl Mehmet Akif Ersoy Anadolu Lisesinde tamamladı. 2010 yılında girdiği Üniversite Sınavı ile Konya Selçuk Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Harita Mühendisliği bölümünü kazandı ve 2015 yılında mezun oldu.

2015 yılından itibaren Bingöl Kent Harita Mühendislik bürosunda serbest Harita Mühendisi olarak çalışmaya devam etmektedir.

