

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI

**TÜRKİYEDE UYGULANAN ARSA DÜZENLEME YÖNTEMİNİN SWOT ANALİZİ İLE
DEĞERLENDİRİLMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Harita Mühendisi Süleyman BAYTAR

**MAYIS - 2019
TRABZON**



KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

HARİTA MÜHENDİSLİĞİ ANA BİLİM DALI

**TÜRKİYEDE UYGULANAN ARSA DÜZENLEME YÖNTEMİNİN SWOT ANALİZİ İLE
DEĞERLENDİRİLMESİ**

Harita Mühendisi Süleyman BAYTAR

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsünce
"HARİTA YÜKSEK MÜHENDİSİ"
Unvanı Verilmesi İçin Kabul Edilen Tezdir.

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 19 / 04 / 2019

Tezin Savunma Tarihi : 20 / 05 / 2019

Tez Danışmanı : Doç. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU

Trabzon 2019

**KARADENİZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**Harita Mühendisliği Anabilim Dalında
Süleyman BAYTAR Tarafından Hazırlanan**

**TÜRKİYEDE UYGULANAN ARSA DÜZENLEME YÖNTEMİNİN SWOT ANALİZİ İLE
DEĞERLENDİRİLMESİ**

başlıklı bu çalışma, Enstitü Yönetim Kurulunun 30 / 04 / 2019 gün ve 1802 sayılı
kararıyla oluşturulan jüri tarafından yapılan sınavda
YÜKSEK LİSANS TEZİ
olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri

Başkan : Prof. Dr. Bayram UZUN

Üye : Prof. Dr. Faik Ahmet SESLİ

Üye : Doç. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU

Prof. Dr. Asim KADIOĞLU
Enstitü Müdürü

ÖNSÖZ

Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Harita Mühendisliği Ana Bilim Dalında yapmakta olduğum Yüksek Lisans Öğrenimimi “Türkiyede Uygulanan Arsa Düzenleme Yönteminin SWOT Analizi ile Değerlendirilmesi” üzerine tamamlamış bulunmaktayım.

Yüksek lisans çalışmalarım süresince tez danışmanlığımı üstelenerek araştırmalarımı yönlendiren, bilgi ve deyimlerinden faydalanmamı sağlayan çok değerli hocam Doç Dr. Yakup Emre ÇORUHLU’ya teşekkür ederim.

Yüksek lisans sürecimin bu aşamaya gelmesinde büyük rol oynayan saygıdeğer hocam Doç. Dr. Volkan YILDIRIM’a, desteklerini hiçbir zaman esirgemeyen kıymetli hocam Araştırma Görevlisi Şevket BEDİROĞLU’na, veri toplama ve tezime yön verme konusunda yardımlarını sürekli hissettiğim değerli hocam Dr. Öğretim Üyesi Okan YILDIZ’a, hoşgörüsüyle çalışmamın şekillenmesinde desteklerini esirgemeyen hem hocam hem dönem arkadaşım Araştırma Görevlisi Fatih TERZİ’ye ve Araştırma Görevlisi Bura Adem ATASOY’a teşekkür ederim.

Eğitim hayatım boyunca bana maddi ve manevi her türlü konuda destek olan aileme teşekkür ederim.

Ve son olarak çalışmalarım boyunca hoşgörülerıyla ve destekleriyle yanımda olan mesai arkadaşlarıma teşekkürlerimi sunarım.

Süleyman BAYTAR
Trabzon 2019

TEZ ETİK BEYANNAMESİ

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “Türkiyede Uygulanan Arsa Düzenleme Yönteminin SWOT Analizi ile Değerlendirilmesi” başlıklı bu çalışmayı baştan sona kadar danışmanım Doç. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU’nun sorumluluğunda tamamladığımı, verileri/örnekleri kendim topladığımı, deneyleri/analizleri ilgili laboratuvarlarda yaptığımı/yaptırdığımı, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallara uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul ettiğimi beyan ederim. 20/05/2019

Süleyman BAYTAR

İÇİNDEKİLER

Sayfa No

ÖNSÖZ.....	III
TEZ ETİK BEYANNAMESİ.....	IV
İÇİNDEKİLER.....	V
ŞEKİLLER DİZİNİ	X
TABLolar DİZİNİ.....	XI
SEMBOLLER DİZİNİ.....	XII
1. GENEL BİLGİLER.....	1
1.1. Giriş	1
1.2. Problemin Tanımı.....	2
1.3. Çalışmanın Amacı	2
1.4. Metodoloji ve Çalışma Planı.....	3
1.5. SWOT Analizi.....	4
1.6. Mülakat Metodu	6
1.7. Temel Tanım ve Kavramlar	7
1.8. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulamaları.....	9
1.8.1. Arsa ve Arazi Düzenlemesi Sırasında İşlem Adımları.....	15
1.8.2. Düzenleme Bölgesinin Belirlenmesi	16
1.8.3. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP).....	18
1.8.3.1. Düzenlemede Kamuya Ayrılan Alanın Hesabı	19
1.8.3.2. DOP ve Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler	20
1.8.3.2.1. Arsa ve Arazi Düzenlemesi Bölgesinde Umuma Ait Tesislerin Var Olması	20
1.8.3.2.2. Vakıflar Genel Müdürlüğünün Tasarrufunda Bir Taşınmazın Bulunması	21

1.8.3.2.3.	Cami ya da Karakol Yerinin Şahıs ya da Dernek Adına Kayıtlı Olması.....	21
1.8.3.3.	Arsa ve Arazi Düzenlemesinde Hazine Adına Yapılacak Tesciller	22
1.8.4.	İmar Ada ve Parsellerinin Oluşturulması.....	23
1.8.4.1.	İmar Parseli Oluşturulurken Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar;	24
1.8.4.2.	Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamasında Kat Mülkiyeti Tesisi.....	26
1.8.5.	Arsa ve Arazi Düzenlemesinde Uyumsuzluklar ve Hukuki Süreç.....	26
1.8.5.1.	Uyumsuzluklar	26
1.8.5.2.	Yargılama Süreci	28
1.8.5.3.	İdari Yargı Yolu	29
2.	YAPILAN ÇALIŞMALAR – ARDEŞEN BELEDİYESİ ÖRNEĞİ.....	32
2.1.	Uygulama Süresince Yapılan Çalışmalar	32
2.1.1.	Düzenleme Sahasının Tespiti ve Düzenleme Sınırının Geçirilmesi.....	34
2.1.2.	Tapu Kayıtları ve Gerekli Belgelerin Elde Edilmesi.....	35
2.1.3.	Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı	35
2.1.4.	İmar Adalarının Oluşturulması.....	36
2.1.5.	Hisse Çözümü ve Ek-1 Madde Uygulaması	37
2.1.6.	Parselasyon ve Uygulama Haritalarının Düzenlenmesi.....	38
2.1.7.	Ada Aplikasyon Krokilerinin Hazırlanması ve Aplikasyon	39
2.1.8.	Ada Röleve Ölçüleri	39
2.1.9.	İmar Uygulamasında Düzenlenen Cetveller	40
2.1.9.1.	Kadastro Kayıtları Özeti	40
2.1.9.2.	Özet Cetveli.....	40
2.1.9.3.	Ada Dağıtım Cetveli	41
2.1.9.4.	Mal Sahipleri Araştırma ve Özet Formu.....	41
2.1.9.5.	Tescile Esas Dağıtım Cetveli	42
2.1.9.6.	Düzenleme Ortaklık Payı Hesap Cetveli	43

2.1.9.7.	Kadastro Ayırma Çapı	43
2.1.9.8.	İhdas Krokileri.....	44
2.1.10.	Onay, Askı ve Tescil İşlemleri.....	45
2.2.	Mülakat İçin Hazırlanan Sorular	47
3.	BULGULAR VE İRDELEMELER	49
3.1.	Mülakat Sonuçları	50
4.	SONUÇ VE ÖNERİLER.....	60
5.	KAYNAKLAR.....	65

ÖZGEÇMİŞ

Yüksek Lisans Tezi

ÖZET

TÜRKİYE’DE UYGULANAN ARSA DÜZENLEMESİ YÖNTEMİNİN SWOT ANALİZ
İLE DEĞERLENDİRİLMESİ

Süleyman BAYTAR

Karadeniz Teknik Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Harita mühendisliği anabilim dalı

Danışman: Doç. Dr. Yakup Emre ÇORUHLU

2019, 80 Sayfa

İmar planları ve bu imar planlarının uygularken sürdürülen işlem ve çalışmaların esas amacında kamu yararı vardır. İmar planları kapsamında düzenlemeye alınan bölgelerde bir arazinin kamu yararı gözetilerek en uygun şekilde nasıl kullanılacağı belirlenir. Vatandaşlar arasında eşitsizliğe haksız kazanç ve rant kapısı haline dönüşebilmesi bu uygulamalara yapılan itirazlara neden olmaktadır. Mevzuata aykırı yapılan uygulamalar da bu itirazlar yargıya taşınmaktadır. İdari Mahkemeler tarafından hukuka aykırı şekilde yapıldığı tespit edilen uygulamalar ise iptal edilebilmektedir. İptal edilen uygulamalar vatandaşlar arasında huzursuzluğa belediyelere olan güvenin sarsılmasına sebebiyet verdiği gibi iptal olmasından kaynaklı ayrıca bir hukuki süreç, külfet ve zaman kaybını da beraberinde getirir. Özel durum çalışması niteliğinde olan bu çalışma 3 ana başlık altında yürütülmüştür. Öncelikle; mevcut uygulamalara yön veren uygulayıcıların görüşlerinin elde edilmesi amacı ile yapılandırılmış mülakat formu geliştirilmiştir. Mevcut durumun ortaya konulması adına SWOT analiz gerçekleştirilmiştir. Ardından Rize İli Ardeşen İlçesindeki örnek uygulama ile çalışma tamamlanmıştır Çalışma sonunda elde edilen en önemli bulgular; uygulamadan etkilenen tüm kesimlerin aynı anda memnun edilememesi, alan eşitliği yönteminin nimet-külfet dengesini sağlamada yetersiz kalması, iş akış süreçlerinin farklı kurumlarda farklılıklar arz edebilmesi, kontrol hizmetlerinin yürütülmesinde eksiklikler olarak sıralanabilir. Bu konularda yasal düzenleme yapılarak gerek değer esaslı yönetime geçilmesi ve gerekse de kontrollük hizmetlerinin tanımlanması sağlanarak sorunların minimize edilmesi önerilmektedir.

Anahtar Sözcükler: imar planı, imar uygulaması, SWOT analiz, mülakat

Master Thesis

SUMMARY

ASSESSMENT OF LAND READJUSTMENT BY USING SWOT ANALYZE IN
TURKEY

Süleyman BAYTAR

Karadeniz Technical University

The Graduate School of Natural and Applied Sciences

Geomatic Engineering Graduate Program

Supervisor: Assoc. Prof. Yakup Emre ÇORUHLU

2019, 80 Pages,

The aim of the zoning plans and the process of implementation of these plans is public interest. The best way of public interest usage of a piece of land on the arranged areas is designated by these zoning plans. It is most effective method in Turkey. However, land and terrain arrangement application cannot make every segment of society happy. The unfair gain of inequality between citizens and the fact that it can turn into a rent door causes objections to these practise. These objections are brought to the judiciary in practices contrary to the legislation. The practices determined to be unlawfully carried out by the administrative courts may be cancelled. The cancellation of the trust in the municipalities as a result of the cancellation of the trust in the municipalities as well as the cancellation of a legal process due to time and loss of time. This case study was carried out under three main headings. Firstly, a semi-structured interview form was develop to obtain the opinions of the practitioners who direct the current practices. SWOT analysis was carried out in order to present the current situation. Followed by a sample application in the Ardeşen district of Rize province. The work flow process in a land and terrain application was also analysed. The most important findings obtained at the end of the study cannot be satisfied at the same time in all affected by the application of the method of field equality in the method of inadequate balance to ensure the balance of workflow processes in different institutions to offer differences in the execution of control services can be listed as deficiencies. It is recommended that the issues be minimized by ensuring that the legal regulations are regulated and the value-based method and control services are defined.

Keywords: zoning plan, zoning implementation, SWOT analyse, interview

ŞEKİLLER DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 1. Metodoloji ve Çalışma Planı.....	3
Şekil 2. İmar Planı Uygulama Teknikleri.....	9
Şekil 3. Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Tarihsel Gelişimi.....	11
Şekil 4. AAD Mekanizması	13
Şekil 5. Ardeşen'in Rize Haritasındaki Yeri	32
Şekil 6. 18. Madde Uygulaması Encümen Kararı	34
Şekil 7. Tapu Kaydı Örneği.....	35
Şekil 8. Hisse Çözümü Encümen Kararı	37
Şekil 9. Parselasyon Haritası	38
Şekil 10. İmar Adası Röleve Ölçü Krokisi	39
Şekil 11. Kadastro Ayırma Çapı	44
Şekil 12. Askı Encümen Kararı	45
Şekil 13. Askıdan İndirme Encümen Kararı	46

TABLULAR DİZİNİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 1. SWOT Matriksi.....	6
Tablo 2. Arsa ve Arazi Düzenlemesi İş Akış Şeması	33
Tablo 3. DOP Hesap Cetveli	36
Tablo 4. Özet Cetveli	40
Tablo 5. İmar Adası Dağıtım Cetveli	41
Tablo 6. Mal Sahipleri Araştırma ve Özet Formu	42
Tablo 7. Örneklem Grubu Kişisel Bilgileri.....	49
Tablo 8. Güçlü Yönler Başlığı Altındaki Cevaplar.....	50
Tablo 9. Zayıf Yönler Başlığı Altındaki Cevaplar.....	52
Tablo 10. Fırsatlar Başlığı Altındaki Cevaplar.....	55
Tablo 11. Tehditler Başlığı Altındaki Cevaplar.....	57
Tablo 12. SWOT Analizi	61

SEMBOLLER DİZİNİ

SWOT	: Kuvvetli taraflar, Güçsüz yanlar, Olanaklar, Tehlikeler
BÖHHBÜY	: Büyük Ölçekli Harita Ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
UTM	: Universal Transverse Mercator
ED50	: European Datum 1950
ITRF	: The International Terrestrial Reference Frame
AAD	: Arsa Arazi Düzenlemesi
AADY	: Arsa Arazi Düzenlemesi Yönetmeliği
BHA	: Belediye Hizmet Alanı
DOP	: Düzenleme Ortaklık Payı
DOPO	: Düzenleme Ortaklık Payı Oranı
KAA	: Kamuya Ayrılan Alan
KOP	: Kamu Ortaklık Payı
İT	: İmar Tahsis
TKGM	: Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
K	: Katılım İndeksi

1. GENEL BİLGİLER

1.1. Giriş

İmar planları, belediyelerin çarpık yapılaşmadan uzaklaşarak daha planlı ve sistematik yapılaşması, yapılaşırken de sorumluluklarında bulunan sosyal, kültürel ve teknik açıdan yetersiz şehirlerin oluşmasını engellemek amacıyla yapılır (Aksay, 2005).

İmar Kanunu, imar planlarının yapılması ve uygulanması, böylelikle kentlerin düzenli bir yapıya sahip olması için belediye ve valiliklere geniş yetkiler vermiştir. Bu geniş yetkiye rağmen imar planları yapılmış olduğu halde, kentlerimizin yaşanabilir şekilde, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun, modern, estetik olarak geliştiklerini söylemek mümkün değildir. Özellikle, belediyelerin konuya gereken önemi vermemeleri veya bilgi, eleman ve ödenek yetersizlikleri ya da siyasi kaygılar nedeniyle imar planlarının uygulanamadığı, bunun sonucunda da kentlerimizin plansız genişlemeye ve çarpık yapılaşmaya maruz kaldıkları söylenebilir (Ersoy, 2001).

Ülkemizde, hemen her gün plansız ve gelişigüzel büyüme nedeniyle kentleşmemenin yol açtığı trajikomik olaylar meydana gelmektedir. İtfaiye araçlarının dar sokaklara giremediğinden yangınlara müdahale edememesi, dere yatağındaki yerleşimlerin su baskınına uğraması, yerleşim yeri yakınındaki çöp yığınlarının patlayarak can kaybına yol açması, henüz tamamlanmadan kendiliğinden yıkılan inşaatlar, depremlerin dünyanın hemen hiçbir yerinde rastlanmayan miktarda can ve mal kaybına yol açması gibi durumlar bunlardan bazılarıdır. Bu durum plan yapmak kadar planı uygulamanın da önemli olduğunu ortaya koymaktadır.

Ülkemizde, bugüne kadar imar planlarının mekâna yansıtılması, özellikle büyük şehirlerde, yapılaşmanın hızına yetişememiş, plan uygulamaları yapılaşmayı kontrol altında tutma ve yönlendirme yerine plansız yapılaşmayı yasallaştırma görevini üstlenmiştir (Aksay, 2005).

1.2. Problemin Tanımı

3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinde ifade edilen arsa ve arazi düzenlemesi uygulaması günümüzde yerel yönetimlerin sıklıkla tercih ettiği ancak uygulamada büyük sorunlar yaşadığı bir yöntemdir. Bu yöntem yerel yönetimlerin İmar Planlarını uygularken kamulaştırma gibi yüksek maliyetli bir yöntemden kaçınmasını sağlamakla birlikte kent içinde ama ıssız sayılabilecek parsellere değer katmakla da kalmayıp bu taşınmazlara kamu hizmeti götürmektedir. Bütün bunlar olurken uygulamayı yüklenen kişinin yeterli kabiliyette olmaması, belirli kişilerin bu yöntemi rant kapısı olarak görmesi, kimi vatandaşların parsellerinin yerlerinin değiştirilmesi, daha değerli taşınmaz sahiplerine daha değersiz konumdan taşınmaz verilmesi, daha değerli yerlere de söz sahibi kişilerin verilmesi toplum içinde huzursuzluğa ve kargaşaya sebep olmaktadır. Ender de olsa bu durumlar halkın tepkisini çektiğinde medyada geniş yer bulmakta ve bu uygulamayı itibarsızlaştırmaktadır. Yasadışı durumlarda yargıya başvurulmakta, aşama kaydedilen imar uygulaması iptal edilip hukuki süreç başlamaktadır. Bu da hem imar planı uygulaması bölgesi, hem yerel yönetim hem de yargılananlar için uzunca bir zaman ve külfet demektir. Çoğu zaman bu süreç bir iş akışı şeklinde bilinmemekte, konuya ilişkin uygulayıcı ve akademik ve akademik çevrelerin görüşleri ise dikkate alınmamaktadır. Bu tip durumlar uygulamalarda problemlerin sıkça yaşanmasına sebebiyet verebilmektedir.

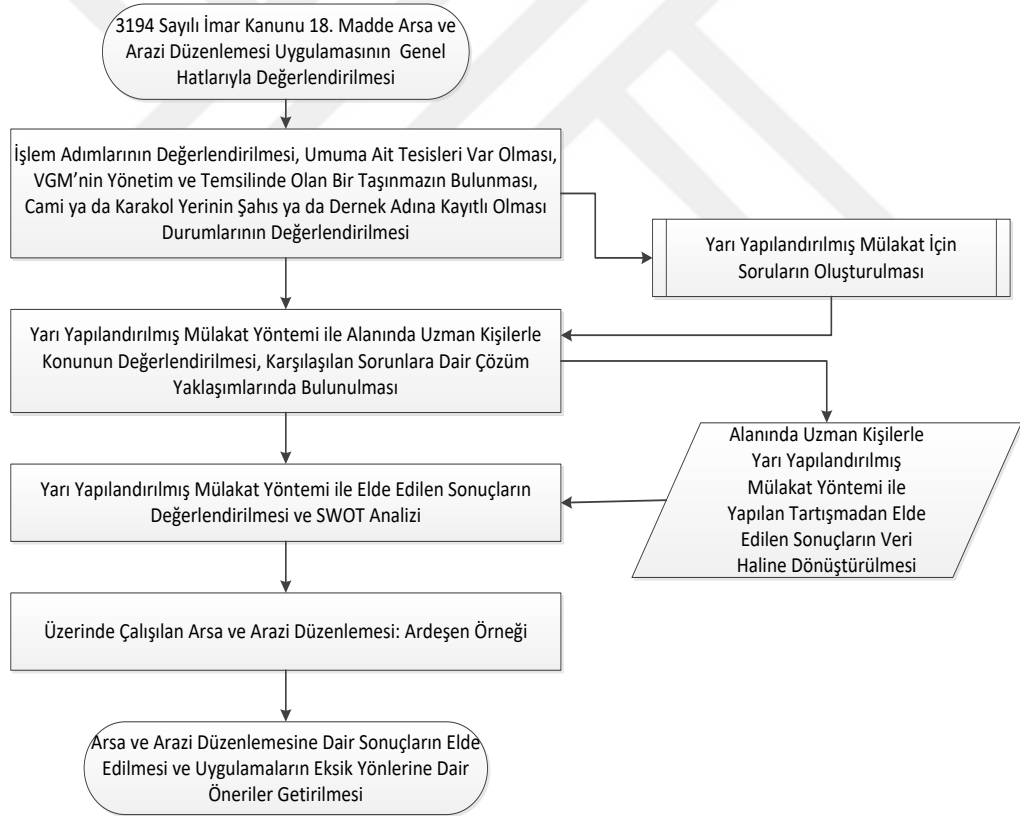
1.3. Çalışmanın Amacı

Bu araştırmada 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinde söz dilen arsa ve arazi düzenlemesi uygulamasının mevcut sorunlarının ortaya konulması yanında çözüm yaklaşımları sunulması adına şu süreç takip edilecektir. Önce arsa ve arazi düzenlemesi konusunda uzman nitelikli uygulayıcı ve akademik çevrelerle SWOT Analizinin yapılması adına yarı yapılandırılmış mülakat yöntemi ile veriler elde edilerek analiz edilecektir. Ardından özel durum çalışması niteliğinde Rize İli Ardeşen İlçesinde yapılan çalışma özelinde iş akışı ortaya konulacaktır. Sonra gerek SWOT ve mülakat formlarından elde edilen veriler ile gerekse özel durum çalışmasından elde edilen veriler birlikte ele alınacaktır. Böylece çalışma; uygulayıcı ve akademik çevrelerin görüşlerinin alındığı, konunun SWOT Analiz ile daha da somutlaştırıldığı, iş akış diyagramı ile anlaşılır kılındığı, özel durum

çalışması ile ise bir anlamda test edildiği bir süreç akışı ile sürece ilişkin çözüm yöntemlerinin ele alınması amacı gerçekleştirilecektir.

1.4. Metodoloji ve Çalışma Planı

Çalışmada öncelikli olarak temel kavramların tanımları yapılmıştır. Araştırma kapsamında günümüze kadar yapılan imar uygulamalarından örnekler verilerek uygulamanın işlem adımları, uygulamada karşılaşılan uygulama bölgesinde Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün yönetim ve temsilinde olan bir taşınmazın bulunması, cami ya da karakol yerinin şahıs ya da dernek adına kayıtlı olması gibi özel durumlar incelenmiş, bunların dışında teknik, hukuki ve kişilerden kaynaklanan sorunlar üzerinde çalışılıp akabindeki hukuki süreçler ayrıca araştırılmıştır.



Şekil 1. Metodoloji ve Çalışma Planı

1.5. SWOT Analizi

Swot, İngilizce karşılığı olan 4 kelimenin baş harflerini kullanarak yapılan kısaltmadır. Strengths: Güçlü yönler, Weaknesses: Zayıf yönler, Opportunities: Fırsatlar, Threats: Tehditler

Swot analizi, özel bir kurumun ya da devlet kurumunun iç ve dış etkilerini analiz etmek için değerlendirilen bir yöntemdir. Yani başka bir deyişle, kuruluşların halihazırdaki halinin, bütün yönleriyle, iç ve dış tüm dinamikleri göz önüne alınarak, genel bir fotoğrafının çekilmesidir.

SWOT Analizi yöntemi 1960'lı yıllarda Harvard Üniversitesi bünyesinde profesör olarak yaşamlarını sürdüren Learned, Christensen, Andrews ve Guth tarafından düzenlenmiştir.

SWOT Analizi genelde 2 şey için kullanılır:

- 1) Durumun daha iyi anlaşılması ve hakkında yorum yapılması için kolaylık sağlar. Kuruluşun ve çevresinin tüm detaylarıyla arz edilmesidir.
- 2) Karar vermede kolaylık sağlar. Kuruluşun halihazır halini görüp değerlendirmek, kuruluşa dair gelecek için projelerin, daha güvenilir, gerçekçi ve etkin olarak değerlendirilmesidir.

Swot analizi sayesinde, kuruluşların güçlü ve zayıf taraflarının gösterildiği bir tablo ortaya çıkarılır. Kuruluşların karşı karşıya kaldığı tehditler ve fırsatlar daha net görülür.. Bu sayede, kuruluşların güçlü yönleri üzerine odaklanır; zayıflıkları azaltılmaya çalışır; kuruluşa yönelik tehditleri yok etmenin yollarını arar; fırsatlardan azami düzeyde faydalanmaya yoğunlaşılır.

Swot analizi her kesime hitap edecek kadar anlaşılır, kolay ve sadedir. Kolay öğrenilir. Kolay uygulanır. Görüşleri alınacak insanlara röportaj şeklinde yapılabilir. İki aşamadan oluşur:

İlk aşamada; güçlü yönleri, zayıf yönleri, karşı karşıya olunan fırsat ve tehditler ayrı listeler halinde hazırlanır. İkinci aşamada, bu listeler bir tablo halinde birleştirilir.

Ne Zaman Kullanılır?

- Stratejik bir plan uygulanmak istenirse

- Problemin tanımı ve çözüm üretilmek istenirse

- Nicel verilerin; yetersiz, bilgilerin; kişilerin kendi hafızalarında bulunduğu hallerde çözümlene yapılmak istendiğinde.

Güçlü Yönler Nedir?

Kuvvetli yönler ortaya çıkarılırken temel olarak 4 soruya cevap aranır:

1- Sahip olunan avantajlar nelerdir?

2- Neleri iyi yaparsınız?

3- Hangi kaynaklara ulaşım imkanı daha kolaydır?

4- Dışarıdan bakıldığında hangi yönler güçlü görünür?

Zayıflıklar Nedir?

Zayıf yönler ortaya çıkarılırken temel olarak 3 soruya cevap aranır:

1- Geliştirilmesi gereken yönler nelerdir?

2- Neler kötü yapılıyor?

3- Nelerden kaçınılmalı?

Fırsatlar Nedir?

Fırsatlar ortaya çıkarılırken temel olarak 2 soruya cevap aranır:

1- İyi fırsatlar nerede ve nasıl bulunur?

2- Etrafında gelişmekte olan süreçler ve eğilimler nelerdir?

Tehditler Nedir?

Tehditler ortaya çıkarılırken temel olarak 3 soruya cevap aranır:

1- İlerlemenin önündeki engeller nelerdir?

2- Daha başarılı ve ileriye gitmek için koşullar değişiyormu?

3- Zarar verici etkenler nelerdir?

Tablo 1. SWOT Matrisi

	YARDIMCI	ZARARLI
	Strengths – Güçlü Yanlar	Weakness – Zayıf Yönler
İÇ ETKENLER Kurum İçi	Sahip Olunan Avantajlar Nelerdir? Neleri İyi Yaparsınız? Hangi Kaynaklara Ulaşım Daha Kolaydır? Dışarıdan Hangi Yönler Güçlü Görünür?	Geliştirilmesi Gereken Yönler Nelerdir? Neler Kötü Yapılıyor? Nelerden Kaçınılmalı?
DIŞ ETKENLER Kurum Dışı	Opportunities – Fırsatlar	Threats – Tehditler
	İyi Fırsatlar Nerede ve Nasıl Bulunur? Etrafınızda Gelişmekte Olan Süreçler ve Eğilimler Nelerdir?	İlerlemenin Önündeki Engeller Nelerdir? Zarar Verici Etkenler Nelerdir? Daha Başarılı Olmak İçin Koşullar Değişiyor Mu?

Sonuç Olarak SWOT;

Hali hazırda içinde bulunulan durumun, bütün hatlarıyla, iç ve dış dinamikleri de göz önünde bulundurularak, resmedilmesidir.

1.6. Mülakat Metodu

Mülakat, insanların belirli konular hakkındaki görüş, duygu ve düşünceleri hakkında bilgi sahibi olmak için kullanılan veri toplama yöntemidir (Wellington, 2000; Çepni, 2007). Görüşlerine ihtiyaç duyulan alanında uzman kişilerle mülakat metoduyla direkt ve gayet sağlıklı olarak mülakat metoduyla iletişime geçilebilir. Çoktan seçmeli sorular yerine ucu açık sorularla mülakat yapılan şahsı kısıtlamamış olur, yorumlarına bu yöntemle daha derinlemesine ulaşılabilir. Mülakat yöntemleri yapılandırılmış, yarı yapılandırılmış ve yapılandırılmamış olmak üzere 3'e ayrılır (Denscombe, 1998; Yıldırım ve Şimşek, 2005; Çepni, 2007)

Yapılandırılmış mülakat; mülakat sorularının ve cevaplarının mülakatı yapacak kişi tarafından önceden hazırlanıp yüz yüze şekilde mülakata katılan kişiyle gerçekleştirilip alınan cevapların benzerliklerinin ve farklılıklarının incelenmesi için kullanılan yöntemdir.

Yarı yapılandırılmış mülakat; mülakat sorularının mülakatı yapan kişi tarafından önceden hazırlanmasına rağmen süreç içerisinde değişebildiği, eklemeler ve çıkarmaların olabildiği mülakat yöntemidir.

Yapılandırılmamış mülakat; mülakatı yapan kişinin öncesinde soru hazırlamadan tartışma şeklinde sohbet havasında keşfe dayalı bir mülakat şeklidir (Denscombe, 1998; Çepni, 2010).

1.7. Temel Tanım ve Kavramlar

Mülkiyet hakkı; taşınır ve taşınmaz tüm varlıklar esas alınarak üzerlerinde en kapsamlı yetkiyi sağlayan bir aynı hak olarak tanımlanabilir. Türkiye Cumhuriyeti Anayasasında; Herkes mülkiyet hakkına sahiptir, Bu hak sadece kamu yararının olduğu durumlarda ilgili kanunlarla sınırlandırılabilir ve kişi mülkiyet hakkını toplum yararına aykırı kullanamaz şeklinde anlatılmıştır (Uzun, 2000).

İmar planı; belediye mensubu vatandaşların sosyal, kültürel ve temel ihtiyaçlarını karşılamak, sağlıklı ve güvenilir bir yaşam alanı oluşturmak gibi hedefleri bulunan ve bu hedeflerle belediyelerin sosyal, kültürel, ekonomik, tarihsel ve fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalar esas alınarak hazırlanan, kentsel yerleşim ve gelişim ihtiyaçlarına farklı yaklaşımlar belirlemek amacı olan, arazinin kullanımı, korunması, kısıtlanması gibi kararları ve uygulama ilkelerini barındıran pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir.

Uygulayıcılar; belediyeler ve mücavir alan sınırları dahilinde ise ilgili belediyeler, bu alanlar dışında ise valiliklerdir. Bunların yanı sıra yasalarla kendilerine imar uygulaması yapma yetkisi verilen diğer idarelerdir. (Uzun, 1992).

İmar hakkı; bir arsa veya arazide veya yapı üzerinde, kat mülkiyeti ve imar kanunları, imar planı veya imar yönetmelikleri ile izin verilen yapılaşma ve fiziki gelişmeyle bu işlemlerin yasalara dayandırılmış neticelerinden doğan haklar bütünüdür (Uzun, 1992).

Düzenleme Ortaklık Payı (DOP); düzenleme kapsamına alınan mahallin temel ihtiyaçları kapsamında yol, meydan, yeşil alan ve park, otopark gibi ortak kullanım alanı olan hizmet alanları ile ibadet yeri, karakol yerleri gibi kurum, kuruluş ve tesisler için

kullanılmak üzere, düzenlemeden dolayı oluşacak olan değer artışlarının karşılığında düzenleme kapsamındaki arsa ve arazilerin, düzenlemeye girmeden önceki alanlarından % 40'a kadar kesinti yapılabilen miktar ya da zaruri durumlarda taşınmaz malikinin izniyle tespit edilen bedeldir (T.C. Resmi Gazete, 1985).

Düzenleme ortaklık payı oranı (DOPO): Düzenlemeye tabi tutulmuş bir sahada hesaplanan düzenleme ortaklık payının aynı sahadaki kadastro veya imar parsellerinin yüzölçümlerinin toplamına oranıdır (T.C. Resmi Gazete, 1985).

Kamu Ortaklık Payı (KOP): Düzenleme alanında bulunan okul, hastane, sağlık ocağı, çocuk bakım evleri, belediye hizmet veya başka resmi tesis alanları gibi umumi tesislere ayrılan alanlar için değerlendirilmek üzere, düzenlemeye tabi tutulan arsa ve arazilerin DOP kesintisi sonrası oluşan alanlarından düşülen miktardır (Koçak ve Beyaz, 2004).

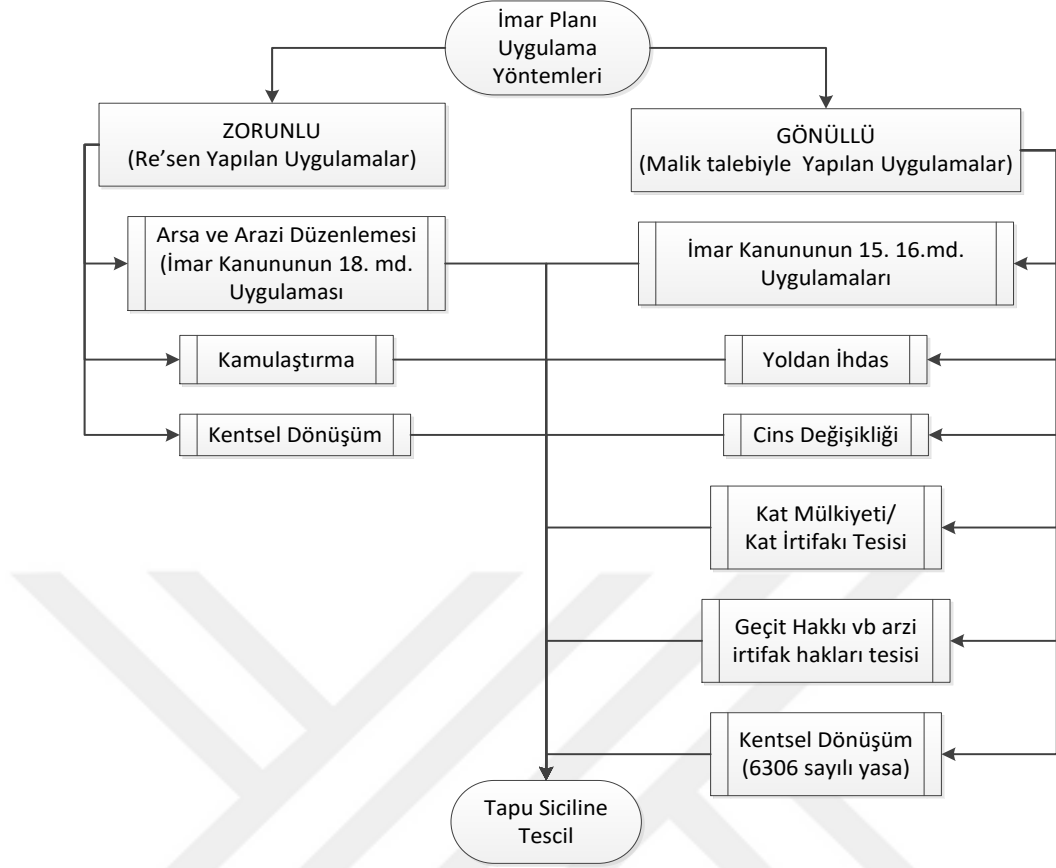
Düzenleme sahası: İmar planı dahilinde arsa ve arazi düzenlemesi kanunu kapsamında sınırları belirlenip düzenlenmeye alınan alandır. Düzenleme bölgesinin belirlenip sınırları çizildikten sonra belirtilen alan ve bu alan içerisindeki temel gereksinimlere ayrılan bölümler, düzenleme ortaklık payı oranını ve bu oranın % 40'ı geçmesi durumunda gerçekleştirilecek olan kamulaştırmanın miktarını etkileyeceği için düzenleme sınırının çizilmesi ve buna bağlı olarak düzenleme alanının ortaya çıkarılması uygulamanın ilk ve önemli aşamalarından biridir (Koçak ve Beyaz, 2004).

Düzenleme sınırı: Düzenlemeye alınan imar ada ve parsellerinin imar planına göre yol, meydan, yeşil saha ve park gibi halka dair hizmete ayrılan ve tescil edilmeyen alanlar ile ibadet yeri ve karakol yerlerini çevreleyen sınırdır (T.C. Resmi Gazete, 1985).

Kadastral parsel; Kadastronun yapıldığı zamanlarda kadastro adalar içinde bulunan mülkiyeti tescilli parsellerdir.

İmar parseli: Yapı adaları içerisinde bulunan kadastro parsellerinin, üzerine bir veya birden fazla yapı yapılacak şekilde, imar kanunu, imar planı ve yönetmeliklere göre düzenlenen imar adaları parçalarıdır (Uzun, 1992).

İmar planı uygulama yöntemleri: İmar planı uygulama yöntemleri zorunlu ve gönüllü olmak üzere sınıflandırılmaktadır (Şekil 2). Gönüllü uygulamalar taşınmaz sahiplerinin talebi ve onayıyla gerçekleştirilirken, zorunlu uygulamalar kamu gücüyle re'sen yapılan uygulamalardır.



Şekil 2. İmar Planı Uygulama Teknikleri (Uzun, 2009; Çoruhlu vd. 2019)

1.8. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulamaları

Kentlerin daha yaşanılabilir, ihtiyaçlara cevap verebilir, fen ve sağlık şartlarına uygun hale getirilebilmesi, çarpık yapılaşmanın önüne geçilip daha düzenli ve inşaata uygun parseller üretilebilir hale getirilmesinde imar uygulamalarını; arsa ve arazi düzenlemesi, ifraz, tevhit, kamulaştırma ve sınır düzeltmeleri olarak gösterebiliriz. İmar uygulamalarından en geniş kapsamlı olanı arsa ve arazi düzenlemeleri olup günümüzde 4 (dört) farklı kanun maddesine dayandırılarak yapılır. Bu kanun maddeleri; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi, 18. Maddeye 3290 sayılı kanunla eklenmiş Ek-1 madde uygulaması, 2981 sayılı kanunun 10/b maddesi uygulaması ve 2981/3290 sayılı kanunun 10/c maddesi uyarınca İslah İmar uygulamalarıdır. Belediyeler veya valiliklerin imar uygulamaları yapacakları zamanlarda, hangi uygulamayı tercih edeceklerine dair herhangi bir kural olmamakla beraber, uygulamaların yapılabilmesine dair gerekli olan şartlar bellidir (Çelik, 2013).

3194 sayılı İmar Kanunu 18. Maddesine göre arsa ve arazi düzenlemesinin yapılması için temel koşul; söz konusu uygulama sahasına ait imar planının çizilmiş olması ve bu planda imar uygulanacak alanların konut alanları olarak belirtilmesi gerekmektedir. Ek-1 madde uygulamalarında ise buna ek olarak 09/05/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunundan önce özel parselasyon esaslı ve hisse karşılığında alım-satımı yapılan yerlerin şifaen paylaşılmış olması gerekmektedir. 2981/3290 sayılı kanunun 10/c maddesinde belirtildiği üzere imar planı uygulanması için aynı kanunun uygulama yönetmeliğinde bulunan 20. Maddeye göre 10/11/1985 tarihinden önce ıslah imar planı sahası sınırları içerisinde yapılaşma bulunması gerekmektedir. Bahse konu 2981 sayılı kanunun 10/b maddesine dayandırılarak yapılması planlanan imar uygulamalarında da söz konusu alanlarda mülkiyetlerin hisseli veya özel parselasyona konu olması gerekir (Gürler, 1995).

Bahsi geçen bu uygulamaların arasında 18. madde esas alınarak planlanan imar uygulamaları esas uygulama şekli olsa da her durumda uygulanması imkanı bulunmamaktadır. Diğer uygulamalarda; bazı özel koşullara bağlanmış ve geçiş dönemleri için hak sahiplerine kolaylık getirmekle birlikte uygulamayı yapacak olan kişi veya kurumlara daha fazla yetki vermek üzere kompleks, hisseli ve küçük miktarlarda olan arsa ve arazilerin mülkiyete ilişkin sorunlarının düzeltilmesini amaç edinen kanun koyucular tarafından ortaya çıkarılmıştır.



Şekil 3. Arsa ve Arazi Düzenlemesinin Tarihsel Gelişimi (Akçeşme, 2006)

18. Madde Uygulamasında Temel İlkeler;

3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi baz alınarak yapılan uygulamalardaki işlem süreci kanun ve yönetmeliklerle belirlenmiş olmakla birlikte bu uygulamalarda karşı karşıya kalınan farklılıklar göz önüne alındığında uygulama süreci boyunca bağlı kalınması gereken kriterler maddeler şeklinde özetlenmiştir:

- Uygulama alanlarının 1 / 1000 ya da 1 / 5000 ölçeğinde uygulama imar planlarının mevcut olması gerekmektedir. Arazi kullanımını gerçeğine uygun de detaylı şekilde gösteremeyen daha küçük ölçeğe sahip nazım imar planları ya da mevzi imar planları esas alınarak imar uygulamaları yapılamaz.

-18. madde uygulamasının kesinlikle imar planlarına aykırı olmaması gerekmektedir. Çünkü imar planları yürürlüğe girmektedir.

-Düzenleme Ortaklık Payının (DOP) azami yüzde kırk (%40) olması gerekir. Bununla birlikte düzenleme sahalarında Düzenleme Ortaklık Payının yüzde kırk (%40) olması 18. Madde uygulamasını konut alanı elde etme amacından uzaklaştırabilir.

-Uygulama sahası dahilinde kalan alanların imar planlarında yerleşime açık mesken alanları olması gerekmektedir. İmar Uygulamaları 1 / 1000 ölçeğindeki imar planlarında konut için belirlenen alanlara uygulanabilir. Bütünün de sanayi, tarım alanı olan ya da yapılaşma açısından kısıtlı yerleşime açık olmayan bölgelerde imar uygulamalarının yapılması söz konusu değildir.

-Uygulama alanı içerisinde bina ya da yapının halihazırda olması ya da olmaması önem arz etmez.

-Düzenleme sahası sadece bir parselden oluşamaz en asgari şartlarda adadan oluşmalıdır. İstisnai bir durumda, düzenleme sahasında adadan daha küçük bir alanın olmasının kabul edilebilir şartı; daha öncesinde aynı adanın bir kısmının başka bir uygulamaya girmişse kalan kısım farklı bir uygulamaya alınabilir.

-Uygulamaya dair verilerin ve sonuçların belediyeler veya mücavir alan sınırları içerisindeyse belediye encümeni tarafından dışındaysa İl İdare Kurulu tarafından alınan kararlar onaylanması gerekmektedir (Karavelioğlu, 2010).

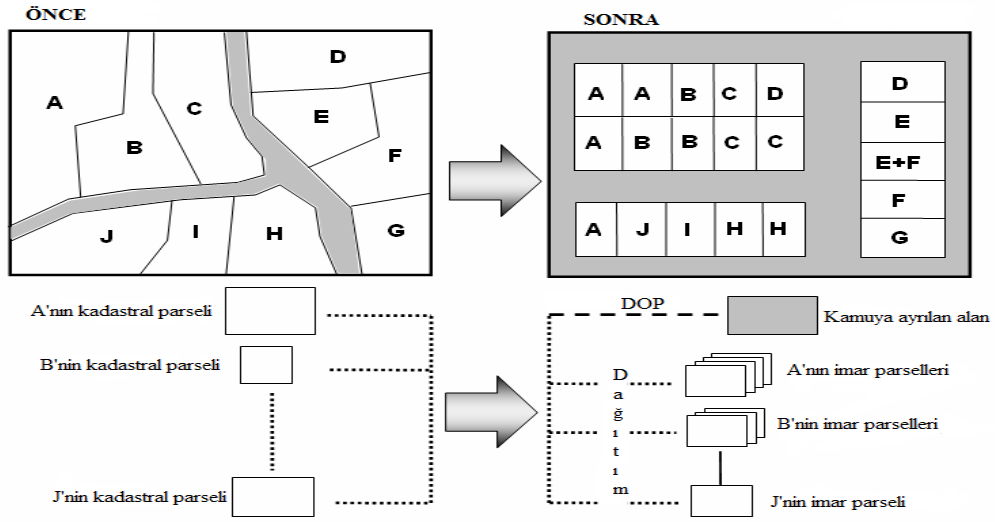
-Süreç içerisinde belediye encümenleri tarafından ya da İl İdare Kurulu tarafından onaylanan imar uygulamalarının yerleşim yerlerindeki tapu idareleri tarafından da tescil edilmesi gerekmektedir. Tapu idarelerinin; çok açık bir şekilde kanuna aykırılık olmaması durumunda bu uygulamaları yürürlüğe koymama yetkileri bulunmamaktadır.

-18. madde uygulaması nazarında yapılan imar uygulamaları resen yapılmaktadır. Bu madde bazlı yapılan çalışmalarda hak sahiplerinin rızası ya da muvafakiyeti aranmaz.

-Sadece 18. Madde uygulaması için gerekli karar belediye encümeni tarafından alınmışsa hisse çözümü işlemi yapılamaz. Bu işlem için ayrıca encümen kararı alınması gerekir.

- İmar uygulaması kapsamına alınan tüm ada ve parsellerin karşılığı olarak uygulama sonucunda müstakil, hisseli ya da kat mülkiyetine esasına göre yeni ada ve parseller oluşturulur. Yani Düzenleme Ortaklık Payının kesilmesinden sonra tek başına asgari parsel şartlarını sağlamayan alanların bedele dönüştürülmesi söz konusu olamaz.

Bununla birlikte 18. Madde uygulamalarının esas amacı imar için uygun mesken alanları üretmek olmalıdır. Dolayısıyla imar planlarında bulunan özelliklerden sadece yol, yeşil alan, meydan, park vb. alanların oluşturulması için imar uygulamasının yapılması söz konusu olamaz. Ayrıca sadece hisse çözümü ya da birleşimi amaçları içinde 18. Madde uygulamaları yapılamaz.



Şekil 4. AAD Mekanizması (Yomralıoğlu, 1993)

İmar Planı Uygulamalarında Başlıca Hukuka Aykırılık Nedenleri:

Danıştay'ın, imar planı uygulamaları kapsamında aldığı iptal kararları esas alınarak yapılan inceleme neticesinde ve yukarıda bahsettiğimiz hususlar çerçevesinde; 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi doğrultusunda uygulanan imar planlarına karşı, mülk sahipleri tarafından (hazine, resmi kurum, özel şahıs) iddia edilebilecek hukuka aykırı durumları genel olarak şu şekilde özetlemeye çalıştık:

- İmar planı olmayan yerlerin bulunduğu belediyelerde imar uygulamasının yapılamayacağı ya da uygulama alanının küçük bir kısmının da olsa plansız sahayı kapsaması,
- Düzenleme sınırının imar planına ve Arsa ve Arazi Düzenlemesi yönetmeliği hükümlerine aykırı olma durumu,
- Düzenli Ortak Payı Oranının hatalı hesaplanması,
- Kapanmış kadastral yolların, düzenleme ortaklık patı oranı kapsamında işlem görmesi gerekir. Buna aykırı olarak belediye adına tescil edildiği durumların olması,

- Düzenleme ortaklık payının bütün parsellere eşit oranda uygulanmadığı durumların olması,
- Teknik, Hukuk ya da Fiili herhangi bir zorunluluk olmadığı halde eski parselin bulunduğu yerden parsel verilmemesi,
- Yalnız başına parsel oluşturabilecek taşınmazlar mevcutken bu şekilde tahsis edilmemesi durumu ve halihazırda mevcut bulunan ruhsatlı yapıların korunmaması durumu,
- Uygulamadan sonra verilecek parselin eşdeğer olmaması,
- Düzenleme Ortaklık Payı kesintisinden sonra imara tahsis edilecek alanın bağımsız parsel yeterli olduğu halde bu alanın bağımsız parsel olarak verilmemesi,
- Düzenleme Ortaklık Payı kesintisinden sonra kişilere yapısız, binasız vb parsel verilebileceği durumlarda başka kişilere ait yapıların olduğu yerlerden parsel verilmesi durumu,
- Uygulamaya alınan taşınmazlardan önce düzenleme ortaklık payı kesilmesi, sonrasında da Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönetmeliği kapsamında kamu hizmet alanı için olmak üzere iki defa kesinti yapılması durumu,
- Düzenlemeye alınan parsellerden daha önce yola terk yapıldıysa düzenlemeye ortaklık payı kesilirken bu yola terkin dikkate alınmaması durumu,
- Daha önce imar uygulamasına alınıp düzenleme ortaklık payı kesilmiş parsellerden tekrar uygulamaya alınıp düzenleme ortaklık payı kesilmesi durumu,
- Uygulama alanında gayrimenkulleri bulunan encümen üyelerinin plan uygulaması için encümene katılmaları durumu,
- Askı süresi içinde yapılan hak sahipleri tarafından yapılan itirazların cevaplandırılmaması durumu,
- Uygulama alanında düzenleme ortaklık payının yüzde kırk (%40) geçtiği durumlarda öncelikle belediyeye ait taşınmazların düzenleme ortaklık alınması gerekirken ilk işlem olarak kamulaştırma yoluna başvurulması durumu,
- Uygulama kapsamında düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldıktan sonra kalan kısmın tamamının Arsa ve Arsa Düzenlemesi Yönetmeliği kapsamında kamu hizmet alanı olarak ayrılması durumu,
- Uygulama alanında imar planına göre yüzde kırk (%40) kamuya ayrılan hizmet alanı yok iken yüzde kırk (40) oranında düzenleme ortaklık payı uygulanması durumlarıdır.

1.8.1. Arsa ve Arazi Düzenlemesi Sırasında İşlem Adımları

Arsa ve Arazi Düzenlemesinde işlem adımları şu şekilde sıralanır:

- Düzenleme sahasının belirlenir,
- Uygulama için gerekli verilerin temin edilir,
- Düzenleme sahasına dair harita onaylanır,
- Düzenlemeye alınacak ada ve parseller için tapu sicillerine şerh düşülür,
- Düzenlemeye alınacak parsel alanları hesaplanır, bu parsellerin tapuda kayıtlı resmi değerlerle alanları karşılaştırılır, hata payını geçen parsellerin alanları düzeltilir,
- Düzenleme ortaklık payı hesaplanır,
- İmar parselleri tescil edilir ve dağıtımı yapılır,
- Parselasyon planı onaylanır,
- Onaylanan planlar 30 gün askıda kalır, ilgili vatandaşlar inceleme ve değerlendirmesini yaptıktan sonra itiraz edebilir, itiraz yoksa plan kesinleşir,
- İlgili belediye, Kadastro Müdürlüğüne başvuruda bulunur. Başvuru dosyasında; parselasyon planının onaylanıp kesinleştiğini bildiren yazı, tapuya tescilin istendiği yazı, halen yürürlükte bulunan imar planının onay tarihi ve düzenleme kapsamında uygulayıcı tarafından hazırlanacak olan; dağıtım cetveli, parsel özet cetveli, parsel ayırma çapı, poligon kanavaları, nirengi koordinatları, röperli krokiler ve alan hesaplarından oluşan dosya iki kopya halinde hazırlanır ve Kadastro Müdürlüğüne teslim edilir (Çoruhlu ve Demir, 2013),
- Düzenleme sahasındaki ada ve parsellere Kadastro Müdürlüğünden alınan numaraya göre yeniden ada ve parsel numaraları verilir,
- Kadastro Müdürlüğü tarafından belediyeden alınan dosya ve evraklar önce ofis ortamında kontrol edilir, varsa eksiklikler bildirilir, tamamlanması bildirilir, arazide de kontrolü yapıldıktan sonra üç (3) kopya halinde rapor düzenlenir (Nikes, 2005),
- Kadastro Müdürlüğü tarafından kontrol edildikten sonra hazırlanan planın kopyalarından biri Tapu Sicil Müdürlüğüne teslim edilir,
- Tescil işlemleri tamamlandıktan sonra 10. maddede belirttiğimiz dosyaların bir nüshası Tapu Sicil Müdürlüğüne, geri kalanları ise tekrar Kadastro Müdürlüğüne iade edilir.
- Parselasyon planı ve ilişigindeki ilgili diğer dosyaların bir nüshası Kadastro Müdürlüğüne teslim edilip işleme konulduğu tarihten itibaren buradan da takip eden ayın 10uncu gününe kadar Tapu Kadastro Genel Müdürlüğüne ya da Bölge Müdürlüklerine gönderilir.

Parselasyon haritaları, dosyadaki diğer belgelerle birlikte; düzenleme bölgesi belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde kalıyorsa ilgili belediye encümeni tarafından, bu alanlar dışında kalıyorsa il idare kurulu tarafından onaylandıktan sonra yürürlüğe alınır. Bu planlar bir ay süreyle ilgili idarede askıya çıkarılır. Ayrıca görsel ve işitsel araçlar kullanılarak da ilen edilir.

Parselasyon planları kesinleştikten sonra tescillenmesi için, ilgili belediyelerin Tapu ve Kadastro Müdürlüklerine gerekli belgeler teslim edilir ve artık mülkiyet bu belgelere göre belirlenir (Bıyık ve Uzun, 1997).

Bu işlem adımlarının akış diyagramı tablo 2'deki gibidir.

1.8.2. Düzenleme Bölgesinin Belirlenmesi

Düzenleme alanları belirlenirken şu hususlara dikkat edilir:

- Düzenleme sahaları belediyelerin beş (5) yıllık imar programlarında bulunan alanlardan seçilmelidir.

- Düzenleme sahaları; tek başına ada ya da parsel oluşturabilecek müstakil bir ada ya da parselden daha küçük olmayacak şekilde belirlenir.

- Düzenleme sahası belirlenirken dikkat edilmesi gereken hususlardan biride şehrin hangi tarafa doğru büyüdüğü ya da şehrin daha çok hangi tarafından inşaat için arazi alım satımının yapıldığıdır. Bu durumlar göz önünde bulundurularak düzenleme sahası belirlenmesine özen gösterilmelidir.

- Düzenleme sahası belirlenirken şehirden uzak ya da ayrık olmamasına dikkat edilir, şehirle bitişik şekilde alanların düzenleme sahası olarak seçilmesi önem arz etmektedir. Ki bu durum da düzenleme sahası olarak belirlenen bölgeye alt yapı hizmetlerinin daha kolay ve sağlıklı bir şekilde getirilmesine olanak sağlar

- Bir bölgedeki mülk sahipleri arsalarının 5 yıllık imar programında olmak şartıyla arsaları oranında söz sahibi olup çoğunluğu sağladıkları takdirde buldukları bölge düzenleme sahası olarak belirlenebilir.

- Düzenleme sahaları daha öncede belirtildiği üzere yetki alanlarına göre iki kurum tarafından belirlenir. Bunlar; Belediyeler ve İl İdare Kurullarıdır. Mücavir alan sınırları

içinde kalan bir bölge ise Belediyeler, mücavir alan sınırları dışında kalan bir bölge ise İl İdare Kurulları tarafından belirlenir. Düzenleme sahası belirlendikten sonra gerekli uygulama yapabilmek, DOP oranını hesaplayabilmek ve diğer teknik işlemler için süreç artık teknik bir ekibin sorumluluğuna bırakılır. Düzenleme sahası belirlendikten sonra ilan edilmesi, itiraz süreci gibi işlemler olduğundan dolayı bu süreç ayrıca hukuki bir süreçtir.

▪İmar planı uygulamasının asıl amaçlarından biri de halkın ortak kullanımını için park, otopark, yeşil alan, ibadet yeri vb alanlar oluşturmak olduğundan düzenlemeye giren arsalardan eşit miktarda değil eşit oranda bir miktar kesinti yapılmalıdır.

Düzenleme sınırları içerisinde kalan bölgede halkın ortak kullanımına ayrılan alan sıfır (0) olamaz aksi halde düzenlemeye ihtiyaç duyulmaz. Ortak kullanıma ayrılan alanın az olması demek Düzenleme Ortaklık Payı Oranının düşük olması ve düzenlemeye giren parsellerden yapılacak kesintinin daha az olması demektir. Ortak kullanıma ayrılan alanın sıfır olamaması da düzenleme sınırı geçirilirken en azından yol orta ekseninden geçireleceğinden küçük de olsa ortak bir alan söz konusudur (Ergen, 2004).

Düzenleme Sınırının Geçirilmesi:

İmar planları uygulanırken söz konusu düzenleme sahasına ait düzenleme sınırının hangi şartlarda nerelerden geçireleceği Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönetmeliğinin altıncı (6.) maddesinde şöyle anlatılmıştır;

- İmar sınırı içerisinde yerleşik alan ile gelişme alanı tamamının dış sınırından,
- Yine imar sınırı içerisinde bulunan yollara denk geldiği takdirde yol orta eksenlerinden,
- İbadet yeri ve karakol gibi hizmete açık yerler varsa bu yerlerin dış sınırından geçirilir ancak yeşil alan ve otopark gibi yerler olması durumunda ise düzenleme ortaklık payı dikkate alınarak hassas bir şekilde uygulayıcı tarafından bu alanların uygun sayılabilecek yerlerinden geçirebilir.

İmar planlarında daha önceden belirlenen bir düzenleme sınırı varsa önce bu sınır dikkate alınır. Söz konusu düzenleme sınırı bir parseli ikiye ya da daha fazla parçaya bölüyorsa; bu bölünmüş parçalardan başka herhangi bir düzenleme alanına girmeyen parçalar düzenleme sahasına dahil edilecek biçimde düzenleme sınırı geçirilir. Parselin büyük olduğu durumlarda parsel ifraz yoluna gidilir ve ifrazın yapıldığı çizgiden düzenleme sınırı geçirilir. Bütün bunlar kanunla ve yönetmeliklerle anlatıldığı için bu kriterlere

uymayan bir düzenleme sınırı geçirildiğinde Danıştay 6. Dairesi bütün uygulamayı iptal etme yetkisine sahiptir.

Düzenleme sınırı geçirilirken yol, dere, orman gibi anonim yerler de sayılabilecek doğal sınırlara göre geçirilmesi bitişik bölgelerde de imar planının uygulanacağı düşünülürse hem halihazırda uygulanan imar planının hem de ileride uygulanacak imar planının daha sorunsuz ve sağlıklı olmasına katkı sağlayacaktır. Bu durumda şu şekilde açıklanabilir ki; düzenleme sahalarının bu gibi doğal sınırlara dayandırılması durumunda başka düzenleme sahaları da oluşturulduğunda iki veya daha fazla bölge arasında boş alan kalmayacak ya da bir alan birden fazla düzenleme sahasına girmemiş olacak ayrıca hesaplama işlemlerinde de karışıklığa yol açmayacaktır

Düzenleme bölgeleri belirlenirken çok büyük alanlar daha küçük alanlara ayrılıp parça parça düzenlemeye alınabilir ve her biri için farklı hesaplama ayrılır ancak düzenleme ortaklık payı oranının birbirlerine yakın olmasına özen gösterilir. Farklı bölgelerde farklı DOP oranının çıkmasında tabii ki hukuki açıdan bir sorun bulunmamakta ancak vatandaşa eşit oranda yaklaşım ve hizmet, kimsenin ayrıcalıklı ya da toleranslı olduğuna dair bir izlenimin oluşmaması, kamu bilinci ve sosyal adalet göz önünde bulundurulduğunda yakın oranlar olmasına dikkat edilmelidir (Yakar, 2000).

O halde ayrı ayrı bütün düzenleme alanları için yakın oranda DOP hesaplayabilmek için önce alanların tümüne dair bir DOP hesaplanıp sonra diğer küçük düzenleme alanlarının da bu orana yakın oranda DOP hesaplanması sağlanabilir.

1.8.3. Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)

Düzenleme Ortaklık Payı Belirlenirken Şu Kriterlere Uyulması Zorunludur:

- Daha önce yapılan uygulamalarda düzenleme ortaklık payı veya bu amaç altında başka isimlerle bir pay alınmış olan arsa veya arazilerden tekrar pay alınmaz.
- Ancak taşınmaz sahiplerinin talepleri üzerine, daha önce ifraz edilmiş parsellerden düzenlemeye alınanların, parselin ifrazında alınan pay oranını %40'a tamamlayacak şekilde düzenleme ortaklık payı alınabilir.
- DOP, düzenlemeye giren belediye veya vatandaş, hazine veya özel mülk, tüzel veya özel kişi tüm parsellerden eşit oranda alınır.

- DOP, sadece imar uygulamaları gerçekleştirilirken alınabilir.
- DOP, taşınmazın düzenlemeden önceki kısmına uygulanır.
- Uygulama sonrasında oluşturulacak kamu alanları, ortak alanlar, sadece İmar Kanununun 18. Maddesinde belirtilen alanlarla sınırlı olmak zorunda değildir. Ancak belediyeler adına yeni parseller de üretilemez.
- İmar planında, mülkiyet olarak karakol, cami, vakfa ait taşınmaz gibi alanlardan DOP kesilmez.
- DOP oranı uygulamayı yapan kişiye bağlı olarak değişmez. Umumi hizmet alanları aynı olduğundan ancak uygulama sahasının sınırları değiştiğinde DOP oranı da değişir.
- Eğer kamulaştırma yapılmışsa DOP, kamulaştırmadan sonra kalan kısma uygulanır.
- Uygulama sahasında yeşil saha ya da kapanan kadastral yollar gibi alanlar var ise, uygulamada gerekli olan kamu alanlarından bu alanlar dikkate alınıp bir planlama yapıldıktan sonra DOPO belirlenir.
- Uygulama işlem adımları sırasıyla takip edildiğinde düzenleme sınırı geçirildikten sonra DOP hesaplanır. Ancak DOP limiti %40 olduğu için DOP'un %40'tan fazla çıktığı durumlarda bu oranı yakalamak adına düzenleme sınırı daha sonra da geçirilebilir (Ülger ve Demir, 2001).

Düzenleme Ortaklık Payının Hesabı:

Düzenleme ortaklık payı oranı, Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönetmeliğinde kısaca şu şekilde tanımlanmıştır; düzenleme ortaklık payının düzenleme sahasındaki toplam kadastro ya da imar parselleri alanının toplamına oranıdır. Bu tanım küçük bir denklemle aşağıdaki şekilde gösterilebilir:

$$\text{Düzenleme Ortaklık Payı Oranı} = \text{Kamuya Ayrılan Alan} / \text{Katılım Kütlesi}$$

$$\text{DOPO} = \text{KAA} / \text{K}$$

1.8.3.1. Düzenlemede Kamuya Ayrılan Alanın Hesabı

Kamuya ayrılan alan hesaplanırken Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönetmeliğinde de bildirildiği üzere basit bir hesaplamayla düzenlemeye alınan parsellerin alanları toplamından düzenleme sonucu oluşacak imar parsellerinin alanları toplamı çıkartıldığında kamu hizmetine ayrılan ortak alanlar bulunur (T.C. Resmi Gazete, 1985: AADY madde 30/1).

Yukarıda belirtilen Katılım Kütlesi; düzenlemeye alınan parsellerin alanları toplamına eşittir ve (K) ile gösterilir. Katılım kütlesi düzenleme sahasındaki bütün parselleri tarif

ettiğinden dolayı bu başlığın altında kadastro parselleri ve eğer varsa eski imar parselleri de bulunur. Burada da kadastro parsellerini (h) ile eski imar parsellerini de (g) ile gösterelim.

Bunu da yine küçük bir denklikle gösterecek olursak;

$$K = h + g \quad (1)$$

Düzenle sahasında kapanan kadastral yolların olması durumunda bu yolların düzenlemeden önce belediye adına tescili yapılır ve bu taşınmazlarda katılım kütlesi kapsamına alınır (Doğan, 2013).

İmara tahsis (İT) : Düzenleme sonrası oluşturulacak imar adalarını tarif ettiğinden dolayı, düzenlemeye alınan bütün parsellerden (Katılım Kütlesi) kamuya ayrılan alanların çıkarılması sonucunda imara tahsis edilecek alanlar toplamı bulunur. Yine bir denklemle göstermek gerekirse:

$$İT = K - KAA \quad (2)$$

1.8.3.2. DOP ve Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerler

Düzenleme sahasında bulunan Devlet otoritesine ait yerlerin, düzenlemeye alınmasındaki asıl amacı DOP için kullanılması olmamalıdır. Bu yerler Katılım Kütlesi dahilinde uygulamaya dahil edilir ve uygulamaya giren her parselden olduğu gibi bu parsellerden de DOP kesintisi yapılır, uygulama sonunda oluşturacağı imar parselleri de Hazine adı tahsis edilir. Bu tip yerler uygulama kapsamında oluşturulan imar planlarında genel hizmete ya da kamu ortak alanı olarak ayrılmış tescile esas olmayan alanlarda kalırsa bu kısımlar da tıpkı bir müstakil parsel gibi sınırlandırılır ve yine Hazine adına tahsisi yapılır.

1.8.3.2.1. Arsa ve Arazi Düzenlemesi Bölgesinde Umuma Ait Tesislerin Var Olması

İmar Kanunu 18. Maddesi uyarınca düzenleme sahası olarak belirlenen bir bölgede daha önce DOP kesintisi yapılarak oluşturulan umuma ait tesisler varsa ve uygulamadan sonra da aynı özelliğinde ve konumunda bırakılacaksa;

En bilinen örneklerinden cami ya da karakol gibi yapılar uygulamadan önce düzenleme sahasında mevcuttur ve uygulamadan sonra da aynı yerinde kalacaktır. Bu tesislerle ilgili nasıl bir yöntem izlenecek? Bu tesisler herhangi bir ihdasa ya da herhangi

başka bir duruma konu olacak mı? Bu tesisler ve üzerinde bulunduğu parseller için düzenleme sahasında bulunan bölgedeki diğer parsellerden DOP kesintisi yapılacak mı? Sorularını değerlendirmek gerekir.

Tesisin tescilsiz bir saha üzerinde olduğu düşünülürse; bu tür tescilsiz yerler uygulamaya hazine taşınmazları olarak girer. Düzenleme sahasındaki diğer parsellerde olduğu gibi bu parsellerden de DOP kesintisi yapılır ve geriye kalan kısımları da imar parseli olarak yine Hazine adında tahsis edilir (Koçak ve Beyaz, 2004).

Tesislerin tescilli sahalar üzerinde olduğu durumlarda ise; Yani, İmar Kanunu 18. Maddesi uyarınca DOP kesintisi yapıldıktan sonra oluşturulan tesisler daha önce düzenleme sahasında tescilli sahalar üzerindeyse; 18'inci madde gereğince DOP kesintisi ile oluşturulan bir tesis daha önce uygulama sahasında tescilli bir taşınmaz üzerinde ise;

1.8.3.2.2. Vakıflar Genel Müdürlüğünün Tasarrufunda Bir Taşınmazın Bulunması

Bu durumu bir örnekle açıklayacak olursak; bir cami ve cami alanı Hayır Vakıflarından herhangi biri adına tescilli taşınmaz üzerinde bulunsun. Uygulama kapsamında bölgede oluşturulan yeni cami yerleri Hazine adına tescil edilir.

Düzenleme sahasında daha önce zaten bir cami varsa ve bu cami belirttiğimiz üzere bir Vakfa, Hayır Kurumuna ya da Cami yaptıran Derneklerden biri adına tescilli ise düzenlemeden sonra da cami ve üzerinde bulunduğu parsel yine aynı kurum, vakıf ya da dernek adına tescil edilmelidir. Düzenleme sonrası caminin üzerinde bulunduğu parselin el değiştirmesi ya da Hazine adına tescil edilmesi söz konusu olamaz ya da caminin bulunduğu parselin el değiştirip buna karşılık camiye yaptıran vakfa düzenleme sahası içinde başka bir bölgeden yer verilmesi düşünülemez.

1.8.3.2.3. Cami ya da Karakol Yerinin Şahıs ya da Dernek Adına Kayıtlı Olması

Uygulamaya alınan alanda, şahsa ya da bir derneğe ait taşınmaz üzerinde şahsın ya da derneğin herhangi bir bağıışı söz konusu değilse, şahsın ya da derneğin olsun ya da olmasın cami veya karakol gibi kamu hizmeti amacıyla bir tesis varsa ve bu tesis uygulama

sonucunda da aynı konumunda kalıyorsa, cami ve karakol yeri olan bu parseller Hazine adına tescil edilir.

Uygulama kapsamında şahsın kendi tapulu arazisi üzerinde böyle bir durum varsa, şahıs kendi arazisi üzerinde tasarruf hakkını kullanamayacağından şahsın kullanmadığı kendi arazisine karşılık şahsa başka bir yerden başka bir imar parseli verilecek midir? Sorusu akıllara gelmektedir.

Cami ya da karakol şahsın tapulu arazisi üzerinde olsa da; imar planı uygulamalarında cami ya da karakolun üzerinde bulunduğu parsel Hazine adına tescil edileceğinden söz konusu şahıs bu durumda bir hak iddia edemez.

Uygulama sahasındaki cami ya da karakol yerinin şahıs adına değil de herhangi bir dernek adına kayıtlı bir taşınmaz üzerinde olduğu durumda ise; cami ya da karakol yerinin uygulamadan sonra rastladıkları imar parsellerine tahsisi yapılır, söz konusu derneklerin mülkiyetlerin de mümkün merteye aynı parselde toplanmasına özen gösterilir. Eksik kalan kısım olması durumunda bu miktarın DOP'tan karşılanarak tamamlanması mümkün olup bu kısmın ise Hazine adına tescil edilmesi gerekir.

Yukarıda anlatılan durumdan farklı olarak uygulama öncesinde şahsın arazisinde cami ya da karakol gibi kamu ortak hizmetine ait tesis olamamakla birlikte uygulama sonrasında cami ya da karakol yerinin bulunduğu imar parselinin şahsın arazisine rastladığı durumda o yerin malikine parselden DOP kesintisi yapıldıktan sonra imar parsellerinden tahsis yapılmalıdır. Bunun amacı cami ya da karakol yerleri kamu ortak hizmet alanı olduğundan dolayı külfetini sadece bir kişiye yüklememek herkesten karşılamaktır. Ayrıca uygulama öncesinde kadastral parsellerde bulunan cami ya da karakol gibi kamu ortak hizmetine ayrılan tesisler de katılım kültesine dahil edilmelidir.

1.8.3.3. Arsa ve Arazi Düzenlemesinde Hazine Adına Yapılacak Tesciller

Arsa ve Arazi Düzenlemesi kapsamında düzenlemeye giren alanlarda DOP kesintisi ile oluşturulan ve karakol yeri olarak ayrılan parsellerin Tapu Kütüğünde Hazine adına kaydedilmesi gerekmektedir. 01.11.2000 tarihinde o zamanki adıyla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı bünyesinde Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğünün (TAU) 25444 sayılı yazısı yine DOP kesintisi ile oluşturulan cami yerleri için mevcut belirsizlere şöyle bir açıklama getirmiştir:

“ Cami yerleri tescile esas alanlardır ve bu yerlerin önce Hazine adına tescili yapılır sonra da Diyanet İşleri Başkanlığına tahsis edilmesi gerekir.

Buradan hareketle; imar uygulaması kapsamında düzenleme ortaklık payı kesintisi ile oluşturulan kamu ortak hizmetine ayrılan alanlar ile yine bu hizmetlere ayrılan tesisler ve tescil edilmeleri gereken cami ve karakol yerleri Hazine adına tescil edilmelidir. Tescil sonucunda da cami yerleri için Diyanet İşleri Başkanlığı bilgilendirilmelidir (Koçak ve Beyaz, 2004).

1.8.4. İmar Ada ve Parsellerinin Oluşturulması

İmar Adalarının Numaralandırılması

Öncelikle İmar adasının tanımı İmar Kanununda şu şekilde belirtilmiştir: Üretilen imar planlarındaki esaslar dahilinde oluşturulan adalardır. İmar adaları numaralandırılırken ise dikkat edilmesi gereken hususlar vardır. Bunlar:

- Kullanılan bir ada numarası tescil edilmemiş olsa da başka bir ada için kullanılamaz sadece bir kere kullanılır.
- Adalar için verilen numaralar sadece sayılar kullanılarak verilir. Harf, Roma rakamı ve taksimli ibareler kullanılmaz.
- Kamu ortak hizmeti için ayrılan alanlara ve tescile esas olmayan alanlara numara verilmez (AADY/md:20).

İmar adaları numaralandırılırken uygulama sahasının belediye sınırları içinde ya da dışında olup olmadığına dikkat edilmelidir. Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğinde (BÖHHBÜY) ada numaraları belediye sınırları içerisinde zincirleme, belediye sınırları dışında ise kadastro çalışma alanı bazında zincirleme olarak verilir.

Belediye sınırları dışında kalan durumlarda; mücavir alan ya da valiliklerin yetki alanlarında, uygulama sahaslarındaki adalar numaralandırılırken kadastro çalışma alanları dikkate alınır. Birden fazla kadastro çalışma alanının aynı uygulama sahasında kaldığı durumda her bir kadastro çalışma alanı için bir önceki çalışma alanının son ada numarasını takip eden bir numara verilir ve böylece zincirleme olarak numara verilmiş olur.

Kadastro Parsellerindeki Uygulamalar

İmar planı uygulamasında oluşturulan imar adalarına uygulama haritaları üzerinde ilgili kadastro müdürlüğünden alınan numaradan başlayarak zincirleme şekilde ada numarası

verilir. Daha önceki kadastro çalışmalarının ada sisteminin olmadığı yerlerde imar ada numaraları 101'den başlanarak verilir (Koçak ve Beyaz, 2004).

Eski İmar Parsellerindeki Uygulamalar

Söz konusu bölgede daha öncesinde uygulama yapılmış ise ve ikinci kez imar uygulaması yapılıyorsa ada numaraları bu defa önceki uygulamadaki ada numaralarını takip edecek şekilde verilir. Ada anahtarı ve fihristi de aynı şekilde düzenlenir.

1.8.4.1. İmar Parseli Oluşturulurken Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar;

İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması kapsamında üzerinde yapı bulunan taşınmazlara dair nasıl bir yol izleneceği şu şekilde açıklanmıştır:

- Plana ve yönetmeliğe aykırı herhangi bir durumu olmayan yapıların bir tane imar parselinde olacak şekilde imar parselleri üretilir.

- Halihazırda uygulama alanında bir yapı varsa ve bu yapı konut alanında değil farklı bir alanda ise mülkün sahibi şahsa kadastro parseline karşılık olarak başka bir yerden imar parseli verilir.

- Tamamı ya da bir bölümü plana ve yönetmeliğe göre korunması mümkün olmayan yapılar da söz konusu olabilir ve bu yapılar birden fazla imar parseline rastlayabilir. Yapı farklı taşınmazlar farklı şahıslara ait olabilir ya da hisseli olabilir. Bu durumda söz konusu parsel sahipleri yapı sahiplerine yapılarının ederini ödemezse, aralarında bir anlaşma yoksa ya da şüyu giderilmezse bahse konu yapılar eski sahiplerince kullanılmaya devam edilir.

- İmar parselleri oluşturulurken bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesisler yapımı gerektiğinde; imar parselasyon planları, ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenebilir.

- Daha önce ifraz yapılmış olup tevhid edilmesi gerekli yerler varsa bu yerlerde uygulama da istek üzerine yapılabilir.

- Oluşturulan imar parsellerine numara verilirken dikkat edilmesi gereken hususlar vardır. Bunlar: İmar planı dahilinde oluşturulan her bir adası parsellerden meydana gelir. Her bir imar adasındaki parseller için de verilen numaralar 1'den başlar. Ada içindeki hangi parselde 1 numaranın verileceği açıklanmıştır. Adanın kuzeybatı yönündeki yani sol üst tarafındaki parselde 1 numara verilir ve buradan başlayarak bitişik parselleri takip edecek şekilde saat ibresi yönünde sıralı olarak diğer parseller de numaralandırılır. Bir imar adasının sadece bir parselden meydana geldiği durumlar da olabilir. Bu durumda da imar adasına imar

planına uygun şekilde numarası verilir, içindeki tek parselde de her bir ada için parsel numaraları 1'den başlayacağından dolayı "1" parsel numarası verilir. (Koçak ve Beyaz, 2004) Uygulama haritası onaylandıktan sonra oluşturulan imar parselleri de kesin şekline kavuşturulmuş olur. Bundan sonraki süreçte parseller köşe koordinatlarına göre aplike edilir ve köşe noktalarına da Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliğinde belirtilen zemin tesisleri işaretlenir.

Uygulama kapsamında oluşturulan imar parselleri mümkün mertebe şahsın eski parselinin olduğu yerden ya da yakınından verilir. Planda korunması mümkün olan yapılar varsa yönetmeliğe göre bu yapıların hissesiz parsellere denk getirilmesi sağlanmalıdır. Parsellerin eski yerinden verilmesinin önüne geçebilecek hukuki, teknik ve fiili zorunluluklar olabilir. Bunları açıklayacak olursak;

Hukuki Zorunluluklar:

İmar planlarında yol, yeşil alan gibi kamu ortak hizmet alanlarının olması kaçınılmazdır ve bu alanlarda imar parseli oluşturulamaz. Ayrıca ileride kamulaştırma yapılacak alanlarda da kamulaştırma yapılamaz. Bahse konu taşınmazlar bu alanlara rastlarsa aynı yerden parsel verilemez (Ayyıldız,2010).

Teknik Zorunluluklar:

İmar uygulamasının yeniden parsel tahsis edilirken eski parselin olduğu yerden yine parsel verilebilmesi için gerekli şart; bu alanın imar planıyla iskana ayrılmış olmasıdır. Teknik zorunluluk kadastronun parselinin imar parseline rastladığı yerde aynı yere uygulama öncesi diğer kadastronun parsellerinin de isabet etmesinden kaynaklanmaktadır. Yine bu doğrultuda aynı yerden parsel verilememesiyle birlikte en yakın yerden de parsel verilememesi teknik zorunluktan kaynaklanmaktadır. Bu durumlar da genelde kamu ortak hizmet alanına denk gelen parseller için karşımıza çıkar (Ayyıldız, 2010).

Fiili Zorunluluklar:

Düzenlemeye giren taşınmazlardan düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldıktan sonra taşınmazdan geriye kalan kısım tek başına parsel oluşturabilecek büyüklükte olmadığı ya da şartları sağlamadığı durumlar fiili zorunluluk olarak adlandırılabilir. Bu durumda da uygulama sonrası taşınmazın yine bulunduğu yerdeki parsellerle hisselendirilmesi, bu mümkün değilse yakınındaki parsellerle hisselendirilmesi gerekir. Bu da mümkün değilse imar adasından yer verilmesi gerekir. Başka bir fiili zorunluluk ise imar planıyla konut alanlarına tahsis edilen taşınmazın bulunduğu yere yapı yapılmasını engelleyen, askeri yasak bölge, su havzası koruma bandı vb yerlere rastlamasıdır (Ayyıldız, 2010).

1.8.4.2. Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamasında Kat Mülkiyeti Tesisi

Düzenlemeye alınan taşınmazlar kat mülkiyeti esaslarına göre belediye veya valilikler tarafından şuyulandırılabilir. Buna göre, arsa ve arazi düzenlemesi kapsamındaki alanların ileride yapılacak yapılar için kat irtifakı veya kat mülkiyeti, pay sahiplerine ait düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldıktan sonra kalan alanları payda kabul edilip bağımsız bölümlerin değerleri ile orantılı şekilde pay verilerek şuyulandırma yapılabilir (Eriş, 1990).

Uygulama esnasında mevcut bulunan veya inşaat halindeki yapılar için, kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesisi de mümkündür. Uygulamayı yapan idarenin ya da kişinin, kat mülkiyetine konu olabilecek bağımsız bölümlere değerleri ile orantılı olarak tahsisi istenen arsa paylarını ve hangi bağımsız bölümün hangi paydaşa ait olacağını ada dağıtım cetvelinde gösterilmesi, genel inşaat projesini, imar uygulamasına ilişkin diğer belgeler ile birlikte tapu idaresine göndermesi yeterlidir. Kat irtifakı veya kat mülkiyeti bir parsel üzerinde birden fazla yapı için de tesis edilebilir.

1.8.5. Arsa ve Arazi Düzenlemesinde Uyumsuzluklar ve Hukuki Süreç

1.8.5.1. Uyumsuzluklar

Muhtemel olan bazı uyuşmazlıklar ifade etmeye çalışalım:

- Kamu hizmet alanları ihtiyacını karşılamak üzere alınan düzenleme ortaklık payları bir mülkiyet gaspı mıdır?

- İmar parselasyon planının düzenleme bölgesi için yürürlüğe konulmuş olan, nazım imar planı ve uygulama imar planına aykırılık teşkil edip etmemesi,

- Belediyeler ile Valiliklerin, üzerinde yapı bulunan ya da bulunmayan gayrimenkulleri plana uygun şekilde inşaata elverişli hale getirmek üzere şuyulu olarak da parsellere ayırma yetkisinin olup olmadığı (Kalabalık, 2002),

- Parselde geçici inşaat ruhsatı verilebilmesi için parselin, üzerinde inşaat yapılmasına müsait büyüklükte olmasının gerekip gerekmemesi,

- Arazi ve arsa düzenlemesine ilişkin yetkinin Belediye meclislerine mi yoksa Belediye Encümenlerine mi ait olduğu,

- Belediyelerin gayrimenkulleri plana uygun ve inşaaata elverişli hale getirmek için sahiplerinin rızasına bakmaksızın hamur kaidesini tatbika yetkili olup olmadıkları,

- Belediyelerin 3194 sayılı Kanununun 18. maddesi gereğince yaptıkları düzenleme işlemindeki şekil eksikliklerini daha sonraki bir encümen kararı ile gidermeye yetkili olup olmadığı,

- Kadastral adanın büyük bir bölümünde ruhsatlı yapılaşma gerçekleşmiş ve ilgiliye ait panel de imar yönetmeliğinde belirtilen ölçütlere uygun bulunmakta ise, henüz parselasyon planı yapılmayan bu yerde 3194 sayılı yasanın 18. maddesine göre ilgiliye inşaat yapması için imar durumu verilmesinin gerekip gerekmemesi,

- Parselasyon işlemi sırasında genel hizmetlere ayrılan yerler için yüzde kırka (40) kadar DOP alınabileceği dikkate alındığında, genel hizmetlere ayrılan kısımlar hesaplanmadan mutlak olarak yüzde kırk (40) oranında pay alınmasının mümkün olup olmaması,

- Parselasyon işleminin hibe şartına bağlanmasına imkan bulunup bulunmaması,

- Hisseli ya da müstakil olarak hisse verilmesini gerektirecek şekilde büyük hisseye sahip olan ilgilinin hissesinin bütünüyle bedele dönüştürülmesinin mümkün olup olmadığı,

- Özel parselasyon sonucunda malikin muvafakatı ile kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış olan yerlerde daha sonra imar planı değişikliği yapılarak bu yerlerin imara açılması halinde mülkiyet iddiasında bulunup bulunulmayacağı,

- Parselasyon planlarına yapılan itirazların, parselasyon planlarını “belediye encümeni” yaptığından dolayı encümen tarafından karara bağlanmasının gerekip gerekmediğinin, ayrıca ilgililerce yapılan itirazı cevaplamaya “belediye başkanının” yetkili olup olmadığı,

- Düzenleme alınan adalardan herhangi birinin çok büyük bir kısmı düzenleme sınırı içinde ancak yalnızca bir panelden ibaret küçük bir bölümü düzenleme sınırı dışında bırakılmış olmasının, yasa ve yönetmelik hükümlerine ve külfetlerin eşit dağıtılması kurallarına uygun olup olmadığı,

- Parselasyon işleminde fiili durumun dikkate alınmasının zorunlu olup olmadığı,

- İlk parselasyon nedeniyle yapılan terkin dikkate alınarak düzenlemeye tabi tutulan taşınmazdan terk oranını yüzde kırka (40) tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınması gerekirken, ilk parselasyondaki terk oranı dikkate alınmaksızın yeniden düzenleme ortaklık payı alınmasının mümkün olup olmaması.

- Uygulama sahasında DOP oranı hesaplanırken; imar planında kamu ortak hizmetlerine ayrılan alanlar toplamından uygulama öncesinde kapanan kadastral yolların alanları toplamı düşüldükten sonra kalan kamu ortak hizmet alanları miktarı baz alınarak bulunan oranın uygulanmasının gerekip gerekmediği,

- Pazar yerinin, toplu taşıma yerinin, umumi hizmet alanlarından olmadığı, umumi hizmet alanı ise bu alanın DOP ile karşılanmasına imkan olup olmadığı.

- Hisseli bir parsel ya da müstakil olan birden fazla parsel üzerindeki yapılaşmaların bedelleri, söz konusu parsellerin maliklerin tarafından yapıların maliklerine ödenmemişse veya parsel sahipleri ile yapı sahipleri arasında herhangi bir anlaşma yoksa şuyun izalesi yoluna başvurulmasına imkan olup olmadığı (Kalabalık, 2002).

- Belediyelerin başka bir maksat olmaksızın, başka parsellerdeki hisselerini birleştirmek amacıyla arazi ve arsa düzenlemesi yapıp yapamayacakları,

- Daha önce yapılan düzenleme nedeniyle bedelsiz olarak yola terk edilen taşınmazın bu kısmının daha sonra yol fazlası haline gelmesi üzerine eski sahibine bedelsiz olarak geri verilip verilmeyeceği şeklindedir.

1.8.5.2. Yargılama Süreci

İmar planı sınırları içerisinde bulunan binalı veya binasız taşınmaz maliklerinin rızası olmadan kendilerinin yol fazlası ile kamu kurumlarının tasarrufu altındaki yerlerle birleştirmeye, bu taşınmazların imar planında yeniden ada ve parsellere ayrılması, hisseli, müstakil veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya resen tescil işlemlerini yaptırmaya yetkili olan idarenin kendilerine tanınan bu yetkilerini kullandıkları aşamada tesis ettikleri işlemler nedeniyle düzenleme sahasındaki arazi ve arsa sahiplerinin menfaatlerini değişik şekilde etkilemeleri kaçınılmazdır.

Arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda kişisel ve mülkiyet haklarının ihlal edildiğinin veya tehlikeye sokulduğunun tespitinde bulunan kimsenin hukuki himaye istemesi gayet doğaldır.

1.8.5.3. İdari Yargı Yolu

18. maddenin uygulanması çerçevesinde; düzenleyici işlem olan imar parselasyon planının yürürlüğe konulmasında, ve bu planın dayanağı olan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli plan dahilinde yapılan belirlemelerden, hisseli ve hissesiz arazi oluşturmaktan, düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası tahsis edilen taşınmazların niteliklerinden kaynaklanan, düzenleme sahasında kalan arazilerde bulunan yapıların kullanımına verilir verilmemesinden, arz üzerindeki yapının onarımına izin verilir verilmemesinden yeni bir inşaat hakkı tanınır tanınmamasından, yıktırılıp yıktırılmamasından, düzenleme sahasındaki umumi hizmet alanları ihtiyacı oranının belirlenmesinden ve bu alanlar için alınacak olan düzenleme ortaklık payları oranından, düzenleme ortaklık payına rağmen kamu hizmet alanları ihtiyacının karşılanmaması nedeniyle yapılacak kamulaştırmadan, özel parselasyon sonucunun kabul edilip edilmemesinden doğan idari uyuşmazlıklara karşı taşınmazın bulunduğu yer yargı çerçevesindeki idare mahkemesinden hukuki himaye talep edilebilecektir.

Görevli Yetkili Mahkeme:

Taşınmaza yönelik idari işlemlerden kaynaklanan uyuşmazlıkların görüm ve çözümünde, görevli mahkeme idare mahkemesidir. Taşınmazı yukarıda sözü edilen imar düzenlemesine tabi kılınan taşınmaz malikleri ya da hak sahipleri menfaatlerinin zedelendiği düşüncesinde iseler, dava yolu ile hukuki himaye talebinde bulunabilmeleri için başvuracakları yargı mercii idare mahkemesidir.

Görevli yargı mercii belirlendikten sonra bu kez uyuşmazlığın görüm ve çözümünde hangi idare mahkemesinin yetkili olduğunun bilinmesi gereklidir. 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 34. maddesi uyarınca, imar, kamulaştırma gibi taşınmaz mallarla ilgili mevzuatın uygulanmasından ve bunlara bağlı her türlü haklardan kaynaklanan uyuşmazlıklarda yetkili mahkeme taşınmazın bulunduğu yerdeki idare mahkemesi olduğundan, dava yolu ile hukuki himaye talep edecek olan malik ya da hak sahipleri

taşınmazın bulunduğu yerin yargı çevresindeki yetkili olan idare mahkemesine başvurarak dava açacaklardır.

Dava Açma Süresi:

Kural olarak idari dava açma süresi işlemin tebliğ edildiği ya da öğrenildiği tarihten itibaren altmış (60) gündür. Ancak kamulaştırma işlemine karşı ise 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 14. maddesi uyarınca otuz (30) gün içinde dava açılır.

Parselasyon planları, düzenleyici işlem olmakla birlikte, plana dayalı şuyulandırma tevhit ve ifraz işlemleri ya da diğer uygulama işlemleri, düzenleme sahasındaki maliklerin hukuki statüsünü doğrudan etkilemeleri sebebiyle, bütün uygulama işlemleri birer işlem niteliği taşır ve icrai nitelik taşıması için de ilgililere bilfiil tebliğ edilmesi gerekir. Ancak ne yazık ki iletişim imkanlarının da göreceli olarak gelişmesine rağmen henüz istenilen maddi ve fiziki seviyeye ulaşamadığından idareler parselasyon planlarının, belediyelerin ve valiliklerin herkes tarafından görebilecek mekanlarda askıya çıkarmak suretiyle duyurmakta, bu arada yayın kuruluşlarında da ilan etmek suretiyle muhataplarını bilgilendirmeye çalışmaktadırlar.

Bu halde, askı ya da ilan suretiyle parselasyon planından haberdar olan, ilgililer, parselasyon planını ve uygulamayı, ayrıca, imar planındaki düzenlemeden menfaatinin etkilenmesi sebebiyle de imar planını öğrendikleri tarihten itibaren altmış (60) gün içinde yetkili idare mahkemesinde dava konusu yapabilirler.

Ancak, herhangi bir suretle parselasyon planından haberdar olmayan malik ya da hak sahipleri, yetkili makama, imar durumu istemek, yapı ruhsatı verilmesini talep etmek üzere herhangi bir sebeple başvurmaları halinde, uygulamada, parselasyon planından ve imar planından haberdar olmuş iseler, öğrendikleri tarihten itibaren, altmış (60) gün içerisinde, uygulama ve parselasyon planının, ayrıca, mevcut durum, imar planının da iptalini gerektiriyorsa hepsini birlikte dava konusu yapmaları mümkündür. Ancak imar planı menfaati etkilemiyorsa dava konusu yapılmasında herhangi bir hukuki yarar olmadığı göz önünde bulundurulmalıdır. Ayrıca, daha önce imar planından haberdar olunmuş ve bu hal yetkili idari makamlarca ispatlanıyorsa, imar planına karşı açılacak davada süre defii ile karşılaşılabileceği unutulmamalıdır. Fakat uygulamada, öyle bir durum ile karşılaşılabılır ki, imar planı ile hukuki menfaatin ihlal edilmesi yanında, arazi ve arsa düzenlemesinden dolayı da menfaatin ihlal edilmesi söz konusu olabilir. Böylesi durumlarda, imar planına karşı

açılacak davada süre aşımı bulunmasına rağmen, parselasyon planı ve uygulamaya dair işlemler altmış günlük sürede dava konusu yapılabileceğinde kuşku yoktur.

Bu arada, yargı mercilerince imar planları ile parselasyon planları ve uygulama işlemlerinin birlikte dava konusu yapıp yapılamayacağı konusunda değişik kararlar verileceği görülmektedir.



2. YAPILAN ÇALIŞMALAR – ARDEŞEN BELEDİYESİ ÖRNEĞİ

Rize İli, Ardeşen İlçesine bağlı Düz Mahallede uygulanan İmar Planı 18.Madde uygulamasına dair işlem süreci bu başlık altında anlatılmıştır. Karadeniz Bölgesi özellikle imar planları, tarım sektörü ile arsa ve arazi düzenlemesi çalışmalarında özenle çalışılması gereken bir bölgedir. Zor ve engebeli coğrafyası, arsa ve arazilerin eğimli ve küçük olması, verimli topraklara sahip olması, inşaat çalışmalarından önce arsalarda yüksek maliyet gerektiren kazı gibi ön işlemlerin olması Karadeniz’de hem arazilerin hem de arsaların daha yüksek değerden işlem görmesine neden olmaktadır.

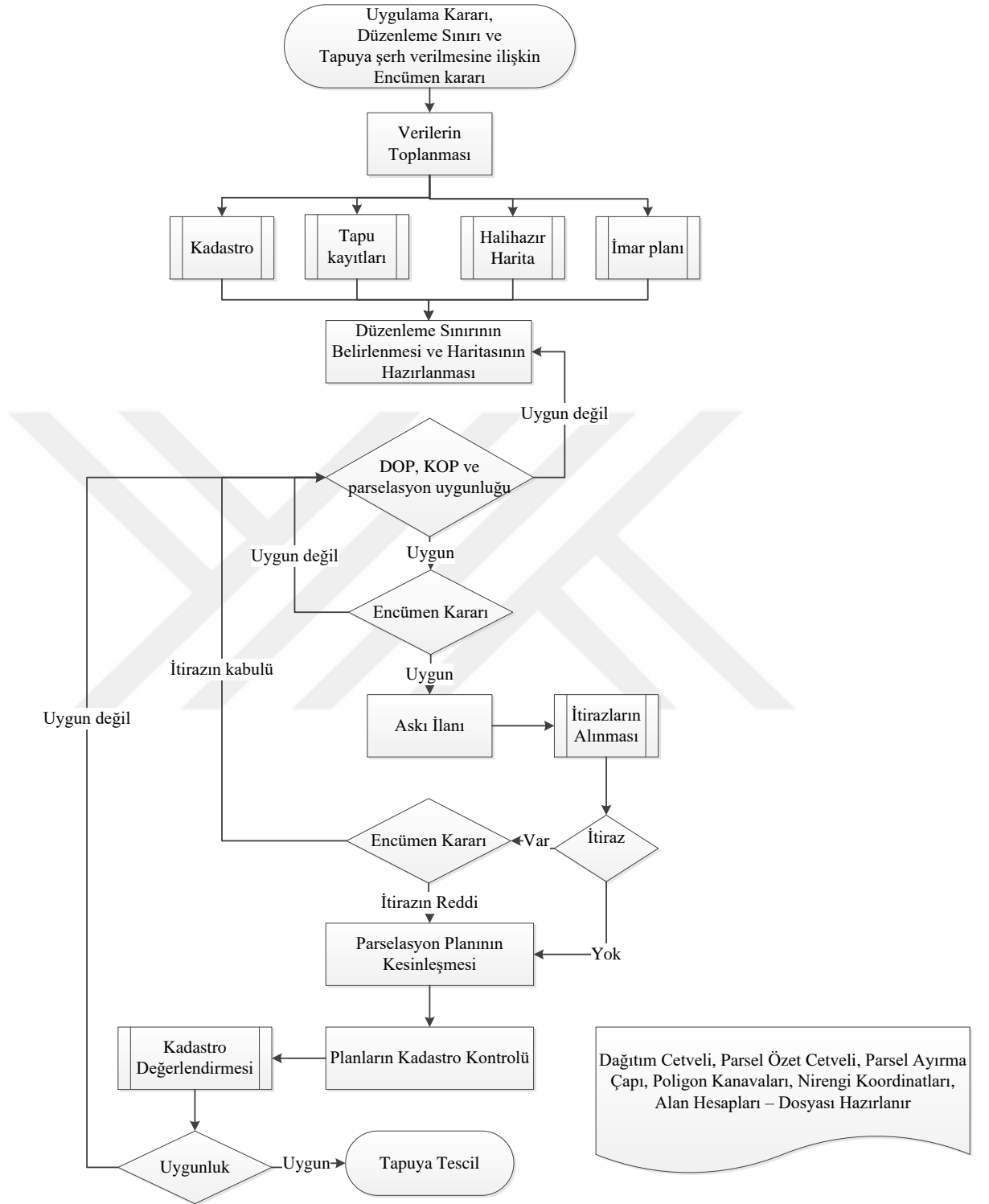


Şekil 5. Ardeşen'in Türkiye ve Rize Haritalarındaki Yeri

2.1. Uygulama Süresince Yapılan Çalışmalar



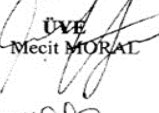



Rize İli, Ardeşen İlçesi özelinde uygulama sürecinde yapılan çalışmalar takip eden başlıklar altında anlatılmış olup sürecin iş akış diyagramı ise Tablo 2’de gösterildiği gibidir.

Tablo 2. Arsa ve Arazi Düzenlemesi İş Akış Şeması



2.1.1. Düzenleme Sahasının Tespiti ve Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

Belediye Encümeni veya İl İdare Kurulu tarafından düzenleme yapılacak saha tespit edilir ve ilan edilir. Düzenleme sınırı iskan sahasının bittiği yerlerde iskan sınırından, iskan sahası içinde yol orta ekseninden, ibadet yeri ve karakol yerleri varsa bunların dış sınırından geçirilir. Daha önce uygulayıcı tarafından yapılan yanlış uygulamalarda imar parselinin içinden düzenleme sınırının geçirildiği ve bu sebeple yerel yönetimlerin uygulayıcı değiştirdiği görülmüştür.

	T.C. ARDEŞEN BELEDİYESİ
Karar Tarihi : 04.12.2017	Karar No : 222
Belediye Encümenini Teşkil Edenlerin Adı ve Soyadı	Başkan : Hakan GÜLTEKİN Üyeler : Mecit MORAL – Adil ERDEM – Mahmut ÖZYANIK – Ayhan ÖNÇIRAK
KARAR ÖZETİ : 18.Madde Uygulaması	
<p>KARAR : Belediye Encümeni Başkan Hakan GÜLTEKİN'in başkanlığında aşağıda imzaları bulunan üyelerin iştiraki ile riyaset makamında toplandı;İlçemiz Düz mahalledeki 15 ada 81, 112, 198, 199, 855, 856, 880, 881, 886, 887, 889, 922, 932, 937, 938, 939, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726 nolu parseller, 62 ada 857, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 885, 888, 891, 892, 893, 931, 1260, 1262 nolu parseller ve 63 ada 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 948, 986 nolu parsellerin dahil edildiği alanda 3194 sayılı imar kanununun 18. madde uygulaması yapılmıştır.Uygulama 22.05.2002 tarih ve 170 sayılı encümen kararımızca onanmıştır.Yapılan parsellasyon planlarına göre 254 ada 1 nolu, 255 ada 1 nolu, 256 ada 1 nolu, 257 ada 1 nolu, 258 ada 1, 2 nolu, 259 ada 1, 2, 3 nolu, 260 ada 1 nolu, 261 ada 1 nolu, 262 ada 1, 2 nolu, 263 ada 1, 2 nolu, 264 ada 1, 2, 3, 4 nolu, 265 ada 1, 2 nolu 266 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu, 267 ada 1, 2 nolu 268 ada 1, 2, 3 nolu 269 ada 1, 2 nolu 270 ada 1 nolu, 271 ada 1, 2, 3 nolu, 272 ada 1, 2 nolu, 273 ada 1, 2, 3 nolu, 274 ada 1, 2 nolu, 278 ada 1, 2, 3 nolu, 279 ada 1, 2 nolu, 280 ada 1 nolu parseller olmuştur.Söz konusu parsellerin dahil edildiği uygulama Trabzon idare mahkemesinin 205/618 esas ve 2007/103 karar no ile iptal kararı onanmıştır.Ayrıca uygulama sahasında kalan 15 ada 873 parselin dop donatısı olarak kesilen 93,95 m² kısmı 259 ada 4 nolu parsel olarak tescil edilmiştir.Bu durum itibari ile uygulamadan sonra oluşan parsellerin söz konusu iptal kararları neticesinde hükümsüz kaldıkları görülmektedir.Tescilli imar parsellerinin (254 ada 1 nolu, 255 ada 1, nolu, 257 ada 1 nolu, 258 ada 1, 2 nolu, 259 ada 1, 2, 3 nolu, 260 ada 1 nolu, 261 ada 1 nolu, 262 ada 1, 2 nolu, 263 ada 1, 2 nolu, 264 ada 1, 2, 3, 4 nolu, 265 ada 1, 2 nolu, 266 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6 nolu, 267 ada 1, 2 nolu, 268 ada 1, 2, 3 nolu, 269 ada 1, 2 nolu, 270 ada 1 nolu, 271 ada 1, 2, 3 nolu, 272 ada 1, 2 nolu, 273 ada 1, 2, 3 nolu, 274 ada 1, 2 nolu, 278 ada 1, 2, 3 nolu, 279 ada 1, 2 nolu, 280 ada 1 nolu parsellerin) iptal edilen karar gerekçesi ile eski kadastral parsellere geri dönüşüm cetvellerine göre (15 ada 873 parselin daha sonradan tescili yapılan 93,95 m² lik kısmı düşülerek) geri dönüşümünün yapılmasında 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi gereği bir sakıncasının olmadığına Encümenimizce oy birliği ile karar verilmiştir.</p>	
 Hakan GÜLTEKİN	 Mecit MORAL
 Mahmut ÖZYANIK	 Adil ERDEM
	 Ayhan ÖNÇIRAK

Şekil 6. 18. Madde Uygulaması Encümen Kararı

2.1.2. Tapu Kayıtları ve Gerekli Belgelerin Elde Edilmesi

Bir bölgede arsa ve arazi düzenlemesi yapılabilmesi için temel şart düzenleme bölgesinin imar planının olması gerekir. İmar planlarına kadastral durumların da işlenmesi gerekir. İmar uygulaması için tapu kayıtları ve gerekli belgeler Tapu Kadastro Müdürlüğünden elde edilir. Bunlar; tapu kayıt belgeleri, paftalar, yer kontrol noktalarının röperli krokileri, koordinatlar ve ölçü krokileridir.

Elde edilen tapudaki kayıtlı alan değerleriyle değerlemeye giren parsellerin alanları karşılaştırılır. Hata sınırını aşan parsellerin alanları düzeltilir.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 266/3			
Zemin No	: 61975872	Yüzölçüm	: 911,59 m2			
İl / İlçe	: RİZE/ARDEŞEN	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Ardeşen TM					
Mahalle / Köy Adı	: FIRTINA Mah.					
Mevkii	: GESVARAPONI					
Cilt / Sayfa No	: 22 / 2191					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
174148446	FKRİYE ESRA ÖZCAN : İMDAT Kızı		TAM	911,59	Satış - 04/08/2011 - 1530-	..

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 266/5			
Zemin No	: 61975874	Yüzölçüm	: 855,07 m2			
İl / İlçe	: RİZE/ARDEŞEN	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Ardeşen TM					
Mahalle / Köy Adı	: FIRTINA Mah.					
Mevkii	: GESVARAPONI					
Cilt / Sayfa No	: 23 / 2193					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
174148449	FKRİYE ESRA ÖZCAN : İMDAT Kızı		TAM	855,07	Satış - 04/08/2011 - 1530-	..

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk42252
Nefis AYTEMİZ
Kayıt Uygulamacı
06.12.2016

Şekil 7. Tapu Kaydı Örneği

2.1.3. Düzenleme Ortaklık Payı Hesabı

Düzenlemeye giren alan toplamından düzenleme sonrası oluşturulacak imar adalarının alanları toplamı çıkartılarak umumi hizmetlere ayrılan alan bulunur. Bu alanın düzenlemeye giren alanların toplamına bölünmesiyle de düzenleme ortaklık payı oranı bulunur ve bir hesap cetveli düzenlenir

Tablo 3. DOP Hesap Cetveli

T.C. ARDEŞEN BELEDİYESİ		
DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI (DOP) ve KAMULAŞTIRMA MİKTARI		
HESAP CETVELİ		
Düzenlemeye Giren Kadastro Parsellerinin Alanları Toplamı [h] =		118061,300
Varsa Kamu Arsalarına Tahsis Edilen Alanlar Toplamı [r] =		
Yapı Adalarına Tahsis Edilen Alanlar Toplamı [t] =		76141,750
[r] + [t] =		76141,750
Kamu Hizmetlerine Ayrılan Alan [h] - [r + t] =		41919,550
[h] * 0.40 =		
fark = [[h] - [r + t]] - [[h] * 0.40] =		
Kamulaştırılacak Alan k = fark * 100 / 60 =		
Kamu Hizmetlerine Ayrılan Alan [h - k] - [r + t] =		
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı = $\frac{[h] - [r + t]}{[h]}$ =		0,35506597
HESABI YAPAN	KONTROL EDEN	
ADI ve SOYADI	SÜLEYMAN BAYTAR	
GÖREVİ	Harita Mühendisi	
TARİH		
İMZA		




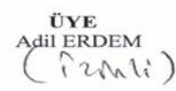
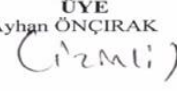
2.1.4. İmar Adalarının Oluşturulması

Yol genişlikleri ve korunacak yapılar dikkate alınarak İlbank tarafından imar planı hazırlanır ve belediye encümeni tarafından onaylanır. Oluşturulan plana göre eski kadastro parsellerinin olduğu yerden taşınmaz maliklerine yine yer verilmeye çalışılır, taksimi böyle yapılmış olur. Daha sonra imar adalarına ve parsellerine numara verilme işlemine geçilir. İmar adalarındaki imar parsellerinin numaralandırılması işlemi ise 1.7.4.1. bölümünde İmar Parseli Oluşturulurken Dikkat Edilmesi Gereken Hususlar kısmında anlatılmıştır.

2.1.5. Hisse Çözümü ve Ek-1 Madde Uygulaması

İmar planları uygulanırken, uygulamaya girmeden önce hisseli olan taşınmazlarda taksim yapılması için (hissenin çözülmesi için); Belediye Encümeninde 2981 sayılı yasaya 3290 sayılı yasa ile eklenen Ek Madde-1’de belirtilen koşulların sağlanması şartıyla taksim yapılmasına karar verildiğinin bildirilmesi gerekir.

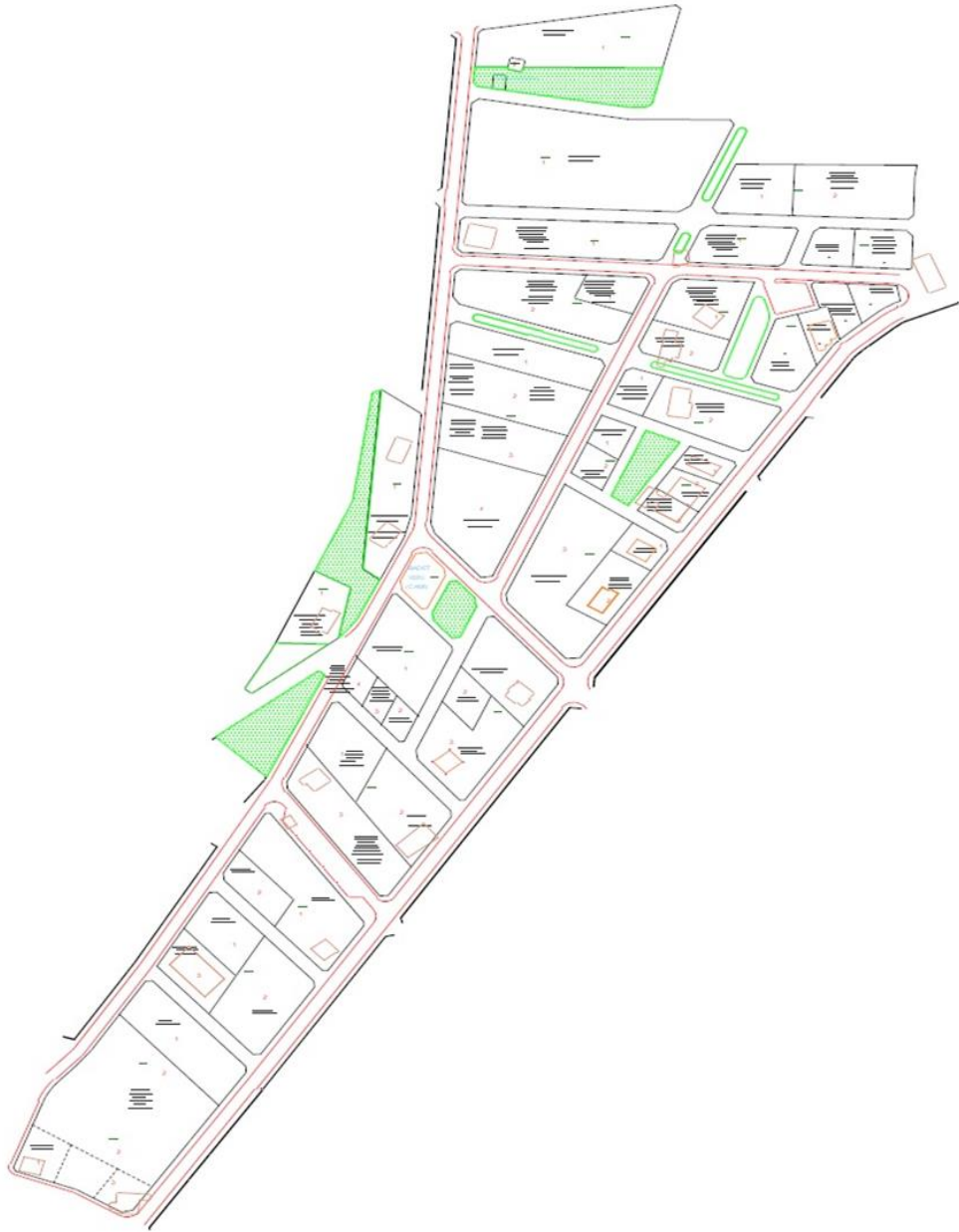
Bu hisseli taşınmazların Ek Madde-1 ile bölünebilmesi için de taşınmazlarda kullanım amaçlı fiili bir bölünmenin olması gerekir (Beyaz, 1995). Zeminde fiili bölünme yoksa ve 18. madde uygulaması ile yine taksim yapılmak isteniyorsa, daha sonra mahkeme kararlarıyla uygulamanın iptali olasılığı göz önüne alınarak Belediyenin, taksime konu taşınmaz maliklerinden, yapılan taksimde hemfikir olup anlaştıklarına dair yazılı beyanları alınarak taksim yapılabileceği Belediyelere ve tescili yapan Tapu Sicil Müdürlüklerine kolaylık sağlayacağından kabul edilebilecek bir durumdur.

	T.C. ARDEŞEN BELEDİYESİ
Karar Tarihi : 28.12.2017	Karar No : 249
Belediye Encümenini Teşkil Edenlerin Adı ve Soyadı	Başkan : Hakan GÜLTEKİN Üyeler : Mecit MORAL – Adil ERDEM – Mahmut ÖZYANIK – Ayhan ÖNÇIRAK
KARAR ÖZETİ : Pay (Hisse) Çözümü	
<p>KARAR : Belediye Encümeni Başkan Hakan GÜLTEKİN’in başkanlığında aşağıda imzaları bulunan üyelerin iştiraki ile riyaset makamında toplandı; İlçemiz Düz mahalledeki 15 ada 81, 112, 198, 199, 855, 856, 880, 881, 886, 887, 889, 890, 922, 932, 937, 938, 939, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726 nolu parseller, 62 ada 857, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 885, 888, 891, 892, 893, 931, 1260, 1262 nolu parseller ve 63 ada 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 948, 986 nolu parsellerin dahil edildiği alanda 3194 sayılı imar kanununun 18. madde uygulamasının onayından sonra binalı yada binasız arsa ve arazilere 3290 sayılı yasadaki önce özel parselasyona dayalı yada pay karşılığı satın alınan yerlerin yeniden düzenleme yapılarak 18. madde uygulaması yapılan parsellerde pay (hisse) çözümüne gidilmesi gerekmektedir. 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi ile 2981 sayılı yasaya 3290 sayılı yasa ile eklenen " Ek Maddesi 1" de belirtilen koşulların sağlanması şartı ile uygun olduğuna Encümenimizce oy birliği ile karar verilmiştir.</p>	
 BASKAN Hakan GÜLTEKİN	 ÜYE Mecit MORAL
 ÜYE Mahmut ÖZYANIK	 ÜYE Adil ERDEM (İzmitli)
	 ÜYE Ayhan ÖNÇIRAK (İzmitli)

Şekil 8. Hisse Çözümü Encümen Kararı

2.1.6. Parselasyon ve Uygulama Haritalarının Düzenlenmesi

İmar planı olan ya da uygulamaya alınan bir bölgede uygulama sonrası oluşturulan imar ada ve parsellerinin ya da söz konusu planın zemine aplikasyonu ve tapuya tescili için hazırlanan, bölgenin son halini gösterir harita parselasyon haritasıdır. Uygulama haritalarında düzenleme sahasına dair cephe hatları, yol genişlikleri, korunması gereken yapılar gibi detaylar vardır. Ayrıca imar planlarında belirtilen yol genişliklerine de riayet edilir.



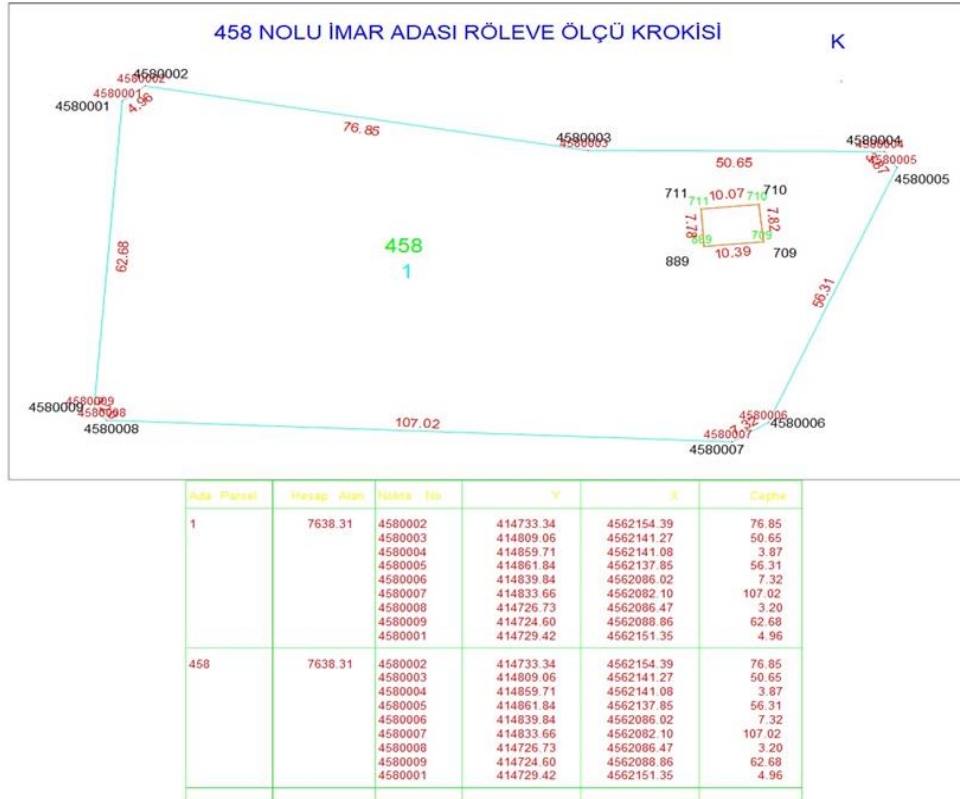
Şekil 9. Parselasyon Haritası

2.1.7. Ada Aplikasyon Krokilerinin Hazırlanması ve Aplikasyon

Uygulama haritasından elde edilecek sayısal veriler yardımıyla uygulama sahasındaki imar ada ve parsellerinin zemine aplikasyonu amacıyla aplikasyon krokileri hazırlanır. Zeminde aplikasyonlar nirengiler ve poligonlar yardımıyla yapıldığından hazırlanan aplikasyon krokilerinde de nirengiler ve poligonlar belirtilir. Bu noktalara göre açı ve uzunluk değerleri ve koordinatlar krokiye eklenir. Ayrıca aplikasyon krokilerinde cephe hatları, yol genişlikleri vb de gösterilir.

2.1.8. Ada Röleve Ölçüleri

Ada aplikasyon işlemleri; ortogonal, kutupsal ya da bağlama yöntemlerinden herhangi biri kullanılarak yapıldıysa, imar ada ve parsellerinin kesin kenar uzunlukları ve köşe noktalarının yeniden ölçülmesi gerekecektir. Artık bilgisayar teknolojisiyle uygulama yapıldığı için röleve ölçüsü yapılmasına ihtiyaç yoktur.



Şekil 10. İmar Adası Röleve Ölçü Krokisi

Tablo 6. Mal Sahipleri Araştırma Ve Özet Formu

TOPLAM ALAN : 257795.00		M A L S A H İ P L E R İ A R A Ş T I R M A						SAYFA NO: 1						
TOPLAM FAY : 257795.00		V E						TOPLAM ADA ALANI : 194664.19						
TOPLAM MANULAŞTIRMA : 0.00		Ö Z E T F O R M U						C.KATILIM GRANI : 0.0000000						
TOP. DÜZENLE. GİRMEYEN: 0.00		(K A D A S T R O P A R S E L İ N E S I R A L I)						D.C.FAYI GRANI : 0.2448876						
TOP. DÜZENLEMEMEYE GİREN: 257795.00														
K A D A S T R O						İ M A R								
SNo	Pafta	Ada/Par	Aln/Fay	Hisse	Malik/Baba Adı	Ramu	Dcp/İTh	Ada/Par	Alan	Hisse	Fay	Fayç	A/B	
1	129A18D4D	406	27265.0	2	ARHET YALIN YENER	-	2670.74	101/1	1725.22	50000/172522	500.00	4313050.00	0.00	
			10906.0	5	HASAN MESU		6285.26	101/2	1435.25	TAM	1435.25	3588125.00	0.00	
									101/3	1588.49	TAM	1588.49	3971225.00	0.00
									101/4	1226.24	TAM	1226.24	3065600.00	0.00
									101/5	1215.33	TAM	1215.33	3038325.00	0.00
									101/6	1528.18	TAM	1528.18	3820450.00	0.00
									101/7	1327.34	74177/132734	741.77	3318350.00	0.00
2	129A18D4D	406	27265.0	3	SENEM SEYİS	-	4006.12	101/1	1725.22	50000/172522	500.00	4313050.00	0.00	
			16359.0	5	HASAN		12352.8	101/7	1327.34	58557/132734	585.57	3318350.00	0.00	
									101/8	906.28	TAM	906.28	2265700.00	0.00
									101/9	994.34	TAM	994.34	2455850.00	0.00
									102/1	937.73	TAM	937.73	2344325.00	0.00
									102/2	1076.64	TAM	1076.64	2691600.00	0.00
									102/3	1084.97	TAM	1084.97	2712425.00	0.00
									102/4	1150.16	TAM	1150.16	2875400.00	0.00
									102/5	1385.39	TAM	1385.39	3463475.00	0.00
									102/6	424.82	TAM	424.82	1062050.00	0.00
									104/1	1150.09	TAM	1150.09	2875225.00	0.00
									104/2	1072.17	TAM	1072.17	2680425.00	0.00
									104/3	888.00	TAM	888.00	2220000.00	0.00
									104/4	833.86	19672/83386	196.72	2084650.00	0.00

2.1.9.5. Tescile Esas Dağıtım Cetveli

Oluşturulan imar ada ve parsellerinin tapuya tescil işlemi için Esas Dağıtım Cetvellerine ihtiyaç vardır. Bu cetvellerde de düzenlemeye alınan kadaströ parselleri ve düzenlemesi sonrası oluşturulan imar ada ve parselleri birlikte gösterilir. Tescil işlemlerinde kolay bir kontrol için iki ayrı cetvel vardır. Bunlar; 2.1.9.4.'te anlattığımız Mal Sahipleri Araştırma ve Özet Formu ki bu forum kadaströ parseline göre sıralıdır ve Tescile Esas Dağıtım Cetvelidir ki bu cetvel de İmar parsellerine göre sıralıdır.

2.1.9.6. Düzenleme Ortaklık Payı Hesap Cetveli

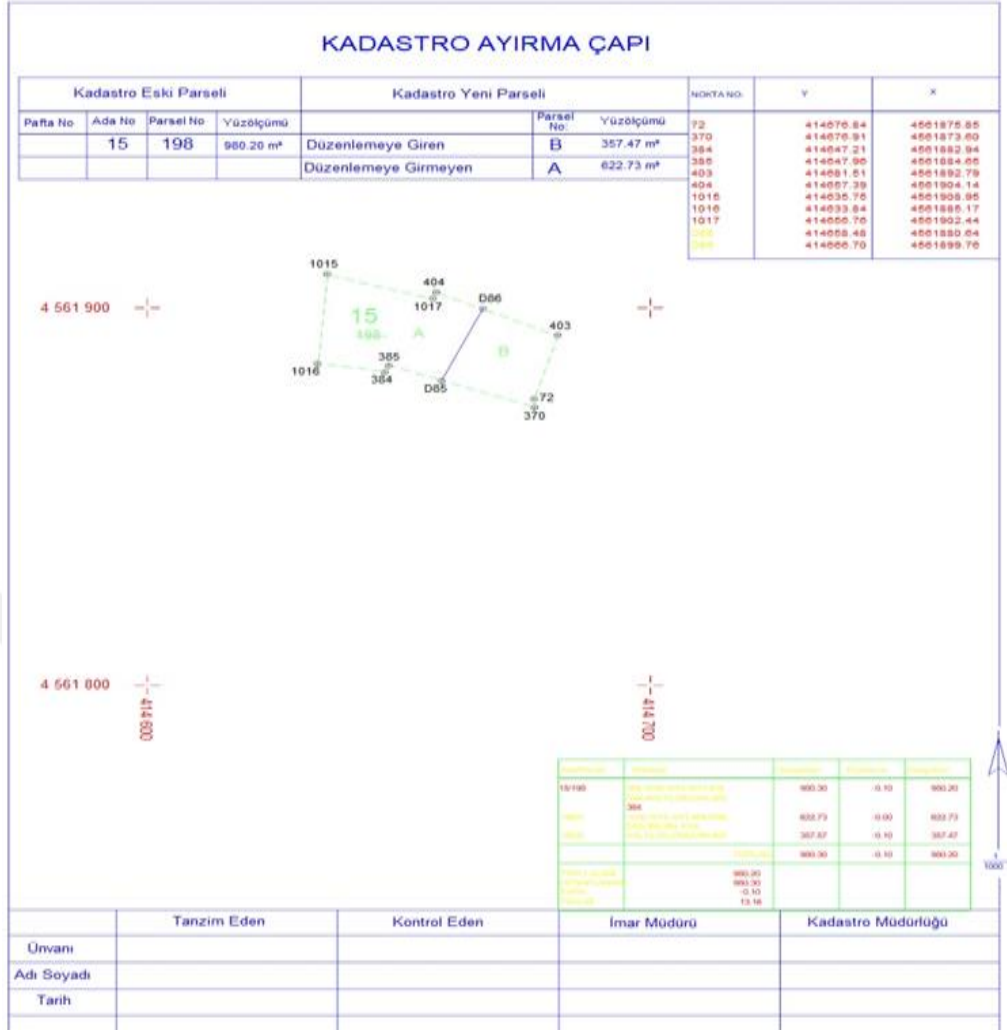
Düzenlemeye alınan alandaki kadastro parselleri ve varsa imar parsellerinin alanları toplamından düzenleme sonrası oluşturulacak imar adalarının alanları toplamı çıkarılarak umumi hizmetlere ayrılan alanların miktarı bulunur.

Düzenleme ortaklık payı (DOP) oranı, hesaplanan umumi hizmet alanlarının, düzenlemeye alınan ve DOP kesintisi yapılacak parsellerin alanları toplamına bölümüyle elde edilir. Bu oranın %40'tan fazla çıktığı durumlarda kamulaştırma yapılması gerekir. Kamulaştırılması gereken alan, düzenleme ortaklık payı oranından azami sınır olan %40'ın çıkarılmasından sonra bulunan oranın parselin düzenlemeye giren kısmının çarpılmasıyla elde edilir.

2.1.9.7. Kadastro Ayırma apı

Düzenleme sınırı geçirilirken sınırın geçirilmesindeki bazı şartlar gereği sınırın kimi parsellerin sınırlarından değil de içinden geçerek bu parselleri b lduğu durumlar da görülmektedir. Böyle bir durumda bir kısmı düzenleme sahasında kalan parseller için ‘‘Kadastro Ayırma apı’’ düzenlenir. ap üzerinde parselin tapu senet yüz ölçümü ile düzenleme sahasına giren ve girmeyen kısımlarının yüz ölçümü gösterilir.

Parselin düzenleme sınırının dışında kalan parçaları birden fazla ise her parçası için farklı bir ayırma çapına gerek yoktur. Bütün parçalar aynı ayırma çapında gösterilir.



Şekil 11. Kadastro Ayırma Çapı

2.1.9.8. İhdas Krokileri

Düzenleme alanı içerisinde kalan kadastral yollar; uygulama nedeniyle kapandığından 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 21'inci maddesi gereğince belediyeye geçer. İmar uygulama dosyasında, ihdas edilen yerler için bir krokinin bulunması gerekmektedir. Yoldan ihdas edilen, kapanan yollar krokide gösterilirken; yoldan ihdas edilen parselde komşu tüm parsellerin sınırları, cephe uzunlukları, parsel köşe noktalarının koordinatları krokide gösterilir ve zemine aplike edilir. İhdas edilen kısmın yüzölçümü de ayrıca belirtilir. Yoldan ihdas edilen parsel de mevcut kadastro parseline işlenir.

Yoldan ihdaslar eğer 1'den fazla ise her biri için ayrı ayrı kroki düzenlemeye gerek yoktur. Mümkün olduğu kadar aynı krokide gösterilir.

2.1.10. Onay, Askı ve Tescil İşlemleri

Tanzimi tamamlanan 18. Madde uygulama dosyaları, hazırlayan ve kontrol eden teknik kişiler tarafından imzalanır. Uygulama dosyası serbest çalışan Harita Mühendisleri tarafından hazırlanmış ise onlar da uygulama dosyasını imzalarlar.

Sonraki aşamada hazırlanan uygulama dosyası 3194 sayılı imar kanununun 19. Maddesi uyarınca, belediye ve mücavir alan sınırları içindeyse belediye encümeni tarafından, dışındaysa il idare kurulu tarafından onaylanır (5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 2004).

Onaylanan 18. madde uygulama dosyası Mutat Vasıtalarla halka ilan edilerek 1 ay süreyle ilgili İdarelerce askı ilanına çıkartılır. Askı süresince düzenlemeye alınan bölgedeki taşınmaz sahiplerinin malikleri uygulama dosyasında bulunan dağıtım cetvellerini ve uygulama haritalarını inceler ve askı süresi boyunca taşınmaz sahipleri parselasyon planına itiraz edebilir.

	T.C. RİZE İLİ ARDEŞEN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Karar Tarihi : 28.12.2017	Karar No : 247
Belediye Encümenini Teşkil Edenlerin Adı ve Soyadı	Başkan : Hakan GÜLTEKİN Üyeler : Mecit MORAL – Adil ERDEM – Mahmut ÖZYANIK – Ayhan ÖNÇİRAK
<p>KARAR ÖZETİ : Düz mahalle 18. madde uygulaması</p> <p>KARAR : Belediye Encümeni Başkanı Hakan GÜLTEKİN'in başkanlığında aşağıda imzaları bulunan üyelerin iştiraki ile riyyaset makamında toplandı; ; İlçemiz Düz Mahallede Belediyemiz tarafından yaptırılan 18. Madde Uygulaması 29.12.2017 Tarih ile 27.01.2018 Tarihleri arasında 1 ay askıda kalmasına encümenimizce oy birliği ile karar verilmiştir.</p>	
<p>BAŞKAN Hakan GÜLTEKİN</p>  	<p>ÜYE Mecit MORAL</p> 
<p>ÜYE Mahmut ÖZYANIK</p> 	<p>ÜYE Adil ERDEM (İznilî)</p> <p>ÜYE Ayhan ÖNÇİRAK (İznilî)</p>

Şekil 12. Askı Encümen Kararı

İtirazların tamamı ya da bir kısmı kabul görürse onay ve askı işlemleri tekrarlanmak zorunda kalır. Eğer itirazların tamamı reddedilirse hazırlanan parselasyon planı kesinleşmiş olur. Söz konusu Parselasyon Planları da yüzölçümü ve sahada kontrollerinin yapılması amacıyla ilgili Kadastro Müdürlüğüne gönderilir. Buradaki kontrollerin de tamamlanmasıyla 18. Madde uygulama dosyası buradan da Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir. Hisse ve maliklerin kontrol edilmesi sonucu Tapu Sicil Müdürlüğüne parselasyon planının tapu kütüklerine resen tescili yapılır.

	T.C. RİZE İLİ ARDEŞEN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Karar Tarihi : 05./04./2018 Karar No : 54	
Belediye Encümenini Teşkil Edenlerin Adı ve Soyadı	Başkan : Hakan GÜLTEKİN Üyeler : Mecit MORAL – Adil ERDEM – Mahmut ÖZYANIK – Ayhan ÖNÇIRAK
<p style="text-align: center;">KARAR ÖZETİ : Düz mahalle 18. madde uygulaması</p> <p>KARAR : Belediye Encümeni Başkanı Hakan GÜLTEKİN'in başkanlığında aşağıda imzaları bulunan üyelerin iştiraki ile riyaset makamında toplandı; ; İlçemiz Düz Mahallede Belediyemiz tarafından yaptırılan ve 28.12.2017/247 Tarih sayılı Encümen kararı ile bir ay süre ile askıda kalan 18. madde uygulaması askı süresi içerisinde vatandaşlardan gelen itirazlar değerlendirilerek karara bağlanmış olup kesinleştirilerek askıdan indirilmesine encümenimizce oy birliği ile karar verilmiştir.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  BAŞKAN Hakan GÜLTEKİN </div> <div style="text-align: center;">  ÜYE Mecit MORAL </div> <div style="text-align: center;">  ÜYE Adil ERDEM </div> <div style="text-align: center;">  ÜYE Mahmut ÖZYANIK </div> <div style="text-align: center;">  ÜYE Ayhan ÖNÇIRAK </div> </div>	

Şekil 13. Askıdan İndirme Encümen Kararı

2.2. Mülakat İçin Hazırlanan Sorular

Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulaması hakkında mevcut durumun tespit etmek amacıyla öncelikle literatürde “Arsa ve Arazi Düzenlemesi” ile ilgili veya benzer nitelikte yapılmış çalışmalar incelenmiştir. Yapılan literatür taraması sonucunda SWOT Analizi yapılmasına ve SWOT Analizi yapabilmek için ne tür bir mülakat ve mülakatta hangi bölümlere yer verilmesi gerektiğine karar verilmiştir.

Arsa ve Arazi Düzenlemesi Uygulamasının SWOT Analizi ile değerlendirilmesi adına, SWOT Analizinde olduğu şekilde uygulamanın güçlü ve zayıf yönleri ile fırsatlarını ve tehditlerini ortaya çıkarmak amacıyla her başlığın kendi altında sorular hazırlanmıştır. Hazırlanan sorular çoktan seçmeli olmayıp kişilerin uygulamaya bakış açılarını derinlemesine öğrenecek şekilde yoruma dayalı olarak hazırlanmıştır ve mülakata katılan bireylere yönlendirilmiştir. Güçlü Yönler, Zayıf Yönler, Fırsatlar ve Tehditler olarak gruplara ayrılan sorular aşağıda belirtilmiştir.

Güçlü Yönler

Kentlerin imar planlarına uygun şekilde tasarlanmasında, Arsa ve Arazi Düzenlemesi (AAD) diğer imar planı uygulama yöntemleri ile kıyaslandığında sizce öne çıkan yönleri nelerdir? Neden AAD imar planı uygulama yöntemi olarak tercih edilir?

AAD uygulaması ile Kamu Alanlarının üretilmesi ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda hem uygulayıcı kurumlara ve hem de kent sakinlerine ne gibi avantajlar sağlar?

Zayıf Yönler

AAD uygulamalarının imar programına bağlanmamış olması, ne gibi sorunlara sebep olmaktadır?

Uygulama bölgelerinin tespit edilmesi, planının bütüncül olarak uygulanması, düzenleme sınırının belirlenmesi gibi temel aşamalarda ne gibi sorunlar yaşanmaktadır?

DOP ve KOP oranlarının belirlenmesi, uygulamaya giren parsellerden yapılacak olan kesinti ve tahsislerde yaşanan sorunlar sizce nelerdir?

Uygulamaya alınan taşınmazların değer farkı gözetmeksizin hepsinden aynı oranlarda kesinti ve tahsis yapılması sizce ne gibi sorunlara yol açabilmektedir?

Uygulamaya alınan bazı parsellerin farklı yerlere sirküle edilmeleri uygulamanın tamamı ve ilgili parsel açısından ne gibi sorunlara sebebiyet vermektedir?

Tamamlanan bir AAD uygulaması sonrası, idari işlemin yargıya taşınarak dava konusu edilmesi ve uygulamanın iptali (yürütmenin durdurulması) sonucu ne gibi sorunlar yaşanabilmektedir?

Fırsatlar

AAD uygulaması gerek uygulayıcı kurumlar gerek uygulama bölgesindeki taşınmaz sahipleri/sakinleri kamu kurum ve kuruluşları ile yatırımcılar için sosyal kültürel ve ekonomik açıdan ne gibi fırsatlar sunabilir?

Tehditler

AAD mülk sahiplerinin mülkiyet haklarını nasıl ve ne ölçüde etkiler? Bu, uygulamanın itibarını nasıl değiştirir, uygulama için bir tehdit olarak görülebilir mi?

Söz sahibi kişilerin bu uygulamadan rant sağlayabileceği düşünülebilir mi? Eğer öyleyse uygulama için bu bir tehdit midir? Bunun önüne nasıl geçilir?

Daha önce hatalı yapılmış uygulamalar vatandaşlar arasında nasıl bir referans oluşturur? Uygulamaya bakış açısı nasıl değişir?

3. BULGULAR VE İRDELEMELER

Bu çalışma kapsamında mülakat metodu kullanılarak alanında uzman 3 öğretim görevlisi ve 3 yerel yönetimlerde çalışan Harita Mühendisleri ile görüşülüp önceden hazırlanan sorular kendilerine yönlendirilmiştir. Mülakat soruları yöneltilen kişilere, isimleri belirtilmeden örneklem grubu adı altında her biri için bir kod verilmiş ve kişisel bilgilerinden Tablo 7’de bahsedilmiştir.

Tablo 7. Örneklem Grubu Kişisel Bilgileri

	A	B	C	D	E	F
Yaş	44	51	55	51	35	33
Cinsiyet	Erkek	Erkek	Erkek	Erkek	Erkek	Erkek
Çalıştığı Kurumlar	Özel Sekt. Kdst. Md. Üniversite	Özel Sekt. Belediye	Özel Sekt Üniversite	Özel Sekt Kamu. Üniversite	Özel Sekt Belediye	Özel Sekt
Deneyim	2, 16, 5	5, 22	3, 28	6, 1, 20	3, 10	2, 4
Unvan	Dr. Kamu Ölç. ABD	Harita Müh.	Prof. Dr. Kamu Ölç. ABD	Doç. Dr. Kamu Ölç. ABD	Harita Yük. Müh.	Harita Müh.
Eğitim Durumu	L YL Dr	L	L YL Dr	L YL Dr	L YL	L
AAD Tecrübesi	U K	U K	U K BK	U K B	U K	U

BK: Bilirkişi, Dr: Doktor, K:Kontrol, L: Lisans, U: Uygulama, YL: Yüksek Lisans,

3.1. Mülakat Sonuçları

Bu bölümde önceden hazırlanan yarı yapılandırılmış mülakat sorularına örneklem grubunun verdiği cevaplar, başlıklarına göre gruplandırılmıştır.

Arsa ve Arazi Düzenlemesinin güçlü yönlerine ulaşmak adına;

Kentlerin imar planlarına uygun şekilde tasarlanmasında, Arsa ve Arazi Düzenlemesi (AAD) diğer imar planı uygulama yöntemleri ile kıyaslandığında sizce öne çıkan yönleri nelerdir? Neden AAD imar planı uygulama yöntemi olarak tercih edilir?

AAD uygulaması ile Kamu Alanlarının üretilmesi ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda hem uygulayıcı kurumlara ve hem de kent sakinlerine ne gibi avantajlar sağlar? Sorularının sorulması sonucu alınan cevaplar Tablo 8’de yer almaktadır.

Tablo 8.Güçlü Yönler Başlığı Altındaki Cevaplar

A	<p>AAD planın ortaya koyduğu nimet-külfet dengesini günümüzde en adil bir şekilde mülkiyet hakları sahiplerine yansıtan uygulama olarak görülmektedir. (G1)</p> <p>Yaşanabilir ve sürdürülebilir bir kent dokusunun ortaya çıkmasında kamu alanları kuşkusuz önemli paya sahiptir. Plan uygulama tekniklerine göre bu alanların kamulaştırılarak elde edilmesi ekonomik açıdan tercih edilen bir yöntem değildir. Ayrıca planın uygulanması ile ortaya çıkan değer artışından sadece kamulaştırmadan etkilenmeyen parseller faydalanmaktadır. Bu yönüyle hem ekonomik olmayan hem de adil olmayan bir uygulamadan bahsetmekteyiz. Dolayısıyla AAD –tüm sorunlarına rağmen- halen kamu alanların el edilmesinde en optimum çözüm olduğu görülmektedir.(G2)</p>
B	<p>Uygulama bütünlüğü yönünden daha etkindir. Daha geniş alanda işlem yapmayı mümkün kılması ve herkesten eşit oranda kesinti yapılarak uygulamanın daha adilane yapılması. (G3)</p> <p>Kamu alanlarının kamulaştırma ile elde edilmesi mali yönden masraflı olması ve bu alanların AAD ile elde edilmesi devlet kaynağının daha etkin kullanılmasına olanak sağlar. (G2)</p>

Tablo 8'in devamı

C	<p>İsteğe bağlı bir uygulama olmaması sebebiyle daha hızlı bir şekilde imar planı seçilen düzenleme sahasında uygulanır yatırımların daha hızlı ilerlemesini sağlar.(G3)</p> <p>Uygulayıcı kurumlara kamulaştırma gibi ek işler çıkarmaz kültürel tesislerin yapımını kolaylaştırır ve sosyal kültürel bir yapı oluşmasına olanak sağlar vatandaşların cebinden herhangi bir para çıkmaz.(G2-G4)</p>
D	<p>AAD planı günümüz şartlarında diğer uygulamalara göre en adil olanıdır.(G1)</p> <p>AAD uygulaması ile oluşturulan kamu alanları; Vatandaşlara daha yaşanılabilir kentlerin oluşturulması, vatandaşa daha sağlıklı alt yapı ve üst yapı hizmetlerinin ulaştırılması, şehrin yapılaşmasının gelecek yıllara hitap etmesini sağlamak.(G4)</p> <p>Kurumlara, ek masraflar ya da kamulaştırmaya gerek duymadan sosyal donatı alanları oluşturmak.(G2)</p>
E	<p>Uygulamayı yapan idareler herhangi bir ücret ödemedi kamu alanlarını elde etmekte kent sakinleri taşınmazlarının tamamı ellerinden alınmadan imara uygun arsalara sahip olmaktadır.(G2)</p>
F	<p>Kamulaştırma gibi yüksek maliyetli yöntemlerden kaçınmakla birlikte imar uygulamaları arasında en adil olanıdır.(G1-G2)</p> <p>Yerel yönetimlerin fazla masraf yapmadan imar planlarını uygulamasına en büyük dayanaktır. Planlı şehirler ve inşaatı uygun parseller üretilmesine yardımcı olur. Kamu ve altyapı hizmetlerinin ulaştırılmasını sağlamakla birlikte vatandaşın taşınmazlarının değerlendirilmesine yardımcı olur. (G4)</p>

Arsa ve Arazi Düzenlemesinin zayıf yönlerine ulaşmak adına;

AAD uygulamalarının imar programına bağlanmamış olması, ne gibi sorunlara sebep olmaktadır? Uygulama bölgelerinin tespit edilmesi, planının bütüncül olarak uygulanması, düzenleme sınırının belirlenmesi gibi temel aşamalarda ne gibi sorunlar yaşanmaktadır? Uygulamaya alınan taşınmazların değer farkı gözetmeksizin hepsinden aynı oranlarda kesinti ve tahsis yapılması sizce ne gibi sorunlara yol açabilmektedir? Uygulamaya alınan

bazı parsellerin farklı yerlere sirküle edilmeleri uygulamanın tamamı ve ilgili parsel açısından ne gibi sorunlara sebebiyet vermektedir? Tamamlanan bir AAD uygulaması sonrası, idari işlemin yargıya taşınarak dava konusu edilmesi ve uygulamanın iptali (yürütmenin durdurulması) sonucu ne gibi sorunlar yaşanabilmektedir? Sorularının sorulması sonucu alınan cevaplar Tablo 9'da yer almaktadır.

Tablo 9. Zayıf Yönler Başlığı Altındaki Cevaplar

A	<p>Plan uygulamasında yaşanan belirsizlik ve isteksizlik; yatırım, konut vb. faaliyetleri yürütmek için arsaya ihtiyacı olan vatandaşlarımızı alternatif çözümlere (3194/ 15,16) yöneltmektedir. Bu yöntemler plan bütünlüğünü sağlamayan palyatif çözümler olmaktadır. Bu uygulamalar plandan kaynaklanan nimet-külfet dengesinin sağlanmasında olumsuz sonuçlara yol açmaktadır.(Z1)</p> <p>Düzenleme sahasının gereğinden fazla alanı içermesi uygulama giren parsellerin yeni konumlarının tespitinde zaman zaman olumsuz sonuçlar doğurabilmektedir. Bir başka deyişle bir parsel eski konumundan oldukça uzakta imar parseline dönüşebilmektedir. Bu tür uygulamalar çoğu kez uygulamanın bozulmasına yola açmaktadır. Aksi durumda, düzenleme sınırının belli parsellere hizmet edecek şekilde geçirilmesi, tamamı yeşil alan, yol vb kamu alanlarında kalan taşınmazların uygulamaya alınmaması adil olmayan sonuçlar ortaya çıkarmaktadır. (Z2)</p> <p>Bir taşınmazdan DOP altında kesinti yapılmasının temel dayanağı uygulamadan sonra ortaya çıkan değer artışıdır. Yani AAD'nin özünde taşınmaz değerinin önemli bir yer tutmaktadır. Hal böyle olunca taşınmazın eski ve yeni değerini esas alan bir dağıtım veya DOP kesintisi yerine doğrudan miktar üzerinden DOP kesinti yapılması yasanın ruhu ile bağdaşmamaktadır. (Z3)</p> <p>Bir AAD uygulamasının iptal edilmesi mülkiyet haklarının güvenliğini sağlayan tapu sicil sistemine olan güveni azaltan sonuçlar doğurmaktadır. Sicilin güvenliğini sağlayan TKGM – çok az yetkisi olmasına rağmen uygulamadan kaynaklanan ve mülkiyet güvenliğini tehdit eden sonuçlardan olumsuz etkilenmektedir. Ayrıca bozulan bir AAD uygulamasının geri dönüşümün nasıl gerçekleştirileceğine yönelik mevzuat bulunmamaktadır. (Z4)</p>
---	--

Tablo 9'un devamı

B	<p>Kesinti yapılması gereken unsurların, düzenleme alanı seçiminden kaynaklanan sorunlardan dolayı oranların yüksek çıkması önüne geçilmesi gereken bir durumdur. (Z6)</p> <p>Uygulamaya alınan bütün taşınmazlardan değer farkı gözetmeksizin aynı oranda kesinti yapılması sorununun önüne geçilebilmesi için taşınmazlar olabildiğince mevcut konumlarında verilmektedir.(Z3)</p> <p>Bulunduğu konum itibari ile daha iyi (değerli) veya kötü (değersiz) yerlere taşınan taşınmazlar yapılan uygulamanın iptaline sebep olabilmektedir.(Z2)</p> <p>Yapılaşmanın olduğu alanlarda eski kadastro durumuna dönülmesi durumunda sınır ihlallerinin doğması ve tekrardan yapılacak AAD uygulamalarında yapılaşma olan taşınmazlarda değişecek kesinti miktarından dolayı TAKS-KAKS sorunları oluşacaktır. (Z6)</p>
C	<p>Araziden bağımsız sadece büro ortamında çalışılması sonucu yol yapılamayacak yerlere yol koyup kullanılmayan boş araziler üretilmesi plan öncesinde yapılan yapıların planda DOP kesintisine gidecek yerler üzerinde bırakılması gibi sonuçlar ortaya çıkabilir.(Z1)</p> <p>Tüm belirlemeler rant amaçlı kişilere göre değil hizmet ve tüm herkese hitap edecek ve arazinin fiziki koşulları göz önünde bulundurularak belirlenmelidir.(Z5)</p> <p>DOP'un yüksek ya da sınıra yakın çıkması sonucu vatandaşın öncesi ve sonrasında tapu kaydı karşılaştırmasıyla itiraz edebilmesi ve mahkemeye başvuru yapması olası bir durumdur. (Z6)</p> <p>1kg altın ile 1 kg unu aynı değerinde kabul edip ikisinden de aynı miktarda kesinti yapılması, genişliği dar ve deniz manzaralı bir yerin genişliğini arttırılması sonucu yan parseldeki vatandaşlarla sıkıntı çıkarılması gibi sorunlar ortaya çıkabilir. (Z3)</p> <p>Mahkemeye başvuru yapıp yürütmeyi durdurma kararı çıkma durumu olabilir. Yarıda kalan projeler ve sınırların karıştığı insanların ruhsat alamadığı kaos yaşanabilir. (Z4)</p>

Tablo 9'un devamı

D	<p>Uygulama bölgelerinin tespit edilmemesi; Dengesiz (DOP) kesintilerine, mülkiyetlerin değerine göre yer verilmemesine neden olur. Düzenleme sınırının belirlenmesinde yeterli teknik elemanların olmayışı ve vatandaşların yoğun talebi nedeniyle belirlenememektedir (Z6)</p> <p>Uygulama alanı içerisindeki parseller için değer artışı konusunda dengesiz bir dağıtım oluşturmaktadır. Her bölgede aynı değer artışı olmadığından adil bir uygulama olmaktan uzaklaşmaktadır. (Z3)</p> <p>AAD uygulamasının iptali ile yapılaşmış bir bölgenin tekrardan değerlendirilerek yeni bir AAD uygulamasının yapılması DOP oranının değişmesiyle bölgedeki maliklerin farklı taşınmazlara hisselendirilmesi bölgede vatandaşlar arasında anlaşmazlıklara neden olmaktadır.(Z6)</p>
E	<p>Düzenlemeye girecek parsellerde kesintiler değer bazında değil m² üzerinden yapılacağı için düzenleme sınırları geçirilirken değeri aynı olan parsellerin aynı uygulama sınırı içine alınması önem arz etmektedir. (Z3)</p> <p>Otoyol gibi yerel hizmet değil de ülke çapında hizmet verecek uygulamalarda DOP kesintisi mi yoksa ücretli olarak KOP kesintisi mi yapılacağı bir tartışma konusudur. Ayrıca kentleşmesi tamamlanmış bölgelerde sosyal donatılar mevcut olduğundan DOP oranı düşük çıkmakta yeni imara açılan kısımlarda ise bu oran yüksek çıkmaktadır. (Z6)</p> <p>Uygulamanın bu sirkülasyon durumu art niyetli kişiler tarafından rant için kullanılabilenkte araziler uygulama öncesinden daha değerli ve cazip noktalara taşınabilmektedir. Sebepsiz yere yapılan bu sirkülasyonlar uygulamanın iptaline kadar sebep olabilmektedir. (Z5)</p> <p>Uygulamanın adil bir şekilde yapılabilmesi için aynı değerdeki taşınmazların uygulama sınırına alınarak uygulamaya sokulmasını gerektirmekte uygulama sınırının geniş tutulmasına mani olmaktadır. Bu değer eşitliği korunmadığında vatandaşlardan yapılan kesintilerde adaletsizlik olmaktadır. (Z3)</p>

Tablo 9'un devamı

F	<p>AAD uygulamasının imar programına bağlı olması gerekirken bağlanmadan yapılması vatandaşlar arasında siyasi isteklere göre yapılacağı algısı uyandırmakta, bu da huzursuzluk ve kargaşa çıkarmaktadır. (Z1)</p> <p>Uygulamaların sadece DOP veya KOP üretmek amacıyla yapılması gibi durumlarla karşılaşılmaktadır. (Z6)</p> <p>Uygulama alan esaslı bir yöntem olduğundan dolayı aslında çok da adil olduğu söylenemez. Alan esaslı olması kıymetli parsellerin kıymetsiz yere, daha kıymetsiz parsellerin de nispeten daha değerli yerlere kaydırılması gibi sorunlara ön ayak oluşturmaktadır. (Z3)</p> <p>Düşük ihale teklifleriyle ihale yapılması, nitelikli olmayan ya da tecrübesiz kişi ve kurumların ihaleleri kazanmasına neden olmakta bu da ilerleyen süreçte uygulayıcıdan kaynaklanan iptale konu sorunları doğurmaktadır. İptal kararlarından sonra ise inşaatına başlanmış ya da tamamlanmış yapıların durumu belirsizlik taşımaktadır. (Z7)</p>
---	--

Arsa ve Arazi Düzenlemesinin fırsatlarını ortaya çıkarmak adına;

AAD uygulaması gerek uygulayıcı kurumlar gerek uygulama bölgesindeki taşınmaz sahipleri/sakinleri kamu kurum ve kuruluşları ile yatırımcılar için sosyal kültürel ve ekonomik açıdan ne gibi fırsatlar sunabilir? Sorularından alınan cevaplar Tablo 10'dadır.

Tablo 10. Fırsatlar Başlığı Altındaki Cevaplar

A	<p>Düzyükün kent dokusunun ortaya çıkması ve yatırımların hızlanması esas olarak arsa ihtiyacının karşılanması gerekir. Bu noktada AAD katalizör görevi sunacaktır. (F1)</p>
B	<p>Uygulayıcı kurum açısında hizmetlerin tüm kente eşit şekilde dağıtılması için önemlidir. (F1)</p> <p>Taşınmaz sahipleri açısından AAD ile taşınmazlar imar hakları ve kamu hizmetleri yönünden değer kazanır.(F2)</p>

Tablo 10'un devamı

C	Zaman kaybı yaşamadan direkt yatırıma müsait terklere yapılmış projesi çizilebilecek yatırıma hazır arsalar oluşur. (F3)
D	Daha düzgün ve estetik kent yapısının oluşmasını sağlar. Bu çerçevede kamu kurum ve kuruluşlarının bölgeye daha hızlı yatırım yapmasına ortam oluşturur.(F1-F3)
E	DOP ve KOP edinimini sağlayarak planlı şehirciliğe katkı sağlar. Uygulama bölgesinde taşınmazı bulunan ve konuya hakim taşınmaz maliklerinin bazılarının uygulamaya yardımcı olmak adına arsa bağışında bulunması fırsat olarak değerlendirilebilir. (F1-F4)
F	Küçük ölçekte ve parça parça imarlaşmanın aksine büyük ölçekte alanları daha kısa zamanda imar düzenlemesine alıp zaman tasarrufu sağlamanın yanı sıra planı uygulamak isteyen yerel yönetimlerin kamulaştırma gibi yüksek maliyetli yöntemlerden kaçınılmasını sağlar. Taşınmaz sahipleri için ise taşınmazlarına altyapı gibi kamu hizmetlerinin götürülmesi aynı zamanda taşınmazlarının değerinin artması fırsatlarını sunar. (F2-F3)

Arsa ve Arazi Düzenlemesinin tehditlerini ortaya çıkarmak adına;

AAD mülk sahiplerinin mülkiyet haklarını nasıl ve ne ölçüde etkiler? Bu, uygulamanın itibarını nasıl değiştirir, uygulama için bir tehdit olarak görülebilir mi?

Söz sahibi kişilerin bu uygulamadan rant sağlayabileceği düşünülebilir mi? Eğer öyleyse uygulama için bu bir tehdit midir? Bunun önüne nasıl geçilir?

Daha önce hatalı yapılmış uygulamalar vatandaşlar arasında nasıl bir referans oluşturur? Uygulamaya bakış açısı nasıl değişir? Sorularının sorulması sonucu alınan cevaplar Tablo 11'de yer almaktadır.

Tablo 11. Tehditler Başlığı Altındaki Cevaplar

A	<p>AAD yöntem olarak doğrudan mülkiyet haklarına bir müdahaledir. Ancak bu müdahale yasanın öngördüğü çerçevenin dışına çıkması durumunda olumsuz sonuçlar doğuracağı açıktır. Bu durumda bazı taşınmaz sahipleri -rant olarak nitelenebilecek- kazanımlar elde ederken bazıları mağdur olabilir. Bu durum devlet organizasyonunun kurduğu ve kaynağını anayasa ve medeni kanundan alan mülkiyet güvenliği kurumunu doğrudan etkileyecektir. Buradan AAD uygulayan kurumların –başta belediyeler olmak üzere- aslında mülkiyet hakları tesis eden kadastro niteliğinde yetkilere sahip olduğu anlaşılmaktadır. Ancak söz konusu kurumların bu sorumluluğun ne kadar farkında olduğu tartışma konusudur. (T1)</p> <p>Hatalı AAD uygulamalarının büyük ölçüde yetersiz mevzuattan kaynaklandığını değerlendirmekteyim. Türkiye, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bu alanda önemli ölçüde müspet veya menfi tecrübe edinmiştir. Bu tecrübeler çerçevesinde konunun başta yasal düzenleme olmak üzere alt mevzuatıyla birlikte (yönetmelik, genelge, işlem rehberleri vs.) yeniden ele alınması gerekmektedir. (T2)</p>
B	<p>Yapılan işlemler kanuna uygun olması durumunda sorun oluşmayacaktır. Aksi halde itibar kaybı mümkündür.</p> <p>Söz sahibi kişilerin bu uygulamadan rant sağlayabileceği bir tehdittir. Yapılaşma şartlarında yapılacak değişikliklerle rant elde etmek uygulamaya ve uygulayıcı kuruma olan güveni olumsuz etkiler. Kişiyi özel uygulama olmaması bu sorunların önüne geçecektir. (T3)</p> <p>Hatalı uygulamalar uygulayıcı kuruluşa olan güveni olumsuz etkileyeceğinden doğru yapılsa bile vatandaşlar şüphe ile yaklaşılacaktır. (T4)</p>

Tablo 11'in devamı

C	<p>Vatandaşlar taşınmazlarının tapu alanları küçülürken değeri artan bir taşınmaza sahip oluyorlar fakat değeri çok yüksek arazilerde AAD nin kattığı değer kesintiden daha az olabilir.</p> <p>Söz sahibi kişilerin bu uygulamadan rant sağlayabileceği bir tehdittir. Uygulama taslak aşamasında bağımsız bilirkişiler tarafından değerlendirilmeli ve belediye tarafından müdahaleye kapalı olması gerekir. (T3)</p> <p>Hatalı uygulamalar vatandaşlar tarafından daha çok rant için yapıldığı izlenimi doğurur. Yapılan uygulama şeffaf şekilde yapılmalı ve belirli aralıklarla vatandaşlarla bilgilendirme toplantısı yapılması gerekiyor. (T4)</p>
D	<p>AAD uygulaması doğru yapıldığı takdirde Mülkiyette değer artışına neden olduğu için herhangi bir tehdit olarak görülmemelidir.</p> <p>AAD uygulamaları doğru denetleme mekanizması kurulduğu takdirde rantın önüne geçilebilir. (T3)</p> <p>Önceden hatalı yapılmış imar uygulamaları vatandaşlar arasında sürekli büyüyen bir güvensizlik ortamı oluşturmaktadır. Buda yeni yapılacak AAD uygulamalarında vatandaş ve uygulamayı yapan kurum arasında problemler oluşturmaktadır. (T4)</p>
E	<p>AAD uygulamasında parselizasyon esnasında iyi niyetli davranılmadığında taşınmazların farklı yerlere taşınabilmesi imkanı rant elde edilmesine sebep olmaktadır. Değersiz bir kısımdaki arazi değerli bir kısma taşınabilmektedir. Bunun önüne geçebilmek kontrolleri sağlıklı bir şekilde yapılmalı gerekçesi olmadan imar adası dışındaki taşınmazlar mevcut konumlarından uzak konumlara taşınmasına izin verilmemelidir. (T1-T3)</p> <p>Hatalı ya da başarısız uygulama vatandaşın taleplerini dikkate almamış vatandaşa yeterince bir AAD uygulaması sonrasında yapılacak uygulamaları olumsuz etkileyerek vatandaşların önyargılı davranmasına neden olabilmektedir. Özellikle uygulamanın rant için kullanıldığını sezen, taşınmazlarının eskisinden daha değersiz kısımlara taşınarak değerinin korunmadığını düşünen vatandaşlar doğal olarak uygulamaya olan güveni sarsabilmektedir.(T4-T5)</p>

Tablo 11'in devamı

F	<p>Söz sahibi kişilerin bu uygulamada rant sağlayabileceği toplumun her kesimi tarafından düşünülmektedir. Bu da uygulama için bir tehdittir. (T3)</p> <p>Uygulayıcıların yeterli nitelikte olmaması hatalı uygulamalara, hatalı uygulamalar da uygulamanın halk arasında itibarsızlaşmasına ve kötü reklamlarına neden olur. (T4)</p> <p>Vatandaşlara uygulamanın yeterince anlatılamaması ve vatandaşların önerilerinin dikkate alınmaması vatandaşlar arasında uygulamaya karşı önyargıya ve güvensizliğe neden olmaktadır. (T5)</p>
---	---

Alınan cevaplara –aynı anlamdaki farklı cümlelere aynı olmak üzere- ayrı ayrı kod verilmiştir. Daha sonra bu kodlardan hareketle Sonuçlar ve Öneriler Bölümünde SWOT Analizi tablosu oluşturulmuştur.

4. SONUÇ VE ÖNERİLER

Arazi ve arsa düzenlemesi uygulamaları, ülkemizdeki çarpık kentleşme ve plansız büyümenin önüne geçmek için, imar planı uygulamaları içerisinde önemli bir yer tutmaktadır. Plana uygun kamu alanları ve hizmetleri yaratır. Arsa ve arazi değerleri artar. Bu nedenle kentlerin sağlıklı bir şekilde oluşmasında son derece önemlidir.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesinde anlatılan imar uygulama yöntemi, hedefleri dışına çıkarılmadan esas amacına hizmet edecek şekilde uygulanması halinde, gerek uygulamayı yapan yerel yönetimler gerekse de mülk sahipleri yönünden faydalıdır. İmar uygulamasının neticesinde hem imar planında umumi hizmetlere ayrılan yerler kamuya kazandırılmakta hem de mevcut haliyle düzensiz şekilde bulunan ve inşaat yapmaya elverişli olmayan taşınmazlar konut yapabilecek parsel haline geldiği için taşınmazların piyasa değerlerinde artış gözlemlenmektedir. Böylece düzenli yapılaşma ve planlı şehirleşme sağlanmaktadır. Düzenli yapılaşma ve planlı şehirleşmeye geçebilmek için yerel yönetimlerce, gelişme alanlarının büyük bir titizlikle seçilerek, vatandaşların çarpık kentleşmeye başlamalarından önce parselasyon işlemlerinin tamamlanması ve bunun sonucunda da sosyal ve teknik alt yapı tesislerinin inşa edilmesi gerekir. Bu sayede belediyeler DOP ve KOP alanlarının edinimini sağlayarak planlı şehirciliğe katkı sağlamaktadır. İstekli yerel yönetimlere bu uygulama imkan sağlar. Bu uygulama amacına uygun yapıldığında ve belediyeler de bunu uygulamaya istekli olduklarında uygulama bölgesindeki vatandaşların da uygulamaya bakış açısı düşünülmektedir. Ve bu sayede hayırseverlerin arsa bağışlarında bulunabileceği de düşünülmektedir.

Uygulama her haliyle amacı dışına çıkılmadan yapıldığında gerek vatandaşlar gerekse yerel yönetimler mutlu olabilecektir. Uygulamaya nihayete erdiğinde de taşınmazların değeri artacaktır. Bu sayede de hem vatandaşlar hem de yerel yönetimler kazanacaktır.

Yarı yapılandırılmış mülakat sorularından elde edilen veriler ve uygulamada karşılaşılan sorunlar karşılaştırılmış ve bir SWOT Analizi matrisi oluşturulup Tablo 12'de gösterilmiştir.

Tablo 12. SWOT Analizi

<u>GÜÇLÜ YÖNLER</u>	<u>ZAYIF YÖNLER</u>
<p>G1- Günümüz şartlarında diğer uygulamalara göre en adil olanıdır.</p> <p>G2- Ek masraflar ya da kamulaştırmaya gerek duyulmaz.</p> <p>G3- Daha geniş alanda uygulama bütünlüğü sağlanır ve imar planları daha hızlı uygulanır.</p> <p>G4- Planlı şehirler ve inşaatla uygun parseller üretilmesine, vatandaşın daha sağlıklı alt yapı ve üst yapı hizmetlerinin ulaştırılmasını sağlar.</p>	<p>Z1-İmar programının (5 yıl) olmaması ve belediyelerin bu programlara göre planı uygulamaması vatandaşlar arasında siyasi isteklere göre yapılacağı algısı uyandırır, huzursuzluğa ve kargaşaya yol açar.</p> <p>Z2- Kıymetli parsellerin kıymetsiz yerlere kaydırılması ve küçülen parsellerde hisselendirme yoluna gidilmesine mecbur kalınması.</p> <p>Z3- Uygulamanın değer değil alan esaslı olması.</p> <p>Z4- İptal olan uygulamalarda yapılan inşaatların belirsizliği ve geri dönüşe yönelik bir mevzuatın olmaması.</p> <p>Z5- Uygulamanın art niyetli kişiler tarafından rant amaçlı kullanılabilmesi.</p> <p>Z6- Uygulamaların sadece DOP ve/veya KOP alanlarını üretme amaçlı yapılması, DOP'un dengesiz ya da yüksek çıkması ve itirazlardan sonra değişen DOP ile birlikte TAKS/KAKS oranlarının da değişmesi.</p> <p>Z7- Aşırı düşük ihale teklifleriyle uygulama yapılması, nitelikli olmayan kişilerin ihale kazanması, tecrübesiz firmaların sürece dahil edilmesi, yerinden yönetim mantığına aykırı şekilde uzak merkezlerdeki ofislere işlerin ihale edilmesi,</p>

Tablo 12'nin devamı

<u>FIRSATLAR</u>	<u>TEHDİTLER</u>
F1- DOP ve KOP alanlarının edinimini sağlayarak planlı şehirciliğe katkı sağlar.	T1- Mülkiyet hakkına ve mülkiyet güvenliğine karşı vatandaşlarca bir risk oluşturacağı algısı.
F2- Taşınmazlarına altyapı gibi kamu hizmetlerinin götürülmesi aynı zamanda taşınmazlarının değerinin artmasını sağlar.	T2- Hatalı uygulamaların büyük ölçüde yetersiz mevzuattan ve altlıklardan kaynaklanması.
F3- Büyük ölçekte alanları daha kısa zamanda imar düzenlemesine alıp zaman tasarrufu sağlaması.	T3- Vatandaşlar arasında eşitsizliğe haksız kazanç ve rant kapısı haline dönüşebilmesi.
F4- Hayırseverlerin arsa bağışlarında bulunması.	T4- Medyada öne çıkan daha önceki eksik ve hatalı uygulamaların vatandaşlarca referans alınması ve uygulamaya olan güvenin azalması.
	T5- İlgili vatandaşların önerilerinin dikkate alınmaması, vatandaşlara konunun tam olarak izah edilmemesi ya da yeterince şeffaf olunmaması.

3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulaması bugün uygulanan yöntemleri arasında en kapsamlısı olmasına rağmen, hala bazı gereksinimlerine ihtiyaç duymaktadır. Tablo 12'den hareketle bu gereksinimlerden bazıları aşağıda maddeler halinde verilmiştir.

- Kanunun 18'inci maddesinde, düzenlemeye alınan taşınmazlardan düzenleme ortaklık payının alınacağı ve bu payın azami %40 olacağı, bu oranın %40'ı geçmesi halinde ise geçen kısmın kamulaştırma yöntemiyle hak sahiplerine bedelinin verileceği belirtilmiş, bunlardan başka herhangi bir miktardan bahsedilmemiştir. Yönetmelikte, kamu hizmeti veren kurum ve kuruluşlar için kamu tesis alanları hissesi ifadesi bulunmaktadır. Bu ifadenin kanunda yer almaması, kanun kapsamı dışına çıkılmış gibi görünmektedir. İfadenin

öncelikle kanunda belirtilmesi gerekmektedir. Kamu tesis alanları hisselerinin, kadastral parsellerden düzenleme ortaklık payı kesildikten sonra imar parselleri için ayrılan alanlardan alınacağı açıkça belirtilmeli, kamu tesis alanlarının hisse oranı ve hesap şekli de yönetmelikte belirlenmelidir.

- Kanun, değer artışı nedeniyle düzenlemede alınabilecek miktarları; kamulaştırma ve düzenleme ortaklık payı olarak sınırlamış ve Kanununun 18. maddesinin 6. paragrafında "...düzenlemeye tabi tutulan parsellerden sadece bir kez düzenleme ortaklık payı kesilebilir, ikinci defa kesinti yapılmaz..." ifadesi bulunsa da, yönetmeliğin 11. maddesinde "...taşınmaz sahiplerinin talebiyle daha önce ifraza tabi tutulmuş parsellerden, söz konusu parselin ifrazında yapılan terk oranını % 40'a tamamlayacak kadar düzenleme ortaklık payı kesilebilir..." ifadesi belirtilmiştir. Bu ifade % 40'a tamamlayacak kadar değil de, düzenleme ortaklık payı oranına tamamlayacak şekilde değiştirilmelidir.

- 18. madde uygulaması ile oluşturulan parselasyon ve dağıtım yapıları 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 değerlendirilmesi aşamasında dikkate alınarak düzenleme yapılması gerekir.

- 18. Maddenin uygulanması diğer yerlere nazaran yapısız veya daha az yapılaşmış bölgelerde yapılmaktadır. Bu bölgelerin kadastrosu eski ya da tapulama ile yapılmışsa ölçek ve koordinatlar arasındaki farklılıkların yanı sıra güncel mülkiyet durumuyla paftaların uyumsuzluğu sorunu da eklenmektedir. Böyle bölgelerde kadastro yenilemesi veya yenileme ile imar uygulamasının birlikte yapılabilmesini temin ve teşvik edecek yasal düzenlemeler getirilmelidir.

- Uygulama bölgesindeki taşınmaz sahipleri uygulama sırasında taşınmazlarının başında olamayabilirler. Uygulamanın yapılacağı yer ve zaman ilgili kişilere önceden bildirildiğinde yasal haklarının korunmasında ve kullanılmasında bilgilendirilmiş olacaktırlar. 18. madde uygulaması kamu menfaatleri ve mülkiyet haklarıyla iç içedir. Bu nedenle uygulayıcıların uygulama için gerekli teknik bilgilerin haricinde taşınmaz mal hukuku konusunda da yeterli bilgiye sahip olmaları gerekir. Bu nedenle de uygulamayı yapacak kişilere meslek içi eğitim verilebilir. Uygulamaya itirazların olması kaçınılmazdır.

Bu itirazlar idari yargıda görüşülmektedir. İdari yargı yerine uygulamaya ya da bu konuya özel mahkemelerin kurulması ve burada görüşülmesi süreci hızlandıracaktır.

- Uygulama hakkında vatandaşların da bilgilendirilmesi gerekir. Bu nedenle yerel yönetimlerde halkın geniş çaplı katılım sağlayabileceği toplantılar düzenlenebilir, bilgilendirici ilanlar yayımlanabilir.

- Ülkemizde yapılan imar planı uygulamaları alan eşitliğine yöntemine dayanmaktadır. Yani düzenlemeye giren tüm taşınmazların birim alanlarının eşit olduğu ve düzenlemeden sonra da birim alanların değer artışlarının aynı olduğu kabul edilmektedir. Bu yönetime alternatif olarak Arazi Toplulaştırma projelerinde olduğu gibi, bir çok Avrupa ülkesinde de uygulanan ve ülkemizde son yıllarda imar konusunda söz sahibi kişiler arasında da kabul görmeye başlayan değer eşitliği yöntemi değerlendirilmelidir.

Değer eşitliği yönteminde tıpkı Arazi Toplulaştırma projelerinde olduğu gibi taşınmazların birim alanlarının değerini hesaplamak adına baz alınacak kriterler oluşturulur ve kriterlere göre değerlendirme yapılır. Örneğin; taşınmazın köşe başı parsel olması, ana yola ve ya ara yola cephesinin olması, üzerinde inşa edilecek binaların güneş ışığından faydalanma durumları, ulaşım kolaylığı, taşınmazın şehir içindeki ya da mahallindeki durumu vb değerlendirme yaparken baz alınabilecek kriterler olabilir.

Uygulamayı bütün vatandaşlar istemediğinden bir nevi taşınmaz maliklerinin mülklerine zorla el konulması gibi bir sorun olduğu düşünülebilir.

Uygulamadan sonra küçülen parsellerde hisselendirme yoluna gidilmesi vatandaşları huzursuz edebilir, hukuki süreçler ve anlaşmazlıklar doğurabilir.

Alan bazlı bir yöntem olduğundan dolayı kıymetli parseller uygulamadan sonra kıymetsiz bölgelere kaydırılabilir ve bu da uygulamaya itiraz ve hukuki süreci peşinde getirebilir. Bu durum da bazı vatandaşların taşınmazlarının değer kazanırken bazılarının değer kaybetmesine yol açabilir. Bu da bölgede huzursuzluk demektir.

5. KAYNAKLAR

- Aksay, B., 2005. Hukuki Açıdan Arazi ve Arsa Düzenlemesi, Makro Yayınları, Ankara
- Akçeşme, H., 2006. İmar Planlarının Uygulanmasında Ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar – 18. Madde Uygulaması, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara
- Arsa ve Arazi Düzenlemesi Yönetmeliği
- Ayyıldız, S., 2010. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulamaları Ve Karşılaşılan Sorunlar: Yenimahalle - Ankara Örneği, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Zonguldak
- Beyaz, M., 1995. Belediyelerin Hatalı İmar Uygulamaları, Mülkiyet Dergisi, Sayı :17, Ankara, 6 s.
- Bıyık, C., ve Uzun, B., 1997. 3194/18. Madde Uygulamalarında Süre-Maliyet Analizlerinin Somut Bir Örnek Üzerinde İncelenmesi, İmar Planı Uygulama Teknikleri, JEFOD yayın No: 1, Trabzon, 123 s.
- Çelik, N., 2013. İptale Konu İmar Planı Uygulamalarında Geri Dönüş İşleminin İrdelenmesi Ve Çözüm Önerileri Yaklaşımı, Yüksek Lisans Tezi KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon
- Çepni, S., 2010. Araştırma ve Proje Çalışmalarına Giriş, Beşinci Baskı, Trabzon
- Çoruhlu, Y.E., Uzun, B., ve Yıldız O., 2019. Kamulaştırmasız Hukuki El Atma Kavramının İncelenmesi Ve Muhtemel Çözüm Yaklaşımlarının Geliştirilmesi, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi (Basım aşamasında).
- Çoruhlu, Y.E., ve Demir, O., 2013. Vakıf Taşınmazlarda Arsa Ve Arazi Düzenlemesi Sürecinin İncelenmesi, Ankara Barosu Dergisi, cilt.71, 57-83.
- Denscombe, M., 1998. The Good Research Guide for Small-Scale Social Research, Projects, Open University Press, Buckingham.

- Doğan, N., 2013. Esenyurt Planlama Sürecinde 18. Madde Uygulamaları Sorunu Ve Çözüm Arayışları, Yüksek Lisans Tezi, Bahçeşehir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü İstanbul
- Ergen, C., 2004. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri, Seçkin Matbaası, Ankara, 121-265
- Eriş, İ., 1990. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulamasının Tapu Hizmetleri ile İlişkisi, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulamaları Semineri, 108s, Ankara.
- Ersoy, M., 2001. İmar Planı Değişiklikleri ve Yargı Denetimi, Yargı Yayınevi, Ankara, 12-20.
- Gürler, M., 1995. İmar Planları Uygulama Yöntemleri, Mülkiyet Dergisi
- Kalabalık, H., 2002. İmar Hukuku (Planlama, Arsa, Yapı, Koruma), Seçkin Yayınevi, Ankara.
- Karavelioğlu, C., 2010. İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması, Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Parselasyon, Hukuk Yayınevi
- Koçak, B. ve Beyaz M., 2004. İmar Uygulamaları, Ankara, 34-95-151.
- Nikes, Ş., 2003. 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılan Arsa Ve Arazi Düzenlemelerinde Karşılaşılan Sorunlar. Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Dergisi, 16. Sayı, Ankara.
- Nikes, Ş., 2005. Kentsel Alanlardaki Değer Değişmelerinin Taşınmazlara Yansıtılabilmesi İçin Bir Yöntem Önerisi. Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, Ankara.
- T.C. Resmi Gazete, 3194 Sayılı İmar Kanunu. (18749), 09.05.1985.
- T.C. Resmi Gazete, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu. (25531), 23.07.2004.
- Uzun, B., 2000. Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi, Doktora Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Uzun, B., 1992. Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Parseli Üretme Yöntemleri ve Sonuçlarının İrdelenmesi, Yüksek Lisans Tezi, KTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.

- Uzun, B., 2009. Using Land Readjustment Method As An Effective Urban Land Development Tool In Turkey, *Survey Review*, 57-70.
- Ülger, E., 2001. Demir, H., İmara Aykırı ve Kaçak Yapılaşmış Alanlarda Arsa Düzenlemesi Seçeneği, *TMMOB HKMO Yayın Organı*, sayı: 87. 115-132.
- Wellington, J., 2000. *Educational Research, Contemporary Issues and Practical Approaches*. Continuum, London.
- Yakar, A., 2000. 18. Madde Uygulamasının Eleştirisi ve Öneriler, *Mülkiyet Dergisi*, sayı:39, 25-31.
- Yıldırım, A. ve Şimşek, H., 2005. *Sosyal Bilimlerde Nitel Araştırma Yöntemleri*, Genişletilmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara.
- Yomraliöglu. T., 1993. *The Investigation of a Value-based Urban Land Readjustment Model and its Implementation using Geographical Information Systems*. Unpublished PhD Thesis, University of Newcastle upon Tyne, UK.

ÖZGEÇMİŞ

Süleyman BAYTAR, 01.01.1992 tarihinde Trabzon'un Akçaabat ilçesinde doğdu. İlköğrenimini Mevlüt Selami Yardım İlköğretim Okulunda, orta öğrenimi de 2010 yılında Akçaabat Anadolu Lisesinde tamamladı. Lisans öğrenimine 2010 yılında Karadeniz Teknik Üniversitesi Harita Mühendisliği Bölümünde başladı ve 2015 yılında mezun oldu. Aynı yıl yüksek lisans öğrenimine başladı. 2017 yılının 2'inci ve 9'uncu ayları arasında Ardeşen Belediyesinde sözleşmeli Harita Mühendisi olarak çalıştı ve aynı yılın 10'uncu ayında Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'ne mühendis kadrosuyla atandı. Halen bu kurumda çalışmaktadır. Yabancı dil olarak orta seviyede İngilizce bilmektedir.