

**KENTSEL ALANLARDAKİ DEĞER DEĞİŞMELERİNİN
TAŞINMAZLARA YANSITILABİLİMESİ İÇİN
BİR YÖNTEM ÖNERİSİ**

ŞEBNEM NİKES

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA**

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

Eylül 2005

ANKARA

Şebnem NİKES tarafından hazırlanan KENTSEL ALANLARDAKİ DEĞER DEĞİŞMELERİNİN TAŞINMAZLARA YANSITILABİLMESİ İÇİN BİR YÖNTEM ÖNERİSİ adlı bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak uygun olduğunu onaylarım.

Yrd.Doç.Dr Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

Tez Yöneticisi

Bu çalışma, jürimiz tarafından Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalında Yüksek Lisans Tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan : Prof. Dr. Türkay TÜDEŞ

Üye : Prof. Dr. Feral EKE

Üye : Yrd. Doç. Dr. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

Bu tez, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü tez yazım kurallarına uygundur.

**KENTSEL ALANLARDAKİ DEĞER DEĞİŞMELERİNİN
TAŞINMAZLARA YANSITILABİLMESİ İÇİN BİR YÖNTEM
ÖNERİSİ**

(Yüksek Lisans Tezi)

Şebnem NİKES

**GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

Eylül 2005

ÖZET

Kentsel alanlarda imar planları ile kazanılan hakların, imar uygulamaları sırasında tüm taşınmazlara eşit oranda yansıtılamama nedenlerini; 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca yapılan arsa düzenleme çalışmalarında alan eşitliği yerine değer eşitliği yönteminin kullanılabilirliğini ve kentsel alanlar için daha uygun bir yöntem olup olmadığını araştırmak, bu çalışmanın esas amacıdır.

Bu çalışmada, kentsel alanda yapılacak bir arsa düzenleme çalışmasında bir parsel değerini etkileyebilecek faktörlerin neler olduğu ve bu faktörlerin nasıl işleme katılması gerektiği açıklanarak, örnek alanda alan eşitliği ve değer eşitliği yöntemlerine göre dağıtım yapılmış, her iki yöntem karşılaştırılmıştır. Çalışma sonucunda; alan eşitliği yönteminde, taşınmaz değerleri dikkate alınmadığından imar planı ile gelen değer artışlarının taşınmazlara eşit olarak yansıtılamadığı, bu nedenle değer eşitliği yönteminin uygulanmasının, dağıtımdan kaynaklanan haksızlıkları önlediği sonucuna varılmıştır.

Bilim Kodu : 805

Anahtar Kelimeler : Kentsel Alan, Arsa düzenleme, Parsel, Değer .

Sayfa Adedi : 97

Tez Yöneticisi : Yrd. Doç. Dr. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

**A METHOD SUGGESTION FOR THE VALUE CHANGES WHICH
ARE IN THE URBAN AREAS TO BE ABLE TO BEING REFLECTED
TO THE LANDS
(M.Sc. Thesis)**

Şebnem NİKES

**GAZİ UNIVERSITY
INSTITUTE OF SCIENCE AND TECHNOLOGY
September 2005**

ABSTRACT

In the urban areas the rights coming from reconstruction plans during land regulation, the reasons for the ability of being not equally reflected to the all lands, the reconstruction law of counted 3194, in accordance with the 18 the matter the land organisation work being done instead of area equality, the method of value equality which can be used and whether it is a suitable method for the urban areas, is the basic goal of this study.

By this study, at the work of land regulation which will be done in an urban area, what are the factors which will be able to affect value of a parcel and how these factors must be added to the participation has been explained, at the sample land it has been allocated to the methods of area equality, and value equality, both methods have been compared. At the end of the study, it is concluded that, at the method of area equality, as the land values aren't cared, the value increases which comes with reconstruction plans isn't be able to equally reflected to the lands,

**therefore the application of the value equality method prevents the
unequality which is proceeded from distrubition.**

Science Code : 805

Keywords : Urban area, Land regulation, Parcel, Value.

Page number : 97

Adviser : Asist. Prof. Dr. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ

TEŞEKKÜR

Bu çalışmada kullanılan örnek çalışmanın temininde yardımlarını esirgemeyen Harita ve Kadastro Mühendisi Ömer USUK'a, kaynak temininde destek olan Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU'na, danışman hocam Yrd. Doç. Dr. Nihan ÖZDEMİR SÖNMEZ'e, yüksek lisans öğrenimim süresince desteklerini esirgemeyen arkadaşım Arş. Gör. S. Bahar YENİGÜL'E ve yengem Nalan ÖZTEKİN NİKES'e teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ÖZET	iii
ABSTRACT	iv
TEŞEKKÜR	vi
İÇİNDEKİLER	vii
ÇİZELGELERİN LİSTESİ	x
ŞEKİLLERİN LİSTESİ	xii
SİMGELER VE KISALTMALAR	xiii
 1. GİRİŞ	1
2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ	7
2.1. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri	9
2.1.1. Karşılaştırma yöntemi	9
2.1.2. Gelir yöntemi	9
2.1.3. Maliyet yöntemi	9
2.1.4. Puanlama yöntemi	10
2.2. Taşınmaz Değerleme Sistemine Bir Örnek: Almanya'daki Taşınmaz Değerleme Sistemi	10
2.2.1. Yasal dayanak ve yapılanma	10
2.2.2. Uygulama	12
2.3. Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Ülkemizdeki Uygulamalar	14
2.3.1. Kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz değerlemesi	14
2.3.2. Emlak vergilendirme işlemlerinde taşınmaz değerlemesi	15
2.3.3. Özelleştirme işlemlerinde taşınmaz değerlemesi	16
2.4. Planlama – Toprak Değerleri İlişkisi	17
2.5. Planlamadan Doğan Değer Değişimleri ve Denkleştirilmesi	22

	Sayfa
3. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18'İNCİ MADDESİ UYARINCA YAPILAN ARSA DÜZENLEMELERİ	27
3.1. 18'inci Madde Uygulama Süreci	30
3.1.1. Ön hazırlıklar	30
3.1.2. Arazi çalışmaları	31
3.1.3. Büro çalışmaları	31
3.1.4. Planın araziye aplikesi	31
3.1.5. Dağıtım.....	31
3.2. Arazi ve arsa Düzenlemelerinde Karşılaşılan Sorunlar	32
3.2.1. Tapu ve kadastral verilerden kaynaklanan sorunlar.....	33
3.2.2. Uygulama imar planından kaynaklanan sorunlar.....	34
3.2.3. Taşınmaz sahiplerinden kaynaklanan sorunlar	36
3.2.4. Uygulamayı yapan idareden kaynaklanan sorunlar	36
3.2.5. Uygulamayı yürütenden kaynaklanan sorunlar.....	36
3.2.6. Uygulama hatalarından kaynaklanan sorunlar	37
3.2.7. Mevzuatta düzenleme yapılmasına ilişkin öneriler.....	40
4. ARSA DÜZENLEMELERİNDE DEĞER EŞİTLİĞİ YÖNTEMİ	42
4.1. Arsa Düzenlemesi Çalışması İçerisinde Parsel Değerlerinin Tespiti.....	47
4.1.1. Parsel değerini etkileyen faktörler ve hesabı	49
4.1.2. Dağıtıma esas kesin parsel değerlerinin bulunması ve dağıtım	56
5. ÖRNEK ALAN ÜZERİNDE KARŞILAŞTIRMALI ÇALIŞMA.....	59
5.1. Değer Faktörlerinin Belirlenmesi.....	59
5.2. Örnek Alandaki Düzenleme Öncesi ve Düzenleme Sonrası Parsellerin Değer Hesabı.....	61
5.2.1. Topoğrafya faktörüne göre puan hesabı.....	61

	Sayfa
5.2.2. Parsellerin şekil faktörüne göre puan hesabı.....	63
5.2.3. Değer artırıcı merkezlere olan uzaklık faktörüne göre puan hesabı	66
5.2.4. Gürültü faktörüne göre puan hesabı	67
5.2.5. İzin verilmiş kat adedine göre puan hesabı	69
5.2.6. Parsel cephe sayısına göre puan hesabı.....	70
5.2.7. Tarımsal karaktere göre puan hesabı.....	71
5.3. Dağıtım.....	76
6. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME	80
KAYNAKLAR	87
EKLER.....	90
EK-1 Halihazır durum haritası	90
EK-2 Düzenleme öncesi parseller	91
EK-3 Parselasyon planı	92
EK-4 Düzenleme öncesi parsellerin şekil faktörüne göre puanları.....	93
EK-5 Düzenleme sonrası parsellerin şekil faktörüne göre puanları.....	94
EK-6 Değer artırıcı merkezler.....	95
EK-7 İmar durumu	96
ÖZGEÇMİŞ	97

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 4.1. Değişik orandaki toprak kesintilerinin karşılık geldiği değer artışları	45
Çizelge 4.2. Topoğrafya faktörünün parsel değerine etkisi	50
Çizelge 4.3. Zemin cinsinin parsel değerine etkisi	52
Çizelge 4.4. Değer artırıcı merkezlerin parsel değerine etkisi	53
Çizelge 4.5. Gürültü merkezlerinin parsel değerine etkisi	54
Çizelge 5.1. Taşınmaz değerlerinin belirlenmesinde etkili olabilecek faktörler ve ağırlıkları	60
Çizelge 5.2. Düzenleme öncesi parsellerin topoğrafya faktörüne göre puanları ...	62
Çizelge 5.3. Düzenleme sonrası parsellerin topoğrafya faktörüne göre puanları ..	63
Çizelge 5.4. Düzenleme öncesi parsellerin şekil faktörüne göre puanları	64
Çizelge 5.5. Düzenleme sonrası parsellerin şekil faktörüne göre puanları	65
Çizelge 5.6. Düzenleme sonrası parsellerin değer artırıcı merkezlere uzaklık faktörüne göre puanları	67
Çizelge 5.7. Düzenleme sonrası parsellerin gürültü faktörüne göre puanları	68
Çizelge 5.8. Düzenleme sonrası parsellerin izin verilmiş kat adedi faktörüne göre puanları	69
Çizelge 5.9. Düzenleme sonrası parsellerin cephe sayısı faktörüne göre puanları	70
Çizelge 5.10. Düzenleme öncesi parsellerin tarımsal karakter faktörüne göre puanları	71
Çizelge 5.11. Düzenleme öncesi parseller için dikkate alınan değer faktörleri	71
Çizelge 5.12. Düzenleme sonrası parseller için dikkate alınan değer faktörleri	72
Çizelge 5.13. Düzenleme öncesi parsellerin ağırlıklı parsel birim değerleri	72

Çizelge	Sayfa
Çizelge 5.14. Düzenleme sonrası parsellerin yaklaşık ağırlıklı parsel birim puanları	73
Çizelge 5.15. Düzenleme öncesi parsellerin ağırlıklı parsel değerleri.....	74
Çizelge 5.16. Düzenleme sonrası parsellerin yaklaşık ağırlıklı parsel değerleri	75
Çizelge 5.17. Düzenleme sonrası parsellerin dağıtımına esas parsel değerleri.....	76
Çizelge 5.18. Alan eşitliği yöntemine göre hazırlana dağıtım cetveli	77
Çizelge 5.19. Değer eşitliği yöntemine göre hazırlanan dağıtım cetveli	78
Çizelge 5.20. Alan tahsislerinin karşılaştırılması.....	79

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 2.1. Kamulaştırma ve arsa düzenlemesi yoluyla arsa üretimi.....	22

SİMGELER VE KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış bazı simgeler ve kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Simgeler	Açıklama
----------	----------

V	Puan
Σ	Toplam
[]	Toplam

Kısaltmalar

FİK	Federal İmar Kanunu
AAD	Arsa arazi düzenlemesi
DÖ	Düzenleme öncesi
DS	Düzenleme sonrası
PBP	Parsel birim puanı

1. GİRİŞ

Hem kentsel hem de kırsal alanda mülkiyete konu olan toprağın kırsal alanda ifadesi arazi, kentsel alanda ise arsadır. Tarımsal topraklar kentsel nüfusun artması yani kentleşmeyle birlikte zamanla kentsel arsaya katılırlar.

Tarımsal toprak, tarımsal üretim için kullanılan doğal kaynaktır. Değeri;verim ve işletme maliyeti farklılaşmasına bağlı olarak tarımsal ürün potansiyeline göre değişmektedir. (1)

Kentsel toprak, kentsel arsanın hemen bitişiğinde yer alan henüz imar hakları ve kullanım türü belirlenmemiş, yapılaşma için gelişmemiş, arsaya dönüşme potansiyeline sahip alandır. İdari karar ve kentin büyümesi ile oluşmaktadır.

Kentsel arsa, imar planı ile imar hakları belirlenmiş, imar parseline dönüşmüş ve alt yapı sistemine bağlanmış yapılaşma olgunluğuna erişmiş alandır.

Hızlı kentleşmeyle birlikte gelişen kent ekonomisi rant kavramını ortaya çıkarmıştır. Rant kavramı; ekonomide teorik olarak; doğal kaynakların geliri şeklinde açıklanmaktadır.

Günümüzde kullanılan “rant” kavramı; üretime katkısı olmaksızın eldeki menkul ve gayrimenkullerin değerindeki artış yoluyla sağlanan kazanç olarak anlaşılmaktadır.

İktisatçıların rant teorileri arasında bulunan şehir rantına göre kentsel rant artık bugün daha geniş kapsamlı anlam kazanmıştır.

Şehir rantı; merkezin dışarıya oranla yakınlığı farkından dolayı ortaya çıkan bir rant olmaktadır. Bazı yerlerin zamanla önem kazanması ile de buralarda rant doğar. Örneğin, bazı yerlerin merkezleşmesi veya plaj mahalleri, tatil köyleri gibi yerlerin önem kazanması gibi.

“Kentsel rant” kavramının sözlük anlamı; Kentle ilgili, kentte yaşamaktan kaynaklanan veya kent ekonomisinin yarattığı rantların tamamının kapsamaktadır.

Kentsel rant kavramı bir çok rant türünü kapsayan bir kavramdır. Gelişmekte olan kent ekonomisi içinde kentsel rant veya şehir rantı tanımına uyabilecek bir çok faaliyete rastlamak mümkündür. Taşınmazlar gerek konumundan, gerek bulunduğu ortamın sunduğu imkanlar ve kamusal hizmetlere olan yakınlığı sayesinde değerinde oluşan artışların yanı sıra, yasal veya yasadışı yollarla boş bulunan bir alanın otopark haline getirilerek işletilmeye başlanması o yeri bir rant merkezi haline getirmektedir. Hatta buranın daha sonra başka şahıslara devri halinde elde edilen ve hiçbir kayda girmeyen kazançlar da kentsel rant kavramına verilebilecek örneklerin başında gelmektedir.

Kentsel rantları ortaya çıkaran nedenlerin başında gerek hızlı nüfus artışı gerekse sanayileşme nedeniyle taşınmazların değerlerinde oluşan artışlardır. Bu durumda taşınmazların değerlerinde çeşitli nedenlerle meydana gelen artışların nedenlerini tespit edebilmek için öncelikle “değer artışı” kavramının açıklanması gerekmektedir.

Genel anlamıyla “değer artışı”; bir iktisadi kıymetin değerinde, zaman içinde bir gider karşılığı olmadan meydana gelen “beklenilmezlik” ve “hak edilmemişlik” nitelikleri ağır basan artışlar olarak tanımlanmaktadır.

Tarımsal toprağın kentsel arsaya dönüşüm sürecinde değer artışı iki nedenle oluşmaktadır. Bunlar:

- 1) Toplumsal dönüşümün ortaya çıkardığı kentsel büyüme nedeniyle,
- 2) Kamu tarafından alınan idari kararlar sonucu.

Nüfus artışı ve göç nedeniyle kentsel nüfusun artması; kentin merkezden dışa doğru büyümesine, merkezdeki dokunun yenilenmesine, kente yeni gelenlerin barınma, çalışma, dinlenme ihtiyaçları için tarımsal toprağın kentsel toprağa dönüşmesine ve dolayısıyla toprakta değer artışına sebep olmaktadır.

Kentleşme sonucu kentsel ihtiyaçlar için araziye duyulan gereksinim nedeniyle toprağa olan talebin artmasıyla taşınmaz fiyatları sürekli olarak artmaktadır.

Kamu tarafından alınan idari kararlar ile kentsel toprağın kentsel arsaya dönüşümü sağlanmaktadır. Bu idari kararlar değer artırıcı etkiye sahiptir. (1)

Kentlerde kamusal nitelikteki faaliyet ve yatırımların sonucu olarak oluşan bu değer artışlarının yine kamuya döndürülmesi gerekmektedir. Ülkemizde 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesine göre, planlama sonucu oluşan değer artışları karşılığında düzenlemeye giren her parselin yüzölçümünden en fazla % 40' a kadar düzenleme ortaklık payı kesilmesi ile kentsel rantlar kamuya mal edilmeye çalışılmaktadır.

Bugünkü planlama modelimizde taşınmaz sahibine arsanın D.O.P. kesildikten sonra geriye kalan kısmından imar hakkı verilmektedir. Geriye kalan kısım verilen imar hakkıyla taşınmaz sahibine büyük bir rant getirebileceği gibi, sahibinin arzuladığından daha az rant da getirebilir. Düzenleme alanı içinde ortaya çıkan bu rantın taşınmaz sahipleri arasında da eşit paylaşılması yürürlükteki mevzuata göre mümkün bulunmamaktadır. Çünkü imar planları ile taşınmazlara verilen imar hakları değişkenlik göstermektedir. Bu durumda imar planları ile değerleri farklı miktarlarda artan taşınmazların yüzölçümlerinden aynı oranda kesinti yapmak suretiyle imar parsellerinin taşınmaz sahiplerine dağıtılması ile değer artışının eşit paylaşılması mümkün değildir.

Bu nedenle, bu çalışma ile planlama ile oluşan değer artışlarının taşınmazlara eşit oranda yansıtılabilirliği incelenmeye çalışılmıştır.

Araştırmanın Amacı

Bu araştırmanın amacı; kentsel alanlarda imar planları ile kazanılan hakların, imar uygulamaları sırasında tüm taşınmazlara eşit oranda yansıtılamama nedenlerini, 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca yapılan arsa düzenleme

alışmalarında alan eşitliği yerine değer eşitliği yönteminin kullanılabilirliğini araştırmak, kentsel alanlar için daha uygun bir yöntem olup olmadığı konularında saptamalarda bulunmaktır.

Araştırmanın Kapsamı

“Taşınmaz Değerlemesi” kavramı tanımlanarak önemi ve değerleme yöntemleri üzerinde durulacak, taşınmazlarda değer belirlemeye ilişkin yasal ve kurumsal yapı ile uygulaması dünyadan bir örnekle aıklanacak¹, taşınmaz değerlemesine ilişkin ülkemizdeki bazı uygulamalar incelenecek, planlama-toprak değerleri ilişkisi, şehircilik önlemleri nedeniyle toprak değerlerinde meydana gelen farklılıkların dengelenmesi konusu ile bu konuda gelişmiş ülkeler ve ülkemizde yapılan uygulamalara değinilecek, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18’inci maddesi uygulama süreci anlatılarak, buna göre yapılacak arsa düzenlemelerinde değer eşitliği yönteminin uygulanması gerekliliği üzerinde durularak örnek bir çalışma ile yöntem irdelenecektir.

Araştırmanın Yöntemi

Öncelikle kuramsal açıklamalarda bulunulacak ve bu kuramsal açıklamalar örnek bir çalışma ile irdelenecektir. 3194 sayılı İmar Kanununun 18’inci maddesi uyarınca yapılacak bir düzenleme çalışmasında bir parsel değerini etkileyebilecek faktörlerin neler olduğu ve bu faktörlerin nasıl işleme katılması gerektiği açıklanacak, örnek alanda, alan eşitliği yöntemi ve değer eşitliği ilkesine göre iki ayrı dağıtım yapılarak her iki yöntem karşılaştırılacaktır. Düzenleme ncesi kadastro parselleriyle, düzenleme sonrası oluşturulacak imar parsellerinin seçilecek değer faktörlerine göre değerlemesi yapılarak, dağıtım ile ilgili hesaplamalarda alan yerine birim değeri esas alan yeni bir hesaplama şekli kullanılacaktır. rnek alışma olarak Gaziantep İli, şehitkamil İlçesi, Aktoprak Köyü sınırlarında bulunan 81.750 m² lik alan düzenleme blęesi olarak alınacaktır.

¹ Almanya’daki taşınmaz değerleme sistemi anlatılmıştır.

Araştırmanın Hipotezleri

- 1) Alan eşitliği yönteminde imar planı ile kazanılan haklar taşınmazlara tam olarak yansıtılamamaktadır.
- 2) Yüzölçümü taşınmaz değerini etkileyen tek faktör değildir.
- 3) Taşınmaz değerini etkileyen faktörlerin taşınmaz değerine etkisi aynı ağırlıkta değildir.
- 4) Arsa düzenlemelerinde düzenlemeye giren ve düzenleme sonucu oluşan parsellerin birim alanları eşdeğer değildir.
- 5) Düzenleme ortaklık payı; düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışlarına karşılık gelmemektedir.
- 6) Alan eşitliği yönteminde farklı düzenleme alanları arasında da adaletsizlikler ortaya çıkmaktadır.
- 7) Değer eşitliği yöntemi dağıtımdan kaynaklanan haksızlıkları önleyecektir.
- 8) Değer eşitliği yönteminde taşınmaz hangi düzenleme alanına alınırsa alınsın değerini koruyacaktır.

Araştırmanın Bölümleri

Araştırmanın ikinci bölümünde, taşınmaz değerlemesi, değerleme yöntemleri, örnek taşınmaz değerlemesine ilişkin dünyadan bir örnek ile ülkemizdeki uygulamalardan bazıları, planlama-toprak değerleri ilişkisi, değer değişimlerinin dengelenmesi konuları yer alacaktır.

Üçüncü bölümde, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uygulama süreci incelenecektir.

Dördüncü bölümde, 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca yapılacak bir düzenleme çalışmasında değer eşitliği yönteminin uygulanması gerekliliği ve uygulanma şekli üzerinde durularak, bir parsel değerini etkileyebilecek faktörlerin neler olduğu ve bu faktörlerin nasıl işleme katılması gerektiği açıklanacaktır.

Beşinci bölümde, örnek alanda alan eşitliği yöntemi ve değer eşitliği ilkesine göre iki ayrı dağıtım yapılarak her iki yöntem karşılaştırılacaktır. Düzenleme öncesi kadastro

parselleriyle, düzenleme sonrası oluşturulacak imar parsellerinin seçilecek değer faktörlerine göre değerlemesi yapılarak, dağıtım ile ilgili hesaplamalarda alan yerine birim değeri esas alan yeni bir hesaplama şekli kullanılacaktır.

2. TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ

Genel anlamda taşınmaz değerlemesi; bir taşınmazın, taşınmaz projesinin ya da taşınmaza bağlı hak ve faydaların değerlendirme günündeki olası değerinin, bağımsız, tarafsız ve objektif ölçütlere dayanarak kestirimidir. (2)

Taşınmaz değerlendirme ve bu değerlerin vergiye yansıtılması gelişmiş toplumların en önemli ekonomik dayanaklarından biridir. (3)

Taşınmaz değerlerinin objektif, doğru ve güvenli belirlenmesi; taşınmaz iyelerini, satıcılarını, alıcılarını ilgilendirdiği kadar toplumsal ekonomi yönünden de büyük anlam taşır.

Planlama ve planların uygulanması ile kentlerin biçimlenmelerine şekil ve yön verilir. Plan uygulamaları ile birey toplulukları arasında toplu yarar ve çıkarları en yüksek düzeye çıkarmak amaçlanır. Bu, imar planlarının ekonomik olarak değerlendirilebilmeleriyle olabilir. Bu da taşınmaz değerlerinin bilimsel yöntemlerle tespit edilmesiyle mümkündür.

Diğer taraftan kamu yatırımları sonucu ortaya çıkan taşınmaz değer artışlarının yine kamuya döndürülmesi, bu artışlardan yararlanan taşınmazların objektif değerlemeleriyle gerçekleştirilebilir. (2)

Ayrıca, yeni yerleşim bölgelerinin seçimi, bölge modelleri arasında iç ve dış bağlantı giderlerinin karşılaştırılması, yoğun kentsel yerleşmelerdeki çok parçalı parsellerin birleştirilip plana uygun düzenlenmesi, taşınmaz piyasalarının açıklık ve güvene kavuşturulması, böylece piyasalardaki fiyat değişimlerinin istatistiki olarak izlenmesi, taşınmaz alıcı, satıcı, varislerine ve taşınmaz üzerinde hak tesislerinde taraflara yol gösterilmesi yönlerinden de taşınmaz değerlendirme çok büyük önem taşır. (4)

Ülkemizde değişik değerlemeler için çeşitli komisyonlarca kıymet takdirleri yapılmaktadır. Örneğin, vergi için Emlak Vergisi Kanunu, kamulaştırmalar için Kamulaştırma Kanunu ve diğer bazı değerlemeler için de Vergi Usul Kanununa göre kurulan komisyonlarca değer saptamaları yapılmaktadır. Bu değerlemeler rayiç değerlerin belirlenmesini öngörmemektedir.

Ülkemizde kamulaştırma işlemlerinde bedel tespitleri itirazlara maruz kalmakta, Devletin en önemli gelir kaynaklarından olan emlak vergileri de gerçek değer üzerinden toplanamamaktadır. Yine tapu harçlarının beyan üzerinden alınması da önemli bir gelir kaybına neden olmaktadır. İyi hazırlanmış bir arsa vergilendirilmesi, kentlerin gereksiz yayılmalarına, belde içinde spekülasyon gayesiyle boş arsaların imardan uzak tutulmalarına engel olur ve başıboş arsa pazarının kontrol altına alınmasına (toprak spekülasyonunun frenlenmesine) yarar. Arsaların vergilendirme için değerlemesi de bilimsel değerlendirme yöntemleri ile başarılı olarak yürütülebilir. Bu önlem İskandinav ülkelerinde, örneğin Danimarka'da başarı ile uygulanmaktadır.

Ayrıca ülkemizde yürürlükte olan 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca yapılan arsa düzenlemelerinde dağıtımdan kaynaklanan sorunları gidermek amacıyla kullanılacak olan birim parsel değerinin belirlenmesi için de taşınmaz değerlemesi önemli yer tutmaktadır.

Taşınmaz değerlemesinin yapılabilmesi için taşınmazlarla ilgili değer kavramlarının iyi bilinmesi, farklılıklarının ortaya konulması gerekir. Değer sözlük anlamıyla; bir şeyin önemini belirtmeye yarayan soyut ölçü, karşılık, kıymet şeklinde tanımlanmaktadır. Bu soyut ölçü, genel olarak bir malın alım ya da satımı sırasındaki para karşılığı ederi, pahası anlamına gelen fiyatla ölçülür. Fiyat, bir malın pazarda gerçekleşmiş para karşılığı, biçilen değer; bu mala uzman tarafından değerlendirme ilke ve yöntemleri uyarlanarak bulunan para karşılığıdır. Özetle, fiyat somut bir gerçek iken, biçilen değer, kuramsal bir incelemenin sayısal sonucudur. (2)

Çalışmanın bundan sonraki bölümünde yukarıda açıklanmaya çalışılan “taşınmaz değerlendirilmesi” nin yöntemleri üzerinde durulacaktır.

2.1. Taşınmaz Değerleme Yöntemleri

2.1.1. Karşılaştırma yöntemi

Güvenli sürüm değerlerine sahip karşılaştırılabilir taşınmazlar için kullanılan bir yöntemdir. Değeri saptanacak taşınmaz ile, karşılaştırma için seçilen taşınmazların nitelik ve özniteliklerinin aynı olması gereklidir. Karşılaştırılacak taşınmazların niteliklerinin değeri saptanacak taşınmaza göre farklı niteliklerinin olması durumunda bu niteliklerin akçesel olarak saptanabilir olması gereklidir. Değeri bulunacak taşınmazın, karşılaştırma için seçilen her bir taşınmaz ile ayrı ayrı karşılaştırılarak hesaplanan değerlerinin ortalaması alınır. Bu ortalama değer taşınmazın sürüm değeridir.

2.1.2. Gelir yöntemi

Ticari ve endüstri kullanımlı taşınmazların değer tespitinde kullanılır. Taşınmazın yıllık net geliri tahmin edilerek, mevcut ve gelecekteki kazancı paraya dönüştürülür. Bu sırada enflasyon etkisi de dikkate alınır. Böylece hesaplanan değer taşınmazın değerini verir.

2.1.3. Maliyet yöntemi

Bu yöntemde göre değeri saptanacak taşınmazın, yapı değeri, dış tesis, özel işletme donatıları ve arsa değerleri toplanarak değer saptama tarihindeki maliyet bedeli hesaplanır. Arsa değeri karşılaştırma yöntemiyle, bu değer bulunmasında kullanılan diğer değerler de değerlendirme günündeki niteliklerine göre saptanarak, yeni maliyet değerinden fiziksel, fonksiyonel ve çevresel etmenlerin değer azaltıcı etkileri çıkarılmak suretiyle taşınmazın maliyet değeri hesaplanır. Bu yöntem, otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hani, yönetsel yapılar ya da bahçeli ev gibi üzerinde yapı bulunan ve

kira gelirleri bilinmeyen yapıları taşınmazlar ile sigorta işlemine konu olacak taşınmazların değerlemesinde kullanılabilir.

2.1.4. Puanlama Yöntemi

Taşınmaz sayısı fazla olan büyük alanlarda bölge veya sokak bazında değerlendirilerek, baz alınan alanda kalan taşınmazların değerleri aynı tutulur. Ancak, taşınmazların farklı özelliklere sahip olabileceği düşünüldüğünde buna bağlı olarak her bir taşınmazın değerinin de farklı olabileceğinden yapılan değerlemenin gerçeği yansıtmadığı ortaya çıkacaktır.

Büyük ve fazla taşınmazı kapsayan alanlarda rayiç bedel veya puanlama sonucu bulunacak parametrik değerler esas alınarak taşınmazların değer dağılımları yapılmalıdır. Bunun için taşınmaz değerinde etkili olduğu düşünülen kriterler formüle edilerek bulunacak taban ve tavan puanlar tespit edilerek her bir taşınmaz için değer katsayısı hesaplanır. Taşınmazların değer bakımından birbirine göre durumlarını gösteren bu katsayılar rayiç bedele dönüştürülebilir.

2.2. Taşınmaz Değerleme Sistemine Bir Örnek: Almanya'daki Taşınmaz Değerleme Sistemi

2.2.1. Yasal dayanak ve yapılanma

Bir taşınmaz malın herkes için geçerli değerine, yani bir rayiç değere gereksinim duyulur. Rayiç değer, 1960'da Federal İmar Kanununun yürürlüğe girmesiyle "Dolaşım Değeri" olarak tanımlanmaktadır. Dolaşım değerlerinin belirlenmesi için Federal İmar Kanunu (FİK), bu kanuna dayalı olarak çıkarılan tüzüklerle yönergeler (değer belirleme tüzüğü, değer belirleme yönergeleri, uzmanlar heyeti tüzükleri) ve bu konudaki yargı kararları yasal temelleri oluşturur. (5)

Anılan yasal temellere dayanarak değer belirlemesi için üç yöntem vardır: karşılaştırma, gelir ve maliyet. Bu yöntemlerde kullanılacak veriler taşınmaz

değerlerini belirleyen uzmanlar heyetlerince yerel taşınmaz pazarından toplanan satış fiyatlarına dayanarak türetilir ve yayınlanır.

Almanya’da FİK’na göre dolaşım değerleri çok sayıda özel ve kamusal kurumlarca belirlenir. Bunlar; serbest çalışan değer belirleme uzmanları, yalnızca kendi kurumlarının çıkarları için değer belirleyen yapı kurumlarında görevli resmi bilirkişiler, kamu kurumlarında görevli değer belirleme bilirkişileri, taşınmaz değerleri için uzman heyetlerdir.

FİK ve bununla ilgili olarak eyaletlerce çıkarılan uygulama tüzükleri (Uzman Heyet Tüzükleri) uyarınca 1960’tan beri (federal doğu eyaletlerinde tekrar birleşmeden sonra 1990’dan beri) şehirlerde, ilçelerde ve bazı eyaletlerde belli bir nüfus sayısından itibaren de kasabalarda taşınmaz değerleri için uzman heyetler oluşturulmuştur². Bu heyetlerde genellikle aşağıdaki meslek grupları temsil edilirler: Haritacılar, mimarlar, inşaat mühendisleri, konut ekonomistleri, taşınmaz mal sahipleri, bankacılar, hukukçular, ziraatçılar ve ormancılar. Uzman heyet kural olarak başkan ya da bir yardımcısının yönetiminde ve onursal iki üye ile kamuya kapalı olarak toplanır. İlgili kamu tüzel kişisi görevin yerine getirilmesi için uzman personeli olan bir değerlendirme bürosu ile gerekli ödeneği sağlar.

FİK, m.193 uyarınca uzman heyetin görevleri şunlardır:

- Başvuru üzerine ücret karşılığı değer raporlarının hazırlanması,
- Satış fiyatlarının toplanmasının sağlanması ve değerlendirilmesi,
- Genel toprak değerlerinin türetilmesi,
- Değer belirlemesi için gerekli verilerin türetilmesi,
- Taşınmazlar pazarına ilişkin raporların kısmen verilmesi.

² Uzman heyetler kendi başına, bağımsız, hiçbir talimat almadan, taşınmaz pazarı bilgisine vakıf mesleki bilirkişi komisyonlarıdır. Bu heyetler başkan ve onursal üyelerden oluşur. Onursal üyelerin bir kaçını aynı zamanda başkan yardımcısı olabilirler. Üyeler eyaletler itibarıyla farklı olmak üzere Denetleme Kurumu tarafından 4 ya da 5 yıllığına görevlendirilirler ve taşınmaz değerlerinin belirlenmesinde bilgili ve deneyimli olmalıdırlar.

Eyalet hükümetleri uzman heyetlere ikamet ve ticaret mekanlarının kira değerleri hakkında raporların hazırlanması gibi başka görevler de verebilir. Çeşitli eyaletlerde uzman heyetler taşınmaz pazarı raporlarını yayınlamakla yükümlüdür. Heyetler, toplu olarak kanun koyucunun istekleri uyarınca taşınmaz mallar pazarının saydamlaştırılması ve bu pazarın açıklanmasına katkıda bulunmalıdırlar.

18 federal eyaletin 5'inde üst uzman heyetler oluşturulmuştur. Bu heyetlerin görevleri ilgili alanlarda, özellikle bir mahkemenin isteği üzerine üst raporlar ve taşınmazlar pazarı oluşumunun özet gösterimini hazırlamaktır. (6)

2.2.2. Uygulama

Bir taşınmaz üzerinde mülkiyet edinmek veya üst hakkı tesis etmekle yükümlü kişilerin sözleşmelerinin bir sureti, taşınmazlar dolaşımını belgeleyen kurumlarca yerel yetkili uzman heyete bildirilir. Değerlendirme bürosu, gerektiğinde temel kriterlere göre diğer verileri de hesaba katarak bu satış sözleşmelerini değerlendirir ve verileri toplanan satış fiyatları içine alır. Satışlar, satış fiyatı haritasında gösterilir.

Uzman heyetler toplanan satış fiyatlarından, somut değer belirlemesi için temel olan verileri üretir. Bu veriler şunlardır:

- Karşılaştırmalı satış fiyatları,
- Genel toprak değerleri,
- Değer belirlenmesi için gerekli veriler,
- Çeşitli nesne gruplarında yıllık ciro ve fiyat gelişimi hakkında istatistiksel bilgiler.

Aynı konum, kullanım ve değer koşullarının büyük ölçüde bulunduğu bir bölgenin taşınmazları için gerçekten ödenmiş satış fiyatlarından elde edilen m² başına ortalama toprak değeri olarak tanımlanan ve özellikleri bu bölge için tipik olan hayali bir taşınmaza (genel toprak değeri parseli) dayandırılan genel toprak değerleri,

uzman heyetlerce FİK hükümlerine ve eyalet uygulama tüzüklerine göre türetilerek her yıl ya da iki yılda bir genel toprak değer haritalarında yayınlanır.

Uzman heyetler toplanan satış fiyatlarından istatistik yöntemler yardımıyla değer belirlemesi için gerekli verileri türetirler. Bunlar özellikle

1. Endeks dizileri,
2. Dönüşüm katsayıları,
3. Taşınmaz faizleri,
4. Yapılı taşınmazlar için karşılaştırma faktörleridir.

Endeks dizileri genel değer koşullarını ve bunların taşınmazlar pazarındaki zamansal değişikliğini tanımlar.

Dönüşüm katsayıları yardımıyla, aynı türdeki taşınmazlarda değeri etkileyen belirli işaretlerin sapmalarından ortaya çıkan değer farkları saptanarak, yapısal kullanımın ölçüsündeki sapmalar için kullanılır.

Taşınmaz mal faizi, taşınmazların dolaşım değerinin taşınmaz pazarına uygun olarak getirdiği faiz olup, iterasyon yoluyla yapıli parseller için uygun satış fiyatlarından ve bunlara uyan net gelirlerden türetilir.

Uzman heyetlerce yapıli parseller için değer dizileri belirlenir, değer belirlemesi için gerekli veriler yayınlanarak dolaşım değerleri raporlarında kullanmaları için bütün değer belirleme bilirkişilerine verilir.

Birçok uzman heyetlerce toplanan satış fiyatlarının uyumlandırılmış değerkendirilmeleri bazında hazırlanarak düzenli olarak yayınlanan taşınmazlar pazarı raporları üst uzman heyetlerce birleştirilir. Taşınmaz mal pazarı raporları herkese açıktır ve genellikle ücret karşılığında verilir.

Değer belirlenmesi için gerekli verilerin biraraya getirilmiş yayınının, değer belirleme bilirkişileri açısından özel önemi vardır. Bu kişiler için taşınmazlar pazarı raporu çoğunlukla güncel değer belirleme verilerinin bir başvuru kitabı niteliğindedir.

Uzman heyetlerin Pazar raporları yanı sıra kısmen farklı hedefleri olan çeşitli diğer yayınlar vardır. Emlakçılar birlikleri yöresel ya da belirli kısmi pazarlar için üyeleri tarafından yapılan sözleşmeler hakkında bilgi verirler. Alman büyük şehirlerindeki Pazar koşullarını Alman Şehirleri Kongresi bildirir. Coğrafya Ve Mekan Düzenleme Federal Araştırma Kurumu temsili olarak seçilen şehirler ve ilçeler için bir Toprak Pazarı Rapor Sistemi kurma gayreti içindedir.

Taşınmazlar pazarı, taşınmaz değer belirlenmesi çerçevesi içinde ilk planda taşınmaz değerleri için uzman heyetlerin topladığı satış fiyatları sayesinde oluşur. Esas itibariyle herkes pazarı geliştiren veriler hakkında bilgi alabilir ve bunu kendi fiyat oluşumu düşünceleri içinde değerlendirebilir. İlk planda, genel toprak değerleri, taşınmaz pazarı raporları ve değer raporları göz önünde tutulur. Değer belirleme bilirkişileri için bundan başka uzman heyetlerce türetilen ve değer belirlenmesi için gerekli veriler kullanıma hazır tutulur. (6)

2.3. Taşınmaz Değerlemesine İlişkin Ülkemizdeki Uygulamalar

2.3.1. Kamulaştırma işlemlerinde taşınmaz değerlemesi

Ülkemizdeki kamulaştırma faaliyetleri 05.05.2001 tarih ve 4650 sayılı Yasa ile bazı maddeleri değiştirilen 4.11.1983 tarih ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre düzenlenmektedir. Bu yasada kamulaştırma karşılıklarının gerçek, objektif değer olması ilkesi benimsenmiştir.

4650 sayılı yasayla, önceki uygulamalarda idarelere, kamulaştırmanın her evresinde tanınan; taşınmaz sahibiyle anlaşma ve trampa yetkisinin öncelikle uygulanması esası getirilmiştir. Yasa, kamulaştırma kararı alınan taşınmazın, idare tarafından

pazarlıkla satın alınması ya da trampası için taşınmazın kestirim bedelinin belirlenmesini, bu amaçla idarenin kendi bünyesinde bir veya birden fazla kıymet takdir komisyonu ile yine bir veya birden fazla uzlaşma komisyonu kurulmasını öngörmüştür. (2)

Kamulaştırma işleminin satın alma yöntemiyle yapılamaması durumunda izlenecek yol ise 2942 sayılı yasanın 4650 sayılı yasanın 4 ve 5'inci maddeleriyle değişik 10'uncu maddesi ile gösterilmiştir. Bu madde ile taşınmaz karşılığının Asliye Hukuk Mahkemeleri tarafından belirlenmesi esası getirilmiştir. Bunun için mahkemece görevlendirilecek bilirkişilerin, Kamulaştırma Yasasının, 4650 sayılı Yasanın 6'ncı maddesiyle yeniden düzenlenen 11'inci maddesinde sıralanan değer biçilirken göz önünde bulundurulacak ilkelere göre hazırlayacakları değerlendirme raporu ile kamulaştırma bedelini belirleyecekleri hükmüne bağlanmıştır.

2.3.2. Emlak vergilendirme işlemlerinde taşınmaz değerlendirilmesi

Ülkemizdeki taşınmaz karşılıklarının biçilmesinde en ayrıntılı kurallar, vergilendirme tüzesinde bulunmaktadır. Bunun nedeni, vergi tutarının taşınmaz değerlerine bağlı olarak belirlenmesidir.

Ülkemizde emlak vergileri 1319 sayılı Emlak Vergisi Yasası ile düzenlenmiştir. Bu yasa, bina, arsa ve arazi gibi taşınmazlardan rayiç bedel matrahına göre vergi alınmasına ilişkindir. Emlak Vergi Yasası, yükümlülerce beyan sistemini getirmiştir. Bunun nedeni vergi verimini artırmaktır. (2)

29.7.1998 tarih ve 4369 sayılı Yasayla 1319 sayılı Yasada değişiklikler yapılarak, enflasyon etkisinde devletin vergi kayıplarını önlemek amacıyla taşınmazların objektif etkenler gözetilerek saptanan değerlerinin beyan edilmesi, genel beyan dönemi ya da vergi değerini değiştiren etkenlerin oluşması durumunda; yükümlülüğün başlangıç yılını izleyen yıllarda emlak vergisi matrahının bir önceki yıl matrahının yeniden değerlendirme oranında arttırılmasıyla bulunacağı hükmüne bağlanmıştır.

09.04.2002 tarih ve 24721 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4751 sayılı Yasa ile 1319 sayılı Yasanın 23'üncü maddesi değiştirilerek beyan sistemi kaldırılmıştır.

Değişiklikten önce dört yılda bir beyan edilen bildirge değerleri üzerinden alınan emlak vergileri bu düzenlemeyle, takdir komisyonları tarafından belirlenen arsa ve arazi birim m² değerleri ve bina m² normal inşaat maliyetleri dikkate alınarak, belediyelerce hesaplanacaktır. Buna göre, yükümlüler sahip oldukları bina, arsa ve araziler için 2002 yılında ve takip eden yıllarda genel beyanda bulunmayacaklar ve beyanname vermeyeceklerdir. Yükümlüler sadece, yükümlülüğün başlangıcında ve taşınmaz vergi değerini etkileyecek değişikliklerin oluşması durumunda, ilgili belediyelere taşınmazın nitelik ve özniteliklerine ilişkin verilerden oluşan bildirimleri vermek zorundadırlar.

1319 sayılı Yasanın 29'uncu maddesi de değiştirilerek, değişiklikten önceki durumda vergi değeri; “emlak vergisi mevzuuna giren bina ve arazinin rayiç bedeli” olarak rayiç bedel ise “bina ve arazinin beyan tarihindeki normal alım satım bedeli” şeklinde tanımlanırken, son düzenlemelerle emlak vergilerinin taşınmazların vergi değeri üzerinden alınması öngörülmüş ve vergi değerini belirleme görevi taşınmaz iyelerinden alınarak, 213 sayılı Vergi Usul Yasasının 72'nci maddesi uyarınca oluşturulacak kıymet takdir komisyonlarına verilmiştir.

Arazi ve binaların vergi değerleri Emlak Vergisi Tüzüğünde belirtilen ilkelere, arsaların vergi değerleri ise, benzer arsaların normal alım-satım bedellerine göre, bunun mümkün olmadığı hallerde, benzer ama yapılanmış arsanın bina vergi değeri yoluyla bulunur.

2.3.3. Özelleştirme işlemlerinde taşınmaz değerlemesi

Ülkemizde özelleştirme faaliyetleri 24.11.1994 tarih ve 4046 sayılı Özelleştirme Kanununa göre düzenlenmektedir. Özelleştirmesi yapılacak bir taşınmazın değer tespitinin ne şekilde yapılacağı 18'inci maddenin (B) bendinde verilmiştir. Buna göre

özelleştirme programına alınan kuruluşların değer tespit işlemleri, bu kuruluşların nitelikleri ve bunlara uygulanacak özelleştirme yöntemleri de dikkate alınarak; İdare bünyesinde ve İdare Başkanının onayı ile en az beş üyeden oluşturulacak Değer Tespit Komisyonları veya İdare tarafından teklif ve kuruluşça kabul edilecek Özel Bağımsız İhtisas Kuruluşları tarafından yapılır. Yapılan değerlendirme işlemlerinde kullanılan yöntemler ve çalışmalar açıklık-şeffaflık ilkesi gereği kamuoyuna duyurulur.

Yine aynı yasanın 19'uncu maddesinde özelleştirme programına alınan taşınmazların devri sırasında yapılacak değerlendirme için (c) fıkrasında açıklama getirilmiştir. Buna göre, özelleştirme sırasında İdarece genel değer tespiti yapılırken, değer tespitine konu taşınmazın bedeli, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunundaki kıymet takdir esasları göz önünde tutularak, Özelleştirme Kanununun 18'inci maddesinde belirtilen Değer Tespit Komisyonları tarafından belirlenir.

Ülkemizde ekonomik bir yatırım aracı olarak düşünülen taşınmazlara ait bilgi bankaları henüz istenen düzeyde olmadığından taşınmaz fiyatlarındaki değişim oranlarının takip ve tahmini oldukça güçtür. Bunun sonucunda ülkemizde aynı bir taşınmaza ait değişik fiyatlarla karşılaşılmaktadır. Bunlardan bazıları; vergiye esas fiyatlar, piyasa koşullarındaki serbest alım-satım fiyatları, kamulaştırma esnasında değer takdir komisyonlarınca tespit edilen fiyatlar, bedel artırım davaları sonucu mahkemelerce tespit edilen fiyatlardır. (3)

Ülkemizde taşınmaz malların değerlerinin belirlenmesine ilişkin bir standart olmadığından farklı yaklaşımlar rayiç değer belirlenmesini öngörmediğinden buna göre tespit edilen taşınmaz değerleri itirazlara neden olmaktadır.

Bu nedenle, imar tüzesinin en önemli eksikliklerinden biri, taşınmaz malların spekülâtif olmayan rayiç değerlerini saptayacak hükümleri içermemesidir. (7)

2.4. Planlama - Toprak Değerleri İlişkisi

Ülke düzeyinde dengeli kentleşmeyi ve düzenli kentsel yerleşmeyi, ayrıca tarihi turistik yerler ile kıyılardaki yerleşme ve gelişmeleri kamu yararına uygun olarak düzenlemek ancak bir dizi planlama çalışmaları ile mümkün olabilir.

Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; “Bölge Planları” ve “İmar Planları” olarak ayrılmıştır. Ayrıca, İmar Kanununda “Çevre Düzeni Planı” kavramı yer almaktadır.

İmar planları, kent yada kasaba halkının sağlığını korumak, toplumsal, ekonomik ve kültürel gereksinimlerini, iyi yaşama düzenini ve çalışma koşullarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla ülke, bölge ve kent verilerine dayanılarak, oturma, çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi kentsel işlevler arasında denge kurup, eldeki ve sağlanabilecek imkanlar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için varsa kadastral durumu da belirtilen haritalar üzerine toprak parçalarının kullanım biçimlerini ve başlıca bölge tiplerini gösteren hukuksal bir değeri olan onaylanmış belge olarak tanımlanmaktadır. bölge planlarını gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır.”

3194 sayılı İmar Kanunu çevre düzeni planını, ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşim ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlamaktadır. Genelde 1/25.000 ölçekli olarak hazırlanan çevre düzeni planları kapsamına, çevre bütünlüğü olan alanların tümü, bir yada birçok belediye ve bunlara bağlı mücavir alanları, deniz, göl, ve nehir kıyıları, ekili alanlar, dağlık, ormanlık ve meralık alanlar girebilir. Mevcut mevzuata göre üst ölçekteki bir fiziki plan türü olan çevre düzeni planının planlama kademesindeki yeri bölge planı ile imar planı arasındadır. Çevre düzeni planlarını, birden fazla belediyeyi ilgilendirmesi nedeniyle ilgili idarelere bilgi vermek, gerektiğinde işbirliği sağlayarak yapmaya, yaptırmaya, değiştirmeye ve resen onaylama 3194 sayılı İmar Kanununun 9. Maddesi gereğince Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yetkilidir.

Nazım imar planı, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır. Bu planlar genellikle 1/5000 ölçeklidirler.

Uygulama imar planı, onaylı halihazır haritalar üzerine çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren planlardır. Uygulama imar planları gerektiğinde sınırlarının varsa nazım planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Genellikle 1/1000 ölçekli olarak hazırlanırlar.

Nazım planlarından daha büyük ölçekli olan uygulama imar planlarının nazım imar planına uygun olması gerekir.

Ayrıca, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte revizyon planı, ilave plan, mevzii imar planı ve plan değişikliği tanımları yapılmıştır. Anılan yönetmeliğe göre; Revizyon Planı, her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

İlave Plan, yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

Mevzii İmar Planı, mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece

belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

Plan değişikliği, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir.

Bunun dışında, özel Kanunlarına göre yapılan özel amaçlı planlar bulunmaktadır.

Planlar hangi kademe olursa olsun ülke topraklarının kamu yararına kullanımını sağlamayı amaçlarlar. 3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesinde planlamayla meydana gelen değer artışları karşılığında, planlama alanındaki sosyal ve teknik altyapı gereksinmelerinin karşılanması amacıyla özel mülkiyetten en fazla yüzde 40 oranında "düzenleme ortaklık" payının alınması, ülkemizde kamu yararını gözetmeye yönelik en ciddi kanıttır. Ülkemizde uygulanmakta olan planlama modelinde, taşınmaz iyesine arsanın düzenleme ortaklık payı kesildikten sonra geriye kalan kısmından imar hakkı verilmektedir.

Bu kısmın getireceği rant, imar planları ile kazanılan haklara bağlı olarak yüksek olabileceği gibi taşınmaz iyesinin beklentisinden düşük te olabilir. Uygulama alanında oluşan bu rantın eşit paylaşılma olasılığı bugünkü yasal düzenlemeler ile ülkemizde mümkün olamamaktadır. Bu nedenle, kimi taşınmaz iyeleri planlamadan hoşnut olurken kimileri de plandan olumsuz etkilenecektir.

Ülkemizde yeni imara açılan alanlarda toprak rantının yüksek olması nedeniyle, imarsız arazilerin satın alınarak mevzi imar planlarıyla yeni yerleşim alanlarına dönüştürülmesi çözümlerine sık rastlanmaktadır.

İmara yeni açılan alanlarda oluşan rantın bir bölümü vergi olarak kamuya dönmekte, ancak büyük bir kısmı taşınmaz iyesine kalmaktadır.

Bu olgu bugünkü ekonomik sistem içinde yasal olduğu gibi, arsa sahiplerinin veya girişimcilerinin olumsuz eleştirilmesine neden olmamalıdır. Sorun, acaba söz konusu rantın daha büyük bir payının bugünkü liberal ekonomik sistem içinde kamu yararına dönüştürölüp dönüştürölmeceğinde yatmaktadır.

Toprak fiyatlarının gelişimi ve yapısı açısından taşınmaz pazarlarının etüd edilmesi nüfusun iskan gereksinimleri ve ekonominin önemi hakkında kendini yönlendirmek için planlama kurumuna eşsiz bir olanak sunar. Konumu ile yapısal kullanımın türü ve ölçüsü farklı taşınmazlara ait toprak fiyatlarının karşılaştırılması halkın iskan istekleri için güvenilir dayanak noktaları verebilir. Toplu gereksinim donatımlarında ya da yeşil tesislerde bir eksiklik olup olmadığı, pazar düzeyinde ve toprak fiyatlarının yapısında kendini beraber yansıtır. Çekirdek bölgelerin çekiciliğı o bölgelerdeki toprak fiyatlarında görölür. Kaynaşma (yığılma mekanlarında ve merkezi yörelerdeki halkın ve ekonomik potansiyelin toplanması süreci), toprak fiyatlarının gelişiminde belli olur. Kent-mücavir alan karmaşasının (mekansal) ölçüsü ve (zamansal) yoğunluğu söz konusu bölgelerdeki toprak fiyatlarında ifadesini bulur. Altyapıdaki yetersizlikler karşılaştırmalı toprak fiyat etüdlerinden türetilir. Bir bölgenin, konumunu ve işlevine göre kendisine düşen görevleri yerine getirip getirmediğı incelenerek olursa o zaman ekonominin dikkate alınmasında toprak fiyat analizlerinden pek vazgeçilemez. Planlama ve dış teknik alt yapı donatımının ekonomik potansiyelinin gelişimi için yeni sanayi bölgelerine gereksinim duyulup duyulmadığı ve bu gibi şehircilik önlemlerinin nerede uygulanması gerektiğı, anılan planlama bölgesinde toprak fiyatlarının gelişimi değerlendirilmeden gereksinime uygun şekilde pek kestirilemez. Eğer toprak değerleri maliyet ve yararlılık alanında makul düzeyde bulunurlarsa ancak o zaman mekanla ilgili yatırımlarda karar vermeden önce yarar-maliyet analizleri kullanılarak gereksinimlere uygun sonuçlar beklenebilir.

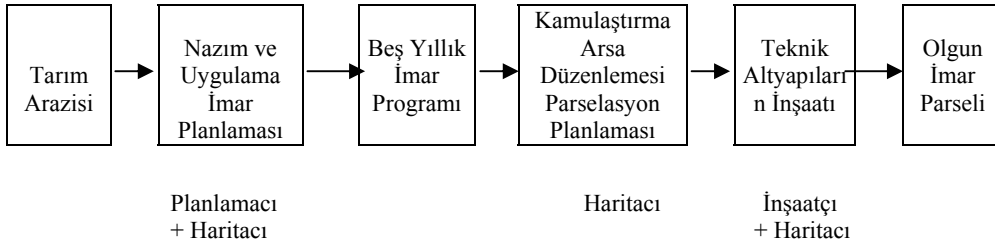
Toprak değerlerinin göreceli ya da mutlak düzeyinden ve eğiliminden, toprak değer çatısındaki değışikliklerden, değerlerin kullanılabilirlik ve konuma bağımlılığından şehircilik planlaması için sonuçların çıkarıldığı bu örnek olayların sayılması, toprak değerlerinde saklı ve şehircilik açısından önemli olayların ve davranış şekillerinin ve

böylece iyileştirilmiş bir planlamanın açıklanmasına katkıda bulunabilen bir yığın bilgi anlamına gelir. Açıklanan şehircilik önlemlerinin (planlama hedefleri ile bağlantılı olarak) toprak değerlerinin oluşumuna etkileri ne kadar yoğun ve ayrıntılı olarak incelenirse toprak değerleri o kadar çok şans sunar. Buna göre toprak değerleri şehircilik gelişimi ya da yeniden şekillendirilmesinin etkinliği için olağanüstü yararı olan göstergelerdir. (5)

2.5. Planlamadan Doğan Değer Değişimleri ve Denkleştirilmesi

İmar planlama, uygulama ve teknik alt yapılarla donatım eylemleri yardımıyla araziler arsa haline dönüşür.

Arsa düzenlemesinde genel hizmetler için gereken yerlerin, tüm düzenleme alanının %40'ından fazla olması halinde önce eksik kalan yerler kamulaştırılır, sonra da arsa düzenlemesi ve parselasyon planlaması yapılır. Olgun arsa üretiminde bu özellik dikkate alındığında aşağıdaki şema ortaya çıkar. (7)



Şekil 2.1. Kamulaştırma ve arsa düzenlemesi yoluyla arsa üretimi

Arsa düzenlemesi yoluyla taşınmazların, üzerinde yapı yapılabilecek imar parseli haline getirilerek kullanım türlerinin değiştirilmesi, değerlerinin artmasına yol açmaktadır.

Taşınmaz mallar, kullanım türlerine göre fiyatlanmaktadır. Dağınık ve yol-sulama ağına bağlanmamış arazilerin fiyatları, toplulaştırılmış ve kuru tarımdan sulu tarıma geçmiş tarımsal parsellere göre birkaç kat daha ucuzdur, fakat buna karşılık verimleri de önemli ölçüde düşüktür. Tarım arazileri kullanım türleri değiştirilerek imar

parselleri haline getirilirlerse değerleri önemli ölçüde artmaktadır, eğer arsalar imar parsellerine dönüştürülürse fiyatlarındaki artışlar pek o kadar fazla olmaz. Buna göre arsa düzenlemeleri sonucunda taşınmazlarda ortaya çıkan değer artışları oldukça farklı düzeylerde oluşur. (8)

Sanayileşen toplumlarda şehir ve kasaba nüfusunun hızla artması sonucu bu tür yerleşim alanlarındaki arsa ve arazi fiyatlarının hızla yükselmesiyle kent topraklarında ortaya çıkan bu emeksiz gelire kentsel rant adını veren Henry George bu rantın vergi yoluyla kamuya döndürülmesini, geri alınmasını istemiştir.

Planlama kararlarıyla toprak değerlerindeki artışın alınmasının şehircilik açısından amacı, esas itibariyle toprak değerlerinde kentsel önlemlerle oluşan farkları dengelemek ve aynı zamanda sosyal adalete uygun bir arazi kullanımı ve insan onuruna yaraşır bir çevre için vazgeçilemeyecek kentsel temel donatımları sağlamak gayesiyle belediyeleri ekonomik olarak güçlendirmekten ibarettir. Bu önlemlerin oluşturduğu toprak değer artışlarının belediye lehine alınması optimal bir arazi kullanımına yarar, çünkü belediyeler, kentsel olarak gelişecek ya da yeniden şekillendirilecek bölgelerin enfastrüktürel donatımı için gereksindikleri parasal kaynakları, mutlaka adaletli bir şekilde, bu önlemlerden yararlanan kimselerden sağlarlar. (5)

Yükselen toprak değerleri farklarının genel olarak kamuya maledilmesi demokratik ülkelerde şimdiye kadar çözülememiş bir sorundur. Planlamadan gelen değer değişmelerinin denkleştirilmesi, genel değer artması sorununun bir bölümüdür.

İngiltere’de 1947’de planlamanın da üstünde genel değer artışını kamuya maletmek deneyimine girişildi. Başarısızlığa uğrayan bu deneme birkaç yıl sonra bırakıldı. 1967’de geniş çaptaki kamulaştırma önlemleri dolayısıyla oluşan değer artışını topluma vermeyi öngören bir yasa çıkarıldı.

Almanya’da 1956’da planlamadan ileri gelen değer artışlarının topluma maledilmesi arsalardan vergi alınarak sağlandı. Uygulamadaki aksaklıklar ve politik nedenlerle arsa vergisinin ömrü uzun olmadı ve yürürlüğe girdikten 2 yıl sonra kaldırıldı. Federal Alman İmar Kanunu uyarınca şimdi, arsa düzenlemelerinde değerleri yükselen taşınmazların sahiplerinden uygun bir denkleştirme miktarının belediye lehine tahsil alınmasıyla gerçekleşir. Teknik altyapıların yapılmasındaki masraflar da %90 oranında bunlardan yararlanan imar parsellerinin sahiplerine ödetilir. (7)

Planlamadan ileri gelen toprak değer düşüşleri planlamanın şimdiye kadar kabul edilmiş bir yapısal kullanımı değer düşürücü şekilde değiştirmesi ya da ortadan kaldırması halinde tazmin edilir.

Arsa düzenlemesi ve sınır düzeltmesinde yalnız bu önlemlerden etkilenen değer düşüklüğü tazmin edilmez, tersine böylece ortaya çıkan değer artışları da belediye lehine denkleştirilir. Denkleştirilecek fark, düzenlemeden önce ve sonraki toprak değerlerinin farkından oluşur

Genel şehircilik hukukuna göre, egemen toprak düzenlemelerinin dışında önlemlerin oluşturduğu toprak değer artışları daha fazla alınmaz. Fakat teknik altyapılarla sağlanan donatım için yapılan masraflar, bunlardan yararlanan mal sahiplerinden katkılar halinde kısmen geri alınır. İlk kez teknik altyapılarla donatımda bu önlem Federal İmar Kanununa göre tüm ülkede yeknesak olarak, mevcut teknik altyapı tesislerinin genişletilmesi ve değiştirilmesi için ilgili Eyalet Belediye Harcamaları Kanunu uyarınca eyalet düzeyinde yerine getirilir. (5)

Ülkemizde yürürlükten kalkmış bulunan 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 16’ncı maddesinde şerefiye vergisi düzenlenmişti. Bu maddeye göre, değer artmasının, yalnız belirli kamu tesislerinin yapılması nedeniyle olduğu kabul edilmekte ve kamulaştırmalar nedeniyle yollara ya da parklara cephe alan taşınmazlarda artan değer farkının yarısı kamuya maledilmekteydi. İkinci Beş Yıllık Kalkınma Planı ile şerefiye vergisi %50’den % 100’e çıkarılmış, 1981 tarihli 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanunu ile de şerefiye vergisi kaldırılmıştır.

Planlamadan doğan değer artışları bugün Türk imar tüzesinde yalnız 1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesinde öngörüldüğü üzere arsa düzenlemesinde katılan kadastro parsellerinden parasız olarak alınan ve alan olarak en çok %40 oranına kadar çıkabilen düzenleme ortaklık payıdır. (7)

Düzenleme ortaklık payı oranının üst sınırının bu şekilde belirlenmesinin bilimsel bir açıklaması bulunmamaktadır. Yürürlükteki İmar Kanununun 18'inci maddesinin 2'nci fıkrasında düzenleme dolayısıyla oluşacak değer artışları karşılığında D.O.P. alınabileceği belirtilmektedir.

Ancak, yürürlükteki uygulamaya göre, düzenlemeye giren parsellerin değerlerinde düzenleme dolayısıyla artış olup olmadığı ve değer artışı varsa bunun kesilen düzenleme ortaklık payını karşılayıp karşılamadığı araştırılmamaktadır.

Her düzenleme alanında kesilen D.O.P. değişmekle birlikte, aynı düzenleme alanında bulunan taşınmazların değeri de aynı oranda değişmemektedir. Bu durumda taşınmazın değerindeki değişme ile, D.O.P. arasındaki fark bir çeşit bedelsiz kamulaştırma olmaktadır. Bu da Anayasanın 46'ncı maddesine aykırıdır. Nitekim 6785 sayılı İmar Kanununun 42'nci maddesinde yer alan aynı uygulama bedelsiz kamulaştırmaya sebebiyet verdiği gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi kararıyla iptal edilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesinin 2'nci fıkrasında düzenlenen D.O.P. nın Anayasaya aykırı olduğu gerekçesiyle Anayasa Mahkemesine başvurulması üzerine Mahkemece, taşınmazın D.O.P. kadar eksigi ile dağıtılmasına karşın değer olarak artış gösterdiği, imar parseli durumuna getirilerek kişinin özel mülkiyetinde kaldığı, belediyenin almış olduğu bu miktarın kamu hizmeti yapılması sırasında yine taşınmaz iyesinin taşınmazının bulunduğu yer için kullanıldığı, gerekçeleri ile Anayasaya aykırılığın söz konusu olmadığı yönünde oy çokluğuyla karar verilmiştir.

Ancak mahkeme kararında taşınmazlardaki değer artışının oranı konusu değerlendirilmemiştir.

Mevcut uygulamada düzenleme nedeniyle değer artışı meydana gelip gelmediği ile değer artış miktarının belirlenmesine yönelik bir çalışma yapılmamaktadır. Düzenleme ortaklık payı adı altında yapılan kesinti varsayıma dayanmaktadır. Bu şekilde varsayılan değer artışı karşılığında kişilerin taşınmazının bir kısmından mülkiyet hakkının kaldırılması kabul edilebilir değildir. Ayrıca farklı düzenleme alanlarında kesilen D.O.P. ları farklı olabilmekte, bu da adalet ve eşitlik ilkesine aykırı bir durum yaratmaktadır.

3. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18'İNCİ MADDESİ UYARINCA YAPILAN ARSA DÜZENLEMELERİ

Arsa ve arazi düzenlemesine, ülkemizde ilk kez 1848 yılında çıkarılan “Ebniye Nizamnamesi” nde dolaylı olarak yer verilmiştir. Nizamname de cadde ve sokakların genişletilmesi için yıkılması gereken binaların, sahiplerinden değer pahası ile satın alınması veya istimlak edilerek yıktırılması öngörülmüştür.

1856 yılında çıkarılan başka bir düzenleme ile beldenin tezyini, temizliği ve yolların genişletilmesi gibi işler için karşılığında istimlak yapılması esası kabul edilmiştir.

1864 tarihli “Turuk ve Ebniye Nizamnamesi” ise sokakların genişletilmesi için alınacak yerlerin, sahipleri tarafından belediyeye parasız olarak terk edilmesi esasını getirmiş, ancak yeniden sokak açılması durumunda, “bedeli verilmedikçe, malikin tasarruf haklarının ihlal edilemeyeceğini” ayrıca belirtmiştir.

Cumhuriyet ilanından sonra, 1928 yılına kadar, ülkemizde 1882 (22 Teşrinievvel 1299) tarihli, yollar, yangın yerleri ve binalarla ilgili düzenlemeleri içeren “Ebniye Kanunu” uygulanmıştır. Bu Kanunda, “sokakların genişletilmesi için icabeden ve üzerinde bina bulunmayan yerlerin, sokağın iki tarafındaki sahiplerinden lüzum eden kısmın yarı yarıya ve karşılık verilmeksizin alınması ilkesi benimsenmiştir.

Türkiye’de ilk şehir düzenlenmesi 1928 yılında çıkarılan 1351 sayılı “Ankara Şehri İmar Müdüriyeti Teşkilat ve Vazifesine Dair Kanun” ile sağlanmış ve başkent Ankara’nın imar planı bu Yasaya dayanılarak hazırlanmıştır. Sözü edilen yasada; “İmar planı hudutları içindeki arsaların gerek münferiden ve gerekse hisseseli olarak ifraz ve tevzi” olunabileceği, yüzde onbeş eksiği ile dağıtım esası kabul edilmiştir.

Daha sonra bütün belediyelere imar planı hazırlama zorunluluğu getiren 3.4.1930 günlü, 1580 sayılı “Belediye Kanunu” ve 1933 yılında da kentlerin planlama çalışmasını düzenleyen 2290 sayılı “Belediye Yapı ve Yollar Kanunu” yürürlüğe konulmuştur. Bu Yasa da dağıtımda yüzde on beşe zayiata yer verilmiştir. 1351

sayılı Ankara İmar Müdürlüğünün kuruluşuna ilişkin yasayla buna 1504 ve ek 1663 sayılı Yasalar ve 2289 sayılı Yasa ile Ankara İmar Müdürlüğü'ne, arsaları şuyulandırarak dağıtma yetkisi verilmiştir.

1956 yılında çıkarılan 6785 sayılı “İmar Kanunu” ile “Belediye Yapı ve Yollar Kanunu” yürürlükten kaldırılmıştır.

6785 sayılı İmar Kanununun 42. Maddesi ile taşınmazların yüzde yirmi beşe kadar noksanı ile sahiplerine dağıtılması hükmü getirilmiş, hüküm Anayasanın 38. Maddesine aykırılığı nedeniyle Anayasa Mahkemesi'nin 22.11.1963 günlü, 1963/65 Esas, 1963/278 karar sayılı kararıyla iptal edilerek, anılan madde 11.7.1972 günlü, 1605 sayılı Kanunla yeniden düzenlenmiş, belediyelerin taşınmazları noksan dağıtma yetkisini içeren kuralı yerine “düzenleme ortaklık payı” ilkesi getirilerek iptal nedeniyle ortaya çıkan boşluk doldurulmuştur.

Bu hüküm ile; belediyelerce imar hududu içinde düzenlemeye bağlı tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar alanın düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında “düzenleme ortaklık payı olarak yüzde yirmi beşine kadar noksanı ile ilgililere dağıtmaya Belediyelerin yetkili olduğu” öngörülmüş ve esasları gösterilmiştir.

Daha sonra; 6785 sayılı İmar Kanunu'nu yürürlükten kaldıran 3194 sayılı yeni İmar Kanunu, yürürlüğe konulmuştur. 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi, yürürlükten kaldırılan 6785 sayılı Yasanın 42. maddesi yerine kimi düzenlemeler getirmekte ve “düzenleme ortaklık payı” ile ilgili kuralları kapsamaktadır.

3194 sayılı İmar Kanununun arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin 18.maddesinin Anayasanın 46. Maddesine aykırı iddiasıyla iptali talep edilmiş ancak bu talep Anayasa mahkemesinin 21.6.1990 tarih, 1190/7 E. 1990/11 K. sayılı ilamı ile reddedilmiştir.

6785 sayılı kanunla düzenleme ortaklık payı olarak, düzenlemeye tabi arsa ve arazinin en fazla %25'i alınmaktayken 3194 sayılı kanunla bu oran %35'e yükseltilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesine göre yapılacak arsa ve arazi düzenlemesinin nerelerde, ne şekilde yapılacağı konularına açıklık getirilmek üzere "İmar Kanununun 18'inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" çıkarılarak Kanunla birlikte yürürlüğe girmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uygulamaları için belediye ve valilikler yetkilendirilmiştir.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetler ve bu hizmetlerle ilgili tesisler için kullanılmak koşuluyla yüzölçümlerinin en fazla yüzde otuz beşi kadar "düzenleme ortaklık payı" alınabileceği hüküm altına alınmıştır.³

Anılan Yasa maddesinde; düzenleme ortaklık paylarının toplamının, düzenleme sahasındaki genel hizmetler için, ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olması halinde, eksik kalan miktarın belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanacağı, herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payının, kamulaştırmadan arta kalan saha üzerinden ayrılacağı belirtilmektedir.

³ 03.05.1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesinin 2. fıkrasındaki "otuz beşini" ibaresi 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Kanunla "kırkını" olarak değiştirilmiş ve düzenleme ortaklık payından karşılanacak yerler arasına Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları da dahil edilmiştir.

Ayrıca, aynı madde de, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınamayacağı, ancak o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılabileceği hükmü yer almaktadır.

18'inci madde uygulaması; 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanarak onaylanmış arsa ve arazilerde uygulanmaktadır. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler; belediye encümeni kararı ile, dışında valilikler; il idare kurulu kararı ile; 5 yıllık imar programlarında öncelik tanımak ve yörenin gelişimi ve ihtiyaç durumuna göre, yeterli miktarda arsayı konut yapımına hazır bulunduracak şekilde düzenleme sahalarını tespit etmek ve uygulamasını yapmak mecburiyetindedir. Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar mevzuatına uygun olarak yapılaşması halinde, kalan diğer alanların ifraz ve tevhit yolu ile imar düzenlemesi yapılabilir.

18'inci madde uygulaması belediye tarafından resen yapılabileceği gibi, hak sahiplerinin tümünün muvafakatı alınarak özel olarak da yaptırılabilir. Ancak onay mercii yine yerel yönetimdir.

Düzenlemeye ait dağıtım cetvelleri incelendiğinde “malik adı” bölümüne rastlanmaz. Ancak, 3290 sayılı Kanunla 2981 sayılı Kanuna eklenen Ek-1'inci maddeye göre; 18'inci madde gereğince arsa ve arazi düzenlemelerinde, müstakil, hisseli parselleri veya üzerinde yapılacak binaların daire miktarları göz önünde bulundurularak kat mülkiyeti esasına göre arsa paylarını sahipleri adına resen tescil ettirmeye valilik veya belediyeler yetkilidir. Yani, 3290 sayılı Kanunun Ek-1'inci maddesine göre hisse çözümleri yapılmakta, dağıtım bu çözümlere göre gerçekleştirilmektedir.

3.1. 18'inci Madde Uygulama Süreci

3.1.1. Ön hazırlıklar

Öncelikle, düzenleme alanı içinde kalan arsa ve arazilerin tapu kayıt örnekleri, kadastral paftaları ve kayıtları, halihazır harita hesap cildi, imar planı orijinali ve

varsa daha önce yapılmış uygulama haritaları temin edildikten sonra, plan üzerindeki yol genişliğinin yanlış yazılması gibi hataların plan müellifi ile görüşülerek düzeltilmesi sağlanır. Kadastral mülkiyet sınırları plan üzerine geçirilmiş ise; doğru olarak geçirilip geçirilmediği kontrol edilerek hatalar varsa düzeltilir.

Mülkiyet sınırlarının doğru geçirilmemiş olması, yapılacak çalışmaların tümünü etkileyecektir. Bu nedenle, imar uygulama evraklarının en önemli belgelerinden biri 1/1000 ölçekli onaylı mülkiyet haritasıdır.

3.1.2. Arazi çalışmaları

Arazide dolaşarak, halihazır harita üzerindeki sabit nokta tesislerinden zeminde bulunanlar, yeni yapılaşmalar, enerji nakil hatları ve pilon yerleri tespit edilir. Poligon sıklaştırılması etüdü yapılır.

3.1.3. Büro çalışmaları

Uygulama yapılacak saha ve bitişğinde daha önce yapılmış uygulamaların bulunması durumunda kesin parselasyon planı alınarak, plan bütünlüğünün sağlanması ve mükerrer pafta olayının önlenmesi için yeni uygulama bu paftalar üzerine yapılır. İmar planı aslına göre oluşturulan imar ada ölçü krokileri; asgari parsel genişliği, parsel üzerinde inşaa edilecek bina boyutları, asgari büyüklüğü ve yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınarak parsel bölünmesi yapılarak hazırlanır.

3.1.4. Planın araziye aplikesi

Araziye çıkılarak, ölçü krokileri esas alınarak, ada köşeleri çakılır. İşlem bittikten sonra röleve ölçümü yapılır.

3.1.5. Dağıtım

Parsellerin tapu kayıtlarındaki yüzölçümleri, plana giren, girmeyen ve diğer planlara giden kısımlar göz önünde bulundurularak özet cetveline, imar adalarının koordinatlarla hesaplanan yüzölçümleri cami ve karakol yerleri dahil edilmeden imar adaları cetveline yazılarak toplanır. İmar parselleri toplamı, kadastro parselleri toplamına bölünerek, düzenleme sahasında umumi hizmetlere ayrılan alan hesaplanır. Bu oranın, düzenlemeye giren alan toplamının %40'ından fazla çıkması durumunda, %40'a düşürmek için, yönetmeliğin 32. maddesine göre, belediye mülkiyetindeki arazilerden bu karşılanmaya çalışılır. Bunlar yetmediği takdirde, belediyeye devri mümkün olan Hazine veya Özel İdareye ait parsellerden; meydan, yol, park, yeşil alan, otopark, toplu taşıma istasyonu, terminal gibi umumi hizmetlere rastlayan kısımların belediyeye devri sağlanarak aynı amaca tahsis edilir. Bunlar da yetmediği takdirde kamulaştırma yoluna gidilir.

Düzenlemeye giren kadastro parsellerinden kamulaştırma miktarları düşüldükten sonra, geriye kalan kısım %40 düzenleme ortaklık payı olarak ayrılır ve kamulaştırmadan sonra kalan kadastro parsellerinden düzenleme ortaklık payı miktarı da düşülerek imar adalarına tahsis edilecek alan bulunur.

İmar adalarından, kamu tesisleri (hastane, okul, kreş vb.) yapımı için ayrılanların toplamı imar adaları toplam yüzölçümlerine bölünerek, “kamu ortaklık payı oranı” hesaplanır. Her parselden bu oran kadar alan, kamu tesislerine tahsis edilir.

Geriye kalan kısım, olabildiğince kadastro parselinin bulunduğu sahadaki imar parsellerine dağıtılır.

Tahsis cetvelleri de bu şekilde düzenlendikten sonra, yeni oluşan her imar adası için bir dağıtım cetveli düzenlenir. (9)

3.2. Arazi Ve Arsa Düzenlemelerinde Karşılaşılan Sorunlar

Arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarının öncesinde, sırasında ve sonrasında çeşitli sorunlarla karşılaşmak olasıdır. Bu sorunları ana başlıklar altında şöyle sıralayabiliriz:

- 1) Tapu ve Kadastral verilerden kaynaklanan sorunlar,
- 2) Uygulama imar planı verilerinden kaynaklanan sorunlar,
- 3) Taşınmaz sahiplerinden kaynaklanan sorunlar,
- 4) Uygulamayı yapan idareden kaynaklanan sorunlar,
- 5) Uygulamayı yürütenden kaynaklanan sorunlar,
- 6) Uygulama hatalarından kaynaklanan sorunlar. (10)

3.2.1. Tapu ve kadastral verilerden kaynaklanan sorunlar

Arazi ve arsa düzenleme çalışmaları için ihtiyaç duyulan başlangıcından günümüze kadar çeşitli ölçü yöntemleri kullanılarak üretilen kadastral haritalar çeşitli hatalar içermektedir. Günümüzde, pek çoğu eskiden üretilen kadastro haritaları ile gerçekleştirilen arazi ve arsa düzenlemesi çalışmalarında aşağıda sıralanan çeşitli kadastral sorunlar ortaya çıkmaktadır.

- 1) Grafik haritalardaki parsel sınırlarının çizim hataları ve buna bağlı olarak, tapu kayıtlarındaki yüzölçümleri ile hesaplanan parsel yüzölçümleri arasındaki farklılıkların ortaya çıkması. Bunun için düzenleme sınırının kadastro adası sınırlarına dayandırılarak uygulama yapılması gerekir.
- 2) Halihazır mülkiyet durumu ile kadastro paftalarının uyuşmaması. Yüzölçümü düzeltilmesi yapılmadan tapu yüzölçümü esas alınarak uygulama yapılması durumunda düzenlemeye giren yüzölçümler ile, arazideki yüzölçümler arasında oluşan farklılıklar sonucunda kadastral parsellere tahsis edilen imar parsellerinde bir hak kaybı veya haksız bir kazanç meydana gelmektedir.

Bu tür pafta zemin uyumsuzluklarında; harita yapımı sırasında hata yapıldığının teknik belgelerinden anlaşılması durumunda, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 41'nci maddesi kapsamında düzeltilir. Teknik belgelerden böyle bir sonuç çıkarılamıyorsa; bilirkişi beyanları ile bu belirleme yapılarak, 2859 sayılı Yenileme Kanunu çerçevesinde kadastro paftalarında değişiklik yapılır.

Bunun dışındaki pafta zemin uyumsuzlukları mutlaka Medeni Kanunun 645'inci maddesi kapsamında, ("Eğer, plandaki yani kadastro haritasındaki sınırlar ile zemindeki sınırlar arasında bir farklılık var ise, aslolan plandaki sınırdır.") haritada gösterilen sınırın esas alınması ve yer tespitlerinin de buna göre yapılması gerekir.

(11)

3) Düzenleme bölgesindeki kadastro parsellerinin hisseli satışı sonunda tapu sicilindeki hisselendirmelerdeki hatalar nedeniyle hisse toplamalarının parsel alanından farklı çıkması durumunda Tapu Sicil Nizamnamesinin 107. Maddesine göre ilgisinden onay alınmak suretiyle veya dava açılarak hatanın düzeltilmesi, parselasyon işlemini yavaşlatmaktadır. Bu hataların yapılmaması konusunda dikkatli davranılmalıdır. (12)

4) Kadastro haritası ile, imar planının dayandırıldığı halihazır haritanın ölçek birliğinin olmaması durumunda koordinat birliği de yoksa, koordinat sistemleri arasında yapılacak dönüşüm işleminde yapılan hatalar ve karşılaşılan zorluklar nedeniyle, imar koordinat sistemlerinin ülke ağına dayandırılması zorunluluğu getirilerek koordinat sistemi sorunu çözülmelidir. (13)

3.2.2. Uygulama imar planından kaynaklanan sorunlar

1) İmar planının yapımı aşamasında plan müelliflerinin, planları Standart Topoğrafik Kadastral yani, kadastral durumu işlenmiş halihazır haritalar üzerine çizmeleri gerekirken, pratikte planların çoğunun kadastral olmayan haritalar üzerine çizilmiş olması. Bu nedenle planlar, son halihazır durumu gösteren ve kadastral durum ile tüm yapılaşmaların tam doğru olarak işlenmiş olduğu harita üzerine çizilmelidir. (12)

Bu konuda, 3194 sayılı İmar Kanununun tanımların verildiği 5'inci maddesinde, uygulama imar planının tanımında **“tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak”** hükmü değiştirilerek, imar planlarının güncel ve kadastral durumu işlenmiş halihazır haritalar üzerine çizilmesi zorunlu hale getirilmelidir.

2) Arsa ve arazi düzenlemesi uygulamalarında, bütün kadastral parseller eşit değerde kabul edilerek, parsellerin yüzölçümleri esas alınarak düzenleme yapıldığından uygulama imar planındaki yapı adaları arasındaki büyük farklılıklar nedeniyle, eşit değerde varsayılan kadastro parsellerinden düzenleme sonucunda çok farklı değerlerde imar parselleri üretilmektedir. Bu nedenle, düzenleme sahaları seçilirken, aynı yapı yoğunluklarını ve düzenini içeren yapı adaları dikkate alınmalıdır. (10)

3) Düzenleme Ortaklık Payı Oranı %40 tan fazla olan bölgelerde, belediyeler kamulaştırmadan kaçmak için, düzenlemeye girmemektedirler. Bunun önlenmesi için, imar planları yapılırken, düzenleme ortaklık payının %40 ın altında kalacak şekilde planlama yapılmalı ve düzenleme bölgesi sınırları da planda gösterilmelidir. Kamu tesis alanları da homojen dağıtılmalıdır. Örneğin, her bölgede bir okul, bir cami, bir kreş kalması gibi.

4) Parselasyona yönelik teknik belirleyiciler, aynı yasal organın (belediye meclisi) onayından geçerek kesinleşmesine rağmen birbiri ile çelişir şekilde uygulayıcının karşısına gelmektedir. Önceden genel anlamda uyumlu olan bu belirleyiciler, daha sonraki meclis kararları ile (bir bölgede kat artımı verilmesi gibi) çelişkili duruma getirilebilmektedir. Bu belirleyicilerin çelişkili durumdan kurtarılması gerekmektedir. (14)

5) İmar planlarında sık sık değişiklik yapılması nedeniyle, uygulamalar da sürekli yapılmakta, bu da defalarca fuzuli çalışmalar yapılmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla belediyelerin kısıtlı kaynaklarının gereksiz yere kullanımı söz konusu olmaktadır. Bu nedenlerle; imar değişiklikleri ve uygulamaları bir kurala bağlanıp çok sık yapılan değişiklikler önlenmelidir. (15)

3.2.3. Taşınmaz sahiplerinden kaynaklanan sorunlar

Taşınmaz sahiplerince arsa ve arazi düzenlemesine karşı, tahsis edilen imar parselinin yeri, imar parselinin hisseli oluşu ve düzenleme sahası sınırı konularında itirazlar yapılmaktadır. Bu itirazların önlenmesi için, dağıtım sırasında her kadastro parseline aynı değerde ya da yakın değerde imar parseli tahsis edilmeli, bir imar parseli olamayacak kadar küçük kadastro parselleri dışındaki parsellere mümkün olduğunca hissesiz parsel verilmelidir.

3.2.4. Uygulamayı yapan idareden kaynaklanan sorunlar

1) Belediyelerin 18. Madde uygulaması için zorunlu tutulmamaları ve mali imkansızlıkları nedeniyle yeteri kadar uygulama yapmamaları sonucunda imar planları kağıt üzerinde kalmaktadır. Yasada, imar planlarının yapımına mecburiyet getirildiği halde, uygulanması için müeyyide konmamıştır. Yasal düzenlemeler yapılarak uygulayıcı idarelere plan uygulamalarında zorunluluk getirilmelidir.

2) İtirazların değerlendirilmesi aşamasında uygulayıcı idarelerin çelişkili kararlar vermesi nedeniyle parsel sahiplerince dava yoluna gidilmesi sonucunda uygulama yavaşlamaktadır. Bunu önlemek için itirazların konuyla ilgili kurulacak olan özel ihtisas mahkemelerinde değerlendirilerek uygulamanın daha kısa sürede tamamlanması sağlanmalıdır.(10)

3.2.5. Uygulamayı yürüten kaynaklanan sorunlar

1) Teknik Yetersizlik: Uygulamayı yapacak kişilerin gerekli teknik ve hukuki bilgilere sahip olmamaları da uygulamada sorunlara neden olmaktadır. Uygulamayı yapacak kişiler üniversitelerden de yararlanılarak meslek içi eğitime tabi tutularak gerekli teknik ve hukuki bilgi ile donatılmalıdır.

2) İş Zamanında Bitirememek: Uygulama sahasına giren parsellerin tapu kütüklerinde düzenleme şerhi bulunduğundan, işin zamanında bitmemesi parsel

sahiplerinin satış, ifraz, tevhit gibi işlemleri yapamamasına neden olmaktadır. Bunun için düzenleme çalışmalarının kısa sürede bitirilmesi gerekmektedir. (10). Bunun için de uygulamayı yürüten denetleme önlemleri alınmalıdır.

3.2.6. Uygulama hatalarından kaynaklanan sorunlar

1) Uygulamalarda müstakil parsel verilmemekte ve düzenleme ortaklık payı %40 olmasına karşın; düzenleme ortaklık payının bazı planların gereği bu oranın altında kalmasına rağmen, belediyeler kendi mülkiyetlerinde arsa elde etmek için, düzenleme ortaklık payının %40'a tamamlanan miktarını kendilerine tapulattırmaktadırlar. (16)

2) Bazı belediyelerin yaptıkları 3194 sayılı Yasanın 18'inci maddesi ve 2981/3290 sayılı Yasanın 10/c maddesi uygulamalarında, düzenleme sahası içerisindeki parsellerden farklı oranlarda D.O.P. kesintisi yaptıkları, düzenleme sahası içerisinde belirlenen genel D.O.P. oranının her taşınmazda uygulanmadığı, bu oranın altında veya üstünde kesinti yapıldığı görülmektedir.

Ancak, düzenlemeye giren her parselden eşit oranda D.O.P. kesintisi yapılması, 18'inci madde ve 10/c uygulamalarının genel bir kuralıdır. Üstelik düzenleme sahası içerisindeki D.O.P. farklılıkları, idare mahkemelerinde en başta gelen plan iptal sebeplerinden birisi olduğundan uygulamacıların bu konuya özellikle dikkat etmesi gerekmektedir. (17)

3) Daha önce düzenleme ortaklık payı alınmış yerlerden tekrar alındığı gözlenmektedir. Bu Yasaya aykırı bir durumdur.

4) Vatandaşın aleyhine bir durum olarak değerli yerdeki arsasının yerine değersiz arsa verilmesi. Dağıtım objektif yapılmış olsa bile, taşınmazların değer durumu dikkate alınmadığından imar planının getirmiş olduğu menfaat ve külfetler taşınmazlara tam anlamıyla eşit olarak yansıtılamamaktadır. Taşınmaz alan olarak

korunmuş olmakla birlikte değer olarak hak etmediği halde azalabilmekte veya çoğalabilmektedir. (13)

Bu nedenle, uygulamanın daha adil olabilmesi için, parsellerin yüzölçümü yerine, değerlerinin tespit edilmesi ve düzenlemeden önceki parsel değerine eş değerde parsel verilmelidir. Bunun için de; öncelikle, mevzuatımızda eşdeğerlik ilkesinin yer alması sağlanmalıdır.

Çünkü değer eşitliği yönteminde, taşınmaz hangi düzenleme alanına alınırsa alınsın, düzenleme sonucunda yüzölçümü büyüse veya küçülse dahi kendi değerini koruyacaktır.

5) 18 uygulamasında belediye resen mal sahiplerinin onayını almadan onları başka mal sahipleri ile hisseli hale getirebilmektedir. Zorunlu hisselendirme söz konusu olacak olursa, vatandaşların onayları alınmalıdır. Böylece, uygulamada belli ölçüde demokratikleşme sağlanmış olacaktır. (18)

6) Bazı belediyelerin geçmişte yapmış oldukları ve tapuya tescil edilmiş imar uygulamalarının (3194/18 ve 2981/10-c) dağıtım cetvellerinde yanlışlık yapıldığını belirterek, sonradan aldıkları encümen kararları ile dağıtım cetvellerinde değişiklik yaptıkları, değişiklik gereğince, tescillerin düzeltilmesini istedikleri gözlenmektedir. Böylece, belediyenin aldığı bir idari kararla (encümen kararı), kişilerin mülkiyet haklarında değişiklik yapıldığına rastlanmaktadır. Belediyelerin yapmış oldukları imar uygulamaları özünde birer idari işlemdir. Dolayısıyla idari işlemlerin genel özelliği olan idarece her zaman geri alınabilme, değiştirilebilme imkanı her zaman mevcuttur. Ancak, bir idari işlem olan imar uygulaması, tapu siciline tescille birlikte idari işlem olma özelliğini kaybeder ve adli işlem halini alır. Dolayısıyla artık, işlemde yapılacak değişikliğin, ya ilgililerin muvafakatı ya da mahkeme kararı ile yapılması sağlanmalıdır. (17)

7) Belediye adına ihdas edilen sahalardan D.O.P. kesilmediği, sadece şahıslar adına kayıtlı taşınmaz mallardan kesildiği gözlenmektedir. Oysa, düzenleme sahası içerisindeki tüm parsellerden D.O.P. kesilmelidir. (17)

8) Belediye veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 18/2'nci maddesi uyarınca %40'ı geçmeyen düzenleme ortaklık payı alınabileceği, umumi hizmetlere ayrılan yerlerin D.O.P. miktarından fazla olması halinde eksik kalan miktarın belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanacağı aynı Kanunun 18/3'üncü maddesi ile açıklanmıştır. Anılan Kanunun 13'üncü maddesinin son fıkrasında düzenleme ortaklık payı üzerindeki miktarların mal sahiplerince ilgili idarelere bedelsiz olarak terk edilebileceği de belirtilmiştir. Buna göre, ilgili idarelerce kadastro parsellerinden kamulaştırma yapılmamış ya da maliklerce tapu sicil müdürlüğüne talepte bulunularak bedelsiz terk edilmemiş ise, D.O.P. üzerindeki bedelsiz terk veya kamulaştırmaya konu olacak kısımların yol, meydan, yeşil alan gibi yerlere rastlarsa dahi bir parsel numarası altında imar planındaki vasfı aynen yazılmak suretiyle kadastro parselindeki malikleri adına dağıtım cetvellerinin düzenlenmesi ve tescillerin yapılmasından sonra; bu yerlerin bedelsiz terk veya kamulaştırma yoluyla belediye veya özel idarenin mülkiyetine geçmesi ve daha sonra Medeni Kanunun 999'uncu maddesi uyarınca sicilden çıkarılması gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili idarelerce yapılan imar uygulamalarına ilişkin dağıtım cetvellerinde %40 D.O.P. 'nı aşan kısımların bedelsiz terk veya kamulaştırma olarak (uygulamayı yapan idarenin kendi taşınmaz malları hariç) gösterilmesi mümkün olmayıp, dağıtım cetvelleri yukarıda açıklanan hususlara göre düzenlenmelidir. (19)

9) 18 uygulamalarında; zeminde kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulu taşınmaz malların da uygulamaya alınarak diğer kadastro parselleri ile birlikte imar parsellerine şuyulandırıldığı gözlenmektedir. Bu gibi durumlar tapu siciline uygulamanın tescilini zorlaştırmaktadır. Bu nedenle, zeminde kat irtifakı ya da kat mülkiyeti kurulu taşınmaz mallar uygulamaya girdiğinde başka kadastro ya da imar parselleriyle şuyulandırmaya girmeden düzenlemeden çıkmalı ya da binanın

bulunduğu kısmın dışındaki bir bölümden D.O.P. kesilmelidir. Bu mümkün olmazsa bedele dönüştürmek şeklinde yapılmalıdır. (20)

10) 18 uygulaması ile, düzenlemeye alınan kayalık veya çok eğimli yapılaşmaya uygun olmayan kadastro parsellerine de uygulama gereği yapılan kesintilerden sonra kalan kısımları için imar parselleri verilmektedir. Oysa, topoğrafik yapısı çok bozuk olduğu için plancı, bu gibi yerleri genellikle yeşil alan olarak ayırmaktadır. Bu gibi kadastro parsellerinin düzenlemeye alınarak karşılığında düzgün imar parselleri vermek diğer parsel sahiplerine karşı bir haksızlıktır. Bu nedenle, bu gibi alanların düzenleme dışı bırakılması gereklidir. (15)

3.2.7. Mevzutta düzenleme yapılmasına ilişkin öneriler

1) Kanunun 18'inci maddesinde, düzenlemeye giren parsellerden düzenleme ortaklık payı alınacağı ve bu miktarın %40 ile sınırlandırıldığı, %40 ı geçen miktarın kamulaştırma ile sağlanacağı belirtilerek, başkaca bir miktardan söz edilmemiştir. Buna rağmen, yönetmelikte, kamuya hizmet veren kurumlar için kamu tesis arsaları hissesi ifadesi yer almaktadır. Bu hükmün Kanunda yer almaması, hükmü, Kanun kapsamı dışına çıkmış gibi göstermektedir. Bu hükmün öncelikle Kanunda yer alması gerekmektedir.

Kamu tesis arsaları hisselerinin, kadastral parsellerden düzenleme ortaklık payı da alındıktan sonra imar parsellerine ayrılan miktardan alınacağı açıklığa kavuşturulmalı, bu kamu tesis arsalarının hisse oranı ve hesap şekli de yönetmelikte belirlenmelidir. (12)

2) Kanun, değer artışı nedeniyle düzenlemede alınabilecek miktarları; kamulaştırma ve düzenleme ortaklık payı olarak sınırlamış ve Kanunun 18'inci maddesinin 6'ncı paragrafında "herhangi bir parselden birden fazla düzenleme ortaklık payı alınamaz" hükmü bulunmasına rağmen, yönetmeliğin 11'inci maddesinin son paragrafında "Ancak taşınmaz sahiplerinin talebi üzerine mülga 6785-1605 sayılı İmar Kanununun 39'uncu maddesine göre daha önce ifraz edilerek tescil edilen

parsellerden düzenlemeye dahil edilenlerin, parselin ifrazında alınan terk oranını %40'a tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.” hükmü konulmuştur. Bu hüküm, %40'a tamamlayan olmayıp, düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayan şeklinde yönetmelikte düzeltilmelidir. (21)

3) 18'inci madde uygulaması ile oluşturulan parselasyon ve dağıtım yapılan itirazların yerel yönetim tarafından geri çevrilmesi durumunda yargıya intikali sonucunda, verilen uygulama iptal kararları ile düzeltme yapılacağına, itiraza konu olmayan diğer parsellerin durumunda meydana gelecek değişiklikler sorun yaratmaktadır. Bunun için, itirazların ilk değerlendirilmesi aşaması da dikkate alınarak yasal düzenlemeler yapılmalıdır. (13)

Düzenli kentleşme için üretilen imar planlarının mekana yansıtılmasında önemli uygulama yöntemi olan 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci madde uygulaması; kamuya ayrılan alanların, adil bir şekilde uygulamaya alınan her parselin katılımının sağlanarak elde edilmesine olanak tanıdığı için en uygun imar uygulama yöntemidir. Fakat bu süreçte de bir takım sorunlarla karşılaşılmaktadır.

Uygulamada görülen tüm eksiklikler ve aksaklıklar, tapuya tescil yapılmadan, arazide fiili uygulamaya dönüşmeden giderilmelidir. Bu da ancak iyi bir kontrolle mümkündür. Bunun için denetim mekanizması iyi işlemelidir. Bu nedenle;

Teknik eleman desteği sağlanmalı, uygulayıcı elemanlar yetiştirilerek yasal ortam buna göre hazırlanmalı. Yetiştirmede; üniversiteler, ilgili odalar, belediyeler ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı görev almalıdır.

DOP hesabında yüzölçümü yerine eşdeğerlik prensibi getirilmeli, yeterli kaynak ayrılmalı, yeterli arşiv sağlanmalıdır. Zaman kaybının önlenmesi ve birlik ve beraberliğin sağlanması için genelgeler ve standartlar çıkarılmalı ve İmar mevzuatına yeni düzenlemeler getirilmelidir.

4. ARSA DÜZENLEMELERİNDE DEĞER EŞİTLİĞİ YÖNTEMİ

R.M. Hurd, “Kentsel Arsa Değerlerinin Prensipleri” adlı çalışmasında belirttiği yaklaşımla; Arsa değeri, ekonomik rant; ekonomik rant, konuma; konum, kolay ulaşım; kolay ulaşım da yakınlığa bağlı olduğuna göre, aradaki aşamaları eleyerek değerlerin yakınlığa bağlı olduğu şeklinde bir değerlendirme yapmıştır. (22)

Arsa düzenleme modellerinin tümündeki amaç, arazi ve arsaların imar planına uygun hale getirilmesi, yeni oluşan imar parsellerinin eşitlik ilkelerine göre dağıtılması, imar planında genel hizmetlere ayrılmış alanlar için gereken toprak ihtiyacının karşılanması ve bu umumi hizmet tesislerinden arsa ve arazilerin yararlanmasının sağlanmasıdır.

Yürürlükteki İmar Kanununun 18’inci maddesine göre yapılan arsa düzenlemesinde, imar planına uygun yeni oluşan parsellerin dağıtımında, alan eşitliği yöntemi uygulanmaktadır.

Düzenlemeye giren arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümleri toplamından en fazla %40’a kadarlık bir kısmı; yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, cami, karakol vb. umumi hizmet alanları için “Düzenleme Ortaklık Payı” olarak kesilir. Bu pay; düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışı karşılığı olarak, her parselden eşit oranda ve mal sahiplerinin isteği dışında alınır. (23)

Alan eşitliği yöntemi esas alınarak düzenlemeye tabi tutulan alanlarda, tüm arsa ve arazilerin birim alanlarının eşdeğer olduğu kabul edilmektedir. Oysa, düzenlemeye giren arsa ve arazilerin birim alanları eşdeğerde olmadığı gibi, düzenlemeden sonra oluşan imar parsellerinin birim alanları da eşdeğerde değildir. (12)

Anayasanın eşitlik ilkesine göre arsa düzenlemelerinde bir malik ne kar etmelidir ne de zarar. Bu demektir ki, malikin parseline ilişkin değer, düzenlemeden önce ve sonra aynı kalmalıdır. İmar Kanununa 1972 yılında yapılan değişiklikle getirilen “düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında ortaklık payı

alınabilir” hükmü ile düzenlemeden önce ve sonra dağıtılacak her bir taşınmaz malın ayrı ayrı birim değerinde olabileceği öngörülmüştür. Böylece, taşınmaz malların bilimsel yöntemlerle değerlendirmesi gereksinimi ön plana çıkmıştır. Ancak, uygulamanın nasıl yapılacağı açıklığa kavuşturulmamış, yönetmelikte de yine dağıtım parselleri için değer eşitliği ilkesine gerekli açıklık getirilmemiş, %25 lik kesinti oranı aynen benimsenmiş, 1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanununun arsa düzenlemesine ilişkin 18’inci maddesi ile bu oran %35’e çıkarılmıştır. (7)

Birinci Dünya Savaşından sonra Köln (Federal Almanya) kentinde %50’ye çıkarılan kesinti oranı, 1960 yılında yürürlüğe giren Federal Alman İmar Kanununda arazilerden imar parseline dönüşümlerde %30, teknik altyapıları mevcut arsalardan dönüşümde ise %10 olarak saptanmıştır. (8)

Arsa düzenlemelerinde özel mülkiyetteki taşınmazlarda meydana gelen değer artışları ile sosyal ve teknik altyapıların gerektirdiği yerlerin kesilmesi arasında şöyle bir bağlantı kurulabilir:

$A\ddot{o}$ = Bir taşınmaz malın arsa düzenlemesinden önceki alanı,

$F\ddot{o}$ = Aynı taşınmaz malın arsa düzenlemesinden önceki birim fiyatı,

F_s = Aynı taşınmaz malın arsa düzenlemesinden sonraki birim fiyatı,

Olduğuna göre yerel teknik altyapı tesislerine bağlanan her parselin değerinin artacağı kabul edilerek birim alan için kıymet yükselme miktarı

$$F_s - F\ddot{o} = \Delta F \quad [4.1]$$

Ve tüm parsel için

$$A\ddot{o} * \Delta F \quad [4.2]$$

Olur.

Değer artışını karşılayacak % p oranında bir toprak kesintisi yapılması ve bu oranın aşılmaması öngörülürse

$$\% p * A\ddot{o} * F_s = A\ddot{o} * \Delta F \quad [4.3]$$

yazılabilir. Bu denklemde sol taraf, parselden kesilecek parçanın değerini, sağ taraf ise, taşınmazın düzenleme nedeniyle artan toplam kıymetini vermektedir. F_s yerine Eş. 4.1 den değeri yazılarak,

$$F_s = F\ddot{o} + \Delta F \quad [4.4]$$

Konursa

$$\% p * (F\ddot{o} + \Delta F) = \Delta F$$

$$\% p * F\ddot{o} = \Delta F * (1 - \% p)$$

$$\% p / (1 - \% p) = \Delta F / F\ddot{o}$$

ve 1 = % 100 olduğuna göre

$$\Delta F / F\ddot{o} = \% p / (\% 100 - \% p)$$

$$\Delta F / F\ddot{o} = p / (100 - p) \quad [4.5]$$

Bulunur. Bu formülün anlamı şudur: Bir düzenlemeden doğan birim m² fiyat artmasının, düzenleme öncesi birim fiyata oranı bulunarak “p” belirlenebilir. Birim m² fiyat artması ile ilgili olan bu görüş, tüm taşınmaz alanı için de aynen geçerlidir.

Eş. 4.5 e göre değişik orandaki toprak kesintileri, imar parselleri oluşturulurken özel mülkiyetteki taşınmazlarda ne kadar değer artışlarına karşılık gelmektedir, şimdi bunları hesaplayalım.

Çizelge 4.1. Değişik orandaki toprak kesintilerinin karşılık geldiği değer artışları

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

Buna göre %35’lik bir ortaklık payı alındığında ilgili parselin değeri %54 kadar artmalıdır. %35’lik ortaklık payı kesilince, bir parselin değeri %54 oranında artmazken bundan %35 oranında ortaklık payı kesilmesi durumunda bir çeşit bedelsiz kamulaştırma yapılmış olur. (7)

03.05.1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanununun 18’inci maddesinin 2. fıkrasındaki “otuz beşini” ibaresi 03.12.2003 tarih ve 5006 sayılı Kanunla “kırkını” olarak değiştirilmiş ve düzenleme ortaklık payından karşılanacak yerler arasına Milli Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları da dahil edilmiştir.

Uygulama imar planlarında yeniden dağıtım parsellerine verilen yapı yoğunluğu (imar hakları) bir bloğun her iki tarafında farklı olabilmekte, aynı yol üzerindeki eşit cephe ve alanlı imar parsellerinin birim m² değerleri köşe başında ve ortada değişiklik arzetmektedir. Bu nedenle özel mülkiyetteki parsellerden yapılan eşit orantılı toprak kesintileri dağıtım parsellerinde eşit orantılı değer artışlarını sağlayamamaktadır. (8)

18’inci maddenin işleyebilmesi için tamamen değer esasına dayanan düzenleme yapılması olanağını sağlamak gerekmektedir. Böylece, taşınmaz malların bilimsel değerlemeleri düzenleme işleminden önce ve sonra yapılmalı, aradaki fark parsel sahibine ödenebilmeli ya da ondan alınabilmelidir. (7)

Yüzölçümü, taşınmaz değerini etkileyen en önemli unsurlardan biri olmasına rağmen, taşınmazın değeri her zaman yüzölçümüne bağlı olmayabilir. Çünkü, taşınmaz değerlerini etkileyen yüzölçümünden başka birçok unsur bulunmaktadır. Düzenleme alanının bu değer unsurları bakımından homojen olması durumunda, alan eşitliği yöntemiyle eşitlik ilkesine uygun bir dağıtım yapılabilecektir.

Ancak, taşınmaz değerini etkileyen birçok unsurun, bir düzenleme alanı içerisinde her taşınmaz için aynı değer etkisini yaratması, pratik olarak mümkün değildir. Bu da, taşınmaz değerleri dikkate alınmadığı takdirde, adil bir dağıtım yapılmasının zor olduğunu ortaya koymaktadır.

Alan eşitliği yönteminde, dağıtım objektif yapılmış olsa bile, taşınmazların değer durumu dikkate alınmadığından imar planının getirmiş olduğu haklar taşınmazlara tam anlamıyla eşit olarak yansıtılamamaktadır. Taşınmaz alan olarak korunmuş olmakla birlikte değer olarak hak etmediği halde azalabilmekte veya çoğalabilmektedir.

Bu yöntemle, farklı düzenleme alanları arasında da adaletsizlikler ortaya çıkmaktadır. Bir düzenleme alanındaki taşınmazlar yerine göre olağanüstü değer kazandığı halde, diğer bir düzenleme alanında taşınmazlar cüzi bir değer kazanabilmektedir. Kamu hizmetinden, eşit durumdaki iki vatandaşın eşit olarak faydalanması gerektiği düşünüldüğünde, bunun alan eşitliği yöntemiyle sağlanmasının imkansız olduğu görülmektedir.

Bu nedenle, alan eşitliği yönteminin imar uygulamalarında, sosyal adalete ve eşitlik ilkesine uygun bir dağılım yöntemi olduğunu söylemek güçtür. Alan eşitliği yöntemine alternatif olarak değer eşitliği yönteminin uygulanması, dağıtımdan kaynaklanan haksızlıkları önleyecektir.

Çünkü, değer eşitliği yönteminde, taşınmaz hangi düzenleme alanına alınırsa alınsın, düzenleme sonucunda yüzölçümü büyüse veya küçülse dahi kendi değerini koruyacaktır. (12)

Çeşitli nedenlerle katılım ve dağıtım değerleri arasında eşdeğerlik sağlanamadığında dağıtım ve katılım parsellerinin dolaşım değerleri arasındaki farklar para ile denkleştirilir. Denkleştirme işleminde arsa düzenlemesine karar verildiği andaki değer oranları geçerlidir. Hak sahibi, eski parselinden daha değerli bir arsa alırsa, aradaki fark kadar borçlandırılır. Borç taksitler halinde ödenir. Aksi takdirde fark, arsa düzenlemesi yapan kurum (belediye) tarafından kendisine bir defada para olarak ödenir. (23)

Bu uygulama, taşınmaz maliklerini mağdur etmediği gibi, uygulamacı idareleri umumi hizmet alanlarının düzenleme alanlarına dengeli dağıtımına zorlayacaktır. Bu da uygulamacı idareleri kamulaştırma külfetinden kurtaracağı gibi taşınmaz sahipleri açısından da adaletli bir uygulama olacaktır.

Değer eşitliği yönteminin en zor yanı ise taşınmazların gerçek değerlerinin belirlenmesidir. Taşınmaz değerlerini etkileyen faktörlerin fazla olması, bu faktörlerden bazılarının soyut kavramlar olması nedeniyle değer belirleme sanıldığı kadar kolay bir iş değildir. Arsa düzenlemesinden istenilen sonucun elde edilebilmesi taşınmaz değerlerinin objektif olarak belirlenmesine bağlıdır.

Bu değerlendirmelerden sonra, taşınmazların gerçek değerleri belirlenebildiği takdirde, değer eşitliği yönteminin gerek taşınmaz malikleri açısından gerekse uygulamacı idareler açısından teorik olarak en uygun arsa düzenlemesi yöntemi olduğunu söylemek mümkündür.(12)

4.1. Arsa Düzenlemesi Çalışması İçerisinde Parsel Değerlerinin Tespiti

Arsa ve arazi düzenlemeleri ile düzenleme bölgesi içerisindeki parsellerin ekonomik değerleri değişime uğradığından, imar planından tüm parsel sahiplerinin eşit bir şekilde etkilenmesi mevcut uygulama şekli ile mümkün olmamaktadır. Bu uygulamalardan doğan haksızlıkların önlenmesi, düzenlemeye giren parsellerin düzenleme öncesi değerlerinin ve düzenleme sonucu üretilen imar parsellerinin

değerlerinin seçilecek uygun değer faktörlerine göre belirlenerek dağıtım hesaplarında yüzölçümü yerine parsel değerlerinin kullanılması ile mümkün olabilecektir.

Değerleme çalışmalarında temelde statik değerler, yani belli bir tarihteki sürüm değerleri kullanılmakta ve bu değerler çeşitli ekonomik parametrelerle değerleme gününe dönüştürülmektedir. Ancak, böylesi bir güncelleme; makro ekonomik değişkenlerin yerel taşınmaz piyasası koşullarıyla tamamen örtüşmemesi nedeniyle çeşitli sakıncalar doğurabilir. Bazı yasalarımız, vergi ya da harç bedellerinin hesaplanmasında; taşınmaz rayiçlerinin güncellenmesi için “yeniden değerlendirme oranı”nın kullanılmasını öngörmektedir. Bu uygulama; yapılan düzenlemelerle vergi tutarının, kıymet takdir komisyonlarınca saptanacak vergi değerleri üzerinden alınması şeklinde değiştirilmiştir. (23)

Taşınmaz değerleri, enflasyon ya da ekonomik değişimlerin yanı sıra, taşınmazın niteliklerindeki değişimler ile çeşitli bölgesel ve çevresel faktörlerden de etkilenir ve taşınmaz değerlerindeki değişim ülke bütününde eş düzeyde gerçekleşmez. (24).

Bu nedenle, arsa düzenlemesi çalışması içerisinde parsel değerlerinin belirlenmesi için taşınmaz değerlendirme yöntemlerinden puanlama yöntemi kullanılabilir. Bu yöntem değere etkileyen tüm öğelerin saptanması ve bu öğelerin matematiksel olarak ifadesini zorunlu kılar. Bu etmenlerin bir veri tabanı ya da varolan bir coğrafi bilgi sistemi yazılımından yararlanarak saptanması daha uygundur. Ama gözardı edilmemesi gereken; her etmenin değer üzerine yaptığı etkinin payıdır. Bu nedenle etmen ağırlıklarının da belirlenmesi gerekir. Puanlama yönteminin en güç yanı olan ağırlıkların saptanmasında; yörede yaşayanlarla yapılacak anket sonuçlarından yararlanılması yerinde olur. (2)

Parsel değerleri, düzenlemeye giren parseller ve düzenleme sonucu üretilecek imar parselleri için olmak üzere iki kez hesaplanır. Hesaplama taşınmaz değerini etkileyen faktörlerden parsel değerinin hesaplanmasında esas alınacak faktörler ve ağırlıkları belirlenerek, düzenleme öncesi parsellerin değerleri imar planından

bağımsız olarak, düzenleme sonucu üretilecek imar parsellerinin değerleri de imar planı bölgeye uygulanmış gibi düşünülerek hesaplanır.

4.1.1. Parsel değerini etkileyen faktörler ve hesabı

Her taşınmaz konumu ve kullanımı itibariyle bir çok değişik özellik gösterdiğinden ve bu özelliklerin etkisi kişiden kişiye değiştiğinden taşınmazın kesin değerinin tespiti mümkün değildir. Ancak değişik kriterlerin dikkate alınması ile parselde ait yaklaşık değer belirlenebilir. Değeri etkileyen faktörlerin bir kısmı objektif bir kısmı da subjektiftir. Objektif faktörler kesin sayılarla ifade edilebilirken subjektif faktörleri kesin sayılarla ifade etmek güçtür.

Bir taşınmazın değerine etki eden faktörler matematiksel olarak ölçülebilir veya ifade edilebilirse her bir taşınmaz için bu faktörlere bağlı değer üretmek mümkün olabilir.(22)

Aşağıda verilen arsa ve arazi düzenlemesinde bir taşınmazın değerini etkileyebilecek kriterler ve formüle edilmiş şekilleri T. YOMRALIOĞLU'nun "Arsa ve Arazi Düzenlemeleri İçin Yeni Bir Uygulama Şekli" adlı çalışmasından alınmıştır.

T. YOMRALIOĞLU, bir taşınmazın değerlemesinde DÖ'si veya DS'sı en iyi koşullara sahip birim metrekare değerinin maksimum 100 olarak kabul edildiğini, buna bağlı olarak her bir faktörün % cinsinden iyilik derecesine göre puanlandırıldığını ifade etmiştir.

a) Topoğrafya: Bir parselin sahip olduğu topoğrafik yapı, o parsel için ekonomik bir anlam taşımaktadır. Genellikle, eğimi az bir arazi, eğimi fazla olan bir araziye göre daha avantajlı kabul edilir. Dolayısıyla, eğim ile parsel değeri arasında ters bir orantı söz konusudur. (3)

Topoğrafya faktörüne göre parsel birim puanı belirlenirken F., SOYLU'nun Çizelge 4.2'de görülen puanlaması kullanılmıştır.

Çizelge 4.2. Topoğrafya faktörünün parsel değerine etkisi

% Eğim	Puan
0-5	100
5-12	90
12-18	70
18-24	50
24-30	40
30+	0

b) Parselin şekli: Parsel kırık köşe sayısının fazlalığı, proje ve inşaat giderlerini etkilediği için, dikkate alınması gereken diğer önemli bir kriterdir. Bu aşamada esasen parselin düzgün bir yapıya sahip olup olmadığı irdelenir. Bunun için parsel kırık köşe sayısı dikkate alınır. Hesaplama için sabit çaplı bir tolerans çember her bir köşe noktası üzerinde konumlandırılır. Eğer çember içerisinde 1'den fazla nokta kalıyor ise, bu noktalar tek nokta gibi işleme katılır. Kısa mesafeli cephelerin etkisini azaltmak için, kırıklar arası bir minimum uzaklık dikkate alınarak genelleme işlemine gidilir. Bu hususların dikkate alınması ile birlikte parsel şeklinin değer üzerindeki etkisi aşağıdaki formül ile ifade edilir,

$$V \text{ şekil} = 400 / \text{Parsel köşe sayısı} \quad [4.6]$$

c) Mevcut kaynaklar: Kadastro parselleri, çoğu kez düzenleme öncesinde ekonomik değeri olan hazır kaynaklara sahiptirler. Bunlar mevcut sanat yapıları veya doğal kaynaklar olarak düşünülebilir. Bu tür kaynakların çokluğu ile parselin değeri doğru orantılıdır. Böyle bir değerlendirmede, öncelikle parselin sahip olduğu her bir kaynak %100 üzerinden puanlandırılır ve elde edilen toplam sonuç bu faktöre ait değere yansıtılır. Bir parselin sahip olabileceği mevcut kaynaklara örnek olarak, duvar, kuyu, havuz, garaj, özel yol, ağaç, bitki örtüsü vb. verilebilir.

$$V \text{ kaynaklar} = [TP] / MK \quad [4.7]$$

MK : Mevcut kaynakların sayısı

TP : Kaynaklara ait Toplam Puan

d) Kullanılabilir alan: Parsel değerini etkileyen diğer önemli unsurlardan biride parselin mümkün olduğu kadar kullanılabilir alana sahip olmasıdır. Burada sözü edilen kullanım alanı, parselin doğal olarak kullanılabilirlik özelliğidir. Örneğin, parselin kayalık veya bataklık bir yapıya sahip olması mevcut kullanım alanını kısıtlamaktadır. Bu faktör için değer şu şekilde bulunur;

$$V_{\text{kul.alan}} = (\text{Toplam Kullanılabilir Alan} / \text{Parsel Alanı}) * 100 \quad [4.8]$$

e) Mevcut kamu hizmetleri: Herhangi bir parsel, diğerlerinden farklı olarak, bazı kamu hizmetlerine sahip olabilir. Ekstra belediye hizmetleri parsel değerini önemli derecede etkilemektedir. Hesaplama için, taşınmazların sahip olabilecekleri mevcut kamu hizmetlerine ait bir liste (örneğin: Elektrik, Su, Havagazı, Telefon, Kanalizasyon vb.) hazırlandıktan sonra her bir kamu hizmeti ayrı ayrı puanlandırılır. Bulunan toplam puan kamu hizmeti sayısına bölünerek faktöre ait değer elde edilir. Puanlandırmada, varolan kamu hizmeti için "100", tersi durum için "0" değeri verilir.

$$V_{\text{kamu hizmetleri}} = [TP] / KH \quad [4.9]$$

KH : Kamu hizmetleri sayısı

TP : Toplam Puan

f) Çevre: Parselin bulunduğu çevredeki hayat koşulları, değerlendirmede çevre faktörü olarak dikkate alınır. Bu aşamada, hazırlanacak bir çevre haritası ile, değişik bölgeler çevre koşullarına göre 100 üzerinden bir puanlamaya tabi tutulurlar. Bu harita yardımıyla parsellere ait değerler tespit edilir. Çevre faktörü subjektif bir faktör olup, ölçülmesi oldukça güçtür. Bu nedenle uygulama bölgesi genel olarak şehrin diğer gelişmiş kısımları ile karşılaştırılabilir. Bu aşamada, belediyeler tarafından her yıl belirlenen birim m² parsel rayiç bedelleri baz olarak dikkate alınabilir.

$$V_{\text{çevre}} = [a*p] / [a] \quad [4.10]$$

a : parselin farklı değer bölgelerinde kalan yüzölçümü miktarı.

p : parselin rastladığı çevre değerler.

g) *Toprak kalitesi*: Özellikle inşaat amaçlı parseller için, zemin yapısı, yapılacak kazı işleminde ekonomik olarak büyük bir önem taşır. Kazı açısından, zaman ve maliyet dikkate alınarak parsel zeminine ait jeolojik yapı incelenir.

$$V_{\text{toprak}} = P \quad [4.11]$$

Çizelge 4.3. Zemin cinsinin parsel değerine etkisi

Zemin cinsi	Puan
Kaya	10
Çakıl	25
Çamur	50
Kil	75
Humus	100

h) *Görüş*: Parselin etrafını ve çevredeki diğer doğal güzellikleri görebilmesi özelliğidir. Parsel değerini etkileyen diğer bir subjektif faktördür. Topoğrafik haritalar yardımıyla yapılacak bir yükseklik analizi ile parselin çevresini görebilmesi araştırılır. Seçilecek sabit çaplı bir daire ile, parselin etrafını görebildiği daire dilimleri belirlenir. Görüşe imkan veren bu daire parçalarının alanları ayrı ayrı bulunduktan sonra, bu alanların toplamı daire alanına bölünür. Böylece dairenin % kaçlık kısmının, çevresini taradığı hesaplanarak faktöre ait değer bulunur.

$$V_{\text{görüş}} = [A] / \text{Daire Alanı} \quad [4.12]$$

$$A = \alpha / 360 * \pi * r^2 \quad [4.13]$$

i) *Caddeye çıkış*: Özellikle düzenleme öncesi parsellerin değerlendirilmesinde dikkate alınması gereken bir faktördür. Caddeye ulaşım için, bir başkasının arazisi geçiş için kullanılıyor ise, bu durum ilgili parsel değeri üzerinde olumsuz etki yapmaktadır Puanlandırmada, caddeye direkt çıkış olan parseller için 100, tersi

durum için 0 değeri verilir.

$$V \text{ çıkış} = P \quad [4.14]$$

j) Eğitim merkezine, sağlık servislerine, alış-veriş merkezine, piknik alanına, çocuk bahçesine, şehir merkezine, otopark sahasına, itfaiye'ye, karakol'a, ibadet merkezine, demir ve deniz yollarına olan uzaklık: Parsel merkezinden, bu tesis ve alanlara olan mesafe büyüdükçe parselin değeri negatif anlamda etkilenmektedir. Dolayısıyla parselin bu tür merkezlere uzaklığı ile değer arasında ters bir orantı söz konusudur. Bu nedenle, her bir parselin bu tesislere olan uzaklıkları hesaplanarak işleme katılır. Bu aşamada en önemli husus, söz konusu uzaklığın bulunmasıdır. Uzaklık olarak, her iki nokta arasındaki direkt mesafe yerine, parselden bu tesislere gidilebilecek en kısa yollar toplamı dikkate alınır. Bu aşamada yol eksenini baz olarak alınır. Eğer yukarıda adı geçen tesisler bölge içerisinde 1'den fazla ise, örneğin birkaç önemli alış-veriş merkezi var ise, parsellerin bu gibi tesislere olan uzaklıklarının ortalama değeri dikkate alınır. Puanlandırmada, aşağıda verilen mesafelere karşılık gelen puanlar dikkate alınır. (3)

Puanlama, Soylu (2000)'nin "Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Ölçütsel Sorunlar" isimli çalışmasından alınmıştır.

$$V \text{ mesafe} = P \quad [4.15]$$

Çizelge 4.4. Değer artırıcı merkezlerin parsel değerine etkisi

Mesafe	Puan
10-74	100
75-149	90
150-224	80
225-299	70
300-374	60
375-449	50
450-524	40
525-599	30

k) *Gürültü* : Genelde bir parselin gürültüden uzak olması konut amaçlı parsel için arzu edilen bir durumdur. Özellikle trafiği yoğun olan yollara ve kavşaklara, eğlence merkezlerine, havaalanı, fabrika ve tren yollarına olan uzaklık, parsel değerini gürültü yönünden etkileyen önemli unsurlardır. Değerlendirme öncesi gürültülü bölgeleri gösteren bir gürültü haritası hazırlanarak, bu bölge merkezlerinden parsel merkezlerine olan uzaklık hesaplanır ve aşağıdaki tablo yardımıyla faktöre ait değer belirlenir. Eğer parsel, bölge içerisinde 1'den fazla gürültü bölgesi içerisinde ise, bu durumda parselden bu merkezlere olan uzaklıkların ortalama değeri alınır. (3)

$$V \text{ gürültü} = P \quad [4.16]$$

Çizelge 4.5. Gürültü merkezlerinin parsel değerine etkisi

Mesafe	Puan
0-49	25
50-99	40
100-149	50
150-199	60
200-249	70
250-299	80
300>	100

Soylu (2000)'nin "Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Ölçütsel Sorunlar" isimli çalışmasındaki puanlama kullanılmıştır.

l) *Şehrin çöküntü bölgelerine olan uzaklık*: Şehirlerdeki bazı bölgelerdeki suç oranının fazlalığı bu tür bölgelere yakın yerleşim alanlarının değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Dolayısıyla, parsel değeri, uzaklık ile doğru orantılı olarak değişir. Bu durumda faktöre ait değer, yukarıda "Gürültü" adı altında verilen faktör gibi belirlenir.

$$V \text{ çöküntü bölgesi} = P \quad [4.17]$$

m) *İzin verilmiş kat adeti*: Bu faktör özellikle imar planı ile ortaya çıkmaktadır. İmar

planı ile verilen ekstra kat adeti sayısı, mal sahipleri için büyük bir ekonomik kazanç sağlamaktadır. Kat adeti, AAD ile ortaya çıkan değer farklılıklarında büyük bir rol oynadığından, düzenleme sonrası değerlendirme aşamasında dikkate alınması gerekir. Bu faktörün formüle edilmesi direkt olarak imar planı ile verilen kat adeti sayısı ile sağlanır; (3)

$$V \text{ KAKS} = \text{Kat adedi} / n * 100 \quad [4.18]$$

n : Bölgede izin verilen en çok kat adedi (25)

Formül, Soylu (2000)'nin "Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Ölçütsel Sorunlar" isimli çalışmasından alınmıştır.

n) İzin verilen inşaat alanı: İmar planı ile ortaya çıkan diğer bir önemli bir kriter de imar planı ile izin verilen inşaat alanıdır. Düzenleme sonrası parsel değerini etkileyen önemli bir unsurdur. Değerlendirmede dikkate alınması, imar planı ile verilen kullanım alan yüzdesi (TAKS) ile mümkün olur.

$$V \text{ TAKS} = \text{TAKS} * 100 \quad [4.19]$$

o) Parselin ada içerisindeki konumu: Düzenleme öncesi veya sonrası parseller içerisinde, köşebaşı parselleri diğerlerine nazaran daha fazla değer taşımaktadır. Değerlendirme formülü için bu değer köşebaşı parselleri için 100 olarak alınır. İmar ada merkezinden, o ada içerisinde bulunan diğer parsel merkezlerine olan mesafeler hesaplanarak aşağıdaki formüle göre faktöre ait değer belirlenir.

$$V \text{ konum} = \text{Parselden ada merkezine olan mesafe} * (100 / \text{mxm}) \quad [4.20]$$

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

p) Parsel cephe sayısı: Cephe sayısının fazlalığı bir parsel için avantaj olarak kabul

edilir ise, böyle bir kriter için değerlendirmede parsel cephe sayısı direkt olarak işleme katılabilir. (3)

$$V_{\text{cephe}} = \text{Parsele ait cephe sayısı (CS)} * 25 \quad [4.21]$$

$$CS > 4 \text{ ise } V_{\text{cephe}} = 100$$

4.1.2. Dağıtıma esas kesin parsel değerlerinin bulunması ve dağıtım

AAD ile yapılan imar planı uygulamalarında -en azından- yukarıda adı geçen değer faktörlerinin yardımıyla bulunacak PBP dikkate alınmalı ve buna bağlı olarak ta dağıtıma esas olacak parsel değerleri DÖ'si ve DS'si için ayrı ayrı belirlenmelidir. Bu aşamada PBP'nı esas alan herhangi bir AAD için temel bağıntı aşağıdaki şekilde verilebilir;

$$\sum_i^{\text{ös}} V_{\text{öi}} = \sum_i^{\text{ss}} V_{\text{si}} \quad [4.22]$$

ös = Düzenlemeye giren kadastro parsel sayısı

ss = Üretilen imar parselleri sayısı

Eş. 4.22'nin sağlanması için aşağıda verilen hesaplama şekli uygulanır.

Öncelikle her bir parsel için daha önceden verilen faktörlere ait puanlar, ilgili formüllere göre hesaplanarak parsele etki eden faktörlerin puanları ayrı ayrı bulunur. Bu işlemten sonra, aşağıdaki formüle göre her bir parselin toplam değeri hesaplanır,

$$V_i = \text{Alani} * \sum_i^n \sum_j^k (v_{ij} * w_j) \quad [4.23]$$

$$(i=1,2,...,n)$$

$$(j=1,2,...,k)$$

V : Parsel toplam değeri

Alan : Parsel alanı

v : Faktör puanı

w : Faktör ağırlığı

k : Toplam faktör sayısı

n : Parsel sayısı

Parsellerin DÖ'si ve DS'sı değer tespitleri ayrı ayrı yapıldıktan sonra, Eş. 4.22'nin sağlanması yoluna gidilir. Bunun için bir dengeleyici "z" katsayısı bulunarak Eş. 4.22'nin sağ tarafı ile çarpılarak DS'sı parsel değerlerine yansıtılır. DÖ'si parseller mevcut olduklarından ve değerlendirmeleri DS'na nazaran daha görsel olduğundan, DS'sı parsel değerlerinin "z" katsayısı ile çarpılması daha uygun olacaktır. Böylece DS'sı parseller, "z" oranında değişime uğrayarak, dağıtımına esas olacak kesin değerleri bulunmuş olacaktır.

$$\text{DÖ'si için toplam değer, } \Sigma V \ddot{o} = V_1 + V_2 + \dots + V \ddot{o}s \quad [4.24]$$

$$\text{DS'sı için toplam değer, } \Sigma V s = V_1 + V_2 + \dots + V_{ss} \quad [4.25]$$

yardımla,

$$z = [\Sigma V \ddot{o} / \Sigma V s] \quad [4.26]$$

katsayısı bulunur.

Bulunan "z" katsayısı daha sonra, DS'sı parseller için önceden hesaplanmış yaklaşık değerler ile yeniden çarpılarak bu parsellerin dağıtımına esas kesin değerleri elde edilir. Bu işlemin sonucunda, DS'nın yeni değerlerinin kullanımı ile Eş. 4.22,

$$z = [\Sigma V \ddot{o} / \Sigma V s] = 1 \text{ şeklinde sağlanmalıdır. (3)}$$

Düzenleme öncesi için parsellerin değer hesabı; düzenleme bölgesindeki bütün parseller, imar planı yokmuş gibi, ham parsel olarak mevcut şekli ile değerlendirilerek yapılacaktır.

DS'sı değerlendirme işlemine geçmeden önce bütün imar adaları, verilen imar

verilerine göre parselasyona tabi tutularak yeni imar parselleri oluşturulur. Bu aşamada başlıca amaç, maksimum sayıda yeni imar parseli üretmektir. Parselasyon işleminden sonra, üretilen yeni parseller için yine Çizelge 5.1’de verilen kriterler göz önünde bulundurularak -kadastral durumdan tamamen bağımsız bir şekilde- bir değerlendirme yapılır. Bu değerlendirmede yine yukarıda verilen formüller kullanılacaktır. Sadece kriter sayısı "k" değişecektir.

Yukarıdaki işlemlerden sonra elimizde DÖ'si ve DS'sı parsel değerleri mevcuttur. Bundan sonra yapılacak işlem, DÖ'si değerlerin, DS'sı değerler ile karşılaştırılarak dağıtımını yoluna gidilmesidir. DÖ'sine ait parsel değeri, o parselde ait tahsis miktarıdır. Bu tahsis miktarına karşılık gelen yeni imar parseli tamamen veya hisseli bir şekilde mal sahiplerine geri verilir.

Dağıtım'da "alan" yerine "PBP"nı esas olduğundan, yeniden dağıtım aşamasında parseller için bir değer kaybı söz konusu olmayacaktır. (3)

5. ÖRNEK ALAN ÜZERİNDE KARŞILAŞTIRMALI ÇALIŞMA

5.1. Değer Faktörlerinin Belirlenmesi

Taşınmazlar, nitelik ve nicelikleri bakımından farklılık göstermektedir. Buna bağlı olarak değerlendirme esasına göre yapılan bir AAD çalışmasında, değeri etkileyen faktörlerin sayısı da değişir. Bu faktörler, alıcının kişisel tercihleri, bölgesel koşullar ile değerlendirme amacına bağlı olarak değişkenlik gösterir.

Ancak bu faktörlerin genelde neler olabileceği yaklaşık olarak belirlenerek, AAD çalışmasında işleme konulabilir. Bununla birlikte, adı geçen faktörlerin bir parsel değerini aynı şekilde etkilemeyeceği de aşıkardır. Dolayısıyla her bir faktör için bir ağırlık katsayısı belirleme zorunluluğu vardır. (3)

Yomralıoğlu (1997), “Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Uygulama Şekli” adlı çalışmasında; değer faktörlerine ait ağırlıkların belirlenmesinin yöntemin en zor kısmını oluşturduğunu belirterek, sosyal bilimcilerin bu tür durumlarda müracaat ettikleri en geçerli yolun anket çalışması olduğunu, bu amaçla örnek bir çalışma için yapılan bir anket ile, 50 kadar anketörden değer faktörlerini %100 üzerinden değerlendirmelerinin istenildiğini ve alınan sonuçların bu faktörlere ait ağırlıklar olarak kabul edildiğini ifade etmiştir.

Buna göre genel olarak taşınmaz değerlerini etkileyebilecek faktörler ve ağırlıkları ifade edilirken; Yomralıoğlu (1997)’ nun “Arsa ve Arazi Düzenlemesi İçin Yeni Bir Uygulama Şekli” adlı çalışmasında yer alan Ek-1 düzenlemede dikkate alınan değer faktörleri tablosundan yararlanılmıştır.

Buna göre düzenlemede dikkate alınan değer faktörleri Çizelge 5.1’de gösterilmektedir. Örnek alan üzerinde yapılacak çalışmada değer faktörleri ve bu faktörlere ait ağırlıklar belirlenirken bu tablodan faydalanılmıştır.

Çizelge 5.1. Taşınmaz değerlerinin belirlenmesinde etkili olabilecek faktörler ve ağırlıkları

1. Topoğrafya	68.6
2. Parsel Şekli	78.9
3. Mevcut Kaynaklar	78.5
4. Kullanılabilir Alan	77.0
5. Mevcut Kamu Hizmetleri	83.5
6. Çevre	86.6
7. Manzara	83.3
8. Zemin Cinsi	71.7
9. Caddeye Çıkış	78.0
10. İzin Verilmiş Kat Adedi	85.0
11. Şehrin Çöküntü Bölgelerine Olan Mesafe	82.2
12. Gürültü Merkezlerine Olan Mesafe	78.7
13. Parsel Cephe Sayısı	74.2
14. Ticaret Merkezine Olan Mesafe	71.2
15. Sağlık Tesislerine Olan Mesafe	70.8
16. Eğitim Merkezlerine Olan Mesafe	67.4
17. Karayoluna Olan Mesafe	64.8
18. Yeşil Alanlara Olan Mesafe	64.5
19. Otopark Sahasına Olan Mesafe	61.1
20. Karakola Olan Mesafe	58.8
21. Çocuk Bahçesine Olan Mesafe	57.5
22. İtfaiye'ye Olan Mesafe	54.5
23. İbadet Merkezine Olan Mesafe	54.1
24. İstasyona Olan Mesafe	44.6
25. İskeleye Olan Mesafe	42.9

Nişancı (2003), “Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması” adlı çalışmada, taşınmazların konumlarına bağlı olarak, sahip bulundukları konum

değerlerinin; vergilendirme, kentsel hizmetlerden yararlanma, yatırım planlaması gibi farklı uygulamalar için altlık oluşturabilecek taşınmaz değer haritası üretimi için bir yaklaşım gerçekleştirmiştir. Bu çalışmasında taşınmaz değerine etki eden faktörler olarak, yol, ulaşım sistemleri, çekim alanları ve yeşil alanlar gibi konumsal faktörleri kullanmıştır.

Bu konuda, Soylu (2000) “Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Ölçütsel Sorunlar” isimli yüksek lisans tezinde, değerlendirme faktörü olarak parselin şekli, mevcut kamu hizmetlerinden yararlanma, eğim, kullanılabilir alan, zemin durumu, gürültü, eğitim-sağlık-alışveriş merkezlerine, otopark-piknik alanına, itfaiyeye, karakola, deniz ve demiryollarına uzaklık, mevcut imar planı ve bu plana uygun yapı düzeni, manzara, sosyal statü ve komşuluk ilişkileri, cephe kullanımı olmak üzere 11 adet faktör kullanmıştır.

Eren ve ark. (1999), “Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Raster Tekniği İle Kent Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi” isimli çalışmalarında topoğrafya, çevre, yola çıkış, TAKS ve KAKS olmak üzere 5 adet kriter kullanarak taşınmaz değer haritalarını oluşturmuşlardır.

Örnek alandaki düzenleme öncesi parsellerin değer hesabı için topoğrafya, parselin şekli ve tarımsal karakter olmak üzere 3 adet kriter, düzenleme sonrası parsel değerlerinin tespiti için de topoğrafya, parsel şekli, değer artırıcı merkezlere uzaklık (50 m genişliğindeki yol ve ticaret alanı değer artırıcı merkezler olarak alınmış ve hesaplamaları ayrı ayrı yapılmıştır.), gürültü merkezine uzaklık (50 m genişliğindeki yol aynı zamanda gürültü merkezi olarak kabul edilmiştir.), izin verilen kat adedi ve parsel cephe sayısı olmak üzere 7 adet kriter kullanılmıştır.

5.2. Örnek Alandaki Düzenleme Öncesi ve Düzenleme Sonrası Parsellerin Değer Hesabı

5.2.1. Topoğrafya faktörüne göre puan hesabı

İmar parsellerinde eğimin yüksek oluşu, yapının oturacağı alanın sağlanması için kazı gerektirdiğinden parsel alanının kullanılabilirliğini olumsuz etkileyerek yapı maliyetinin yükselmesine sebep olur, dolayısıyla parsel değerini olumsuz etkiler. Ayrıca, alt yapı tesislerinin inşasında da eğimin etkisini azaltmak için ek tesisler gerektiğinden maliyeti yükseltir.

Örnek alanda arazinin yükselme yönü dikkate alınarak parsele ait ortalama eğim ile topoğrafyanın parsel değerine etkisi hesaplanmıştır. Eğim değerleri bilgisayar ortamında sayısal arazi modelinden faydalanarak bulunmuştur. Ayrıca örnek alandaki düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası parseller için halihazır durum haritası verilmiştir (Bkz. EK-1). Faktör ağırlığı 68,6 alınmıştır. Eğimin değere etkisi tespit edilirken Soylu (2000)'nin "Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Ölçütsel Sorunlar" isimli yüksek lisans tezinde yapmış olduğu puanlama kullanılmıştır. Örnek alandaki parsellerin eğimlerinin 0,02 – 0,08 arasında değiştiği görülmüştür.

Çizelge 5.2. Düzenleme öncesi parsellerin topoğrafya faktörüne göre puanları

Parsel no	Eğim	Vtop.	Ağırlıklı parsel birim puanı
152/7	0,05	100	6860
152/8	0,02	100	6860
152/9	0,03	100	6860
152/10	0,02	100	6860
152/11	0,02	100	6860
152/12	0,03	100	6860
152/15	0,04	100	6860
152/16	0,08	90	6174
152/23	0,04	100	6860
152/24	0,05	100	6860
152/25	0,04	100	6860
152/30	0,07	90	6174
152/31	0,06	90	6174

Çizelge 5.3. Düzenleme sonrası parsellerin topoğrafya faktörüne göre puanları

Parsel no	Eğim	Vtop.	Ağırlıklı parsel birim puanı
455/1	0,03	100	6860
455/2	0,02	100	6860
455/3	0,02	100	6860
455/4	0,03	100	6860
455/5	0,05	100	6860
455/6	0,05	100	6860
455/7	0,04	100	6860
455/8	0,03	100	6860
456/1	0,03	100	6860
456/2	0,02	100	6860
456/3	0,05	100	6860
457/1	0,07	90	6174
457/2	0,06	90	6174
457/3	0,02	100	6860
458/1	0,07	90	6174
458/2	0,05	100	6860
458/3	0,07	90	6174
458/4	0,06	90	6174
458/5	0,06	90	6174

5.2.2. Parsellerin şekil faktörüne göre puan hesabı

Parsel şekli, yapı alanını, yapının istenen istikamete inşaatını etkilediğinden taşınmaz değerlerinin tespitinde dikkate alınması gerekli bir faktördür. Örnek alanda düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası parseller için parsel şekline göre puanlama yapılırken parsel köşe noktalarının sayısı baz alınmıştır. Parsel köşe sayısı ve dörtgenlerin iç açıları toplamına bağlı olarak Yomralıoğlu (1997) tarafından ifade edilen, Eş. 4.6 kullanılmıştır.

Birbirine çok yakın ve parsel şeklini etkilemeyecek noktalar ihmal edilmiştir. Yol dönüşleri nedeniyle kırılan parsel köşeleri 455/1, 455/4, 455/5, 456/1, 456/2, 456/3, 457/1, 457/2, 457/3, 458/1, 458/2, 458/3 imar parsellerinde dikkate alınmamıştır. Karşılıklı cephe uzunlukları arasındaki farkın büyük olduğu 456/1 ve 458/1 parsellerin puanında %25'lik azaltım yapılmıştır (Bkz. EK-5). Parsellerin şekil faktörüne göre ağırlıklı parsel birim puanı hesaplanırken ağırlık 78,9 olarak

alınmıştır. Düzenleme öncesi parsellerin şekillerinin düzgün olmaması nedeniyle şekil faktörüne göre puanları hesaplama sonucu düşük çıkmıştır.

Çizelge 5.4. Düzenleme öncesi parsellerin şekil faktörüne göre puanları

Parsel no	Köşe sayısı	Vşekil	Ağırlıklı parsel birim puanı
152/7	22	18	1435
152/8	5	80	6312
152/9	7	57	4509
152/10	14	29	2254
152/11	8	50	3945
152/12	7	57	4509
152/15	28	14	1127
152/16	5	80	6312
152/23	17	24	1856
152/24	20	20	1578
152/25	13	31	2428
152/30	5	80	6312
152/31	5	80	6312

Çizelge 5.5. Düzenleme sonrası parsellerin şekil faktörüne göre puanları

Parsel no	Köşe sayısı	Vşekil	Ağırlıklı parsel birim puanı
455/1	6	67	5260
455/2	4	100	7890
455/3	4	100	7890
455/4	4	100	7890
455/5	4	100	7890
455/6	4	100	7890
455/7	4	100	7890
455/8	4	100	7890
456/1	4	75	5918
456/2	4	100	7890
456/3	6	67	5260
457/1	6	67	5260
457/2	4	100	7890
457/3	4	100	7890
458/1	4	75	5918
458/2	6	67	5260
458/3	6	67	5260
458/4	6	67	5260
458/5	4	100	7890

5.2.3. Değer artırıcı merkezlere (Eğitim merkezine, sağlık servislerine, alış-veriş merkezine, piknik alanına, çocuk bahçesine, şehir merkezine, otopark sahasına, itfaiye'ye, karakol'a, ibadet merkezine, demir ve deniz yollarına) olan uzaklık faktörüne göre puan hesabı

İmar parsellerinden değer artırıcı merkezlere olan mesafe kısaldıkça parselin değeri artar. Ancak, bu merkezlerin taşınmaz değerine etkisi merkezlerin işlevsel önemine göre değişmektedir. İşlevsel önemi yüksek tesislere yakınlığın taşınmaz değerine etkisi yüksek olacaktır.

Örnek alanda değer artırıcı merkezler olarak;

- 50 m genişliğindeki yol (M1),
- Ticaret alanı (M2),

Alınmıştır (Bkz. EK-6). Yol eksenini baz alınarak her bir parselden bu tesislere gidilebilecek en kısa yollar toplamı alınarak uzaklıklar hesaplanmıştır. Parsellerin ağırlıklı birim puanları hesaplanırken 50 m genişliğindeki yol için 64,8 ve ticaret alanı için 71,2 ağırlık olarak kullanılmıştır. Parsellerden bu tesislere gidilebilecek en kısa yollar toplamına karşılık Çizelge 4.4. e göre puanlama yapılmıştır. 455 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller 50 m genişliğindeki yola cepheli olduğundan bu parseller için yola uzaklığa bağlı puan 100 olarak alınmıştır. 455 ada imar planında bir diğer değer artırıcı merkez olan ticaret alanı olarak ayrıldığından bu adanın parselleri için ticaret alanına uzaklığa bağlı puan 100 olarak alınmıştır. 456 ve 457 ada 2 ile 3 parseller 455 ada ile aynı yola cepheli olması nedeniyle puanları 100 olarak alınmıştır.

Çizelge 5.6. Düzenleme sonrası parsellerin değer artırıcı merkezlere uzaklık faktörüne göre puanları

Parsel no	Değer Artırıcı Merkezlere Uzaklıklar		Yol	50 m genişliğindeki yola uzaklığa bağlı ağırlıklı parsel birim puanı	Vticaret	Ticaret alanı na uzaklığa bağlı ağırlıklı parsel birim puanı
	50 m genişliğindeki yola uzaklık	Ticaret Alanına uzaklık				
455/1	0	0	100	6480	100	7120
455/2	0	0	100	6480	100	7120
455/3	0	0	100	6480	100	7120
455/4	0	0	100	6480	100	7120
455/5	98	0	90	5832	100	7120
455/6	186	0	80	5184	100	7120
455/7	237	0	70	4536	100	7120
455/8	209	0	80	5184	100	7120
456/1	200	83	80	5184	90	6408
456/2	145	0	90	5832	100	7120
456/3	219	0	80	5184	100	7120
457/1	219	87	80	5184	90	6408
457/2	202	0	80	5184	100	7120
457/3	154	0	80	5184	100	7120
458/1	233	108	70	4536	90	6408
458/2	193	68	80	5184	100	7120
458/3	318	288	60	3888	70	4984
458/4	377	252	50	3240	70	4984
458/5	342	217	60	3888	80	5696

5.2.4. Gürültü faktörüne göre puan hesabı

Gürültü yaratan merkezlere yakınlık taşınmaz değerlerini düşürür. Eğlence merkezleri, sanayi siteleri, fabrika alanları, karayolu, demiryolu, kavşaklar, toplu taşıma araçlarına ait duraklar, gürültü yaratan merkezler olarak alınabilir. Gürültü merkezlerinin etkisini azaltmak için, planlama sırasında yerleşim alanları ile aralarına yeşil alanlar bırakılarak yerleşim alanları gürültüden izole edilebilir. Planlama sırasında kentin büyüme yönünün tahmin edilerek sanayi alanlarının kentin dışında kalacak şekilde planlanması da bir başka çözümdür.

Örnek alandaki 50 m genişliğindeki yol aynı zamanda gürültü merkezi olarak alınmıştır. Düzenleme sonrası parsellerin gürültü faktörüne göre puan hesaplamasında değer artırıcı merkezlere uzaklık baz alınarak Çizelge 4.5. de görüldüğü şekilde puanlama yapılmıştır. Ağırlık 78,7 olarak alınmıştır. En düşük puanı 50 m genişliğindeki yola cephesi olan 455 ada 1, 2, 3 ve 4 parseller almıştır.

Çizelge 5.7. Düzenleme sonrası parsellerin gürültü faktörüne göre puanları

Parsel no	Gürültü Merkezine Uzaklıklar	Vgürültü	Ağırlıklı parsel birim puanı
455/1	0	25	1968
455/2	0	25	1968
455/3	0	25	1968
455/4	0	25	1968
455/5	98	40	3148
455/6	186	60	4722
455/7	237	70	5509
455/8	209	70	5509
456/1	200	60	4722
456/2	145	50	3935
456/3	219	70	5509
457/1	219	70	5509
457/2	202	70	5509
457/3	154	60	4722
458/1	233	70	5509
458/2	193	60	4722
458/3	318	100	7870
458/4	377	100	7870
458/5	342	100	7870

5.2.5. İzin verilmiş kat adedine göre puan hesabı

Düzenleme ile oluşan imar parsellerinin değerlerinin tespitinde dikkate alınması gereken verilerden biri de İmar planı verileridir. Bunlardan biri olan kat adedi, matematiksel olarak ifade edilebildiği için imar parsellerinin değerlerinin objektif olarak belirlenmesini sağlar. Bu faktöre göre değer tespiti için Soylu (2000)’nun “Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Ölçütsel Sorunlar” isimli çalışmasından alınan Eş. 4.18 kullanılmıştır.

Örnek alanda izin verilen kat adedi 455 ada için “3” ve 456, 457 ve 458 adalar için “2” olarak verilmiştir (Bkz. EK-7). Düzenleme sonrası parsellerin izin verilmiş kat adedi faktörüne göre dördüncü bölümde anlatıldığı şekilde puanlama yapılmıştır. Faktör ağırlığı 85 olarak alınmıştır.

Çizelge 5.8. Düzenleme sonrası parsellerin izin verilmiş kat adedi faktörüne göre puanları

Ada no	Kat adedi	Vkaks	Ağırlıklı parsel birim puanı
455	3	100	8500
456	2	67	5667
457	2	67	5667
458	2	67	5667

5.2.6. Parsel cephe sayısına göre puan hesabı

Bir parselin yola cephesinin olması da parsel değerine olumlu etki yapan bir faktördür. Yola iki yönden cepheli bir parsel tek cepheliye göre, üç yönden cepheli bir köşe başı parsel de ada içi parselde göre daha değerlidir.

Örnek alanda cephe sayısına göre puanlama düzenleme sonrası parseller için yapılmıştır. Cephe sayısı puanlamada direkt hesaba katılarak bir parselin en fazla 4 cephesi olabileceğinden hareketle, Yomralıoğlu (1997) tarafından ifade edilen; Eş. 4.21 kullanılarak hesaplama yapılmıştır.

Çizelge 5.9. Düzenleme sonrası parsellerin cephe sayısı faktörüne göre puanları

Parsel no	Cephe sayısı	Vcephe	Ağırlıklı parsel birim puanı
455/1	3	75	5565
455/2	1	25	1855
455/3	1	25	1855
455/4	2	50	3710
455/5	2	50	3710
455/6	1	25	1855
455/7	1	25	1855
455/8	1	25	1855
456/1	2	50	3710
456/2	2	50	3710
456/3	3	75	5565
457/1	3	75	5565
457/2	2	50	3710
457/3	2	50	3710
458/1	2	50	3710
458/2	3	75	5565
458/3	2	50	3710
458/4	1	25	1855
458/5	1	25	1855

5.2.7. Tarımsal karaktere göre puan hesabı

Düzenleme öncesi parseller için tarımsal üretim yapılıp yapılamayacağına ilişkin hipotetik bir puanlama yapılmıştır. Tarımsal üretime uygunluk için 0 – 4 arasında değerler kabul edilmiş, buna göre tarımsal üretime en elverişli parsel için atanacak 4 değeri için 100 puan kabul edilmiştir.

Örnek alanda yer alan parsellerin tarımsal üretime elverişli olmadığı kabul edilmiştir.

Çizelge 5.10. Düzenleme öncesi parsellerin tarımsal karakter faktörüne göre puanları

Parsel no	Tarımsal Karakter	Vtarım	Ağırlıklı parsel birim puanı
152/7	1	25	1855
152/8	0	0	0
152/9	0	0	0
152/10	1	25	1855
152/11	1	25	1855
152/12	1	25	1855
152/15	1	25	1855
152/16	1	25	1855
152/23	0	0	0
152/24	1	25	1855
152/25	1	25	1855
152/30	0	0	0
152/31	0	0	0

Çizelge 5.11. Düzenleme öncesi parseller için dikkate alınan değer faktörleri

Sembol	Değer faktörü
F1	Topoğrafya
F2	Parselin şekli
F3	Tarımsal karakter

Çizelge 5.12. Düzenleme sonrası parseller için dikkate alınan değer faktörleri

Sembol	Değer faktörü
F1	Topoğrafya
F2	Parselin şekli
F3	Parsel cephe sayısı
F4	50 m lik yol uzaklık
F5	Ticaret alanına uzaklık
F6	Gürültü merkezine uzaklık
F7	İzin verilen kat adedi

Çizelge 5.13. Düzenleme öncesi parsellerin ağırlıklı parsel birim puanları

Parsel no	152/7	152/8	152/9	152/10	152/11
Değerleme Faktörü	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı
F1	6860	6860	6860	6860	6860
F2	1435	6312	4509	2254	3945
F3	1855	0	0	1855	1855
Toplam	10150	13172	11369	10969	12660

Çizelge 5.13.Devam Düzenleme öncesi parsellerin ağırlıklı parsel birim puanları

Parsel no	152/12	152/15	152/16	152/23
Değerleme Faktörü	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı
F1	6860	6860	6174	6860
F2	4509	1127	6312	1856
F3	1855	1855	1855	0
Toplam	13224	9842	14341	8716

Çizelge 5.13.Devam Düzenleme öncesi parsellerin ağırlıklı parsel birim puanları

Parsel no	152/24	152/25	152/30	152/31
Değerleme Faktörü	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı
F1	6860	6860	6174	6174
F2	1578	2428	6312	6312
F3	1855	1855	0	0
Toplam	10293	11143	12486	12486

Çizelge 5.14. Düzenleme sonrası parsellerin yaklaşık ağırlıklı parsel birim puanları

Parsel no	455/1	455/2	455/3	455/4	455/5	455/6
Değerleme Faktörü	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı
F1	6860	6860	6860	6860	6860	6860
F2	5260	7890	7890	7890	7890	7890
F3	5565	1855	1855	3710	3710	1855
F4	6480	6480	6480	6480	5832	5184
F5	7120	7120	7120	7120	7120	7120
F6	1968	1968	1968	1968	3148	4722
F7	8500	8500	8500	8500	8500	8500
Toplam	41753	40673	40673	42528	43060	42131

Çizelge 5.14.Devam Düzenleme sonrası parsellerin yaklaşık ağırlıklı parsel birim puanları

Parsel no	455/7	455/8	456/1	456/2	456/3	457/1
Değerleme Faktörü	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı
F1	6860	6860	6860	6860	6860	6174
F2	7890	7890	5918	7890	5260	5260
F3	1855	1855	3710	3710	5565	5565
F4	4536	5184	5184	5832	5184	5184
F5	7120	7120	6408	7120	7120	6408
F6	5509	5509	4722	3935	5509	5509
F7	8500	8500	5667	5667	5667	5667
Toplam	42270	42918	38469	41014	41165	39767

Çizelge 5.14.Devam Düzenleme sonrası parsellerin yaklaşık ağırlıklı parsel birim puanları

Parsel no	457/2	457/3	458/1	458/2	458/3	458/4	458/5
Değerleme Faktörü	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı	Ağırlıklı parsel birim puanı
F1	6174	6860	6174	6860	6174	6174	6174
F2	7890	7890	5918	5260	5260	5260	7890
F3	3710	3710	3710	5565	3710	1855	1855
F4	5184	5184	4536	5184	3888	3240	3888
F5	7120	7120	6408	7120	4984	4984	5696
F6	5509	4722	5509	4722	7870	7870	7870
F7	5667	5667	5667	5667	5667	5667	5667
Toplam	41254	41153	37922	40378	37553	35050	39040

Çizelge 5.15. Düzenleme öncesi parsellerin ağırlıklı parsel değerleri

Parsel no	Ağırlıklı parsel birim puanı	Alanı	Ağırlıklı parsel değeri
152/7	10150	13250	134487500
152/8	13172	3000	39516000
152/9	11369	3000	34107000
152/10	10969	10100	110786900
152/11	12660	6150	77859000
152/12	13224	4500	59508000
152/15	9842	13100	128930200
152/16	14341	2350	33701350
152/23	8716	9500	82802000
152/24	10293	6650	68448450
152/25	11143	5150	57386450
152/30	12486	2757	34423902
152/31	12486	2243	28006098
		[vö]=	889962850

Çizelge 5.16. Düzenleme sonrası parsellerin yaklaşık ağırlıklı parsel değerleri

Parsel no	Ağırlıklı parsel birim puanı	Alanı	Yaklaşık ağırlıklı parsel değeri
455/1	41753	5570	232564210
455/2	40673	1485	60399405
455/3	40673	4891	198931643
455/4	42528	3579	152207712
455/5	43060	1464	63039840
455/6	42131	1132	47692292
455/7	42270	2938	124189260
455/8	42918	978	41973804
456/1	38469	4361	167763309
456/2	41014	2320	95152480
456/3	41165	8219	338335135
457/1	39767	7556	300479452
457/2	41254	2693	111097022
457/3	41153	1615	66462095
458/1	37922	1466	55593652
458/2	40378	8908	359687224
458/3	37553	1869	70186557
458/4	35050	1784	62529200
458/5	39040	2193	85614720
		[vs]=	2633899012

$$z = [v\ddot{o}] / [vs] = 0,3378879926$$

Çizelge 5.17. Düzenleme sonrası parsellerin dağıtımına esas parsel değerleri

Parsel no	Yaklaşık ağırlıklı parsel değeri	Dağıtım Esas Parsel Değeri
455/1	232564210	78580654
455/2	60399405	20408234
455/3	198931643	67216614
455/4	152207712	51429158
455/5	63039840	21300405
455/6	47692292	16114653
455/7	124189260	41962060
455/8	41973804	14182444
456/1	167763309	56685208
456/2	95152480	32150880
456/3	338335135	114319380
457/1	300479452	101528399
457/2	111097022	37538350
457/3	66462095	22456744
458/1	55593652	18784427
458/2	359687224	121533994
458/3	70186557	23715195
458/4	62529200	21127866
458/5	85614720	28928186
Toplam	2633899012	889962850

5.3. Dağıtım

Örnek alanda; alan eşitliği ve değer eşitliği yöntemi kullanılarak iki ayrı dağıtım yapılmıştır. Her iki yöntemin dağıtım sonuçları altıncı bölümde karşılaştırılmıştır. Örnek alanı tanımlamak için, kadastral durum haritası, (Bkz. EK-2) parselasyon planı (Bkz. EK-3) verilmiştir.

Alan eşitliği yöntemi kullanılarak yapılan dağıtım sonucu oluşturulan dağıtım cetveli Çizelge 5.18’de verilmiştir. Bu cetvelde, düzenlemeye giren kadastro parsellerinin malikleri, hissedarlık durumları, kesilen düzenleme ortaklık payları, tahsis miktarları ve bu parsellerin dağıtım sonucu gittiği imar parselleri yer almaktadır.

Değer eşitliği yöntemi kullanılarak yapılan dağıtım ise, Çizelge 5.19’da verilmiştir. Bu çizelgede, düzenleme öncesi kadastro parsellerinin parsel değerleri, bu parsellere karşılık tahsis edilen düzenleme sonrası imar parsellerinin dağıtım esas parsel değerleri ve değer eşitliği ilkesine göre yapılan dağıtım sonucu tahsis edilen imar parsellerinin alanları yer almaktadır.

Her iki yönetime göre yapılan dağıtım işleminde, imar parsellerinin mümkün olduğunca aynı yerdeki veya yakınındaki kadastro parsellerine tam ve hissesiz bir şekilde tahsisine çalışılmıştır.

Çizelge 5.20. Alan tahsislerinin karşılaştırılması

Parsel No	Alan	Alan Eşitliği Yöntemine Göre Yapılan Dağıtım		Değer Eşitliği Yöntemine Göre Yapılan Dağıtım		(1) - (2)
		Tahsis Miktarı (1)	Kesinti Oranı	Tahsis Miktarı (2)	Kesinti Oranı	
7	13250	10539	0,20	9616	0,27	923
8	3000	2386	0,20	3040	-0,01	-654
9	3000	2386	0,20	2543	0,15	-157
10	10100	8033	0,20	7904	0,22	129
11	6150	4891	0,20	5646	0,08	-755
12	4500	3579	0,20	4145	0,08	-566
15	13100	10419	0,20	9458	0,28	961
16	2350	1869	0,20	2612	-0,11	-743
23	9500	7556	0,20	6230	0,34	1326
24	6650	5289	0,20	4861	0,27	428
25	5150	4096	0,20	4093	0,21	3
30	2757	2193	0,20	2602	0,06	-409
31	2243	1784	0,20	2270	-0,01	-486

Çizelge 5.20’den, kadastral parsellerden yapılan kesinti oranının alan eşitliği yöntemi kullanıldığında tüm parsellerde aynı ve D.O.P. na eşit olduğu, değer eşitliği yöntemi kullanıldığında ise, tüm parsellerden farklı oranda olduğu, buna bağlı olarak ta düzenleme sonucu tahsis edilen alanların miktarlarının da değiştiği görülmektedir.

6. SONUÇ DEĞERLENDİRME VE ÖNERİLER

Bir kentin geleceği planlama ile denetim altına alınır. Öncelikle yerleşme alanlarının fiziki planlarının yapılması gereklidir. Ancak plan yapmak tek başına yeterli değildir. Yerleşme yerlerinin plan koşullarına uygun olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

Yerleşme yerlerinin plan koşullarına uygun olarak düzenlenmesi imar planı uygulamaları ile sağlanmaktadır.

İmar uygulama yöntemlerinden biri de 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesine göre yapılan arsa ve arazi düzenlemeleridir. Ancak bu madde hükmü uyarınca yapılan uygulamalarda da sorunlarla karşılaşmaktadır.

İmar kararları ile verilen yapı hakkı nedeniyle kırsal kullanımdan kentsel konut ya da endüstriyel kullanıma dönüşen taşınmazların değerlerinde büyük artışlar olur. Plan yapılan alanlarda arazi fiyatları artarken, plandan dolayı etkilenen alanlarda da bir değer artışı olmaktadır. Kamu yatırımları, kentin değer kazanacak bölgelerini belirler, kentleşmeyi yönlendirir. Karayolları, limanlar, tren istasyonları, üniversite, hastaneler ve sanayi bölgeleri çevresindeki taşınmazlara yüksek değer artışı sağlar.

Şehircilik ilkeleri ve kamu yararı açısından en ideal yöntem olan, 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesi uyarınca arsa düzenlemesi yoluyla yapılan imar planı uygulamalarında, alan eşitliği yöntemi kullanılmakta ve tüm parsellerin birim alanlarının eşdeğer olduğu kabul edilerek düzenlemeye giren tüm parsellere, ilk alanları oranında imar parseli verilmektedir.

Ancak, düzenlemeye giren ve düzenleme sonucu oluşan parsellerin birim alanlarının eşdeğerde olmadığı bu çalışma ile saptanmıştır (Bkz. Çizelge 5.15, Çizelge 5.16). Düzenleme öncesi kadastro parselleri ile düzenleme sonrası imar parsellerinin her birinin seçilen değer faktörlerine göre ağırlıklı parsel birim puanı hesaplanmıştır. Her bir parselin ağırlıklı parsel birim puanının yani parsel birim değerinin farklı olduğu görülmektedir.

Bunun için de 3194 sayılı İmar Kanununun 18'inci maddesine göre yapılacak arsa ve arazi düzenlemelerinde yapılagelen uygulamalarda kullanılan alan eşitliği yöntemi yerine değer eşitliği yöntemi kullanılmalıdır.

Bu yöntemin kullanılabilmesi için öncelikle taşınmaz değerlerinin bilimsel yöntemlerle tespit edilmesi gerekir.

Taşınmaz değerlemesi aynı zamanda kamu yatırımları sonucu ortaya çıkan taşınmaz değer artışlarının kamuya döndürülmesinde, yeni yerleşim bölgelerinin seçiminde, taşınmaz piyasalarının açıklık ve güvene kavuşturulmasında, piyasadaki fiyat değişimlerinin istatistiki olarak izlenmesinde, kamulaştırma işlemleri için yapılan değerlemelere ilişkin itirazların azaltılmasında ve emlak vergi gelirlerinin artırılmasında büyük önem taşır.

Taşınmaz değerlerinin bilinmesi, planlamaya da bir çok yönden ışık tutar. Nüfusun iskan gereksinimleri, kamusal alanların ve altyapıların yeterli olup olmadığı, yığılma mekanları, yeni sanayi bölgelerine ihtiyaç duyulup duyulmadığı konularında bilgiler sunar.

Ülkemizde farklı işlemler için farklı değerlemeler yapılmaktadır. Örneğin kamulaştırma işlemleri için Kamulaştırma Kanunu, vergi için Emlak Vergisi Kanunu, bazı değerlemeler için de Vergi Usul Kanunu uygulanmaktadır.

Ülkemizde taşınmaz değerlendirme işi için kurumsallaşmış bir yapı bulunmamaktadır. Ayrıca, değerlendirme işinin nasıl yapılacağını gösteren tek bir yasal dayanak yerine farklı değerlemeler için farklı mevzuat hükümleri bulunmaktadır.

Bir taşınmaza değer biçmek için değerlendirme ilke ve yöntemleri kullanılmalı, kuramsal bir inceleme yapılmalıdır. Değerleme uzmanlık gerektiren bir iştir. Gelişmiş ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de değerlendirme işinde uzman kişilerden oluşmuş komisyonlar ya da değerlendirme birimleri oluşturulmalıdır.

Ülkemizde, taşınmaz değerlerini etkileyen tek faktör yüzölçümü gibi algılanarak, amacı arazi ve arsaların imar planına uygun hale getirilmesini sağlamak olan arsa ve arazi düzenlemelerinde imar parsellerinin dağıtımda eşitlik ilkesi uygulanmaktadır.

Ancak, yüzölçümünün taşınmaz değerini etkileyen önemli faktörlerden biri olmasına rağmen tek faktör olmadığı, bu faktörlerin taşınmaz değerine etkisinin de aynı ağırlıkta olmadığı bu çalışma ile görülmüştür.

Taşınmaz değerlerini etkileyen faktörlerin taşınmaz değerini etkileme derecesi çalışmada faktör ağırlığı olarak adlandırılmıştır. Taşınmaz değerini etkileyen faktörlerin ağırlıklarının saptanması yöntemin zor yanlarından biridir. Ağırlıkların tespitinde, yörede yaşayanların görüşlerinden faydalanılması doğru bir yaklaşım olur.

Bu çalışmada da; örnek bir çalışma için yapılan anket sonuçlarına göre hazırlanan kriter ağırlıkları tablosundan yararlanılmıştır. 50 kadar anketörün değer faktörlerini %100 üzerinden değerlendirmeleri sonucu bulunan ve bu faktörlere ait ağırlıklar olarak kabul edilen rakamlar, değer faktörlerinin ağırlıklarının farklı olduğunu göstermektedir (Bkz. Çizelge 5.1.).

Dördüncü bölümde parsel değerlerini etkileyebilecek faktörler ve bu faktörlerin taşınmaz değerlerini etkileme şekilleri incelenmiştir. Bazı faktörler taşınmaz değerini pozitif yönde etkilerken bazı faktörler de negatif yönde etkilemektedir. Örneğin, sosyal ve teknik altyapı tesislerine yakınlık parsel değerini pozitif yönde etkilerken, gürültü merkezine yakınlık negatif yönde etkilemektedir.

Parsel eğiminin ise parsel değeriyle arasında ters bir orantı vardır. Eğimin yüksek olması inşaat maliyetini yükselttiğinden taşınmaz değerini düşürür.

Taşınmaz değerini etkileyen faktörlerin sayısını artırmak mümkündür. Değerleme amacına bağlı olarak bu faktörlerin sayısı değişebilir. Örnek alan çalışmasında, düzenleme öncesi parseller için topoğrafya, parsel şekli ve tarımsal karakter olmak

üzere 3 adet faktör, düzenleme sonrası parseller için ise, topoğrafya, parsel şekli, parsel cephe sayısı, anayola uzaklık, ticaret alanına uzaklık, gürültü merkezine uzaklık ve izin verilen kat adedi olmak üzere 7 adet faktör seçilmiştir.

Parsel birim puanları seçilen faktörlerin dördüncü bölümde verilen matematiksel ifadeleri kullanılarak hesaplanmıştır. Her bir faktör için bulunan parsel birim puanları faktör ağırlıkları ile çarpılarak ağırlıklı parsel birim puanları, tüm faktörler için bulunan ağırlıklı parsel birim puanları toplanarak ağırlıklı toplam parsel birim puanları bulunmuştur. Toplam ağırlıklı parsel birim puanları da parsel yüzölçümleri ile çarpılarak her bir parsel için ağırlıklı parsel puanları hesaplanmıştır.

Düzenleme sonrası parseller mevcut olmadıkları için düzenleme öncesi parsel değerlerinin daha objektif olabileceğinden hareketle düzenleme öncesi parsel değerleri toplamı düzenleme sonrası parsel değerleri toplamına oranlanmıştır. Bulunan katsayı ile, düzenleme sonrası ağırlıklı yaklaşık parsel değerleri çarpılarak düzenleme sonrası parsel değerleri, düzenleme öncesi parsel değerleri cinsinden ifade edilmiştir. Böylece düzenleme sonrası parseller için dağıtımına esas parsel değerleri bulunmuştur.

Kentsel alanlardaki taşınmazların, imar planları sonucu değişen değerlerinin taşınmaz sahipleri arasında eşit paylaştırılabilme olasılığı bu çalışma ile incelenmiştir.

İmar planlarının yapılması ile her taşınmazdaki değer artışı farklı olmaktadır. Çünkü, imar planında ayrıldığı kullanım, taşınmazın ada içerisindeki konumu, kat adedi, yola cephesi, sosyal ve teknik altyapı alanlarına yakınlığı gibi imar verileri taşınmaz değerini etkiler.

Alan eşitliği yöntemine göre yapılan dağıtımda, taşınmaz değerleri dikkate alınmadığından imar planı ile gelen değer artışları taşınmazlara eşit olarak yansıtılamadığı görülmüştür. Örnek alanda, parsellerin alan eşitliği yöntemine göre yapılan dağıtımında; tüm parsellerden 0,20 oranında d.o.p. kesintisi yapılırken, değer

eşitliği yöntemine göre yapılan dağıtımda, düzenleme öncesi parsel yüzölçümü ile bu parsellere tahsis edilen imar parsellerinin yüzölçümlerinden yola çıkarak düzenleme öncesi parsellerden değişen oranlarda kesinti yapıldığı görülmüştür. Bazı parsellerden de kesinti yapılmadığı gibi düzenlemeye giren parsel alanından daha fazla tahsis yapıldığı görülmüştür (Bkz. Çizelge 5.20). Bu da değer artışının her taşınmazda farklı olduğunu göstermektedir. Her taşınmazdan aynı oranda kesinti yapılması halinde bazı taşınmazlarda bir çeşit bedelsiz kamulaştırma yapılmaktadır.

Böylece, alan eşitliği yönteminde, düzenlemeye giren arsaların dağıtımı sırasında umumi hizmet alanları için bunların yüzölçümleri toplamından en fazla %40'a kadar kesilen düzenleme ortaklık payının, düzenleme dolayısıyla oluşan değer artışlarına karşılık gelmediği görülmüştür.

Alan eşitliği yönteminde farklı düzenleme sahalarında farklı oranlarda d.o.p. kesilmektedir. Her düzenleme sahasında bulunan kamu donatılarının yüzölçümleri toplamı değişmektedir. Buna bağlı olarak her düzenleme sahasında düzenlemeye girecek taşınmaz yüzölçümlerinden kesilecek d.o.p. değişmektedir. Bu da farklı düzenleme sahalarında bulunan taşınmazlar için adaletsizliklere yol açmaktadır.

Değer eşitliği yöntemine göre dağıtım yapılması durumunda, dağıtımda taşınmaz değeri esas alındığı için taşınmaz hangi düzenleme sahasına alınırsa alınsın değerini koruyacaktır.

Ancak, bu çalışma ile varılan sonuçlardan biri de, imar parsellerinin dağıtımında değer eşitliği yönteminin uygulanması durumunda, düzenlemeye giren parselin değerinde imar parseli tahsis edilmeye çalışılırken dağıtım ile tahsis edilen hisseli parsel sayısında artış olacaktır. Bu, istenmeyen bir durumdur. Yürürlükteki mevzuat gereği de düzenlemeye giren parsellere mümkün olduğunca hissesiz parsel tahsis edilmesine çalışmak gereklidir.

Sonuç olarak, 3194 sayılı İmar Kanunun 18'inci maddesi uyarınca yapılacak arsa düzenlemelerinde, düzenlemeye giren her taşınmazdan aynı oranda kesinti yapılarak

taşınmazın geriye kalan yüzölçümü üzerinden imar parseli tahsis edilmek suretiyle dağıtım yapıldığından, alan eşitliği yönteminin adaletsiz bir uygulama olduğu, bu nedenle değer eşitliği yönteminin uygulanmasının, dağıtımdan kaynaklanan haksızlıkları önlediği sonucuna varılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunun 18'inci maddesi uyarınca yapılacak arsa düzenlemelerinde, halen yapılmakta olan uygulamalarda bir takım sorunlarla karşılaşıldığı gibi, değer eşitliği yöntemi kullanılması durumunda da bir takım zorluklar ve sakıncalarla karşılaşılacaktır. Bunun için aşağıda sayılanlar önerilmiştir.

- 1) Bu nedenle, bu sakıncaların giderilmesine yönelik çalışmalar ve mevzuatta düzenlemeler yapılmalıdır.
- 2) Bunun için planlamaya da görevler düşmektedir. Öncelikle, düzenleme sahaları imar planları üzerinde gösterilmelidir.
- 3) Düzenleme sahaları belirlenirken farklı düzenleme sahalarında genel hizmet alanlarının homojen dağıtılmasına çalışılmalıdır.
- 4) İmar planları üzerine mülkiyet sınırları işlenmiş olmalıdır.
- 5) Grafik kadastro paftalarından kaynaklanan hataların giderilmesi için düzenleme sınırı kadastro adası sınırına dayandırılmalıdır.
- 6) Mülkiyet durumlarına ilişkin pafta zemin uyumsuzlukları düzenleme öncesinde giderilmelidir.
- 7) İmar parsellerinin dağıtımı sırasında mümkün olduğunca hissesiz ve taşınmazın bulunduğu yerden imar parseli verilmesine çalışılmalıdır.
- 8) Dağıtımda, halen kullanılmakta olan alan eşitliği yöntemi yerine değer eşitliği yönteminin kullanılabilmesi için yasal düzenleme yapılmalıdır.

9) Ancak, yöntemin uygulanmasının en zor yanı taşınmaz değerini etkileyen faktörlerin ve ağırlıklarının tespit edilmesidir. Çünkü değeri etkileyen faktörlerin etkisi bölgeden bölgeye değişmektedir. Ayrıca kullanıcı tercihleri de ağırlıkların belirlenmesinde etkili olmaktadır. Bu nedenle, bilimsel yöntemler kullanılarak uzman kişilerce tespit edilen taşınmaz değerlerinden oluşan bir taşınmaz değerleri bilgi bankası oluşturulmalıdır.

10) Taşınmaz değerlerinin bilimsel yöntemlerle tespiti için yasal ve kurumsal yapı oluşturulmalıdır.

11) Farklı değerlemeler için farklı mevzuat hükümleri kullanılarak aynı taşınmaz için birden fazla değer tespiti önlenmeli, Taşınmaz değerlerinin tespitinde kullanılacak tek bir yasal dayanak oluşturulmalıdır.

KAYNAKLAR

1. Uzun, B., “Çevreyolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi”, Doktora tezi, **Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü**, Trabzon, 45-68 (2000).
2. Açlar, A., Çağdaş, V., “Mühendis Mimar ve Uzmanlar İçin Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi”, **TMMOB, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası**, Ankara, 3, 12-73, 160-161, 192, 206-208 (2002).
3. Yomralıoğlu, T., “Eşdeğer İlkesine Dayalı Arsa ve Arazi Düzenlemesi Modeli”, **Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri**, Trabzon, 139-152 (1997).
4. Eren, E., Tüdeş, T., Yomralıoğlu, T., “Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Raster Tekniği İle Kent Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi”, **Yerel Yönetimlerde Kent Bilgi Sistemi Uygulamaları**, Trabzon, 231-239 (1999).
5. Seele, W., “Taşınmaz Malları Değerlendirme İlkeleri”, **İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı Üzerine Konferanslar**, İstanbul, 53-76 (1994).
6. Weiss, E., “Almanya Federal Cumhuriyetinde Federal İmar Kanununa Göre Taşınmazlarda Değer Belirlenmesi”, **Arazi Toplulaştırması ve Taşınmazların Değerlendirilmesi**, İstanbul, 61-73 (1995).
7. Yıldız, N., “Kentsel Arsa Politikasının İlkeleri”, **Arazi Toplulaştırması ve Taşınmazların Değerlendirilmesi**, İstanbul, 24-35 (1995).
8. Yıldız, N., “Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Eşdeğerlik ve Eşitlik İlkelerinin Karşılaştırılması”, **Türkiye I. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı**, Ankara, 415-429 (1987).
9. Yanıkoğlu, S., “3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması”, **3194 sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulamaları Semineri**, Ankara, 79-82 (1990).
10. Sağlam, İ., “Arazi ve Arsa Düzenlemesi Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar Üzerine Bir İnceleme”, **T.M.M.O.B. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Dergisi**, (86): 94-100 (1999).
11. Doğan, M., **İmar Uygulamaları ve Harita Uygulama Sorumluluğu Paneli**, Ankara, 29-30 (1999).
12. Bıyık, C., Uzun, B., “Mevzuat ve Uygulamaların Işığında Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Proje Çerçevesinde İncelenmesi ve Karşılaşılan Problemler”, **3194 sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulamaları Semineri**, Ankara, 25-32 (1990).

13. Yakar, A., “18. Madde Uygulamasının Eleştirisi ve Öneriler”, *Mülkiyet Dergisi*, (39): 25-31 (2000).
14. Koyuncu, D., “18. Madde Uygulaması Uygulama Öncesi, Uygulama Evresi Uygulama Sonrasında Teknik, Yönetimsel ve Hukuki Sorunlar”, *3194 sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulamaları Semineri*, Ankara, 37-47 (1990).
15. Çay, T., Özen, H., “İmar Uygulamalarında Karşılaşılan Problemler ve Konya Örneği”, *Mülkiyet Dergisi*, (28): 8-13 (1998).
16. Ulutaş, C., “Seminer Açış Konuşmaları”, *3194 sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulamaları Semineri*, Ankara, 11-13 (1990).
17. Beyaz, M., “Belediyelerin Hatalı İmar Uygulamaları”, *Mülkiyet Dergisi*, (17): 3-6 (1995).
18. Yıldız, N., “Arsa Düzenlemesinde Eşdeğerlik”, *3194 sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulamaları Semineri*, Ankara, 49-57 (1990).
19. Yakar, A., “İmar Uygulamalarında Tescil Harici Alanların Durumu”, *Mülkiyet Dergisi* (40): 11-17 (2001).
20. Beyaz, M., “İmar Uygulamalarında Kat Mülkiyeti Tescilleri”, *Mülkiyet Dergisi* (19): 3-6 (1996).
21. Elibol, M. İ., “İmar Kanunu Üzerinde İnceleme, Madde Üzerinde Mütalaa Maddeye İlavesi Önerilen Hükümler”, *3194 sayılı İmar Kanunu 18.Madde Uygulamaları Semineri*, Ankara, 111-118 (1990).
22. Nişancı, R., “Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Oluşturulması”, 9. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 171-179 (2003).
23. Ülger, E., Demir, H., “İmara Aykırı ve Kaçak Yapılaşmış Alanlarda Arsa Düzenlemesi Seçeneği”, *TMMOB HKMO Yayın Organı*, (87): 115-132 (2001).
24. Çağdaş, V., Gür, M., Demirel Z., “Emlak Vergisi ve Kadastro”, *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, (89): 67-76 (2003).
25. Soylu, F., “Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Ölçütsel Sorunlar”, Yüksek lisans tezi, *Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü*, İstanbul, 44-75 (2000).
26. Gürler, M., “İmar Planları Uygulama Yöntemleri”, *Mülkiyet Dergisi*, (16): 7-9 (1995).

27. Yomralıoğlu T., “Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı”, ***Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri***, Trabzon, 153-169 (1997).
28. Anonim, <http://www.tobb.org.tr/vergisistemi/d4.pdf> (5.10.2000)
29. Tapan, M., “İmar Rantı”, <http://www.arkitera.com/v1/haberler/2002/05/06/rant.htm>, (06.05.2002).

ÖZGEÇMİŞ

1972 yılında Konya'nın Ereğli İlçesinde doğdum. Lise öğrenimimi İstanbul Suadiye Lisesinde tamamladıktan sonra 1988 yılında Y.T.Ü. Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği bölümünü kazandım. 1992 yılında yüksek öğrenimimi bitirdim. Bir süre özel sektörde çeşitli şirketlerde çalıştım. 1998 yılından bu yana Maliye Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğünde Harita Mühendisi olarak görev yapıyorum.