



**T.C.
KONYA TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**

**İMAR PLANLAMA VE UYGULAMASI NETİCESİNDE
TAŞINMAZIN DEĞERİNDE OLUŞAN ARTIŞIN BEDELSİZ DOP
KESİNTİSİ İLE İLİŞKİSİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA**

Ali İhsan DANIŞMAN

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Ekim- 2024

KONYA

Her Hakkı Saklıdır

TEZ KABUL VE ONAYI

Ali İhsan DANIŞMAN tarafından hazırlanan “İmar Planlama ve Uygulaması Neticesinde Taşınmazın Değerinde Oluşan Artışın Bedelsiz DOP kesintisi ile İlişkisi Üzerine Bir Araştırma” adlı tez çalışması 04/10/2024 tarihinde aşağıdaki jüri tarafından oy birliği ile Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Harita Mühendisliği Anabilim Dalı’nda YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri**İmza**

Başkan

Prof. Dr. Mevlüt UYAN

Konya Teknik Üniversitesi

.....

Danışman

Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM

Konya Teknik Üniversitesi

.....

Üye

Doç. Dr. Fuat BAŞÇİFTÇİ

Karaman Mehmetbey Üniversitesi

.....

Yukarıdaki sonucu onaylarım.

Prof. Dr. Mevlüt UYAN

LEE Müdürü

TEZ BİLDİRİMİ

Bu tezdeki bütün bilgilerin etik davranış ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini ve tez yazım kurallarına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada bana ait olmayan her türlü ifade ve bilginin kaynağına eksiksiz atıf yapıldığını bildiririm.

DECLARATION PAGE

I hereby declare that all information in this document has been obtained and presented in accordance with academic rules and ethical conduct. I also declare that, as required by these rules and conduct, I have fully cited and referenced all material and results that are not original to this work.

İmza

Ali İhsan DANIŞMAN

Tarih: 04.10.2024

ÖZET

YÜKSEK LİSANS TEZİ İMAR PLANLAMA VE UYGULAMASI NETİCESİNDE TAŞINMAZIN DEĞERİNDE OLUŞAN ARTIŞIN BEDELSİZ DOP KESİNTİSİ İLE İLİŞKİSİ ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

Ali İhsan DANIŞMAN

Konya Teknik Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü

Harita Mühendisliği Anabilim Dalı

Danışman: Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM

2024, 98 Sayfa

Jüri

Prof. Dr. Mevlüt UYAN

Doç. Dr. Fuat BAŞÇİFTÇİ

Dr. Öğr. Üyesi Şaban İNAM

Şehirlerin planlı ve ruhsatlı yapılması için ihtiyacı olan imar parseli temini ve plandaki donatı alanlarının kente, kamuya kazandırılması amaçlanarak yapılan düzenleme ortaklık payı kesintisi, yaşam standartları gelişmiş ülkelerde uzun yıllardır kullanılmaktadırlar. Türkiye’de bu uygulamanın geçmişi yaklaşık 150 yıllık bir sürece dayanmaktadır. Fakat Türkiye’de kentleşmenin hızlı bir şekilde olduğu son yarım yüzyıllık zaman sürecinde planlı şehirleşme için daha yoğun bir şekilde uygulanmıştır. Bu çalışmada, imar planı uygulama süreci olan arazi ve arsa düzenlemesi kapsamında yapılan bedelsiz düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisinin hukuki boyutta değerlendirilmesi; İmar planlama ve uygulaması neticesinde taşınmazın değerinde oluşan artışın bedelsiz DOP kesintisi ile ilişkisinin incelenmesi esas alınmıştır.

Konya İli Karatay ilçesi İstiklal Mahallesinde çalışma alanı olarak bir düzenleme sahası belirlenmiştir. Düzenleme alanı sınırlarındaki taşınmazları kapsayan eş-oran alan esaslı imar plan uygulaması yapılmıştır. Çalışmada, 1/1000 ölçekli uygulama imar plan haritalar, mülkiyet haritaları, zemin kullanım durum haritaları ve parselasyon planları kullanılmıştır. İlgili kurumlardan temin edilen bilgiler ve veriler, analiz ve yorumlama aşamasında kullanılmıştır. Taşınmazların piyasa değerlerinin hesaplanmasında ise bu alanın Konya Şehir Hastanesi lokasyonunda olması nedeniyle konut ve konut altı ticari açısından değerli olması, inşaat firmalarının tercih bölgesi olması nedeniyle ana arter cepheli imar(yapı) parsellerinde inşaat alanı esas alınarak değerlendirme yapılmış ve güncel piyasa alım- satım bedelleri hesaplanmıştır.

Uygulama neticesinde, kadastro parsellerinde alan esaslı eş-oran dağıtım modeli ile yapılan düzenleme sonrasında, kesilen DOP miktarına rağmen düzenleme öncesine göre taşınmaz değerlerinde artış görülmüştür. Birçok taşınmazda değer artışı farklı olmakla birlikte kesilen ve düzenleme ortaklık payı (DOP) olarak belirtilen miktarın, imar plan uygulaması kaynaklı taşınmazlarda oluşan değer artışının karşılığı olduğu kabul edilmektedir. Türkiye’de yürürlükteki uygulamada, taşınmazlardaki değerlenme oranları dikkate alınmadan tüm parsellerden eşit oranda DOP kesilmektedir. Taşınmaz iyelerine tahsis edilen imar parseli işleminin değer üzerinden değil alan esasına göre yapılması ve tahsis edilen imar parsellerin konum, biçim ve yapılaşma haklarındaki farklılıklardan dolayı değer farklılığının düzenleme sahasındaki malikler arasında sosyal adalet ilkelerini zedelemektedir.

Anahtar Kelimeler: Bedelsiz Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), İmar Uygulaması, Taşınmaz Değerleme.

ABSTRACT

MS THESIS

A STUDY ON THE RELATIONSHIP BETWEEN THE INCREASE IN THE VALUE OF REAL ESTATE AS A RESULT OF ZONING PLANNING AND IMPLEMENTATION AND THE FREE DOP DEDUCTION

Ali İhsan DANIŞMAN

THE GRADUATE SCHOOL OF NATURAL AND APPLIED SCIENCE OF KONYA TECHNICAL UNIVERSITY
THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE IN GEOMATICS ENGINEERING

Advisor: Asst. Prof. Dr. Saban İNAM

2024, 97 Pages

Jury

Prof. Dr. Mevlüt UYAN

Assoc. Prof. Dr. Fuat BAŞÇİFTÇİ

Asst. Prof. Dr. Şaban İNAM

Regulatory partnership share deduction, which is made with the aim of providing zoning parcels needed for the planned and licensed construction of cities and bringing the reinforcement areas in the plan to the city and the public, has been used for many years in countries with developed living standards. In Turkey, this practice dates back to a period of approximately 150 years. However, it has been applied more intensively for planned urbanization in the last half century, when urbanization has occurred rapidly in Türkiye. This study is based on the legal evaluation of the deduction of free of charge arrangement partnership share (DOP) made within the scope of land and land arrangement, which is the implementation process of the zoning plan, and the examination of the relationship between the increase in the value of the immovable property as a result of zoning planning and implementation and the free of charge DOP deduction.

An arrangement area was determined as a study area in Istiklal Neighborhood of Karatay District of Konya Province. Co-proportional area based zoning plan application was made covering the immovables within the boundaries of the regulation area. In the study, 1/1000 scale zoning plan maps, property maps, land use status maps and parceling plans were used. Information and data obtained from relevant institutions were used in the analysis and interpretation phase. In the calculation of the market values of the immovables, since this area is in the location of Konya City Hospital, it is valuable in terms of residential and sub-residential commercial, since it is the preferred area of construction companies, the evaluation was made based on the construction area in the zoning (building) parcels with main artery frontage and the current market purchase and sale prices were calculated.

As a result of the implementation, after the arrangement made with the area-based co-proportional distribution model on cadastral parcels, there was an increase in immovable values compared to before the arrangement, despite the amount of DOP deducted. Although the increase in value is different in many immovable properties, it is accepted that the amount deducted and stated as regulation partnership share (DOP) is the equivalent of the increase in value of immovable properties due to zoning plan implementation. In the current practice in Turkey, DOP is deducted equally from all parcels without taking into account the appreciation rates of immovable properties. The fact that the zoning parcel allocated to immovable owners is not based on value but on the basis of area, and the difference in value due to differences in the location, form and construction rights of the allocated zoning parcels undermines the principles of social justice among the owners in the regulation area.

Keywords: Free of Charge Regulatory Partnership Share (DOP), Zoning Application, Real Estate Valuation.

ÖNSÖZ

Plansız kentleşme Türkiye'nin ciddi sorunlarından birisidir. Türkiye'de 1950'li yıllarda başlayan sanayileşme ve ekonomik koşullar nedeniyle köylerden kentlere hızlı göç olması, şehirlerde kontrolsüz artan nüfus yoğunluğu ve bu duruma hem ekonomik hem de teknik olarak yerel yönetimlerin yetersiz kalması, günümüze kadar planlı kentleşme açısından büyük sorunları da beraberinde getirmiştir. Düzenli, planlı ve yaşanabilir kentlerin oluşumundaki faktör; belde imar planının yapılması, planın uygulanarak yeni mülkiyet oluşumunun sağlanması ve mevcut imar planına göre yapılaşmayı sağlayacak kamu iradesidir. Düzensiz ve kaçak yapılaşmayı önlemek, düzenli ve planlı bir şehirleşmeyi oluşturmak, devletin ve aynı zamanda ilgili idarenin görevidir. Zira düzenli ve planlı bir şehirleşme, o mekânda yaşayan insanların temel ihtiyaçlarını karşıladığı gibi yaşam standartlarını da yükseltmektedir. Bu görevi yerine getirmek için ilgili idare çeşitli yöntemlerle imar planı uygulamalarını yapmaktadır.

Bu yöntemlerden birisi de arazi ve arsa düzenlemesidir. Bu yöntemin özü, imar planı gereğince uygulama sahasında ihtiyaç duyulan kentsel donatı alanları ile resmi kurum yerlerinin 'parsellerin yüzölçümünden %45'e kadar bedelsiz olarak kesilen' Düzenleme Ortaklık Payından (DOP) karşılanmasıdır. Yapılan imar uygulamalarının tescil işleminden sonra ruhsatlı yapılaşmaların başlamasıyla birlikte, bölge halkının ihtiyacı olan vatandaşın Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) olarak kesilen ve imar planında görülen sosyal ve kültürel donatı alanlarının, yeşil alanların ve imar yolların imar planına göre oluşturarak vatandaşın kullanımına sunması yaşanabilir şehirleşme için Belediyelerin asli görevlerindendir.

Bu çalışmada; planlama, arazi ve arsa düzenlemesi ile oluşan değer artışının, uygulamaya giren parsellerden arazi ve arsa düzenlemesi kapsamında yapılan bedelsiz düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisinin hukuki boyutta değerlendirilmesi esas alınmıştır. AAD kapsamına alınan tüm taşınmazlar için; dağıtım öncesi ve dağıtım sonrası durumlarına göre güncel değerleri tespit edilerek, Düzenleme sonrası Kadastro parselinde meydana gelen değer artış oranı ve Düzenleme dolayısı ile bedelsiz kesilen DOPO ilişkisi irdelenmiştir

Yüksek lisans eğitimime başladığım günden bu yana değerli zamanını bana ayıran, ihtiyaç duyduğum konularda bilgi ve tecrübesini her zaman benimle paylaşan, bu çalışmanın gerçekleşmesinde bana sonsuz katkılar sunan çok değerli danışman hocam Dr.Öğr.Üyesi Şaban İNAM'a teşekkürü bir borç bilirim.

Ali İhsan DANIŞMAN

KONYA-2024

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRACT.....	ii
ÖNSÖZ	iii
İÇİNDEKİLER	iv
ÇİZELGELER LİSTESİ.....	v
ŞEKİLLER LİSTESİ	vi
SİMGELER VE KISALTMALAR	vii
1. GİRİŞ	1
2. KAYNAK ARAŞTIRMASI	6
3. MATERYAL VE YÖNTEM	17
3.1. Türkiye’de İmar Uygulamalarının ve Düzenleme Ortaklık Payının Tarihsel Değişimi.....	17
3.2. İmar Planı Uygulama Yöntemleri.....	24
3.2.1. Kamulaştırma Yöntemi İle Yapılan Uygulamalar	25
3.2.2. Taşınmaz Mal Sahiplerinin İsteği Üzerine Yapılan Uygulamalar.....	27
3.2.3. Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yöntemiyle Yapılan Uygulamalar	37
3.3. Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönteminde İmar Planı Uygulaması	44
3.3.1. Arsa ve Arazi Düzenlemelerinin Yararları	44
3.3.2. Arsa Düzenlemelerinde Kamuya Ayrılan Alanların Temini	47
3.3.3. Arsa Düzenlemelerinde Resmi Kurum Alanlarının Durumu	52
3.4. Değer ve Değerleme	53
3.4.1. Taşınmazlarda Değer Kavramı	54
3.4.2. Parsel Değeri ve İmar Planı İlişkisi	55
3.4.3. Taşınmaz Değerlemesi ve İmar Planı Uygulaması İlişkileri	57
3.5. Materyal	58
3.6. Yöntem.....	60
3.6.1. Taşınmaz Değerini Etkileyen kriterlerin Belirlenmesi	61
3.6.2. Parsellerin Değerine Etki Eden Faktörler ve bu Faktörlerin Puanlarının Belirlenmesi	61
4. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA.....	76
5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER	81
6. KAYNAKLAR	85
EKLER	90

ÇİZELGELER LİSTESİ

Çizelge 3.1. Türkiye’de arsa ve arazi düzenleme uygulaması DOP kesintisinin hukuki boyutta değişim süreci.	24
Çizelge 3.2. Kuramsal değer artışı (Köktürk, 2016).....	52
Çizelge 3.3. Taşınmaz değerlendirme sürecinin kapsamı (Köktürk ve Köktürk, 2016).	54
Çizelge 3.4. Taşınmaz mal bilgi kaynağı (Köktürk ve Köktürk, 2016).....	54
Çizelge 3.5. Puan mesafe tablosu	64
Çizelge 3.6. Uygulama öncesi kadastral parsel değerleri (TL).....	58
Çizelge 3.7. Uygulama sonucu oluşan imar(yapı) parsel değerleri(TL).....	73
Çizelge 4.1. Taşınmaz Değer Artışı (Yıldız 1987)	78

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 3.1. Yola terk işlemi ile oluşan mülkiyet yapısı	29
Şekil 3.2. Rıza'en yapılan bir imar planlama örneğinde oluşan artık parsel (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır.)	31
Şekil 3.3. Bir kadastro parselinde yapılan imar uygulaması durum haritası. (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır.)	32
Şekil 3.4. İmar uygulaması için alınan Belediye Encümen kararı. (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır.)	33
Şekil 3.5. Bir kadastro parselinde yapılan imar uygulaması bilgileri. (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır.)	34
Şekil 3.6. Bir kadastro parselinde yapılan imar uygulaması bilgileri. (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır.)	35
Şekil 3.7. Bir kadastro parselinde yapılan imar uygulaması bilgileri. (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır.)	36
Şekil 3.8. Arsa ve arazi düzenlemesi ile yapılan imar planı uygulamasında kadastro parselinden imar parseline dönüşüm durumu (Yomralıoğlu ve ark., 1996).	42
Şekil 3.9. Düzenleme sahası durum haritası. (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır).....	42
Şekil 3.10. Yıllara göre değer artışı (Eren ve ark., 1999).	56
Şekil 3.11. Pilot uygulama sahası parselasyon haritası.	59
Şekil 3.12. Parsel köşe sayısının belirlenmesi (Yomralıoğlu, 1992; 1997/a).	62
Şekil 3.13. Değişkenlere olan güzergâh durumu	64
Şekil 3.14. Kadastro Parselleri haritası	68
Şekil 3.15. Çalışma sahası İmar plan haritası	74
Şekil 4.1. Arsa ve Arazi Düzenlemesi Taşınmaz Değer Artışı (Yıldız, 1987)	77
Şekil 5.1. Farklı düzenleme sahaları ve farklı DOPO miktarları. (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır.)	83

SİMGELER VE KISALTMALAR

Simgeler

m² :Metrekare

Kısaltmalar

AAD : Arsa ve Arazi Düzenlemesi

ABS : Asgari Beyan Sistemi

AOİA : Ağırlıklı Ortalama İnşaat Alanı

BKPO : Birim Katılım Payı Oranı

CBS : Coğrafi Bilgi Sistemleri

DOP : Düzenleme Ortaklık Payı

DOPO : Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

DÖ : Düzenleme Öncesi

DÖTPD : Düzenleme Öncesi Toplam Parsel Değeri

DS : Düzenleme Sonrası

DSTPD : Düzenleme Sonrası Toplam Parsel Değeri

EMSAL : Parsel deki Toplam İnşaat Alanını Belirleyen Katsayı

IAAO : International Association of Assessing Officers

IVSC : International Valuation Standards Committee

KAKS : Katlar Alanı Kat Sayısı

KK : Katılım Kütlesi

LR : Land Readjustment

PBD : Parsel Birim Değeri

RKP : Resmi Kurum Payı

RKPO : Resmi Kurum Payı Oranı

SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
SPSS	: Statistical Package for the Social Sciences
TADES	: Türkiye Taşınmaz Değerleme Sistemi
TAKS	: Taban Alanı Kat Sayısı
TDA	: Toplam Değer Artışı
TDGM	: Taşınmaz Değerleme Genel Müdürlüğü
TDK	: Türk Dil Kurumu
TL	: Türk Lirası
URISA	: Urban and Regional Information Systems Association
USPAP	: Uniform Standards of Professional Appraisal Practice
YSA	: Yapay Sinir Ağları

1. GİRİŞ

Plansız ve kontrolsüz şehirleşme Türkiye'nin en büyük sorunlarından birisidir. Çünkü düzenli ve planlı bir kentleşme o bölge halkının temel ihtiyaçlarını kolaylıkla karşılanmasını sağladığı için yaşam standartlarını yükseltmektedir. Türkiye'de 1950'li yıllarda başlayan sanayi, ekonomik ve sosyal koşullardan kaynaklanan köylerden kentlere göç, daha sonraki yıllarda planlı kentleşme açısından büyük problemleri beraberinde getirmiştir. Kontrolsüz çarpık yerleşimlerin önüne geçebilmek için ilgili idareler gerekli çalışmaları başlatmışlardır. Düzenli, planlı ve yaşanabilir kentlerin oluşumundaki faktör; belde imar planının yapılması, planın uygulanarak yeni mülkiyet oluşumunun tescili ve mevcut imar planına göre yapılaşmayı sağlayacak kamu iradesidir. İmar, en basit tanımı ile bir bölgenin insan yaşamı için uygun bir alana dönüştürülmesi olarak tanımlanabilir.

Sanayi devrimi, kırsaldan kentlere göç ile kentleşme sürecine büyük bir ivme kazandırdı. Türkiye'de, 1950 yılına kadar çok yavaş ilerleyen kentsel nüfus artışı özellikle kırsal alanlardaki yapısal dönüşümlerden kaynaklanan bozulmalardan sonra şehirlerin merkezileşmesi sonucunda hızlı bir artış dönemine girmiştir (Işık, 2005). Kırsal göçmenlerin, şehir merkezindeki alanların yetersizliği ve yüksek maliyetlerinden dolayı, şehir merkezlerine yakın gecekondular olarak tabir edilen plansız bölgelerde yaşamaya eğilimli olduklarını bilinmektedir (Liu ve diğ., 2014). Bu durum hızlı ve düzensiz bir kentleşmenin zeminini hazırlar. Hızlı kentleşmenin en doğrudan sonucu, arazi kullanımının büyük ölçüde dönüştürülmesidir. Hızlı kentleşmenin ve ekonomik gelişmenin sayısız yararları ile birlikte, yoğunlaşan kaynak kıtlığı ve çevresel bozulma üzerine tartışmalar dünya çapında endişeleri uyandırdı. Gelişmiş ülkelerde kentleşme, yerleşim dışına yayılma, şehirleşme ve yeniden kentleşme ile ilişkilendirilmiştir. Geçtiğimiz on yılda, akıllı büyüme / kompakt gelişme gibi sürdürülebilir kentsel büyüme kavramları geniş ölçüde tartışılmıştır (Liu ve diğ., 2014).

Türkiye'de 1950 yılında nüfus sayısı 500 bin ve üzerinde olan il sayısı sadece 2 iken, bugün 40'tan fazla ilimiz nüfus sayısı olarak 500.000'i geçmiştir. 1984 yılında yürürlüğe giren Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile ilk olarak İstanbul, Ankara ve İzmir illeri Büyükşehir Belediyesi statüsü almışlardır. Türkiye Büyük Millet Meclisinde 2012 yılında kabul edilen 6360 sayılı kanunla 16 olan büyükşehir sayısı 30'a çıkmıştır. Yeni büyükşehir yasasına göre büyükşehir sınırlarındaki köylerin mahalle olarak anılması nedeni ile Türkiye'deki nüfusun şehirleşme oranı da %88'e çıkmıştır. "Yaşanabilir

Şehirler, Sürdürülebilir Çevre” ilkesi altında, insanımızın kentlerde yaşam standartlarının kaliteli bir seviyeye artırılması, kentsel dönüşüm çalışmaları, teknik ve sosyal altyapı hizmetleri, yerel kalkınma için arazi kullanımına yön verme amacı ile ayrıca hızlı büyümenin getirdiği sorunları çözmek adına, modern şehirler oluşturabilmek için imar planları ve imar planı uygulamaları önem arz etmektedir.

İmar planları, bir bölgede yaşayan insanların sağlıklı yaşam sürdürmelerini sağlamak, her türlü sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak, yaşam standartlarını, çalışma şartlarını iyileştirmek ve güvenliğini sağlamak amacıyla yapımı gerçekleşir. Bölgede imar planlarının yapılması, düzenlenmesi önemli bir adımdır. Bu planların yapılması, düzenlenmesi kadar bu bölgedeki imar planlarının uygulaması yapıp yeni mülkiyet sınırlarının belirlenmesi de planlı kentleşme hedefine ulaşabilmek için plan uygulamaları belediyelerce yapılmalıdır. İmar planı, plan yapımındaki hedefine ancak plan uygulaması ile ulaşabilir (Yıldız, 2014). Modern düzenli şehirlerin oluşumunda zemine uygulanabilir imar planlarının yapılmış olması çok önemlidir. İmar planlarının uygulanması tescil ile sonuçlanması ve zeminde uygulamadan dolayı olumlu sonuçların oluşması yerel yönetimlerin öncelikle finansman bütçelerine ve aynı zamanda alanında yetişmiş uzman teknik personel durumuna da bağlıdır.

1950’lerden sonra hızlanan tarımdan sanayiye geçiş durumu, özellikle sanayi faaliyetleri olan gelişmekteki şehir belediyelerimizi planlı şehirleşme açısından olumsuz etkilemiştir. Köylerden şehirlere doğru yoğun ve hızlı göç hareketleri karşısında büyük problemler yaşamışlardır. Göç hareketleri karşısında nüfusun hızla artması, yerel yönetimlerin yerleşim alanları için imar planlarını hazırlama ve bu planların uygulamasını yapıp ruhsatsız kaçak yapılaşmayı önlemek için imar parsellerinin üretilmesi, tescil edilmesi hususunda yetersiz kalmışlardır. Bu durum, kontrolsüz kaçak yapılaşmaya sebebiyet verdiğinden dolayı mevcut yapılmış imar planlarını ve yapılacak imar plan uygulamalarını olumsuz etkilemiştir. Belediyeler plan ve zemin uyumsuzluğunu giderebilmek için imar planlarında tadilat işlemi yaparak mevcut planların uygulanabilirliğini sağlama yoluna gitmişlerdir. Ancak bu şekilde sürekli yapılan kısmi plan tadilatları planın bütünlüğü ve hedefi açısından sağlıklı bir çözüm değildir. Bu problemler, hedeflenen planlı şehirler için uygulanabilir imar planlarının yapılması ve uygulaması yapılarak, ruhsatlı yapılaşma için talep edilen yapı parseli arzının sağlanmasını gerekli kılmıştır. Belediyeler; 3194 sayılı İmar Kanunu’nda ifade edildiği gibi uygulama imar planlarını yapma veya yaptırmaları zorunlu kılınmış, ancak bu

planları uygulaması ise ilgili idarelerin tasarrufuna bırakılmıştır. Oysaki planlı ve düzenli bir kentleşme için; uygulama imar planları hazırlanıp onaylanmasından sonra ilgili idarenin hızlı bir şekilde imar uygulamaları yaparak bölgede ihtiyaç olan yapılar için imar parsellerinin tescil edilerek üretimini sağlaması gerekmektedir. Belediyelerin bu uygulamaları ile kentin ihtiyacı olan donatı alanlarının kamuya geçmesini sağlamak, teknik altyapı tesislerinin maliyetlerini azaltarak kamu hizmetlerini kesintisiz ve adaletli bir şekilde sunmuş olacaktır.

Yerel yönetimler plansız ve düzensiz şehirleşmeyi önleyebilmek, yapı parseli yani imar parseli taleplerini karşılamak için imar planı uygulamaları ve ıslah imar planı uygulamaları çalışmaları yapmış ve yaptırmışlardır. İmar Planlarının hazırlanması, bu hazırlanan planların uygulamasındaki temel amaç bölge halkının refahı ve kamu yararadır. İmar planlarının yapılması ile plan sahasındaki bir arazinin halkın yararına en uygun kullanım şekli belirlenir. Bu anlamda imar planları ve imar uygulamaları sonucu, düzenleme bölgelerinde mülkiyet durumunun yeniden düzenlenmesi itibari ile mülk sahiplerini ve aynı zamanda sonuçları ile de toplumun birçok kesimini ilgilendiren bir uygulamadır. İmar planı uygulaması ile kentsel alandaki ham arazinin, imar planındaki plan verilerine ve imar kanunlarına göre belirtilen kullanma biçimine uygun duruma getirilmesidir. Bu düzenleme esnasında uygulamayı yapan teknik uygulayıcı imar planını esas alarak yapacağı uygulamada oluşturacağı imar parsellerinin oluşumunu 3194 sayılı imar kanununda belirtilen ilkeler dikkate alınarak belirler.

Türkiye’de, Şehirlerdeki arazi ve arsa düzenlemesi (AAD) uygulamalarında, düzenleme sınırları içerisinde uygulamaya dâhil edilen kadastro parsellerinden alan yüz ölçüm miktarlarından düzenleme ortaklık payı miktarı kesintisi yapılarak, kalan alan miktarı imara tahsis edilerek yapı yapılmaya hazır imar parseli oluşturma işlemidir. Ancak AAD uygulamalarında düzenleme sahasındaki tüm kadastral taşınmazların değerleri birbirinden farklı olabilir. Dolayısıyla düzenleme sonucu oluşan imar parsellerinin değerleri de birbirinden farklı olmaktadır. İmar plan verileri, sosyal alanlara olan uzaklık, konum ve kamusal alandan yararlanma olanakları gibi faktörler nedeniyle değerler birbirinden farklılık göstermektedir.

Arazi ve arsa düzenlemesi öncesinde düzenleme sahasındaki taşınmazların, imar planı uygulanması sonucu meydana gelen değer artışlarından eşit miktarda ve adil yararlanmaları için Türkiye’de yürürlükte uygulanmakta olan eş-oran alan kesintisi esaslı dağıtım modeli yerine, eş değerlilik esaslı dağıtım yönteminin uygulanması

gerekmektedir (Yıldız ve ark., 2008). AAD uygulamalarında eş değerlilik yöntemi ile yapılan dağıtımdaki hedef; imar uygulaması yapılan sahadaki taşınmazların değerlerinde, uygulamadan önceki değer ile uygulamadan sonra oluşacak değer farklılıklarını ortadan kaldırmaktır. (Yomralıoğlu ve ark., 2007). Bu yöntemin kullanılabilmesi için hem düzenleme sahasındaki kadastral parsellerin hem de düzenleme sonrası oluşturulan yeni imar parsellerinin değerlerinin taşınmaz değer belirleme unsurları ile belirlenmesi ve meydana gelen değer değişimine göre dağıtımın yapılması gerekmektedir.

İmar planı uygulamaları, düzenleme alanındaki kadastral parsellerinin ekonomik değerlerini pozitif yönde değiştirmektedir. Ancak bu pozitif yöndeki katkı, tüm parsellere aynı oranda yansımaz. İmar planının uygulanmasına yönelik yöntemlerinde planın uygulama bütünlüğü ve sosyal adaletin sağlanması yönünde, özel durumlar haricinde genellikle arazi ve arsa düzenlemesi yönteminin tavsiye edilen ve uygulanan yöntem olduğu bir gerçektir. Bu yöntemin diğer yöntemlere göre en teknik ve adaletli yöntem olmasına rağmen, yapılan AAD uygulamalardan taşınmaz maliklerinin memnuniyet duymadıkları bilinmektedir. Bu memnuniyetsizlik, çoğunlukla mevcut arsa ve arazi düzenlemesi uygulama yönetmeliğine göre yapılan imara tahsis dağıtım uygulamalarından kaynaklıdır (Yıldız, 2006). Türkiye’de 3194 sayılı İmar Kanunu’na göre yapılan arazi ve arsa düzenlemesinde dağıtım yöntemi olarak eş oran alan kesintisi modeli ile imar planı uygulamaları yapılmaktadır. Yalpır ve Ekiz (2017)’in yaptıkları çalışmada, düzenleme öncesi taşınmaz değerleri ile düzenleme sonucu taşınmazlardaki değer artışlarını eşit oranda kabul etmiş, fakat imar planı uygulaması sonucu oluşan taşınmazlardaki değer artışların aynı olmadığı görülmüştür. Yapılan imar uygulamaları neticesinde oluşan imar parsellerin reel değerleri incelendiğinde, değer farklılığı en çok değiştiği parseller; KAKS, emsal (yapı parselinin ne kadar inşaat alanını hakkına sahip olduğunu belirleyen sayı) gibi plan verisi olarak gelen parsel üzerinde yapılacak inşaat alan hakkı sınırını belirleyen katsayı değerleri farklı olan imar parsellerinde meydana gelmektedir. İmar planı verisi olan bu değer faktörü yeni oluşan imar parsellerinin değerini fazlasıyla etkilediği görülmüştür.

Kentsel alanlarda bulunan parsellerin değeri, kentsel faaliyetlerle olan ilişkileri nedeniyle bağlantılıdır (Ünlü, 2010). Parsellerin değerini doğru bir şekilde belirlemek için birçok faktör ve çeşitli yöntemler kullanılmıştır. Parsel değerinin tespitinde subjektif değerler çok fazla belirleyici faktörler olması nedeniyle taşınmazın değerini kesin net olarak tespit edilememektedir. Ancak bu parsellerin değeri belirleme aşamasında, dikkat

edilecek hususlar ‘taşınmazın konum bilgileri, çevresindeki değerini etkileyecek unsurlar ve taşınmazın nitelik bilgileri’ olmalıdır. Günümüzde bilgi teknolojisi gelişmekte olup, özellikle coğrafi bilgi sistemleri (CBS) teknolojisi ve uygulama alanı oldukça gelişmiştir. Bu gelişme CBS teknolojisinin gayrimenkul değerinin belirlenmesinde önemli bir faktör olduğu fikrini doğurmuştur. Taşınmaz değerlendirme yöntemlerinde, taşınmazlara ilişkin altlık olarak mekânsal bilgilerin niteliği ve durumuna temel olacak bir veri tabanının oluşturulması ve bu veri tabanındaki analizlerin yapılması CBS'nin taşınmazların değerlerinin belirlenmesindeki rolünü ve değerini artırmıştır. CBS'nin kamu yararı için çeşitli işletmelerle işbirlikçi ve bütünleşmiş bir şekilde paylaşılmasını sağlamak giderek daha önemli hale geliyor. Özellikle son yıllarda emlak piyasasına yapılan büyük yatırımlar ev ve arsa fiyatları açısından değerlendirilmesi gereken faktörlerin başında geliyor.

Resmî gazete de yayınlanan 10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı İmar Kanunu’nda DOP ile ilgili hususlar değiştirilmiştir. Uygulamada %40 max. DOPO oranı Yeni yasada %45’e çıkarılmış, ayrıca yeni uygulamalarda resmi kurum alanları kabul edilen bu %45 oran içerisinde karşılanmasını yeni yasada kabul etmiştir.

Tez konusu olan düzenleme sahasında düzenleme ortaklık payının bedelsiz olarak kesintinin imar uygulaması sonrasında taşınmazların değerlerinde oluşan değer artış miktarı irdelenmiş ve bu bedelsiz alan kesintisinin taşınmaz maliki için hak kaybı durumu hukuki boyutta incelenmesi yapılmıştır.

Bu çalışma ile Konya İli Karatay İlçesi İstiklal Mahallesi’nde çalışma alanındaki kadaströ parsellerin taşınmaz değer haritalarının piyasa araştırması ile arazi ve büro çalışmaları yapılmış; çalışma sonucuna taşınmazların güncel piyasa birim değerler belirlenmiştir. İmar uygulaması sonucu oluşan imar parselleri inşaat emsal alanları baz alınarak güncel değerler belirlenmiş olup, Düzenleme alanındaki taşınmazlara ait güncel piyasa değerlerini belirten değer haritaları belirlenmiştir. Ayrıca, taşınmazların düzenleme öncesi değerleri (DÖ) ve düzenleme sonrası değerleri (DS) kullanılarak değer değişim analizleri yapılmıştır. İmar planı uygulama yöntemi olarak yapılan AAD uygulaması eş-oran alan kesintisi esaslı olarak yapılmıştır. Yapılan bu düzenleme sonucu düzenleme alanında taşınmazların değerlerinde artış tespit edilmiştir bu değer artışının miktarı, mülkiyette hak kaybı olarak görülen DOP kesinti miktarını fazlası ile karşıladığı görülmüştür.

2. KAYNAK ARAŞTIRMASI

Açlar ve Çağdaş (2008), yayınladığı “Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi” isimli kitapta; taşınmaz (gayrimenkul) değerlendirme sistemimizin yeniden yapılandırılması bağlamında daha önceden yapılmış bilimsel çalışma ve önerilerin hangi uygulamaları kapsadığı ve bunların olası kullanıcılar açısından neler ifade ettiği üzerinde durulmuş, bu çalışmalar ışığında mevzuat, kurumsal ve teknik açılardan ülkemize özgü bir yaklaşımın geliştirilmesi ve iyi işleyen bir değerlendirme sisteminin yapılandırılması için gerekli olan bilimsel bir altyapı çalışma arşivinin oluşturulması hedeflenmiştir.

Akdeniz (2001), yayınladığı “İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi” isimli kitapta; Tanzimat döneminden sonra Osmanlıdaki mülkiyet yapısının değişimi, bu süreçte kentsel ölçekte şehir planlama çalışmaları ve arazi uygulamalarının süreçleri hakkında detaylı bilgi vermiştir. Planlı kentleşme için yapılan arsa düzenlemelerindeki ‘Bono’ olarak adlandırılan ilk kamuya dönüş çalışmalarına yer verilmiştir.

Akyol (1992), “Karadeniz Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünce Yapılan İmar Planları Uygulamaları ve Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri” isimli seminerde sunmuş olduğu ‘İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar’ başlıklı çalışmada; arazi ve arsa düzenlemelerinde donatı alanlarının temini için düzenleme sahasındaki her kadastro parselinden eşit oranda DOP kesintisi yapılan uygulamada dağıtım modeli olarak eşdeğer dağıtım yöntemi kullanılmadığından, uygulama sonucu kadastro parsel maliklerine tahsis edilen imar parsel değerleri aynı olmadığını ifade ederek AAD’nde yürürlükte kullanılan dağıtım yönteminin sosyal adalet açısından irdelenmesi yapılmıştır.

Atasoy ve arkadaşları (2002), Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumunda sunmuş oldukları “İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler” başlıklı çalışmalarında; yanlış yönetim ve planlama yetersizliği nedeniyle kentlerin birçoğunda plansız ve kontrolsüz yapılaşmaların kentsel alanlarda imar planlarının sürekli yenilenmesine neden olduğunu ifade etmiş; belediyelerin farklı imar planları uygulanması yöntemiyle kaçak üretilen yapıların yasal hale nasıl getirildiğinden bahsetmişlerdir. İmar planlarının hazırlanması ve uygulanması yerel yönetimlerinin öncelikli görevlerinden olup imar planları için esas ve öncelikli olan uygulama yönteminin AAD olduğunu, zaten Türk hukuk mevzuatında AAD, imar

planlarının uygulanmasındaki en etkin ve en adil yöntem olarak öne çıkmakta olduğu belirtilmiştir.

Aslantaş ve Berberoğlu (2006), yayınladıkları “İmar Hukukunda Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Parselasyon)” başlıklı çalışmada; 1972 yılında Anayasa Mahkemesinin iptal ettiği İmar Kanunun 42. maddesi, 1605 sayılı kanunla yeniden düzenlenerek arazi ve arsa düzenlemelerinde yapılan kesintinin adı ‘düzenleme ortaklık payı’ olarak isimlendirilmiş ve düzenleme nedeniyle bu taşınmazların değerlerinde oluşan değer artışlarına karşılık yapılan alan kesintinin tanımı olan ‘düzenleme ortaklık payı’ (DOP) kavramını açıklamıştır

Bakırcı (2001), 8. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sunduğu “Türkiye’de Göç ve Gecekondu Olgusuna Özel Bir Yaklaşım” başlıklı çalışmada; Türkiye’de 1950’li yıllarından sonra kentlere yoğun göçün sebep olduğu kontrolsüz çarpık düzensiz yapılaşmaların sebepleri ve yerel yönetimlerin bu konuda eksikleri üzerine tespitlerini ortaya koymuştur.

Chou ve Shen (1982), “Kentleşmenin Finansmanına Farklı Bir Yaklaşım” isimli çalışmada; arsa ve arazi düzenlemesinde esas mantığın, düzenleme sahası sınırları içerisinde bulunan bütün kadastro parsellerinin tek bir kütle haline getirip katılım kütlesi yani hamur olarak değerlendirilip daha sonra imar planına göre kamunun ihtiyacı olan alanların katılım kütlesinden karşılanarak kamu hizmetine sunulmasını ve kalan kütlenin imar parselleri olarak maliklere tahsisin temel mantık olduğunu ifade etmiştir.

Doebele (1982), “Arazinin Yeniden Düzenlenmesi” isimli çalışmada; AAD, kentsel planlaması açısından yapı yapmaya uygun olmayan, alt yapı hizmetlerine ulaşımın sorunlu olduğu, kullanışsız mülkiyet sınırlarına sahip kadastro parsellerinin geometrisi düzgün, daha ekonomik kullanılabilir imar parsellerine dönüşümünü sağlayan bir imar planı uygulama aracının olduğunu ifade etmiştir.

Eren ve arkadaşlarının (1999), Yerel Yönetimlerde Kent Bilgi Sistemi Uygulamaları Sempozyumunda sundukları “Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Raster Tekniği ile Kent Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi” başlıklı bildiride; arsa ve araziler için kullanılan değer, bu arsaların güncel alım satım değerinin olduğu ve bu değer doğru bir şekilde belirlenebilmesi için değeri etkileyen tüm faktörlerin ve bu faktörlerin değeri nasıl etkilendiğinin açıkça tanımlanması gerektiğini ifade etmişlerdir.

Ersoy (2000), “İmar Planı Uygulamalarında Düzenleme İşlemi” konulu çalışmada; 1882 tarihinde kabul edilen ve Osmanlı Döneminde imar ile ilgili ilk yazılı kanun olarak kabul gören Ebniye Kanunu’nda mevcut yolların genişletilmelerinde parsellerin terk

oranının maksimum %25'ine kadar kısmı terk ettirilir gibi terk oranına üst sınır getirilmek suretiyle uygulamanın çerçevesinin çizildiğini ifade etmişlerdir.

Güngör ve İnam (2019) tarafından hazırlanan “Kentsel Alan Düzenleme Çalışmalarında Değer Esaslı Uygulama’ konulu yüksek lisans tezinde; seçilen bir düzenleme sahası kapsamında yer alan parsellere ilişkin değer esaslı imar uygulaması yapılması amaçlanmış; taşınmaz değerlendirme çalışmaları yapılmış ve taşınmazın değerini etkileyen faktörler belirlenmiştir. Ayrıca taşınmazın öznitelik bilgilerini oluşturan faktörlere ait puanların hesaplanmasında nominal yöntem formülleri kullanılmıştır. Taşınmazların piyasa değerlerinin hesaplanmasında ise rayiç değerler ve güncel alım- satım değerleri kullanılmıştır. Yapılan uygulama sonucunda, mevcut eş-oran esaslı dağıtımı yapılan parsellerin birçoğuna fazla değerde yerden alan verildiği tespit edilmiştir. Bu nedenle, dağıtım eşdeğer esaslı yapılmış ve tüm parsellere öz değerinde alan tahsis edilmiştir. Çalışma alanında alan esasına göre yapılmış olan dağıtımda, kadastro parsellerinin birçoğuna değer esasına göre tahsis edilmesi gereken alandan daha az miktarda alan tahsis edilmiş olup, kadastro parselinin birim değerinin tahsis miktarı olarak kabul edilmesi, bu sorunu ortadan kaldıracağı tezini ortaya koymuştur.

Güngör ve İnam (2021) tarafından hazırlanan “Value-based application in urban area design studies” isimli makale çalışmasında; “Arazi ve arsa düzenlemesi yönteminde taşınmazların değerine etki eden kriterlerin esas alındığı ‘eş değerlilik’ ilkesinde yapılan imar uygulaması ile halen yürürlükteki mevzuat uyarınca uygulanan ‘eş oranlılık’ ilkesinde yapılan uygulama sonuçları karşılaştırılarak sonuçlar test edilmiştir. Uygulama sonucunda mevcut eş oranlılık ilkesinde tahsis edilen imar parsellerinin büyük çoğunluğuna 'gerçek değerinden daha fazla değer verildiği' belirlenmiştir.

Gürler (1995), Mülkiyet Dergisinde yayınlanan ‘İmar Planları Uygulama Yöntemleri’ isimli makalesinde; yerel yönetimler tarafından arazi düzenleme sonucu imar parseli üretilmesi ile taşınmaz piyasasında arz-talep dengesini sağlayarak, arsa spekülasyonu bir ölçüde önlenbildiğini ifade etmişlerdir.

Isık (2005), Ege Coğrafya Dergisinde yayınlanan Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri, isimli makalesinde Türkiye’deki nüfus göçleri ve kentlerdeki mekansal sonuçları ile ilgili çalışmalarını ifade etmişlerdir.

İnam (1993), “Kentsel Alan Düzenlemelerinde Alternatif Bir Uygulama Yöntemi” başlıklı doktora semineri çalışmasında; arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarında dağıtım yöntemi olarak eşdeğerlilik yönteminin kullanımını savunmakta ve yönteminde “parsellerin değerine etki edecek kriterlerin ve ağırlık katsayılarının anket ortamında

tespit edilmiş değerleri” kullanılmak suretiyle ‘eşdeğerlilik ilkesi’ gereğince yapılabirliğı ifade edilmiştir.

İnam ve Çay (2002), Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliğı Öğretiminde 30.Yıl Sempozyumunda sunmuş oldukları “İmar ve Şehirleşme Kanun Tasarısı Üzerine Bir İnceleme” konulu çalışmalarında; yanlış yönetim ve planlama yetersizliğı nedeniyle kentlerin birçoğunda üretilen plansız ve kontrolsüz yapıların zamanla işlevliklerini kaybetmelerinden dolayı bu alanlarda yapılan kentsel dönüşüm çalışmalarını ifade etmişlerdir.

İspir (2006), hazırladığı “İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri” başlıklı yüksek lisans tezinde; düzenleme öncesi kadastral parsel değerleri ve düzenleme sonrası üretilen imar parselleri değeri arasındaki ilişki incelemiştir. Bu amaçla düzenleme sahası içerisinde yer alan parsellere değer tayini yapılmış ve mevcut uygulanan alan esaslı yöntem ile karşılaştırılmıştır.

Kalabalık (2009), İmar Hukuku Ders Notlarında; düzenleme ortaklık payı oranlarının belirlendiğı 1605 sayılı kanun ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılar ve Bunlara Uygulanacak Hükümler Hakkında Kanun’un 22.5.1986 tarih ve 3290 sayılı Kanunla değişik 18/c maddesiyle arsaların %35’ine kadar düzenleme ortaklık payının alınabileceğine dair hüküm konulduğunu ifade etmişlerdir.

Keleş (2006), İmge Kitabevi yayınlanan “Kentleşme Politikası” isimli kitabında; Cumhuriyetin kurulmasından sonra, günümüzdeki arsa ve arazi uygulamalarında imara tahsis parsellerin oluşturulması yani dağıtımın omurgası olan "hamur kuralı" yaklaşımının, 02.06.1930 tarih 1663 sayılı kanun ile yapılan ilk yasal düzenleme olduğunu, ayrıca arsa ve arazi düzenlemeleri için mihenk noktası olabilecek 6785 sayılı İmar Kanunu’nun 42. maddesiyle, imar planına göre kamu hizmetlerinde kullanılmak amacıyla kesilecek yerler için belediyelerin bedelsiz olarak taşınmaz maliklerinden almaya yetkili oldukları oran, taşınmazın mevcut alan yüzölçümünün %25’ine yükseltilmiş olduğunu ifade etmiştir.

Kıral (1980), Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümünde hazırladığı “6785/1605 Sayılı İmar Yasasının 42. Maddesine Eleştirel Bir Yaklaşım” konulu YL tezinde; Türkiye’de arazi kullanımı ve arazi yönetimi ile ilgili ilk yazılı ifadelerin 1848 tarihli ‘Ebniye Nizamnamesi (Yapı Tüzüğü)’nde yazılı olduğunu, 1957 tarih 6785 sayılı İmar Kanunu’nda düzenleme sahasında, kamu kullanımları için taşınmaz maliklerinden kesilen ve ortak kullanıma sunulan alan olarak

belirlenen oran olan bedelsiz terk oranının mülkiyet gaspı olarak değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmişlerdir.

Köktürk (1997), 6. Harita Kurultayında sunmuş olduğu “İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Kavramlaşma” isimli bildirisinde; kentsel gelişim sürecinin son aşamasının mevcut imar planının uygulaması yapılarak yeni imar parsellerinin zemine indirgenmesi olduğunu; imar planı uygulaması ile planlı yapılaşmaya uygun, 3194 sayılı imar kanununa göre imar planı uygulama yöntemlerinde belirtilen mülkiyet kullanımı hükümlerine göre yeni imar parsellerin oluşturulması amacıyla yapılan bir düzenleme yöntemi olduğunu ifade etmiştir.

Köktürk ve Köktürk (2007), TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sundukları “Arsa Düzenlemesinde Eşdeğerlik İlkesinin Modellenmesi” isimli çalışmalarında; Türkiye’de arsa düzenlemesi uygulamasının 1882 yılında yürürlüğe giren Ebniye Kanunu ile başlayıp, günümüze kadar farklı mevzuatlar çerçevesinde uygulanma imkanı bulduğu; bu kapsamda, arsa düzenlemesinin amacının, üretilecek yapı parselin sırası ile önce imar planı, plan raporu, plan notları, buralarda belirtilmediyse mevcut yürürlükteki imar yasası ve yönetmeliklerine göre geometrisi düzgün, kamu hizmetlerinden yararlanabilen, ruhsatlı yapı yapmaya elverişli imar parselleri oluşturmak olduğunu ifade etmişlerdir .

Köktürk ve Köktürk (2016), Seçkin Yayıncılıktan çıkan “Taşınmaz Değerlemesi” isimli kitabında; eşdeğerlik ilkesi kapsamında yapılan arsa düzenlemesinin, düzenlemeyi yapan ve yaptırانların birbirine karşı olan özel çıkarların denkleştirilmesi olduğunu ifade etmiştir. Düzenleme sahasındaki tüm taşınmazlardan eşit oranda alan kesintisi yapılmasına rağmen, düzenleme sonucu taşınmaz değerlerinde ortaya çıkan değer artışının tüm parseller için aynı oranda olmadığı ifade edilmiş; bu nedenle, imar planı uygulamalarından olan AAD işleminde, uygulama sahasındaki taşınmazlardan, düzenleme sayesinde oluşan değer artışlarına karşılık bu taşınmazların alanlarında düzenleme ortaklık payı olarak kesinti uygulanması olarak bilinen “eş oranlı alan kesintisi” ilkesi yerine, planlı kentleşme alanında gelişmiş ülkeler olarak kabul gören Almanya’da, Avusturya’da, İsviçre’de başarılı bir şekilde uygulanan ve sağlıklı sonuçlar alınan “eşdeğerlik” ilkesinin tercih edilmesi gerektiği, Türkiye’de yürürlükteki bu dağıtım modeli ilgili kanunların buna göre yenilenmesi- değiştirilmesi gerektiği tavsiye edilmektedirler.

Liu ve arkadaşları (2014), yapmış oldukları çalışmada; kırsal göçmenlerin şehir merkezindeki alanların yetersizliği ve yüksek maliyetlerinden dolayı şehir merkezlerine

yakın gecekondular olarak tabir edilen plansız bölgelerde yaşamaya eğilimli olduklarını ortaya koymuşlardır.

Meşhur (2004), Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü'nde hazırladığı “Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yaklaşımlarının Kentsel Mekân Oluşumu Üzerindeki Etkileri; Konya Kenti Örneği” isimli Doktora Tezinde; “imar parseli üretme” ve “tasarım olanakları geliştirme” başlıkları altında irdelenen uygulama biçimlerinin ortaya çıkardığı kazanç ya da kayıpların, planlamanın şehircilik ve mimarlık boyutu göz önünde tutularak sorgulanması gerektiğini düşünmüştür. Bu çerçevede, mevcut uygulama sürecine hükmeden imar parseli üretme anlayışının, kısa dönemde taşınmaz sahiplerinin çıkarlarına hizmet eder gibi görünse de kentsel mekân oluşumunun göz ardı edilmesi bağlamında ciddi bir nitelik sorunu ortaya çıkardığı, bunun da uzun dönemde hem taşınmazların değeri hem de kentsel çevrenin niteliği üzerinde olumsuz etkiler yarattığını ifade etmiştir.

Nelson ve arkadaşları (1997) tarafından yapılan çalışmada; yerleşim yerlerinin etrafında mülk değerlerini olumsuz yönde etkileyen arazi kullanım koşullarının dolgu yapılan sahaların, insan yerleşimine uygun olmayan ve iyi durumda olmayan yerler olduğunu ifade etmişlerdir.

Nikes (2005), Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü'nde yaptığı “Kentsel Alanlardaki Değer Değişmelerinin Taşınmazlara Yansıtılabilmesi İçin Bir Yöntem Önerisi” konulu YL tezinde; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi uygulaması olan arsa ve arazi düzenleme uygulamalarının, belediyeler tarafından re'sen yapılabileceği gibi mal sahiplerinin ‘arsa payı oranı itibarıyla çoğunluğun talebi’ üzerine serbest çalışan harita Mühendisince de yaptırılabilceğini, ancak onay mercisinin yine Belediye Encümen makamı olduğunu ifade etmişlerdir.

Nişancı (2003), 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sunduğu “Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması” isimli çalışmasında; şehirdeki her arsanın konumu, imar planı verileri ve mevcut altyapı hizmetleri nedeniyle benzersiz bir kıymete sahip olduğunu, ayrıca değer belirlemede dikkate alınacak bir hususta mülkü satın almak isteyenlerin beklenti ve ihtiyaçlarının net bir şekilde belirlenmesi gerektiğini, insanların mülk satın alırken dikkat ettiği hususların iyi bir çevreye, çocuk parklarına ve eğlence mekanlarına yakın olmayı tercih ederken, bazı müşteriler eğitim kurumlarına yakın olmayı tercih edebileceğini ifade etmişlerdir.

Nişancı (2005), K.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü'nde yaptığı “Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer

Haritalarının Üretilmesi” isimli Doktora Tezinde; taşınmazların değerini etkileyen faktörler kullanılarak nominal değerlendirme yaklaşımı ile değerler arasındaki parametrik ilişkinin gözlenmesinin amaçlandığını ifade ederek, birim değerde elde edilen nominal değerlerin piksel tabanlı olarak kullanılmak suretiyle Trabzon kent ölçeğinde incelemiştir.

Özcan (2000), “İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi” isimli çalışmada; kadastro çalışması yapılmamış yerlerde yapılan 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi uygulaması olan AAD ile hiç kadastro görmemiş taşınmazlarda yapılan imar planı uygulamaları düzenlemelerini ilgili tapu müdürlükleri tarafından tescili yapılarak ‘kadastro planı olma’ özelliği sağlanacağını ifade etmişlerdir.

Salalı ve ark. (2022) tarafından hazırlanan “Why Is There a Need for a Value-Based Zoning Application Method in Urban Areas in Turkey?” isimli çalışmalarında; Türkiye’de halihazırda uygulanmakta olan arazi ve arsa düzenlemesi yönteminin hem mevzuatta hem de uygulanması sırasında karşılaşılan eksiklikler ve olumsuzlukları gidermek adına ileri dünya ülkelerinde de uygulanan yöntemler incelenmiş, ‘değer eşitliğini esas alan’ ve Türkiye’de uygulanabilir olarak nitelendirilen model geliştirilmiştir. Mülk kullanımına ilişkin toplumsal alışkanlıklar da dikkate alınarak, AAD yönteminde ‘alan’ bazlı uygulama prensibinden ‘değer’ bazlı uygulama (eşdeğerlik) modeline geçişin neden gerekli olduğu sorusuna cevap aranmıştır.

Salalı ve İnam (2022) tarafından hazırlanan “Arazi ve Arsa Düzenlemesi Çalışmaların Değer Esaslı Uygulama Yönteminin Benimsenmesi Gerekliği Üzerine Bir Çalışma” makalede; Türkiye’de mevcut imar uygulama mevzuatı kapsamında yapılan ‘alan esaslı’ AAD çalışmalarına ilişkin olumsuz eleştiriler neticesinde uygulayıcılar, kullanıcılar, akademisyenler ve yöneticiler tarafından ‘değer esaslı’ yönetime geçilmesinin gerekli olduğu ortak fikrinin benimsendiğini; özellikle mevcutta uygulanan alan esaslı yöntemin “katılımcı olmaması, eşitliği sağlayamaması ve taşınmazların değerinde oluşan artışı kamuya adaletli bir şekilde aktaramaması” gibi konularda toplumsal beklentilere hakkaniyet ölçüsünde cevap verememesi neticesinde ‘AAD yöntem uygulamasının değiştirilmesi’ görüşünü analiz etmek üzere Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından “GAP Eylem Planı kapsamında, planlı alanlarda kentsel gelişim ve dönüşümün sağlanması amacıyla ve Örnek İmar Uygulamaları Projesi örneğinde” 2016 yılında Adıyaman ili, Gölbaşı ilçesinde yapılan ‘pilot saha imar uygulaması’ incelenmiş ve “değer eşitliğini benimseyen bir yönetime geçilmesi gerekliği” ortaya konulmuştur.

Tekeli (1980), yapmış olduğu “Türkiye’de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri” isimli çalışmasında; Osmanlı tarihinde imar konusunda yapılan ilk yazılı ifadeler olan Ebniye Nizamnamesi’nden 1864 tarihli Ebniye (yapı) ve Turuk Nizamnamesi’ni uygulamadan kaldıran ve geniş kapsamlı kanunlara yer veren Ebniye Kanunu’nu 1882 tarihinde kabul edilen Osmanlı Döneminde imar ile ilgili ilk yazılı kanun olarak kabul gördüğünü ifade etmiştir.

Tüdeş ve Akyol (1987), Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferanslarında sunulan “Türkiye’de İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması” konulu çalışmada; Cumhuriyet döneminde gerçekleşen belediye çalışmalarının; 1930 tarih 1580 sayılı Belediye Kanunu, 1928 yılında yürürlüğe konulan Ankara İmar Müdürlüğünün yapı ve faaliyetlerini belirleyen 1351 sayılı Kanun, 1933 yılında çıkarılan 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile Cumhuriyet’in ilk yıllarında gelişime açık iller olan Ankara, İstanbul ve İzmir’de bu kanunlar ile imar planı faaliyetleri yapılmış olduğunu, bu çalışmaların bu günkü imar mevzuatının temelini oluşturduğunu ifade etmişlerdir.

Türkoğlu (1988), “Kentsel Toprak Mülkiyetini Üç Boyutlu Olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin, Sorunların Çözümüne Getirebileceği Olanaklar” isimli çalışmasında; Ebniye (yapı) ve Turuk Nizamnamesi, 1933 tarih 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununa ve 1957 yılında uygulanmaya başlanan 6785 sayılı İmar Kanunu’nun, mülkiyet hakkı kullanımına ‘kamu yararının öncelikli kullanılmasına yönelik bir takım kısıtlamalar’ getiren planlı alanlarda parselasyon ile yapılan ifraz, birleştirme, hisselendirme, plan verilerine göre ruhsatlı yapı yapmaya zorlama, imar planı uygulanması karşılığı taşınmazlardan kesinti yapılarak, ortaklık payı ayırma gibi mülkiyetin özlük haklarında hak kaybı olarak yorumlanan bir takım kanun maddelerinin hukuksal yönleri ile inceme yapmışlardır.

Ulutaş (1990), “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. Madde Uygulamaları” seminerinin açılış konuşmasında; 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi olan AAD ile meydana gelen değişimleri ve yenilikleri açıklamış; imar plan uygulamalarında parsel bazında yapılan uygulamalarda mevcut plana göre kadastro parsellinde terk oranı düşük olan durumlarda veya düzenleme ortaklık payının alınmasının mümkün olmadığı durumlarda DOP miktarının bedele dönüştürülmesine yasal olanak sağlanması, düzenleme öncesinde düzenleme sınırı içerisinde yapılmış imar plan uygulamaları ile ifraz ve tevhitler sonucu yola ve kamuya terk edilen miktarın yeni yasa ile yeni hesaplanacak düzenleme ortaklık payı hesabında dikkate alınarak hesaplanmasını sağlamak, düzensiz şehirleşme

sebeplerinden olan parsel bazında plan uygulaması ile oluşan geometrisi bozuk, çağdaş konut yapmanın zor olduğu hisseli alanlarda özel parselasyon planlarının ve hisse satışlarının önüne geçmesi ve bu tür uygulamaların bazı istisnalar dışında yasaklanmış olması, şeklinde ifade etmişlerdir.

Uzun (2000), K.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü'nde hazırlamış olduğu “Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlenmesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi” isimli doktora tezinde; mevcut yürürlükte uygulanan AAD mevzuatına göre uygulanan dağıtım yönteminde DOP ile imar planındaki verilerden kaynaklı imar hakları arasında yasal bir model oluşmadığından, düzenleme sahasındaki tüm kadastro parsellerinden aynı oranda kesinti yapılmasına karşın bu taşınmazlar için tahsis edilen imar parsellerinin değerleri arasında çok fazla farklılık olması, başka bir yönüyle aynı düzenleme sınırı içerisinde mevcut imar planında oluşturulan imar adalarının farklı imar haklarına sahip olmasına karşın farklı imar verilerine sahip imar adalarına dağıtımı yapılan katılım kütesindeki kadastro parsellerinden aynı oranda kesinti yapılması adil bir uygulama olmadığını ifade ederek, sosyal adalet açısından yürürlükteki dağıtım yönteminin değiştirilerek eşdeğerlilik dağıtım modelini önermektedir.

Ünlü (2010) tarafından hazırlanan “Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) Yardımı ile Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması ve Eskişehir Örneği” isimli yüksek lisans tezinde; arsa değerine etki eden 15 adet faktör belirlenmiştir. Belirlenen faktörleri kapsayan, analitik hiyerarşi sürecine (AHS) göre hazırlanan anket çalışması eşliğinde taşınmazların tutarlılık oranı belirlenmiş, AHS'ye göre gerçekleştirilen değerlendirme sonucunda faktörlerin ağırlıkları belirlen, çalışma alanını kapsayan her bir faktöre ait haritalar üretilmiştir. Belirlenen ağırlık oranları göz önünde bulundurularak, çalışma alanında yer alan yapısız parsellere ait değer haritası oluşturulmuştur.

Yalpır ve arkadaşları (2002), Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumunda sundukları “Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi ve Konya Örneği” isimli çalışmalarında; Türkiye’de taşınmaz değerinin net bir matematiksel model veya yazılım ile belirlenmesinin mümkün olmadığından bahsetmiş; bulanık mantık metodu ile bir model geliştirerek taşınmaz değer tayini yapmıştır. Gayrimenkul değerlemesi için yapılan birçok çalışmada mevcut kanunlarla oluşturulan birim değerler farklı ve aralarında tutarsızlık olduğunu, bir taşınmazın birbirinden farklı birçok değeri olduğu ifade edilmiştir. Örneğin bir mülkün alım-satım durumunda piyasa değeri farklı, kamulaştırma yapılması durumunda

kamulaştırma komisyonunun belirlediği kamulaştırma değeri farklı, emlak vergisi için kullanılan emlak beyan değeri farklı olabilmektedir. Değer kavramı denildiğinde akla ilk gelen ekonomik durumu yansıtan bir mülktür. Ancak değer kavramı kişinin içinde bulunduğu şartlara, istenilen malzemeye olan ihtiyacına, bu ihtiyacın zaruriyet durumuna ve malzemenin taşıdığı özniteliklere göre değiştiği söylenmiştir. Bu kavramın subjektif ve objektif yönleriyle birlikte ele alınması gerektiğini, çünkü yerelin güncelin ve insanların ihtiyaçları her zaman aynı olmadığını, dolayısıyla mülkün değerini net bir şekilde belirleyip "budur" demek mümkün olmadığını ifade etmişlerdir.

Yalprı ve Ekiz (2017), Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisinde yayınlanan “Eşdeğerlilik Esaslı Arazi Ve Arsa Düzenlemesinde Analitik Hiyerarşi Prosesinin Kullanımı” başlıklı makalesinde; iyi bir değerlendirme işleminin, taşınmaz değerine etki eden genel ve özel faktörlerin değerlendirilmesine katılması ile mümkün olacağı; taşınmazın değerini etkileyen bu faktörlerin her parseli aynı oranda etkilemeyeceği, dolayısıyla her bir etmen için ağırlık katsayılarının belirlenmesinin zorunlu olduğu ifade edilerek; imar uygulanmasında taşınmazın önceki ve sonraki değerleri elde edilmek istenmiştir. Bu çalışmada, değeri etkileyen faktörler uygulama öncesi ve sonrasındaki duruma göre ayrı ayrı ele alınmış ve Analitik Hiyerarşi Prosesi (AHP) yöntemine göre ağırlıkları belirlenmiştir. Bu ağırlıklardan faydalanarak konumsal faktörler, mesafelere göre puanlandırılarak hem kadastro parsellerinin hem de imar parsellerinin faktör değerleri elde edilmiştir. Bu faktör değerlerinin öncesi ve sonrası durum toplamaları eşitlenmiştir. Taşınmazlar AHP değerli dağıtımına uygun hale getirilmiştir. Çalışmanın başarısını belirlemek için sonuçlar yürürlükteki uygulama ile karşılaştırılmıştır.

Yaprak ve arkadaşları (2003), 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sundukları “Trabzon’da Planlama Politikalarının Değişimi ve Mülkiyete Olan Etkileri” isimli bildiride; kentlerde kontrolsüz ve düzensiz yapılaşma oluşumuna göz yumulan bu bölgelerde belediyeler yeni imar planları hazırlayarak ve ıslah imar planları ile yeniden planlama yapma yöntemiyle, kaçak ruhsatsız imal edilen yapıların büyük bir çoğunluğunu yasal mevzuata uygun hale getirmiş olduklarını, bu kaçak yapılara yasal statü kazandıran işlemlerin sürecini sağlayan ve bu amaç içinde kullanılan yöntemlerin ise imar planı revizyonu, imar planı değişikliği ve imar planlarının kendileri olduğunu ifade etmişlerdir.

Yıldız (1987), Türkiye 1. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sunduğu “Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Eşdeğerlik ve Eşitlik İlkelerinin Karşılaştırılması” isimli bildiri

çalışmasında; imar planı uygulaması neticesinde zemindeki taşınmazların kullanım niteliği değiştirilip tarla olarak ifade edilen tarım arazileri, ruhsatlı yapı yapmaya hazır imar parsellerine dönüştürülürse değerleri önemli ölçüde artacağını, uygulama ile arsa niteliğindeki taşınmazların imar parsellerine dönüştürülmesi durumunda değerlerindeki artışın fazla olamayabileceğini, AAD sonucunda bölgedeki taşınmaz değerindeki artışların farklı düzeylerde gerçekleşmekte olduğunu ifade etmiştir. Ayrıca, AAD sonucu DOP uygulamasının yasal geçmişine göre günümüze kadar aynı düzenleme sahasında yapılan DOP kesinti oranları ile bu kesintiler sonucu oluşturulan imara tahsis alanları olan özel mülkiyetteki imar parsellerin değer artış oranlarını Çizelge halinde göstermiştir.

Yıldız (2006 ve 2014), Nobel Yayıncılık tarafından basılan İmar Bilgisi kitabında; imar planlarının tanımı ve imar plan uygulama yöntemleri ve bu yöntemlerin kıyaslamasını yapmışlardır. İmar planlarının, bir bölgede yaşayan insanların sağlıklı yaşam sürdürmelerini sağlamak, her türlü sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak, yaşam standartlarını, çalışma şartlarını iyileştirmek ve güvenliğini sağlamak amacıyla yapımının gerçekleştirileceğini; bir bölgede imar planlarının yapılması, düzenlenmesinin önemli bir adım olduğunu; bu planların yapılması, düzenlenmesi kadar bu bölgedeki imar planlarının uygulaması yapıp yeni mülkiyet sınırlarının belirlenmesi de planlı kentleşme hedefine ulaşabilmek için belediyelerce yapılması gerektiğini; imar planının, plan yapımındaki hedefine ancak plan uygulaması ile ulaşabileceğini; imar planı uygulamalarının düzenleme alanındaki kadastral parsellerinin ekonomik değerlerini pozitif yönde değiştirmekte olduğunu, ancak bu pozitif yöndeki katkının tüm parsellere aynı oranda yansımadığını; imar planının uygulanması yöntemlerinde planın uygulama bütünlüğü ve sosyal adaletin sağlanması yönünde ve özel durumlar haricinde genellikle AAD düzenlemesi yönteminin tavsiye edilen ve uygulanan yöntem olduğunu; bu yöntemin diğer yöntemlere göre en teknik ve adaletli yöntem olmasına rağmen yapılan AAD uygulamalardan taşınmaz maliklerinin memnuniyet duymadıkları; bu memnuniyetsizliklerin çoğunlukla mevcut arsa ve arazi düzenlemesi uygulama yönetmeliğine göre yapılan imara tahsis dağıtım uygulamalarından kaynaklandığını ifade etmiştir.

Yıldız ve arkadaşları (2008), Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisinde yayınladığı “Alan Düzenleme Ana Uygulama Esaslarının Belirlenmesinde Değer Eşitliğini Esas Alan Modellerin Uygulaması Üzerine Bir Araştırma” konulu makalesinde, AAD sonucu üretilen imar parsellerinin imar plan verileri ile doğan imar haklarının matematiksel bir model içerisinde, değer eşitliğini esas alan bir yöntem geliştirilmişlerdir.

Çalışma bölgesinde yapılan uygulama sonucunda; AAD öncesinde düzenleme sahasındaki taşınmazların imar planı uygulanması sonucu meydana gelen değer artışlarından eşit miktarda ve adil yaralanmaları için Türkiye’de yürürlükte uygulanmakta olan eş oranlı alan kesintisi esaslı dağıtım modeli yerine, eş değerlilik esaslı dağıtım yönteminin uygulanması gerektiğini ifade etmişlerdir.

Yomralıoğlu (1994), yapmış olduğu çalışmada; eş oranlı- alan esaslı yapılan dağıtım işlemlerinde parsel maliklerine adaletli fırsat eşitliği sağlanmadığını, bu durumun nedeninin dağıtım işleminin eşdeğer esaslı olarak değil eş oran alan esaslı olarak yapılmasından kaynaklandığını; eş oran alan yöntemi ile yapılan dağıtımlarda uygulamalardaki taşınmaz değerini etkileyen birçok faktörün dikkate alınmadığını ifade etmiştir.

Yomralıoğlu ve arkadaşları (1996), yapmış oldukları bu çalışmada; AAD ile yapılan imar planı uygulamasında kadastro parselinden imar parseline dönüşüm durumunu, yol ve yöntemini açıklamışlardır.

Yomralıoğlu (1997-a), yayınladığı “Eşdeğer İlkesine Dayalı Arsa ve Arazi Düzenlemesi Modeli” başlıklı makalesinde; değerlendirme ilkelerinde kişiden kişiye değişen değişkenler bulunduğundan herhangi bir mülkün değerinin tam olarak belirlenmesi mümkün olmadığını; ancak değer farklı değişkenler farklı yöntemlerle tahmin edilebileceğini, parselin değerine etki eden kriterler ve bunların formüle edilmiş halini ifade etmiştir. AAD ile yapılan uygulamaların daha verimli hale getirilmesi amacı ile çalışmasında özellikle parsellerin yeniden dağıtım aşamasında değerlendirme konusu ele alınarak “bir düzenleme çalışmasında parsel değerini etkileyebilecek faktörlerin neler olduğu ve bu faktörlerin nasıl işleme katılması gerektiği” irdelenerek, AAD çalışmaları için yeni bir yöntem önerilmiştir.

Yomralıoğlu (1997/b), hazırladığı “Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı” isimli kitap bölümü çalışmasında;

Yomralıoğlu ve Uzun (2001), 8. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sundukları “Temel Eğitim Alanlarının DOP Kapsamına Alınma birliğinin İrdelenmesi” isimli çalışmada; AAD uygulaması içinde arazilerin mevcut imar planlarının verilerine göre konum, düzgün geometrik şekil, parselde yapılacak yapının asgari büyüklükte olabilmesi için oluşturulacak imar parselin nizami büyüklükte olması, malik sayısı bakımından hedefe uygun olarak yeniden biçimlendirilebildiğini; bu uygulama ile birlikte düzenleme sahasında planda belirtilen umumi alanlar olan sosyal donatı alanları ve teknik altyapı hizmet alanları imar uygulamasını yapan kamu kurumu için planda belirtilen ortak

kullanım hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelsiz terkin yapılabileceğini ifade etmişlerdir.

Yomralıoğlu ve arkadaşları (2007), TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayında sundukları “Raster Tabanlı Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulaması” başlıklı bildiride; AAD uygulamalarında “eş oranlılık” yerine “eşdeğerlilik” esasına dayalı dağıtım modelinin uygulaması gerektiğini; “eş oranlılık” ilkesi ve “eşdeğerlilik” ilkesi ile yapılan uygulamalar karşılaştırıldığında imar uygulaması yapılan sahadaki taşınmazların uygulamadan önceki değer ile uygulamadan sonraki değer farklılıklarını ortadan kaldırmak için eşdeğerlilik dağıtım yönteminin gerekliliğini ifade etmişlerdir.



3. MATERYAL VE YÖNTEM

3.1. Türkiye’de İmar Uygulamalarının ve Düzenleme Ortaklık Payının Tarihsel Değişimi

Osmanlı İmparatorluğu'nun başlangıcından Tanzimat dönemine kadar geçen süreçte bölgenin durumu ve şehircilik hakkında çoğunlukla fazla yazılı bilgi mevcut değildir. Bu durumun ilk nedenini o dönemde toprak yönetimi olarak bölgesel toprak yönetim sistemi gösterilir. Bir yandan Osmanlı Devleti’ndeki miri arazi yönetim sistemi olan mülkiyet hakkının devlete ait olması ile diğer yandan kentin ihtiyaçları o kentte yaşayan bireylerin birlikte çalışmasıyla karşılanmaktadır. Bu dönemde halkın ihtiyaçları ve devletin ihtiyaç duyduğu önemli kentsel çalışmalar, devlet yöneticileri tarafından kendileri veya kendileri tarafından kurulan vakıflar eliyle bu tür umumi hizmetler gerçekleştirilirdi.

Tanzimat döneminde Osmanlı Devleti’ndeki mülkiyet yapısının değişmesi ile bu durumda değişiklikler olmuştur. Bu süreçte, geçiş dönemi miri arazinin mülk araziye dönüşün gerçekleştiği dönemdir. Bu dönemde değişimin hızlanmasında Avrupa ve diğer ülkelerdeki otoriter hareketin, Türkiye'deki çıkarların da etkili olduğu söylenebilir. Kentsel ölçekte herhangi bir şehir planlama çalışması yapılmamasının nedeni, Batı’da başlayan ve daha sonra da devam eden sanayi devriminin Osmanlı’da tam olarak gelişmemesi, buna bağlı olarak şehirlerde nüfus yoğunluğu oluşmaması ve doğal olarak planlı şehirciliğin gelişmesi için gerekli olan nüfus yoğunluğu ve ekonomik gücünün olmaması sayılabilir (Akdeniz, 2001).

Türkiye’de arazi kullanımı ve arazi yönetimi ile ilgili ilk yazılı ifadeler 1848 tarihli ‘Ebniye Nizamnamesi (Yapı Tüzüğü)’nde yazılı olarak mevcuttur (Kıral, 1980). Osmanlı tarihinde imar konusunda yapılan ilk yazılı ifadelerdir. Ebniye Nizamnamesine göre *“Mevcut yolların genişletilmesi için ihtiyaç duyulan alan, bu yolun her iki tarafındaki taşınmazlardan eşit miktarda olacak şekilde karşılanacaktır.”* ifadesi, günümüzdeki AAD uygulamalarında kullandığımız düzenleme ortaklık payı (DOP) kavramının temelini oluşturmuştur. Başkent İstanbul’da imar çalışmalarında uygulanmak üzere kabul edilen ‘Ebniye Nizamnamesi’nden sonra, 1864 tarihinde kabul edilen yeni bir tüzük olan Ebniye ve Turuk Nizamnamesi (Yapı ve Yollar Tüzüğü) İstanbul da meydana gelen yangın sonrası yeni imar faaliyetleri ve yapılaşmayı düzenlemek için dar

bir bölgede uygulama yapılabilmiştir (Tekeli, 1980; Uzun, 2000; Keleş, 2006). Bu Tüzük sadece İstanbul'un yangın olan mahallelerinde imar uygulaması amacıyla çıkarılmıştır.

1864 tarihli Ebniye (Yapı) ve Turuk Nizamnamesi'ni uygulamadan kaldıran ve geniş kapsamlı kanunlara yer veren 'Ebniye Kanunu' 1882 tarihinde kabul edilmiştir. Osmanlı Döneminde imar ile ilgili ilk yazılı kanun olarak kabul görmektedir (Tekeli, 1980). Ebniye (yapı) ve Turuk Nizamnamesi'nin temel ifadesi, ham kadastro parseli olan arazilerde malikin kendi isteği ile yapılacak parselasyon uygulamalarında, umumi hizmet alanları olan karakol binaları ve okul binaları için bedelsiz arazi terki yapması gerekecektir (Türkoğlu, 1988). Ayrıca kanunda mevcut yolların genişletilmelerinde ise parsellerin terk oranının maksimum %25'ine kadar kısmı terk ettirilir gibi terk oranına üst sınır getirilmiştir (Ersoy, 2000). Ayrıca yapı adalarının tümünün veya komşu yapılarının hepsinin yahut 10 haneden fazlasının yanmış olması durumunda bu tür yerlerde yeni düzenleme yapılarak bu durumdaki taşınmazları yeni bir düzenlemede 'tarla' vasfı ile düzenlenmesi kabul edilmiştir. Yeni düzenlemede, eski taşınmaz sahipleri için oluşacak olan her parselin geometrisi düzgün parsel biçimine getirilip parselasyon sonucu 'eski parsel değeri de dikkate alınarak parsel sahiplerine verilmesi' prensibi bu kanunda mevcuttur (Keleş, 2006). 1882 tarihli Ebniye Kanunu'nun en önemli özelliği; 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi ile halen yürürlükteki 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin tarihsel kökenini olarak kabul görmektedir.

1882 tarihli Ebniye (Yapı) kanunda 1925'te değişiklik yapılarak "*Şehirde 150' den çok yapının yangın sonucunda yanmış olduğu komşuluk birimleriyle bunlara bitişik bostan, bağ, bahçe ve arsa gibi yerler "tarla" sayılarak katılım kütlesi oluşturulması*" şeklinde düzenlenmiştir (Keleş, 2006). Bu kanundaki tanım Sadece yangın yerleri ile sınırlı olmasına rağmen, belediyeler yaptıkları uygulamalarda ilk kez "bono" kullanmışlardır. Düzenleme sonrası arsalar açık arttırma ile satıldığı ve düzenlemeye tabi tutulan parsel maliklerine verilen bonolar eski değeri (düzenleme öncesi) yansıttığı için aradaki fazla kalan fark belediyeye kalmış yani 'kamuya dönüşü' sağlanmıştır (Akdeniz, 2001).

Cumhuriyetin kurulmasından sonra, Ankara Şehri İmar Müdürlüğü'nün Kuruluş ve Görevlerine İlişkin 1351 Sayılı Kanunda günümüzdeki arsa ve arazi uygulamalarında İmara tahsis parsellerin oluşturulması yani dağıtımın omurgası olan "hamur kuralı" olarak adlandırılan yaklaşım, 02.06.1930 tarih 1663 sayılı kanun ve bu kanuna ilave edilen maddeler ile sadece yangın olan bölgelerde kullanma kısıtlılığı kanun ile kaldırılarak

“Şehirde yangın olup olmadığına bakılmadan, kentteki her yerde uygulama yetkisi olacak” şeklinde düzenlenmiştir. Bu kanun maddesi ile yasa koyucu; ilgili idareye uygulama alanında düzenleme sonucu, taşınmazın ilk yüz ölçüm alan miktarından %15 eksiği ile taşınmaz sahiplerine yeniden dağıtım yapma yetkisi verilmiştir. Bu kanun, arazi düzenlemelerinde dağıtım öncesi tüm katılım kütlesini tek kütle hamur olarak değerlendiren, hamur kuralı yetkisini Ankara Belediyesi sınırları içinde uygulanmak için hazırlanmıştır. Yeni yasada düzenleme yapabilmek için; herhangi bir yangın çıkmış olma koşulunu da kaldıran ilk yasal düzenlemedir (Keleş, 2006).

Cumhuriyet döneminde imar kanunlarındaki kanunlar ve sistem yaklaşımı bir arada incelendiğinde, kanunlarda söz edilen mekânsal yapının ve bu yapıya bağlı kanunların önemi ve gerekliliği görülmektedir. Bu gereklilik iki ana başlık altında toplanmıştır.

- İmar planında mevcut olan kamu hizmetleri için ayrılan donatı alanlarının Düzenleme ile bu alanların mülkiyet sorununun çözüme kavuşturulması,
- İmar kanunu ile amaçlanan belde halkının yaşam standartlarını yükseltmek için barınma ve sosyal alanlarının sağlıklı bir şekilde planlanması, kamu yetkisi ile mevcut plana göre yapılaşmaları sağlamak, planlı bir şehrin ihtiyacı olan altyapı sistemleriyle ilişkilendirilmiş, planda yapılaşma hakları ve düzeni belirlenmiş, imar (yapı) parsellerinin yani arsaların üretilmesi (İspir, 2006).

Cumhuriyet döneminde gerçekleşen belediye çalışmalarına bakıldığında, 1930 tarih 1580 sayılı Belediye Kanunu, 1928 yılında yürürlüğe konulan Ankara İmar Müdürlüğünün yapı ve faaliyetlerini belirleyen 1351 sayılı Kanun, 1933 yılında çıkarılan 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanunu ile Cumhuriyet’in ilk yıllarında gelişime açık iller olan Ankara, İstanbul ve İzmir’de bu kanunlar ile imar planı faaliyetleri yapılmıştır (Tüdeş ve Akyol, 1987).

1933 tarih 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Kanununa göre imar çalışmalarında kullanılmak üzere ‘hamur’ yetkisi belediyelerin tümüne verilmiştir. Bu kanun ile ayrıca; planlama faaliyetlerinin hedef yıllarını, nüfusa dayalı arazi kullanım durumları, bölgeleme esasları gibi yeni plan kavramlarını belediyelerin sorumluluğu olarak resmileştirmiştir. Bu kanun 1957 tarih 6785 sayılı İmar Kanunu ile yürürlükten kalkmıştır (Türkoğlu, 1988). 1957 tarih 6785 sayılı İmar Kanunu Düzenleme sahasında, kamu kullanımları için taşınmaz maliklerinden kesilen ve ortak kullanıma sunulan alan

olarak belirlenen oran olan bedelsiz terk oranını da %15'ten %25'e çıkarmıştır (Kıral, 1980).

1957 yılında uygulanmaya başlanan 785 sayılı İmar Kanunu, mülkiyet hakkı kullanımına ‘kamu yararının öncelikli kullanılmasına yönelik birtakım kısıtlamalar’ getiren planlı alanlarda parselasyon ile yapılan ifraz, birleştirme, hisselendirme, plan verilerine göre ruhsatlı yapı yapmaya zorlama, imar planı uygulanması karşılığı taşınmazlardan kesinti yapılarak, ortaklık payı ayırma gibi mülkiyetin özlük haklarında hak kaybı olarak yorumlanan bir takım kanun maddeleri mevcuttur (Türkoğlu, 1988). Günümüzde yürürlükteki arsa ve arazi düzenlemesi sürecinin altyapısını oluşturan ve uygulanmaya başlandığı dönemde çok eleştirilen 6785 sayılı İmar Kanunu’nun 42. maddesinde; *"İmar ve yol istikamet planları sınırı içindeki binalı veya binasız taşınmazların, plana uygun şekilde inşaat yapımına uygun hale getirilmesi için, taşınmaz maliklerinin rızası aranmaksızın, birbirleriyle birleştirilerek, mevcut plana göre müstakil veya şüyu olarak yeniden parsellere ayırmaya ve bu yerleri yüzde yirmi beşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtmaya belediyeler yetkilidir. Bunlardan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi ve yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan ve yüzde yirmi beşten fazla olup kamulaştırılması gereken yerlere mukabil, mülk sahiplerine bu madde hükümleri dahilinde yer göstermeye belediyeler yetkilidir."* denilmektedir. Bu kanunla, Belediyelere taşınmaz maliklerinin rızası olmaksızın plan uygulama yetkisi verilmiş olması, bu yasa ile imar kanununda yapılan en önemli değişikliklerdir (Meşhur, 2004).

Arsa ve arazi düzenlemeleri için mihenk noktası olabilecek 6785 sayılı İmar Kanunu’nun 42. maddesiyle, İmar Planına göre kamu hizmetlerinde kullanılmak amacıyla kesilecek yerler için belediyelerin bedelsiz olarak taşınmaz maliklerinden almaya yetkili oldukları oran, taşınmazın mevcut alan yüzölçümünün %25'ine yükseltilmiştir (Keleş, 2006). 1963 yılında Anayasa Mahkemesi’nin kararı ile söz konusu 6785 sayılı imar kanununun 42.maddesinin bedelsiz terkle ilgili hükmü ‘taşınmaz malikine bedeli ödenmeden yapılan bir kamulaştırma işlemi’ olarak yorumlanmış (Ersoy 2000, Akdeniz 2001); Anayasa’nın 38. maddesiyle güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkı gaspı olarak değerlendirilerek “*mülkiyet hakkının özünü zedeleyici olduğu*” gerekçesi ile iptal edilmiştir (Keleş, 2006).

Türkiye’de şehirler 1950’li yıllardan itibaren kontrolsüz, düzensiz ve plansız bir şekilde hızla büyümüşlerdir. Kırsaldan şehirlere olan kontrolsüz göçün doğru bir şekilde

yönetilememesi şehirlerde nüfus patlamasının büyük olmasını sağlayacaktır. 1960'lı yıllardan sonra hızla büyüyen şehirlerimiz, Yerel yönetimlerin bu aşırı ve hızlı büyümeye planlama, bütçe altyapısı, yetişmiş teknik personel altyapısı olarak yeterli olmamaları ve kentsel alanda kurlsız ve kontrolsüz yapılaşmanın yoğun olması kentlerimizin özellikle merkezden uzak kenar bölgelerinde mevcut imar plan düzenini bozmuş, plansız ve çarpık yerleşim alanlarının çoğalması ile şehirler düzensiz hale gelmiştir (Bakırcı, 2001).

Yanlış yönetim ve planlama yetersizliği nedeniyle kentlerin birçoğunda üretilen plansız ve kontrolsüz yapılar zamanla işlevliklerini kaybetmelerinden dolayı konutlar âtıl duruma gelmişlerdir. Kısıtlı ve sınırlı bölgelerde imar planlarında revizyon işlemi ile kısmi plan yenilemeleri yapılarak mevcut konut yapılar yerine kentsel dönüşüm sisteminde yüksek katlı yapılanmaya gidilmiştir (İnam ve Çay, 2002). Belediyeler de kontrolsüz ve düzensiz yapılaşma oluşumuna göz yumulan bu bölgelerde yeni imar planları hazırlayarak ve ıslah imar planları ile yeniden planlama yapma yöntemiyle, kaçak ruhsatsız imal edilen yapıların büyük bir çoğunluğunu yasal mevzuata uygun hale getirmişlerdir. Bu kaçak yapılara yasal statü kazandıran işlemlerin sürecini sağlayan ve bu amaç içinde kullanılan yöntemler ise imar planı revizyonu, imar planı değişikliği ve imar planlarının kendileri olmuştur (Yaprak ve ark., 2003). Böyle bir yöntemin uygulanması sürekli plansız ve kontrolsüz yapılaşmış kentsel alanlarda imar planlarının sürekli yenilenmesine neden olmuştur. Bu tür durumlar karşısında, ilgili kurumların hızla gelişen kentlerde uygulanabilir imar planların zaman kaybedilmeden hazırlanması ve bu hazırlanan imar planın uygulamalarını yaparak bölgenin artan ruhsatlı yapılaşma için, ihtiyacı olan imar parseli taleplerinin yerine getirilmesi gerekmektedir (Atasoy ve ark., 2002).

1972 yılında Anayasa Mahkemesinin iptal ettiği İmar Kanunu'nun 42. maddesi, 1605 sayılı Kanunla yeniden düzenlenerek yapılan kesintinin adı 'düzenleme ortaklık payı' olarak isimlendirilmiş; belediyelere, düzenleme analındaki kadastro parsellerin dağıtımında, bu kadastro parsellerinin yüzölçümlerinden %25'i geçmeyecek kadar alanı "*düzenleme nedeniyle bu taşınmazların değerlerinde oluşan değer artışlarına karşılık 'düzenleme ortaklık payı' (DOP) olarak alma*" yetkisi tekrar verilmiştir (Kalabalık, 2009; Aslantaş ve Berberoğlu, 2006). Bu süreçte "zayıat, kesinti, (eksik dağıtım payı)" olarak anılan bedelsiz terk oranı, "Düzenleme Ortaklık Payı" adını almıştır (Uzun, 2000). Kanun ile düzenleme ortaklık payı olarak adlandırılan alan "düzenleme bölgesi sınırları içerisinde, mevcut İmar planına göre belirlenen; yol, meydan, park, otopark, çocuk

bahçesi, yeşil alan gibi umumi hizmetler gibi donatı alanlarının amaçlarına uygun olarak kullanılmak üzere” verilmiştir.

1984 yılında 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılar ve Bunlara Uygulanacak Hükümler Hakkında Kanun’un 22.5.1986 tarih ve 3290 sayılı Kanunla değişik 18/c maddesiyle, gecekondu ve imar mevzuatına aykırı yapıların oluşturduğu alanlardaki ıslah imar planlarının uygulanması sırasında arsaların %35’ine kadar düzenleme ortaklık payının alınabileceğine dair hüküm konulmuştur (Kalabalık, 2009; Aslantaş ve Berberoğlu, 2006).

03.05.1985 tarihinden günümüze kadar geçen zamanda imar planlama ve uygulama süreçlerimizi yönlendiren ve planlı şehirleşme fonksiyonlarımızı yöneten 3194 sayılı İmar Kanunu, yürürlükten kaldırdığı 6785 sayılı kanun ile benzerlikleri olmakla birlikte birçok hususta yeni kanunlar getirmiştir (Meşhur, 2004).

Ulutaş (1990)’a göre, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi olan Arsa ve Arazi Düzenlemesi ile meydana gelen değişimler yenilikler şunlardır:

- Düzenleme ortaklık payı; 6785 sayılı Kanunda %25 iken, yeni Kanun olan 3194 sayılı Kanunda %35’e çıkarılması,
- Cami ve karakol alanlarının, 3194 sayılı Kanunda "umumi hizmetler" tanımına dahil edilmesi,
- Belediye mücavir alan sınırı dışında da imar uygulama planı olması koşulu ile imar plan uygulamalarının yapılması,
- İmar plan uygulamalarında parsel bazında yapılan uygulamalarda mevcut plana göre kadastro parsellinde terk oranı düşük olan durumlarda veya düzenleme ortaklık payının alınmasının mümkün olmadığı durumlarda DOP miktarının bedele dönüştürülmesine yasal olanak sağlanması,
- Düzenleme öncesi düzenleme sınırı içerisinde yapılmış imar plan uygulamaları ile ifraz ve tevhitler sonucu yola ve kamuya terk edilen miktarın yeni yasa ile yeni hesaplanacak düzenleme ortaklık payı hesabında dikkate alınarak hesaplanmasını sağlamak,
- Düzensiz şehirleşme sebeplerinden olan parsel bazında plan uygulaması ile oluşan geometrisi bozuk, çağdaş konut yapmanın zor olduğu hisseli alanlarda özel parsellasyon planlarının ve hisse satışlarının önüne geçmesi bu tür uygulamaların bazı istisnalar dışında yasaklanmış olması.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması olan arsa ve arazi düzenlemesi uygulamaları; belediyeler tarafından re'sen yapılabileceği gibi mal sahiplerinin 'arsa payı oranı itibarıyla çoğunluğun talebi' üzerine serbest çalışan Harita Mühendisliği bürolarına da yaptırılabilir. Ancak onay mercii yine Belediye Encümeni makamıdır (Nikes, 2005). Türkiye'de imar planı sınırları içerisinde taşınmaz mülkiyetleri büyük çoğunlukla özel mülkiyette olması nedeniyle yerel yönetimlerin imar plan uygulamalarında düzenleme alanında kamunun kullanımı için tahsis edeceği alanları düzenleme sahasında yeterince kamu arazisi olmadığı için çoğunluğunu düzenlemeye dahil edilen taşınmazlardan belli miktarda Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesinti yaparak karşılamıştır. Şehirlerin gelişmesi ve nüfus yoğunluğunun artması ile düzenleme alanlarında Plan donatı alanları artmış ve mevcut yürürlükteki kanun ile alınan DOP miktarı Belediyelerin düzenleme sahaları içindeki umumi hizmet alanlarını tesis edebilmeleri ve kamu hizmetlerini yerine getirebilmeleri için yetersiz kalınması nedeniyle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 2. fıkrasındaki "% 35" ibaresi, 03.12.2003 tarih 5006 sayılı Kanun ile "%40" olarak değiştirilmiş ve düzenleme ortaklık payından karşılanacak yerler arasına Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğretim okulları da eklenmiştir (Güngör ve İnam, 2019).

Sürecin son aşamasında, 10.07.2019 tarih 7181 sayılı Kanun'un 9. maddesiyle, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin 2. fıkrasındaki düzenleme ortaklık payı oranı %40'tan %45'e yükseltilmiştir. 7181 sayılı Kanunun 9. maddesi ile düzenleme ortaklık payından karşılanacak "*Millî Eğitim Bakanlığı'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları alanı*" tanımlaması, "*Millî Eğitim Bakanlığı'na bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanı*" olarak genişletilmiştir. Düzenleme ortaklık payından karşılanacak alanlar arasına "*Sağlık Bakanlığı'na bağlı sağlık tesis alanı, devlet kurumu alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, eğlence-dinlence ve spor alanı, gezi ve piknik alanı*" da eklenmiş ve düzenleme ortaklık payı ile elde plan donatı alanların kapsamı neredeyse plan alanındaki tüm kamusal alanları ifade edecek şekilde tanımlanmıştır. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine yeni eklenen "eğlence-dinlence ve spor alanı ile gezi ve piknik alanı" kavramları daha önceki kanunda yazılı bulunan "yeşil alan" tanımı kapsamında değerlendirilebilir. Fakat geçmiş dönemlerde yürürlükteki kanunlara göre yapılan imar plan uygulamalarında hiçbir suretle DOP kesintileriyle elde edilemeyen "*Sağlık Bakanlığı'na bağlı sağlık tesis alanı, devlet kurumu alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı ve sosyal ve kültürel tesis alanı*" gibi

imar planı donatı alanları yeni kanun ile artık DOP kesintisi ile karşılanacaktır. Arsa ve arazi düzenleme uygulaması DOP kesintisinin hukuki boyutta değişimi kronolojik olarak Çizelge 3.1. de verilmiştir (Güngör ve İnşan, 2019).

Çizelge 3.1. Türkiye’de arsa ve arazi düzenleme uygulaması DOP kesintisinin hukuki boyutta değişim süreci.

Kanun Tarih/No	Kanun adı	DOP oranı	DOP’un Kapsamı
1848	Ebniye Nizamnamesi	Yolun iki tarafında eşit	Yol
1864	Turuk ve Ebniye Nizamnamesi	%25	Yol
1882	Ebniye Kanunu	%25	Yol
1925 / 642	Yangın Sonrası Uygulama Kararları	BONO	Yangın sonrası yol ve komşuluk birimleri
02.06.1930/1663	Ankara İmar Müdürlüğü’nün Görevleri Hakkında 1351 Sayılı Yasaya İlave / Yangın Yerleri Dışında da Uygulama Yetkisi	%15	Yol, meydan
21.06.1933/2290	Yapı ve Yollar Kanunu /Tüm Belediyeler için	%15	Yol, meydan, yeşil saha
17.01.1957/6785	İmar Kanunu / 42. madde	%25	Yol, meydan, yeşil saha, otopark
22.11.1963	Anayasa Mahkemesi Esas no:1963/65 Karar no:1963/278	-	%25 oranında toprak kesintisi iptal edilmiştir.
11.07.1972/1605	6785 sayılı İmar Kanununda değişiklik yapılması hakkında yasa	%25	Yol, meydan, yeşil saha, otopark, park, çocuk bahçesi
03.05.1985/3194	İmar Kanunu	%35	Yol, meydan, yeşil saha, otopark, park, çocuk bahçesi, cami,karakol
03.12.2003/5006	İmar Kanunundaki DOP oranının değiştirilmesi hususunda kanun	%40	Yol, meydan, yeşil saha, otopark, park, çocuk bahçesi, cami, karakol, ilk ve orta öğretim okulları
10.07.2019/7181	İmar Kanunu	%45	Yol, meydan, yeşil saha, otopark, park, çocuk bahçesi, cami, karakol,sağlık tesis alanı, devlet kurumu alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı,sosyal ve kültürel tesis alanı

3.2. İmar Planı Uygulama Yöntemleri

Kentsel gelişim sürecinin son aşaması ise mevcut imar planının uygulaması yapılarak planla belirlenip tescil edilen yeni mülkiyet kullanım durumunun zemine

indirgenmesidir. İmar planı uygulaması; planlı yapılaşmaya uygun, 3194 sayılı imar kanununa göre imar planı uygulama yöntemlerinde belirtilen mülkiyet kullanımı hükümlerine göre yeni imar parsellerin oluşturulması amacıyla yapılan bir düzenleme şeklidir (Köktürk, 1997).

Yürürlükteki uygulama mevzuatımıza göre imar planı uygulama yöntemleri şunlardır:

- 1) Kamulaştırma Yöntemiyle Yapılan Uygulamalar,
- 2) Taşınmaz Mal Sahiplerinin İsteği ile Yapılan Uygulamalar,
- 3) Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yöntemiyle Yapılan Uygulamalar.

3.2.1. Kamulaştırma yöntemiyle yapılan uygulamalar

Kamulaştırma yönteminde imar planı uygulaması; kamu hizmetinin ihtiyaç duyulduğu bölgede imar planında öngörülen kamu hizmetinin ilgili kamu kuruluşu tarafından gerçekleştirilebilmesi, mevcut imar planına göre söz konusu kamu hizmetinin sunulabilmesi için ilgili kamu tüzel kişiliklerince imar planındaki plan donatı alanı gerekçe gösterilerek ‘kamu yararı’ amacı gözetilmek şartıyla tek taraflı irade ile kamu gücü kullanarak, özel mülkiyetteki taşınmazın imar planında kamu hizmet alanına çıkan alan miktarını kamu mülkiyetine geçmesini sağlamaktır. (Yomralıoğlu ve Uzun, 2001).

Planlı bölgelerde kamulaştırma işlemleri yasal olarak 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 10 ve 13. maddeleri dayanak olarak alınmaktadır. Kamulaştırmanın usul ve yöntemleri için 4650 Sayılı Kanun’la Değişik 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu’nda belirtilen usul ve yöntemler esas alınır. Planlı alanlarda özel mülkiyete ait taşınmazlar üzerinde; imar planına göre resmi yapılara, tesislere, okul, yol, meydan, park, otopark, yeşil alan, çocuk bahçesi, hal, mezbaha, pazar yeri, toplu taşıma istasyonu, terminal gibi resmi ve umumi hizmetlere ayrılan alanların oluşturulması ve bu alanların kamuya aktarılması işlemi için imar planının uygulanması işlemidir. Yani kamu yararının gerekliliği söz konusu olduğu durumlarda özel mülkiyetteki taşınmazların, bedeli peşin ödenerek kamu mülkiyetine cebren geçirilmesi işlemidir (Yıldız, 2014).

Kamulaştırma yönteminde iki durum söz konusudur:

Birinci durum, resmî kurumların hizmet binaları ve tesisleri için kamulaştırma yönteminden hariç uygulayabilecekleri bir yöntem yoktur. Resmî kurumlar açısından, kamulaştırma uygulaması dışında özel mülkiyetteki taşınmazların kamu mülkiyetine

aktarılması (bağış hariç) mümkün değildir. Kamulaştırma işlemi, imar planında donatı alanı olarak belirtilen kamu hizmeti yerinin ilgili kamu kuruluşu tarafından kendi adına gerçekleştirilmelidir.

İkinci durum, resmi yapı ve tesislerin dışında kalan alanlar olan; yol, meydan, park, yeşil alan, otopark, çocuk bahçesi, milli eğitime ait ilk ve orta öğretim alanları, ibadethane, karakol yerleri gibi umumi hizmetlere ayrılan alanlar için ister kamulaştırma yöntemini, ister arsa ve arazi düzenlemesi (18. madde) yöntemini, isterse de vatandaşın kendi isteği üzerine uygulanan parselasyon, ifraz ve tevhit işlemi sırasında (15 ve 16. madde) taşınmazın imar planına göre bu tür alanlara rastlayan kısımlarının taşınmaz sahibine terk ettirilerek sembolik bir bedelle satın alma yolu seçilebilir. Bu tür alanların muhatabı genelde doğrudan belediyeler olduğu, yerel yönetimlerde bu alanların kamuya aktarılması hususunda öncelikle bütçelerinde yeterli kaynak olmaması hem de plan bütünlüğünün bozulmaması için genelde 18. madde uygulaması ile temin etme yolu tercih edilmektedir (Yıldız, 2014).

İmar planı uygulama yöntemi olarak kullanılan kamulaştırma yöntemi ile yapılan uygulamaların olumsuzlukları şöyle özetlenebilir:

1. Kamulaştırma, mülkiyet hakkının özüne dokunan ve bu hakkın yok edilmesi sürecidir. Bu şekilde, kamulaştırma aynı zamanda insanların aynı bölgede mülk edinme imkânı olmadığından bulundukları bölgeden tahliyesine de yol açmaktadır.

2. Kamulaştırma ile kişinin malına el konulur ve kamu mülkiyetine geçirilmektedir. Kamulaştırma, Kamu yararı amacı ile gerçek değeri ödenerek alınsa bile kamulaştırma bu özelliği ile mülkiyet haklarını zayıflatan bir işlemdir. Bir şehirde imar planı yapım çalışması ve planın yürürlüğe girmesiyle şehirdeki mülklerin değeri kat kat artar. Bu durum, kamulaştırma bedelinin piyasa rayiç değerden olması nedeniyle kamulaştırma değerlerinin de artması demektir. Kamulaştırma, piyasa rayiç bedel esas alınarak ve kamulaştırma bedeli peşin ödenerek yapılmaktadır. Bu yöntem nedeniyle belediyeler ve kamulaştırmayı yapacak kamu kurumları, kamu hizmetlerinin ihtiyaç duyduğu arazileri kamulaştırma maliyetlerinin yüksek olması ve bu bedelin peşin ödeme zorunluluğu nedeniyle zorluk çekmektedir (Yıldız, 2014).

3. İmar Kanunu, imar programları kapsamına alınan ve planda kamusal hizmet alanlarına rastlayan taşınmazların edinilmesinin tek yöntemi olarak kamulaştırmayı önermektedir (3194 Sayılı İmar Kanunu, 10, 13 ve 33. maddeler). Kamulaştırmanın,

belediyelerin bu işlem için ayırabilecekleri bütçe miktarlarının yetersizliğinden dolayı doğru şekilde uygulamaması nedeniyle imar planının uygulama yönteminin kabul olduğunu düşünmek yanlıştır.

4. Kamulaştırma ile imar planında yalnızca resmi hizmet alanlarının edinilmesi amacıyla yapıldığından, Yapı adaları içerisinde yapıya elverişli, düzgün geometrili, imar planına uygun, düzenli yapı parsellerin oluşturulmasını amaçlamamaktadır. İmar planına göre resmi kurum alanı dışında kalan kadastro parsellerin artık kısımlarının Kamulaştırma dışı kalan artık parsellerin hiçbir şekilde değerlendirilememesi, bu yöntemin planlı şehirleşme açısından uygulanması sağlıklı değildir. Kamulaştırma sonrası, yapı adalarının içerisinde kalan mülkiyet sınır düzeltmelerinin yapılamaması nedeni ile şekil açısından geometrisi bozuk parseller nedeniyle bu parsellere yapılabilecek yapılarında, zorlamalı yapı koşulları oluşmasına da yol açmaktadır.

5. Kamulaştırma ile yapılan imar uygulamaları adaletsizliklere de neden olmaktadır. Şöyle ki; planın yürürlüğe girmesiyle birlikte kamulaştırılan yerler henüz tam değerlendirilmediği için, her ne kadar kamulaştırma bedeli piyasa rayiç değer üzerinden yapılsa da bu kamulaştırılan taşınmazın malikleri imarın getirdiği değer artışından yeterince yararlanmamış olurlar. Öte yandan kamulaştırılan taşınmazın etrafındaki taşınmazlar yapılan bu kamulaştırma uygulaması sayesinde ayrıca bu taşınmazlarda yapılacak imar uygulamaları ile daha uygun konuma kavuşarak çok büyük değer kazanmaktadır. Ayrıca kamulaştırılan bu alana yapılan kamu yatırımı ile bölge cazibe merkezi olması hem de değerlendirilmesi ile etraftaki taşınmazlar daha da değerlendirilmektedirler. Dolayısı ile kamulaştırma ile yapılan plan uygulamasının adaletsizliği burada açıkça görülmekte olup kamulaştırmanın en sakıncalı yönü de bu olmaktadır (Yıldız, 2014).

6. Belediyeler bu uygulama ile kamu kaynaklarını keyfi ve düzensiz olarak kullanabiliyorlar.

3.2.2. Taşınmaz mal sahiplerinin isteği üzerine yapılan uygulamalar

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 11, 15 ve 16. madde hükümlerine göre mevcut imar planlarında yeni oluşturulacak yapı ada ve parsellerin oluşturulması için tevhit, ifraz, terk işlemlerini kapsamakta olup taşınmaz malikinin rızası ve iradesine bağlı yapılan mülkiyetin tescili işlemleridir. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde onaylı imar

uygulama planı yapılmış olan saha içindeki kadastro parseli maliklerinin talepleri üzerine yapı parselini oluşturmak amacıyla yaptırmış oldukları imar uygulama şeklidir.

Bu uygulama şeklinde; mülk sahibi, kadastro parseli sınırları içerisinde mevcut uygulama imar planını uygulamak üzere taşınmazın bulunduğu belediyeye serbest çalışan bir harita mühendisi aracılığı ile başvurur. Taşınmazın İmar planına göre yapı adasına isabet eden kısımlarında mevzuat hükümlerine göre yapı parselleri oluşturulur. Taşınmaz sınırlarında plana göre kamu hizmetlerine ayrılması gerekli alanlara (yol, meydan, park, vb.) rastlayan kısımları söz konusu hizmetlere tahsis edilmek üzere mal sahibine rıza'en terk ettirilir. Lakin Danıştay'ın bu tür uygulamalardaki vatandaşın uygulama gereği rıza'en terk etse dahi bedelsiz olarak yapılan terk işlemlerini iptal ettiği kararları sebebiyle belediyeler bu tür uygulamalarda Danıştay'ın iptal kararını vatandaşın kamu hizmetlerine ayrılacak terk alanlarını sembolik bir rakamla satın alarak aşmaya başlamışlardır (Yıldız, 2014).

6785 sayılı eski/mülga İmar Kanunu'nun 39. maddesi ve 3194 sayılı yürürlükteki İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddeleri ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 21. maddesi taşınmaz sahiplerinin isteği üzerine ya da yargı kararı ile (2644 sayılı Tapu Kanunu 32. maddesi) ayırma ve birleştirme (ifraz ve tevhit) yoluyla da mevcut imar planı uygulanarak imar parselleri oluşturulmasına olanak tanımaktadır. Burada yargı kararları ile yapılan uygulamalarda belediyeler terk oranı düşük olduğu durumlarda yeni oluşan imar parsellerini yapı parseli olarak değerlendirmede ve bu parsellerde ruhsatlı yapılaşmaya gidilmesine izin vermemesi de bu uygulamaların sorunlu uygulama yöntemi olduğunu göstermektedir.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15. maddesi ile 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği'nin 24. maddesine göre bir imar adasında ifraz (ayırma), tevhit (birleştirme) işleminin yapılabilmesini “mevcut imar adasında imar planı uygulanmış yani imar parselasyon planının tamamlanmış” olması şartına bağlamaktadır. Ayrıca, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 15 ve 16. maddesi doğrultusunda taşınmaz maliklerinin talep etmesi halinde gerçekleştirilecek imar uygulamalarıdır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü'nün 05/04/2004 tarihli genelgesinde yer alan “ 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin uygulanması gereken alanlarda 18. madde hükümleri yerine getirilmeden 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri doğrultusunda 15 ve 16. maddelere göre parselasyon planları kesinlikle yapılmamalıdır.....” ifadesi ile 3194 Sayılı İmar

Kanunu'nun 15 ve 16. maddelerine göre yapılacak imar planı uygulamasına açıklık getirmiştir (Güngör ve İnam, 2019).

Bu uygulamalarda; Şekil 3.1'de görüldüğü gibi uygulamaya dahil edilen kadastro parselin imar planında kamusal alana isabet eden yerler terk olarak bırakıldığı, imar yapı adası içerisinde kalan parsel parçasının yapılaşmaya konu edilerek farklı büyüklükte ve geometrilerdeki parsel parçaları üzerinde yapılaşma eğilimin sergilendiği bu durumun parselasyon planı oluşturma tekniğine imar faaliyetlerinden beklenen düzenli şehircilik hareketlerine uygun olmadığı, nitekim gerek 3194 Sayılı İmar Kanunu gerekse uygulamaya yön veren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin bu tür imar planı uygulamalarını uygun görmediğini, bu bağlamda parsel bazında plan uygulamanın ancak “daha önce arazi ve arsa düzenlemesi ile oluşmuş parsellerin ikinci plan tadilatına alınması neticesinde, kamusal alanlara isabet eden kısımlarının kamuya terk edilmesi noktasında bir revizyon işlemi için söz konusu olabileceği” mevcut kanunun bu durumdaki uygulamalara izin verdiği bilinmektedir. Yürürlükteki 3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre “parselasyon planı oluşturmada imar parseli üretilmesinin mümkün olmayacağını” başka bir ifade ile “arsa ve arazi düzenlemesi yapılmadan parsel bazında imar uygulama işleminin yapılamayacağını” belirtmiştir.



Şekil 3.1. Yola terk işlemi ile oluşan mülkiyet yapısı.

Ancak, taşınmaz maliklerinin kendi isteği üzerine parsel bazında yapılan imar planı uygulamalarında, bazı sakıncalar ortaya çıkmaktadır. Bu tür imar plan uygulamalarında, sadece taşınmaz sınırları içerisinde plan uygulanabileceği için bu işlemlerle;

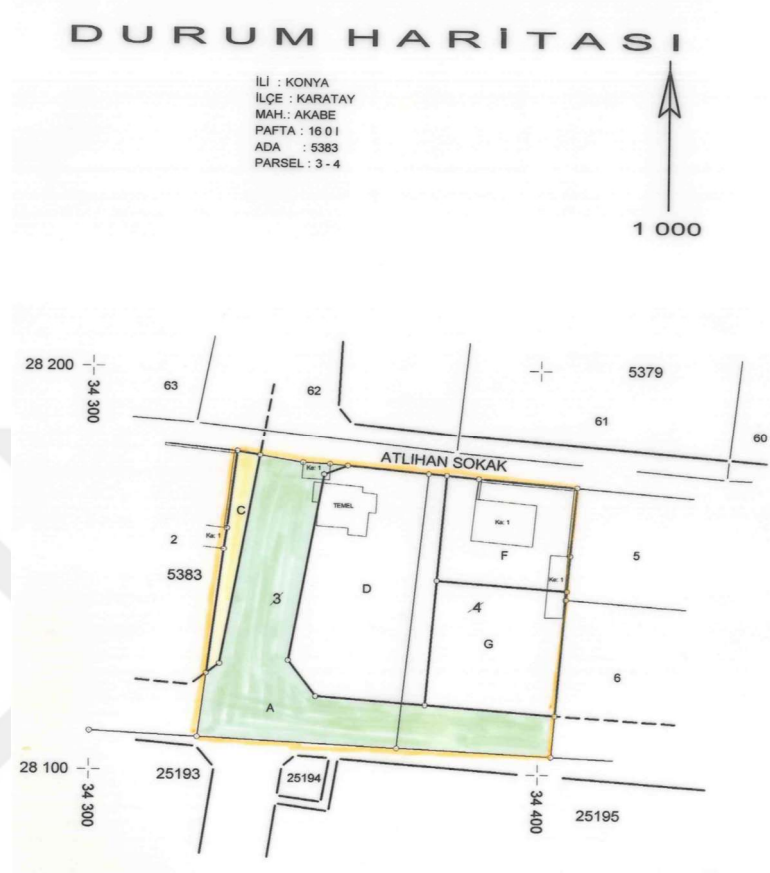
1. Planlama-uygulama bütünlüğü bozulmaktadır. Yerel yönetimlerin bu uygulama ile oluşan imar parsellerinin kamu hizmetlerinin, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin karşılanması sorumluluğunu yerine getirmesi çok güç olmaktadır. Belediyeler özellikle teknik ve altyapı hizmetlerini İmar planı uygulama neticesinde plana göre kamu hizmetleri için terk edilen imar yollarını kullanılarak oluşan imar parseline bu hizmetler ulaştırılır. Bireysel taşınmazlarda bu yolla yapılan imar uygulamalarında parça parça uygulama alanları oluşacağı için imar yolları arasında da kopukluk olacağı durumlarda bu tür hizmetler güçleşmekte ve hizmet maliyetleri artmaktadır. Bu durumda Belediye bütçelerini olumsuz etkilemektedir.

2. Taşınmaz maliklerinin isteği ile yapılan imar uygulamalarında mevcut imar planına göre her kadastro parseline rastlayan plan donatı alanı olan kamusal hizmet alan büyüklüğü farklı olması nedeniyle her kadastro parselinin kamu hizmetlerine tahsis edilmek üzeri yapılacak terk oranı farklı olması, taşınmaz malikleri arasında haksızlıklara sebep olmaktadır. Şekil 3.2, Şekil 3.3, Şekil 3.4, Şekil 3.5, Şekil 3.6 ve Şekil 3.7’de uygulamaya ait verilen belgelerde de görüleceği üzere; parsel maliklerinin talepleri üzerine yapılan bu tür uygulamanın tescil olabilmesi için zorunlu olarak terk ettirilerek sonuca ulaşabilmektedir. Sonuç itibarıyla, her kadastro parselden farklı bedelsiz terklerin yapılması, komşu iki kadastro parselden ayrı ayrı imar planı uygulatmaları neticesinde plandan kaynaklı farklı oranlarda düzenleme ortaklık payı terk etmeleri gerekmektedir. Yapılan işlem rıza’en olsa da uygulama neticesinde farklı DOP kesintisi ‘sosyal adaletin sağlanması’ açısından adil değildir.

3. Plana göre terk miktarı az olan kadastro parsellerindeki uygulamaların önceliği alması; planın, bazı taşınmaz maliklerini zenginleşmesine vesile olduğu düşüncesi toplum tarafından benimsenmesi durumu hem ilgili idareye hem de plana olan güven algısını yıpratır.

4. Mevcut imar planına göre bazı kadastro parsellerinin tamamı ya da büyük bir kısmı kamusal hizmet alanlarına rastlayan durumlarda, bu taşınmazların; yerel yönetimlerin veya ilgili kamu kurumlarının bütçe kaynakların yetersizliği yüzünden

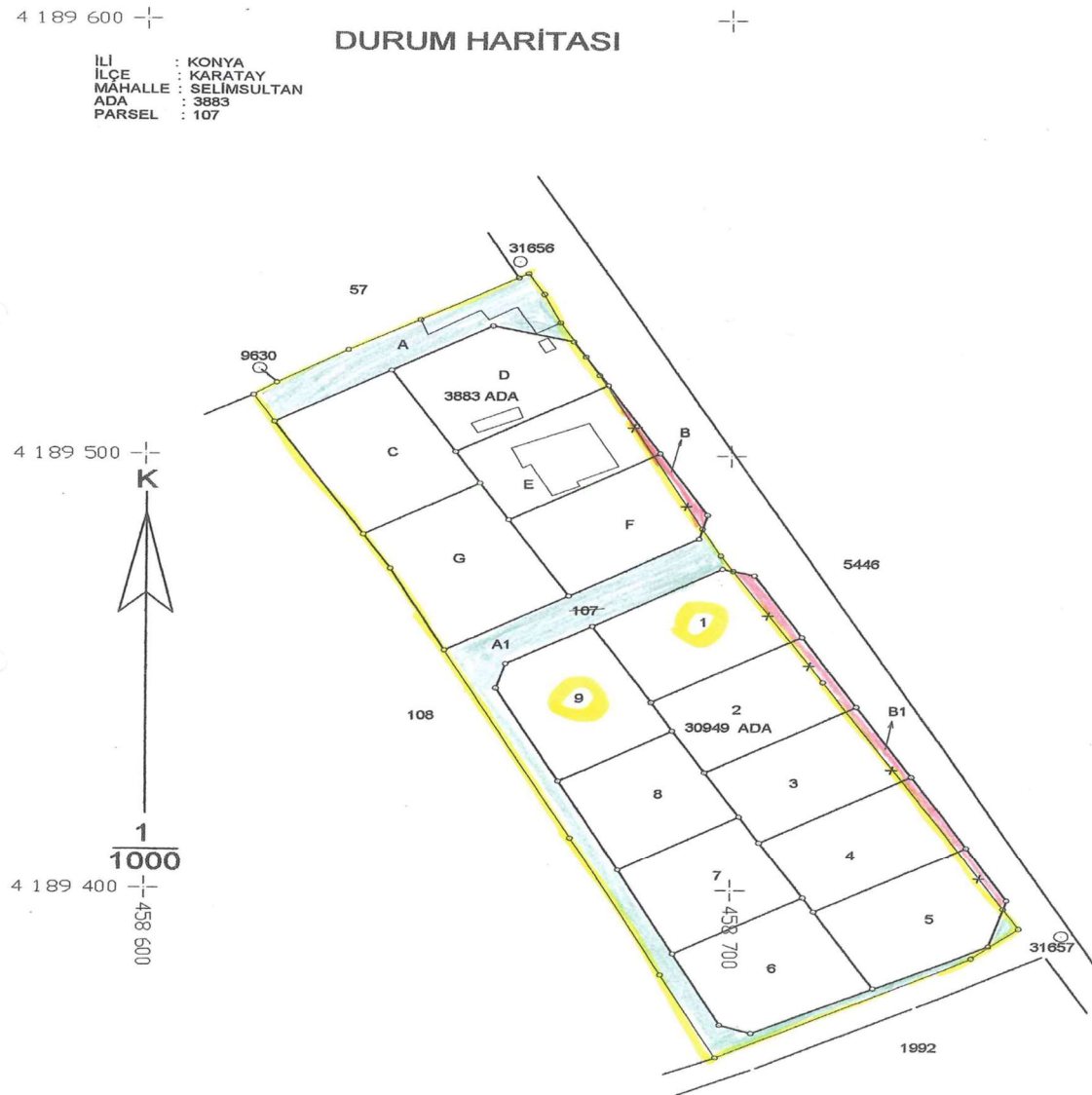
kamulaştırılamamaları, gerekli yatırımlarının yapılamaması nedeniyle bu bölgedeki halkın planda belirtilen kamu hizmetinden mahrum kalmasına sebep olduğu gibi bu tür durumlarda plan uygulanmadığı için taşınmaz uzun yıllar âtil durumda beklemektedir.



Şekil 3.2. Rıza’ın yapılan bir imar planlama örneğinde oluşan artık parsel (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır).

Taşınmaz maliklerinin kendi mülklerinde rıza’ın imar planı uygulaması olan ifraz ve tevhit yöntemi ile imar uygulaması yapılması sağlıklı bir yol değildir. İmar planı uygulamalarında belediyelerin yetkili karar organı olan Belediye Encümenlerinin taşınmaz sahiplerinin bu yöndeki isteklerini plan bütünlüğü açısından reddetmesi gerekiyor. Bu konuda bazı belediyeler “bu yöntemin anlık çözüm olarak ve kolaylığını ileri sürerek” 3194 Sayılı İmar Kanun’un 18. madde uygulaması olan arsa ve arazi düzenleme işlemi yerine uygulaması talep edilen kadastro parseli sınırları dahilinde plan uygulaması yöntemine başvurmaları, planlı şehircilik açısından sağlıklı plan uygulaması değildir. 3194 Sayılı Kanun’un 15. maddesinde bu yöntemin kullanılabileceği haller açıkça belirtilmiştir. Kısmi ve parça parça uygulamalar ile planın uygulama bütünlüğünü zedelenmesi açısından planlama ilkelerine tümüyle aykırı olan bu yöntem ile imar yolu

ve yeşil alan gibi umumi hizmetlere kullanılacak taşınmaz kısımlarının bedelsiz olarak belediyelere terk edilmesi de yasal dayanağı olmayan bir yöntemdir.



Şekil 3.3. Bir kadastro parselinde yapılan imar uygulaması durum haritası
(Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır).

**T.C.
KONYA
KARATAY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI**

Karar Tarihi : 13.01.2010 **Özü** : Abdurrahman KOZ ve His.nın
Karar No : 2010 / 49 ifraz ve yol terki talebi.
Teklifin Geldiği Daire : EMLAK VE İST.MÜDÜRLÜĞÜ
Teklif Tarihi/Nosu/Eki : 07.01.2010/3830/7
Encümene Havale Tar.: 07.01.2010

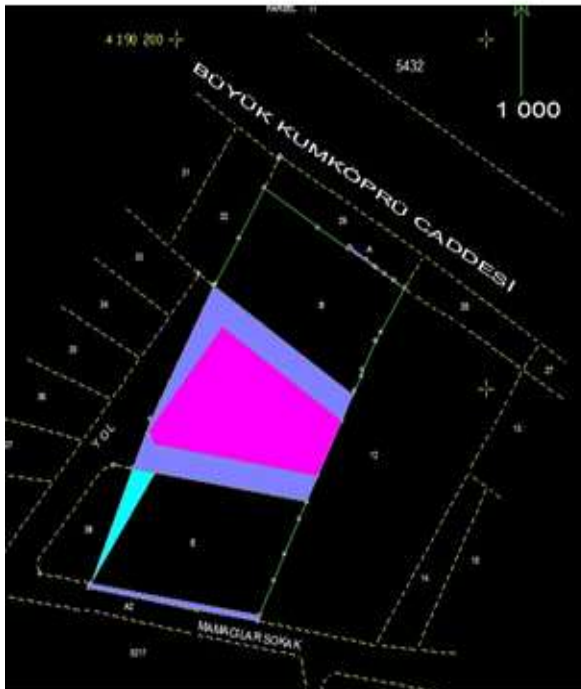
Selim Sultan Mahallesi 14 N I pafta, 3883 ada, 107 nolu parselin ifrazı için Abdurrahman KOZ ve His. tarafından belediyemize verilen dilekçeye istinaden yazılan teklif, encümenimizce görüşülmüş olmakla, teklif veçhile;

Mezkûr parsel imar planında mesken sahasına ve kısmen de imar yoluna isabet etmekte olup, söz konusu parselin ekli haritada görüleceği üzere mücavirinde bulunan B ve B1 ile işaretli kısımlar yol fazlası durumunda bulunduğundan Tapu Kanununun 21 inci maddesine istinaden Belediyemiz adına tesciline, tescilinden sonra mülkiyeti Abdurrahman KOZ ve Hissedarına ait Selim Sultan Mahallesi 14 N I pafta, 3883 ada, 107 nolu parsel ile birlikte tevhidine, tevhidinden sonra A, A1, C, D, E, F, G ve 30949 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 olarak dokuz (9) parçaya ifrazına, ifrazından sonra meydana gelen 30949 ada, 1 ve 9 nolu parsellerin taksimen Belediyemiz adına tesciline, ifrazen meydana gelen diğer parsellerinde malikler adına tesciline, tescilinden sonra A ve A1 ile işaretli kısımlar imar yoluna isabet ettiğinden her birinin tamamının 1,00'er TL bedelle maliklerden Belediyemizce satın alınarak yola terkine ve bu işlemlerin 3194 sayılı İmar Kanununun 15 inci ve 16 inci maddelerine göre yapılmasına ittifakla karar verildi.

Şekil 3.4. İmar uygulaması için alınan Belediye Encümen kararı (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır).



KADASTRO PARSELİNİN İMAR DURUMU



5236/72	408864.38	4180113.89	5236/74	408865.20	4180116.32
5236/77	408869.32	4180103.79	5236/79	408871.84	4180109.69
5236/80	408781.84	4180001.08	5236/21	408907.47	4180102.87
5236/28	408812.21	4180129.57	5236/123	408899.72	4180049.03
5236/120	408810.26	4180093.01	5236/133	408891.55	4180046.31
5236/158	408802.47	4180124.49	5236/187	408896.47	4180021.99
5236/189	408802.50	4180119.76	5236/289	408893.40	4180104.99
5236/190	408802.55	4180127.20	5236/281	408891.16	4180104.20
5236/202	408804.30	4180118.17	5236/282	408894.32	4180107.69
5236/296	408841.35	4180108.47	5236/216	408897.30	4180123.23
5236/249	408839.32	4180116.21	5236/270	408895.19	4180107.83
5236/290	408827.02	4180099.30	5236/291	408892.09	4180087.47
5236/292	408845.74	4180079.36	5236/292	408892.99	4180094.36
5236/294	408781.39	4180086.02	5236/293	408894.31	4180116.01
5236/298	408833.43	4180091.07	5236/297	408896.90	4180099.34
5236/299	408783.10	4180078.23	5236/227	408779.39	4180079.49
5236/219	408786.02	4180077.43	5236/219	408772.49	4180066.81
5236/220	408786.14	4180067.37	5.35283	408899.08	4180019.90
5.33384	408900.45	4180016.99	5.33283	408829.11	4180062.71

Ada/Parçesi	Alanlar	Alanlar	Değerler	Değerler	
5236/13	40, 56, 57, 58, 52, 54, 51, 49, 51, 41, 41, 30, 29, 28, 27, 133, 120, 118, 79, 77, 74, 71, 69, 42, 40	4349.88	-0.00	4349.88	
5236/16	16, 52, 51, 57, 59, 40, 42	6.88	+0.00	6.88	
5236/31	295, 219, 81, 14, 197, 286, 294, 294, 293, 292	1071.87	+0.00	1071.87	
5236/32	219, 291, 27, 26, 29, 80	87.01	+0.00	87.01	
5236/3	49, 50, 14, 42, 49, 71, 74, 77, 79, 297, 14, 41, 51	1780.19	+0.00	1780.19	
5236/10	294, 296, 294, 293, 292	2444.89	+0.00	2444.89	
5236/10	219, 290, 119	124.39	+0.00	124.39	
5236/10	291, 290, 119, 290, 119, 120, 119	1813.14	+0.00	1813.14	
		2132.80	4349.88	+0.00	4349.88
DAĞD. ALAN		4349.88			
BEŞİRTİ ALAN		4349.88			
DAĞD.		0.00			
DEĞER		38.66			

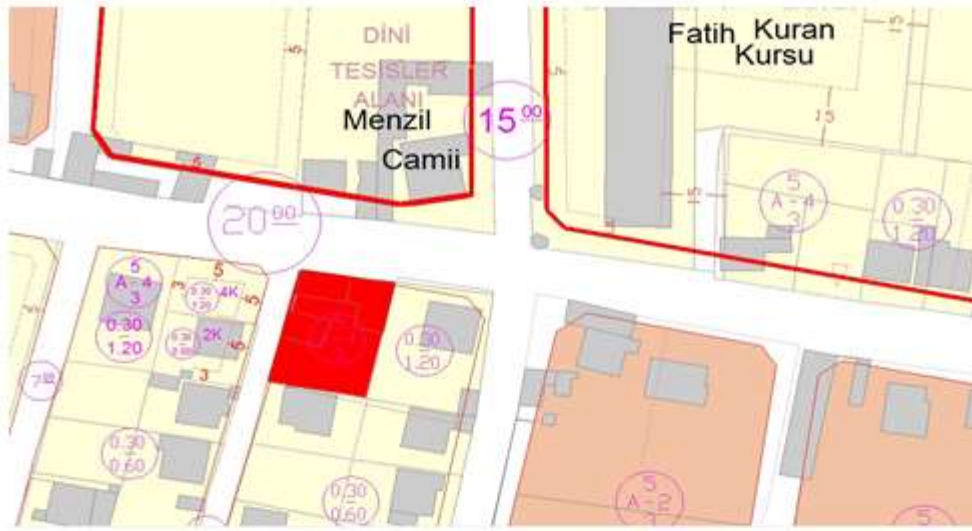
YAPILAN İMAR UYGULAMA HARİTASI VE ALAN ÖZETİ.

TERK ORANI:

ARTIK PARSEL MALİKTE KALDIĞINDA %41.42

ARTIK PARSEL BELEDİYE ADINA TERK EDİLDİĞİNDE %43.38

Şekil 3.5. Bir kadaströ parselinde yapılan imar uygulaması bilgileri (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır).



Kadastro parselinin imar durumu



DoktaRc	T	X	DoktaRc	T	X
5409/28	34450.22	27810.47	5409/29	34453.23	27822.20
5409/30	34454.87	27829.10	5409/31	34457.55	27839.22
5409/32	34460.13	27834.20	5409/33	34502.47	27833.19
5409/71	34478.99	27835.87	5409/78	34454.50	27809.74
5409/80	34466.81	27807.84	5409/81	34473.42	27806.42
5409/123	34502.78	27834.10	5409/139	34480.45	27837.41
5409/148	34477.22	27823.29	5409/183	34471.53	27830.53
5409/184	34471.47	27830.23	5409/187	34470.24	27824.71
5409/188	34469.79	27837.73	5409/191	34468.72	27831.15
5409/194	34466.53	27807.20	5409/200	34465.02	27826.36
5409/207	34462.94	27818.59	5409/228	34456.15	27839.53
5409/233	34456.82	27833.04	5409/245	34455.81	27828.98
5409/298	34454.43	27809.34	5409/457	34450.83	27810.34
5409/458	34457.25	27834.77	5409/458	34463.04	27838.34
5409/460	34479.91	27835.22	F.43437	34507.71	27843.01
F.43438	34455.04	27844.13	F.43440	34361.95	27847.82
F.43443	34455.78	27789.04			

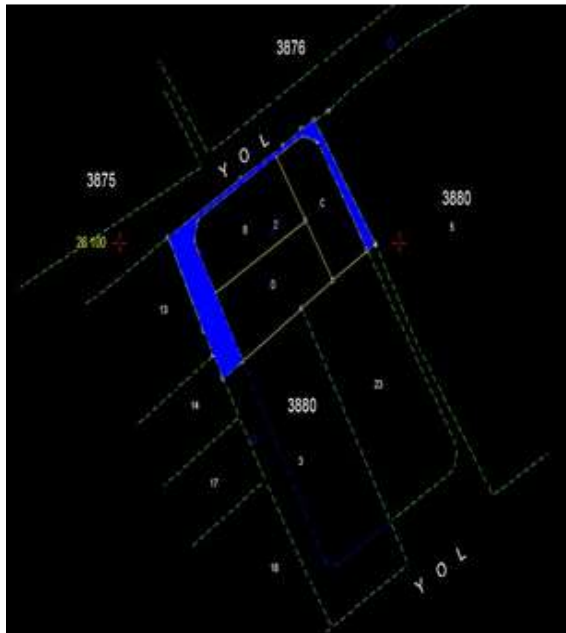
Ada/Parsel	DoktaRc	BenapRlan	Düzeltme	Deng.Rlan
5409/20	31, 30, 29, 28, 78, 85, 81, 149, 71, 32	492.03	+0.00	492.03
5409/3	24, 29, 30, 31, 32, 71, 440, 439, 438, 437	42.13	+0.00	42.13
5409/C	437, 436, 439, 440, 149, 81, 60, 78	449.90	+0.00	449.90
	TOPLAM	492.03	+0.00	492.03
TAHV ALANI		492.03		
HEKAFATLANAN		492.03		
YARSA		0.00		
TECVİZ		11.02		

YAPILAN İMAR UYGULAMA HARİTASI VE ALAN ÖZETİ. TERK ORANI : % 6,09

Şekil 3.6. Bir kadastro parselinde yapılan imar uygulaması bilgileri (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır).



Kadastro parselinin imar durumu



Kadastro	Y	X	Kadastro	Y	X
3880/4	32917.28	24101.27	3880/8	32956.71	24123.13
3880/6	32969.10	24127.11	3880/7	32949.87	24129.11
3880/8	32974.77	24131.44	3880/12	32933.84	24073.27
3880/9	32929.82	24079.09	3880/44	32932.03	24043.84
3880/47	32935.41	24098.42	3880/71	32943.03	24113.28
3880/72	32945.18	24112.01	3880/73	32957.24	24121.78
3880/74	32943.42	24114.34	3880/75	32949.36	24106.40
3880/76	32974.21	24119.40	3880/77	32980.42	24114.49
3880/78	32986.09	24109.15	3880/79	32981.50	24100.85
3880/80	32942.44	24118.46	3880/81	32989.87	24123.85
3880/182	32937.50	24047.71	3880/182	32949.11	24094.34
3880/183	32921.28	24039.46	3880/185	32989.55	24090.24
3880/200	32924.44	24100.48	3880/201	32927.90	24105.74
3880/202	32945.05	24125.48	3880/203	32970.83	24124.04
3880/204	32944.04	24071.89	3880/205	32955.89	24120.83
3880/206	32944.31	24100.15	3880/207	32976.25	24090.96
3880/208	32934.18	24087.97	3880/209	32950.84	24073.44
P. 31632	32934.34	24147.50	P. 31667	32914.32	23948.22
P. 31669	32947.80	24038.21	P. 31668	32979.71	24003.14

Ada/Parşel	Kotaları	Resmî Alan	Düzenleme	Deng. Alan
3880/2	1, 6, 9, 71, 4, 43, 12, 181, 182, 183	2302.42	+0.00	2302.42
3880/3	4, 73, 5, 6, 7, 183, 185, 203, 202, 201, 200, 204, 181, 12, 43	469.09	+0.00	469.09
3880/8	200, 201, 203, 204, 208	466.94	+3.00	466.94
3880/C	201, 202, 203, 185, 207, 204	500.27	+3.00	500.27
3880/D	208, 204, 207, 182, 204	466.92	+5.00	466.92
	TOPLAM	2302.42	+0.00	2302.42
TAPO ALANI		2302.42		
HEZAFILANIM		2302.42		
YARIM		0.00		
TECVİİ		-20.42		

YAPILAN İMAR UYGULAMA HARİTASI VE ALAN ÖZETİ. TERK ORANI : % 20.37

Şekil 3.7. Bir kadastro parselinde yapılan imar uygulaması bilgileri (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır).

3.2.3. Arsa ve arazi düzenlemesi yöntemiyle yapılan uygulamalar

Belediyelerin yetkili organı olan belediye encümenince düzenleme sınırı belirlenmiş olan saha üzerinde yürürlükteki imar planı uygulamasıdır. Arsa ve arazi düzenlemesi ile düzenleme sahasında yapı yapmaya hazır, arsa vasıflı imar parselleri

üreterek planlı kentleşme için gerekli hizmetleri sunan belediyeler; imar planlaması ve bu planların uygulanması neticesinde düzenleme alanındaki taşınmazların değerinde oluşacak değer artışı karşılığında, bu taşınmazların bulunduğu uygulama sahasındaki umumi hizmetlerde ortak kullanım alanları için gerekli olan plan donatı alanları hizmet alanlarının (yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil saha, ibadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları, pazar yeri, semt spor alanı, şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, spor alanı, teknik altyapı tesis alanı, kamuya ait trafo alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanları, resmi kurum alanı, diğer umumi ve kamu hizmet alanları, mezarlık alanı yerleri) temini için yasalar çerçevesinde belirlenmiş düzenleme alanına giren kadastro parsellerin uygulamaya giren yüzölçümlerinin “en fazla %45’ine kadar olan miktarını” düzenleme ortaklık payı adı altında kesinti yapmaya yetkili kılınmıştır. Yapılan kesinti ile hedeflenen, dengeli ve verimli kentsel gelişimdir. Türkiye’de uygulanmakta olan birçok imar uygulaması; çalışma alanında kadastral verilerinin sağlıklı olmaması ve yetersizliği, mülkiyetler ile ilgili hukuki sorunlar, teknik elemanların uygulama tecrübe eksikliği gibi sebepler ile bu uygulamalar tescil ile sonuçlandırılmamış veyahut tescil ile sonuçlansa bile yargı tarafından iptal edilerek planlar zemine indirgenememiştir. İmar planına uygun düzenli ve sağlıklı yapılaşma olabilmesi, bölgenin yapılaşma durumuna, ihtiyaçlarına göre imar planlarının düzenlenmesi, yapılması ve yapılan bu imar planlarının bölgenin ihtiyacına göre imar uygulamaları yapılarak zemine indirgenmesi gereklidir (Yıldız, 2014).

Türkiye’de arsa düzenlemesi uygulaması, 1882 yılında yürürlüğe giren Ebniye Kanunu ile başlayıp, günümüze kadar farklı mevzuatlar çerçevesinde uygulanma imkânı bulduğu söylenebilir. Bu kapsamda, arsa düzenlemesinin amacı; üretilecek yapı parselin sırası ile önce imar planı, plan raporu, plan notları, buralarda belirtilmediyse mevcut yürürlükteki imar yasası ve yönetmeliklerine göre imar adasının biçimi ve boyutu, yapı düzeni, inşaat yaklaşma sınırı ve bahçe mesafeleri, yapı yüksekliği ve derinliği, yerleşme yoğunluğu, taban alanı ve kat alanı katsayısı (emsal inşaat alanı), arazinin kullanma şekli, taşınmaz sınırları, mevcut yapıların durumunu göz önüne alarak sorunsuz, geometrisi düzgün, kamu hizmetlerinden yararlanabilen, ruhsatlı yapı yapmaya elverişli imar parselleri oluşturmaktır (Köktürk ve Köktürk, 2007). Arazi ve arsa düzenlemesi, kentsel

planlaması açısından yapı yapmaya uygun olmayan, alt yapı hizmetlerine ulaşımın sorunlu olduğu, kullanışsız mülkiyet sınırlarına sahip kadastro parsellerinin geometrisi düzgün, daha ekonomik kullanılabilir yapı parsellerine dönüşümünü sağlayan bir imar planı uygulama aracıdır (Doebele, 1982). Arsa ve arazi düzenlemesinde esas mantık, düzenleme sahası sınırları içerisinde bulunan bütün kadastro parsellerinin tek bir kütle haline getirip katılım kütleleri olarak değerlendirilip, daha sonra imara tahsis edilecek alanlar mevcut imar planı verileri esas alınarak düzgün geometrili yeni imar parselleri şeklinde düzenlenip taşınmaz maliklerine tahsis edilmesi, bununla birlikte düzenleme alanında plana göre kamunun ihtiyacı olan, kamuya ait alanların katılım kütlelerinden karşılanarak kamu hizmetine sunulmasını sağlamaktır (Chou ve Shen, 1982; Doebele, 1982).

Türkiye’de yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi gereğince yapılan ‘arsa ve arazi düzenlemesi’ uygulamalarında dağıtımda kullanılan yöntem olan eş oran alan esaslı yöntemde, düzenleme sınırları dahilinde mevcut imar planına göre plan donatıları olan kamu tesislerin ihtiyacı olan alanlar için düzenleme ortaklık payı adı altında kesinti yapılmaktadır (Yomralıoğlu, 1997/b). Düzenleme sahasında uygulamaya dahil olan kadastro parsellerinin dağıtımı sırasında, bunların düzenleme öncesi yüzölçümlerinin ‘mevzuata göre %45 üst sınırı aşmayacak şekilde’ bir kısmı, umumi hizmet alanların tahsisi için “Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)” adı altında bedelsiz olarak kesilir. Bu kesintinin yapılmasındaki yasal dayanak; düzenleme sonunda düzenlemeye giren parsellerde oluşacak değer artışına karşılık olarak, her kadastro parselinden eşit oranda ve re’sen alınmasıdır. Yapılan bu kesinti oranı, kadastro parsellerin düzenleme sınırı içerisinde kalan yüzölçümü üzerinden yapılmaktadır. Yapılan bu kesinti oranı “taşınmazlarda meydana gelecek değer artışı en az %61 olmalı ki, düzenleme sonucu taşınmazdaki bu kadar değer artışına karşılık toprak kesintisi miktarı %45 olabilsin” teorik kabulüne dayanır (3194 Sayılı İmar Kanunu, 2019).

AAD uygulamasında kadastro parseli maliki, uygulama sonrası kendisine tahsis edilen imar parseli yüzölçümü reel olarak düşme gösterse de ekonomik olarak daha değerli olacağından; uygulamadan kazançlı çıkacaktır. Bu durum, “düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisi adı altında taşınmazın, yüzölçümü miktarında oluşacak azalmayı karşılamak” olarak kabul edilir. Oysaki, kesilen bu alanların bölgedeki kamusal yatırım hizmetleri doğrultusunda kullanılması, bu yatırımların bölgeye değer kattığını ve bölgede mevcut taşınmazların değerlerinde artış meydana getirmesi taşınmaz maliki için daha

kârlı, avantajlı bir durum meydana gelmektedir (Güngör ve İnam, 2019). 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümlerine göre yapılan arazi ve arsa düzenlemesi, yönetmeliğin 19. maddesi hükümlerine göre onay, ilan ve tescil işlemlerini yaşayacaktır.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre arazi ve arsa düzenlemesi ile yapılan imar planı uygulamasında "alan esasına dayanan ve eşit oran olarak adlandırılan 'eş oranlı' kesintisine dayalı yöntem kullanılmaktadır. Kent planlamasının temel taşları olan imar planları ve mevcut imar planların uygulanması yapılarak plandaki arazi kullanım kararlarının tescil işleminden sonra mülkiyeti kullanıma yansıtılması, imar planı uygulamasının temel hedeflerindendir. Bölge halkının ihtiyaçlarını karşılamak üzere plan donatı alanlarının kamu eline geçmesini sağlamak, sosyal ve ekonomik yönden bölgenin sağlıklı gelişimine katkıda bulunmak ve uygulama sonrası tescil olan düzenleme sahasında oluşan yeni imar parsellerinin kadastro parseli mülkiyet bilgilerinin güncel olması ayrıca sınırlarının zeminde aplane edilmesi mülkiyet çözümü açısından imar uygulamasının amaç ve hedeflerindendir. Yapılan uygulamanın tescil işleminin tamamlanması ile ayrıca mülkiyet haklarına yönelik problemlerin kalıcı olarak sona erecektir.

6785 sayılı eski/mülga İmar Yasası'nın 42. maddesi ve yürürlükteki 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi, imar uygulama planına sahip alanlarda mevcut planın uygulaması yapılması için gerekli işlemleri belirtmektedir. İmar planı sınırları içerisinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazi alanların, imar planında belirtilen hususlara uygun yapı adası ve imar parselleri haline getirilmesi için yapılacak işlemler, 18. madde uygulamalarının teknik yönünü oluşturmaktadır. Bu kanun maddesi ile yapılacak işlemler, günümüzde 22.02.2020 tarihli "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik" ile belirlenmektedir.

Bu çerçevede yapılacak iş ve işlemler şu şekilde özetlenebilir:

a) Özel veya tüzel şahısların mülkiyetinde bulunan arazi ve arsaların birbirleriyle, plana göre yol fazlaları ile belediye, kamu tüzel kişileri ve kurumlarının mülkiyetindeki arsalarla birleştirilerek mevcut kadastro sınırları ortadan kaldırılmış gibi tek bir kütle haline getirilmektedir (Hamur İşlemi).

b) Planda belirtilen DOP olarak belirtilen umumi hizmetler için ayrılan plandaki donatı alanlar çıkarıldıktan sonra kalan alan miktarı İmara tahsis için plana göre oluşan

imar adaları, imar adaları içerisinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre oluşturulan yapı parselleri belirlenmektedir (imar parsellerini oluşturma).

c) İmara tahsis alanları, oluşturulan imar parselleri eski sahiplerine, mümkün ise aynı yerde bağımsız yapı parselleri halinde, değilse yakınındaki uygun yerlerde ve hisseli olarak dağıtılmakta ve adlarına tapuda doğrudan tescil ettirilmektedir.

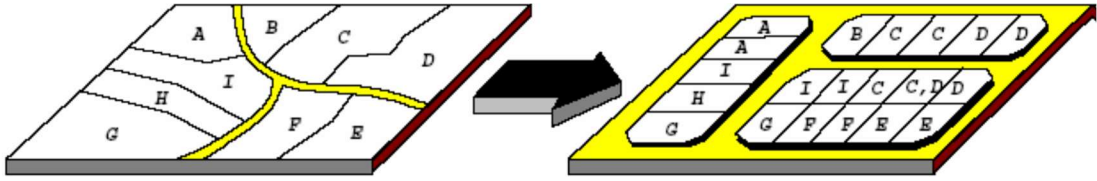
3194 Sayılı Kanun'un 18. maddesi uygulama temel işlem adımları şunlardır:

- Uygulama sahasının belirlenmesi,
- Kadastro ve imar altlıklarının oluşturulması,
- Düzenleme sınırının tespiti,
- Uygulamanın kabulü için belediye encümenine yazı yazılması,
- Uygulamanın yapılması yönünde belediye encümeni kararının alınması,
- Encümen kararı gereğince Tapu Müdürlüğüne şerh yazısının yazılması,
- Uygulamaya ait teknik hesapların yapılması,
- Parselasyon planlarının hazırlanması ve dağıtımın yapılması,
- Özel kanunları gereği izin/onay yazılarının yazılması,
- Parselasyon planlarının belediye encümeni tarafından tasdiki,
- Tasdikli parselasyon planlarının büyükşehir belediye encümeni onayına gönderilmesi (büyükşehir belediyesi statüsünde olan yerlerde),
- Büyükşehir kapsamında olan yerlerde, işlem dosyası büyükşehir belediyesine sunularak, büyükşehir belediye encümenince parselasyon planlarının onaylanması (5216 sayılı kanun, madde: 7-c),
- 1 aylık askı ilanının başlatılması,
- Askı süresince itiraz ve taleplerin alınması,
- İtirazların idare tarafından değerlendirilmesi,
- 2. Askıyı gerektirecek düzeltmeler varsa eğer yeni düzeltmeler için belediye encümen kararının alınması,
- Büyükşehir kapsamında olan yerlerde, işlem dosyası büyükşehir belediyesine tekrar sunularak onay alınması (5216 sayılı kanun madde: 7-c),

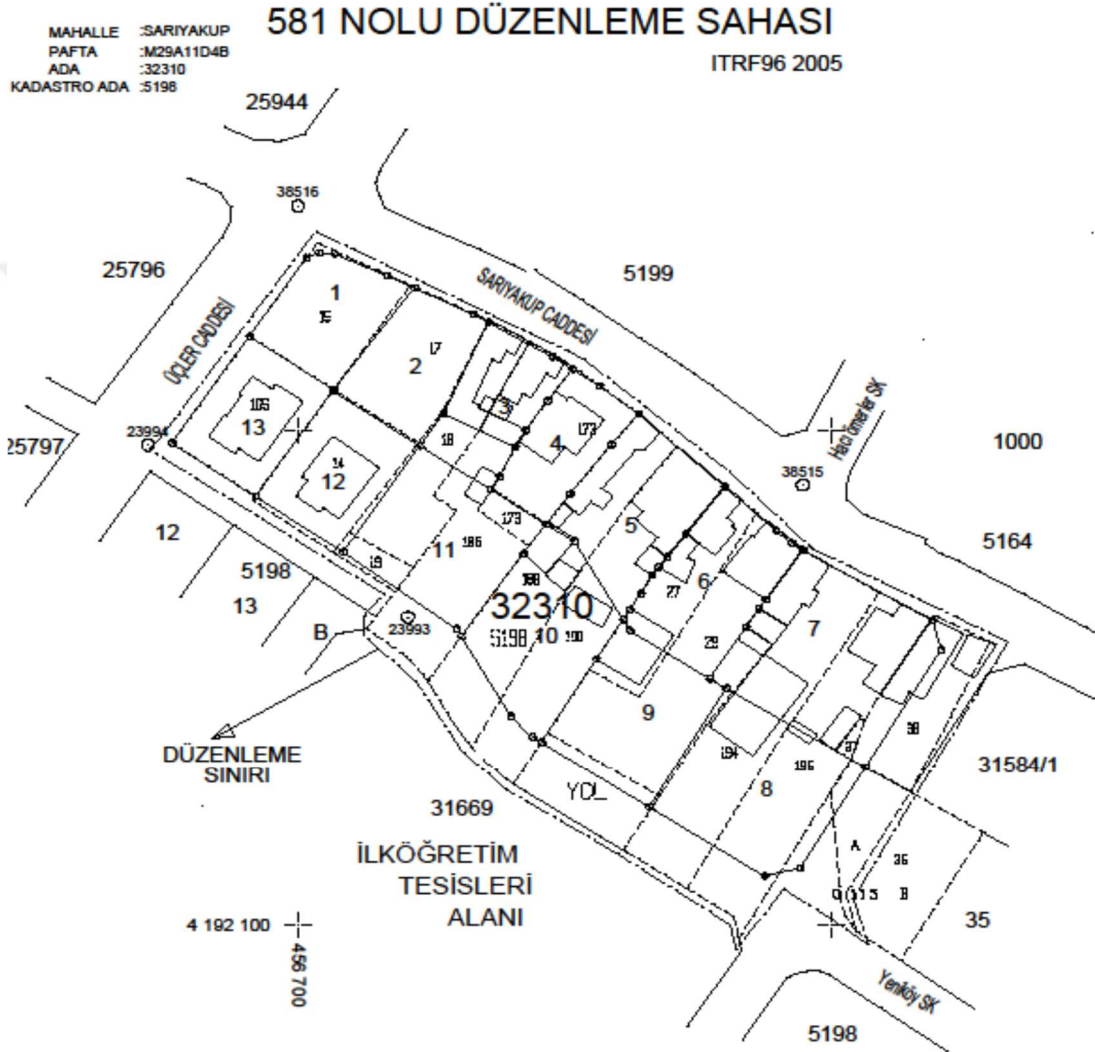
- 2. kez askı ilan işlemlerinin yapılması,
- Teknik ve dağıtım evrakları ile diğer belgelerin kadastro müdürlüğüne kontrol için gönderilmesi,
- Kadastro müdürlüğünce uygulama dosyasının kontrolünün sağlanması,
- Tapu müdürlüğünce dosyanın kontrollerinin sağlanması,
- Tescillerin yapılması, tapuların belediyeye gönderilmesi,
- Tapuların vatandaşlara dağıtılması.

Düzenleme sahasındaki kadastro parsellerin tamamında, tescilli alan yüzölçümlerinde DOP için belli miktarlarda kesinti, azalma yaşanmasına rağmen dağıtımdan sonra imar parseli için tahsis edilen alanında kesintiden önceki kadastro parseline göre değer artışı oluşmaktadır. Dolayısı ile alanda fiziksel küçülme buna karşın finansal değerde artış olduğu görülmektedir. Ancak mevcut yürürlükte uygulanan AAD mevzuatına göre uygulanan dağıtım yönteminde; DOP ile imar planındaki verilerden kaynaklı imar hakları arasında yasal bir model oluşmadığından, düzenleme sahasındaki tüm kadastro parsellerinden aynı oranda kesinti yapılmasına karşın bu taşınmazlar için tahsis edilen imar parsellerinin değerleri arasında çok fazla farklılık olması, başka bir yönüyle, aynı düzenleme sınırı içerisinde mevcut imar planında oluşturulan imar adalarının farklı imar haklarına sahip olmasına karşın farklı imar verilerine sahip imar adalarına dağıtımı yapılan katılım kütesindeki kadastro parsellerinden aynı oranda kesinti yapılması adil bir uygulama değildir (Uzun, 2000).

AAD uygulamaları ile hedeflenen; “imar planı uygulama yöntemlerinden AAD ile imar planı hükümleri ve yürürlükteki imar kanun ve yönetmeliklerine uyarak düzenleme sahasındaki taşınmazları, düzgün geometrili, konum ve büyüklükleri dikkate alınarak yeni yapı parsellerine dönüştürme işlemi” aynı zamanda da “düzenleme sahasındaki taşınmaz değerlerinde oluşan değer artışına karşılık sahanın ihtiyaç duyduğu kamu altyapı tesisleri, sosyal alanlar ve kamu hizmetleri için ihtiyaç duyulan alanların karşılanması” olacaktır. Şekil 3.8 ve Şekil 3.9’da, düzenleme öncesi kadastro parsellerinin AAD uygulama sonucunda planlı şehircilik adına ihtiyaç duyulan ruhsatlı yapı yapmaya uygun düzgün geometrili imar parsellerine dönüşmektedir.



Şekil 3.8. Arsa ve arazi düzenlemesi ile yapılan imar planı uygulamasında kadastro parselinden imar parseline dönüşüm durumu (Yomralıoğlu ve ark., 1996).



Şekil 3.9. Düzenleme sahası durum haritası (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır).

Sosyal adalet hedefi sağlanabilmesi için en adil imar planı uygulama yöntemi olan AAD sonucu oluşan mülkiyet durumu ile taşınmazların reel ve maksimum ölçüde ekonomik değer kazanmalarına olanak sağlamaktadır (Uzun, 2000). AAD uygulaması içinde araziler; mevcut imar planlarının verilerine göre konum, düzgün geometrik şekil,

parselde yapılacak yapının asgari büyüklükte olabilmesi için oluşturulacak imar parselin nizami büyüklükte olması, malik sayısı bakımından hedefe uygun olarak yeniden biçimlendirilirler. Bu uygulama ile düzenleme sahasında planda belirtilen umumi alanlar olan sosyal donatı alanları ve teknik altyapı hizmet alanları imar uygulamasını yapan kamu kurumu için, planda belirtilen ortak kullanım hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelsiz olarak terki yapılır (Yomralıoğlu ve Uzun, 2001).

Yerel yönetimlerin imar planında belirtilen ortak kullanım alanlarının edinimi için kamulaştırma yöntemi için ayırabilecekleri bütçe kaynakları olmadığı gibi Türkiye’de mülkiyet yapısı itibari taşınmaz malikleri büyük çoğunlukla vatandaş olmasından dolayı, belediyelerin plandaki bu tür umumi hizmet alanlarına tahsis edebilecekleri belediye adına kayıtlı arazi stoku yoktur. Planlı şehirleşme için bölgenin ihtiyacı olan plana göre umumi hizmetlere ayrılması gereken yerlerin kamuya aktarımı için 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi (arsa ve arazi düzenlemesi) en doğru imar planı uygulama yöntemidir.

Kamulaştırma yöntemi ile yapılan imar planı uygulama yöntemlerinde kamulaştırmayı yapan kurum açısından hem parasal yükü ağır hem de kamulaştırma bedeli her ne kadar piyasa rayiç bedel olarak peşin ödense bile taşınmaz maliklerine peşin ödenen kamulaştırma bedeli “hiçbir zaman imarın getireceği değer artışını karşılayamayan” durumda olduğundan, taşınmazı plana göre kamu arazisinde isabet eden vatandaş hiçbir zaman imar planının uygulamasının kazandırdığı reel değer artışından yararlanamayacaktır. Bu uygulama sadece kamu hizmetinin gerçekleştirileceği sahaya ait plan uygulamasını sağlayan bir yöntemdir.

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 15. ve 16. maddesi uygulaması olan yöntemde (ifraz ve tevhit yoluyla yapılan uygulamalarda) ise, imar planı sadece talepte bulunan vatandaşın kadastro parseli sınırında uygulandığı için plan bir bütün olarak değil, parça parça uygulanmaktadır. Bu tür uygulama ile taşınmaz maliklerine, imar planının ve mevcut plan uygulamasının sağladığı değer artışları adaletli bir şekilde yansımamaktadır. Ayrıca, bu durumda plan uygulaması parça parça yapıldığından, özellikle altyapı gibi kamu yatırımları da bu bölgeye zamanında getirilememektedir.

Arazi ve arsa düzenlemesi ile yapılan imar uygulamaları “planlı ve sürdürülebilir kentleşme” göz önüne alındığında; teknik olması, ekonomik olması, düzenleme

alanındaki taşınmaz malikleri açısından sosyal ve adaletçi bir uygulama olması nedeniyle gerçek anlamda bilimsel bir uygulama şeklidir (Yıldız, 2014).

3.3. Arsa ve arazi düzenlemesi yönteminde imar planı uygulaması

İmar planı uygulama işlemlerinde, çalışmaların sağlıklı ilerlemesini sağlayacak ve uygulamayı tescil aşaması ile sonuçlandırılması hedeflenendir. Belediyelerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre “bir önceki yıl verilen inşaat ruhsat sayısı kadar yapı yapılmaya hazır imar parseli üretme” gibi yasal bir zorunluluğu vardır. Sürdürülebilir kentleşme için belediyeler sınırları içerisinde İmar plan uygulamalarını yaparak yeni yapılaşmalar için imar parseli üretmek durumundadırlar.

İmar planlarının uygulanmasındaki temel hedef; planlı kentleşme için zeminde mülkiyet sınırları düzensiz, ruhsatlı yapı yapılmasına uygun olmayan kadastro parsellerini, mevcut imar planı verilerine göre yapı yapmaya hazır imar parsellerine dönüştürmektir. İmar uygulama yöntemlerinden olan arsa ve arazi düzenlemesinin amacı ise bunu yaparken, düzenleme sahası sınırlarında mevcut plana göre umumi hizmetlere ayrılan ortak kullanım alanlarını “düzenleme alanındaki her kadastro parselinin düzenlemeye alınan kısmının yüzölçümünden aynı oranda kesinti yapılması” işlemidir.

AAD çalışması ile “düzenleme sahasındaki tüm kadastro parselleri arasında adaleti sağlamak, düzenleme sonucu taşınmazın değerinde meydana gelen artışının belli bir miktarının kamu maliyesine aktarımını sağlayarak sosyal adaleti sağlamaktır (Uzun, 2000).

3.3.1. Arsa ve Arazi Düzenlemelerinin Yararları

Plan uygulama yöntemlerinden olan arsa ve arazi düzenleme yöntemini diğer yöntemlerden ayıran en önemli özellik; imar planı uygulamasının yapılacağı düzenleme sahası sınırları belirlenirken, sahanın en az bir imar yapı adasını çevrelemelidir. Düzenleme sahasında plan uygulaması ilgili idarece resen yapıldığı için düzenleme sınırları içerisinde bulunan taşınmaz maliklerinin veya diğer hak sahiplerinin rızası ve izni olmadan uygulama işlemi yapılarak tescil işlemi gerçekleştirilir. Yerel yönetimler, bu uygulama ile; yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil saha, ibadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları, pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, Sağlık Bakanlığı'na bağlı sağlık tesis alanları, otoyol hariç erişme

kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, spor alanı, teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı ve mesire alanları, resmi kurum alanı, diğer umumi ve kamu hizmet alanları, mezarlık alanı yerleri gibi umumi hizmetlerde kullanılmak üzere düzenleme sahasındaki bütün kadastro ve eski imar parsellerinin yüzölçümlerinden “imar plan ve uygulamasından dolayı düzenleme sahasındaki taşınmazların değerlerinde, meydana gelen değer artışına karşılık” olmak üzere ve DOP adı altında düzenlemeye giren tüm kadastro parsellerden “düzenleme öncesi giren yüzölçümü miktarları esas alınarak” bu yüzölçümlerinden en çok %45 oranında bedelsiz kesinti yapabilirler. Bu yasal uygulama ile plan uygulamasından sorumlu idarenin umumi hizmetler için yükümlülüğünü yerine getirebilmesi için kamu mali yükünün azaltılmasında etkili olacaktır.

Kadaastro çalışması yapılmamış yerlerde “uygulamaya alınacak taşınmazların tespiti ilgili kadastro müdürlükleri tarafından yapıp, tapu müdürlükleri tarafından da tescili yapılarak ‘kadastro planı olma’ özelliği sağlanır (Özcan, 2000).

AAD sonrasında meydana gelen kazanımları; uygulamada taraf olan ‘uygulama sahasındaki taşınmazın malikleri’ ve ‘AAD yönteminde plan uygulaması kararını alıp uygulayan ilgili idare’ açısından şu şekilde ifade edilebilir (Uzun, 2000):

Belediyeler için faydaları;

- İdare, planlı şehir gelişimini mevcut imar planı ve imar programı dâhilinde yapabilmek için bir araç olarak kullanır.
- İmar planı ve uygulamasının tescilinden sonra düzenleme alanındaki taşınmazlarda meydana gelen değer artışına karşılık, düzenleme sahasındaki taşınmazların yüzölçümlerinden bedelsiz DOP kesintisi yapılmak suretiyle kamuya aktarılması, toplumda sosyal adalet algısını sağlar.
- Kamulaştırma gibi yüksek maliyet yerine, planlı alanlardaki kamu hizmetlerin sağlanması için ihtiyaç duyulan umumi hizmet alanlarını karşılayarak belediyelerin, kentsel hizmetlerini sunmasına imkân sağlar.
- Yöntem ekonomiktir. Düzenlemenin tescil edilmesinden sonra belediyeler yol, meydan, park, otopark gibi kamusal alanlar için herhangi bir kamulaştırma bedeli ödmeden bu alanları kamu hizmetine sunabilir. AAD uygulamalarında düzenleme sınırı

büyük sahaları da kapsadığı için parça parça işlem olmayacağından, altyapı ve yol gibi tesislerinin yapım maliyeti düşük olmaktadır.

- AAD sonrası yeni oluşan imar parsellerin tescil işlemlerinden sonra bu taşınmazların ekonomik ticarete ipotek gibi işlemlerde kullanılması devlet adına vergi kaynakları olarak görülür.
- AAD yönteminde yapılan uygulamada en az bir imar yapı adası üzerinde işlem yapılacağından, çok sayıda imar parseli ‘tek bir işlem dosyası’ altında üretilmektedir. Taşınmaz piyasasında arz-talep dengesini sağlayarak, arsa spekülasyonu bir ölçüde önlenebilmektedir (Gürler,1995).
- AAD yöntemi teknik açıdan da büyük yarar sağlamaktadır. Uygulamada birim olarak düzenleme sınırı en az bir imar adası çevrelemelidir. Böylece artık parsel oluşumu olmayacağı için yönetmelik hükümlerini zorlayıcı durumlar ortadan kalkmaktadır.
- AAD yönteminde her şeyden önce plan bütünlüğünü bozmadan, bir bütün halinde uygulanma olanağına kavuşmaktadır.
- Düzenleme sahasında taşınmazların fen ve tapu arşivi güncelliğini sağlaması ve taşınmazların kadastro çalışmalarındaki ölçü tekniklerinden kaynaklı pafta-zemin uyuşmazlıklarını gidererek yeni oluşan imar parsellerinin güncel mülkiyet sınır bilgilerinin sağlanmasına araç olur.

Taşınmaz sahipleri için faydaları:

- AAD yöntemi sosyal adalet açısından en uygun yöntemdir. Herkesten eşit oranda kesinti yapılarak planın getirdiği de planın götürdüğü de maliklere taşınmazlarının büyüklüğü oranında yansıtılmaktadır.
- Mevcut imar uygulama planlarında bazı kadastro parsellerinde plan donatı alanları olan umumi hizmet alanları fazla tekabül etmektedir. Bu kadastro parsellerinin bireysel plan uygulama ile zedelenen mülkiyet hakkı kullanımları AAD uygulaması ile korunur.
- Yapılan Düzenlemenin tesciline müteakip ruhsatlı yapılaşmaların başlamasıyla bölge halkının ihtiyacı olan ve taşınmazların değerlerini artıran altyapı tesisleri için yer terk ederek katkı sağlayan taşınmazlarında meydana gelen değer artışı ile olumlu bir şekilde etkileneceklerdir.

- Kadastro parsellerinin düzgün geometrili imar parselini oluşturabilmeleri için komşu parseller ile hisseli bir şekilde olma zorunluluğu AAD ile ortadan kalkmaktadır.

3.3.2. Arsa ve arazi düzenlemesi çalışmalarında kamuya ayrılan alanların temini

Arsa ve arazi düzenleme sahasının sınırı, imar planında öngörülen etaplar halinde belirlenebileceği gibi yürürlükteki 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi ve bunun uygulanmasına ilişkin Yönetmeliğinin 5. maddesinde "belediye sınırları içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulu kararıyla" belirlenebilir. Düzenleme sahası, imar planında gösterilen bir imar yapı adasından küçük olamaz. Düzenleme sınırı bu hususlar dikkate alınarak belirlenir.

Düzenleme sahası sınırı kesinleşmesinden sonra, sahadaki;

- Kamuya ayrılacak alanlar (KAA),
- Düzenleme sahası sınırı içindeki kadastro parselleri (Katılım kütlesi, K),
- Dağıtım yapılacak, imara tahsis edilecek imar parselleri (Dağıtım kütlesi, D)

belirlenerek sayısal olarak alanlar hesaplanır.

Düzenleme Sahası Sınırı İçindeki Kadastro Parselleri (Katılım Kütlesi, K): Düzenleme sahası sınırları içinde kalan özel ya da tüzel mülkiyetindeki tüm parsellerin yüzölçümleri toplamıdır.

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP): İmar plan uygulaması için belirlenen Düzenleme sahası sınırlarında mevcut imar planında donatı alanları olarak belirtilen ve bölge insanın kentsel faaliyetlerini devam ettirebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet ve kamu hizmet alanlarını kamu adına elde etmek ve/veya düzenleme dolayısıyla düzenleme sahasındaki taşınmazlarda meydana gelen değer artışları karşılığında; düzenlemeye tâbi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden, imar planındaki kullanım kararlarına göre yüzde kırk beşe (%45) kadar düşülebilen miktardır. Düzenleme ortaklık payı, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgede yaşayanların ihtiyacı olan ve herkesin ortak kullanabileceği kamusal alanı ifade eder. DOP olarak vatandaş dan kesilerek oluşturulan donatı alanları bölgede yaşayan insanların ortak kullanımı dışında hiçbir fonksiyon için kullanılamaz

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO): Bir düzenleme sahasındaki toplam düzenleme ortaklık payı (DOP) miktarının, bu saha içinde düzenlemeye giren kadastro veya imar parsellerinin toplam yüzölçümü miktarına oranıdır.

Kamuya Ayrılacak Alanlar (KAA): Düzenleme ortaklık payı adıyla düzenleme sahasındaki umumi hizmet yerleri olan ve imar planlarında;

- a) Yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil saha,
- b) İbadet yeri, karakol ve Millî Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları
- c) Pazar yeri, semt spor alanı ve şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları,
- ç) Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları
- d) Otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu,
- e) Spor alanı, teknik altyapı alanı, kamuya ait trafo alanı,
- f) Belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı,
- g) Özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı ve mesire alanları,
- ğ) Resmi kurum alanı,
- h) Diğer umumi ve kamu hizmet alanları,
- ı) Mezarlık alanı

Yerleri gibi umumi hizmetlerde kullanılmak üzere ilgili tesisler için imar planında belirtilen donatı alanlarının toplamıdır.

Düzenlemeye tabi tutulan alan içerisinde bulunan taşkın kontrol tesisi alanlarının öncelikle düzenleme sahasındaki hazine taşınmazlarından karşılanması esastır. Yetmemesi halinde, yukarıda sayılan umumi ve kamu hizmet alanları için düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra %45'e tamamlayan fark kadar alan düzenleme ortaklık payından karşılanabilir. Düzenleme sahası içerisindeki kapanan imar ve kadastro yolları varsa, parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına konu alanlardan düşülerek düzenleme ortaklık payı oranı hesaplanır. Ancak kapanan kadastro ve imar yollarının toplam alanın, düzenleme sahasındaki düzenleme ortaklık payına konu olan umumi ve kamu hizmet alanlarından fazla olması durumunda; artan miktar 2644 Sayılı Tapu Kanunun 21. maddesi hükümlerine göre köy tüzel kişiliği, belediyesi veya hazine adına

tescil olur. Parselasyon planı yapılmadan ifraz, tevhit ve terk yoluyla, yol, park, yeşil saha, çocuk bahçesi, meydan gibi umumi hizmet alanlarına terk edilen ya da bağışlanan alan miktarının uygulama sahasındaki düzenleme ortaklık payından az olması durumunda; parselasyon planı sırasında düzenleme ortaklık payına tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir. Belediye hizmet alanı, semt spor alanı, belediye kreş alanı, pazar yeri, şehir içi toplu taşıma istasyonları ve durakları, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı, mesire alanı, mezarlık alanı gibi belediyelerin hizmet verdiği alanlar belediyesi adına, diğer alanlar da hazine adına tescil edilir. Bu alanların Büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde kalması halinde, 5296 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda belirtilen; büyükşehir belediyelerinin görev ve yetki sahaları içerisinde kalan alanlarla, şehrin bütününe hizmet eden sosyal donatı alanları büyükşehir belediyesi adına, diğer alanlarda ilçe belediyeleri adına tescil olunur. Spor alanı, teknik altyapı alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı gibi hem belediyenin hem de diğer kamu kurumlarının kullanımında olabilecek alanlar hazine adına tescil edilir. Bu alanlar, hazine tarafından; belediyesince hizmet verilmesinin planlanması halinde belediyeye, diğer kamu kurumlarınca hizmet verilmesinin planlanması halinde ise hizmeti verecek kamu kurumuna, imar planındaki kullanım amacıyla kullanılması şartıyla tahsis edilir. (3194 Sayılı İmar Kanunu, 2019)

Dağıtım Yapılacak İmar Parselleri (Dağıtım Kütlesi, D): Düzenlemeye giren kadastro ve eski imar parselleri için hesaplanmış imara tahsis miktarları; bu parsellerden kamuya ayrılacak alanların çıkarılmasıyla bulunan alan toplamıdır. İmar planında konut, ticaret, sanayi, özel eğitim tesisleri, özel sağlık tesisleri alanları gibi yerler AAD uygulamalarında, dağıtıma konu yapılacak imar (yapı) parselleri içinde yer alırlar.

$$\text{Kamuya Ayrılan Alan} = \text{Katılım Kütlesi} - \text{Dağıtım Kütlesi} \quad (3.1)$$

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı Oranı} = \frac{\text{Katılım Kütlesi} - \text{Dağıtım Kütlesi}}{\text{Katılım Kütlesi}} \quad (3.2)$$

Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO) matematiksel formül ile hesaplanan değerdir. Hesaplanan düzenleme ortaklık payı oranı olarak belirlenen bu değer yüksek veya az olmasını belirleyen unsurlar, uygulama yapılan alandaki mevcut imar planlarında belirtilen kamuya ayrılacak alanlar ile imara tahsis edilecek imar parsellerinin yüzölçümleri toplamıdır. Düzenleme sahası sınırları değiştikçe, düzenleme sahasının

içindeki “Katılım Kütlesi” ve “Dağıtım Kütlesi” miktarları da değişeceğinden; düzenleme ortaklık payı oranı da bu miktarlara bağlı olarak değişecektir. Dolayısıyla düzenlemeyi yapan teknik uygulayıcı düzenleme ortaklık payı oranını düzenleme sınırının durumuna göre istediği şekilde belirleme imkânı vardır.

Düzenleme alanındaki kadastro parsellerinin tapuda tescilli yüzölçümlerinden, Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO) kadar kesinti yapılır. Yapılan bu kesintiden sonra geriye kalan alanlar, imara tahsis dağıtım kütlesi olarak, dağıtım yapılarak imar parselleri oluşturulur.

Türkiye’de hâlihazırda yürürlükte bulunan 3194 Sayılı İmar Kanunu’na göre ‘eş oranlılık’ esasına göre yapılan arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarında, düzenleme sahasındaki mevcut imar planına göre bölgenin ihtiyacı olarak belirlenen kamu hizmetlerine tahsis edilecek alanlar ile planda ki umumi hizmetler için belirlenen tescile tabi olmayan alanların tümünü, düzenleme sahasındaki taşınmazların “düzenleme dolayısıyla değerlerinde oluşan değer artışına karşılık” olmak üzere düzenleme alanındaki kadastro parsellerin yüzölçümlerinin %45’ine kadar olan miktarı kadar “Düzenleme Ortaklık Payı” adı altında kesinti yapılır. Bu kesinti, düzenlemeye dahil edilen kadastro parsellerinin hepsine aynı oranda yansıtılır. Ancak imar planı uygulamasından sonra düzenleme sahasındaki taşınmazlarda oluşan değer artışı her taşınmaz için farklı oranlarda olmaktadır. Düzenleme alanında umumi hizmetler için taşınmazlardan kesilen DOP kesinti oranı %45’ i aşması durumunda, uygulamayı yapan idare, ortaya çıkan fazlalık için kamulaştırma yoluyla bedelini peşin ödeyerek aşan miktarı kamulaştırır. Ancak bu yöntem hem taşınmazı kamulaştırılan malik hem de düzenlemeyi yapan ve kamulaştırma için bütçesinden harcama yapan idare açısından karşılıklı mağduriyet oluşmasına sebep olmaktadır.

AAD’nde umumi hizmetler için ayrılan alanların karşılanmasında mevcut yürürlükte olan imar uygulama kanunundaki eş oran alan kesinti yöntemi ile düzenlemede kullanılan maksimum kesinti oranı, “eş değerlilik” yöntemi ile yapılan uygulamada düzenleme sahasındaki değer artışların tümü kamuya aktarıldığı için böyle bir kesinti oranı olmadığından eşdeğerlilik esaslı uygulamalarda herhangi bir kamulaştırma işlemi olmayacaktır (İnam, 1993).

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesinin birinci fıkrasında “*düzenleme nedeniyle oluşan değer artışlarına karşılık düzenleme ortaklık payı adı altında kesinti*

yapılır” şeklinde düzenlenmiştir. Mevcut kanuna göre düzenleme sahasındaki kadaströ parsellerin tümünde oluşan değer artışı oranı, aynı olarak kabul edilmiştir. Ancak yapılan uygulamalarda durumun böyle olmadığını yapılan çalışmalardaki sonuçlar göstermektedir. Böylelikle bu şekilde yapılan uygulamalar sonuçları itibarı ile sürekli sorgulanmaktadır. İmar planı verilerine göre yapılaşmaya hazır imar parselinin değer değişim oranı aynı olmamaktadır. Çünkü plan uygulanan kadaströ parselleri aynı düzenleme sahasında olmalarına rağmen; alanları, konumları ve mevcut imar planından gelen plan hakları farklı arsalara dönüşecek, dolayısıyla değerlendirme oranları da farklı olacaktır. Sonuç olarak, mevcut yürürlükteki yasal düzenleme yöntemi ile yapılan dağıtım sonuçları gerçekleri sağlıklı yansıttığı ifade edilemez.

Bu nedenle, imar plan uygulama yöntemlerinden birisi olan AAD işleminde; uygulama sahasındaki taşınmazlardan, düzenleme sayesinde oluşan değer artışlarına karşılık bu taşınmazların alanlarında düzenleme ortaklık payı olarak kesinti uygulanması olarak bilinen “eş oranlı alan kesintisi” ilkesi yerine, planlı kentleşme alanında gelişmiş ülkeler olarak kabul gören Almanya’da, Avusturya’da, İsviçre’de başarılı bir şekilde uygulanan ve sağlıklı sonuçlar da alınan “eş değerlik” ilkesinin tercih edilmesi, Türkiye’de yürürlükteki bu dağıtım modeli ilgili kanunların buna göre yenilenmesi ya da değiştirilmesi tavsiye edilmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2016).

Ayrıca, Türkiye’de mevcut yürürlükte olan ve imar plan uygulaması yöntemi olarak kullanılan arazi düzenlemesi ile imar parselleri oluşturulurken, düzenleme ortaklık payı olarak yapılan kesintiler oranı ile taşınmazlarda hangi oranda değer artışına karşılık geldiği yapılan çalışma ile sunulmuştur:

FÖ= Bir Taşınmazın AAD öncesi birim fiyatı,

FS= Aynı Taşınmazın AAD sonrası birim fiyatı

$\Delta F = FS - FÖ$ = Düzenleme sonucu Bir taşınmazdaki birim alandaki değer artış miktarı olmak üzere değer artışını karşılayacak %p değeri;

$$\frac{\Delta F}{Fö} \geq \frac{\%p}{1-\%p}$$

$$\frac{\Delta F}{Fö} \leq \frac{p}{100-p} \quad (3.3)$$

Eşitliği yardımıyla hesaplanır.

Çizelge 3.2. Kuramsal değer artışı (Köktürk ve Köktürk, 2016)

Toprak Kesintisi Oranı (%)	Yer Aldığı Yasa Ya Da Uygulama	Taşınmazlardaki Kuramsal Değer Artışı (%)
15	Yapı-Yollar Yasası (1933)	18
25	İmar Yasası (1956)	33
35	İmar Yasası (1985)	54
40	İmar Yasası (2019)	75
50	1.Dünya Savaşı Sonrası Almanya'nın Köln Kentinde	100

Türkiye’de yapılan plan uygulamaları kapsamında bir düzenleme sahası içindeki taşınmazlarda %75 oranında bir değer artışına karşılık, bu taşınmazların yüzölçümü miktarlarından %45 oranında bir DOPO kesintisi yapılması gerekliliği kabul edilmektedir (İmar Kanunu, 2019). Düzenleme sahasındaki taşınmazlarda meydana gelen bu değer artışına “teorik performans artışı” adı verilmektedir. Türkiye’de 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi uygulama yöntemi incelendiğinde; düzenleme sahasındaki tüm taşınmazlardan eşit oranda kesinti yapılmasına rağmen, düzenleme sonucu taşınmaz değerlerinde ortaya çıkan değer artışının tüm parseller için eşit/aynı oranda olmadığı Çizelge 3.2’de görülmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2016).

3.3.3. Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarında resmi kurum alanlarının durumu

3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesinde, düzenleme sahasındaki düzenlemeye giren kadastro parsellerinden “Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)” dışında başka bir kesinti yapılması uygun görülmemiştir (Köktürk ve Köktürk, 2016). Günümüzde de yürürlükte olan 10.07.2019 tarih 7181 Sayılı İmar Kanunu Değişikliği ile DOP’un tanımı değiştirilerek düzenleme ortaklık payı oranı %45’e çıkarılmış; resmi kurum alanı olarak tahsisi sağlanacak arsaların bu oran içinden ‘bedelsiz’ karşılanacağını belirtmiştir. Düzenleme ile resmi kurum alanı kapsamında gösterilen; belediye hizmet alanı, tesisleri, Sağlık Bakanlığı’na bağlı sağlık tesis alanları, Milli Eğitim Bakanlığı’na bağlı öğretim veren kurumlar vb. yapılaşmaya gidildiğinde ruhsata tabi işlem yapmaları

gerektiğinde adlarına tescil edilmiş imar parsel bilgileri ve tapu belgesi gerekeceğinden, bu alanların imar parseli olarak tapu sicili tarafından tescil edilmesi gerekmektedir. Düzenleme ortaklık payının kapsam ve içerik olarak genişletilmesi ve yeniden tanımlanması ile DOP hesaplama metodu da değişmiştir (Güngör ve İnəm, 2019).

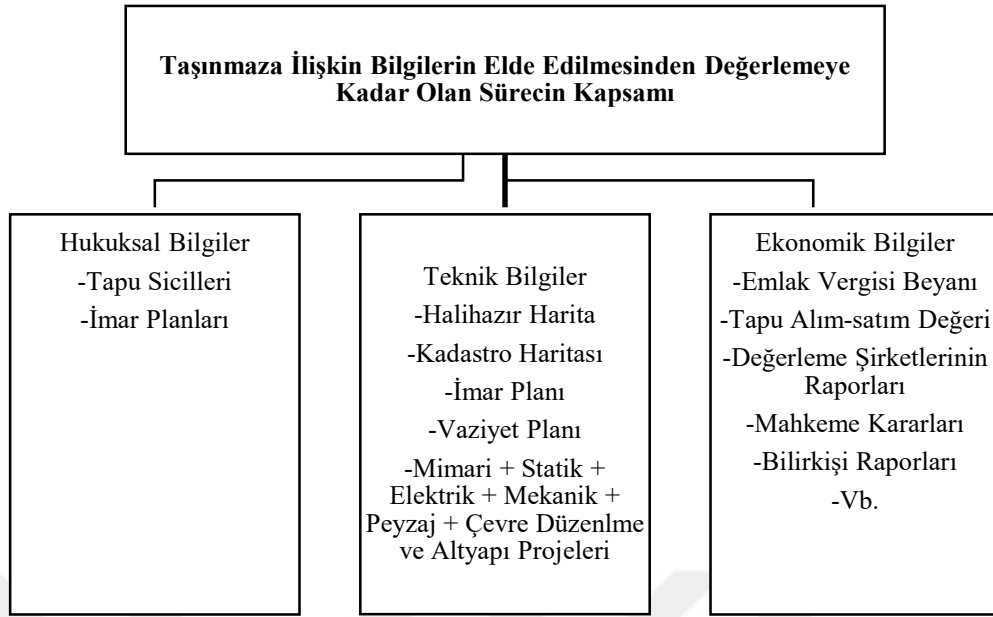
3.4. Değer ve Değerleme

Taşınmazın değeri, genel anlamıyla; mülkiyetin, mülkiyetteki hak ve çıkarların, mülkiyet yükümlülüklerinin ve taleplerinin herhangi bir zamanda objektif ve tarafsız bir şekilde açık niceliksel verilere dayanarak ve bu alanda uzman çalışanların yardımıyla belirlenmesidir.

Taşınmaz değerlendirme sürecini yönetebilmek için taşınmaz malın değerini etkileyen faktörlerin net bir şekilde tanımlanması yapılmalı; taşınmazlar arasındaki farklar da dikkatli gözlemlenmelidir. Türk Dil Kurumu Sözlüğünde değer kavramı, “*Bir şeyin önemini ifade etmeye yardımcı olan soyut ölçü, karşılık, kıymet*” biçiminde (TDK, 1996) tanımlanırken; ‘fiyat’ kelimesi “*Bir şeyin alınıp satıldığında parayla değiştirilecek değeri, maliyeti veya değeri*” anlamına geldiği ifade edilmektedir (TDK, 2017). Başka bir deyişle, bir malın alıcısı ile satıcısı arasında üzerinde anlaşmaya varılan finansal eşleşmedir. Bir mülkün satışı sırasında, o mülkün parasal değerinin bu ticarete vasıflı kişiler tarafından belirlenmesi genel bir kural veya prensiptir. Bu bağlamda, fiyat kavramı için talep olması, belirlenen değer ise hipotez analizinin sayısal ifadesi olarak açıklanabilir (Açlar ve Çağdaş, 2008).

Mülkiyete ilişkin veriler; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü’nün bilgi sistemleri (TAKBİS) ve yerel yönetimlerin yapmakla yükümlü oldukları İmar Planlama Bilgi Sistemlerinde veri tabanını oluşturur. Mülkiyet verileri; mülkiyet kanunları, mülkiyet kullanım kanunları, konut ile ilgili kanunlar ve ekonomi düzenlemeler, yasal sınırını belirler. Çizelge 3.3’te verilen taşınmaz değerlendirme sürecinde yine Çizelge 3.4.’te listelenen bilgi kaynaklarından yararlanılarak; taşınmazların kendisi, taşınmaz projeleri veya projeleri bazında sermaye piyasasına genel bir bakış oluşturularak gayrimenkulde yatırım planlaması yapılır. Bu yatırım planlamasında; hızlı, güvenilir, kapsamlı ve doğru değerlendirme hizmeti verebilmesi için süreç çerçevesinin ve veri kaynaklarının iyi anlaşılması gerekmektedir.

Çizelge 3.3. Taşınmaz değerlendirme sürecinin kapsamı (Köktürk ve Köktürk, 2016).



Çizelge 3.4. Taşınmaz mal bilgi kaynağı (Köktürk ve Köktürk, 2016).



3.4.1. Taşınmazlarda değer kavramı

Gayrimenkul değerlemesi için yapılan birçok çalışmada, mevcut kanunlarla oluşturulan birim değerler farklı ve aralarında tutarsızlık bulunmaktadır. Bir taşınmazın birbirinden farklı birçok değeri ifade edilmektedir. Örneğin, bir mülkün alım-satım durumunda piyasa değeri farklı, kamulaştırma yapılması durumunda kamulaştırma komisyonunun belirlediği kamulaştırma değeri farklı, emlak vergisi için kullanılan emlak beyan değeri farklı olabilmektedir (Yalpır ve ark., 2002).

Arsa ve araziler için kullanılan değer, bu arsaların güncel piyasa koşullarındaki alım satım değeri yani güncel değeridir. Bu değer, aynı zamanda serbest maliyet veya piyasa değeri olarak da bilinir. Bu değerın optimal ve doğru bir şekilde belirlenebilmesi için değeri etkileyen tüm faktörlerin ve bu faktörlerin değeri nasıl etkilendiğinin açıkça tanımlanması gerekmektedir (Eren ve ark., 1999).

Değer kavramı denildiğinde akla ilk gelen ekonomik durumu yansıtan bir mülktür. Ancak, değer kavramı kişinin içinde bulunduğu şartlara, istenilen malzemeye olan ihtiyacına, bu ihtiyacın zaruret durumuna ve malzemenin taşıdığı özniteliklere göre değişebilmektedir. Bu kavramın subjektif ve objektif yönleriyle birlikte ele alınması gerekmektedir. Çünkü yerelin, güncelin ve insanların ihtiyaçları her zaman aynı olmayabilir. Dolayısıyla, mülkün değerini net bir şekilde belirleyip "budur" demek mümkün değildir. Gayrimenkulün değeri belirlenirken gerçeğe uygun kesin olan yani gerçek piyasa değeri belirlenmesi esas alınır. Birçok Batı ülkesinde olduğu gibi Türkiye’de de taşınmaz değerlemesi “işin uzmanı olan kişilerce” ve yasal prensiplere göre yapılmalıdır (Yalpır ve ark., 2002).

3.4.2. Parsel değeri ve imar planı ilişkisi

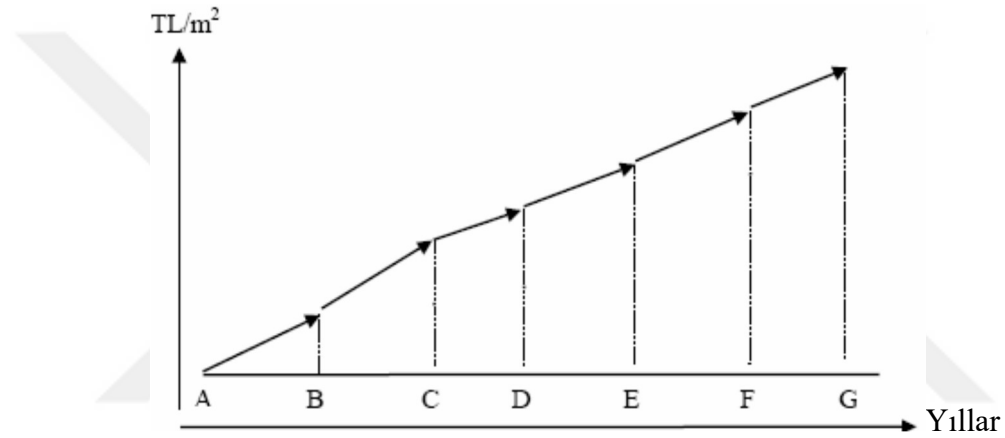
Türkiye’de yapılan AAD uygulamalarında, düzenleme sahasındaki parsellerin taşınmaz değerlendirme işlemi yapılmamakta; kamuya tahsis edilen donatı yerleri için her parsel sahibinin “parselin değerine göre kamuya ayrılan alanlar için ne kadar katkısı olacağı” göz ardı edilmektedir.

Yürürlükteki uygulama yönteminde “eş oranlı dağıtım” esas alındığından, asıl unsur “düzenleme alanındaki kadastro parsel yüzölçümü alanı” ve “uygulamadaki ortak kullanım alanları için mevcut imar planındaki donatı alanları olan umumi hizmetler alanları” olmaktadır. Düzenleme sahasındaki bütün kadastro parselleri mülkiyet sınırları ortadan kaldırılarak bir bütün (katılım kütesi) olarak değerlendirilir ve mevcut imar planı donatılarına göre imara tahsis miktarları yapı adaları esas alınarak hesaplanır. Böylece kamuya ayrılan alanlar ve DOP hesaplanır. Bu oranın hesaplanmasından sonra her kadastro parselinden bu oran ölçeğinde katılım payı kesintisi yoluna gidilir.

Ancak, dağıtım işlemlerinde parsel maliklerine adaletli fırsat eşitliği sağlanamamaktadır. Bu durumun nedeni, dağıtım işleminin “eş değer esaslı” olarak değil “eş oran esaslı” olarak yapılmasıdır. Eş oranlılık ilkesinde yapılan dağıtımlarda,

uygulamalardaki taşınmaz değerini etkileyen birçok faktör dikkate alınmamaktadır (Yomralıoğlu, 1994).

İmar planı uygulama yöntemi olarak belediyelerin çoğunlukla tercih ettiği yöntem olan AAD, imar planlarının araziye uygulanması şeklidir. Sınırlarıyla belirli olan düzenleme sahasının ihtiyacı olan kentsel donatı alanlarının temini için düzenleme sahasındaki her kadastro parselinden eşit oranda DOP kesintisi yapılarak kesilen alanlar kamuya aktarılır. Yapılan uygulama da dağıtım modeli olarak eş değerlilik ilkesinde dağıtım modeli kullanılmadığından, düzenlemeye giren her kadastro parselin değeri eşit kabul edilir. Ancak imar planı, yapılan uygulama ile araziye aktarıldığında her parselin aynı değerde olmadığı da görülür (Şekil 3.10, Akyol, 1992).



Şekil 3.10. Yıllara göre değer artışı (Eren ve ark., 1999).

- A: Nazım imar planı yapılması
- B: İmar planı yapılma kararının verilmesi
- C: Planın askıya çıkarılması
- D: Planın yürürlüğe girmesi
- E: Toprak düzenlemesinin başlaması
- F: Toprak düzenlemesinin yapılması
- G: Altyapı hizmetlerinin tamamlanması

İmar planları ve planların uygulanması aşamaları kentsel arazilerin değerini artırmaya etkisi:

- İmar planları doğası gereği, çalışması yapılan bölgede taşınmazın değerinin artmasına katkı sağlar. İmar planları, yapım çalışmaları nerede olursa olsun bölgedeki arsa fiyatlarını artırıcı etki yaparak spekülasyonlara sebep olmaktadır.

- İmar planı yapılması ihtimali olan yerlerde veya imar planı yapılma beklentisi olan bölgelerde bile, ortaya çıkan beklenti sebebiyle bölgenin taşınmaz değerlerinde artış söz konusu olmaktadır.
- İmar planları yapılması ile etaplar halinde planlamaya açılan bölgelerin gelişime açık alanlar olmasından dolayı yoğun talep olmaktadır. Talep fazlalığı arz-talep dengesini bozduğundan, arazi fiyatlarının sürekli orantısız bir şekilde artması ve fiyatların 4-5 kata kadar fazla artmasına sebep olmaktadır (Uzun, 2000).

3.4.3. Taşınmaz değerlemesi ve imar planı uygulaması ilişkileri

Gayrimenkullerin değerinin veya değerlendirmeye alınan mülklerin mevcut öz nitelik verilerini veya kullanım fonksiyonları verilerini bir araya toplayıp; bu verileri işleyerek, ulusal ölçekte ve piyasa şartlarına göre değerlerinin sayısal olarak belirlenmesine taşınmaz değerlemesi denir (Yalpır ve ark., 2002). Şehirdeki her arsa konumu, imar planı verileri ve mevcut altyapı hizmetleri nedeniyle benzersiz bir kıymete sahiptir. Ayrıca, değer belirlemede dikkate alınacak bir diğer husus da mülkü satın almak isteyenlerin beklenti ve ihtiyaçlarının net bir şekilde belirlenmesi gerektiğidir. Alıcının gelir düzeyi, yaşam standardı ve sosyal statüsü gibi pek çok faktör mülk seçiminde güçlü rol oynar. Yani, emsal olarak kıyaslanabilir konum bilgisine sahip başka bir mülkün gösterilmesi doğru değildir. Ancak mülk için bir değer faktörü gösterildiğinde iki mülkün değeri birbirine eşittir. İnsanların bir mülkü satın alırken dikkat ettiği pek çok şey vardır ve bunları önem sırasına göre sıralayarak bir mülk sahibi olacaklardır. Bazı müşteriler iyi bir çevreye, çocuk parklarına ve eğlence mekânlarına yakın olmayı tercih ederken; bazı müşteriler eğitim kurumlarına yakın olmayı tercih edebilir (Nişancı, 2003). Yerleşim yerlerinin etrafında mülk değerlerini olumsuz yönde etkileyen bazı arazi kullanım koşulları (lekeli bölgeler) de olabilir. Bunlar; dolgu yapılan sahalar, doldurulmuş alanlar, insan yerleşimine uygun olmayan ve beşerî yaşam şartlarında iyi durumda olmayan yerlerdir. Bu ve benzeri bölgelerdeki çevre koşulları ve yaşam standartları düşük düzeydedir ve taşınmazın değerini olumsuz yönde etkiler (Nelson ve diğ, 1997).

3.5. Materyal

Tez çalışmasında, “Konya ili, Karatay ilçesi, İstiklal mahallesinde 1/1000 ölçekli imar uygulama planı bulunan ve ilk defa imar uygulaması yapılacak olan” bölge çalışma ve araştırma alanı olarak belirlenmiştir. Çalışma alanındaki taşınmazların malik tapu bilgileri, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları, topoğrafik haritaları kullanılmıştır.

Bu tez çalışması kapsamında AAD yönteminde yapılan imar planı uygulamasında düzenlemeye giren her kadastro parselinden “düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında” DOP olarak yapılan bedelsiz alan kesintisinin hukuki boyutunu, kadastro parsellerinin ve tahsis edilen imar parsellerinin piyasa rayiç değerleri belirlenerek “düzenleme öncesi değer” ile “düzenleme sonrası değerlerinin” kıyaslanarak “uygulamada düzenleme dolayısıyla değer artışı” ilkesinin sağlanıp-sağlanmadığını belirlemek amacıyla analiz çalışmaları yapılmıştır.

3.6. Yöntem

Tez çalışması kapsamında, parsel değerlerinin belirlenmesinde etkili olan kriterler ve bu kriterlerin ne ölçüde etkili olduğu incelenmiştir. Bu durumda, kavramsal değerler “parselin serbest emlak piyasasında oluşan rayiç değer oluşuma etki edip, alım- satım bedelinin oluşmasına bütünsel katkı sağladığı” gerekçesiyle göz ardı edilmiş; serbest emlak piyasası oluşumunda parselin değerini etkileyen en önemli faktörlerin ‘taşınmazın konumu’ ve ‘imar planı ile verilen imar hakları’ olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple de “imar planlama ve uygulaması neticesinde taşınmazın değerinde oluşan artışın bedelsiz DOP kesintisi ile ilişkisini inceleyen” bu tez çalışmasında; AAD yönteminde ‘eş değerlilik’ ilkesinde yapılan uygulamada düzenleme öncesi kadastro parselleri ile düzenleme sonrası oluşan imar parsellerin değer tespitinde “parsellerin konumu, imar planı ile verilen imar hakları ve uzmanlık yetkisine sahip emlak ofislerinden temin edilen rayiç değerler” esas alınarak işlem yapılmıştır.

Literatürde, düzenlemeye alınan ve mülkiyetin değerlendirmesine konu olan kadastro ve eski imar parsellerinin değerinin belirlenmesine yönelik farklı değerlendirme yöntemleri bulunmaktadır. Bu çalışmada İnam (1993) tarafından belirlenen “nominal yöntemde taşınmazın değerine etki eden kriterler ve bunların etki ağırlık katsayıları” kullanılmış; daha doğru (destekleyici) değerlendirme işlemi için de “emlak piyasasındaki alım-satım değerleri, bireylerin mevcut eğilimler ve maddi hedefler sağlama beklentileri” ölçülmüştür. Bu bağlamda, çalışmaya esas alınan parsellerin “beyan edilen değerleri, rayiç değerleri ve mülklerin alım-satım güncel değerleri” yerel emlak bürolarından ve belediyeden elde edilmiştir. Parsellerin değerlendirme işlemi, TL/metrekaare birim fiyatları ile Türk lirası üzerinden yapılmıştır.

Çalışma bölgesinde sınırları ile belirli düzenleme sahasında imar planı uygulaması olarak “3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi kapsamında, mevcutta yürürlükte olan

‘eş oranlılık’ ilkesinde alan kesintisi esaslı AAD yönteminde uygulama yapılmıştır. Sorumlu belediyesi tarafından yapılan bu uygulama neticesinde, her kadastro parselinin düzenleme öncesi tescilli yüzölçümü miktarından yapılacak kesinti oranı $DOPO=0,2344766$ olarak hesaplanmış ve uygulanmıştır. Tez çalışması kapsamında aynı düzenleme sahasında mevcut parsellerin değerlerinin belirlenmesi için 2 ayrı uygulama ilkesi karmasında “nominal değer- değer bazlı kriterler” ve “piyasa değeri- güncel alım-satım TL birim değerleri” kullanılmış olup; düzenleme sonucu oluşan yeni imar parsellerinin güncel değer tespitinde “imar planı verilerinin esas alındığı emlak piyasası değerleri” esas alınmıştır.

3.6.1. Parselin değerini etkileyen kriterlerin belirlenmesi

Düzenleme öncesi ve sonrasında oluşan parsellerin değerine ilişkin kriterler, parsellerin niteliğine göre değişiklik gösterebilmektedir. Örneğin, deniz kıyısında olmayan bir bölgedeki taşınmazların değerlendirilmesinde bu unsur değerle ilgili bir değişken olarak kabul edilemez. Bu nedenle, taşınmazın değerinin doğru bir şekilde belirlenebilmesi için uygulama sahasının özelliklerinin ve mülkiyeti kullanımının tutarlı bir şekilde belirlenmesi gerekir. Ancak bu parsellerin değeri “bireylerin parselden beklentileri ve bunların karşılanma düzeyinde” kişiden kişiye farklılık da gösterebildiği için mülkün gerçek değerini tespit etmek zordur ve görecelidir (Güngör ve İnam, 2021).

Çalışma alanındaki taşınmazların değerini belirlemede belirleyici unsurlar, bu alanın koşullarına bağlı olarak parsellerin düzenlemeden önceki değeri ve düzenlemeden sonraki değerini etkileyen faktörler olmuştur. Bu faktörler; topoğrafya (eğim), yol yönü, ana yollara cephesi, parselin geometrik yapısı, parselin yola olan cephe uzunluğu, parselde yapı kullanım alanı, kamu hizmetlerinin varlığı, çevre, otoyola uzaklık, imar durumu ve ticari ya da mesken amaçlı kullanım durumu, parselin coğrafi yönü, konut altı ticari kullanım durumu, arazi kullanım alanı, tarihi konum, zararlı/lekeli mekânlara uzaklık, eğitim merkezlerine- sağlık tesislerine- yeşil alanlara- ibadethanelere olan mesafesi ve en önemlisi de düzenleme sonucu meydana gelen imar parselindeki toplam inşaat alanı (emsal) kat sayısıdır.

Burada belirtilen faktörler kendi içinde grup halinde değerlendirilebileceği gibi ayrı ayrı da değerlendirilebilir. Zira düzenleme öncesi arazi vasfındaki bir kadastro parselinin değerini etkileyen faktörler ile düzenleme sonunda yapı yapmaya uygun bir imar parselinin değerini etkileyen faktörler aynı olmayacaktır.

3.6.2. Parsellerin değerine etki eden faktörler ve bu faktörlerin puanlarının belirlenmesi

İnsanlar tarafından, parseller kullanım durumuna göre birçok sektörde çalışma alanının olduğu, toplumsal yaşam standartlarını yükselten güçlü bir ekonomik ve sosyal içeriğin olduğu yerler tercih sebebi olarak kabul edilmektedir. Özellikle, parselin bulunduğu konumu, insan yaşamını kolaylaştıran ve hayat kalitesini etkileyen tesisler (market, otopark sahası, iş yeri, eğitim kurumları, terminal, çocuk bahçesi, yeşil alan, alış-veriş merkezi, pazar yeri, şehir merkezi, vb.) taşınmazın değerine etki eden unsurlardır (Yomralıoğlu, 1994). Değerleme ilkelerinde kişiden kişiye değişen değişkenler bulunduğundan herhangi bir mülkün değerinin tam olarak belirlenmesi de mümkün değildir; ancak farklı değişkenler ve farklı yöntemler kullanılarak daha tutarlı tahminler yapılabilmektedir. Parselin değerine etki eden kriterler ve bunların formüle edilmiş hali Yomralıoğlu'nun (1992; 1997/a) çalışmasında aşağıda verilen şekilde ifade edilmiştir:

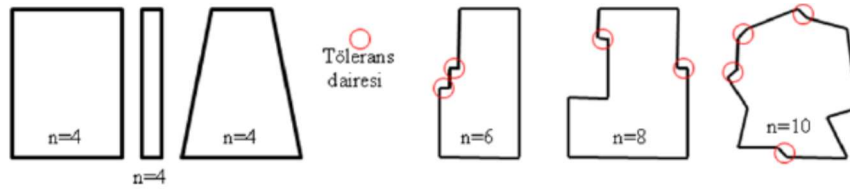
Topografya: Bir parselin topoğrafik durumu o parselin ekonomik önemine karşılık gelmektedir. Genel olarak araziler ve parseller düz olunması tercih edilir. Topoğrafik eğim yüzdesi az olan düz olan bir arsa, eğim yüzdesi çok olan düz olmayan bir arsadan daha kıymetlidir. Böylelikle topoğrafik eğim ile parsel değeri arasında ters bir orantı olduğu söylenilebilir.

Topografya katsayısının değere etkisi (3.4) formülü ile hesaplanır.

$$V = 100 - \text{Parsele ait ortalama eğim (\%)} \quad (3.4)$$

Parselin Şekli: Parsel mülkiyet sınırlarında olan kırık/ mülkiyet köşe sayısının (n) çok olması, parsel üzerinde sağlıklı yapı projeleri yapılması güç olmasından dolayı bu tür projelerde inşaat maliyetlerini arttırdığı için taşınmaz değerlemede dikkate alınan faktörlerden biridir. Bunun için parsel mülkiyet sınırları üzerindeki kırık köşe sayısı önemlidir. Taşınmaz değerlemesinde kırık köşe hesaplama yöntemi için büyüklüğü değişmeyen tolerans dairesi arsanın mülkiyet köşe noktalarının üzerine konularak, Tolerans dairesinin içinde kalan kırık köşe nokta sayısı birden daha çok ise, daire içinde kalan kırık köşe noktaların tümü tekbir köşe kırık noktası olarak kabul edilir. Bu işlemdeki amaç, kırıklar arasındaki mesafeyi minimumda tutarak kısa cephelerin etkisini en aza indirmektir (Şekil 3.12). Bu husus dikkate alınarak parsel şeklinin değer üzerindeki etkisi aşağıdaki formül ile ifade edilir.

$$V = (1/\text{Parsel köşe sayısı}) * 400 \quad (3.5)$$



Şekil 3.12. Parsel köşe sayısının belirlenmesi (Yomralıoğlu, 1992; 1997/a).

Mevcut Kamu Hizmetleri: Bu parsel, belediyenin ve bulunduğu bölgedeki diğer kamu kurumlarının sunduğu bir hizmeti alabiliyor mu? Hesap her hizmet için ayrıdır. Bu kriterin değeri, toplam hesabın toplam kamu hizmeti sayısına eşit olmasını sağlar. Puanlama sürecinde mevcut kamu hizmetleri için “100”, farklı bir durum için ise “0” değeri verilmektedir.

$$V \text{ kamu hizmetleri} = \Sigma TP / KH \quad (3.6)$$

TP: Mevcut kamu hizmetlerine ait toplam puan

KH: Kamu hizmetleri sayısı

İzin Verilen İnşaat Alanı: mevcut İmar planının belirlediği hak olan, parselde zeminde yapılabilecek maximum inşaat alanı hakkıdır. TAKS_{max}=0,40 varsayıldığında 100 tam puan için (3.7) formülü geçerli olur.

$$V \text{ TAKS} = \text{TAKS} * 250 \quad (3.7)$$

Parselin Ada İçerisindeki Konumu: Kadastro adalarında ve imar planının uygulanması sonucu oluşan imar adalarındaki köşe parseller, diğer ara parsellerden pahalıdır. Değerleme işleminde köşe parsel değerleri 100 puan kabul edilerek diğer parseller; bulunduğu adanın merkezinden aynı adanın diğer kısımlarına olan mesafeler belirlenerek (3.8) formülü kullanılarak belirlenir.

$$V_{\text{konum}} = \text{Parselden ada merkezine olan mesafe} * (100/\text{max.mesafe}) \quad (3.8)$$

Parsel Cephe Sayısı: Parseli değerli kılan faktörlerden birisi de cephe sayısının fazla olmasıdır. Dolayısı ile cephe sayısının artması, değerlendirme işlemine doğrudan değerlendirme sürecine dahil edilir.

$$V \text{ cephe} = \text{Parsel cephe sayısı} * 25 \quad (3.9)$$

Cephe sayısı > 4 ise V cephe = 100 alınır.

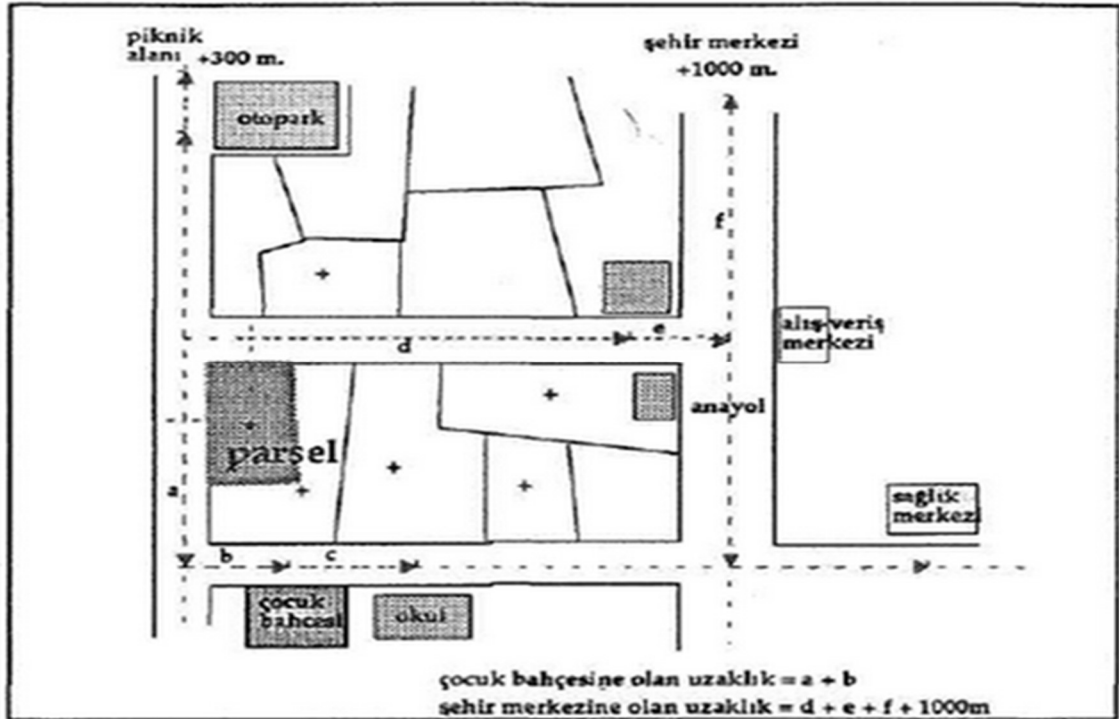
Eğitim merkezine, çocuk bahçesine, yeşil alana, anayola, şehir merkezine yakınlık: Bu belirtilen tesis veya lokasyonlara parselin mesafesinin artması, parselin

değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Dolayısıyla parselin değeri ile bu tesis veya lokasyonlara uzaklığı arasında ters bir orantı bulunmaktadır. Parsel ile tesis arasındaki en küçük mesafe taşınmaz değerlemesinde dikkate alınır. Eğer parsel birden çok tesise yakın mesafede ise bu durumunda mesafelerin ortalaması hesaplanarak işlem yapılır. Puanlamada Çizelge 3.5'te tabloda belirtilen veriler kullanılır.

$$V = P \quad (3.10)$$

Çizelge 3.5. Mesafe puan tablosu

Min.mesafe(m)	Max.mesafe(m)	Puan
0	24	100
25	49	90
50	74	80
75	99	70
100	124	60
125	149	50
150	174	40
175	199	30
200	249	20
250	299	10
300	400	5
400	>400	1



Şekil 3.13. Değişik tesislere ulaşım güzergâh durumu

Ulaşım: Parsellerin şehir içi hizmetlere taşınmasında en önemli faktör olan ulaşım ağı ve bu toplu ulaşım güzergâh yollarına olan uzaklık da parselin değerinin belirlenmesinde önemli unsurlardadır. (Nişancı, 2005). Şekil 3.13'te görüldüğü gibi taşınmazın değeri belirlenirken Çizelge 3.5'ten yararlanılır.

İzin verilmiş kat adedi: İmar planlarının tanıdığı haklarda bu değişken dikkate alınmaktadır. İmar planlarının bir parçası olarak sağlanan ilave kat sayısı, mülk sahiplerine maddi fayda sağlayacaktır. AAD ile oluşan değer farklılıklarına önemli katkı sağlayan kat sayısı, düzenleme sonrası yapılan taşınmaz değerlendirme sürecinde dikkate alınmalıdır. Bu faktörün değere katkısının oluşması imar planında belirtilen kat adedi ile sağlanmaktadır (Yomralıoğlu, 1992; 1997/a).

$$V = (KAKS / TAKS) * 10 \quad (3.11)$$

KAKS: Katlar alanı katsayısı

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

Parselin imar durumu: İmar planı uygulaması için yapılan arazi ve arsa düzenlemesi ile kadastro parsellerine tahsis edilen imara tahsis alanlarının, düzenlemenin tapuda tescili ile oluşan imar parsellerinin imar planındaki konumu önemlidir. Yürürlükteki imar uygulama kanununda, düzenleme sahasındaki tüm parsellerin yüz ölçüm miktarlarından eşit oranda kesilen DOP adı altında isimlendirilen kesinti ile birlikte kanunla belirlenen DOP sınırı aşıldığı durumlarda ilgili idarece kamulaştırma yapılmaktadır. Bireysel yani rıza en yapılan imar plan uygulamalarında mülkiyet ve imar plan durumuna göre mülkiyet sınırları içindeki planda umumi hizmetlere isabet eden kısımların fazla olması durumunda kesinti miktarı fazla olabiliyor. Bu nedenle parsellerin imar planlarındaki konumu, taşınmaz değerlendirme açısından önemlidir.

Mülkiyet- imar durumuna ilişkin puanlama (3.12) gibidir.

$$V=100- [(KA / PA) * 100] \quad (3.12)$$

KA: Kamu alanına ayrılan alan

PA: Parsel alanı

V: Puan

Yapılan parsel değerlemesi işleminde toplam 10 farklı faktör kullanılmıştır. Her faktör, düzenleme öncesi kadastro parselleri ve düzenleme sonrası oluşan imar parselleri için ayrı ayrı değerlendirilerek parsellerin güncel değerleri hesaplanmıştır.

Uygulamaya alınan düzenleme sahasındaki kadastro parseli değerleri, değere ilişkin faktörler ve ağırlık katsayıları dikkate alınarak belirlenmiştir. Daha sonra imar planındaki kurallara göre oluşturulan ve kadastro parsellerine dağıtılmak üzere hazırlanan parselasyon planına esas imar parsellerinin değeri (TL/m²) hesaplanmıştır. Hesaplamalarda ilgili belediyesinden alınan güncel fiyatlar, mülklerin beyan edilen değerleri ve ‘taşınmaz değerlendirme konusunda yetkili’ yerel emlak ofislerinden alınan yeni piyasa değerleri kullanılmıştır.

a. Düzenleme öncesi kadastro parselleri için piyasa rayiç bedelleri belirlenmesi

Kadastro parsellerinin değerlendirme işlemi, Türk lirası bazında güncel piyasa değerleri esas alınarak gerçekleştirildi. Değerleme faktörleri, ana yollara cephe, parsel sınır konumu, topoğrafya, karayolu, parsel şekli, kamu hizmetlerine erişim, çevre, yola uzaklık ve mevcut kaynaklar gibi değeri etkileyen kriterlere dayanmaktadır.

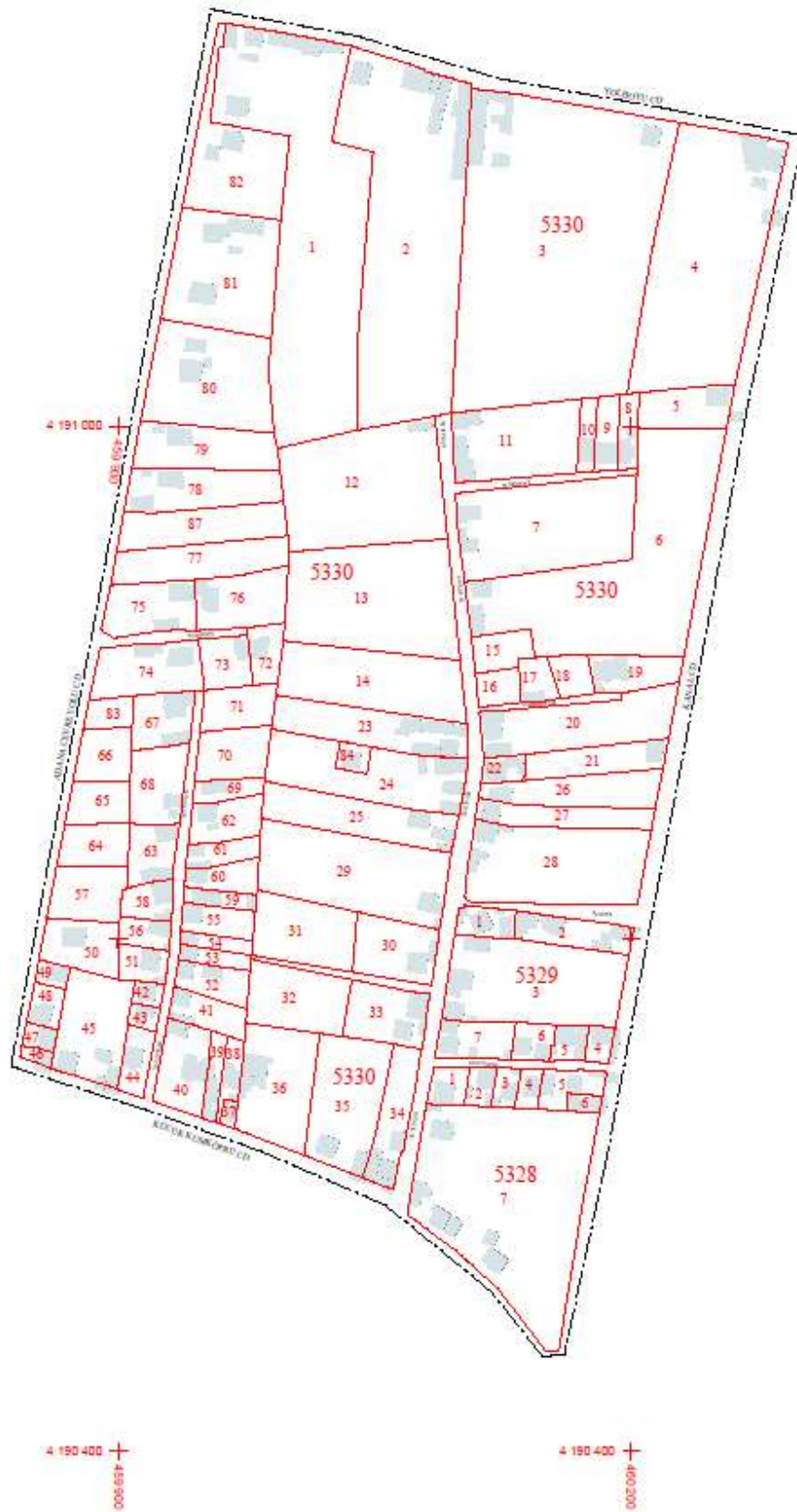
Kadastro parsellerinin değerlerindeki farklılığın nedeni, öncelikle mevcut imar planındaki plan verileri, taşınmazın lokasyonu, özellikleri ve bölge haritası verileridir. Düzenleme sahası genelinde düzenleme öncesi kadastro parsellerinin güncel piyasa değerlerinin 2000 TL/m² ile 4000 TL/m² arasında değiştiği görülmüştür.

İmar uygulama sahasında düzenleme sınırları içerisinde uygulamaya giren 3 adet kadastro adasında (5328, 5329 ve 5330 numaralı) toplam 98 adet kadastro parselinden; 19 tanesi Çevreyolu caddesi cepheli, 4 tanesi Yolboyu caddesi cepheli, 10 tanesi Küçükçumköprü caddesi cepheli ve 13 tanesi de Kanal caddesi cepheli olup bu cephelerine göre rayiç fiyat değerleri (TL/m²) belirlenmiştir (Şekil 3.14).

Parsellerin değerlerini inceleme sürecinde her mülk bilgisi için ayrı ayrı inceleme yapılmıştır. Uygulamaya esas hesaplamalar yapılırken, düzenlemeye giren her kadastro parselinin hangi cadde cepheli olduğu, imar durumu ve imara tahsis edilecek alanda “konut, ticari, konut altı ticari” olması gibi plan verileri imar planı notları esas alınmıştır. Bu değer hesabı, plan verilerine göre oluşturulması uygun görülen imar parseline tahsisi yapılacak kadastro parseli değeridir. Katılım (kadastro) parselleri değerleri Çizelge 3.6’da gösterilmiştir.

Çizelge 3.6. Uygulama öncesi kadastro parsellerinin değerleri (TL)

KADASTRO									
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Ada	Parsel	Alan(m2)	Rayiç Değer (TL/m2)	Parsel Değer (TL)	Ada	Parsel	Alan(m2)	Rayiç Değer (TL/m2)	Parsel Değer (TL)
5328	1	477.29	2000	954,580	5330	38	433.29	3000	1,299,870
	2	364.74	2000	729,480		39	452.88	3000	1,358,640
	3	323.90	2000	647,800		40	1422.53	3000	4,267,590
	4	305.45	2000	610,900		41	844.71	2000	1,689,420
	5	688.59	2500	1,721,475		42	240.11	2000	480,220
	6	201.02	2500	502,550		43	233.50	2000	467,000
	7	10259.84	3000	30,779,520		44	630.47	3000	1,891,410
5329	1	577.64	CAMİİ	0		45	2445.91	3000	7,337,730
	2	1131.70	2500	2,829,250		46	151.90	4000	607,600
	3	4834.25	2500	12,085,625		47	254.90	4000	1,019,600
	4	317.13	2500	792,825		48	446.74	4000	1,786,960
	5	407.77	2000	815,540		49	248.94	4000	995,760
	6	500.89	2000	1,001,780		50	1283.25	4000	5,133,000
	7	959.31	2000	1,918,620		51	582.00	2000	1,164,000
5330	1	13110.04	3000	39,330,120		52	810.14	2000	1,620,280
	2	12735.47	3000	38,206,410		53	392.42	2000	784,840
	3	19587.03	3000	58,761,090		54	344.59	2000	689,180
	4	9755.30	2750	26,827,075		55	723.22	2000	1,446,440
	5	1256.45	2500	3,141,125		56	502.21	2000	1,004,420
	6	9847.49	2500	24,618,725		57	1343.15	4000	5,372,600
	7	5220.59	2000	10,441,180		58	618.73	2000	1,237,460
	8	506.81	2000	1,013,620		59	396.77	2000	793,540
	9	592.63	2000	1,185,260		60	670.63	2000	1,341,260
	10	417.85	2000	835,700		61	575.17	2000	1,150,340
	11	3106.26	2000	6,212,520		62	992.50	2000	1,985,000
	12	6251.32	2000	12,502,640		63	951.87	2000	1,903,740
	13	6032.56	2000	12,065,120		64	988.39	4000	3,953,560
	14	3705.99	2000	7,411,980		65	879.85	4000	3,519,400
	15	710.82	2000	1,421,640		66	964.16	4000	3,856,640
	16	510.32	2000	1,020,640		67	1098.22	2000	2,196,440
	17	513.01	2000	1,026,020		68	1427.61	2000	2,855,220
	18	540.23	2000	1,080,460		69	487.53	2000	975,060
	19	1047.94	2500	2,619,850		70	1230.69	2000	2,461,380
	20	3113.52	2500	7,783,800		71	1029.71	2000	2,059,420
	21	1342.21	2500	3,355,525		72	637.48	2000	1,274,960
	22	376.60	2000	753,200		73	857.65	2000	1,715,300
	23	2439.74	2000	4,879,480		74	1852.94	4000	7,411,760
	24	3385.81	2000	6,771,620		75	1556.36	4000	6,225,440
	25	2444.45	2000	4,888,900		76	1660.69	2000	3,321,380
	26	1799.28	2500	4,498,200		77	2024.76	4000	8,099,040
	27	1299.35	2500	3,248,375		78	2056.96	4000	8,227,840
	28	4618.01	2500	11,545,025		79	2048.05	4000	8,192,200
	29	4836.16	2000	9,672,320		80	4100.76	4000	16,403,040
	30	1632.59	2000	3,265,180		81	4201.88	4000	16,807,520
	31	2196.06	2000	4,392,120		82	3124.75	4000	12,499,000
	32	2079.47	2000	4,158,940		83	483.43	4000	1,933,720
	33	1528.69	2000	3,057,380		84	300.04	2000	600,080
	34	1440.84	3000	4,322,520		87	2024.75	4000	8,099,000
	35	3099.81	3000	9,299,430					
	36	2865.21	3000	8,595,630					
	37	128.86	3000	386,580					
								Toplam=	571,500,645



Şekil 3.14. Uygulama Sahası Kadastro Parselleri haritası

b. Düzenleme sonrası imar parselleri için piyasa rayiç bedellerinin belirlenmesi

Düzenleme sonucunda, imar planına uygun olarak 23 adet imar yapı adası üzerinde 121 adet “yapılaşmaya konu edilebilir” şartlarda imar parseli oluşmuştur.

Değerleme çalışmaları sürecinde her parselin; caddeye çıkışı, imar adası içerisindeki konumu, parselin konumu (yönü), inşaat emsal alanı, izin verilen kat sayısı, parsel cephesi, parselin cephe aldığı ana yol ve bu parseldeki konut altı ticari yapma izni olup olmadığı yönündeki plan notları, parselin şekli, zararlı bölgelere uzaklık, eğitim kurumlarına uzaklık, yollara uzaklık, sağlık merkezlerine uzaklık, dinlenme ve yeşil alanlara uzaklık, topoğrafya (eğim), ibadethanelere uzaklık ve gürültü faktörü bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

Düzenleme sonrası oluşan imar parsellerinin değer (TL/m²) hesabında; bölgenin gelişme alanında olması ve özellikle Konya Şehir Hastanesi, Konya Adliye Sarayı ve Resmi Kurum alanlarının olması gibi nedenlerle inşaat firmaların talep ettiği bir bölgede olması dikkate alınmıştır. Ana arter caddeye cephe imar parsellerinde hem kat sayısının fazla olması hem de zemin katların ‘konut altı ticari’ yapı yapma izni olduğundan, bu parsellerde “arsa payı karşılığı inşaat yapımı ile İnşaat firmaları ile anlaşma” durumuna göre rayiç bedeller belirlenmiştir.

Düzenleme sonrası yeni oluşan 101 ada- 1, 4 ve 5 parseller, 116 ada- 1, 5, 6 ve 7 parseller, 117 ada- 1 ve 4 parseller, 118 ada- 1, 5 ve 6 parseller, 122 ada- 1, 6 ve 7 parseller 40 m genişliğinde Adana Çevre Yolu caddesine cephelidirler. Bu parsellerin imar planı verisi E:1,00 (KAKS:1,00) olarak verilmiş olup, rayiç fiyat değerleri 1000 m² arsa baz alınarak değer tespiti yapılmıştır:

- 1000 m² parsel üzerinde yapılabilecek toplam inşaat alanı: $1000 \times 1,00 = 1000 \text{ m}^2$
- Bir daire için kullanılacak emsal inşaat alanı 110 m² olarak kabul edilirse, 1000 m² parselde sığabilecek daire sayısı: $1000/110 = 9,09$ daire
- Bu parsellerde arsa payı karşılığı inşaat yapımı oranı %45 olarak anlaşılmaktadır.
- Parsel sahibinin 1000 m² arsa payına karşılık alacağı daire sayısı: $9,09 \times 0,45 = 4,09$ daire
- Parsel sahibinin bir daire için vereceği arsa payı miktarı: $1000/4,09 = 244,50 \text{ m}^2/\text{parsel}$
- Bu lokasyonda 110 m² yüzölçümünde ‘Emsal:1.00’ plan verisi ile imalatı bitmiş daire fiyatlarının ortalaması: 2.750.000 TL.

- Parsel birim m² bedeli: $2.750.000 \text{ TL} / 244,50 = \sim 11.250 \text{ TL/m}^2$ olarak rayiç fiyat değeri belirlenmiştir.

Düzenleme sonrası oluşan 102 ada- 1 ve 2 parseller ile 103 ada- 1 parseller 25 m genişliğinde Yol Boyu caddesine cephelidirler. Bu parsellerin imar planı verisi E:1,00 (KAKS:1,00) olarak verilmiş olup, rayiç fiyat değerleri 1000 m² arsa baz alınarak değer tespiti yapılmıştır:

- 1000 m² parsel üzerinde yapılabilecek toplam inşaat alanı: $1000 \times 1,00 = 1000 \text{ m}^2$
- Bir daire için kullanılacak emsal inşaat alanı 110 m² olarak kabul edilirse, 1000 m² parselde sığabilecek daire sayısı: $1000 / 110 = 9,09$ daire
- Bu parsellerde arsa payı karşılığı inşaat yapımı oranı %38 olarak anlaşılmaktadır.
- Parsel sahibinin 1000 m² arsa payına karşılık alacağı daire sayısı: $9,09 \times 0,38 = 3,45$ daire
- Parsel sahibinin bir daire için vereceği arsa payı miktarı: $1000 / 3,45 = 289,85 \text{ m}^2/\text{parsel}$
- Bu lokasyonda 110 m² yüzölçümünde 'Emsal:1.00' plan verisi ile imalatı bitmiş daire fiyatlarının ortalaması: 2.750.000 TL.
- Parsel birim m² bedeli: $2.750.000 / 289,85 = \sim 9.500 \text{ TL/m}^2$ olarak rayiç fiyat değeri belirlenmiştir.

Düzenleme sonrası oluşan 111 ada- 2 parsel, 112 ada- 3, 4 ve 5 parseller ile 121 ada- 2 parseller 17 m genişliğindeki Küçük Kumköprü caddesine cephelidirler. Bu parsellerin imar planı verisi E:0,75 (KAKS:0,75) olarak verilmiş olup, rayiç fiyat değerleri 1000 m² arsa baz alınarak değer tespiti yapılmıştır:

- 1000 m² parselde yapılabilecek toplam inşaat alanı: $1000 \times 0,75 = 750 \text{ m}^2$
- Bir daire için kullanılacak emsal inşaat alanı 110 m² olarak kabul edilirse, 750 m² yüzölçümüne sahip parselde sığabilecek daire sayısı: $750 / 110 = 6,82$ daire
- Bu parsellerde arsa payı karşılığı inşaat yapımı oranı %38 olarak anlaşılmaktadır.
- Parsel sahibinin 1000 m² arsa payına karşılık alacağı daire sayısı: $6,82 \times 0,38 = 2,59$ daire
- Parsel sahibinin bir daire için vereceği arsa payı miktarı: $1000 / 2,59 = 386,10 \text{ m}^2/\text{daire}$
- Bu lokasyonda 110 m² yüzölçümünde 'Emsal:0,75' plan verisi ile imalatı bitmiş daire fiyatlarının ortalaması: 2.750.000 TL.
- Parsel birim m² bedeli: $2.750.000 / 386,10 = \sim 7.100 \text{ TL/m}^2$ olarak rayiç fiyat değeri belirlenmiştir.

Düzenleme alanında kalan diğer imar parselleri imar plan verisi olarak E:0,50 (KAKS:0,50) olarak verilmiş olup, Kanal caddesine cepheli parseller 4.000 TL/m², diğer parseller için de 3.500 TL/m² olarak rayiç fiyat değeri belirlenmiştir.

Türkiye’de imar uygulama yöntemi olarak uygulanan yürürlükteki 3194 Sayılı İmar Kanunu’na göre düzenleme sahası sınırlarındaki her kadastro parselinin tescilli yüzölçümü miktarından en çok %45 oranında DOP kesintisi yapılmaktadır (İmar Kanunu, 2019). Bu kesintinin nedeni, mülk değerinin yüzde 75 ila 90 oranında artmasıdır. Bu artışa ‘kuramsal artış’ denir. Ancak, Türkiye’de yapılan AAD uygulamaları incelendiğinde, teorik değer artışı düzenlemeye giren her parsel için aynı olmadığı da bilinmektedir. Dolayısıyla aynı düzenleme sahası içerisinde yer alan parsellerdeki değer artış oranı aynı olmasa da bütün parsellerden aynı oranda (eş oranlılık ilkesinde) DOP kesintisi yapmak adil (hakkaniyetli) bir uygulama değildir. (Köktürk ve Köktürk, 2016)’e göre, kuramsal değer artışı= $(DOPO/(\%100-DOPO))$ şeklinde hesaplanabilir. Değere ilişkin kriterlere göre yapılan değer artışı hesaplamasında her kadastro parseli için bir artış söz konusudur. Bu yaklaşımda, çalışma konusu düzenleme sahasında;

- Uygulama öncesi kadastro parsellerinin değerleri toplamı= 571.500.645 TL
- Uygulama sonrası üretilen imar parsellerinin değerleri toplamı= 784.100.546 TL

olarak hesaplanmıştır. Bu değerlerden hareketle,

- Uygulama sonrası oluşan değer artışı (kazanımı)= $784.100.546 - 571.500.645 = 212.599.901$ TL,
- Kuramsal (teorik) değer artışı= $212.599.901 / 571.500.645 = 0,372002906$ olmuştur.

Düzenleme sahasındaki kadastro parsellerinin toplam kuramsal değer artış ortalaması %37,2002906 olarak hesaplanmıştır. Ancak hesaplanan bu kuramsal değer artışı oranının,

- 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. maddesi kapsamında ‘eş oranlı’ ilkesinde yapılan düzenleme işleminde hesaplanan $DOPO = 0,2344766$ miktarının üzerinde olduğu, bu durumun her düzenleme öncesi kadastro parseli için artı değer kazanımı miktarının $0,137526306 (=0,372002906 - 0,2344766)$ olarak oranında olduğu,
- Fiili gerçeklikte, bu değer kazanım oranının/miktarının uygulamaya alınan her kadastro parselinde eşit olmadığı/olamayacağı; diğer bir ifade ile “uygulamaya giren her kadastro parselinin kendi özelindeki mülkiyet- imar ilişkisine bağlı olarak değer artışı farklılığı gösterdiği” görülmüştür.

Çizelge 3.7. Uygulama sonucu oluşan imar parsellerinin değerleri (TL)

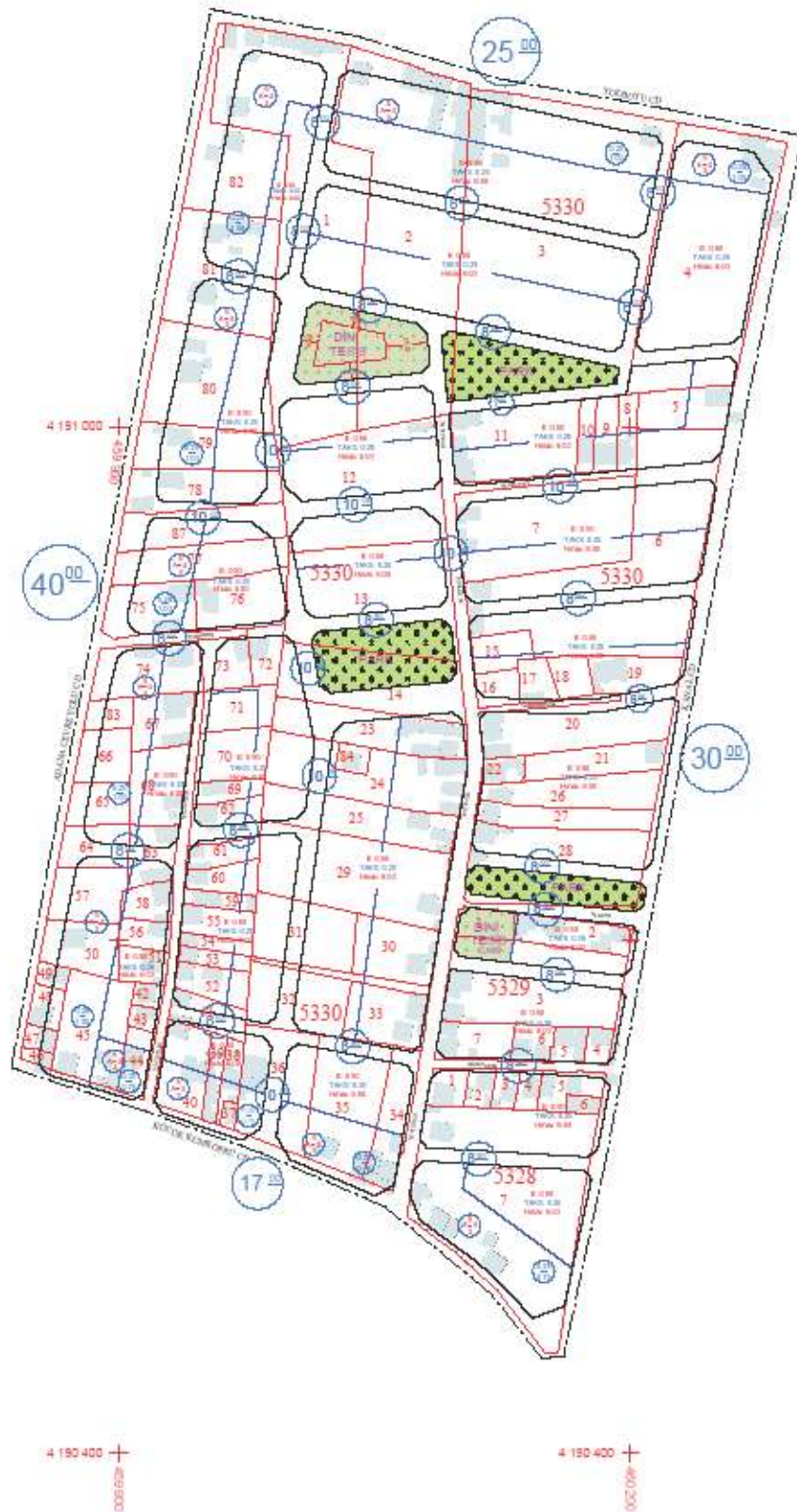
TAHSİS (İMAR)									
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Ada	Parsel	Alan(m2)	Rayiç Değ (TL/m2)	Parsel Değer (TL)	Ada	Parse l	Alan(m2)	Rayiç Değ (TL/m2)	Parsel Değer (TL)
101	1	1858.00	11250	20,902,500.00	110	5	1621.63	3500	5,675,705.00
	2	1221.14	3500	4,273,990.00	111	1	2638.87	4000	10,555,480.00
	3	725.07	3500	2,537,745.00		2	3593.65	7100	25,514,915.00
	4	986.40	11250	11,097,000.00	112	1	1268.10	3500	4,438,350.00
	5	1667.00	11250	18,753,750.00		2	1503.49	3500	5,262,215.00
102	1	1950.76	9500	18,532,220.00		3	633.97	7100	4,501,187.00
	2	2828.48	9500	26,870,560.00		4	1338.52	7100	9,503,492.00
	3	3935.29	3500	13,773,515.00		5	504.69	7100	3,583,299.00
	4	2846.11	3500	9,961,385.00	113	1	1894.67	3500	6,631,345.00
103	1	1260.63	9500	11,975,985.00		2	938.50	3500	3,284,750.00
	2	2683.94	4000	10,735,760.00		3	1374.83	3500	4,811,905.00
	3	2953.72	3500	10,338,020.00		4	935.64	3500	3,274,740.00
104	1	757.07	3500	2,649,745.00		5	1848.07	3500	6,468,245.00
	2	1714.58	3500	6,001,030.00		6	1249.79	3500	4,374,265.00
	3	1225.80	3500	4,290,300.00		7	1495.32	3500	5,233,620.00
	4	569.62	4000	2,278,480.00		8	1591.88	3500	5,571,580.00
	5	961.84	4000	3,847,360.00		9	1681.14	3500	5,883,990.00
	6	1161.51	3500	4,065,285.00		10	1854.12	3500	6,489,420.00
	7	1620.84	3500	5,672,940.00	114	1	1459.53	3500	5,108,355.00
105	1	1332.16	3500	4,662,560.00		2	1042.67	3500	3,649,345.00
	2	1332.16	3500	4,662,560.00		3	2424.36	3500	8,485,260.00
	3	1600.00	4000	6,400,000.00	115	1	1168.07	3500	4,088,245.00
	4	1512.20	4000	6,048,800.00		2	899.83	3500	3,149,405.00
	5	1404.96	3500	4,917,360.00		3	635.10	3500	2,222,850.00
	6	1332.16	3500	4,662,560.00		4	2690.89	3500	9,418,115.00
106	1	544.15	3500	1,904,525.00	116	1	778.16	11250	8,754,300.00
	2	539.63	3500	1,888,705.00		2	1321.53	3500	4,625,355.00
	3	533.76	3500	1,868,160.00		3	752.19	3500	2,632,665.00
	4	1722.48	4000	6,889,920.00		4	953.99	3500	3,338,965.00
	5	802.22	4000	3,208,880.00		5	620.66	11250	6,982,425.00
	6	1156.77	3500	4,048,695.00		6	815.65	11250	9,176,062.50
	7	485.43	3500	1,699,005.00		7	1817.70	11250	20,449,125.00
	8	804.22	3500	2,814,770.00	117	1	969.09	11250	10,902,262.50
107	1	1267.56	3500	4,436,460.00		2	1236.62	3500	4,328,170.00
	2	1336.51	4000	5,346,040.00		3	1813.57	3500	6,347,495.00
	3	1027.49	4000	4,109,960.00		4	1191.43	11250	13,403,587.50
	4	1227.12	4000	4,908,480.00	118	1	761.10	11250	8,562,375.00
	5	1373.47	4000	5,493,880.00		2	646.18	3500	2,261,630.00
	6	855.05	3500	2,992,675.00		3	734.06	3500	2,569,210.00
	7	1144.95	3500	4,007,325.00		4	1366.19	3500	4,781,665.00
	8	1387.96	3500	4,857,860.00		5	1430.19	11250	16,089,637.50
108	1	2081.67	4000	8,326,680.00		6	1226.00	11250	13,792,500.00
109	1	1704.33	3500	5,965,155.00	119	1	659.26	3500	2,307,410.00
	2	1000.00	4000	4,000,000.00		2	803.16	3500	2,811,060.00
	3	772.43	4000	3,089,720.00		3	538.64	3500	1,885,240.00
	4	695.50	3500	2,434,250.00		4	1020.05	3500	3,570,175.00
	5	734.37	3500	2,570,295.00		5	943.27	3500	3,301,445.00
110	1	512.59	3500	1,794,065.00		6	1133.00	3500	3,965,500.00
	2	579.66	3500	2,028,810.00		7	1191.76	3500	4,171,160.00
	3	1140.30	4000	4,561,200.00	120	1	953.69	3500	3,337,915.00
	4	957.57	4000	3,830,280.00		2	2672.43	3500	9,353,505.00

TAHSİS (İMAR)									
1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
Ada	Parsel	Alan(m2)	Rayiç Değ (TL/m2)	Parsel Değer (TL)	Ada	Parsel	Alan(m2)	Rayiç Değ (TL/m2)	Parsel Değer (TL)
120	3	600.00	3500	2,100,000.00					
	4	827.91	3500	2,897,685.00					
	5	650.71	3500	2,277,485.00					
	6	857.38	3500	3,000,830.00					
121	1	1727.03	3500	6,044,605.00					
	2	1856.47	7100	13,180,937.00					
122	1	1028.21	11250	11,567,362.50					
	2	872.66	3500	3,054,310.00					
	3	829.98	3500	2,904,930.00					
	4	1335.20	3500	4,673,200.00					
	5	943.94	7100	6,701,974.00					
	6	2176.96	11250	24,490,800.00					
	7	982.36	11250	11,051,550.00					
123	1	1237.50	3500	4,331,250.00					
	2	1460.26	3500	5,110,910.00					
	3	3063.00	3500	10,720,500.00					
	4	3052.00	3500	10,682,000.00					
	5	1460.26	3500	5,110,910.00					
	6	1237.50	3500	4,331,250.00					
			Toplam=	784,100,546.00					

Pilot saha uygulamasında oluşan imar parsellerinin değerleri Çizelge 3.7’de, oluşturulan düzenleme (parselasyon) haritası Şekil 3.15’te görülmektedir (Çalışma çıktılarında malik bilgileri verilmemiştir).

Bu çalışmada, AAD uygulamasına alınan “düzenleme öncesi kadastro parselleri değerleri” ile “uygulama sonucu oluşmuş imar parsellerinin değerleri” ayrı ayrı incelenmiş; düzenleme sonucu kadastro parsellerindeki değer artışı miktarları tespit edilmiştir (Çizelge 3.6 ve Çizelge 3.7). Aynı düzenleme sahasında mevcut AAD uygulamasında kullanılan ‘eş oranlılık’ ilkesinde yapılan uygulama sonucuna göre bazı parsellerin DOPO değerinden fazla değerlendirildiği, bazı parsellerin de eksik değerlendirildiği görülmüştür.

Ek-2’de verilen/yapılan analizler sonucu kadastro parsellerine ‘imara tahsis miktarı’ olarak verilen (düzenleme sonrasında oluşan) imar parseli değerlerinde “düzenlemeye giren parsel yüzölçümlerinde reel olarak eksilme” yaşanmasına karşın “düzenleme sonrası imar parseli değerlerinde artış olduğu”; AAD uygulaması çerçevesinde her kadastro parselinin konumu, şekli, türü vb. faktörlerin değişmesi ile değerinde göreceli bir farklılaşma yaşandığı; tescile esas ‘eş oranlı’ ilkede yapılan uygulamanın DOPO= %23,44766 oranına göre bir kıyaslama yapıldığında, düzenlemeye giren toplam 98 adet kadastro parselinden 17 tanesinde kısmi değer düşmesi yaşanırken, 81 adet parselde değer artışı olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 3.15. Çalışma sahası düzenleme haritası.

Kadastro parsellerine karşılık olarak tahsis edilen imar parsellerinin “güncel/rayiç emlak piyasası değerleri” ile “yürürlükteki (uygulamaya altlık oluşturan) imar planı verileri” dikkate alınarak yapılan değer belirleme çalışmasında, düzenleme alanında en az değer kazanımı olan kadastro parselinin (5330 ada- 87 parselin) değeri %12,62 oranında; en fazla değer kazanan kadastro parselinin (5330 ada- 45 parselin) değeri %152,73 oranında artış göstermiştir. Düzenleme sonrası taşınmazlarda oluşan değer artışları dağılımının oldukça farklı olduğu tespit edilmiş; bu farklılıkların teknik olarak “aynı yerleşme karakteri ve düzenleme öncesi mülkiyeti kullanım özelliklerine sahip olan uygulama sahasında, imar planı verilerindeki farklılaşma neticesinde ortaya çıkan değer artışının bütün imar parsellerine eşit oranda yansımadığı” sebebinden kaynaklandığı görülmüştür.

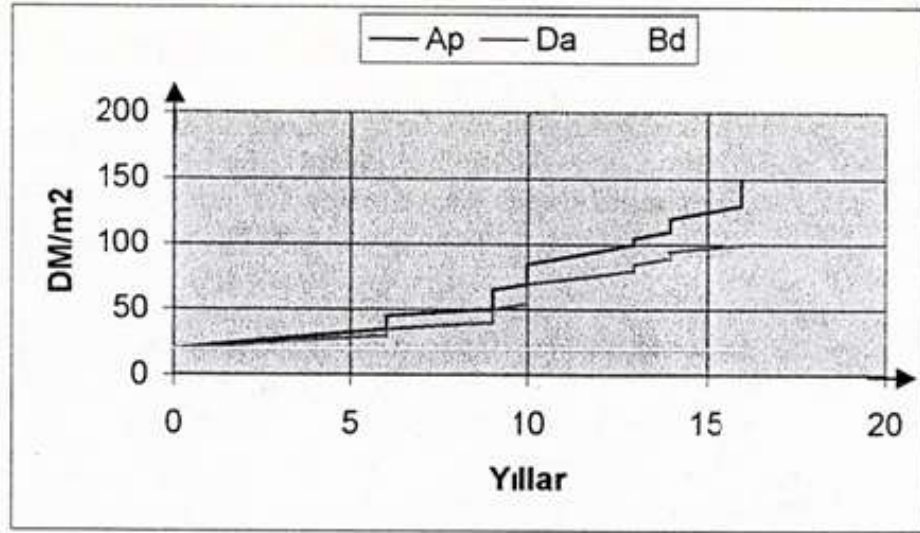
Bu bağlamda, imar planı ile verilen imar haklarının bütün kadastro ya da eski imar parsellerinin mülkiyet- imar ilişkilerinde eşit/homojen dağılım sergilemediği; bu nedenle AAD çalışmalarında mutlak surette mevcutta uygulanan ‘eş oranlılık’ ilkesinden, düzenleme öncesi- sonrası parsel değeri eşitliğini esas alan ‘eş değerlilik’ ilkesinde geçiş yapılması gerektiği, bu tez çalışmasına ait ‘somut bulgular’ üzerinden tespit edilmiştir.

4. ARAŞTIRMA SONUÇLARI VE TARTIŞMA

Bedelsiz DOP kesintisi uygulaması, imar planı uygulama yöntemlerinden bir olan 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi gereğince, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte belirtilen usul ve esaslar ile mahkeme kararlarına uygun olarak yapılması halinde bile Anayasa ile güvence altına alınmış olan mülkiyet hakkını korumada “sosyal adalet, eşitlik, hakkaniyet” kavramları bakımından yetersiz kalmaktadır. AAD uygulamalarının gereği olarak yapılan bedelsiz DOP kesintisi yürürlükteki imar mevzuatına ve amacına uygun olarak yapılırsa eğer; belediyelere, parsel sahiplerine ve kent sakinlerine pek çok fayda ve değer kazanımı sağlamaktadır. İmar planı uygulamasından önce “parsel geometrisi bozuk, yapılaşma amaçlı kullanımı düzensiz, sosyal alanlardan ve kamu hizmetlerinden yararlanmada yoksun/yetersiz olan” yerler, AAD işleminden sonra bölgede talep gören ve mülkiyeti kullanımda verimli olan yerler haline gelecektir. Yerleşim birimindeki kentsel altyapı ve donatı alanlarının kullanıma açılması, ihtiyacı duyulan kamu hizmet alanlarının kullanıma açılması uygulama bölgesindeki parsellerin değerini artıracaktır (Güngör ve İnam, 2019; Güngör ve İnam, 2021).

İmar planı uygulaması neticesinde zemindeki kadastro parsellerinin kullanım niteliği değiştirilip, ruhsatlı yapı yapmaya hazır imar parsellerine dönüştürülürse değerleri önemli ölçüde ama göreceli olarak artacaktır. Özellikle tarımsal amaçlı kullanılan ham parsel (tarla) iken ilk defa imar planı ve uygulamasına konu edilen yerlerde yüksek miktartlı değer artışları yaşanırken, planlı alanlarda yarı olgun nitelikli kadastro parsellerinin AAD uygulaması neticesinde imar parsellerine dönüştürülmesi durumunda değerlerindeki artış beklenen düzeyde olacaktır. Ancak, mülkiyet- imar ilişkisine bağlı olarak değişken değerlerde de olsa; AAD sonucunda bölgedeki parseller üzerinde her halükârda mutlak değer artışı gerçekleşmektedir (Şekil 4.1).

Türkiye’de uygulamalı imar planının gerçekleşmesi için sosyal ve teknik altyapı olarak ele alacağımız donatı alanları, özel mülkiyetteki taşınmazlardan eşit oranda toprak kesintisi olarak da adlandırılan Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) oranında kesilmektedir. DOP işlemleri yukarıda da belirttiğimiz gibi 150 yıllık hukuki geçmişi olan ve uzun yıllardır kullanılan işlemlerdir.



D_A : Önlemlere bağlı değer artışı.
 A_p : Altyapı payı
 B_d : Bağımsız arsa değerleri

Şekil 4.1. Arsa ve Arazi Düzenlemesi Taşınmaz Değer Artışı (Yıldız, 1987)

İmar planının zemine uygulaması amacıyla yapılan AAD çalışmalarında, özel mülkiyetteki taşınmazların değerinin artması ile bu taşınmazlardan umumi hizmetlerin kullanımı amacıyla mevcut planda belirtilen donatı alanları için taşınmazların yüzölçümlerinden kesilmesi gereken alan arasında aşağıdaki gibi bağlantı kurulabilmektedir.

A_0 = Taşınmazın arsa düzenleme öncesi alanı,

F_0 = Aynı taşınmaz mülkün arsa düzenleme öncesi birim değeri,

F_s = Aynı taşınmaz mülkün arsa düzenleme sonrası birim değeri,

olmak üzere, söz konusu parsellerin düzenleme sonrası kentin altyapı tesislerine bağlanacağı ve kamu hizmetlerine ulaşımı gerçekleşeceğinden, her parselin değerlendirileceği varsayılarak;

$$\text{Birim parseldeki/alandaki değer artış miktarı} = F_s - F_0 = D_f \quad (4.1)$$

$$\text{Düzenleme sahasındaki değer artış miktarı} = A_0 * D_f \quad (4.2)$$

olur. Düzenleme dolayısı ile parselde oluşacak değer artışına karşılık %p oranında bir yüzölçümü kesintisi yapılması ve bu oranın aşılması öngörülürse;

$$\% p * A_0 * F_s = A_0 * D_f \quad (4.3)$$

Yazılabilir. Yukarıdaki denklemin sol tarafı, taşınmazdan kesilecek miktarın değerini, sağ taraf ise taşınmazın düzenleme sonucu artarak oluşan toplam değerini vermektedir. F_s yerine yukarıdaki denklem değeri yazılarak;

$$F_s = F_ö + D_f \text{ konursa;}$$

$$\%p * (F_ö + D_f) = D_f \quad \%p * F_ö = D_f * (1 - \%p)$$

$$\%p / (1 - \%p) = D_p / F_ö \text{ ve } 1 = \%100 \text{ olduğuna göre}$$

$$D_f / F_ö = \%p / (\%100 - \%p) \quad D_f / F_ö = p / (100 - p) \text{ bulunur.} \quad (4.4)$$

Bu formül şu anlama gelir: AAD sonucu metrekafe fiyatındaki artış ile düzenleme öncesi birim fiyat arasındaki oran hesaplanarak p bulunabilir. Birim metrekafe değer artışı ile ilgili olan bu durum tüm taşınmazlar için geçerlidir. Verilen bu formüle göre DOP uygulamasının yasal geçmişine göre günümüze kadar aynı düzenleme sahasında yapılan DOP kesinti oranları ile bu kesintiler sonucu oluşturulan imara tahsis alanları olan özel mülkiyetteki imar parsellerin, değer artış oranları Çizelge 4.1. 'de gösterilmiştir.

Çizelge 4.1. Taşınmaz Değer Artışı (Yıldız 1987)

Toprak Kesintisi Oranı (p)	Taşınmazlardaki Değer Artışı
%10	%11
15	18
25	33
30	43
35	54
50	100

Anayasa Mahkemesi'nin kuruluşundan ve yargılama faaliyetine başlamasından sonra ilk ele aldığı davalardan biri 6785 sayılı eski imar Kanunu'nun DOP paylarına ilişkin 42. Maddesi olmuştur. 6785 Sayılı eski/mülga İmar Kanunu'nun 42. maddesi “İmar ve yol istikamet planları sınırları içinde kalan Gerçek ve tüzel kişilerin taşınmazlarının mevcut plan hükümlerine göre yapı yapılmasına uygun hale getirilmesi için maliklerinin rızası aranmaksızın birbirleriyle ve yol fazlası ile birleştirilerek plan şartlarına uygun bağımsız veya hisseli (şuyulu) olarak parsellere ayırmaya ve bunlardan yüz ölçüm miktarlarından %25 kadar kısmını kesinti yaparak kalanı taşınmaz maliklerine dağıtmaya belediyeler yetkilidir.” kararını içerir. Bu maddenin doğruluğu hakkında, özellikle söz konusu maddenin “şuyulandırılan taşınmaz malların yüzde yirmi beşe kadar

noksanı ile sahiplerine dağıtabileceğine” ilişkin hükmünün “1961 Anayasası’nın kamulaştırma işlemini düzenleyen 38. maddesine aykırı olduğu” iddia edilerek Anayasa Mahkemesi’ne iptal davası açılmıştır.

Anayasa Mahkemesi, 22.11.1963 tarih ve 1963/278 karar numarası ile alınan gerekçeli kararında şu hususlara yer vermiştir: “... *Her ne kadar belediyelere bu yetkinin tanınmasının sebebi, şehir ve kasabalarımızın hemen hepsinin modern şehircilik şartlarını haiz olmaması ise de bu gerekçe %25’in parasız alınmasını haklı gösterecek hukuki bir sebep olarak kabul edilemez. Belediyenin bu Kanun hükmüne göre yol fazlalarını ve taşınmaz malları birleştirdikten sonra imar planına uygun bir şekilde parsellere ayırıp müstakilen veya şüyu olarak sahiplerine vermesi sırasında bazı taşınmaz mallar büyümekte, bazı yollar arsa, bazı taşınmazlar da yol, meydan, otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan yerler haline gelmektedir. Tarla yahut hamur kaidesi adı verilen bu usul sonucu istisnai, diğer bir tabirle dolayısıyla kamulaştırma durumu ortaya çıkmaktadır*”.

6785 Sayılı İmar Kanunu’nun ‘kamulaştırma’ hükmünü düzenleyen 42. maddesinin uygulanması sonucu “...*taşınmaz malının bir kısmının elinden alınacak kişiye bununun gerçek karşılığının ödenmesi gerektiğini*...” belirten Anayasa Mahkemesi, “...*taşınmaz malların plana uygun şekilde yapıya elverişli hale getirilmesi sonucu malların değerlerinin yükseleceği, bu nedenle de %25’e kadar eksik verilecek taşınmaz malların değerlerinin bunların eski yüzölçümlerindeki değerleri karşılayacağını her zaman doğru kabul edilmeyeceğini*” ifade etmiş; 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun “*şüyulandırılan taşınmaz malların %25’e kadar noksanı ile sahiplerine dağıtılabileceğine*” dair hükmünü Anayasa’nın 38. maddesine aykırı olarak değerlendirmiştir (AMKD, s.1, sf.409-410).

Anayasa Mahkemesi, 334 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasa’sının 38 inci maddesinin birinci fıkrasında “*Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde, gerçek karşılıkların peşin ödemek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların, kanunda gösterilen esas ve usullere göre, tamamını veya bir kısmını kamulaştırmağa veya bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmağa yetkilidir.*” demektedir. Görülüyor ki, gerçek karşılığı peşin ödenmedikçe kamulaştırma yapılamaz. 6785 Sayılı İmar Kanunu’nun kamulaştırma hükmünü kapsayan 42. maddesinin uygulanması sonucu taşınmaz malının bir kısmı elinden alınacak olan kişiye bunun gerçek karşılığının ödenmesi gerekir. Anayasa Mahkemesince, 6785 Sayılı mülga İmar Kanunu’nun 42.

maddesinde yer alan ve dağıtımda %25'e kadar eksikliğe cevaz veren bu hüküm, kamulaştırma anlamında kabul edilmiş ve gerçek karşılığın peşin ödenmemesi bakımından da Anayasa'nın 38 inci maddesine aykırı olduğu sonucuna varılmıştır.

Anayasa Mahkemesi'nin bu kararına istinaden yukarıda ifade edilen madde hükmü 11.07.1972 tarih ve 1605 sayılı kanuna göre güncellenmiş olup, belediyeler tarafından imar planı sınırları içerisinde arazi düzenlemesine tabi tutulan arsa ve arazi alanlarının dağıtımı sırasında; düzenleme sahasındaki umumi hizmetler için bunların yüzölçümünden hesaplanan kesinti miktarı kadar alanı “düzenleme dolayısıyla oluşacak değer artışlarına karşılık” DOP olarak %25'ine kadar miktarı kesinti yaparak kalanı ile ilgili taşınmaz maliklerine dağıtmaya belediyelerin yetkili olduğu kabul edilmiştir. Sonuç olarak, belediyelerin taşınmazları noksan dağıtma yetkisini içeren kanunun yerine DOP kavramı getirilmiş ve iptalin yarattığı boşluk kanunla doldurulmuştur (Salalı ve İnam, 2022; Salalı ve diğ, 2022)

1985 tarihli 3194 Sayılı İmar Kanunu, AAD yönteminde plan uygulamasının 18. madde ile yapılmasını ve özel mülkiyetteki taşınmazlardan kamuya ayrılan alanların tedarik edilmesi için parsellerden yapılacak bedelsiz kesinti oranını %25'ten %35'e çıkarmıştır. Çizelge 4.1'de hesaplanan değer artışlarına göre düzenleme içine alınan her bir parselin değerinin eşit ve %54 kadar arttığı kabul edilmektedir. 1963 yılındaki %25'lik kesintiyi Anayasaya aykırı bulan Anayasa Mahkemesi bu kez %35 oranındaki bedelsiz DOP kesintisini Anayasaya uygun bulmuştur. 3194 sayılı İmar Kanunu yürürlükte olduğu dönemde, 1990 yılında Anayasa Mahkemesi'ne dava açılmış; Anayasa Mahkemesi 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinde yer alan DOP kesintisi ile ilgili düzenlemenin “*taşınmaz için değer artırıcı bir uygulama olduğunu*” belirtmiş ve bu uygulamayı bir ‘vergi programı’ olarak değerlendirerek Anayasa’ya aykırı bulmamıştır.

Zonguldak İdare Mahkemesinin itiraz konusu ettiği ve “03.05.1985 gün ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesinin ikinci fıkrasının iptali” talebiyle yaptığı başvuru, Yüksek Mahkeme'nin 21.06.1990 tarih 1990/12 sayılı kararında “modern şehirciliğin gelişmesine sağlayacağı katkı” açısından yaklaşmış ve çoğunlukla Anayasa’ya aykırı görülmemiştir.

5. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Türkiye’de; 1848 tarihli ‘Ebniye Nizamnamesi (Yapı Tüzüğü)’nden itibaren son olarak 10.07.2019 tarihli “7181 Sayılı Kanun’un 9. Maddesi ile 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesinin 2. Fıkrasında Yapılan Değişiklik” gereğince düzenleme ortaklık payı oranı %40’tan %45’e yükseltilmiştir. İmar planları ne kadar kullanışlı olursa, kamuya ayrılan alanlara bağlı olarak o kadar donatı alanı zenginliğine sahip olacaktır. DOP oranındaki artışın sebebi, donatı alanlarına olan ihtiyacın artmasıyla paraleldir. İmar planı gereğince teknik ve sosyal altyapı alanı denilen kentsel donatı alanları ne kadar artış gösterirse; hizmet o denli arttığı gibi taşınmaz değeri de artacaktır. Bedelsiz DOP kesintisinde %45’e kadar belirlenen oran, yüksek bir rakamdır, neredeyse parselin yarısına karşılık gelir. Ancak kesintinin yüksek çıkması, mülkiyet hakkının elinden alınması olarak değerlendirilemez; taşınmazın değerinde ‘imar planı ve uygulamasından kaynaklanan artı değer farklılaşması olduğu’ şeklinde yorumlanabilir.

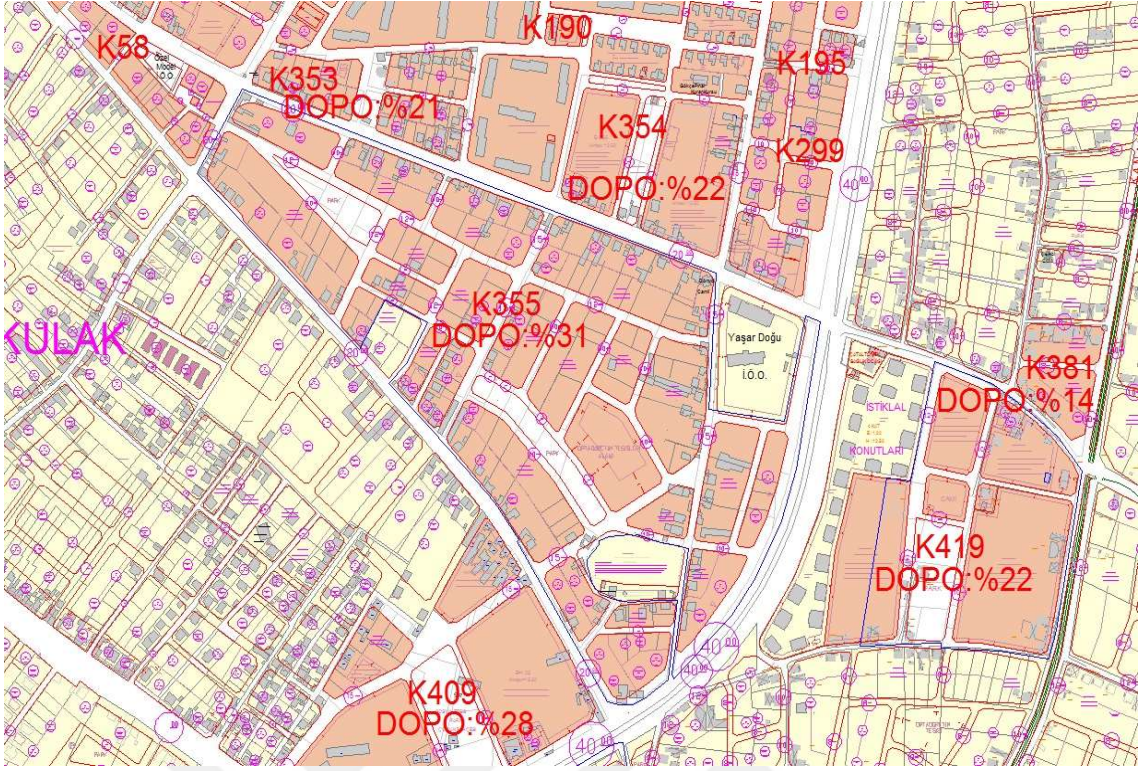
AAD yönteminde imar planı uygulaması yapılan çalışma bölgesinde daha öncesi bir tarihte ilgili idaresi tarafından yürürlükteki uygulama mevzuatına bağlı kalınarak ‘eş oranlılık’ ilkesinde yapılıp tapuya tescil ettirilen çalışmada DOPO= %23,44766 olarak hesaplanmış ve bütün kadastro parsellerine uygulanmıştır. Sınırlarıyla belirli aynı düzenleme sahasında “parsellerin düzenleme öncesi değerleri ile bu parsellere karşılık tahsis edilen düzenleme sonrası imar parselleri arasındaki değer değişimlerini belirleyebilmek için yapılan” bu çalışmada, düzenleme öncesi kadastro parsel değerleri ile düzenleme sonrası imar parselleri değerleri hesaplanmıştır. Eş oranlılık ilkesinde DOP kesintisi yapılan uygulamada “kadastro parsellerine karşılık verilen imara tahsis miktarlarında %23,44766 oranında DOP kesintisinden dolayı alan eksilmesi” olmasına rağmen kadastro parsellerine göre saha ortalamasında %37,2002906 oranında kuramsal değer artışı kazandıkları; ancak bu değer artışlarının parsel bazında farklılık gösterdikleri tespit edilmiştir.

Tescil görmüş bu uygulamaya alternatif olarak, aynı düzenleme sahasında “imar planlama ve uygulaması neticesinde taşınmazın değerinde oluşan artışın bedelsiz DOP kesintisi ile ilişkisini araştırmak” amacıyla AAD yönteminde ama ‘eş değerlilik’ ilkesinde yeniden uygulama yapılmıştır. İmar planı ile parsel maliklerine verilen kullanım hakları (konum, kat adedi ve inşaat emsal değeri gibi) ve parsellerin serbest emlak piyasasında oluşmuş rayiç değerleri esas alınarak yapılan bu uygulamada “parsellerde oluşan değer artışının %12,62 ile %152,73 arasında olmak üzere her parsel için farklı değiştiği”

gözlenmiştir. Uygulama sahasında düzenlemeye giren tüm kadastro parsellerinden aynı oranda (%37,2002906 oranında) bedelsiz DOP kesintisi yapılmasına rağmen, uygulama sonrasında yine aynı oranda değer kazanımı olmaması durumunun “adalet/hakkaniyet ölçütleri ve Anayasa’nın ‘eşitlik ilkesi’ çerçevesinde sosyal adalet ilkesini zedeleyici” olduğu söylenebilir.

Yapılan bu tez çalışması sonucunda da görülmüştür ki, alan esasına göre ‘eş oranlılık’ ilkesinde yapılan mevcut AAD uygulamalarının “düzenli ve planlı bir kentleşmenin oluşması ve bu kentlerde yapılan imar planlarının amacına uygun şekilde kullanıma açılması” amacına hizmet ederken; Anayasa Mahkemesi’nin oy çokluğu ile kabul ettiği ve 11.07.1972 tarih ve 1605 sayılı kanuna göre güncellemeye gerekçe gösterilen “*Belediyeler tarafından imar planı sınırları içerisinde arazi düzenlemesine tabi tutulan arsa ve arazi alanlarının dağıtımı sırasında; düzenleme sahasındaki umumi hizmetler için bunların yüzölçümünden hesaplanan kesinti miktarı kadar alanı ‘düzenleme dolayısıyla oluşacak değer artışlarına karşılık’ DOP olarak %25’ine kadar miktarı kesinti yaparak, kalanı ile ilgili taşınmaz maliklerine dağıtmaya belediyelerin yetkili olduğu*” kararına aykırı olduğu; bu durumun da malikler bakımından Anayasanın ‘eşitlik’ ‘yapılan iş ve işlemlerde devlete güven’ ve ‘mülkiyet hakkının devlet güvencesinde korunması’ ilkelerine aykırı olduğu görülmüştür. Keza, imar planlama ve düzenleme içerikli plan uygulaması neticesinde her parselin farklı değerlerde artış sağladığı, bu uygulama neticesinde oluşan değer artışının parsel bazında % 12,62 ile % 152,73 arasında farklılık gösterdiği; bu değer artışlarının “aynı yerde ‘eş oranlılık’ ilkesinde yapılan uygulamaya ait DOPO= %23,44766 oranına ve %37,2002906 Kuramsal Değer Artışı oranına göre tutarsızlıklar oluşturduğu tespit edilmiştir.

Nitekim tez konusu kapsamında çalışılan düzenleme sahasının yakın komşuluk ilişkisinde olup, sorumlu belediyesi tarafından muhtelif tarihlerde AAD yönteminde imar uygulaması yapıp tapu sicilinde tescil ettirilen sahalara ve bu sahalarda uygulanan DOPO miktarlarına bakıldığında (Şekil 5.1), yaklaşık aynı yerleşim özelliği karakterlerine sahip sahalarda birbirinden çok farklı DOPO oranlarında bedelsiz DOP kesintileri yapıldığı (örneğin birbiriyle kenarlaşan K381 ve K419 nolu sahalarda DOPO= 0,14 ve DOPO=0,22 oranlarının; hemen komşuluğundaki K353 ve K355 nolu sahalarda DOPO=0,21 ve DOPO= 0,31 oranlarının uygulandığı) görülmektedir.



Şekil 5.1. Farklı düzenleme sahaları ve farklı DOPO miktarları. (Karatay Belediyesi teknik arşivinden alıntılanmıştır.)

Eş oranlılık ilkesinde uygulanacak bir AAD yönteminde ‘DOPO’ ve ‘bedelsiz DOP kesintisi’ kavramları olmayacak; imar planlama ve uygulaması neticesinde düzenleme sahasındaki "kamuya ayrılan alan" miktarı ile “toplam değer artışı” miktarı birbiriyle ilişkilendirilmek suretiyle “her parselin yapılan planlama ve uygulama sonrasında ne kar ne de zarar etmesi” sağlanmış olacaktır. Bu durum, ‘kamu yararı’ kavramı içerisinde hazırlanan imar planının yine yasamanın öncelikli önerdiği AAD yönteminde ama ‘eş değerlilik’ ilkesi modelinde uygulandığında,

- imar planlama ve uygulaması neticesinde düzenleme sahasında oluşan değer artışının “kamuya ayrılan alanların tedarik edilmesi” amacına yönlendirildiği için DOPO hesaplamasına ve ‘en çok %45’ gibi bir üst sınır kavramına, dolayısıyla da ihtiyaç halinde kamulaştırma yapma ihtiyacı olmayacaktır.
- Parsel sahiplerinin sorumlu idareye ve dolayısıyla devlete güven duygusu sarsılmayacaktır.
- Anayasa Mahkemesi’nin 11.07.1972 tarih ve 1605 sayılı kanuna esas olan ‘gerekçeli kararı’ saha üzerindeki fiili uygulamalarda karşılığını bulmuş olacaktır (Salalı ve İnşaat, 2022; Salalı ve diğ., 2022).

Sonuç olarak, AAD yönteminde yapılacak uygulamalarda, düzenleme öncesi kadastro parseli değerleri ile düzenleme sonrası imar parseli değerleri belirlenmek suretiyle ‘eş değerlilik’ ilkesine göre parselasyon planı ve dağıtım (imar parseli tahsis edilmesi) yapılarak; mülk sahibine düzenlemeden önceki parseline eş değerinde olan yeni imar parseli verilmesi en doğru çözüm olacaktır.



6. KAYNAKLAR

- Açlar, A. ve Çağdaş, V., 2008. Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara, 3-14.
- Akdeniz, H., 2001. İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Teknik Yayınevi Mühendislik, Mimarlık Yayınları, Ankara, 46-47, 268
- Akyol, N., 1992. İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar, KTÜ, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümünce Yapılan İmar Planları Uygulamaları Semineri, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Editör Tahsin Yomralıoğlu, Trabzon, 100-101.
- Anayasa Mahkemesi Karar Dergisi, S.1, s.409- 410
- Anonim, 2024, Türk Dil Kurumu Sözlük Uygulaması., <http://sozluk.gov.tr/>: [Erişim Tarihi: 15.07.2024].
- Atasoy, M., Demir, O., Uzun, B., ve Nişancı, R., 2002, İmar Uygulamalarının İptal Nedenleri ve Öneriler, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Ankara, 184.
- Aslantaş, E. ve Berberoğlu A., 2006, İmar Hukukunda Arazi ve Arsa Düzenlemesi (Parselasyon), Ankara.
- Bakırcı, S., 2001, Türkiye’de Göç ve Gecekondu Olgusuna Özel Bir Yaklaşım, 8. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 284.
- Chou, T.C. ve Shen, S.K., 1982. "Urban Land Readjustment in Kaohsiung, Taiwan," in Doebele, W.A. ed., Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization. Mass., Lexington Books, USA.
- Doebele, W. (ed.) 1982 Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization, Lexington Books, Lexington, MA.
- Eren, E., Tüdeş, T. ve Yomralıoğlu, T., 1999. Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Raster Tekniği ile Kent Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, Yerel Yönetimlerde Kent Bilgi Sistemi Uygulamaları Sempozyumu, Trabzon, 231,234.
- Ersoy, M., 2000. İmar Planı Uygulamalarında Düzenleme İşlemi. Erişim Tarihi: 10.04.2013. <http://www.melihersoy.com>
- İmar Kanunu (2019, 4 Temmuz). Resmî Gazete (Sayı: 18749). Erişim adresi: <http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.3194.pdf>
- Güngör, R., İnam, Ş., 2019, İmar Uygulamalarında Farklı Dağıtım Metotlarının Karşılaştırılması, Geomatik Dergisi, 4(3),254-263.

- Güngör, R. ve İnam, Ş., 2021, Value-based application in urban area design studies, *Arabian Journal of Geosciences*, Volume 14, article number 1637.
- Gürler, M., 1995, İmar planları uygulama yöntemleri, *Mülkiyet Dergisi*.
- Isık, Ş., 2005, Türkiye’de Kentleşme ve Kentleşme Modelleri, *Ege Coğrafya Dergisi*, 14, 57-71.
- İnam, Ş., 1993, Kentsel Alan Düzenlemelerinde Alternatif Bir Uygulama Yöntemi, Selçuk Üniversitesi- FBE, Doktora Semineri, Konya.
- İnam, Ş. ve Çay, T., 2002, İmar ve Şehirleşme Kanun Tasarısı Üzerine Bir İnceleme, Örneği, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30.Yıl Sempozyumu, Ankara, 175.
- İspir, G., 2006, İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri, Yüksek Lisans Tezi, K.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 4, 8-9, 12, 20-22, 27-30, 39-40.
- Kalabalık, 2009, İmar Hukuku Ders Notu, s.20.
- Keleş, R., 2006. Kentleşme Politikası. İmge Kitabevi, Pelin Ofset, 780s, Ankara.
- Kıral, Ö., 1980. 6785/1605 Sayılı İmar Yasasının 42. Maddesine Eleştirel Bir Yaklaşım. Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, YL Tezi, Ankara.
- Köktürk, E., 1997, İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Kavramlaşma, 6. Harita Kurultayı, Ankara, 13.
- Köktürk, E., Köktürk E., 2007. Arsa düzenlemesinde eşdeğerlik ilkesinin modellenmesi. 11.Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, 2 – 6 Nisan, Ankara.
- Köktürk, E. ve Köktürk E., 2016, Taşınmaz Değerlemesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 48-50,549-551.
- Liu, H., Zhou, G., Wennersten, R., Frostell, B., 2014, Analysis of sustainable urban development approaches in China, *Habitat International*, 41, 24-32.
- Meşhur, M.Ç., 2004. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Yaklaşımlarının Kentsel Mekân Oluşumu Üzerindeki Etkileri; Konya Kenti Örneği. Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, 117s, Konya.
- Nelson, A.C., Genereux, J., and Genereux, M.M., 1997, Price Effects of Landfills on Different House Value Strata, *Journal of Urban Planning and Development*, 3(123), 59-60.

- Nikes, Ş., 2005. Kentsel Alanlardaki Değer Değişmelerinin Taşınmazlara Yansıtılabilmesi için Bir Yöntem Önerisi. Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, YL Tezi, 97s, Ankara
- Nişancı, R., 2003, Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 172-173.
- Nişancı, R., 2005, Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Pıksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi, Doktora Tezi, K.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 65-67.
- Özcan, Ü., 2000, İmar Mevzuatının ve Kentsel Toprak Mülkiyetinin İrdelenmesi, TODAİE Yerel Yönetimler Araştırma ve Eğitim Merkezi Yerel Temsil Araştırması(yeryön/imar), Ankara, 91.
- Salalı, V., İnam, Ş. Ve Topçu, M., 2022. Why Is There a Need for a Value-Based Zoning Application Method in Urban Areas in Turkey?, ICONARP International Journal of Architecture and Planning, 10(2), 640–659. <https://doi.org/10.15320/ICONARP.2022.219>
- Salalı, V. ve İnam, Ş., 2022. Arazi ve Arsa Düzenlemesi Çalışmaların Değer Esaslı Uygulama Yönteminin Benimsenmesi Gerekliliği Üzerine Bir Çalışma, Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi,
- T.C. Resmî Gazete, 3290 Sayılı Kanun İle Bazı Maddeleri Değiştirilen ve Bazı Maddeler Eklenen 2981 Sayılı Kanunun Uygulamasına Dair Yönetmelik, (19173), 23.07.1986, 4, 20.
- Tekeli, İ., 1980. Türkiye’de Kent Planlamasının Tarihsel Kökleri. Der: Tamer Gök: Türkiye’de İmar Planlaması, ODTÜ Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, 8-112, Ankara.
- Tüdeş, T. ve Akyol, N., 1987, Türkiye’de İmar Planlama Mevzuatı ve Uygulaması, XIV. İskân ve Şehircilik Haftası Konferansları, Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Yayınları, Ankara, 95.
- Türkoğlu, K., 1988. Kentsel Toprak Mülkiyetini Üç Boyutlu Olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin, Sorunların Çözümüne Getirebileceği Olanaklar. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 26, 128s, Ankara
- Ulutaş, C., 1990. Açılış Konuşmaları. 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 18. Madde Uygulamaları Semineri, 10-11 Ekim, Ankara, 11-13.

- Uzun, B., 2000, Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlenmesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, K.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 114-122, 162
- Ünlü, S., 2010, Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) Yardımı ile Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması ve Eskişehir Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya, 1-2, 9-11,26-27.
- Yalpir, Ş., Özkan, G. ve Erdi, A., 2002, Kentsel Alanlarda Taşınmaz Değerlerinin Belirlenmesi ve Konya Örneği, Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu, Ankara, 127.
- Yalpir, Ş. ve Ekiz, M., 2017, Eşdeğerlilik Esaslı Arazi ve Arsa Düzenlemesinde Analitik Hiyerarşi Prosesinin Kullanımı, Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi, 6(1), 59-75.
- Yaprak, Ö., B., Sesli, F., A. ve Akyol, N., 2003, Trabzon'da Planlama Politikalarının Değişimi ve Mülkiyete Olan Etkileri, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 766.
- Yıldız, N., 1987. Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Eşdeğerlik ve Eşitlik İlkelerinin Karşılaştırılması. Türkiye 1. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 23-27 Şubat, Ankara, 415-428.
- Yıldız, F., 2006, İmar Bilgisi Planlama-Uygulama-Mevzuat (4. Baskı), Nobel Yayın, Ankara, Türkiye.
- Yıldız, F., Özkan, G., Yalpir, Ş., Yıldırım, H., Gökmen, A. ve Öztaş, M., 2008, Alan Düzenleme Ana Uygulama Esaslarının Belirlenmesinde Değer Eşitliğini Esas Alan Modellerin Uygulaması Üzerine Bir Araştırma, Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi, 2(99), 1-14
- Yıldız, F., 2014, İmar Bilgisi, Nobel Yayıncılık, Ankara, 155-156,159, 243-245.
- Yomralıoğlu, T., 1992, Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Uygulama Şekli, Harita ve Kadastro Mühendisliği, 73, 30-43.
- Yomralıoğlu, T., 1994. A Value-Based Approach for Urban Land Readjustment, FIG XX International Congress, Melbourne, Australia, 4.
- Yomralıoğlu, T., Tüdeş, T., Uzun, B. and Eren, E., 1996, Land Readjustment Implementations in Turkey, XXIVth International Housing Congress, Ankara, 150, 154-155.

- Yomralioğlu, T., 1997/a, Eşdeğer İlkesine Dayalı Arsa ve Arazi Düzenlemesi Modeli, JEFOD-Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Trabzon, 139-152.
- Yomralioğlu T., 1997/b, Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı, JEFOD-Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri, Trabzon, 153-169.
- Yomralioğlu, T. ve Uzun, B., 2001, Temel Eğitim Alanlarının DOP Kapsamına Alınabilirliğinin İrdelenmesi, 8. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 350, 353.
- Yomralioğlu, T., Nişancı, R., ve Uzun, B., 2007, Raster Tabanlı Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Arsa-Arazi Düzenlemesi Uygulaması, TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.

EKLER

EK-1 Düzenleme sahası DOP hesabı

Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

Toplam Tahsis	= 161242.49
Toplam İmar Ada Alanı	= 161242.49
Toplam Ortak Katılım Alanı	= 0.00
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopal)	= 209875.84
Toplam Düzenlemeye Giren (Dopalma)	= 577.64
Toplam Kamulaştırılan Alan	= 0.00
Toplam Bağışlanan Alan	= 0.00
Toplam Kadastro Parsel Alanı	= 210453.48
Toplam Pay	= 210453.48

Ortak Katılım Oranı	= 0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	= 0.2344767
DOPO (OKO ile birlikte)	= 0.2344767
Maksimum Dop Oranı	= 0.45

Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı	
Kamuya Ayrılan Alan	= 210453.48- 161242.49 = 49210.99
Düzenleme Ortaklık Payı =	49210.99 / 209875.84 = 0.2344767

EK-2 Düzenleme sonrası Kadastro Parsel ve imara tahsis parsel TL değerleri

SAYFA NO:1

K A D A S T R O						İ M A R			
SNo	Ada/Par	Alan(m2)	Rayiç Değ (TL/m2)	Kad.Parsel Değer (TL)	Dop/İTh	Ada/Par	Alan(m2)	Rayiç Değ (TL/m2)	İmar Parsel Değer (TL)
1	5328/1	477.29	2000	954,580.00	111.91 365.38	110/1	365.38	3500.00	1,278,830.00
2	5328/2	364.74	2000	729,480.00	85.52 279.22	110/2	279.22	3500.00	977,270.00
3	5328/3	323.90	2000	647,800.00	75.95 247.95	110/2	247.95	3500.00	867,825.00
4	5328/4	305.45	2000	610,900.00	71.62 233.83	110/3	233.83	4000.00	935,320.00
5	5328/5	688.59	2500	1,721,475.00	161.46 527.13	110/3	527.13	4000.00	2,108,520.00
6	5328/6	201.02	2500	502,550.00	47.13 153.89	110/3	153.89	4000.00	615,560.00
7	5328/7	10259.84	3000	30,779,520.00	2405.69 7854.15	110/5 111/1 111/2	1621.63 2638.87 3593.65	3500.00 4000.00 7100.00	5,675,705.00 10,555,480.00 25,514,915.00
8	5329/1	577.64	0	CAMIİ	- 577.64	108/2	577.64	0.00	0.00
9	5329/2	1131.70	2500	2,829,250.00	265.36 866.34	108/1	866.34	4000.00	3,465,360.00
10	5329/3	4834.25	2500	12,085,625.00	1133.52 3700.73	108/1 109/1 109/2	996.40 1704.33 1000.00	4000.00 3500.00 4000.00	3,985,600.00 5,965,155.00 4,000,000.00
11	5329/4	317.13	2500	792,825.00	74.36 242.77	109/3	242.77	4000.00	971,080.00
12	5329/5	407.77	2000	815,540.00	95.61 312.16	109/3	312.16	4000.00	1,248,640.00
13	5329/6	500.89	2000	1,001,780.00	117.45 383.44	109/4	383.44	3500.00	1,342,040.00
14	5329/7	959.31	2000	1,918,620.00	224.94 734.37	109/5	734.37	3500.00	2,570,295.00
15	5330/1	13110.04	3000	39,330,120.00	3074.00 10036.04	101/1 101/2 109/4 115/1 120/2 123/1 123/5 123/6	1858.00 1221.14 58.90 1168.07 2672.43 1237.50 582.50 1237.50	11250.00 3500.00 3500.00 3500.00 3500.00 3500.00 3500.00 3500.00	20,902,500.00 4,273,990.00 206,150.00 4,088,245.00 9,353,505.00 4,331,250.00 2,038,750.00 4,331,250.00
16	5330/2	12735.47	3000	38,206,410.00	2986.17 9749.30	102/1 102/4 104/2 115/2 123/2 123/5	1950.76 2846.11 1714.58 899.83 1460.26 877.76	9500.00 3500.00 3500.00 3500.00 3500.00 3500.00	18,532,220.00 9,961,385.00 6,001,030.00 3,149,405.00 5,110,910.00 3,072,160.00
17	5330/3	19587.03	3000	58,761,090.00	4592.70 14994.33	102/2 102/3 104/3 106/7 107/8 108/1 109/3 109/4 113/7 121/2 123/3 123/4	2828.48 3935.29 1225.80 92.71 81.29 218.93 217.50 58.74 131.59 89.00 3063.00 3052.00	9500.00 3500.00 3500.00 3500.00 3500.00 4000.00 4000.00 3500.00 3500.00 7100.00 3500.00 3500.00	26,870,560.00 13,773,515.00 4,290,300.00 324,485.00 284,515.00 875,720.00 870,000.00 205,590.00 460,565.00 631,900.00 10,720,500.00 10,682,000.00
18	5330/4	9755.30	2750	26,827,075.00	2287.39 7467.91	103/1 103/2 103/3 104/4	1260.63 2683.94 2953.72 569.62	9500.00 4000.00 3500.00 4000.00	11,975,985.00 10,735,760.00 10,338,020.00 2,278,480.00
19	5330/5	1256.45	2500	3,141,125.00	294.61 961.84	104/5	961.84	4000.00	3,847,360.00

SAYFANO:2

K A D A S T R O						İ M A R			
SNo	Ada/Par	Alan(m2)	Rayiç Değer (TL/m2)	Kad.Parsel Değer (TL)	Dop/İTh	Ada/Par	Alan(m2)	Rayiç Değer (TL/m2)	İmar Parsel Değer (TL)
20	5330/6	9847.49	2500	24,618,725.00	2309.01 7538.48	105/3 105/4 105/5 106/2 106/3 106/4 110/3	1600.00 1512.20 1404.96 539.63 533.76 1722.48 225.45	4000.00 4000.00 3500.00 3500.00 3500.00 4000.00 4000.00	6,400,000.00 6,048,800.00 4,917,360.00 1,888,705.00 1,868,160.00 6,889,920.00 901,800.00
21	5330/7	5220.59	2000	10,441,180.00	1224.11 3996.48	105/1 105/2 105/6	1332.16 1332.16 1332.16	3500.00 3500.00 3500.00	4,662,560.00 4,662,560.00 4,662,560.00
22	5330/8	506.81	2000	1,013,620.00	118.84 387.97	104/6	387.97	3500.00	1,357,895.00
23	5330/9	592.63	2000	1,185,260.00	138.96 453.67	104/6	453.67	3500.00	1,587,845.00
24	5330/10	417.85	2000	835,700.00	97.98 319.87	104/6	319.87	3500.00	1,119,545.00
25	5330/11	3106.26	2000	6,212,520.00	728.35 2377.91	104/1 104/7	757.07 1620.84	3500.00 3500.00	2,649,745.00 5,672,940.00
26	5330/12	6251.32	2000	12,502,640.00	1465.80 4785.52	114/1 115/3 115/4	1459.53 635.10 2690.89	3500.00 3500.00 3500.00	5,108,355.00 2,222,850.00 9,418,115.00
27	5330/13	6032.56	2000	12,065,120.00	1414.50 4618.07	110/4 113/7 114/2 114/3	957.58 193.48 1042.66 2424.34	4000.00 3500.00 3500.00 3500.00	3,830,320.00 677,180.00 3,649,310.00 8,485,190.00
28	5330/14	3705.99	2000	7,411,980.00	868.97 2837.02	106/6 119/3 119/4 121/1 121/2	1156.77 538.64 538.76 382.21 220.64	3500.00 3500.00 3500.00 3500.00 7100.00	4,048,695.00 1,885,240.00 1,885,660.00 1,337,735.00 1,566,544.00
29	5330/15	710.82	2000	1,421,640.00	166.67 544.15	106/1	544.15	3500.00	1,904,525.00
30	5330/16	510.32	2000	1,020,640.00	119.66 390.66	106/8	390.66	3500.00	1,367,310.00
31	5330/17	513.01	2000	1,026,020.00	120.29 392.72	106/7	392.72	3500.00	1,374,520.00
32	5330/18	540.23	2000	1,080,460.00	126.67 413.56	106/8	413.56	3500.00	1,447,460.00
33	5330/19	1047.94	2500	2,619,850.00	245.72 802.22	106/5	802.22	4000.00	3,208,880.00
34	5330/20	3113.52	2500	7,783,800.00	730.04 2383.47	107/1 107/2	1267.56 1115.91	3500.00 4000.00	4,436,460.00 4,463,640.00
35	5330/21	1342.21	2500	3,355,525.00	314.72 1027.49	107/3	1027.49	4000.00	4,109,960.00
36	5330/22	376.60	2000	753,200.00	88.30 288.30	107/8	288.30	3500.00	1,009,050.00
37	5330/23	2439.74	2000	4,879,480.00	572.06 1867.68	113/1 113/2	929.18 938.50	3500.00 3500.00	3,252,130.00 3,284,750.00
38	5330/24	3385.81	2000	6,771,620.00	793.89 2591.92	113/1 113/3 119/4	735.80 1374.83 481.29	3500.00 3500.00 3500.00	2,575,300.00 4,811,905.00 1,684,515.00
39	5330/25	2444.45	2000	4,888,900.00	573.16 1871.29	113/4 119/5	935.64 935.64	3500.00 3500.00	3,274,740.00 3,274,740.00
40	5330/26	1799.28	2500	4,498,200.00	421.89 1377.39	107/4 107/7	732.44 644.95	4000.00 3500.00	2,929,760.00 2,257,325.00
41	5330/27	1299.35	2500	3,248,375.00	304.67 994.68	107/4 107/7	494.68 500.00	4000.00 3500.00	1,978,720.00 1,750,000.00

SAYFA NO:3

K A D A S T R O						İ M A R			
SNo	Ada/Par	Alan(m2)	Rayiç Değer (TL/m2)	Kad.Parsel Değer (TL)	Dop/İTh	Ada/Par	Alan(m2)	Rayiç Değer (TL/m2)	İmar Parsel Değer (TL)
42	5330/28	4618.01	2500	11,545,025.00	1082.82 3535.19	107/2 107/5 107/6 107/8 109/4	220.60 1373.47 855.05 1018.37 67.70	4000.00 4000.00 3500.00 3500.00 3500.00	882,400.00 5,493,880.00 2,992,675.00 3,564,295.00 236,950.00
43	5330/29	4836.16	2000	9,672,320.00	1133.96 3702.19	113/5 113/10	1848.07 1854.12	3500.00 3500.00	6,468,245.00 6,489,420.00
44	5330/30	1632.59	2000	3,265,180.00	382.80 1249.79	113/6	1249.79	3500.00	4,374,265.00
45	5330/31	2196.06	2000	4,392,120.00	514.92 1681.14	113/9	1681.14	3500.00	5,883,990.00
46	5330/32	2079.47	2000	4,158,940.00	487.59 1591.88	113/8	1591.88	3500.00	5,571,580.00
47	5330/33	1528.69	2000	3,057,380.00	358.44 1170.25	113/7	1170.25	3500.00	4,095,875.00
48	5330/34	1440.84	3000	4,322,520.00	337.84 1103.00	112/2 112/3	469.03 633.97	3500.00 7100.00	1,641,605.00 4,501,187.00
49	5330/35	3099.81	3000	9,299,430.00	726.83 2372.98	112/2 112/4	1034.46 1338.52	3500.00 7100.00	3,620,610.00 9,503,492.00
50	5330/36	2865.21	3000	8,595,630.00	671.82 2193.39	112/1 112/5 121/1 121/2	1268.10 504.69 210.30 210.30	3500.00 7100.00 3500.00 7100.00	4,438,350.00 3,583,299.00 736,050.00 1,493,130.00
51	5330/37	128.86	3000	386,580.00	30.21 98.65	121/2	98.65	7100.00	700,415.00
52	5330/38	433.29	3000	1,299,870.00	101.60 331.69	121/1 121/2	165.44 166.25	3500.00 7100.00	579,040.00 1,180,375.00
55	5330/39	452.88	3000	1,358,640.00	106.19 346.69	121/1 121/2	172.92 173.77	3500.00 7100.00	605,220.00 1,233,767.00
54	5330/40	1422.53	3000	4,267,590.00	333.55 1088.98	121/1 121/2	543.13 545.85	3500.00 7100.00	1,900,955.00 3,875,535.00
55	5330/41	844.71	2000	1,689,420.00	198.06 646.65	120/3 120/4	383.28 263.37	3500.00 3500.00	1,341,480.00 921,795.00
56	5330/42	240.11	2000	480,220.00	56.30 183.81	122/4	183.81	3500.00	643,335.00
57	5330/43	233.50	2000	467,000.00	54.75 178.75	122/4	178.75	3500.00	625,625.00
58	5330/44	630.47	3000	1,891,410.00	147.83 482.64	122/5	482.64	7100.00	3,426,744.00
59	5330/45	2445.91	3000	7,337,730.00	573.51 1872.40	121/1 122/5 122/6	78.11 461.30 1332.99	3500.00 7100.00 11250.00	273,385.00 3,275,230.00 14,996,137.50
60	5330/46	151.90	4000	607,600.00	35.62 116.28	122/6	116.28	11250.00	1,308,150.00
61	5330/47	254.90	4000	1,019,600.00	59.77 195.13	122/6	195.13	11250.00	2,195,212.50
62	5330/48	446.74	4000	1,786,960.00	104.75 341.99	122/6	341.99	11250.00	3,847,387.50
63	5330/49	248.94	4000	995,760.00	58.37 190.57	122/6	190.57	11250.00	2,143,912.50
64	5330/50	1283.25	4000	5,133,000.00	300.89 982.36	122/7	982.36	11250.00	11,051,550.00
65	5330/51	582.00	2000	1,164,000.00	136.47 445.53	122/3	445.53	3500.00	1,559,355.00
66	5330/52	810.14	2000	1,620,280.00	189.96 620.18	120/3 120/4	55.64 564.54	3500.00 3500.00	194,740.00 1,975,890.00
67	5330/53	392.42	2000	784,840.00	92.01 300.41	120/5	300.41	3500.00	1,051,435.00
68	5330/54	344.59	2000	689,180.00	80.80 263.79	120/5	263.79	3500.00	923,265.00

SAYFA NO:4

K A D A S T R O						İ M A R			
SNo	Ada/Par	Alan(m2)	Rayiç Değer (TL/m2)	Kad.Parsel Değer (TL)	Dop/İTh	Ada/Par	Alan(m2)	Rayiç Değer (TL/m2)	İmar Parsel Değer (TL)
69	5330/55	723.22	2000	1,446,440.00	169.58 553.64	120/6	553.64	3500.00	1,937,740.00
70	5330/56	502.21	2000	1,004,420.00	117.76 384.45	122/3	384.45	3500.00	1,345,575.00
71	5330/57	1343.15	4000	5,372,600.00	314.94 1028.21	122/1	1028.21	11250.00	11,567,362.50
72	5330/58	618.73	2000	1,237,460.00	145.08 473.65	122/2	473.65	3500.00	1,657,775.00
73	5330/59	396.77	2000	793,540.00	93.03 303.74	120/6	303.74	3500.00	1,063,090.00
74	5330/60	670.63	2000	1,341,260.00	157.25 513.38	120/1	513.38	3500.00	1,796,830.00
75	5330/61	575.17	2000	1,150,340.00	134.86 440.31	120/1	440.31	3500.00	1,541,085.00
76	5330/62	992.50	2000	1,985,000.00	232.72 759.78	119/6	759.78	3500.00	2,659,230.00
77	5330/63	951.87	2000	1,903,740.00	223.19 728.68	109/4 118/4 122/2	56.35 273.32 399.01	3500.00 3500.00 3500.00	197,225.00 956,620.00 1,396,535.00
78	5330/64	988.39	4000	3,953,560.00	231.75 756.64	118/5	756.64	11250.00	8,512,200.00
79	5330/65	879.85	4000	3,519,400.00	206.30 673.55	118/5	673.55	11250.00	7,577,437.50
80	5330/66	964.16	4000	3,856,640.00	226.07 738.09	118/6	738.09	11250.00	8,303,512.50
81	5330/67	1098.22	2000	2,196,440.00	257.51 840.71	118/3 118/6	734.06 106.65	3500.00 11250.00	2,569,210.00 1,199,812.50
82	5330/68	1427.61	2000	2,855,220.00	334.74 1092.87	118/4	1092.87	3500.00	3,825,045.00
83	5330/69	487.53	2000	975,060.00	114.31 373.22	119/6	373.22	3500.00	1,306,270.00
84	5330/70	1230.69	2000	2,461,380.00	288.57 942.12	109/4 110/1 110/2 119/1 119/2 119/5 119/7	70.37 90.28 52.49 2.71 315.15 7.63 403.49	3500.00 3500.00 3500.00 3500.00 3500.00 3500.00 3500.00	246,295.00 315,980.00 183,715.00 9,485.00 1,103,025.00 26,705.00 1,412,215.00
85	5330/71	1029.71	2000	2,059,420.00	241.44 788.27	119/7	788.27	3500.00	2,758,945.00
86	5330/72	637.48	2000	1,274,960.00	149.47 488.01	119/2	488.01	3500.00	1,708,035.00
87	5330/73	857.65	2000	1,715,300.00	201.10 656.55	119/1	656.55	3500.00	2,297,925.00
88	5330/74	1852.94	4000	7,411,760.00	434.47 1418.47	118/1 118/2 118/6	761.10 646.18 11.19	11250.00 3500.00 11250.00	8,562,375.00 2,261,630.00 125,887.50
89	5330/75	1556.36	4000	6,225,440.00	364.93 1191.43	117/4	1191.43	11250.00	13,403,587.50
90	5330/76	1660.69	2000	3,321,380.00	389.39 1271.30	117/3	1271.30	3500.00	4,449,550.00
91	5330/77	2024.76	4000	8,099,040.00	474.76 1550.00	117/1 117/2	655.72 894.28	11250.00 3500.00	7,376,850.00 3,129,980.00
92	5330/78	2056.96	4000	8,227,840.00	482.31 1574.65	116/4 116/5	953.99 620.66	3500.00 11250.00	3,338,965.00 6,982,425.00
93	5330/79	2048.05	4000	8,192,200.00	480.22 1567.83	116/3 116/6	752.18 815.65	3500.00 11250.00	2,632,630.00 9,176,062.50
94	5330/80	4100.76	4000	16,403,040.00	961.53 3139.23	116/2 116/7	1321.54 1817.69	3500.00 11250.00	4,625,390.00 20,449,012.50

SAYFA NO:5

K A D A S T R O					İ M A R				
SNo	Ada/Par	Alan(m2)	Rayiç Değer (TL/m2)	Kad.Parsel Değer (TL)	Dop/İTh	Ada/Par	Alan(m2)	Rayiç Değer (TL/m2)	İmar Parsel Değer (TL)
95	5330/81	4201.88	4000	16,807,520.00	985.24 3216.64	101/4 110/1 116/1 120/3 120/5 121/1 122/4	986.40 56.93 778.16 161.08 86.51 174.92 972.64	11250.00 3500.00 11250.00 3500.00 3500.00 3500.00 3500.00	11,097,000.00 199,255.00 8,754,300.00 563,780.00 302,785.00 612,220.00 3,404,240.00
96	5330/82	3124.75	4000	12,499,000.00	732.69 2392.07	101/3 101/5	725.07 1667.00	3500.00 11250.00	2,537,745.00 18,753,750.00
97	5330/83	483.43	4000	1,933,720.00	113.35 370.08	118/6	370.08	11250.00	4,163,400.00
98	5330/84	300.04	2000	600,080.00	70.35 229.69	113/1	229.69	3500.00	803,915.00
99	5330/87	2024.75	4000	8,099,000.00	474.76 1549.99	117/1 117/2 117/3 121/2	313.37 342.34 542.27 352.01	11250.00 3500.00 3500.00 7100.00	3,525,412.50 1,198,190.00 1,897,945.00 2,499,271.00

EK-3 Düzenleme sonucu kadastro parsellerindeki değer artış oranlanması

SAYFA NO:1

K A D A S T R O					İ M A R		FARK (TL)	YÜZDE (%)
SNo	Ada/Par	Alan(m2)	Kad.Parsel Değer (TL)	Ada/Par	İTh Alan	İmar Parsel Değer (TL)		
1	5328/1	477.29	954,580.00		365.38	1,278,830.00	324,250.00	33.97
2	5328/2	364.74	729,480.00		279.22	977,270.00	247,790.00	33.97
3	5328/3	323.90	647,800.00		247.95	867,825.00	220,025.00	33.96
4	5328/4	305.45	610,900.00		233.83	935,320.00	324,420.00	53.11
5	5328/5	688.59	1,721,475.00		527.13	2,108,520.00	387,045.00	22.48
6	5328/6	201.02	502,550.00		153.89	615,560.00	113,010.00	22.49
7	5328/7	10259.84	30,779,520.00		7854.15	41,746,100.00	10,966,580.00	35.63
9	5329/2	1131.70	2,829,250.00		866.34	3,465,360.00	636,110.00	22.48
10	5329/3	4834.25	12,085,625.00		3700.73	13,950,755.00	1,865,130.00	15.43
11	5329/4	317.13	792,825.00		242.77	971,080.00	178,255.00	22.48
12	5329/5	407.77	815,540.00		312.16	1,248,640.00	433,100.00	53.11
13	5329/6	500.89	1,001,780.00		383.44	1,342,040.00	340,260.00	33.97
14	5329/7	959.31	1,918,620.00		734.37	2,570,295.00	651,675.00	33.97
15	5330/1	13110.04	39,330,120.00		10036.04	49,525,640.00	10,195,520.00	25.92
16	5330/2	12735.47	38,206,410.00		9749.30	45,827,110.00	7,620,700.00	19.95
17	5330/3	19587.03	58,761,090.00		14994.33	69,989,650.00	11,228,560.00	19.11
18	5330/4	9755.30	26,827,075.00		7467.91	35,328,245.00	8,501,170.00	31.69
19	5330/5	1256.45	3,141,125.00		961.84	3,847,360.00	706,235.00	22.48
20	5330/6	9847.49	24,618,725.00		7538.48	28,914,745.00	4,296,020.00	17.45
21	5330/7	5220.59	10,441,180.00		3996.48	13,987,680.00	3,546,500.00	33.97
22	5330/8	506.81	1,013,620.00		387.97	1,357,895.00	344,275.00	33.96
23	5330/9	592.63	1,185,260.00		453.67	1,587,845.00	402,585.00	33.97
24	5330/10	417.85	835,700.00		319.87	1,119,545.00	283,845.00	33.96
25	5330/11	3106.26	6,212,520.00		2377.91	8,322,685.00	2,110,165.00	33.97
26	5330/12	6251.32	12,502,640.00		4785.52	16,749,320.00	4,246,680.00	33.97
27	5330/13	6032.56	12,065,120.00		4618.07	16,642,000.00	4,576,880.00	37.93
28	5330/14	3705.99	7,411,980.00		2837.02	10,723,874.00	3,311,894.00	44.68
29	5330/15	710.82	1,421,640.00		544.15	1,904,525.00	482,885.00	33.97
30	5330/16	510.32	1,020,640.00		390.66	1,367,310.00	346,670.00	33.97
31	5330/17	513.01	1,026,020.00		392.72	1,374,520.00	348,500.00	33.97
32	5330/18	540.23	1,080,460.00		413.56	1,447,460.00	367,000.00	33.97
33	5330/19	1047.94	2,619,850.00		802.22	3,208,880.00	589,030.00	22.48
34	5330/20	3113.52	7,783,800.00		2383.47	8,900,100.00	1,116,300.00	14.34
35	5330/21	1342.21	3,355,525.00		1027.49	4,109,960.00	754,435.00	22.48
36	5330/22	376.60	753,200.00		288.30	1,009,050.00	255,850.00	33.97
37	5330/23	2439.74	4,879,480.00		1867.68	6,536,880.00	1,657,400.00	33.97
38	5330/24	3385.81	6,771,620.00		2591.92	9,071,720.00	2,300,100.00	33.97
39	5330/25	2444.45	4,888,900.00		1871.29	6,549,480.00	1,660,580.00	33.97
40	5330/26	1799.28	4,498,200.00		1377.39	5,187,085.00	688,885.00	15.31
41	5330/27	1299.35	3,248,375.00		994.68	3,728,720.00	480,345.00	14.79
42	5330/28	4618.01	11,545,025.00		3535.19	13,170,200.00	1,625,175.00	14.08
43	5330/29	4836.16	9,672,320.00		3702.19	12,957,665.00	3,285,345.00	33.97
44	5330/30	1632.59	3,265,180.00		1249.79	4,374,265.00	1,109,085.00	33.97
45	5330/31	2196.06	4,392,120.00		1681.14	5,883,990.00	1,491,870.00	33.97
46	5330/32	2079.47	4,158,940.00		1591.88	5,571,580.00	1,412,640.00	33.97
47	5330/33	1528.69	3,057,380.00		1170.25	4,095,875.00	1,038,495.00	33.97
48	5330/34	1440.84	4,322,520.00		1103.00	6,142,792.00	1,820,272.00	42.11
49	5330/35	3099.81	9,299,430.00		2372.98	13,124,102.00	3,824,672.00	41.13
50	5330/36	2865.21	8,595,630.00		2193.39	10,250,829.00	1,655,199.00	19.26
51	5330/37	128.86	386,580.00		98.65	700,415.00	313,835.00	81.18
52	5330/38	433.29	1,299,870.00		331.69	1,759,415.00	459,545.00	35.35
55	5330/39	452.88	1,358,640.00		346.69	1,838,987.00	480,347.00	35.35
54	5330/40	1422.53	4,267,590.00		1088.98	5,776,490.00	1,508,900.00	35.36
55	5330/41	844.71	1,689,420.00		646.65	2,263,275.00	573,855.00	33.97
56	5330/42	240.11	480,220.00		183.81	643,335.00	163,115.00	33.97
			409,081,085.00			518,950,094.00	109,869,009.00	

SAYFA NO:2

K A D A S T R O					İ M A R			YÜZDE (%)
SNo	Ada/Par	Alan(m2)	Kad.Parsel Değer (TL)	Ada/Par	İTh Alan	İmar Parsel Değer (TL)	FARK (TL)	
57	5330/43	233.50	467,000.00		178.75	625,625.00	158,625.00	33.97
58	5330/44	630.47	1,891,410.00		482.64	3,426,744.00	1,535,334.00	81.17
59	5330/45	2445.91	7,337,730.00		1872.40	18,544,752.50	11,207,022.50	152.73
60	5330/46	151.90	607,600.00		116.28	1,308,150.00	700,550.00	115.30
61	5330/47	254.90	1,019,600.00		195.13	2,195,212.50	1,175,612.50	115.30
62	5330/48	446.74	1,786,960.00		341.99	3,847,387.50	2,060,427.50	115.30
63	5330/49	248.94	995,760.00		190.57	2,143,912.50	1,148,152.50	115.30
64	5330/50	1283.25	5,133,000.00		982.36	11,051,550.00	5,918,550.00	115.30
65	5330/51	582.00	1,164,000.00		445.53	1,559,355.00	395,355.00	33.97
66	5330/52	810.14	1,620,280.00		620.18	2,170,630.00	550,350.00	33.97
67	5330/53	392.42	784,840.00		300.41	1,051,435.00	266,595.00	33.97
68	5330/54	344.59	689,180.00		263.79	923,265.00	234,085.00	33.97
69	5330/55	723.22	1,446,440.00		553.64	1,937,740.00	491,300.00	33.97
70	5330/56	502.21	1,004,420.00		384.45	1,345,575.00	341,155.00	33.97
71	5330/57	1343.15	5,372,600.00		1028.21	11,567,362.50	6,194,762.50	115.30
72	5330/58	618.73	1,237,460.00		473.65	1,657,775.00	420,315.00	33.97
73	5330/59	396.77	793,540.00		303.74	1,063,090.00	269,550.00	33.97
74	5330/60	670.63	1,341,260.00		513.38	1,796,830.00	455,570.00	33.97
75	5330/61	575.17	1,150,340.00		440.31	1,541,085.00	390,745.00	33.97
76	5330/62	992.50	1,985,000.00		759.78	2,659,230.00	674,230.00	33.97
77	5330/63	951.87	1,903,740.00		728.68	2,550,380.00	646,640.00	33.97
78	5330/64	988.39	3,953,560.00		756.64	8,512,200.00	4,558,640.00	115.30
79	5330/65	879.85	3,519,400.00		673.55	7,577,437.50	4,058,037.50	115.30
80	5330/66	964.16	3,856,640.00		738.09	8,303,512.50	4,446,872.50	115.30
81	5330/67	1098.22	2,196,440.00		840.71	3,769,022.50	1,572,582.50	71.60
82	5330/68	1427.61	2,855,220.00		1092.87	3,825,045.00	969,825.00	33.97
83	5330/69	487.53	975,060.00		373.22	1,306,270.00	331,210.00	33.97
84	5330/70	1230.69	2,461,380.00		942.12	3,297,420.00	836,040.00	33.97
85	5330/71	1029.71	2,059,420.00		788.27	2,758,945.00	699,525.00	33.97
86	5330/72	637.48	1,274,960.00		488.01	1,708,035.00	433,075.00	33.97
87	5330/73	857.65	1,715,300.00		656.55	2,297,925.00	582,625.00	33.97
88	5330/74	1852.94	7,411,760.00		1418.47	10,949,892.50	3,538,132.50	47.74
89	5330/75	1556.36	6,225,440.00		1191.43	13,403,587.50	7,178,147.50	115.30
90	5330/76	1660.69	3,321,380.00		1271.30	4,449,550.00	1,128,170.00	33.97
91	5330/77	2024.76	8,099,040.00		1550.00	10,506,830.00	2,407,790.00	29.73
92	5330/78	2056.96	8,227,840.00		1574.65	10,321,390.00	2,093,550.00	25.44
93	5330/79	2048.05	8,192,200.00		1567.83	11,808,692.50	3,616,492.50	44.15
94	5330/80	4100.76	16,403,040.00		3139.23	25,074,402.50	8,671,362.50	52.86
95	5330/81	4201.88	16,807,520.00		3216.64	24,933,580.00	8,126,060.00	48.35
96	5330/82	3124.75	12,499,000.00		2392.07	21,291,495.00	8,792,495.00	70.35
97	5330/83	483.43	1,933,720.00		370.08	4,163,400.00	2,229,680.00	115.31
98	5330/84	300.04	600,080.00		229.69	803,915.00	203,835.00	33.97
99	5330/87	2024.75	8,099,000.00		1549.99	9,120,818.50	1,021,818.50	12.62
			162,419,560.00			265,150,452.50	102,730,892.50	
TOPLAM			571,500,645.00		TOPLAM	784,100,546.50	212,599,901.50	37.20