

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

128700

KENT PLANLAMADA İMAR UYGULAMA ARAÇLARI

TC YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
DOKÜMANTASYON MERKEZİ

Şehir Plancısı Mustafa SÖNMEZ

FBE Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı Şehir Planlama Programında
Hazırlanan

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Tez Danışmanı: Doç. Dr Betül ŞENGİZER

Prof. Dr. Hüseyin ÇENGİZ
Prof. Dr. Lale BERKÖZ

İSTANBUL, 2002

128700

İÇİNDEKİLER

	Sayfa
ŞEKİL LİSTESİ.....	v
ÇİZELGE LİSTESİ.....	vi
ÖNSÖZ.....	vii
ÖZET.....	vii
ABSTRACT.....	ix
1 GİRİŞ.....	1
2. PLANLAMA, TÜRKİYE’DE PLANLAMA KADEMELENMESİ.....	4
2.1 Planlama.....	4
2.1.1 Planlamanın Tanımı.....	4
2.1.2.1 Kent Planlaması.....	5
2.1.2.2 Kent Planlamasının Evrimi.....	5
2.1.4 Kent Planlamasının İlkeleri.....	10
2.2 Türkiye’de Planlama Kademelenmesi.....	11
2.2.1 Sosyo Ekonomik Planlar.....	13
2.2.1.1 Kalkınma Planları.....	13
2.2.2 Fiziki Planlar.....	14
2.2.2.1 Üst Düzey Fiziki Planlar.....	14
2.2.2.1.1 Metropoliten İmar Planı.....	14
2.2.2.1.2 Çevre Düzeni Planı.....	14
2.2.2.2 Ana Plan Türü Olan Fiziki Planlar.....	14
2.2.2.2.1 Nazım İmar Planı.....	14
2.2.2.2.2 Uygulama İmar Planı.....	15
2.2.2.3 Diğer İmar Planları.....	15
2.2.2.3.1 Revizyon İmar Planı.....	15
2.2.2.3.2 Mevzi İmar Planı.....	16
2.2.2.3.3 İlave İmar Planı.....	16
2.2.2.4 Özel Amaçlı İmar Planı.....	17
2.2.2.4.1 Koruma Amaçlı İmar Planı.....	17
2.2.2.4.2 Turizm Amaçlı İmar Uygulama Planı.....	17
2.2.2.4.3 İslah İmar Planı.....	18
2.2.2.4.3 Köy Yerleşim Planları.....	19
2.3 İmar ve Şehirci Kanun Taslağında Planlama Kademelenmesi.....	20
3. TÜRKİYE’DE İMAR PLANLARI UYGULAMA SORUNLARI.....	23
3.1 Yasal ve Kurumsal Yapı.....	25
3.2 Kentleşme ve Aşırı Göç.....	25
3.3 Kentsel Toprak.....	26
3.4 Rant.....	27

3.5	Spekülasyon.....	29
3.6	Yasa Dışı Gelişmeler.....	30
3.7	Baskı Grupları.....	31
3.8	Planların Yetersizliği.....	32
3.9	Uygulama Araçları.....	33
4.	TÜRKİYE'DE İMAR PLANI UYGULAMA ARAÇLARI.....	34
4.1	Sınır Değiştirme.....	34
4.2	Tevhid- İfraz.....	34
4.3	Trampa(Takas).....	35
4.4	Kamulaştırma.....	36
4.4.1	Kamulaştırmanın Tanımı.....	36
4.4.2	Kamulaştırmanın Tarihsel Gelişimi.....	36
4.4.2.1	Osmanlı Dönemi.....	36
4.4.2.2	Cumhuriyet Dönemi.....	38
4.4.3	Kamulaştırmanın Yasal Dayanakları.....	38
4.4.4	Kamulaştırmanın Genel Hatları.....	40
4.4.5	Kamulaştırma Yapmaya Yetkili Kurumlar.....	42
4.4.6	Kamulaştırmanın Aşamaları.....	43
4.4.6.1	İdari Aşama.....	43
4.4.6.2	Adli Aşama.....	48
4.4.7	Belediyeler Tarafından Yapılan İmar Uygulamalarına İlişkin Kamulaştırmalar.....	49
4.4.8	Sorun ve Öneriler.....	50
4.5	Arazi ve Arsa Düzenlemesi.....	54
4.5.1	Tanımı.....	54
4.5.2	Amaçları.....	54
4.5.3	Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Tarihi Gelişimi.....	55
4.5.3.1	Osmanlı Dönemi.....	55
4.5.3.2	Cumhuriyet Dönemi.....	55
4.5.4	Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yasal Dayanağı.....	58
4.5.4.1	18. Maddenin Genel Hatları.....	58
4.5.4.2	18.Maddenin Aşamaları.....	59
4.5.4.3	18. Madde Uygulama Çalışması Esasları.....	60
4.5.4.3.1	Uygulamanın Esasları.....	60
4.5.4.3.2	Hazırlık Çalışmaları.....	62
4.5.4.3.3	Düzenleme İşleri.....	63
4.5.5	Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yararları.....	65
4.5.6	Sorun ve Öneriler.....	66
4.5.6.1	Yasalardan Kaynaklanan Sorunlar.....	66
4.5.6.2	Uygulamadan Kaynaklanan Sorunlar.....	69
5.	DİĞER ÜLKELERDE UYGULAMA ARAÇLARI.....	71
5.1	Amerika Birleşik Devletleri.....	71
5.1.1	Aktarılabılır İmar Hakkı.....	71
5.1.2	Yoğunluk Teşviki Yöntemi.....	78
5.2	Almanya.....	77
5.2.1	Önalım Hakkı.....	81
5.2.2	Taşınmazların Yer Değiştirmesi.....	81
5.2.3	Sınır Düzeltmesi.....	82

3.5	Spekülasyon.....	29
3.6	Yasa Dışı Gelişmeler.....	30
3.7	Baskı Grupları.....	31
3.8	Planların Yetersizliği.....	32
3.9	Uygulama Araçları.....	33
4.	TÜRKİYE'DE İMAR PLANI UYGULAMA ARAÇLARI.....	34
4.1	Sınır Değiştirme.....	34
4.2	Tevhid- İfraz.....	34
4.3	Trampa(Takas).....	35
4.4	Kamulaştırma.....	36
4.4.1	Kamulaştırmanın Tanımı.....	36
4.4.2	Kamulaştırmanın Tarihsel Gelişimi.....	36
4.4.2.1	Osmanlı Dönemi.....	36
4.4.2.2	Cumhuriyet Dönemi.....	38
4.4.3	Kamulaştırmanın Yasal Dayanakları.....	38
4.4.4	Kamulaştırmanın Genel Hatları.....	40
4.4.5	Kamulaştırma Yapmaya Yetkili Kurumlar.....	42
4.4.6	Kamulaştırmanın Aşamaları.....	43
4.4.6.1	İdari Aşama.....	43
4.4.6.2	Adli Aşama.....	48
4.4.7	Belediyeler Tarafından Yapılan İmar Uygulamalarına İlişkin Kamulaştırmalar.....	49
4.4.8	Sorun ve Öneriler.....	50
4.5	Arazi ve Arsa Düzenlemesi.....	54
4.5.1	Tanımı.....	54
4.5.2	Amaçları.....	54
4.5.3	Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Tarihi Gelişimi.....	55
4.5.3.1	Osmanlı Dönemi.....	55
4.5.3.2	Cumhuriyet Dönemi.....	55
4.5.4	Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yasal Dayanağı.....	58
4.5.4.1	18. Maddenin Genel Hatları.....	58
4.5.4.2	18.Maddenin Aşamaları.....	59
4.5.4.3	18. Madde Uygulama Çalışması Esasları.....	60
4.5.4.3.1	Uygulamanın Esasları.....	60
4.5.4.3.2	Hazırlık Çalışmaları.....	62
4.5.4.3.3	Düzenleme İşleri.....	63
4.5.5	Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yararları.....	65
4.5.6	Sorun ve Öneriler.....	66
4.5.6.1	Yasalardan Kaynaklanan Sorunlar.....	66
4.5.6.2	Uygulamadan Kaynaklanan Sorunlar.....	69
5.	DİĞER ÜLKELERDE UYGULAMA ARAÇLARI.....	71
5.1	Amerika Birleşik Devletleri.....	71
5.1.1	Aktarılabılır İmar Hakkı.....	71
5.1.2	Yoğunluk Teşviki Yöntemi.....	78
5.2	Almanya.....	77
5.2.1	Önalım Hakkı.....	81
5.2.2	Taşınmazların Yer Değiştirmesi.....	81
5.2.3	Sınır Düzeltmesi.....	82

5.2.4	Kamulaştırma.....	83
5.2.5	Zorunluluklar.....	83
5.3	Çeşitli Ülkelerde Kamulaştırma.....	84
5.3.1	Fransa.....	84
5.3.2	Avusturya.....	84
5.3.3	Hollanda.....	84
5.3.4	İngiltere.....	85
5.3.5	İtalya.....	85
5.3.6	İsviçre.....	86
5.3.7	Belçika.....	86
5.3.8	Norveç.....	86
5.4	Değerlendirme.....	87
5.4.1	Aktarılabılır İmar Hakkının Türkiye’de Uygulanması.....	87
5.4.2	Yoğunluk Teşviki Yönteminin Türkiye’de Uygulanması.....	90
5.4.3	Türkiye’deki ve Diğer Ülkelerdeki Kamulaştırma Kanunlarının Karşılaştırılması.....	91
5.4.4	Almanya’daki Uygulama Araçlarının Farkları.....	92
6.	TAŞINMAZ DEĞERLERİNİN İNCELENMESİ.....	93
6.1	Taşınmaz Değerlerini Belirleyen Kuramlar.....	93
6.2	Taşınmaz Değerlerine Etki Eden Faktörler.....	94
6.3	Taşınmaz Değerleri Arazi Kullanış İlişkisi.....	97
6.3.1	Kuramsal Çerçevenin Oluşturulması.....	98
6.3.2	Örnek Alan Çalışması, Antalya.....	105
6.3.3	Değerlendirme.....	108
6.3.4.	Model Önerileri.....	109
7.	SONUÇLAR.....	110
	KAYNAKLAR.....	114
	EKLER.....	117
Ek 1	Hukuki Terimler.....	117
Ek 2	Donatı Standartları.....	118
Ek 3	Anket Örneği.....	119
	ÖZGEÇMİŞ.....	120

ŞEKİL LİSTESİ

	Sayfa
Şekil 2.1 Türkiye’de planlama kademelenmesi.....	10
Şekil 2.2 İmar ve şehirleşme taslağında planlama sistematigi.....	21
Şekil 3.1 İmar planı rant ilişkisi.....	28
Şekil 4.1 Kamulaştırmanın tarihsel gelişimi.....	37
Şekil 4.2 Kamulaştırmanın yasal dayanakları.....	39
Şekil 4.3 Kamulaştırma bedeli ödenmesi.....	40
Şekil 4.4 Kamulaştırma yapmaya yetkili kurumlar.....	42
Şekil 4.5 Kamu yararı kararını veren ve onaylayan kurumlar.....	44
Şekil 4.6 Kamulaştırılacak taşınmazın sahibinin belirlenmesi.....	45
Şekil 4.7 Kamulaştırma yöntemi.....	53
Şekil 4.8 Arazi ve arsa düzenlemesinin tarihi gelişimi.....	57
Şekil 4.9 Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi.....	73
Şekil 5.1 İmar haklarının aktarılması.....	76
Şekil 6.1 Yoğunluk ve arsa bedeli ilişkisi.....	103
Şekil 6.2 Çalışma Bölgeleri.....	106
Şekil 6.3 Farklı fiyatlı konut sunum Yoğunluk İlişkisi (Antalya).....	107



ÇİZELGE LİSTESİ

	Sayfa
Çizelge 2.1 Türkiye’de planlamada yetkili kurumlar ve yasal dayanakları.....	18
Çizelge 4.1 Kamulaştırma bedel artırım davaları.....	50
Çizelge 4.2 Bayındırlık mevzuatına göre yoğunluk, DOP, KOP ilişkisi.....	66
Çizelge 4.3 İstanbul imar mevzuatına göre yoğunluk, DOP, KOP ilişkisi.....	67
Çizelge 6.1 Bayındırlık mevzuatına göre yoğunluk, arsa bedelleri ilişkisi.....	101
Çizelge 6.2 İstanbul imar mevzuatına göre yoğunluk, arsa bedelleri ilişkisi.....	102
Çizelge 6.3 Faklı Fiyatlı konut sunum-arsa bedelleri ilişkisi.....	104



ÖNSÖZ

Bu çalışmaya katkılarından dolayı bana her konuda yardımcı ve destek olan tez danışmanım Sayın Doç. Dr. Betül Şengezer'e, hayatım boyunca her zaman yanımda olan ve beni destekleyen aileme ve jüri üyelerine teşekkürü bir borç bilirim.

Mustafa SÖNMEZ
30.9.2002



ÖZET

Ülkemizde 1950’li yıllarda başlayan kırdan kente göç olgusu zaman içerisinde kentlerde bir takım sorunları da beraberinde getirmiştir. Hızlı kentleşmeyle birlikte kentlerde yeterli arsa sağlanamamış bunun sonucunda da kentlerimiz çarpık, sağlıklı ve düzensiz bir şekilde büyümüştür. Bu kontrolsüz gelişen çevreyi sağlıklı ve düzenli bir yapıya kavuşturma amacı olan planlar ise hızlı kentleşmenin gerisinde kalmıştır. Bu süreçte planlama, ürünün imar planı olan bir fiziki tasarım olarak algılanmıştır. Oysaki planlama, insanın temel gereksinimleri doğrultusunda varolan sorunların çözümünü ortaya koyarak kararlar üretmek ve bu kararları gerçekleştirecek araçları oluşturmaktır.

Uygulama araçlarının görevi ise planların araziye aplikasyonunu sağlama, plana uygun olmayan parselleri uygun hale getirme, kentsel rantların toplumla paylaşılmasını sağlama, spekülasyon ve baskılar gibi plan kararlarını olumsuz etkileyen faktörleri minimum düzeyde tutmaktır.

Ülkemizdeki planlama araçlarının ne yönde geliştirilebileceğinin araştırıldığı bu çalışmada öncelikle planlama ve kent planlama kavramları, Türkiye’deki planlama sistemi ve planların uygulanmasında karşılaşılan sorunlar incelenmiştir. Sonraki aşamada Türkiye’deki uygulama araçları, bu araçların kapsamı, uygulama yöntemleri ve bu araçların uygulanmasında karşılaşılan sorunlar irdelenmiştir. Son olarak ise yurtdışında kullanılan uygulama araçları incelenmiş, bu araçlar ile ülkemizdeki araçlar karşılaştırılmış ve imar planları sonucunda arsa fiyatlarının yoğunluk değerleri üzerindeki etkisi araştırılmıştır.

Anahtar kelimeler: planlama araçları, arazi ve arsa düzenlemesi, kamulaştırma, kent planlama, toprak düzenleme

ABSTRACT

In our country, the fact of migration from the country to the city in the beginning of 1950's, has brought some problems by the time in the cities. Along with fast urbanization in the cities, the suppliment of building plots haven't been enough and as a result our cities have grown up in a distorted, unhealthy and irregular way. The plans which aimed to confront this uncontrolled environment to a healthy and regular structure, has been perceived as a physical design of the product's urban design. But planning is to be meant producing the decisions that bring up the existing problems in the direction of human beings basic needs and producing the tools to materialize these decisions.

In this study which is researched on which basis the planning tools in our country can be developed in certain ways, firstly planning and urban design concepts, the planning systematic in Turkey and the problems confronted in the application of the plans were examined. In the next step, the planning tools in Turkey, the content of these tools, the methods of application and the problems confronted in the application of these tools were discussed. And as a result the application tools that are used in foreign countries have been examined, those tools were compared with the tools in our country and a model was formed depending on the relationship of the building plots as a result of the urban planning.

Keywords: planning tools, reallocation of properties, nationalization, city planning, land arrangement

1. GİRİŞ

Tarih boyunca her çağın ve uygarlığın kendine özgü kentleri var olmuştur. İnsanların, yerel ve ortak gereksinmelerini karşılamaları için bir araya toplanmalarından doğan kentler, (Keleş,1996) her çağda bir takım değişiklikler geçirmiştir. Özellikle kentlerde fiziki, sosyal ve ekonomik dönüşüm 16. yüzyılda sanayi devrimi ile hızlanmaya başlamıştır. Bu nedenle kentleşme sanayileşmenin bir yan ürünü olarak görülmektedir.

Kentleşme demografik, ekonomik, sosyal, fiziksel ve yönetsel boyutları ile bir toplumsal değişim ve biçimlenme sürecidir. Toplamların gelişmişlik düzeyi koşutunda kendine özgü ve belirgin nitelikler taşımaktadır. Gelişmiş ülkeler için kentleşme, kentsel alanın genişletilmesinin yanı sıra kentlinin yaşam biçiminin dönüşmesi, daha iyi bir kentsel yaşam istemi ile oluşan bir akım ve çoğu kez arzulanan, daha çok organize edilmiş bir çevre geliştirme olayıdır. Bu bağlamda gelişmiş toplumlarda geleneksel kurum ve kesimlerin yerini çağdaş kurumlar almışlardır. Oysaki gelişmekte olan toplumlarda gerek kentler gerekse kentleşme; hem geleneksel hem de çağdaş kurumların ve toplumsal ekonomik yapıların birlikte olduğu bir süreci yaşamaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde kentleşmeyi aşırı nüfus büyümesi ve kırsal kesimden göç ile başlayan bir dizi faktör karakterize etmektedir (Görgülü,1993).

Kentleşmeyle birlikte kentsel toprak hem bir üretim faktörü hem de yerleşik hayatın temel fonksiyonlarının belirleyicisi olarak ekonomik, hukuksal ve toplumsal analizin sürekli gündemindedir. Bu süreklilik bir yandan ekonominin ana uğraş alanları olan üretim tüketim ve bölüşümün her birinde doğrudan ve dolaylı olarak etken durumunda olması, öte yandan toprağa sahip olmanın çeşitli toplum biçimlerinde sağladığı üstünlüklerin toplumun biçimlenmesindeki önemli etkilerinden kaynaklanmaktadır. Farklı toplum aşamalarında toprak mülkiyeti ve buna ilişkin hakların düzenlenmesi, toplum yararı, kamu yararı, mülkiyetin topluma mal edilmesi gibi düşünce ve kavramların ortaya çıkışı, toprağın yarattığı değerlerin bölüşümü üzerindeki tartışmalar toprağın önemini daha da artırmaktadır. Kent planlama eyleminin bir yeniden bölüşüm (fonksiyon, kullanım, kullanma hakları, yapılaşma hakları, değer yaratma ve bölüşme) süreci olması, planlama yaklaşım ve tekniklerinin temel girdilerinin en önemlisi olarak toprak ögesi öne çıkmaktadır. Bu durumda toprak ve buna ilişkin hakların yeterince denetlenemediği toplumlarda plan uygulamaları başarılı olamamaktadır. (Arslan,1997).

Çağdaş kent toprakları politikası, kent toprağı üzerindeki bireysel iyelik ile toplum ve kamu yararını bağdaştırmaya, bireysel arsaların toplum yararına aykırı kullanışlarını önlemeye

çalışmaktadır. Bu genel amaç çerçevesinde, bir arsa politikası ile kent planlarının uygulanmasının kolaylaştırılmasına çalışılır.

Kent planlarında öngörülen fonksiyon alanları için kent içinde toprak üzerinde yerleşmek zorunluluğu vardır. Her kentsel işlev, gelecekteki gelişme yönüne ve büyüklüğüne göre belirli miktarda kentsel toprağa gereksinim duyar. (Keleş,1996)

Sanayi ürünleri gibi toprağın arttırılamaması, yoktan var edilememesi, giderek azalması ve kentsel işlevler için olan talep toprağın değerini daha da arttırmaktadır.

Değeri yükselen kent toprakları, kent planlarını uygulayan yönetimler tarafından kolayca elde edilemezler. Toprağın çoğaltılamayan bir mal olması, onu elinde bulunduranlara, tekel niteliğinde bir ayrıcalık ve üstünlük kazandırır. Kent toprakları üzerinde özel iyeliğin geçerli ve egemen olduğu ülkelerde, planlama ve yönetim örgütleri, planlama gereklerine yanıt verecek toprakları elde etmek için türlü çarelere başvurmak zorundadır. Kamu yönetimlerinin sahip bulundukları kent toprağı ile kent planlamasının başarısı arasında doğru orantılı bir bağıntı vardır. Kentleri en iyi planlanmış ülkeler, kamu yönetimlerinin elinde bol miktarda arsa bulunan ya da arsa iyeliğinin üzerinde sıkı bir denetim uygulamakta olan ülkelerdir. (Keleş,1996). Bu nedenle kent planlarının başarılı olabilmesi için uygulama araçları büyük önem taşımaktadır. Ülkemizde planlama, ürünü fiziksel plan olan bir kavram olarak anılmaktadır. Bu nedenle de planların uygulanması olarak planlarda belirlenmiş olan yapı ve tesislerin arazide işaretlenmesi olarak algılanmaktadır. Oysaki planların uygulanması bir süreç olarak algılanmalı ve gerekli kaynakların bulunması, gerekiyorsa kamulaştırmaların yapılması ve öngörülen donatımın sadece yapısal değil işlevsel açıdan da kullanılabilir hale getirilmesidir. Tüm bu finansman, kaynaklar, mülkiyet yapısında yapılan değişiklikler planlamanın araçlarını oluşturmaktadır. Bu uygulama araçlarının bir diğer görevi ise planın yaratmış olduğu kentsel rantların toplum ile paylaşılmasını sağlamaktır.

Ülkemizde uygulama araçları yalnızca fizik yapıya müdahale etmeye yöneliktir. Bu araçlar akçal araçlarla desteklenmemekte, kentsel rantlar toplum ile paylaşılmamaktadır. Ayrıca, kanunlardan ve uygulayıcı kurumlardan oluşan sorunlar nedeniyle de bu araçların kullanılması yeterince yerleşmemiştir.

Bu çalışma kapsamında ülkemizde kullanılan uygulama araçlarının uygulama yöntemlerinin açıklanması, bu araçların uygulanması sırasında ortaya çıkan sorunların giderilmesi, diğer ülkelerdeki örnek uygulama araçlarından da yararlanılarak ülkemizdeki araçların yenilenmesi ve geliştirilip yeni uygulama araçlarının oluşturulması amaçlanmıştır.

Bu amaçla hazırlanan çalışma giriş ve sonuç bölümleri dışında beş bölümden oluşmaktadır:

Birinci bölümde planlama kavramı ve planlama aşamalarına değinilmiş, kent planlamasının sanayileşme ile birlikte geçirdiği evrim, bu süreçte oluşturulan kent planlama yaklaşımları, kent planlama kavramı ve ilkeleri ile Türkiye’de yasal düzenlemelerde tanımlanan planlama sistematigi ile bu sistematiikteki plan tanımları yer almaktadır.

İkinci bölümde Türkiye’de planların uygulanması sırasında karşılaşılan sorunlar, bu sorunların planlama kurumuna dolayısıyla kentlere etkileri ortaya konulmuştur.

Üçüncü bölümde Türkiye’de yasal yapıda yer alan imar uygulama araçları tanımlanmıştır. Bu araçların kapsamı, tüzel ve kurumsal boyutları, uygulama yöntemleri açıklanmış, kamulaştırma ile arazi ve arsa düzenlemesi yöntemlerinde kanunlardan ve uygulayıcılardan ortaya çıkan sorunlar irdelenerek bu sorunların çözüm yolları oluşturulmaya çalışılmıştır.

Dördüncü bölümde Amerika Birleşik Devletleri ve Almanya’daki bazı uygulama araçları ile çeşitli ülkelerdeki kamulaştırma kanunları incelenmiş, bu araçlar ile Türkiye’deki araçlar arasındaki farklar ve bu araçların Türkiye’de uygulanma alanları belirlenmeye çalışılmıştır.

Beşinci bölümde planlama sonucu oluşan rantların ülkemizde toplumla paylaşılmaması nedeniyle taşınmaz değerleri ile ilgili bir çalışma yapılmıştır. Öncelikle taşınmaz değerleri ile ilgili oluşturulan kuramlar ve taşınmaz değerlerini etkileyen faktörler açıklanmış, sonraki aşamada taşınmaz değerlerini etkileyen yoğunluk faktörü ile arsa değerleri arasındaki ilişki ile farklı fiyatlı konutların taşınmaz sahiplerine kazandırdıkları kuramsal olarak oluşturulmuştur. Kuramsal temeli oluşturulan çalışma Antalya kentinde örnek alanda test edilmiş, son olarak farklı fiyatlı konut sunumlarının sağladığı kazançların toplumla paylaşılması amacıyla temel hatlarıyla bir model oluşturulmaya çalışılmıştır.

2. PLANLAMA, TÜRKİYEDE PLANLAMA KADEMELENMESİ

2.1 Planlama

2.1.1 Planlamanın Tanımı

Özünde geleceğe egemen olma, yönlendirme ve geleceği istendiği biçimde oluşturma çabası yatan planlamanın düşünsel kökenleri aydınlanma dönemine dayanmaktadır (Sezen,1997). Aydınlanma Döneminde insan edilgen konumdan çıkıp, katılan, sorgulayan ve çevresini değiştiren bir konuma yükselmiştir. Bu dönemde toplum düzeninin ilahi olmadığı ve topluma ilişkin bilimsel bilgilerin yeni toplum düzenlemeleri tasarlamakta kullanılabileceği düşüncesi oluşmuştur. Böylece toplum yaşamının planlanabilirliği ile Amerikan ve Fransız devrimleri iç içe gelişmiştir (Akdeniz,2001).

Planlama belirli bir amaca ulaşmak için harekete geçmeden önce yapılan hazırlıklardır. Planlama genel anlamda gelecek için geleceğe yönelik bir kestirim işidir. Planlama bir anlamda karar verme süreci olarak tanımlanmaktadır. Planlama aralarında karşılıklı ilişkilerin mevcut olduğu bir sistemde, belirlenen amaca ulaşabilmek için saptanmış olan hedeflere varabilmek üzere geliştirilecek kararların alınmasıdır. Bu kararlar geliştirilecek duruma ilişkin olduğu için ileriye yönelik kestirimlerin, olası durum kestirimleri biçiminde gelişim gösterebilir (Suher,1996).

Türkiye'nin planlı kalkınma dönemine hazırlandığı tarihlerde yapılan bir tanımla geniş anlamda planlama, teşkilatın belirli genel ve özel hedeflerini belirleyerek bunları gerçekleştirecek çözüm yolları ve yöntemleri en ince ayrıntılarına kadar ortaya koymak ve bu yollar arasında, belirli varsayımlarla en uygun olanı seçmektir (Bayram,1994).

Planlama aracılığı ile geçmiş ve bugünkü verilerden yola çıkarak gelecekteki veriler, bilgiler ve olaylar öngörülme ve istenen biçim ve doğrulukta oluşturulmaya çalışılmaktadır (Sezen, 1997). Planlama ile gelecekte ulaşmak istenen amaç ve sonuçlar açıkça belirlenmeli, ulaşmak istenen hedefler ve bu hedeflere ulaşmak için hangi araçların, yöntemlerin kullanılacağı saptanmalıdır.

Planlama kavramının ortaya çıkışının temel nedeni gereksinimler olmakla birlikte planlama, mevcut durumda saptanan sorunları çözümlemek için yapıldığından sorun da planlamanın nedeni olarak sayılmaktadır (İnan,1996).

Planlamada, belirlenen hedeflere ulaşmak için stratejilerin oluşturulması gerekmektedir. Strateji planda belirlenmiş bir amacı gerçekleştirebilmek için saptanan hedeflere ulaşmakta

tasarlanması gerekli aşamalar, bu aşamalarda izlenecek politikalar, kullanılacak kaynakların belirlenmesidir. Bir başka deyişle planlama sorunların çözümünü, kullanılacak araçları, üretilcek kararlar ile zamanlamayı kapsamaktadır (Arslan,1993).

Planlama belirli bir süreçte gerçekleştiğinden bu süreç içinde sosyo ekonomik yapıda oluşabilecek değişiklikler, yeni sorunları, gereksinimleri de ortaya çıkarabilecektir. Bu nedenle planlar esnek bir yapıda olmalı ve her aşamada gözden geçirilmelidir.

Planlamanın Aşamaları

Planlama süreci çoğunlukla aşağıdaki aşamalardan oluşmaktadır: (Akdeniz,2001)

- Amaca bağlı olarak planlama gereksinmesinin ortaya çıkışı
- Plan amaçları doğrultusunda örgütlenmenin gerçekleştirilmesi
- Planın çerçeve ve sınırlarının belirlenmesi
- Plan için verilerin sağlıklı olarak toplanması
- Toplanan verilerin değerlendirilerek bilgi haline dönüştürülmesi
- Bilgiler ışığında plan tasarısının hazırlanması
- Planın hazırlanması
- Hazırlanan planın zamanlamaya bağlı olarak uygulanması
- Stratejilerin belirlenmesi
- Uygulama sonuçlarının değerlendirilerek planın yeniden gözden geçirilmesi ve sürecin yenilenmesi

2.1.2 Kent Planlaması

2.1.2.1 Kent Planlamasının Evrimi

Tarih boyunca her çağın ve uygarlığın kendine özgü kentleri var olmuştur. İnsanların, yerel ve ortak gereksinimlerini karşılamaları için bir araya toplanmalarından doğan kentler, her çağda ve her uygarlık içinde belli bir düzenleme gerektirmiştir. (Keleş,1996)

Şehircilikte total bir şehir planlama-düzenleme etkinliği Mezopotamya'da Babil kentinde görülebilir. Kentin düzenlenmesi için ilkeleri koyan ilk imar yönetmeliği ile Babil kentinde gelişmeler kontrol altına alınmıştır (Suher,1996). Sanayi öncesi kentlerinde yapılan müdahalelerin hemen tamamı fiziksel yapıya yöneliktir (Günay,1989).

18. yüzyılda sanayi devrimi ile gelen sosyo-ekonomik değişim kent yapısının değişmesine neden olmuştur. (Suher,1996). Şehir planlamasının bir disiplin olarak ortaya çıkması ve gelişmesi sanayi toplumun yarattığı kentsel sorunlar ile mümkün olmuştur (Günay,1989).

Kent planlamasının, bilimsel niteliği ağır basan bir disiplin haline gelmesi 19. yüzyılın sonralarını bulmuştur. Kentlerin gelişmesini, plan düşüncesinin gerekliliğini ele alan ilk yapıtlar 1875 yılından sonra yayınlanmıştır (Keleş,1996). Bu dönemdeki yayınlar sayesinde şehircilik konusu uygulamaya yönelik etkinliklerden düşünsel düzeye taşınmıştır (Suher,1996).

Ebenezer Howard'ın 1898 yılında yayınlanan "Yarın:Gerçek Reforma Giden Barışçı Yol" ile 1902 yılında yayınlanan "Yarının Bahçe Kentleri" yapıtları kent planlamasında büyük değişikliklere neden olmuştur. Howard'a göre kentin ayrılmaz bir parçası olarak, tarıma ayrılmış sürekli bir yeşil kuşak bulundurulacak, bu kuşak kentin içten dışa doğru yayılmasını ya da kent çevresinde yer alan düzensiz kentsel gelişmeleri denetim altına almakta kullanılacak; kent topraklarının tümü belediyenin sahipliği ve denetimi altında bulunacak ve ancak kiralama yolu ile özel girişimcilere devredilebilecek; kent nüfusunun, başlangıçta planlanmış olan büyüklüğü aşmaması sağlanacak; kentin büyümesi sonucu elde edilecek kazançlar topluma mal edilecek; nüfusun büyük bir kesiminin geçimini sağlayan sanayi kuruluşları yeni kentlere taşınacaktır (Keleş,1996).

Şehirciliğin şehir inşa sanatından mekanın organizasyonuna doğru geçişte temel ilkenin önce durumun tanınması olduğu Prof. Patrick Geddes tarafından önemle savunulmuştur. Geddes'e göre sorunların çözümü, eylemler arasındaki ilişki ve karşılıklı etkileşimin teşhis ve tanınmasına bağlıdır (Suher,1996). Geddes kentsel planlama sürecinin günümüzde de geçerli olan üç temel evresini tanımlamıştır. Bu evreler araştırma, analiz ve plandır. Bu gelişmelerle planlama salt fiziksel boyuttan kurtulmuş özellikle araştırma ve analiz evreleri kentsel araştırmanın kökenini oluşturmuştur (Günay,1989).

Prof. Geddes'den sonra bu sürece Thomas Adams katkıda bulunur. Thomas Adams'a göre şehircilik sosyal ve ekonomik gereksinimler göz önünde bulundurulmak suretiyle kentlerin fiziksel gelişmelerinin biçimlenmesine yön vermekle meşgul olan bir bilim, sanat ve faaliyet alanıdır. Bu tanım şehirciliği planlama-düzenleme aşamalarıyla beraber tanımlayan ve bu bakımdan öncü ve doğru bir tanımlama olarak değerlendirilmelidir. Fakat sadece kentlerin sorunlarına yönelik olarak tanımlandığı için de sınırlı bir tanım olarak kalmaktadır.

1920'li yıllara kadar klasik imar planlaması yaklaşımı egemen olmuştur. Klasik planlama anlayışı başlıca amacı insanları, sağlıklı, rahat ve güzel yerleşmelerde yaşatmaktır

(Keleş,1996). Bu anlayış içerisinde ürün esas olmuş planın elde edilmesi amaç haline gelmiştir (Suher,1996). Klasik planlama anlayışında en iyi olarak nitelenen tek çözüm vardır, sorunlara kısa vadede ve minimum maliyetle çözüm üretilmektedir (Akın,1992).

20. yüzyılın ilk yarısında şehir planlamasına ideal bir yerleşme şeması ile yaklaşım getiren birbirine karşıt öneriler de bulunmaktadır. Le Corbusier 1922 yılında Paris'te 3 milyon nüfuslu çağdaş kent planlama organizasyonunu tasarlar. Bu görüşe göre merkez alan bir yeşil kuşak ile kuşatılmakta, merkezde gökdelen biçiminde düzenlenen binalar yer almaktadır. Yerleşme hızlı ulaşım ağı ile beslenmektedir. Kentin iç konut bölgelerindeki açık alanlarda yer alan 10 katlı apartmanlar “konut süper blokları” olarak tanımlanmaktadır. Geniş bir açık alan içinde düzenlenen kentte, gökdelenlerin arasında tiyatro, toplantı yerleri vb. ortak tesisler yer almaktadır. Sanayi ise ayrı bir alandır.

1920'lerden başlayarak kentsel büyüme, kentsel biçim, arazi kullanımları, ulaşım sistemini kontrol eden temel yaklaşım kapsamlı planlama anlayışıdır. Kapsamlı planlama tüm arazi kullanımlarını denetleyen bir planın elde edilmesi ve bu şemaya sonuna kadar bağlı kalınması olarak tanımlanmaktadır. Kullanılan yöntem araştırma ve basit analizlere dayandırılmaktadır ve planlama tekniklerine çok önem verilmemektedir.

Kapsamlı planlama anlayışının ürünü olan nazım plan kavramının, kentlerin büyüme ve değişme dinamiğine çözüm bulmak ve planlama-uygulama bütünlüğünü sağlamak konularındaki yetersizliği sonucunda “yapısal planlama” kavramı geliştirilmiş, 1968 yılında da yapısal planlama yaklaşımı İngiltere’de yasal olarak da tanımlanmıştır (Günay,1989). Bu planlama yaklaşımı yalnızca kent toprağının kullanımını tanımlamakla kalmaz, gelişmenin yönünü, arazi kullanımı ile ulaşım ilişkisini ve fiziksel çevrenin niteliklerini de dikkate almaktadır (Aktüre,1980).

Yapısal planlama anlayışı planlamayı, stratejik ve ayrıntılı planlama kademeleri olarak ikiye ayırmış ve nazım plan kavramının esnek olmayan yapısına çözüm aramıştır. İlk aşamada bir yapısal plan üretilmekte; bu plan sosyal, ekonomik ve fiziksel öğelerden oluşan politikaları ve olası büyük değişimleri içermektedir. İkinci aşamadaki yerel planlar ise kısıtlı ve problemlili alanlarda ayrıntılı kararlar içermektedir. Her iki kademenin temel özelliği sürekli olarak yapılan araştırmalarla planlama sürecine süreklilik kazandırmaktır (Günay,1989). Yapısal planlamada yalnızca çevresel değil sosyal ve ekonomik hedeflere de ulaşmada plan bir araç işlevi görmektedir.

Yapısal planlama anlayışı giderek özellikle bilgi işlem teknolojisindeki değişme ve dönemin gelişen dünya görüşü ile karmaşık problemlerin çözümüne yönelmiş ve sistem yaklaşımli planlama anlayışı kentsel planlama sürecinin bir parçası olarak gelişmiştir (Günay,1989).

1970'li yıllarda uygulanan planlama modellerinin sosyal ve politik içeriklerinden yoksun olması katılımcı planlama anlayışını doğurmuştur. Katılımcı planlamaya göre halk plan yapıldıktan sonra değil, yapım sırasında çağrılacak ve katılım sağlanacaktır. Savunucu planlama görüşünde ise plancının toplumda oynaması gereken roller tartışmaya açılmıştır. Şehir planlaması politikaların belirlenmesi için bir araçtır. Plancılar idarenin ya da diğer grupların çıkarlarının savunulduğu politik süreçlerde rol almalıdır. Ancak farklı politik, sosyal ve ekonomik çıkarlar doğrultusunda planlar üretildiğinde akılcı kamu politikalarının seçimi yapılacaktır.

20. yüzyılın çağdaş anlayışı içinde yerleşmelerin çevresel ilişkileri yönünde ve insan yerleşmelerinin gene insanlar tarafından analitik bir değerlendirme ile sorunların çözümüne yardımcı olarak getirdikleri bir yerleşme sınıflaması içinde, olayı, kentsel-kırsal-insan yerleşmeleri ilişkisi içinde değerlendirilmeye başlanmıştır. Bu bağlamda teknik alanda çözümlenecek biçimde önceleri değerlendirilen sorunların sosyo ekonomik boyutu da olayın içine katılarak analiz ve sentez denemelerine başlanmıştır. Bütün bu değerlendirmeler içinde kentin geleceğinin plan ve düzen altına alınmasının kentin sınırlarını aşmış olduğu kentin kırsal çevresi, metropoliten çevresi, bölge ve ülke içindeki yerinin, rolünün ve karşılıklı ilişki ve etkileşimlerinin tanınması, tanımlanması ve belirlenmesinin gereği ortaya konulmaktadır.

Klasik şehircilik anlayışı içinde ürün esas olmuş planın elde edilmesi amaç haline gelmiştir. Çağdaş şehircilik anlayışında ise plan elde etmek amaç değildir. Kent planlaması, uyumlu mekanın organizasyonu olarak belirlenen amaca ve bu amaca belirli sürelerde yaşayışını sağlayacak şekilde belirlenmiş olan hedeflere ulaşım sağlayan bir araçtır.

21. yüzyıla girerken, mekansal planlamada, yeryüzündeki kaynakların kurutulmaması, kullanım sonucu yitirilmemesi önemli bir hedef olarak belirlenmektedir (Suher,1996).

Kent planlamasının geçirmiş olduğu evrim aşağıdaki gibi tanımlanabilir: (Keleş,1996)

- a) birinci aşamada, kent planlaması, kentlerin güzelleştirilmesini sağlayan bir uğraşı olarak anlaşılmaktadır. Geniş caddeler, görkemli yapılar, büyük ve güzel parklar ve meydanlar, bu anlayışın üzerinde önemle durduğu öğelerdir. Güzel kent yaratma duygusu başlangıçta yolları ve yapıları tek tek ele almakla yetinirken sonradan kentin bütün öğelerini birlikte güzelleştirmek amacına yönelmiştir.

- b) İkinci aşamada, kentlerin imarı ve planlaması bir mühendislik çabası olarak görülmüş, kentin türlü işlevlerinin görülmesine yarayacak yapıların yapılmasında etkinlik sağlamak amacı önem kazanmıştır.
- c) Üçüncü aşama, kent plancılığının salt bir teknik uğraşı olmak yerine ekonomik ve toplumsal etmenlerin de hesaba katıldığı çok yönlü bir çaba olarak değerlendirilmiştir. Toprakta yararlanma ve bu amaçla plan yapmanın, kentin ekonomik ve toplumsal yapısı ile ilgili verilere de sahip olmayı gerektirdiği görüşü vardır. Bu aşamada teknik elemanlar yanında toplum bilimlerinde de uzmanlaşmış kişiler de planlama takımları içinde yer almaktadır.
- d) Dördüncü aşamada, kent planlamasında, coğrafi kapsam değişikliği olmuştur. Bu aşamada kentlerin kendi sınırları içinde ele alarak planlamanın yetersizliği sonucuna varılmış, çevrelerindeki köy ve kentlerden bağımsız bir planlama yaklaşımının geçerli olamayacağı savunulmuştur. Kentlerin, başka kentlerle içinde bulundukları bölge ile ekonomik ve toplumsal ilişkileri içinde ele alınması gerektiği kabul edilmiştir.
- e) Şehirciliğin kapsam ve alan bakımından genişlemesi son aşamada da varlığını sürdürmüş, planlama eyleminin siyasal boyutları da bu sürece eklenmiştir.

Bu gelişim sürecinde kent planlamasının genel özellikleri aşağıda tanımlanmıştır: (Arslan,1985)

- Kent planlaması sadece mekanın yeniden düzenlenmesi veya biçimlendirilmesi değil aynı zamanda toplumsal ve ekonomik gelişme ve değişmeden kaynaklanan gereksinmelerin mekanla ilişkilerinin kurularak bu gereksinmelere cevap verebilecek şekilde fizik mekanın planlamasıdır.
- Kent planlaması; planın uygulanması, uygulamanın irdelenmesi ve uygulamadan doğan aksaklık ve eksikliklerin dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi aşamalarını da içerir.
- Kent planlaması sadece kentle sınırlı değildir. Ülkesel ve bölgesel girdilerin, veya hedeflerin gerçekleşmesini de sağlamaktadır.

2.1.2.2 Kent Planlarının İlkeleri

Kent planlamasının 7 temel ilkesi bulunmaktadır. Bunlar, (Keleş,1996)

Genellik İlkesi

Kent planları, kentin gelecekteki gelişmesini ve halen yaşanan kent parçalarında yapılan değişiklikleri ana çizgileriyle göstermektedir.

Geniş Kapsamlılık İlkesi

Kent planları, kentin yalnız fiziksel gelişmesi, yani toprak kullanımını değil, fakat aynı zamanda kent bütününe toplumsal ve ekonomik sorunlarını da kapsar.

Uzun Süreli Olma İlkesi

Kent planları, kentlerin geleceğini ilgilendiren, uzun dönem içindeki gelişmesini denetim altına alan, kentlilerin amaçlarına uygun olarak da yönlendiren plandır. Kent planlarının süresi ülkeden ülkeye değişmektedir. Bugün planlama çalışmaları 15-20 yıllık süreler için yapılır ve 3-5 yıllık sürelerle yeniden gözden geçirilir.

Zorunluluk İlkesi

Kent planları onaylandıktan sonra uyulması zorunlu belgeler haline gelir.uyuma zorunluluğu sadece mülk sahipleri için değil kentte yaşayan tüm birey ve kurumlar içinde geçerlidir.

Nesnellik İlkesi

Kent planları gerek hazırlanmasında gerekse uygulanmasında eşitlik ve adalet ilkelerine uygun olmalıdır. Belli kişileri ve gruplara ayrıcalık tanımamalıdır.

Açıklık İlkesi

Kent planlarıyla getirilen düzenleyici koşulların herkes tarafından da bilinmesi gereklidir. Kent planlarının açıklığı, bir yandan plan hazırlama aşamasında halkın katkısını almak, öte yandan onaylanmış bir kent planını halkın bilgisine sunmakla sağlanır.

Esneklik İlkesi

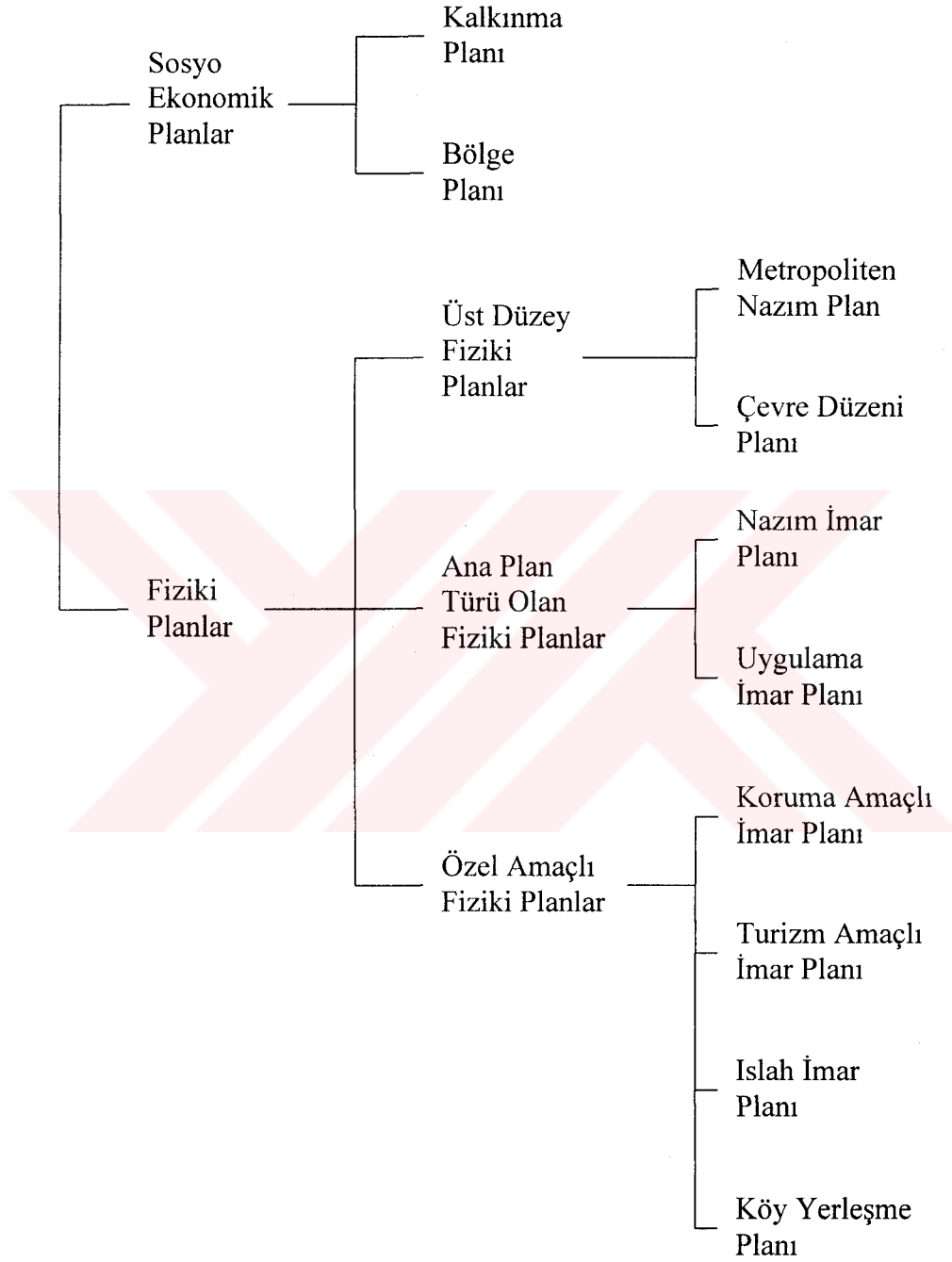
Planlar onaylandıktan sonra çok önemli nedenler olmadıkça değiştirilmesi güç belgeler haline gelirler. Toplumsal yapısı ve gereksinimleri hızla değişen toplumlarda mekansal gereksin-

melerde buna paralel olarak değişmektedir. Planlar bu değişmelere olanak verecek şekilde esnek olmalı, çok katı kurallar içermemelidir (Keleş,1996).

2.2 Türkiye’de Planlama Kademelenmesi

3194 sayılı İmar Kanununun 6. maddesi planlama kademeleri başlığı altında planları iki ana gruba ayırmış bunlardan birincisine “Bölge Planları” ikincisine de “İmar Planları” denmiştir. Ayrıca imar planlarını da nazım imar planları ve uygulama imar planları olmak üzere iki farklı gruba ayırmıştır. Gerek İmar Kanununda ve gerekse 17 Mart 2001 tarihinde çıkarılan “İmar Planı Yapımına Ait Esaslara Ait Yönetmelikte” planlama sistematigi tanımlanmaktadır. Bunlar “Metropolitan İmar Planı”, “Çevre Düzeni Planı”, “Revizyon İmar Planı”, “İlave İmar Planı”, “Mevzii İmar Planı”dır. Bunlar dışında “Koruma Amaçlı İmar Planı”, “Turizm Amaçlı İmar Planı”, “İslah İmar Planı” ve “Köy Yerleşme Planı” gibi bir takım özel amaçlı imar planlarından da bahsedilmektedir (Can, 1993).

Tüm bu yasal süreç göz önüne alındığında Türkiye’de planları sosyo ekonomik planlar ve fiziki planlar olmak üzere iki temel başlık altında inceleyebiliriz. Bu iki tip planda aşağıdaki şemada görüldüğü gibi gruplara ayrılmaktadır. Bu şemadaki planlardan her biri kendisinden önce gelen planlardaki kararlara ve sınırlamalara uymak zorundadır. Hiçbir plan kendisinden daha üst düzeydeki plan ve planlama kararlarına aykırı olarak yapılamaz (Kansu,1996). Fakat ana plan kararlarını, hedef ve ilkelerini zedelememek koşulu ile, bir alt düzeydeki planın bir üst düzeydeki plana tıpa tıp uyma zorunluluğu bulunmamaktadır. Planlamada daha alt düzeye inildikçe planın hatları kesinleşmekte ve üst düzeyde genel hatlarıyla verilmiş plan kararları ana ilke ve stratejiler bozulmaksızın değişikliğe uğrayabilmektedir. Böylece ortaya çıkan değişiklikler planlar hiyerarşisini zedelemeyebilir ve plan ana kararları, hedef ve ilkeleri bir alt plana hiç zedelenmeden geçirilecek, bu kararları bozmayan değişiklikler de planın uygulanmasını kolaylaştıracaktır (Ünal,1991).



Şekil 2.1 Türkiye’de planlama kademelenmesi (Ünal,1991)

2.2.1 Sosyo Ekonomik Planlar

2.2.1.1 Kalkınma Planları

Anayasanın 166. maddesinde ekonomik ve toplumsal kalkınma için kaynakların kullanılmasında planlamadan bahsedilmektedir. Bu yüzden kentleşme sorunları kalkınmayı yakından ilgilendirmektedir. Kalkınma planları ülke bütününe kapsamaktadır. Kalkınma planlarında ülkenin kentleşme politikalarının ana çizgileri yer almaktadır. Kalkınma planlarının temel amaçları; (Arslan,1985)

- Kişi başına düşen ulusal gelirin yükseltilmesi,
- Dış ticaret dengesinin sağlanması,
- Gelir dağılımında sosyal adaletin sağlanması,
- Bölgeler arası dengesizliklerin giderilmesidir.

Kalkınma planları Devlet Planlama Teşkilatı tarafından hazırlanıp Bakanlar Kurulunca kabul edilir, yasama organlarınca da onaylanır (Keleş,1996).

2.2.1.2 Bölge Planları

Ülke fiziksel ve kalkınma planlarındaki ilkeler doğrultusunda hazırlanan, seçilmiş sınırlar içerisinde; bölgesel kademelenme, bölgesel alan kullanımı ve altyapıya ilişkin kararları ve yatırımları zaman ve mekan boyutu ile belirleyerek, ilgili kuruluşların sektörel uygulama plan ve programlarına yansımaları, yatırımların koordinasyon ve yönlendirilmesini sağlayan, çevre düzen ve nazım imar planlarını yönlendiren plandır.

Bu planlar sosyo ekonomik ağırlıklı planlardır. Bu planlarda bir bölge ele alınır ve bu bölgedeki yerleşmelerin sosyo ekonomik gelişme eğilimleri, gelişme potansiyeli gösteren noktaları, sektörel hedeflerle faaliyetlerin ve altyapı dağılımı belirlenir. İmar planları hazırlanırken, bölge planlarındaki kararlara uygun olarak hazırlanmaları İmar Kanunu gereği zorunludur. Yani, bölge planı yapılmış bir alanda imar planı yapılırken bölge planında verilmiş olan kararlara uyulması zorunludur. Fakat yasa Bölge Planları yapılmasını şart koşmamış eğer “varsa” bölge planlarına uyulacağı belirtilmiştir (Can,1993). Her bölgenin bölge planının yapılması imar planlarının uygulanmasını geciktireceği amacıyla yasal zorunluluk olarak getirilmemiştir (Kansu,1998). Bölge sınırlarının saptanmasında coğrafi, ekonomik, toplumsal ölçütler göz önüne alınır. Bölge planlarını gerekli görüldüğü takdirde, Devlet Planlama Teşkilatı yapar yada yaptırır (Keleş, 1996).

2.2.2 Fiziki Planlar

2.2.2.1 Üst Düzey Fiziki Planlar

2.2.2.1.1 Metropoliten İmar Planı

Metropoliten imar planları, ülkesel kalkınma planları ve bölge planları kararlarına uygun olarak hazırlanırlar. Bu alanlarda yapılacak çevre düzeni planları, nazım imar planları ve uygulama imar planları da metropoliten imar plan kararlarına uygun olarak hazırlanır. Metropoliten imar planları, metropoliten alandaki kamu malları ve hizmetlerinin istenen ölçülerde sunulmasını sağlamak, kentsel gelişmeyi yönlendirecek ve kentsel sorunlara çözümler getirecek biçimde yönetsel uğraşları düzenlemek için yapılırlar. Bunlar genellikle sosyo-ekonomik ağırlıklı metropoliten bölge planı niteliğindedir. Arazi kullanışı belirleyen ve fiziki plan niteliğinde olanları genellikle 1/50000 ölçekli olarak hazırlanır ve plan raporuyla bütündür. Bu planlar Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yapılır, yaptırılır ve onaylanarak yürürlüğe girerler. Bu planlarda değişiklik yapılması da aynı prosedüre tabidir (Can,1993).

2.2.2.1.2 Çevre Düzeni Planları

Çevre düzeni planı 3194 sayılı imar kanununa göre, kendisinden önce gelen ülke planı, bölge planı ve metropoliten imar planına uygun olarak hazırlanır. Kapsadığı planlama alanında konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanım kararlarını belirler. Çevre düzeni planı çok geniş bir alanı kapsayan, birden çok belediyeyi ve diğer yerleşme yerlerini içine alan bir plandır. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı bu planları yapar veya yaptırır. Ancak çevre düzeni planlarının yapılması zorunlu değildir (Kansu,1998). Bu planların yapımının zorunlu olmaması planların hiyerarşik düzenini bozmakta, üst ölçek planlarda karar verilememesine neden olmaktadır. Böyle bir durumda da üst ölçek sorunların çözümü zorlaşmakta, birbirinden kopuk, bağımsız planlar üretilmektedir.

2.2.2.2 Ana Plan Türü Olan Fiziki Planlar

2.2.2.2.1 Nazım İmar Planı

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

raporuyla beraber bir bütün olan planlardır. Nazım imar planları genel yerleşme düzeni ilke kararları getirmektedir (Kansu,1998).

Nazım imar planları, planlama alanı içerisinde nerelerin kullanıma açılacağını, nerelerin kullanım dışı bırakılacağını, kullanıma açılan alanlarda konut, sanayi, ticaret, turizm bölgelemesinin nasıl yapılacağını, bölgelerin nerelerde yer alacağını gösterir (Kansu,1998).

Nazım imar planları İller Bankası Genel Müdürlüğünce hazırlanan tip sözleşme teknik şartlarına uygun olarak yapılacaktır (Can,1993).

2.2.2.2 Uygulama İmar Planı

Uygulama imar planı; onaylanmış halihazır haritalar üzerine yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak, nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır (Kansu,1998)

Uygulama imar planları, nazım imar planı esaslarına göre çizilmektedir. Nazım imar planlarında gösterilen arazi kullanım ve bölgelemeler, nüfus yoğunluklarına vb. plan kararlarına uyularak çizilecektir (Can,1993)

Uygulama imar planlarının yönetmelikte belirtilen çizim normlarına ve lejanta göre hazırlanması ve sosyal teknik altyapı standartlarına uyması gereklidir. Sosyal teknik altyapı alanlarının konumu, büyüklüğü nazım planda belirlenmektedir. Toplam standartların altına düşmemek kaydı ile sosyal ve teknik altyapıların konum ve büyüklükleri değiştirilebilir (Kansu,1998).

Nazım imar planı bir yerleşim yerinin sadece anayolları, yerleşim birimleriyle olan bağlantıları, fonksiyon alanlarını ve yoğunlukları vb. gösterirken, uygulama imar planı tüm yollar arasında kalan adaları yol genişliklerini, parkları, meydanları vb. pek çok ayrıntıyı içeren plandır (Albayrak,2000).

2.2.2.3 Diğer İmar Planları

2.2.2.3.1 Revizyon İmar Planı

Revizyon imar planı, her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulanmasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya ana plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

Plan revizyonu hem nazım hem de uygulama imar planı üzerinde gerçekleştirilir. Ancak, yürürlükteki planın temel ilke ve kararları değiştirilmeden, bu plan üzerinde uygulamaya dönük ayrıntılarda bir dizi düzeltme ve yenilenme yapılması amacıyla bu plan hazırlanır (Can,1993). Plan revizyonu içinde araştırma ve planlama sürecinin tümü ile yenilenmesi gerekmez. Revizyon gerekçesi olan aksaklık ve sorunların araştırılması ve değerlendirilmesi ile yetinilir (Kansu,1998).

2.2.2.3.2 Mevzi İmar Planı

Mevzi imar planı, mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının idarece belirlenmesi halinde, her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen bir konumda bulunan alanlar için hazırlanan ve toplumsal ve teknik gereksinimlerini kendi içinde karşılamayı öngören planlardır (Keleş,1996).

Mevzi imar planları bir sınırla belirlenir. Bu sınırlar içinde karar getirilmemiş bir alan bırakılmaz. Genellikle mevzi imar planlarıyla sanayi, turizm, toplu konut, toplu yerleşim alanları düzenlenir. Bu planlarda plan araştırma süreci tümü ile yerine getirilmez. Planlama kararlarını yönlendirecek bir dizi araştırma raporu ile yetinilir (Kansu,1998).

Mevzi imar planları, imar plan sınırı dışında olmalarına rağmen, çevre düzeni planı içinde olabilir. Bu durumda çevre düzeni planının arazi kullanım kararlarına uymak zorundadır. Mevzi imar planları doğrudan uygulama imar planı olarak yapılır. Ayrıca nazım imar planı yapılmaz (Can,1993).

2.2.2.3.3 İlave İmar Planı

Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap veremediği durumlarda, mevcut imar planına bitişik ve mevcut imar planının arazi kullanım kararlarıyla tutarlı ve yine mevcut imar planıyla ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış plandır (Keleş,1996).

İlave imar planı hem nazım plan, hem de uygulama imar planı üzerine işlenir. İlave imar planı için araştırma ve planlama sürecinin tümü ile yenilenmesi gerekmez. Gelişmeye açılmasına karar verilen yeni alanlarda üretilen ek plan kararlarını yönlendirecek bir dizi araştırma raporu yeterli bulunmaktadır.

Bu plan hazırlanırken, uygun ölçekli bir kroki üzerinde imar planı sınır ve ilave alan gösterilir, mevcut imar planı hakkında özet bilgiler, jeolojik durum, sakıncalı alanlar, toprak kabiliyeti, bitki örtüsü, kamu mülkiyetindeki alanlar, korunacak alanlar, yüksek gerilim hatları

gibi arazi kullanımı ile ilgili veriler gösterilir. Şayet ilave alanda mevcut kullanım varsa bunlarla ilgili sosyo ekonomik veriler de eklenir (Kansu,1998).

2.2.2.4 Özel Amaçlı Fiziki Planlar

2.2.2.4.1 Koruma Amaçlı İmar Planı

Kentsel sit; mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültür ve tabii çevre elemanlarının birlikte bulunduğu alanlardır (Ünal,1991).

Bir alan koruma kurulunca sit alanı ilan edilmişse, buranın koruma amaçlı imar planı yapılmaktadır. Şayet buranın önceden yapılmış bir imar planı varsa, bu imar planı durdurulur ve yeni koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar Koruma Kurulunca 1 ay içinde hazırlanan geçiş dönemi yapı şartları burada uygulanır. Valilikler ve belediyeler en geç bir yıl içinde Koruma Kurulu kararlarına uygun olarak buraların koruma amaçlı imar planlarını yapıp, Koruma Kuruluna değerlendirilmek üzere sunmak zorundadır. Koruma Kurulunca uygun görülen bu plan valilik ve belediyece onaylanıp yürürlüğe girince, geçiş dönemi yapı şartları kendiliğinden ortadan kalkar ve koruma amaçlı imar planında bir değişiklik yapılması istenirse Koruma Kurulu bunu ilgili belediyeye yazı ile bildirir. Belediye Meclisi 1 ay içinde Koruma Kurulu önerisini görüşür ve karara bağlar (Kansu,1998).

Kentsel sit alanlarının bir bütün olarak korunmaları ve bu alanların koruma amaçlı imar planlarının hazırlanması, kentsel alanların plan bütünlüğü ve kent planının tek elden bir bütünlük içinde hazırlanması prensibine aykırı düşmektedir. Kentleri imar planları yapılırken veya revize edilirken ilgili kurullar sit alanları için gerekli koruma kararları ve yapı şartlarını koruma verileri olarak verebilirler ve planlar bu verilere göre hazırlanabilir. Bu sayede kentin plan bütünlüğünü bozarak belirli bir bölümün koruma amaçlı imar planının yapılmasına gerek kalmayacaktır (Ünal,1991).

2.2.2.4.2 Turizm Amaçlı İmar Uygulama Planı

Turizm teşvik kanunu ülkenin doğal,tarihi, arkeolojik, sosyal, kültürel turizm değerleri, kış sporları, av ve su sporları ve sağlık turizmi ile mevcut diğer turizm potansiyeli dikkate alınarak turizm bölgeleri, turizm alanları, turizm merkezlerinin saptanacağını, buralarda turizm amaçlı imar planlarının yapılacağını belirtir (Kansu,1998).

Turizm amaçlı imar planları sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığının  nerisi ve Bakanlar Kurulu kararı ile tespit edilen turizm bölgelerinde turizm alan ve merkezleri sınırları içindeki alanlar için hazırlanmaktadır (Kansu,1998).

Turizm bölgelerinde ve turizm merkezlerindeki nazım imar planları, Kültür ve Turizm Bakanlığının g r    alınıarak Bayındırlık  skan Bakanlığının onayı ile kesinleşir. Bu planların yapımına ba lamadan önce Kültür ve Turizm Bakanlığı ile Bayındırlık ve  skan Bakanlı larından  n izin alınması gerekmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığınca 6 ay içinde onaylanır (Can,1993).

3194 Sayılı Yasada, Turizm teşvik kanunu, genel imar uygulamasının istisnalarından biri olmasından dolayı turizm ile planlamalarda Turizm Teşvik Kanunu geçerlidir. Bu durumda Turizm  mar Planlarında yetki merkezi y netimdedir. Turizm bölgeleri ve turizm alanlarının tespiti ve buralarla ilgili üst düzey fiziki planların ve nazım imar planlarının merkezi yönetimce yapılması doğru bir yaklaşımdır. Fakat bir kentsel alan içinde belirli alanları turizm merkezi olarak saptayıp bu alanların turizm amaçlı imar planlarının yapılması planlama ilkelerine uygun değildir. Planlama alanında, belirli bir kesimde fonksiyon değişikliği yapılıp bu değişikliğin plan bütünü içinde fonksiyonel ilişkiler bakımından dengesinin kurulmaması, planın ve fonksiyonlar arası ilişkilerin bozulmasına neden olur. Bu açıdan organik olarak çalışan bir kent parçasını turizm merkezi olarak belirlemek planlama ilkelerine aykırı düşmektedir ( nal,1991).

2.2.2.4.3 Islah  mar Planları

Islah imar planları birer uygulama imar planıdır. Islah imar planı düzensiz ve sağlıksız biçimde olu mu  yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle mevcut durumu da dikkate alınarak, dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla, halihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını belirleyen imar planı olarak tanımlanmaktadır.

Bu planlar bir yerleşme alanı ya da yapı topluluğu niteliği kazanmış yerlerde, imar mevzuatına aykırı yapılar bulunan gecekondü alanlarında, hisseli arsa ve arazilerde, üzerinde imar planı ve mevzuat hükümlerine aykırı yapılanmalar bulunan ve bu nedenle, uygulama kabiliyeti kalmamış olan imar planı olan alanlarda, ıslah imar planı olabilecek nitelikleri taşıdığı belediye ya da valilikçe belirlenen, özel parselasyon planı bulunan alanlarda yapılmaktadır (Can,1993).

İslah imar planı yapılacak alanlar belediye veya mücavir alan sınırları içinde belediyelerce, belediye veya mücavir alan sınırları dışında valilikçe belirlenir.

İslah imar planları teknik ve sosyal altyapı standartları aramadığından imar planı olan yerlerde gecekondulaşma eğilimi olan alanlarda da uygulandığından devamlı bir plan türü olarak Büyükşehir Belediyesinin planlamada eşgüdüm sağlama olanağını da kaldırmaktadır. Bu planlar yasal olmayan alanları kağıt üzerinde yasallaştırmaktan öteye gidememektedir (Kansu,1998).

2.2.2.4.4 Köy Yerleşim Planları

3194 sayılı imar kanunu kırsal alanları ve köy yerleşme alanlarını da kapsamaktadır. Ancak 20.5.1987 tarihli 3367 sayılı kanunda Köy yerleşme planı kavramı getirilmiştir. 20.8.1987 tarihinde ise Köy Yerleşme Alanı Uygulama Yönetmeliği kabul edilmiştir. Köy muhtarı, köy ihtiyar meclisinin olumlu kararını aldıktan sonra köy yerleşim ve gelişme alanını kapsayan köy yerleşme planının yapılmasını bağlı bulunduğu mülki amirden talep eder.

Valilikçe res'en veya köy muhtarının talebi uygun bulunduğu takdirde Köy Yerleşme Alanı Tespit Komisyonu'dan köy yerleşim planı yapılması istenir (Kansu,1998). Köy Yerleşim Alanı Tespit Komisyonu, o ilin Vali Yardımcısı başkanlığında oluşturulur. Bu komisyonda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Orman Bakanlığı, Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün birer yerel temsilcisi yer alır (Albayrak,2000). Bu komisyon köyün halihazır durumunu dikkate alarak İmar Kanunu ve İlgili Yönetmelikteki standartlar aranmaksızın parsel ölçeğinde çalışarak yerleşik, gelişme, konut alanları ile köy genel ihtiyaçları için ayrılacak alanları saptayan bir plan yaparlar. Bu plan valilikçe onaylanır. Komisyon kararı köy yerleşme planı köy muhtarına tebliğ edilir. Köy muhtarı köy ihtiyar meclisinin kararına dayanarak 30 gün içinde valiliğe itiraz edebilir. Valilik itirazı 15 gün içinde karara bağlar. Bu karar kesindir. Kesinleşen planlar valilikçe ilgili kadastro müdürlüğüne gönderilir (Kansu,1998).

Köy yerleşim alanı planlamasıyla sadece planlama isteğinde bulunan köylerin veya valilikçe planlanmak istenen köylerin planlanması, planlama amacının köydeki dar gelirli konutsuz kişilere arsa üretmek olması ve üst düzey planlarla bir ilişkisinin kurulmaması köy yerleşim alanı planlamasının eksiklikleridir (Ünal,1991).

Çizelge 2.1 Türkiye’de planlamada yetkili kurumlar ve yasal dayanakları

PLANIN TÜRÜ	GÖREVLİ KURUM	PLAN ÖLÇEĞİ	İLGİLİ YASA
Kalkınma Planı	DPT Hazırlar TBMM Onaylar	-	Anayasanın 166. Maddesi
Bölge Planı	DPT Hazırlar		3194/8a
Metropolitan İmar Planı	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	1/50.000	3194/9
Çevre Düzeni Planı	Bayındırlık ve İskan Bakanlığı	1/50.000, 1/25.000	3194/9
Nazım İmar Planı	B.Ş. Belediyesi	1/5000	3194/5-8
Uygulama İmar Planı	Belediye	1/1000	3194/5-8
Revizyon İmar Planı			Plan Yapım Yönetmeliği
Mevzi İmar Planı			P. Yapım Yönet.
İlave İmar Planı			P. Yapım Yönet.
Koruma Amaçlı İmar Planı	Koruma Kurulu Görüşü ile Valilik ve Belediye	1/5000, 1/1000	2863 Sayılı Koruma Kanunu
Turizm Amaçlı İmar Planı	B. ve İskan Bakan. Turizm Bakanlığı	1/5000, 1/1000	3194/4
İslah İmar Planı	Belediye, Valilik	1/5000, 1/1000	2981 sayılı Kanun
Köy Yerleşim Planı	Köy Tespit Komisyonu Hazırlar Valilik Onaylar	1/1000	3367 sayılı Kanun

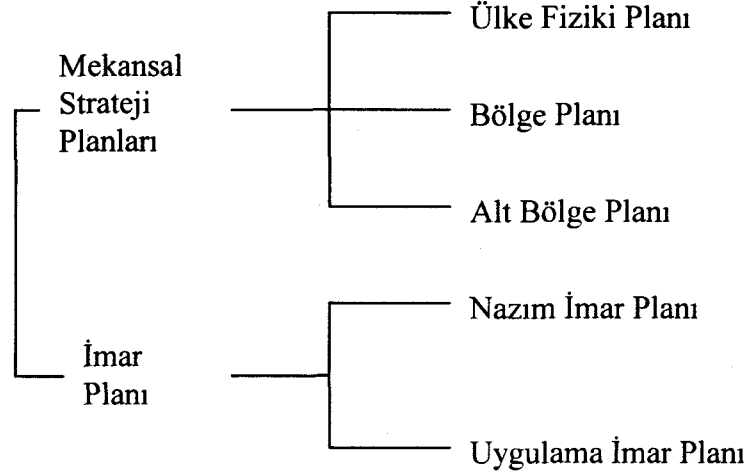
2.3 İmar ve Şehirleşme Kanun Taslağında Planlama Kademelenmesi

2001 ekiminde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca İmar ve Şehirleşme Kanun Taslağı hazırlanmıştır. Bu kanun taslağına göre planlar mekansal strateji planları ve imar planları olmak üzere iki kademeye ayrılmıştır. Kanun taslağına göre oluşturulan planlama sistematığı ise Şekil2.2’de gösterilmiştir. Bu kanun taslağındaki yer alan plan türleri:

Mekansal Strateji Planı: Genel ve uzun dönemli ilke ve hedefler ile mekansal ana yönlendirme kararlarını belirleyen Ülke Fiziki Planı, Bölge Planı ve Alt Bölge Planıdır.

Ülke Fiziki Planı: Ülke bütününde eşitsiz büyümenin önlenmesi, koruma ve kullanma dengesini sağlamaya ilişkin politika ve stratejileri içeren, Kalkınma Planları ile uyumlu ve karşılıklı veri oluşturarak mekansal stratejileri belirleyen plan ve programlar ile kapsamlı rapor ve eklerinden oluşan belgedir.

Ülke fiziki planı, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığının eşgüdümünde, ilgili tüm Bakanlıkların katılımıyla oluşturulacak bir komisyon tarafından hazırlanır ve Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe girer.



Şekil 2.2 İmar ve şehirleşme taslağında planlama kademelenmesi

Bölge Planı: Kalkınma Planları ve yıllık programlarla biçimlenerek, planlama amaç ve ihtiyaçlarına göre Ülke Fiziki Planında belirlenecek bölgelerde, doğal, beşeri, sosyal, kültürel ve ekonomik kaynak, olanak ve potansiyeli değerlendirmek üzere yapılan çalışmalar ile, ekonomik, sosyal, kültürel, sektörel ve fiziksel faaliyetlerin korunması, kullanılması, sınırlandırılması ve gelişimi ile bu faaliyetlerin bölge içinde dağılımına yönelik hedef ve ilke kararlarından oluşan, alt ölçekli planlara veri teşkil edecek politikaları oluşturan, açıklama raporu ile bir bütün olan plandır.

Bölge planları, Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı ve Bakanlık tarafından, ilgili kurum ve kuruluşlar, ilgili meslek odaları ve üniversitelerin görüşleri de alınarak, ortaklaşa yapılır veya yaptırılır, onaylanır.

Alt Bölge Planı: Mekansal ve işlevsel bütünlük arz eden bir veya birden fazla il sınırları bütününde veya bir kısmında, varsa ülke fiziki planı ve bölge planı kararlarına uygun olarak, demografik, kültürel, ekonomik, sosyal, fiziksel araştırmaların ve verilerin değerlendirilmesi ile hazırlanan, korunacak tabiat ve kültür varlıkları, su havzaları, ormanlar, tarımsal alanlar ve benzeri doğal kaynak ve varlıklar, afete maruz yerleşme ve alanlar, temel altyapı, enerji, sanayi, ticaret, turizm merkezleri, ulaşım merkez ve eksenleri ile ana ulaşım ve altyapı kararlarını içeren, makro ölçekte nüfus dağılımı ve yoğunluğunu veren, yerleşme gelişme yönünü gösteren, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi ana kullanımı kararlarını yürürlükteki tüm mevzuat hükümleri doğrultusunda belirleyen, sektörler ve alanlar

koruma kullanma dengesi sağlayan, idareler ve disiplinler arası eşgüdümleri esaslarını içeren, açıklama raporları ve plan notları ile bir bütün olan plandır.

Alt bölge planı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca, ilgili kurum ve kuruluşlar, ilgili meslek odaları ve üniversitelerin görüşleri de alınarak, yapılır veya yaptırılır ve onaylanır.

Büyükşehir belediyelerinde, alt bölge planı yapma veya yaptıma ve onama yetkisi büyükşehir belediye meclisine aittir. Ancak, planlama alanı içinde büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan alanlar ile birlikte planlanması gereken farklı yetki alanlarının olması halinde, Bakanlık görüşü alınarak ve yapıma ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenmek kaydıyla, planlar büyükşehir belediyesi ve ilgili idarelerle ortaklaşa yapılır veya yaptırılır ve Bakanlıkça onaylanır.

Nazım İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durum, jeolojik bilgiler ve afet verileri işlenmiş olarak, varsa bölge ve alt bölge planlarına uygun biçimde hazırlanan, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olan ve zaman ve mekan etaplarını belirleyen, plan notları ve detaylı açıklama raporu ile bir bütün olan plandır.

Büyükşehir belediyesi sınırları içinde nazım imar planları, büyükşehir belediyesi koordinatörlüğünde ilçe/alt kademe belediyeleri ile birlikte yapılır, yaptırılır ve büyükşehir belediye meclisince onaylanır.

Uygulama İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durum, jeolojik bilgiler ve afet verileri işlenmiş olarak nazım imar planı kararlarına uygun biçimde hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar programlarına esas olacak uygulama etaplarını, esaslarını ve yapılaşmaya ilişkin tüm bilgileri ayrıntıları ile gösteren raporuyla bir bütün olan plandır.

Nazım imar planına uygun olarak ilçe/alt kademe belediyesince yapılan, yaptırılan ve onaylanan uygulama imar planları büyükşehir belediye meclisi kararı ile yürürlüğe girer.

Kentsel Tasarım Planı: Kentin doğal, kültürel, tarihi ve sosyal özellikleri ile kullanımları açısından önem arz eden ve/veya yenileme suretiyle kente kazandırılması hedeflenen ve sınırları imar planı ile belirlenen kesimleri için hazırlanan, kent kimliğini vurgulayıcı özel uygulama ayrıntıları içeren plan ve projelerdir.

3. TÜRKİYE’DE İMAR PLANLARI UYGULAMA SORUNLARI

Türkiye’de 1950’li yıllarda başlayan göç ve kentleşme olgusu kentsel mekanların ve çevresinin çarpık, biçimsiz ve sağlıksız şekilde büyümesine neden olmuştur. Bu çarpık yapılaşmayı önleyip, kentsel alanların sağlıklı ve düzenli gelişmesini sağlaması gereken planlama kavramı kentleşme hızına yetişememiştir.

Planlama kavramını genel olarak ele aldığımızda plan kararları ve toplumdaki davranışsal birimlerin kararları olmak üzere farklı iki karar ortaya çıkmaktadır. Planların uygulanma şansı toplumdaki davranışsal birimlerin kararlarının planda öngörülen kararlarla örtüşmesi halinde artmaktadır (İnan,1996).

Ülkemizde mekansal planlama işlevi çok sayıda kamu kurum ve kuruluşunun yetki alanına girmektedir. Bu farklı kurumlar arasında bir eşgüdüm mekanizması oluşturulmamış olması, kurumların yetkili oldukları alanlar, yetkilerin çakışması durumunda uygulama aşamasının nasıl işleyeceği çözüme kavuşturulmaması sorunların başlangıcını oluşturmaktadır (Ersoy,2000). Yetkili kurumların aynı konuda verdikleri kararlar birbirleriyle uyum göstermemektedir (Kahraman,1995). Kısaca yürütme sorumluluğu taşıyan, uygulayan ve bu uygulamaları denetleyen taraflar birbirinden bağımsız bırakılmış, aralarındaki ilişkiler düzenlenmemiştir (Ersoy,2000).

Oysaki planlamanın en önemli unsurlarından birisi birbirini yönlendiren ve denetleyen farklı ölçekler arasındaki kademeli birliktelik ilkesidir. Fakat ülkemizde bölge planları ve çevre düzeni planlarının yapılmasının zorunlu olmaması bu kademeli birliktelik ilkesine ters düşmektedir. Bu durumda da ülkemizde planlama çalışmaları nazım imar planlarıyla başlamakta, uygulama imar planlarıyla sona ermektedir. Bunun sonucunda da hizmetler, eğitim, sağlık gibi donatılar dengeli dağılmamış, belirli bölgeler gelişirken diğer bölgeler geri kalmıştır (Koç,2000).

Bölgesel dengesizlikle birlikte bazı bölgelerin gelişmesi kırsal kesimden kentsel kesime göçe neden olmaktadır. Aşırı göç ve hızlı kentleşme sonucunda fizik mekan ve ekonomide bir takım sorunlar ortaya çıkmıştır. Bu sorunların başında kentlerimizin biçimlenmesinde rol oynayan gecekondu olgusu gelmektedir.

Hızlı kentleşme sonucunda kentsel toprağın önemi de artmaktadır. Kentleşme sürecinde toprak kentsel arsaya dönüşmekte bu dönüşüm çoğunlukla tarım alanlarından kentsel arsaya dönüş biçiminde gerçekleşmektedir. Ekonomik bir değer olan kentsel toprak aynı zamanda doğal bir kaynak olduğu içinde değeri pazar sistemi içinde oluşmaktadır (Kahraman,1995). Toprağın sınırlı özelliği sahiplerine önemli kazançlar sağlamaktadır.

Toprağın bu sınırlı özelliği ve sağladığı kazançlar beraberinde rant kavramını da getirmektedir. Kentsel rant sonucunda planlamanın kamu yararı amacına yönelmesine ve planların kamu yararı amacına yönelik işlerlik kazanmasına çoğu kez engel oluşturmaktadır (Şengezer; Kansu, 2000). Kent yönetimlerinin aldığı her karar gerçekleştirdiği her altyapı, sunduğu her hizmet doğrudan ya da dolaylı olarak bir rant oluşumuna ve rantın belirli bir biçimde dağıtılmasına neden olmaktadır (Tekeli,1998). Rantın, kamu yararı için gerekli olan kaynak yaratılması yerine, özel kesime aktarılması, planlamayı amacı olan kamu yararından uzaklaştırarak giderek rant yaratmanın bir amacı haline dönüştürmektedir (Şengezer; Kansu, 2000).

Rant ile birlikte ortaya çıkan bir diğer kavram spekülasyondur. Spekülasyon, gelecekte meydana gelebilecek değer artışlarından yararlanabilmek için kişinin elindeki arsaları boş bekletmesidir. Spekülasyon sonucunda ortaya çıkan sorunlar şunlardır;

- Spekülasyon kentlerin düzenli gelişmesini önler (Keleş,1996).
- Spekülatif amaçla kent toprağına yatırılan para sonucunda üretim faaliyetleri yavaşlamakta, toprak savurganca kullanılmakta, ülke kalkınması gecikmektedir (Keleş,1996).
- Spekülasyon gelir dağılımını, dar gelirli ve yoksul sınıflar aleyhine bozucu etkilerde bulunmaktadır (Keleş,1996)

Toprağın sağladığı yararlar toprak sahipleri için planlamanın da önemini arttırmaktadır. Belirli bir bölgede planlama yapılmasıyla toprak değerleri yükselmektedir. Bu durumda da özel girişimciler toprak değerindeki artıştan kendisine en yüksek payı çıkarmaya çalışmakta, imar planlarını özel karlarını maksimize edebilecek şekilde değiştirmeye veya yönlendirmeye çalışmaktadır (Kahraman,1995). Bu süreçte özellikle oy potansiyeli önemli bir baskı aracı olmaktadır.

Popülist politikalar sonucunda çıkarılan imar affı yasaları da, planlı oluşum sürecini etkileyen önemli bir olgudur. İmar affı meşru olmayanı meşrulaştırma, yasal olmayanı yasallaştırma ya da hukuka aykırı fiili durumun hukukileştirilmesi olarak tanımlanmaktadır. İmar aflarında yasaya aykırı yapılaşmanın yaptırımı olan yasaya aykırı olanı ortadan kaldırma yerine tersine bir uygulama ile yasaya aykırı olmuş maddi olgu kabul edilerek bu sürece devamlılık kazandırılmıştır (Şengezer; Kansu ,2000).

Bu süreçte düzensiz ve sağlıklı biçimde oluşan alanların düzenli hale getirilmesi amacıyla ıslah imar planlaması kavramı getirilmiştir. Islah imar planları üst ölçekli planlardan bağımsız

olması nedeniyle planlama kademelenmesini yok etmekte, parçacıl planlama yapısını geliştirmektedir.

Böylesi bir ortamda ülkemizde planlama kavramı gelişmemiş, kent planlaması imar planlaması olarak algılanmaktadır. Kenti tekdüze bir bütün olarak gören imar planlaması yaklaşımı kentin özellikli alanlarına ilişkin olarak farklı planlama tutumları geliştirmemiş, kent içindeki farklılaşma yalnızca yoğunluk farklılığına indirgenmiştir (Ersoy,2000).

3.1 Yasal ve Kurumsal Yapı

Ülkemizde çeşitli dönemlerde çıkartılan yasalar bağlamında özel konumlarının varlığına dayandırılarak, bu alanların plan yapım ve onama yetkileri merkezi yönetimin çeşitli birimleri ile yerel yönetimin çeşitli birimleri ile yerel yönetimler arasında dağıtılmıştır. Planlama sınırı ve yetkiler açısından konu incelendiğinde, yerleşim birimlerinde demokratik birimler olarak sadece belediyelerin varlığından söz edilmektedir (Kahraman,1995). Oysaki günümüzde planlama konusunda yetkili olan bir çok kurum ve kuruluş bulunmakta, bu durum beraberinde bir takım sorunları da getirmektedir.

Planlamanın belediyeler, Turizm Bakanlığı, Orman Bakanlığı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı gibi birçok kurum tarafından üstlenilmiş olması, bu kurumlar arasında iletişimsizlik, farklı bakış açıları mevcut planları yok etmekte, parçacıl planlama kavramı ortaya çıkmaktadır.

Çeşitli yasalarla turizm amaçlı imar planı, koruma amaçlı imar planları, özel koruma bölgeleri gibi plan türleri merkezi yönetimin çeşitli bakanlıklarını yetkili kılmasıyla bir yetki karmaşasına sebep olmaktadır. Bu tür özel planlarla bir üst ölçek planlama kararlarına uyulması zorunluluğunu ortadan kaldırmaktadır.

Ayrıca kentlere yön veren imar planlarının “varsa” bölge ve çevre düzeni planlarına uyması gerektiği planlama kademelenmesini koparmakta, kalkınma planları kararlarının kentlere aktarılamamasına neden olmaktadır.

3.2 Kentleşme ve Aşırı Göç

Kentleşme olayı her şeyden önce hızlı nüfus hareketlerinin sonucudur. Hızlı nüfus artışıyla birlikte göçe, kırsal kesimdeki tarım tekniklerindeki gelişmeler, toprak sahipliğindeki dengesizlik, verim düşüklüğü gibi itici güçlerin yanında ulaşım olanaklarının artması, kentteki görece iş olanakları ve sosyal hizmetler gibi çekici güçler de rol oynamaktadır (Keleş,1996).

Kentleşme, sanayileşme ile yakın ilişki içinde olmasına rağmen ülkemizde, kentleşmenin sanayileşme ile orantılı bir şekilde gelişmemesi ve bu bağlamda oluşan ihtiyaçlara çözüm

üretilememesi sonucu kentler sağlıklı ve düzensiz bir biçimde oluşmaktadır (Kahraman,1995).

Aşırı göç ve hızlı kentleşmenin, beraberinde getirdiği sorunlara hazırlıksız yakalanan Türkiye’de bu durumun önemi fizik mekan ve ekonomik yapıda sorunlar ortaya çıkmaya başladıktan sonra anlaşılmıştır (İnan,1996). Büyük kentlerdeki aşırı nüfus yığılmaları sonucunda, kentlerin eski yerleşme düzenleri ve barınma olanaklarının konut istemini karşılayamaması, kentin iç fiziksel biçimlenmesi ve ekolojik modelinde köklü değişimler yaratmıştır. Kent merkezleri ve yerleşik alanlar aşırı yapılaşma istemleri doğrultusunda eski geleneksel dokularını yitirmiş ve apartmanlaşmış, öte yandan çevre alanlar kentteki düşük gelirli kesimler ile göç eden yeni kentlilerin gecekondulara yerleşmelerine konu olmuştur. Sanayileşmenin yoğunlaştığı ve hızlı kentleşmenin yaşandığı kentlerde kent makroformunu gecekondular belirlemiştir (Görgülü,1993).

Ülke ve bölge ölçeğinde planlama kararlarının kentleşme hızına yetişip yönlendirmediği dolayısıyla denetimsiz gelişen kentleşme sonucunda plan yapım ve uygulama sürecini de olumsuz etkileyen birçok sorun ortaya çıkmaktadır. Bu bağlamda kentler doğal gelişimlerini sürdüren organizmalar şeklinde büyümektedir.

Tüm bunların özünde bahsedilen sebeplerden dolayı oluşan aşırı göç dalgası ve kentleşme, planlama kavramını ve kent planlarını işlevsiz kılmakta, planların uygulanmalarını önleyecek direnç noktalarından en önemlilerinden birisini oluşturmaktadır (İnan,1996).

3.3 Kentsel Toprak

İnsanların yaşamlarını sürdürmek için gereksinim duyduğu mekanlar için gereken kentsel toprak üretilememesi sorunun önemli bir boyutunu oluşturmaktadır. Toprak arttırılmaz, ancak belirli bir takım uygulamalar niteliği değiştirilerek kentin üzerinde geliştiği kentsel arsaya dönüşür. Hızlı nüfus artışı, hem tarım topraklarının hem de kentsel toprağın önemini arttırmakta ve hızlı dönüşümü beraberinde getirmektedir (İnan,1996).

Kentsel toprağın tanımı ve ülkedeki kentleşme sürecinde toprağın dönüşüm süreci bağlamında Türkiye’deki kentsel toprağın genel özellikleri incelendiğinde 3 kavram ortaya çıkmaktadır (Kahraman,1995).

A-Miras Yolu ile Toprağın Bölünmesi; toprağın hangi amaç için kullanılıyor olursa olsun miras yolu ile bölünerek dağılması, küçülmesi birçok sorunu da beraberinde getirmektedir. Kentsel toprakta bu olgu, çok sahipliliğin getirdiği uygulama güçlükleri ile zaman zaman plan kararlarının gerçekleşmesini engellemekte ya da geciktirmektedir.

B-Parsel Boyutu; imar yönetmeliği ve plan notlarında belirtilen hükümlere göre belirlenir ve plan notları kararları yönetmelik kararlarının üstündedir. Bu olanağın yeterince kullanılmaması nedeniyle genellikle parsel büyüklükleri ile ilgili plan kararlarının yetersizliği nedeniyle uygulama sürecinde yönetmelik kararlarına uyulmaktadır. Bunun sonucunda ağırlıklı olarak imar yönetmeliğinin belirttiği minimum boyutlar uygulanmakta ve yerleşmelerin sosyo ekonomik yapılarına uygun olmayan parseller ortaya çıkmaktadır. Oluşan parsel boyutları kullanıcı açısından sorun yaratırken, plan kararlarının uygulamaya geçme aşamasında da zorlayıcı olmakta ve beraberinde tek tip yerleşik alan dokusunu oluşturmaktadır.

C-Yapılaşma Süreci; kentsel arsa, serbest piyasa ekonomisi içinde kullanıma açılmaktadır. Plan uygulama da kaldığı dönem boyunca farklı tarihlerde imar uygulamasına giren arsalarda yapılaşma da farklı dönemlerde gerçekleşmektedir. Altyapı oluşumuna bağlı, etaplı gelişmenin sağlanamaması sonucunda kentin düzenli gelişimi güçleşmekte önerilen donatı alanlarının hedeflenen dönemde gerçekleşmesi engellenmekte, alt bölgelerin oluşumu gecikmektedir. Bu da planın fizik mekanda önerdiği hedeflere ulaşma sürecini uzatmaktadır.

Kentsel arsaya sahip olmanın çeşitli işlevleri bulunmaktadır. Bunlar;

Kentsel arsa kent içindeki konumu dolayısıyla sahibine üstünlük sağlamaktadır. Kent içinde toplam arsanın miktarı imar planı kararları ile artırılabilmesine rağmen belirli konum ve ulaşılabilirlik gösteren arsaların miktarı sınırlıdır. Kentin büyümesi ile birlikte arsanın kent içindeki konumu da değişir ve bu süreçte arsanın değeri giderek artar (Bozkurt,1992).

Kentsel arsa sahibine hiçbir emek karşılığı olmayan bir rant getirir. Arsa sahipleri toplumsal değişime paralel olarak kamu fonlarından yapılan altyapı yatırımlarına hemen hiç katkıda bulunmazken, bunların ortaya çıkardığı ranta sahip olurlar (Altaban vd.,1980).

Kentsel arsa sahibi olan kimse birikimlerinin enflasyonist ortamda erimesini engeller (Tekeli,1991).

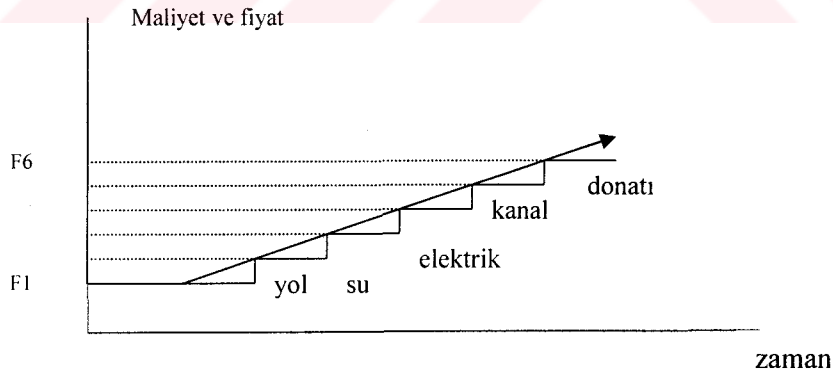
Kentsel arsa sahibi tarafından konut yapılarak doğrudan kullanılıyorsa onu belli bir toplumsal katman içine sokarak belli bir toplumsal statü sahibi yapar (Tekeli,2001).

3.4 Rant

Rant insan emeği gerektirmeden ortaya çıkan, insan emeği ile üretilmeyen, kentsel ve kırsal toprağı da kapsayan, çoğaltılamayan maddeler için inceleme konusudur. Ricardo ise rantı “çeşitli toprakların ayrı ayrı özelliklere sahip olmalarından kaynaklanan bir üstünlük” saymış ve rantın kaynağı olarak da toprakta üretilen malların piyasada sağladığı artık değeri rantın

kaynağı olarak görmüştür (Kahraman,1995). Ricardo'nun diferansiyel rant adını verdiği bu kavramına Marx iki kavram daha eklemiştir. Bunlardan ilki, toprağın özelliklerinden değil, fakat emek harcanarak yapılan ek yatırımdan kaynak almaktadır. İkincisi ise mutlak ranttır. Bu toprağın özel iyelikte bulunmasının dolaysız sonucudur. Bu anlamdaki rantın başlıca kaynağı, arsanın sahibine sağladığı tekel ayrıcalığıdır. Bu ayrıcalığa sahip olan arsa sahipleri, bu haklarını diledikleri biçimde kullandıkları takdirde, bundan toplum zarar görebilmektedir (Keleş,1996).

Rantın en önemli nedeni toprağın çoğaltılamamasıdır. Toplumsal gelişmeyle birlikte talebin artması neticesinde sınırlı olan mekanın değeri yükselerek rant artışına neden olmaktadır (İnan,1996). İmar sınırları içinde henüz imar haklarına kavuşturulmamış toprakların imara açılması veya imar sınırları dışında bulunan tarım topraklarının imarlı arsalarla dönüştürülmesi yoluyla arz miktarının çoğaltılması mümkündür (Arslan,1997). Kentsel toprağın arsa olmasındaki ilk koşul tarımsal toprağın kentsel alan içine girmesidir bu ise kentin o alana doğru yayılmasıyla mümkün olmaktadır. Bu yayılmayı gerçekleştiren ise o ülkedeki nüfus artışı ve kentleşmedir. Bu sürecin yaratılmasında toprak sahibinin hiçbir katkısı bulunmamaktadır. Bu toprağın kentsel arsa haline gelebilmesi için tüm kentsel altyapının sağlanması ve planlama yapıp imar kararlarının verilmesi gerekir. Tarımsal toprak bu süreç içerisinde kentsel arsa olmakta ve değeri artmaktadır (Tekeli,1991). Bu süreç içinde tarım toprağının değeri artarken, talep yüzünden değeri yükselen arsaların değeri azalmaktadır.



Şekil 3.1 İmar planı rant ilişkisi (Arslan,1997)

Grafikte F1 toprağın imar hakları almadan ve imar için gerekli altyapı ve donatı alanları gerçekleştirilmeden önceki fiyat düzeyi görülmektedir. Bu haliyle toprak henüz bir arazidir. toprağa her altyapı getirilişinde arazinin değeri de artmaktadır. Son aşamada arazi imar hudutları içine alınmış, hangi fonksiyon alanı içinde kalacağı belirlenmiş, yapılaşma hakları

verilerek donatı alanları da ayrılmıştır. Bu koşullar altında arazi arsaya dönüşmüştür. Gelen altyapı yatırımları ile arsanın fiyatı arsa pazarında benzeri konum ve niteliklere sahip arsalar gibi kıtlık derecesiyle bu tür arsalar yaratılan talebe göre oluşacaktır (Arslan,1997).

2.5. Spekülasyon

Gelecekte meydana gelecek değer artışlarından yararlanabilmek için kişinin elindeki arsaları boş bekletmesi, kentsel kullanışlara ayırmakta direnmesine arsa spekülasyonu denmektedir. Kentsel topraklar üzerinde özel iyeliğin söz konusu olduğu yerlerde ancak arsa spekülasyonu oluşabilir (İnan,1996).

Enflasyon nedeni ile az gelişmiş ülkelerde, kişiler kaynaklarını, beraberinde rekabeti ve fırsat maliyetini oluşturan maksimum yarar sağlayacakları mallara yöneltmektedir. Arsa bu amaçla hem verimli hem de güvenilir bir yatırım aracı olmakta bu da arsa spekülasyonunu körüklemektedir. Arsa spekülasyonu aşırı fiyat hareketlerine dönüşünce de toplum ve kamu yararı adına önlem alınması gerekmektedir. Arsa spekülasyonunun ortaya çıkardığı olumsuz sonuçlar şunlardır:

Kentin imar planlarına göre değil de arsa spekülâtörünün istediği yönde ve imar sınırının dışında gelişmesine yol açmaktadır. Hızlı gelişme gösteren kentlerde önemli bölgeler arsa spekülâtörlerince satın alınır ve türlü baskılar ve politik etkenlerle iskana ve yatırıma açılmaktadır.

Spekülasyon sonucunda imar sınırı dışındaki bölgeler imar sınırları içine alınmaktadır. Kent içinde boş arsalar bulunmakta iken kentin çevresindeki alanlarda yeni konut alanları oluşmakta bu durum ise kentsel hizmetlerin karşılanmasını pahalılaştırmaktadır.

Spekülasyon, toprağı bir kar unsuru olarak gördüğü için kullanma yoğunluğunu artırma amacındadır. Büyük yoğunluk artışları sonucunda taşınmaz sahipleri mülklerini genişletmeyi istemektedir. Baskılar sonucunda yoğunlukları artan merkezler işlemez hale gelmekte ve başka yerlerde yer seçerek gerekli hizmetlerin parçalanmasına neden olmaktadır.

Üzerinde bina yapılmış arsalarda spekülasyonlar sonucunda yoğunluk artışlarına izin verilmesi mevcut binaların yararlı ömürlerinin dolmadan yıkılmasına neden olmaktadır.

Spekülatif amaçla kent toprağına yatırılan para sonucunda üretim faaliyetleri yavaşlamakta, toprak savurganca kullanılmakta, ülke kalkınması gecikmektedir (Keleş,1996).

Spekülasyon gelir dağılımını, dar gelirli ve yoksul sınıflar aleyhine bozucu etkilerde bulunmaktadır (Keleş,1996)

Vergilendirme yolu ile, spekülasyonun bir ölçüde önlenmesi olanaklıdır. Boş bekletilen arsaların vergilendirilerek, üzerinde yapı yapılmaya zorlanmaları, kentlerin gelişimini kontrol altına alınması için kullanılacak araçlardan biridir. 6785 sayılı imar yasasının 48. maddesi altyapı götürülmüş alanlarda bağımsız yapı yapılması mümkün olduğu halde arsa boş tutuluyorsa belediye tarafından imar planlarında ve talimatnamelerde belirtilmiş esaslara uygun inşaat yapılması tebliğ edilir. Bu uyarıdan sonra beş yıl içinde arsa sahibi plan kararlarına uygun inşaat yapmadığı takdirde arsa belediye tarafından kamulaştırılabilir. Bu zorlayıcı madde belediye tarafından uygulanabildiği ölçüde yerleşik alan sınırları içinde arsa spekülasyonu yapılmasında caydırıcı bir araçtır. Günümüzde uygulamada olan 3194 sayılı yasada böyle bir hüküm bulunmamaktadır.(Kahraman,1995).

Ülkemizde spekülasyonlarının kent açısından yarattığı en önemli sorun kent makroformunun plan kararları yerine arazi piyasasının belirlemesi, yapılan altyapı yatırımları atıl duruma düşmesi, yani boşa kaynak harcanmasıdır.

3.6 Yasa Dışı Gelişmeler ve İmar Afları

Planlamanın güçlü bir biçimde kurumsallaşmadığı ve yerel yönetimlerin yeterince güçlü olmadığı bir ortamda, plan dışı izinsiz gelişmeler planlama sürecinin tamamlayıcı bir parçası olarak ele alınmaktadır (Tekeli,1991).

Kırsal kesimde geçimlerini temin edemeyen insanların genellikle kendilerine ait olmayan arazilere yerleşmeleri kent yerleşme düzenini bozmakta, plan dışı gelişmelerin kaynaklarından en önemlisini oluşturmaktadır (İnan,1996).

Bu mekanizmadaki kaynaklardan beslenen plan dışı izinsiz ve kurlsız yapılar, belli bir büyüklüğe ulaşıncı, ulusal servetin ziyan edilmemesi gibi sebeplerle yasallaştırılması gündeme gelmektedir. Politik kaygılarla yaklaşık her dönem çıkarılan ve herkesin benimsediği bu yasallaştırmalar af kanunlarıyla gerçekleştirilmektedir (Tekeli,1991).

Ülkemizdeki ilk af yasası 1948 yılında yalnızca Ankara Belediyesi sınırları içindeki gecekonduları kapsayan 5218 sayılı yasadır. Daha sonra aynı yıl içinde 5228 sayılı yasa ve 1949 yılı içinde ise 5131 sayılı yasa çıkarılmıştır. O dönemlerde konut sorununa köklü çözümler getirildiğine inanılan bu af yasalarını 1853 yılında 6188, 1959 yılında 7367 ve 1963 yılında 327 sayılı yasalar takip etmiştir. Bu yıllarda planlı döneme geçilmesine rağmen af yasaları çıkarılmaya devam edilmiş ve ilk kez bütünüyle yasadışı yapılaşmaya yönelik olarak 1966 yılında 775 sayılı yasa çıkarılmıştır. Daha sonraki af yasası ise 1976 yılında çıkarılan 1190 sayılı yasadır. Bu dönemden sonra 1983 yılında 2805 sayılı yasa aynı yıl içinde 2960

sayılı yasa daha sonra ise 2981 sayılı yasa çıkarılmıştır. 1986 yılında ise bu yasanın bazı maddelerini değiştiren ve yeni maddeler ekleyen 3290 sayılı af yasası çıkarılmıştır (Görgülü,1993). Günümüze gelene kadar çeşitli af yasaları çıkarılması istenmesine rağmen en son 2001 yılında hazine arazilerinin satılmasını düzenleyen yasa çıkarılmıştır.

İmar affı yasaları arasında kavram ve içerik olarak ortaya çıkan en önemli farklılaşma 2805 ve devamı niteliindeki 2981ve 3290 sayılı yasalarda görülmektedir. 2805 sayılı yasa ile ilk kez ıslah imar planı kavramı tanımlanmıştır (Görgülü,1993). Islah imar planları aslında düzensiz ve sağlıklı biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle mevcut durumu da dikkate alınarak, dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla hazırlanmaktadır. Oysaki günümüzde yasadışı gelişen bu alanları kağıt üzerinde yasallaştırmaktan öteye gidememektedir (İnan,1996).

Günümüze kadar çıkarılan imar aflarının ortak özellikleri: (Görgülü,1993)

- Gecekondu yapımını yasaklaması
- Daha önceki tarihlerde yapılan gecekonduları yasallaştırmak
- Konut sorununu çözmek amacıyla belediyelerin, hazineden kamu kuruluşlarından ucuz yada bedelsiz arazi alarak konutsuz vatandaşa vermeleri ve bu yöntem ile de gecekondu yapımının önlenmesi
- İmarsız yasadışı yerleşme alanlarında altyapının gerçekleştirilmesi
- Uygulama için kaynak yaratma
- Yasalara aykırı işlemlere uygulanacak işlemleri kapsamaktadır.

Oysaki hiçbir bilimsel verinin dikkate alınmadan yapılan bu yasallaştırmalar sonucunda sağlıklı yerleşim alanları ortaya çıkmakta, bununla birlikte imar planları hedeflerine ulaşmada ve uygulanmasında güçlüklerle karşılaşmaktadır.

3.7 Baskı Grupları

Özel girişimciler toprak değerindeki artıştan kendisine en yüksek payı çıkarmaya çalışmaktadır. Bu yüzden imar planlarını özel karlarını maksimize edebilecek şekilde değiştirmeye veya yönlendirme çabasına girmektedir (Kahraman,1995). Bu gruplar ellerindeki baskı araçlarını kullanarak plan kararlarını güçleri ölçüsünde değiştirmeye çalışırlar. Sermaye kesimi için kapital ve politik baskı araç olurken, yoğunlaşan gecekondu kitlelerinde oy potansiyeli gibi unsurlar araç olmaktadır (İnan,1996).

Belediyelerin uygulama aşamasındaki genel eğilimleri baskılar doğrultusunda mevcut yerleşik alanda devamlı kat artırımına gitmek, plan sınırlarını nüfus gelişiminin ihtiyacı üstünde genişletmek (Kahraman,1995), bu alanlarda herhangi bir etaplama yapılmaksızın talep olan her yerde yapılaşma izni verilmesi biçiminde olmaktadır. Bu durumda planlamanın temel amaçlarından biri olan toprağın optimum kullanılması gerçekleşmemekte, plan hedeflerine ulaşmakta güçlükler ortaya çıkmaktadır.

Tüm bu süreç içerisinde belediyelerin hazırlamış oldukları imar programları da geçerliliğini yitirmektedir. İmar programlarının temel amacı, yerleşmenin gelişimini biçimlendiren imar planına göre belediyelerin yapacağı yatırımların etaplanması ve gelişiminin kontrol altına alınmasıdır. İmar programları belediyelerin imar planlarını uygulamayı düşündükleri bölümün maliyetini de belirten bir belge olması nedeniyle planların uygulanması için gereken karşılığın belediye bütçesine konması gerekmektedir. Bu bağlamda imar programları belediyelerin ekonomik olanaklarına göre düzenlenmeli ve bütçe ile bağlantıları kurulmalıdır. İmar programlarının geçerliliğinin yitirmesi belediye bütçesinde de sorunları ortaya çıkarmaktadır (İnan,1996).

3.8 Planların Yetersizliği

İmar planı yapım süreci sonunda bir dizi kritere göre değerlendirilmesine rağmen bu kriterler genelde yerel düzeyde kalmaktadır. Planlama yaklaşımları toplumsal değişim ve gelişmelere bağlı olarak değişmekte, fiziki plan yapımından önce, plana temel olacak amaç ve hedeflerin belirlenmesi gerekmektedir. Makro ya da mikro ölçekte üretilen politikaların etkisi sonuçta mekanda izlenmektedir. İstenmeyen gelişmeleri önlemek için imar planları ile merkezi yönetimin mekansal yatırım programlarının, makro kararların ve sektörel planların ilişkisi kurulmalı, bütünlük göstermeleri sağlanmalıdır (İnan,1996).

Günümüzde, ekonomik ve fiziksel mekan oluşumunun denetlenememesi planlama kavramını içeriksiz bırakırken, üretilen planlar ya gelişmelerin gerisinde kalmakta ya da yerleşmenin genel özellikleri dikkate alınmadan üretilmektedir. Bu durum planlama kurumunun işleyen, fakat sorun çözemeyen, belirlenen amaç ve sonuçlara erişemeyen bir konuma gelmesine neden olmaktadır (İnan,1996).

Nüfus ve ekonomik gelişme eğilimleri ne yönde ve büyüklükte olursa olsun, ülkemizde kent planlama süreci tüm yerleşmeler üzerinde tek tip olarak uygulanmaktadır. Planlama kararlarına bölgelerin gelişme eğilimlerindeki farklılıkların aktarılamaması, kent planlama kavram ve kurumunun içeriğini fiziksel mekanın düzenlenmesi ile sınırlı bırakmaktadır

(Dinçer,1994). Fiziksel planlamayla birlikte yasa ve yönetmeliklere bağı kent planları üretilmekte, yerleşmenin kendine has özellikleri ile çevre koşulları bağlamında yapılması gereken planlamayı, yasa ile ülke sınırları içerisinde tanımlayarak tek tipe dönüştürmektedir. Tek tip planlama sonucunda da yerleşmeler birbirinin aynı kimliksiz bir yapıya bürünmektedir.

İmar planlarına ilave edilen plan notları imar yönetmeliklerinin tek düzeliginden kurtulup yerleşmenin sosyo ekonomik özelliklerine uygun mekan kurgusunu belirlemek için en önemli araçtır. Plan notlarının bu amaç ile yaygın olarak kullanılmaması, ülkemizde planlama pratiğinin gelişme sürecine de bağlıdır. İmar ve İskan Bakanlığının plan onama yetkisini taşıdığı dönemde plan notlarını yönetmelikleri değiştirmek olarak algılaması, bu alışkanlığın yerleşmesini güçleştirmiştir (Kahraman,1995).

Günümüz planlama eylemi, kesin ve bağlayıcı olarak, belli bir zaman kesitindeki verilere göre hazırlandığından , gelecekteki değişiklikleri yakalayan dinamik bir veri tabanını içermektedir. (İnan,1996).

3.9 Uygulama Araçları

İmar planlarını uygulanma aşamasındaki sorunlardan biri de uygulama araçlarının yetersiz ve eksik oluşudur. Ülkemizdeki en önemli uygulama araçları arazi ve arsa düzenlemesiyle kamulaştırmadır. Kamulaştırmada kamu kurumlarının ortaya çıkan maliyetleri ödeme güçlüğü, belirlenen kamulaştırma bedellerine mülk sahiplerinin itirazları önemli sorunları oluşturmaktadır. Arazi ve arsa düzenlemesinde de uygulama mantığının anlaşılabilmesi, kanundaki bir takım eksiklikler, uygulama esnasında yapılan yanlışlıklar ve bir takım sorunlar planlamanın uygulanmasını güçleştirmektedir. Ülkemizde uygulama araçları yalnızca parsellere müdahale şeklinde olmaktadır, oysaki vergi, zorunluluklar ve teşvikler gibi daha çeşitli araçlarında kullanılması gereklidir. Uygulama araçlarının yetersizliğinden dolayı planlar kağıt üzerinden öteye gidememekte, planlamada belirtilen hedeflerin gerçekleştirilmesi güçleşmektedir.

4. TÜRKİYEDE İMAR PLANI UYGULAMA ARAÇLARI

İmar planları bir yerleşmede oturan kişilerin sağlığını korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçları ile yaşama düzenini, çalışma şartlarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla yapılmaktadır. Bu planların düzenlenmesi kadar bunların mekana yansıtılması da önemli bir konudur. Plan hedefine, ancak ekonomik ve sosyal anlamda bir uygulama ile ulaşır. Bir yerleşmenin düzenli gelişmesi, imar planının yapılaşma ihtiyacının öncesinde hazırlanmasına, hazırlanan bu imar planının yine yapılaşma ihtiyacı öncesinde mekana yansıtılabilmesi önem taşımaktadır. İmar planlarının uygulanması 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre yapılmaktadır (Yıldız,1999).

4.1 Sınır Değiştirme

Sınır değiştirme müstakil inşaata elverişli olmayan parselin, komşu parsellerle olan sınırlarının değiştirilerek imar koşullarına göre kullanılabilir biçime kavuşturulmasıdır. Fiziksel plan uygulamalarının en basit şeklidir. Sınır düzeltmesinin yapılabilirliği, düzeltilecek sınıra komşu olan iyelerin aralarında anlaşmaya varmaları ve bunun için başvuruda bulunmalarıdır. Sınır düzeltmesine 1934 yılında çıkarılan 2613 kadastro ve tapu taktirri yasasında ve bunu yürürlükten kaldıran 3402 sayılı kadastro yasasında yer almaktadır. Günümüzde sınır düzeltmeleri 3194 sayılı imar yasasının 17. maddesi hükümlerinden yararlanarak yapılabilir. Ancak sınır düzeltmesi işlemiyle yeni parseller oluşmamakta, var olan mülkiyet sınırları imar verilerine göre biraz daha kullanışlı biçime kavuşturulmaktadır (Albayrak,2000).

4.2 Tevhid- İfraz

Komşu olan ve tapuya bağımsız mülkiyet olarak tescil edilmiş bulunan birden fazla taşınmazın aralarındaki sınır kaldırılarak tek bir mülkiyet altında toplanması tevhid (birleştirme), tek bir mülkiyet parçası olarak tapuda tescilli bir taşınmazın birden çok parçada ayrılarak ayrı ayrı bağımsız mülkiyet parçaları olarak tapuya tescil edilmelerine ayırma (ifraz) denir (Kansu,1998)

Tevhid ve ifraz işlemi başvuru üzerine yapılan uygulamalardan en çok kullanılandır. Bunlar tarımsal bölüşme amaçlı, ayırma birleştirmeler ile imar parseli oluşturmak için yapılan ayırma ve birleştirmelerdir. Bu tür işlemlerde ilgili belediye encümenlerinin ya da il idare kurullarının onayı alınır. Birleştirme ve ayırma imar planı olmayan yerlerde de yapılabilir. İfraz ve tevhid işlemiyle yapılan uygulamalar, geniş kapsamlı olmayıp sadece kadastro parsellerini daha kullanışlı hale getirmektedir (Şeker,1986).

İfraz ve tevhidin şartları:

- İmar planına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayri menkullerin bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.
- İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır.
- İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifraz işlemlerinde, asgari parsel cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

Tip İmar Yönetmeliğinin 19. maddesine göre imar planı olan ve imar parselasyon planı yapılması gereken yerlerde birleştirme ve ayırma imar parselasyon planı yapılmadan yapılmayacaktır. İmar planı bulunmayan yerlerde birleştirme ve ayırma ise “belediye ve mücavir alanlar içinde ve dışında planı bulunmayan alanlarda uygulanacak imar yönetmeliği” hükümlerinde belirtilen parsel genişlikleri ve derinlikleri ile yol cephesi ile ilgili hükümleri dikkate alınarak yapılır. Birleştirme ve ayırma ister mal sahibinin başvurusu üzerine yapılsın isterse belediye ve valilik tarafından yapılsın, belediyelerde belediye encümenince valiliklerde il idare kurulunca başvurudan itibaren 30 gün içinde onaylanarak tapuya bildirilir. Tapu dairesi tescili bir ay içinde sonuçlandırmak zorundadır (Kansu,1998). İfraz ve tevhit işleminde genellikle onay için işlem sahibinden parselin kamusal alanlarda kalan kısımlarını kamuya bedelsiz terk etmeleri istenmektedir (Albayrak,2000)

4.3 Trampa

Trampa, para aracılığı olmaksızın, bir nesnenin dolaysız olarak başka nesne ile değiştirilmesidir (Akdeniz,2001). Trampa işleminde taşınmazına ihtiyaç duyulan mülk sahibine, onayladığı bir taşınmaz verilir ve taşınmazlar arasında bedel farkı varsa bu farkın bedeli ödenir. Böylece taşınmaz sahibinin iyeliği bir taşınmaz üzerinde sürer. Kamulaştırma başladığında değiştirme ile elde edilen taşınmaz kamulaştırılmış sayılır (Demirel,1999). Trampa işlemi İmar Kanunun 17. maddesi ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 26. maddesi hükümlerinden yararlanılarak yapılmaktadır. 17. madde hükümlerine göre kamulaştırmadan arta kalan kısmın, Kamulaştırma Kanunda ise kamulaştırılan taşınmaz ile ilgili trampa koşulları açıklanmaktadır.

4.4 Kamulaştırma

4.4.1 Tanımı

Anayasanın 46. maddesi, kamulaştırmayı, devletin ve kamu tüzel kişilerinin; kamu yararının gerektirdiği durumda, karşılıklarını peşin ödemek koşuluyla, özel iyelikte bulunan taşınmaz malların tümünü yada bir bölümünü, yasada gösterilen yöntemlere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifaklar kurmaya yetkili kılınmıştır. Kamulaştırma kısaca taşınmaz iyeliğine kamu yararı amacıyla el koymadır (Keleş,1996).

4.4.2 Tarihsel Gelişim

4.4.2.1 Osmanlı Dönemi

İlk olarak 1848’de yürürlüğe giren Ebniye Nizamnamesi ile İstanbul için kamulaştırma hükümleri getirilmiştir.

1856 yılında yürürlüğe giren İstimlak Nizamnamesi ile 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi hükümleri değiştirilmiş ve kapsamı genişletilmiştir. Nizamnameye göre, İstanbul şehri için kamulaştırmalarda değer takdir komisyonu oluşturularak, değerlendirme raporu hazırlanmakta ve bu rapor ticaret bakanı ile sadrazamın onayına sunulmakta ve onay sonucu saptanan bedelin sahibine verilmesiyle kamulaştırma işlemi tamamlanmakta idi. İstanbul dışında ise değer takdir komisyonuna katılacak üyenin Memleket Meclisince seçilmesi ve kamulaştırma raporunun vali tarafından onaya gönderilmesi ve onay sonucu kamulaştırma işleminin tamamlanacağı hükme bağlanmıştır.

1879 yılında yürürlüğe Menfaii Umumiye için İstimlak Kararnamesi yürürlüğe girmiştir. Böylelikle 1856 tarihli İstimlak Nizamnamesi yürürlükten kaldırılmıştır. Bu kararname ile iki önemli esas getirilmiştir.

a-Kamulaştırılan mülkün bedeli sahibine verilmedikçe kamulaştırma yapılmayacağı

b-Kamulaştırma için gerekli idari işlemlerin doğru bir şekilde yapılıp yapılmadığını, değerlerin doğru olarak belirlenip belirlenmediğini, ödenip ödenmediğinin belirlenmesi ve ayrıca özel mülkiyetteki taşınmazın kamu mülkiyetine geçmesine son olarak karar vermenin Adliye Mahkemelerinin görevi olduğu belirtilmiştir.

Menfaii Umumiye Kararnamesinin hükümleri 1914 yılında çıkarılan kanunla değişikliğe uğramıştır. 1913 yılında ise Belediye İstimlak Kanunu yürürlüğe girmiş ve böylelikle belediye kamulaştırmaları bu kanuna tabi olmuştur (Türk,1995).



Şekil 4.1 Kamulaştırmanın tarihsel gelişimi

4.4.2.2 Cumhuriyet Dönemi

1939 yılında 3710 sayılı Belediye İstimlak Kanununun yürürlüğe girmesiyle 1913 tarihli Belediye İstimlak Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır. Bu kanunda beldenin, belde sakinlerinin medeni, sıhhi, estetik ihtiyaçlarının düzenlenmesi ve korunması amacıyla binalı ve binasız taşınmazların kanunda belirtilen şekilde değeri peşin ödenmesi koşulu ile belediyeler tarafından istimlak edileceği belirtilmiştir. Ayrıca bu kanunda diğer istimlak kanunlarından farklı olarak ilk önce kamulaştırılacak yerin cinsi, sınırları belirlenerek haritası çıkarılıp, daha sonra kamulaştırma sebebi ile doğacak değer artışlarına karşılık şerefiye alınması öngörülmüştür (Türk,1995).

1956 yılında 6785 sayılı İmar Kanunun yürürlüğe girmesinden kısa bir süre sonrada 6830 sayılı “İstimlak Kanunu” kabul edilmiştir. Bu kanun ile devlet kamulaştırmalarını düzenleyen 1879 tarihli “Menfaii Umumiye için İstimlak Kararnamesi” ve belediye kamulaştırmalarını düzenleyen 1939 tarihli “Belediye İstimlak Kanunu” yürürlükten kaldırılmıştır. Yeni yürürlüğe giren kanunla dağınık bir halde bulunan kamulaştırma mevzuatı düzenli hale getirilmiş ve kapsamı diğer kamulaştırma kanunlarına göre daha da genişletilmiştir. 1961 Anayasasının kabulünden sonra 221 sayılı “Amme Hükmi Şahısları veya Müesseseleri tarafından Fiilen Amme Hizmetlerine Tahsis Edilmiş Gayri menkuller Hakkında Kanun yürürlüğe girmiştir. 1983 yılında ise 2942 sayılı “Kamulaştırma Kanunu” kabul edilmiş ve 6830 ile 221 sayılı kanunlar yürürlükten kaldırılmıştır (Türk,1995).

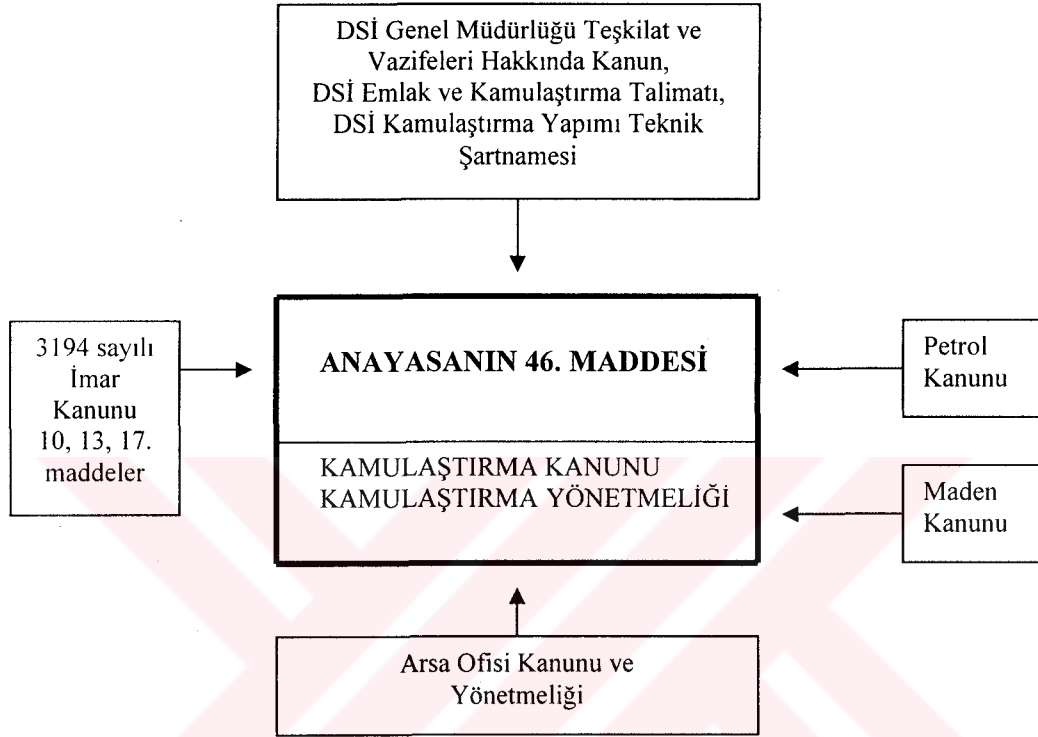
2001 yılında ise 4650 sayılı yasa ile Kamulaştırma kanununda değişiklikler yapılmıştır. Yeni kanunun en önemli özelliği idare ile taşınmaz sahibinin kamulaştırma bedeli için karşılıklı olarak anlaşma zemini aramalarıdır.

4.4.3 Kamulaştırmanın Yasal Dayanağı

Kamulaştırmanın temel yasal dayanağı 1982 anayasasının 46. maddesidir. Anayasa'nın sözü edilen maddesinin 1. paragrafında devlet ve kamu tüzel kişilerinin kamu yararının gerektirdiği hallerde karşılıkları peşin ödenmek şartıyla, özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların tamamını veya bir kısmını kanunla gösterilen esas ve usullere göre kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde irtifak kurmaya yetkili olduğu belirtilmiştir.

Kamulaştırma işlemini yönlendiren bir diğer yasal kaynak ise 1983 tarihinde kabul edilen 2942 sayılı kamulaştırma kanunu ve bu kanunla ilgili yönetmeliktir. Bu kanuna göre, kamu yararının gerektirdiği hallerde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malların, devlet ve kamu tüzel kişilerinince yapılacak işlemleri, kamulaştırma

bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenlemektedir (Türk,1995). Son olarak ise 2001 yılında kabul edilen 4650 sayılı kanun ile bu kanunda değişiklikler yapılmıştır.



Şekil 4.2 Kamulaştırmanın yasal dayanakları (Yıldız,1993)

Kamulaştırma ile ilgili diğer yasal dayanaklar ise 3194 sayılı imar kanununun 10, 13, 17. maddeleridir. Bu maddeler belediyelerin imar planlarının yürürlüğe girmesinden itibaren hazırladıkları imar programları ve bu program sınırları içinde kalan kamu tesis alanları, kamulaştırmadan arta kalan kısımlar ile ilgili düzenlemeler getirmektedir (Yıldız,1993).

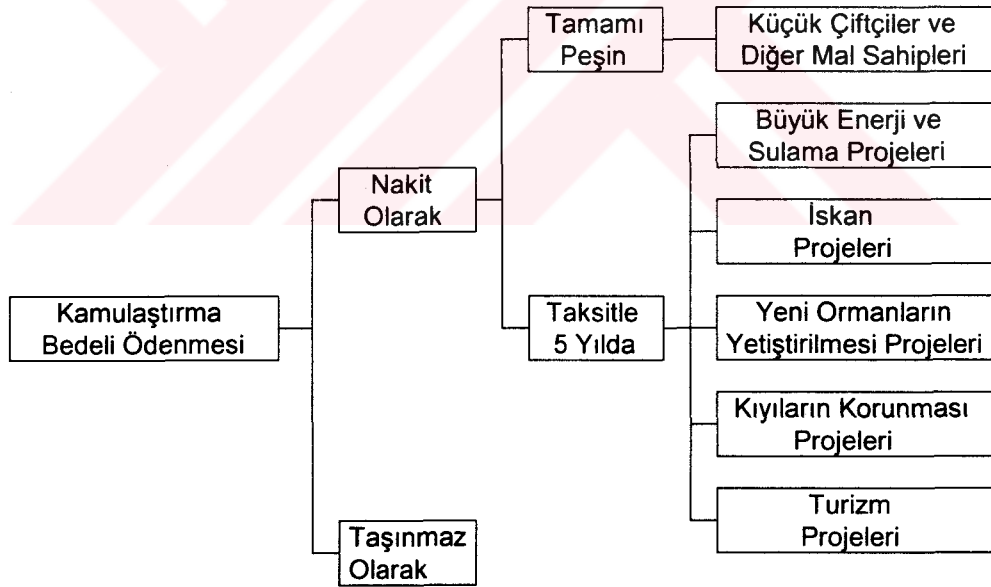
Anayasa maddeleri, Kamulaştırma Kanunu ve Kamulaştırma Yönetmeliği ilgili tüm kurumlar için geçerli olmasına rağmen bazı durumlarda bütün ihtiyaçlara cevap vermemektedir. Bu gibi durumlarda ilgili kurumun kendi yasası ve yönetmeliği ya da talimatından yararlanılır. Örnek olarak 1164 sayılı Arsa Ofisi Kanunu ve Yönetmeliği, 6200 sayılı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Teşkilat ve Vazifeleri Hakkında Kanun gösterilebilir. Ancak, çeşitli kurumların kendi kanunları kamulaştırma ortak mevzuatındaki hükümlere aykırı bir madde içeremez (Yıldız,1993).

4.4.4 Kamulaştırmanın Genel Hatları

Kamulaştırma idari bir tasarruftur. Başka bir deyişle, idari makamların yetkisine dayanılarak, kamu yararı amacıyla yaptıkları işlem ve karar aldıkları önemli bir planlama aracıdır.

Kamulaştırmayı gerektiren temel neden kamu adına yapılan yatırım ve planlamadır. Kamu, tarım reformu, arazi toplulaştırması, vb. için hazırladığı planların gerçekleştirilmesi sırasında kamu yararına yönelik toprak birikimi yoksa bu gereksinimin sağlanması için özel iyelikteki taşınmazları edinme yöntemlerine ve bunlardan biri olan kamulaştırmaya başvurur (Demirel,1999).

1982 Anayasasına göre kamulaştırma bedeli nakden ve peşin olarak ödenecektir. Ancak tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskan projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödeme şeklinin kanunla gösterileceği belirtilmiştir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği hallerde taksitlendirme süresinin beş yılı aşamaya- cağı açıklanmıştır (Türk,1995). Taksitlendirmede peşin ödenmeyen kısım Devlet borçları için öngörülen en yüksek faiz haddine bağlanır.



Şekil 4.3 Kamulaştırma Bedeli Ödenmesi

Taşınmaz, irtifak hakkı ve kaynakların kamulaştırmaya konu olabilmesi için bunların özel iyelikte ve tapuda kayıtlı olması gerekir.

Taşınmaz malların bir bölümü özel tüzel kişilerin veya kamu kurumlarının iken bir bölümü doğası gereği (sular ve dağlar) veya tahsis yoluyla (yollar, paklar, meydanlar, meralar, yaylaklar, kışlaklar vb.) herkesin yararlanmasına ve kullanılmasına sunulmuştur ve özel tüze hükümlerine tabi değildir ve kamulaştırmaya konu olamazlar.

Ayrıca tapuda kayıtlı malik hanesi boş, iyeliği çatışmalı ve davada hazinenin taraf olduğu taşınmaz mallarda kamulaştırılamaz.

1982 anayasasının 46. maddesine göre kamulaştırma işleminin geçerli olabilmesi için aşağıdaki koşulların sağlanması gerekir (Demirel,1999).

Kamulaştırılan taşınmaz özel iyelikte olmalıdır: kamulaştırmaya konu olan taşınmaz gerçek ya da özek hukuk tüzel kişilerine ait olmalıdır. Tersi durumda kamulaştırma değil devir işlemi gerçekleşmektedir.

Kamulaştırma işleminde kamu yararı bulunmalıdır: kamulaştırma ile taşınmaza el konulduğundan iyeliğin ortadan kaldırılabilmesi için söz konusu taşınmaza bir kamu hizmetinin yürütülmesi için gerek duyulmalı ve kamulaştırmayı yapacak kurumun kamu yararı kavramı bulunmalıdır.

İdare bir neden olmadan kamulaştırma yapamaz. Kamu tüzel kişileri ve kurumları kendi takdir yetkilerini kullanarak özel iyelikteki bir taşınmazın kamulaştırılmasına karar veremez.

Kamulaştırma kararı yetkili organlarca verilmeli ve onaylanmalıdır: kamulaştırma yapacak kurumlar kamulaştırmayı kendi hizmet alanları ile ilgili olarak yapmalıdır. Yetkili organlarca alınmayan ve onaylanmayan kamulaştırmalar geçeriz sayılır.

Kamulaştırma yapacak idare görevli ve yetkili olmalıdır: hangi kamu hizmetinin veya girişiminin yürütülmesi hangi kamu kurumuna yüklenmişse, kamulaştırma kanununa göre o idare kamulaştırma yapabilir.

Kamulaştırma bedeli peşin ödenmelidir: kamulaştırma yasası anayasa 46/3'de yer alan bazı ayrıcalıklı durumlar için taksitle ödeme kolaylığı vermekle birlikte ilke olarak peşin ve nakit ödeme öngörmüştür. 3.10.2001 tarihinde yapılan anayasa değişikliğine göre ise kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin ödenecektir.

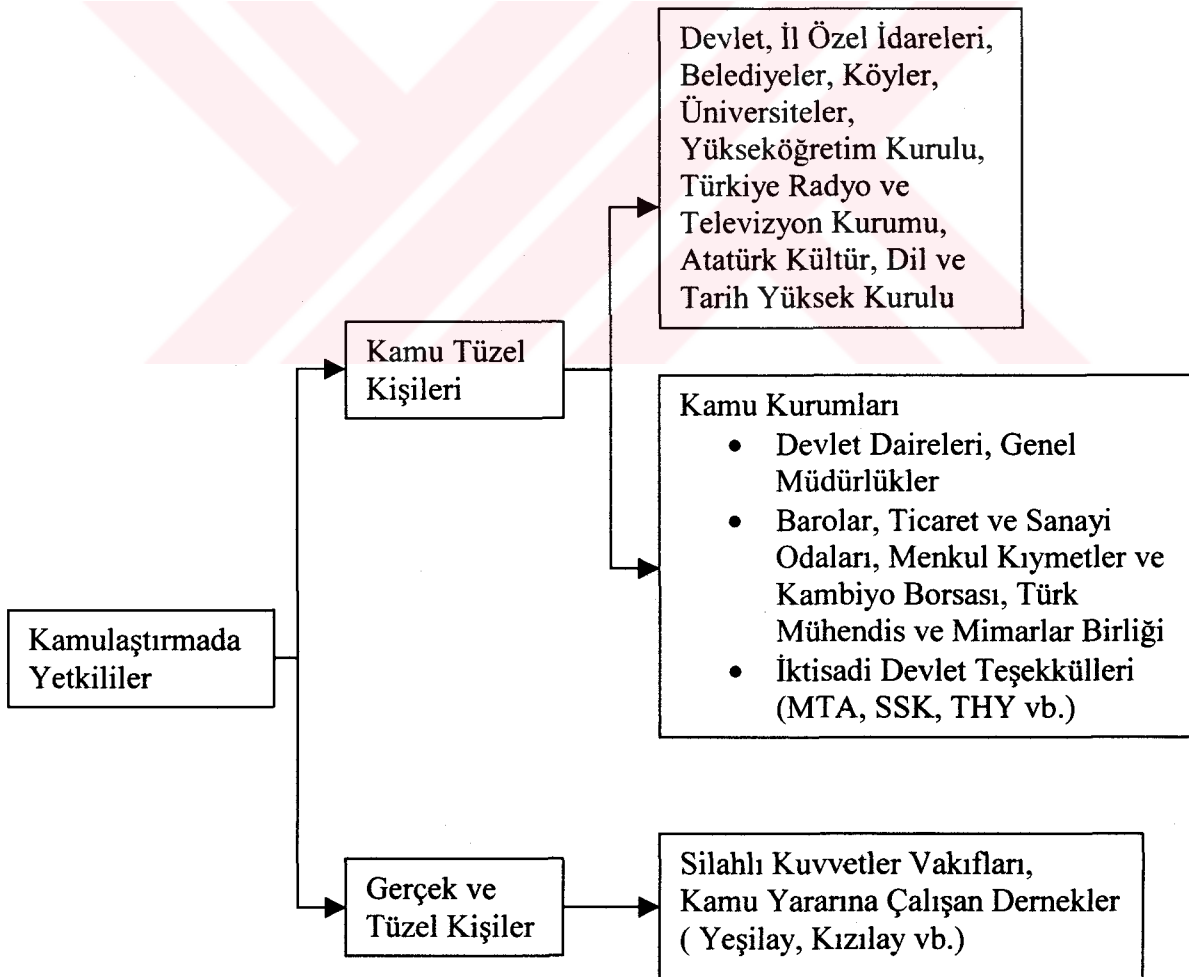
Kamulaştırma işlemi kamulaştırma yasasında belirtilen ilke ve yöntemlere uygun yapılmalıdır: taşınmaz sahipleri doğal olarak kamulaştırma işlemine karşı olur ve yasal eksikliklerde kamulaştırmanın ortadan kaldırılmasını isterler. Bu nedenle kamulaştırma işleminin yasal kurallara uygun olmasına dikkat edilmelidir.

Kamulaştırılan taşınmaz, kamulaştırma amacına uygun kullanılmalıdır: taşınmazın hangi amaç için kamulaştırılacağı kamulaştırma ve kamu yararı kararında belirtilmiş ya da imar planında gösterilmiştir. Kamulaştırılan taşınmaz o amaç için kullanılmalıdır.

4.4.5 Kamulaştırma Yapmaya Yetkili Kurumlar

Kamulaştırma işlemini, kamu görevini üstlenmiş kamu tüzel kişileri ve kamu kurumları yapmakla yetkilidir. Kamu tüzel kişilerini, Devlet, İl Özel İdareleri, Belediyeler, Köyler, Üniversiteler, Yükseköğretim Kurulu, Türkiye Radyo ve Televizyon Kurumu oluşturmaktadır. Kamu kurumlarını ise katma bütçeli Devlet Daireleri ve Genel Müdürlükleri; Barolar, Ticaret ve Sanayi Odaları, Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği gibi meslek teşekkülleri ve iktisadi devlet teşekkülleri (MTA, SSK vb.) oluşturmaktadır (Yıldız,1999).

Bunların dışında Kamulaştırma Kanununa ve özel kanunlara dayanarak gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri yararına da kamulaştırma yapılmaktadır. Bunun için adına kamulaştırma yapılmasını isteyen gerçek ya da özel kamu tüzel kişisi gördüğü hizmet bakımından denetim ve gözetimine bağlı olduğu kamu idaresine başvurur. Başvuru ile ilgili kamu yararı kararı alındıktan ve onandıktan sonra kamulaştırma yapılmaktadır (Yıldız,1993). Bu grup içine Silahlı Kuvvetler Vakıfları, kamu yararına çalışan dernekler girmektedir (Yıldız,1999).



Şekil 4.4 Kamulaştırma yapmaya yetkili kurumlar

4.4.6 Kamulaştırmanın Aşamaları

Kamulaştırma işleminde izlenecek yol 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununda belirtilmiştir. Kamulaştırma iki önemli aşamadan meydana gelmektedir. Bunlar idari ve adli aşamalardır.

4.4.6.1 İdari Aşama

Kamu Yararı Kararının Alınması ve Onaylanması

Kamu yararı, genellikle büyük grubun yararlarının belli kişilerin ya da küçük grupların yararından üstün tutulması anlamına gelmektedir. Genellikle kamu yararı alınmadan kamulaştırmaya ilişkin diğer işlemlere hiçbir şekilde geçilmemektedir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununa göre kamu yararı kavramı

- Genel idare için il idare kurulu,
- Köyler için köy ihtiyar heyeti,
- Belediye için Belediye Encümeni,
- Yükseköğretim için Yükseköğretim Kurulları,
- Bir il sınırını aşan kamulaştırmalar için Bakanlık tarafından alınmaktadır.

Kamu yararı kararı

- Köy İhtiyar Kurulları ve Belediye Encümeni kararları ilçelerde Kaymakamın, il merkezlerinde ise Valinin onayı
- İlçe İdare Kurulları, İl Daimi Encümenleri ve İl İdare Kurulları kararları ise Valinin onayı ile tamamlanmaktadır.

Bakanlık veya Bakanlar Kurulu tarafından verilen kamu yararı kararlarının ayrıca onaylanması gerekmemektedir.

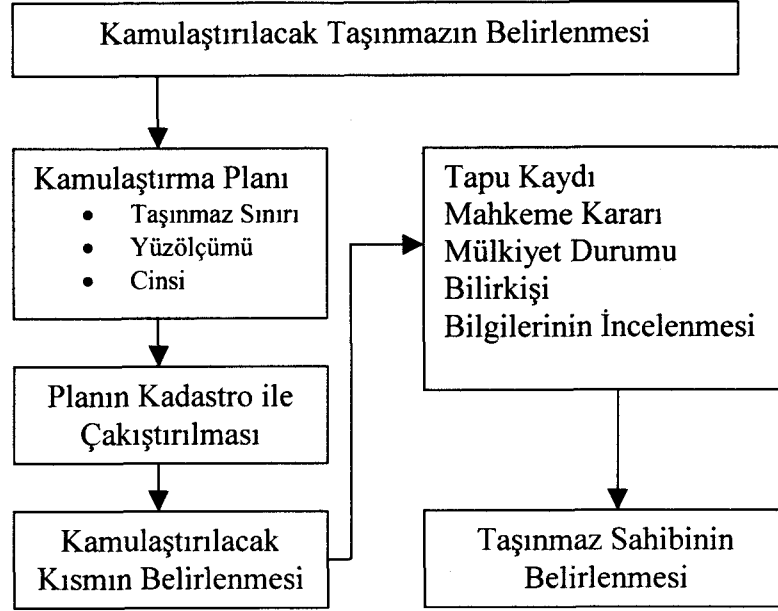
Onaylı imar planları veya bakanlıkça onaylı özel plan ve projeler için ayrıca kamu yararı kararı alınmasına gerek bulunmamaktadır. Böyle durumda yetkili icra organınca kamulaştırma işlemine başlanıldığını gösteren bir karar alınmaktadır (Yıldız,1993).

Yararına Kamulaştırma Yapılan Kurum (idare) ya da Kamulaştırma Nedeni	Kamu Yararı Kararını	
	Veren Kurum	Onaylayan Makam
Büyük Enerji ve Sulama Projeleri	Bakanlar Kurulu	—
İskan Projeleri	Bayındırlık ve İskan B	—
Kıyıların Korunması ve Turizm	Kültür ve Turizm Bakanlığı	—
İl Özel İdaresi Yararına	İl Daimi Encümeni	Vali
Belediye	Belediye Encümeni	İl Merkezinde Vali İlçede Kaymakam
Köy Yararına	Köy İhtiyar Kurulu	
Bir İlde Birçok Belediye ve Köy	İl İdare Kurulu	Vali
Bir çok ilçede Belediye ve Köyler	İlçe idare Kurulu	
Ayrı İllerde Birçok Kamu Tüzel Kişisi	Bakanlar Kurulu	—
Yükseköğretim Kurulu	Yükseköğretim Kurulu	YÖK Başkanı
Üniversite	Üni. Yönetim Kurulu	Rektör
TRT Kurumu	TRT Kurumu Yönetim Kurulu	Genel Müdür

Şekil 4.5 Kamu yararı kararını veren ve onaylayan kurumlar (Yıldız,1993)

Kamulaştırılacak Taşınmazın Sahibinin Belirlenmesi

Kamulaştırma işlemi için kamulaştırılacak taşınmazın sınırları, yüzölçümü ve cinsini gösteren ölçekli planın yapılması gerekmektedir. Bu plan ve kamulaştırılacak yerin kadastro haritasının çakıştırılması ile taşınmazın ne kadar kısmı üzerinden kamulaştırma işleminin yapılacağı ortaya çıkmaktadır. Eğer kamulaştırılacak yer için kadastro haritası yok ise taşınmazın sınırı eldeki belgeler, bilirkişi ve ilgililerin yardımı ile saptanır. Belirlenen bu sınırların imar planı ölçeğinde paftalara aktarılması gerekmektedir. Taşınmazın sahipleri de tapu kaydından, mahkeme kararından, vergi kaydından ya da bilirkişi yardımı ile ortaya çıkarılmaktadır.



Şekil 4.6 Kamulaştırılacak taşınmazın sahibinin belirlenmesi

Tapu Kaydına 1. Şerhin Konulması

İdare tarafından, kamulaştırma kararı alınan her parseldeki mülkiyet haklarını üçüncü kişilere karşı korumak için kayıtlı olduğu tapu idaresine başvurularak tapu kütüğüne şerh verilmesi istenir (Türk,1995).

İdare tarafından şerh tarihinden itibaren 6 ay içinde kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde şerh resen silinir.

Bu sırada belediyelere de yazılarak kamulaştırma kapsamı içinde kalan parsellere bina ruhsatı verilmemesi istenir (Demirel,1999).

Kıymet Takdir Komisyonunun Belirlenmesi

Kamulaştırmayı yapacak olan idare taşınmaz malın bedelini tespit etmek üzere kendi bünyesi içinden en az üç kişiden oluşan bir veya birden fazla sayıda kıymet takdir komisyonunu görevlendirir.

Kıymet Takdir Komisyonlarınca Bedel Saptanması

Taşınmaz değerinin saptanması kamulaştırma işleminin en önemli aşamalarından biri olmaktadır. Çünkü kamulaştırma işleminde anlaşmazlık ve itirazlar bu noktada yoğunlaşmaktadır.

Kamulaştırma yapılacak mülkün kıymetinin belirlenmesinde biri subjektif (öznel), diğeri objektif (nesnel) olmak üzere iki temel ölçüt bulunmaktadır. Subjektif ölçüt, o günkü taşınmaz fiyatları ve civardaki taşınmazların değerleri gibi değişken unsurları dikkate almak suretiyle kamulaştırma bedelinin tespit edilmesidir. Bu yöntem kamu yönetimlerini ağır ödeme yükü altına soktuğu ve kent planlarının uygulanmasını güçleştirmektedir. Objektif ölçüt ise vergi değerleri gibi bilinen ve belirlenmiş, sabit bir takım esaslar dikkate alınarak kamulaştırma bedelinin belirlenmesidir. Objektif ölçütle yapılan kamulaştırmalar, kamu yönetimlerine, kentlerin içinde ve gelişme alanlarında çok miktarda arsa ve araziye ucuz fiyatlarla elde etme olanağını vermektedir.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kamulaştırma bedeli saptanmasında dikkate alınması gereken ölçütler belirlemiştir. Belirlenen ölçütler tartışılmakta ise de 4650 sayılı Kanunla Kamulaştırma Kanununda yapılan değişiklikte bu ölçütler değişmemiştir. Bu ölçütler:

- Taşınmaz malın cinsi ve türü
- Yüzölçümü
- Değerini etkileyebilecek bütün nitelik ve öğeleri ve bunların herbirinin değerleri
- Varsa vergi bildirimi
- Resmi makamlarca yapılmış değer takdirleri
- Arazilerde, taşınmaz malın kamulaştırma tarihindeki yerine ve koşullarına göre ve olduğu gibi kullanılması durumunda getireceği net gelir
- Yapılarda, kamulaştırma tarihindeki resmi birim fiyatlar, yapı maloluş hesapları ve yıpranma payı
- Arsalarda, kamulaştırma gününden önceki özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değeri
- Başka nesnel ölçütler

Kıymet takdir komisyonu kamulaştırma bedelini belirlerken yukarıdaki ölçütlerle birlikte konuyla ilgili uzman kişi kurum veya kuruluşlardan da rapor alarak, gerektiğinde Sanayi ve Ticaret odalarından ve mahalli emlak alım satım bürolarından alacağı bilgilerden yararlanır.

Satın Alma

4650 sayılı kanununa göre kamulaştırma işleminde satın alma usulü öncelikle uygulanacaktır. Buna göre ilgili idare kıymet takdir komisyonunun belirlediği bedel üzerinden pazarlıkla satın alma ve trampa işlemlerini yürütmek üzere kendi bünyesinden en az üç kişiden oluşan bir veya daha fazla sayıda uzlaşma komisyonu görevlendirir.

Uzlaşma komisyonu belirlenen bedeli belirtmeksizin kamulaştırma kararını ilgili taşınmaz sahibine bildirir. Yazının tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde mal sahibinin de onaylaması ile tahmin edilen bedeli geçmemek üzere idare ile mal sahibi bedelde ya da trampa da anlaşmaya çalışır. Bu doğrultuda satın alınan ya da trampa edilen taşınmaz mal kamulaştırma ile alınmış sayılır ve bedeline karşı itiraz davası açılmaz.

Kamulaştırma Bedelinin Mahkemece Tespiti

Kamulaştırma satın alma usulü ile yapılamazsa ilgili idare yapmış olduğu bedel tespiti ve bu husustaki diğer bilgi ve belgeleri bir dilekçeye ekleyerek taşınmazın bulunduğu Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat eder. Mahkemede taraflar kamulaştırma bedelinde anlaşmaya çalışırlar. Bedelde anlaşılırlarsa anlaşılan bedel kamulaştırma bedeli olarak kabul edilir.

Bedelde anlaşılabilmesi halinde ise bilirkişiler tarafından taşınmazın bulunduğu yerde keşif yapılır. Bilirkişiler kıymet takdiri belirlenmesinde kullanılan ölçütleri, tarafların, taşınmaz malın bulunduğu yerin muhtarı ve diğer ilgililerinde beyanlarını da dikkate alarak kamulaştırma bedelini belirler.

Tarafların bu bedelde de anlaşamamaları halinde yeni bir bilirkişi kurulu kamulaştırma bedelini belirler. Son olarak hakim tarafların ve bilirkişilerin rapor ve beyanlarından yararlanarak kamulaştırma bedelini tespit eder.

Kamulaştırma yasası, kamulaştırma bedelinin saptanmasında kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet girişiminin yaratacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma biçimlerine göre getireceği karın değer saptamada dikkate alınmayacağını belirtmektedir. Bu madde sayesinde kamulaştırma yapan idarenin ödeyeceği değer düşmektedir (Keleş,1996).

Kamulaştırma Bedelinin Bankaya Yatırılması

Kamulaştırma bedelinin belirlenmesinden sonra, bedeli peşin ödenecek kamulaştırmalarda bedelin tamamı, taksitle ödenecek kamulaştırmalarda ise, ilk taksitin bankaya yatırılması için mahkeme, idareye 15 günlük bir süre verir. Bu 15 günlük süre gerekli görüldüğü durumlarda uzatılabilir. Bedelin idare tarafından bankaya yatırıldığından sonra, taşınmazın idare adına tesciline ve paranın taşınmaz iyesine ödenmesine karar verilir.

İdari Aşamadaki İşlemlerin Tamamlanmasından Doğan Sonuçlar

İdari aşamadan sonra kamulaştırma işlemi tamamlanmamaktadır. İdari aşamanın tamamlanmasından doğan bazı sonuçlar vardır. Bunlar şu şekilde sıralanabilir:

Dava Açma; Kamulaştırma işleminde mahkemece gerekli tebligatların yapılmasından sonra mülk sahibinin hem kamulaştırma işlemine hem de belirlenen değere karşı dava açma olanağı bulunmaktadır.

Hakların sınırlandırılması; Kamulaştırma işleminin mülk sahibine tebliği ile mal sahibinin taşınmazı kullanması kısıtlanmaktadır.

İdareye Sağlanan Yetkiler; acele durumlarda, idare bazı koşulları yerine getirerek taşınmaz mala el koyabilmektedir. İdarenin bu yetkisini kullanabilmesi için, taşınmaz malın takdir olunan kıymetinin bankaya yatırılması ve ilgili belge örnekleri ile birlikte mahkemeye verilmek suretiyle taşınmaz malın durumunun tespiti istenmektedir (Türk,1995).

4.4.6.2 Adli Aşama

Kamulaştırmada iki türlü dava söz konusu olmaktadır:

İdari Dava; kamulaştırmaya konu olan malın sahibi tarafından Kamulaştırma Kanununun 10. maddesi gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden itibaren 30 gün içinde kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda iptal ve maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilmektedir.

İdare kamulaştırma belgelerini mahkemeye verildiği günden itibaren 30 gün içinde maddi hatalara karşı adli yargıda düzeltim davası açabilmektedir.

Adli Dava; adli davalar asliye hukuk mahkemelerince görülmektedir. Kararın temyiz yeri Yargıtay'dır. Kamulaştırma ile ilgili asliye hukuk mahkemesinde görülen davalar; bedele itiraz davası, maddi hata davası, tescil davası, mal sahibinin taşınmazını geri alması ve hasar davası, kamulaştırmadan sonra alınan tapunun iptali davası ve gayrimenkulün iadesi davası olmaktadır. Tebliğ edilen kamulaştırma işlemine karşı adli ve idari yargıya başvurulmadığında adli ve idari yargıda davalar kesin olarak sonuçlandığında tescil işlemi gerçekleştirilmektedir. Ancak mal sahibinin ferağ vermediği hallerde takdir edilen bedelin bankaya yatırılmasından sonra mahkeme tarafından kamulaştırma işleminin usule uygun yapılıp yapılmadığı incelenir. Daha sonra mahkeme, işlem yapan idare adına tesciline karar verir ve tapu dairesine bildirir (Kansu,1998).

4.4.7 Belediyeler Tarafından Yapılan İmar Uygulamalarına İlişkin Kamulaştırmalar

3194 Sayılı İmar Kanunun 10. maddesine göre belediyeler imar planının yürürlüğe girmesinden en geç üç ay içerisinde, bu planların uygulanması için 5 yıllık imar planlarını hazırlarlar. Beş yıllık imar programlarının hazırlanması sırasında ilgili yatırımcı kuruluşların temsilcileri de meclis toplantısına katılırlar. Bu programlar, belediye meclisinde kabul edildikten sonra, program içinde bulunan kamu tesis alanları ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Böylelikle imar planı ile getirilen kamu tesis alanlarının (hastane, okul, hükümet konağı, vb.) kamulaştırılabilmesi için kamu kuruluşlarının yıllık bütçelerine gerekli ödeneğin koyulması sağlanacaktır.

İmar programlarında, umumi hizmetlere ayrılan yerler ile özel kanunlar gereğince kısıtlama konulan gayrimenkulların kamulaştırılınca veya umumi hizmetler ile ilgili projeler gerçekleştirinceye kadar bu yerlerle ilgili olarak diğer kanunlarla verilen haklar devam etmektedir.

İmar programına alınan alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 13. maddesine göre kamulaştırma yapılmaya kadar emlak vergisi ödenmesi durdurulmaktadır. Yine bu maddeye göre, beş yıllık imar programına alınmayan ve kamu kuruluşlarına ayrılan alanlarda ise, parsel sahipleri imar planının tasdik tarihinden beş yıl sonra müracaat ettikleri takdirde, ilgili kamu kuruluşunca yapımından vazgeçildiğine dair görüş alınmak kaydıyla civarın karakterine göre plan değişikliği yapılabilecek ve ruhsat talebi karşılanabilecektir.

Kamulaştırmadan arta kalan kısımlar hakkında 3194 sayılı İmar Kanununun 17. maddesi uyarınca işlem yapılmaktadır. Bu maddeye göre belediye veya valilikler kendi malı olan imar planlarının tatbiki sonucu kamulaştırmadan artan parçalarla, yönü değiştirilen veya kapanan yol ve meydanlardan kazanılan sahalardan müstakil inşaata elverişli olmayan parçaları, bitişindeki arsa ve bina sahiplerine bedel takdiri suretiyle satmak, gayrimenkul sahiplerinin yola giden yerlerden dolayı tahakkuk eden istihkakların bedel takdiri suretiyle değiştirmek ve komşu gayrimenkul sahibi takdir edilen bedelle satın almaz ise hisselendirerek satmak yoluyla imar planına uygunluğunu sağlamaya yetkili kılınmışlardır. Ayrıca belediye ve valiliklerin bu parçalardan müstakil inşaata elverişli olanları, kamu yararı için bu kurumlarca yeri alınan şahısların izinleri halinde istihkaklarının karşılığı olarak bedel takdiri ve gerektiğinde denklik temini suretiyle değiştirmeye de yetkili bulunmaktadır. Kanunun bu maddesinde belirtilen bedel takdirlerinin ve bedele itiraz şekillerinin 2942 sayılı kamulaştırma kanunu hükümlerine göre yapılması gerekmektedir.

4.4.8 Sorunlar

Kamulaştırma Bedeli

Kamulaştırma işleminde en çok sorun oluşturan konu kıymet takdir komisyonları tarafından saptanan kamulaştırma bedellerine yapılan itirazlardır. Kamulaştırmanın uygulanmaya başlandığı tarihten itibaren kamulaştırma bedelinin saptanmasında hangi kriterlerinin kullanılması gerektiği tartışmalara neden olmuştur. 1983 tarihli 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununa göre kıymet takdir komisyonları kamulaştırma bedelini belirlerken taşınmaz malın cinsi ve türü, yüzölçümü, vergi bildirimi, resmi makamlarca yapılmış değer takdirleri vb. ölçütleri dikkate almaktadır. Tüm bu ölçütler sonucunda belirlenen kamulaştırma bedelleri piyasa değerinin altında çıkmaktaydı. Mal sahipleri plan yapımı sayesinde oluşan değer artışlarını da dikkate alarak kamulaştırma bedellerine itiraz etmekte ve genellikle mahkeme kararları ile gerçek bedellere yakın kamulaştırma bedelleri kabul edilmekteydi.

Tablo 4.1'de Gölbaşı Asliye Hukuk Mahkemesinde Açılan Kamulaştırma bedel artırım davaları görülmektedir. Bedel artırımını kısmen kabul edilen ve tamamen kabul edilenlerin toplam oranı %86-%88 arasındadır. Bedel artırımını reddedilme oranı ise en fazla %2'dir. Bu durumda göstermektedir ki tespit edilen bedeller genellikle düşük kalmaktadır (Akdeniz,2001).

Çizelge 4.1 Kamulaştırma bedel artırım davaları (Akdeniz,2001)

Yıllar	Açılan Dava Sayısı	Açılmamış Sayılan	Red	Kısmen Kabul	Kabul
1997	107	7(%6)	2(%2)	7(%72)	17(%16)
1998	53	6(%11)	1(%2)	43(%81)	3(%6)

4650 sayılı yasa ile 2001 yılında yapılan değişiklik ile idareler kamulaştırmada öncelikli olarak satın alma usulünü kullanacaklardır. Buna göre yasa ilgililerin karşılıklı olarak anlaşmaları yolunu göstermektedir. İlgililerin anlaşması durumunda bedel arttırma davaları azalabilecektir, fakat anlaşma olmaması durumunda mahkemeye gidilmesi dava sayısında değişiklik olmaması durumunu getirmektedir.

Kamulaştırmayı yapan idare için belirlenen kamulaştırma bedellerini ödemek çok zor olmaktadır. Bu yüzden çoğu zaman kamulaştırma bedelini uzun bir süre vermek istememekte kısaca kamulaştırma işlemini yapmamaktadırlar. Bu tip durumlarda imar kanununun 13. maddesine göre imar planlarının tasdik tarihinden itibaren 5 yıl içinde mal sahibinin müracatı

ve kamu kurumunun da kamulaştırmadan vazgeçmesi halinde çevre özelliklerine göre inşaat yapılabilir. Oysaki ilgili kamu kuruluşu resmi bina yapımından vazgeçmez ve kamulaştırma yapmaz ise mülk sahibinin aleyhine bir durum oluşmakta, bu alanlar eski biçimiyle kullanılmaya devam edilmektedir. Bu durumun ne kadar süreceği konusunda da herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.

Kıymet Takdir Komisyonları

4650 sayılı yasada kamulaştırma yapmaya yetkili idarelerin oluşturacakları Kıymet Takdir Komisyonlarının niteliklerine değinilmemiştir. Teknik, hukuki ve ekonomik bir altyapı ile değerlemesi yapılan yöre taşınmazlarına ilişkin bilgi sistemi gerektiren değerlendirme işleminin eğitimsiz ve deneyimsiz kişilerce yapılması, yürürlükteki sorunları azaltmanın aksine yeni sorunlar doğurabilir (Çağdaş,2002).

Düzenleme ortaklık payı kesilmesi

Belediyelerce yapılan kamulaştırma işlemlerinde gayrimenkulun bedeli %35 oranında arsa payı kesildikten sonra taşınmaz sahibine ödenmektedir. Oysaki kamulaştırma işleminde düzenleme ortaklık payı alınmamaktadır. Arazi ve arsa düzenlemesinde düzenleme ortaklık payı taşınmazların düzenleme dolayısıyla değer artışlarına karşılık olarak alınmaktadır. Oysaki kamulaştırma işleminde değer artışı olmadığından düzenleme ortaklık payı alınmamalıdır.

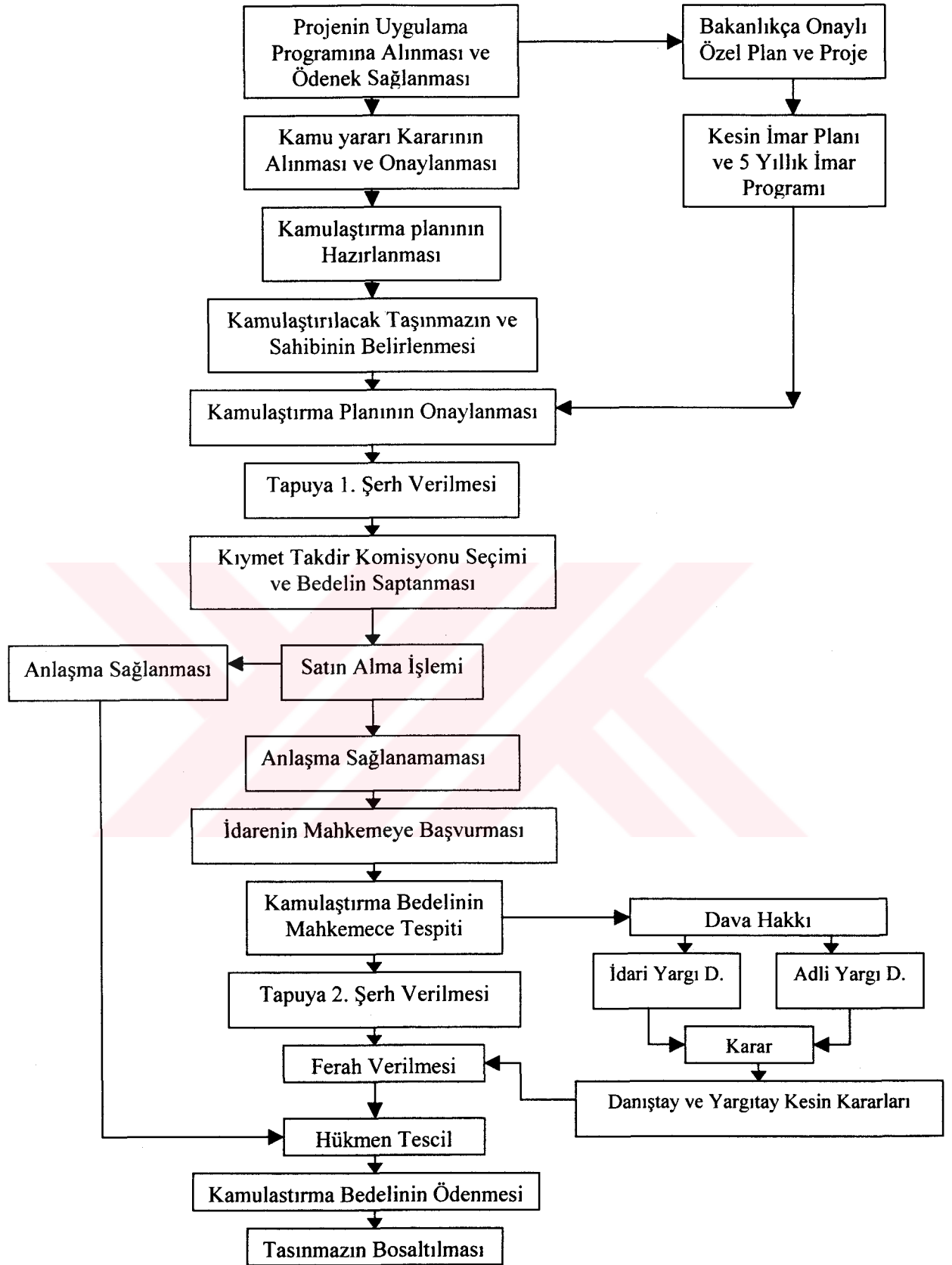
Taşınmazın Kullanılma Biçimi

Taşınmazın hangi amaç için kullanılacağı kamu yararı ve kamulaştırma kararlarında ya da imar planlarında gösterilmiştir. Kamulaştırılan taşınmaz kullanılma amacı dışında kullanılmasına izin verilmemektedir. Örneğin sağlık tesisi olarak kamulaştırılan bir bölgede başka bir fonksiyona yer verilmemektedir. Oysaki kamu kurumları uygulama sürecinde kamulaştırılan bir alanı daha sonra başka bir amaç için kullanmaktadır. Bu ise aslında Kamulaştırma Kanununa aykırı olmasına rağmen mülkün kamu toprağı olmasından dolayı itiraz edilmemektedir. Oysaki kent planlarında kamu tesisleri belirlenirken standartlara ve konumun uygunluğuna bakılmaktadır. Daha sonraki aşamada yapılan noktasal değişiklikler kent planlarının delinmesine neden olmakta ve bir sistem olan kentlerin işleminde sorunlar yaratmaktadır. Bu gibi durumlarda taşınmazın başka amaçlı kullanımını önlemek için tapuya şerh konabilmelidir.

Kamulaştırma Süresi

İmar kanununun 10. maddesine göre belediyeler imar planlarının yürürlüğe girmesinden en geç 3 ay içinde 5 yıllık imar programları hazırlarlar. Bu program içinde bulunan kamu kuruluşlarına tahsis edilen alanlar ilgili kamu kuruluşlarına bildirilir. Beş yıllık imar programları sınırları içinde kalan alanlardaki kamu hizmet tesislerine tahsis edilmiş olan yerleri ilgili kamu kuruluşları imar programı süresi içinde kamulaştırırlar.

Bu durum ise uygulama açısından bir belirsizlik yaratmaktadır. 5 yıllık imar programları 5 yıl içinde gerçekleşecek devlet ve belediye hizmetlerini gösteren belgelerdir. Programa alınan kamu hizmetleri ile ilgili bina ve tesislerin arazilerinin 5 yıl içinde kamulaştırılması, bu bina ve tesislerin program süresi sonunda gerçekleşmesine neden olmaktadır. Bunu önlemek için bu kamu kuruluşları, program içinde kendileri ile ilgili kamulaştırmaları, programın kabulünden itibaren en geç 2 yıl içinde sonuçlandırmaları ve hizmet yapısını, program sonuna kadar tamamlamaları sağlanmalıdır (Çeçener,2000).



Şekil 4.7 Kamulaştırma yöntemi

4.5 Arazi ve Arsa Düzenlemesi

4.5.1 Tanımı

İmar planı yapıp kesinlik kazanan yerlerde plan uygulama araçlarından en önemlisi “arazi ve arsa düzenlemesi” denilen hamur kuralı uygulamasıdır (Kansu,1998). Hamur kuralını; bir kent yada kasabanın imar planını uygulamak amacıyla özel ya da kamusal iyelikte bulunan taşınmazların, iyelik durumlarına bakılmaksızın birleştirilmesi ve imar planının gerektirdiği kamusal hizmetlere yetecek ölçüde bir düzenleme ortaklık payı ayrıldıktan sonra, eski mülk sahiplerine yeniden dağıtılması olarak tanımlanmaktadır (Keleş,1996).

4.5.2 Amaçları

Arazi ve arsa düzenlemesinin amaçları;

- Yapılan düzenleme ile yeni oluşan parsellerin gereksinimi olan yol, yeşil alan ve otopark gibi kamuya ayrılan alanları düzenlemeye giren her parselden belirli bir düzenleme ortaklık payı alınarak gerçekleştirmek (Öztürk,1998),
- Belirli bir alanda imar planı yapılması ve bu imar planı sonucunda düzenlemeye giren arsalarda belirli bir değer artışı olmakta, kamunun yarattığı bu değer artışının tekrar kamuya dönmesini sağlanmak; böylece kentsel dinamiklerin kazandırdığı rantları adaletli bir biçimde kullanmak;
- İmar planı olan yerlerde, bu plana aykırı durumdaki kadastral sınırlara sahip arsa ve arazilerin sınırlarının kaldırılarak, burada imar planındaki imar koşullarına göre yeni imar parselleri oluşturmak (Yavuz,1997),
- Düzenlemenin yerel kamu eliyle yapılmasıyla da işlemin yöre gereklerine en uygun bir biçimde süratle uygulanmasını sağlamak (Öztürk,1998),
- Düzenleme içerisine alınan arsa ve arazilerle bunlar üzerindeki bina ve diğer hak sahiplerinin de haklarını yitirmeden, yeni oluşan düzene göre uyarlamaktır (Öztürk,1998),

4.5.3 Türkiye’de Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Tarihi Gelişimi

4.5.3.1 Osmanlı Dönemi

Ülkemizde hamur kuralının ilk olarak 1864 yılında uygulanmaya başlandığı görülmektedir. 1864 tarihinde çıkarılan Yollar ve Yapılar (Turuk ve Ebniye) tüzüğü yapı adalarının ve komşuluk birimlerinin yangın geçirmeleri durumunda, sokakların gerekli biçimde yeniden düzenlenmesine olanak veriyordu .

1882 tarihli Ebniye Yasasında, yapı adalarının ya da komşuluk birimlerinin tümünün ya da 10 haneden çoğunun yanmış olması durumunda, bu yerlerdeki toprakların yeni bir yer bölümlenmeye konu yapılarak tarla gibi düzenlenmesi öngörülmüştür. Yeni düzenlemede, her arsanın kare yada dikdörtgen biçimine sokularak, gerekli düzenlemeden sonra, eski sahiplerine verilmesi ilkesi yer almıştır. Yolların genişletilmesi amacıyla, toprak sahiplerinden, arsaların dörtte birini geçmemek üzere karşılıksız bir arsa payı alınmasına da yasa olanak tanımıştır (Türk,1995).

4.5.3.2 Cumhuriyet Dönemi

1882 tarihli Ebniye Yasası 1925 yılında 642 sayılı yasa ile değiştirilmiştir. Bu yasaya göre kentte 150’den çok yapının yangın sonucunda yanmış olduğu komşuluk birimleriyle bunlara bitişik bostan, bağ, bahçe ve arsa gibi yerleri “tarla” sayarak, hamur kuralı gereğince yeniden düzenlenmelerine olanak verilmiştir. Daha sonra Ankara şehri İmar Müdürlüğünün kuruluş ve görevlerine ilişkin 1351 sayılı yasada 1663 sayılı yasa ile (2 haziran 1930) yapılan değişiklik ile Ankara İmar Müdürlüğüne, kentin, yangına uğramış olsun olmasın, her yanında hamur kuralını uygulama ve yeni yer bölümleri %15 eksigi ile sahiplerine yeniden dağıtma yetkisi verilmiştir. Bu yasa, hamur kuralının uygulanmasını, yangın yerlerine bağlı olmaktan çıkartan ilk yasadır (Keleş,1996).

1933-1957 yılları arasında yürürlükte kalan 2290 sayılı Belediye Yapı ve Yollar Yasasına göre de, belediyeler, imar planlarına göre her türlü toprakların birleştirilip bölünmesi sırasında %15’lik bir payın, karşılıksız olarak alınmasına yetkili kılınmışlardı. Bu yasa ile hamur yetkisi, bütün belediyeleri kapsamına alacak biçimde genişletilmiştir.

1957 yılında yürürlüğe giren 6785 sayılı İmar Yasası ise belediyelerin karşılıksız olarak almaya yetkili oldukları toprağın büyüklüğünü, yer bölümün %25’ine yükseltmiştir (Keleş,1996).

Anayasa mahkemesi eski imar yasasının 42. Maddesinin, karşılıksız %25 oranında toprak alma yetkisini belediyelere veren fıkrasını 1963 yılında iptal etmiştir. Kararın gerekçesinde, Federal Alman Anayasasının kamulaştırma ile ilgili 14.maddesini 1961 Anayasasının 38. maddesi ile karşılaştırılmıştır. Sonuçta bu iki maddenin birbirlerinden farklı olduğu, Federal Alman İmar Kanununun yeni imar bölgelerinde arsa düzenlemesi işlemleri içinde parsellerin karşılıksız olarak %30'a kadar eksikliği ile yeniden tahsis edilebileceği, 1961 Anayasasının 38. maddesine göre böyle bir olanak bulunamayacağı ifade edilmiştir (Özşenol,1998). Bununla birlikte “taşınmaz malların plana uygun şekilde inşaata elverişli hale getirilmesi sonucu değerinin yükseleceği, bu sebeple de %25'e kadar eksik verilecek taşınmaz malların değerlerini, bunların eski yüzölçümlerindeki değerlerini karşılayacağı her zaman doğru olamaz” denilmektedir. Burada Anayasa Mahkemesinin yorumuna göre, belediyeler sanki karşılığını ödemeksizin, bir kamulaştırma hakkı kullanıyorlardı. Bu nedenle 42. Maddenin verdiği yetkiyi, Anayasa Mahkemesi, 38. madde ile güvence altına alınmış olan iyelik hakkının özünü zedeleyici bulmuştur (Türk,1995).

Anayasa Mahkemesinin açıklanan kararına uygun olarak 1972 yılında imar kanunu değiştirilmiş ve 1605 sayılı kanunun 42. maddesini yeniden düzenleyen hükme “düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında ortaklık payı alınabilir ve bu pay, parsel alanının %25'ini geçemez” eki getirilmiştir. Bu yasa maddesinin nasıl uygulanacağını gösteren bir yönetmelik arsa ve arazi düzenlemeleriyle ilgili ilkeleri saptamıştır (Keleş,1996).

Hamur kuralı ile ilgili kararlar İmar Yasasının (2 Kasım 1985) 18. maddesinde ve maddeyle ilgili yönetmelikte yeniden düzenlenmiştir. Buna göre en önemli değişiklikler düzenleme ortaklık payı %35'e çıkarılmış ve cami ve karakol alanları bu paydan karşılanabileceği belirtilmiştir. Düzenlemeye tabii tutulan parselin zemin durumu ve üzerindeki yapının özelliği itibari ile düzenleme ortaklık payının alınamadığı hallerde, düzenleme ortaklık payının taşınmaz sahibinin onayı ile bedele dönüştürülebileceği belirtilmiş, düzenleme yetkisi ise belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyelere diğer bölgelerde ise valiliklere bırakılmıştır.



Şekil 4.8 Arazi ve arsa düzenlemesinin tarihi gelişimi

4.5.4 Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yasal Dayanağı

Arazi ve arsa düzenlemesi günümüzde 1985 yılında kabul edilen 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi ve bu maddeye ilişkin yönetmelik hükümlerine göre uygulanmaktadır.

4.5.4.1 18. Maddenin Genel Hatları

Yönetmelik belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında düzenlenmiş uygulama imar planı alanı içerisindeki binalı ve binasız arazi ve arsa düzenlemelerini kapsar.

İmar hududu içinde bulunan binalı ve binasız arsa ve arazilerin malikleri ve diğer hak sahiplerinin izinleri aranmaksızın birbirleriyle yol fazlası ile kamu kurumu veya belediye ye ait yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada ve parsellere ayırmaya müstakil hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya res'en tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir.

Bu yerler belediye ve mücavir alan dışındaysa, bu yetkiler valilikçe kullanılır. Belediye ve valilikçe düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağılımı sırasında bunların yüzölçümünden yeteri kadar saha düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışı karşılığı olarak düzenleme ortaklık payı olarak düşülebilir. Ancak bu düzenleme ortaklık payı düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsanın düzenlemeden önceki yüzölçümünün %35'ini geçmeyecektir.

Yönetmeliğin 4/c maddesine göre düzenleme ortaklık payı düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, otopark, yeşil saha gibi umumi hizmetlere ayrılan tescile tabi olmayan alanlar ile cami, karakol yerleri ile ilgili tesisler için kullanılmak üzere ayrılırlar. Başka maksatla kullanılamazlar.

Düzenleme ortaklık payı düzenlemeden önceki yüzölçümünün % 35'ini geçmeyecektir. Bir parselin zemin durumu üzerindeki yapının özelliği nedeni gibi zorunlu hallerde kendisinden düzenleme ortaklık payı %35 arsa payı olarak alınamıyorsa mal sahibinin oluru ile bu pay kendisinden para olarak alınır.

Düzenleme ortaklık payı toplam düzenlemeye tabi tutulan yerin ihtiyacı olan yeşil alan, yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, cami, karakol gibi yerlerin alanından az ise, eksik kalan yerler belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır.

Belediye veya valilikçe ödenecek kamulaştırma bedeli yerine ilgililerin oluru halinde plan ve mevzuat hükümlerine uygun sahalardan yer verilebilir.

Düzenleme ortaklık payı % 35'ten az olabilir. Herhangi bir parselden birden fazla düzenleme ortaklık payı alınamaz. Ancak bu hüküm o parselde imar planı ile ilgili yeniden düzenleme yapılmasına engel teşkil edemez. Düzenleme ile oluşacak imar parselleri imkanı varsa aynı yerde veya yakınındaki eski parsellere tahsisi sağlanır. Korunması gereken yapılar için hissesiz imar parselinden küçük olması, diğer teknik, hukuki nedenlerle müstakil imar parseli verilmemesi halinde imar parselasyon planları ile imar durumu belirlenmiş alanlarda yapılacak binalarda toplam inşaat alanı ve bağımsız bölüm adetleri belirlenerek imar ada parselleri kat mülkiyeti esasına göre de hisselenir. Düzenlenen parselasyon planları belediye encümeni ya da il idare kurulunca onaylanarak yürürlüğe girerler (Kansu,1998).

3194 sayılı İmar Kanunuyla 18. maddeye getirilen yenilikleri şöyle sıralanabilir: (Tüdeş,1987)

- Belediye ve mücavir alan sınırları dışında bu yetkinin valilikler tarafından kullanılması,
- Cami ve karakol yerlerinin düzenleme ortaklık payından sağlanması ,
- Düzenleme ortaklık payı %25'den %35'e çıkarılması,
- Düzenleme ortaklık payının bedele dönüştürülebilmesi,
- Kamu tesis alanlarına ait parsellerin, düzenlemeye giren tüm parsellere hisse vererek oluşturulması,
- Özel parselasyon plan yapımı ve bu plana göre hisseli satış yapma yasağının getirilmesi,
- Konut yapımına hazır arsa bulundurma zorunluluğu,

4.5.4.2 18. Maddenin Aşamaları

İmar kanununun 18. maddesine istinaden yapılacak arsa ve arazi düzenleme çalışmaları genel olarak üç aşamadan oluşmaktadır (Şeker,1986):

- **Hamur işlemi:** imar sınırları içinde özel ve tüzel kişilere ait bulunan binalı ve binasız arsa ve arazilerin birleştirilmesi yani tek parsel haline dönüştürülmesi ,
- **Yeni imar parsellerini oluşturma işlemi:** bir bölgeye ait imar planında düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlere ayrılan kısımlar çıkarıldıktan sonra kalan yerlerin plan verilerine uygun biçimde imar parsellerine ayrılması işlemi,
- **Dağıtım ve tescil aşaması:** oluşan imar parselleri eski sahiplerine bağımsız ya da paylı olarak dağıtılıp yeni durumun tescil edilmesi

4.5.4.3 18. Madde Uygulama Çalışması Esasları

4.5.4.3.1 Uygulamanın Esasları

Düzenleme Sınırının Geçirilmesi

Uygulamaya geçmeden önce uygulamanın yapılacağı alanın belirlenmesi gereklidir. Bu da söz konusu alanı çevreleyecek olan düzenleme sınırının geçirilmesi ile olur. Geçirilen düzenleme sınırı için, düzenleme sınırı krokisi hazırlanır ve düzenleme sınırı, ilgili belediyenin encümeni veya il idare kurulunca karar altına alınır.

Düzenleme sınırı

İskan Sahasının bittiği yerlerde iskan sınırından,

İskan sahası içindeki yollarda yol ekseninden,

Cami ve karakol yerlerinin dış sınırından, yeşil alan ve genel otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranı ve uygulamaya alınan parsel sınırına göre uygun görülecek yerinden geçirilir (Yıldız,1999).

İmar planlarında gösterilmiş düzenleme sınırları varsa bu durum dikkate alınır. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında bu sınırların tanımlanmamış olması önemli bir eksikliktir. Uygulama sınırları donatı etki alanları dikkate alınarak mutlaka Nazım İmar Planlarında gösterilmelidir.

Düzenleme Sahasına Alınacak Genel Hizmet Alanlarının Sağlanması

Düzenleme sahasında bulunacak kamu hizmet alanları için gerekli miktar, düzenlemeye giren her kadastro parselinden düzenleme ortaklık payı oranında yapılacak kesintilerle karşılanabilecek şekilde olmalıdır.

Düzenleme Sırasında Korunacak Yapılar

Düzenleme sırasında plan veya mevzuat gereği korunmasında sakınca olmayan daha önce yapılmış yapılar bırakılabilir. Bu gibi yapıların bulunduğu parsellerin yol, meydan, otopark ve yeşil saha gibi yerlere giren kısımları ile bitişiğinde düzgün imar parseli teşkil etmek için bahçelerinden gerekli miktar ifraz edilerek düzenleme ortaklık payından fazla ise kamulaştırma ile alınabilir.

Toplu İnşaatlarda İmar Düzeni

Değişik nedenlerle birbiriyle ilgili toplu yapı veya tesislerin kat mülkiyeti yasasına göre ve vaziyet planı esas alınarak, kullanım amaçlarına uygun hale gelebilmesi için imar ada ve

parsellerine ayırarak veya daha önce ayrılmış olanlarını da birleştirmek suretiyle imar parselasyon planları yapılır ve değiştirilebilir.

İmar Parsellerinin Oluşturulması ve Dağıtımındaki Esaslar

1-Oluşturulan parseller mal sahibine mümkün olduğunca eski kadastro parselinin olduğu yerden veya yakınından hissesiz olarak verilmelidir.

2-Korunması gereken yapılar tam ve hissesiz bir parselde düşmesi sağlanmalıdır.

3-Eğer mal sahibine imar parselinden küçük bir miktar veya imar parselini hisseli verme mecburiyetinde kalınırsa, oluşan imar adalarında yapılacak binaların toplam inşaat alanı veya bağımsız bölüm sayısı belirli ise, o ada veya parsellerde hisselendirme yapılır. Yapılacak hisselendirme, imar ada veya parselin yüzölçümü payda kabul edilerek hisse sahiplerine ait düzenleme ortaklık payları çıkarıldıktan sonra, kalan yüzölçümü miktarı hisse kabul edilip kat mülkiyetine göre uygulama yapılır.

Düzenleme Ortaklık Payına Ait Esaslar

Düzenleme alanında belirlenen düzenleme ortaklık payı miktarının düzenlemeye giren parsellerin yüzölçümü toplamına bölümüyle elde edilen orandır. Bu oran %35'den fazla olamaz. Daha önce yürürlükten kalkmış 6785-1605 sayılı yasanın 39. maddesine göre talebe bağlı olarak kamuya bedelsiz terk oranını %35'e tamamlayan fark kadar düzenleme ortaklık payı alınabilir.

Kamu Tesisleri Arsalarına Tahsis

Kamu tesislerine ayrılan yerlerin parselleri düzenlemeye giren alanları oranında pay verilmek suretiyle hisselendirilir. (md.12)

Uygulama Giderlerinin Karşılanması

İmar planı ve beş yıllık imar uygulama programı içinde olan yerlerdeki mal sahiplerinden çoğunluktaki arsa payı sahiplerinin talebi ile yapılan düzenlemelerde oluşan parselasyon giderleri talep sahiplerinden alınır. (md13)

Hisseli Arazi ve Arsa Satışlarının Yasaklanması

1985 tarihli 18. maddeyle İlgili Yönetmeliğe göre ilgili yasal ve kazai hükümlerden doğan hisselendirmeler dışında imar planı olmayan yerlerde yapılaşmaya yönelik hisse oluşturacak biçimde özel parselasyon planlarının yapımı ve satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz. (md. 14)

4.5.4.3.2 Hazırlık Çalışmaları

Tapu Kayıtlarının ve Haritaların Elde Edilmesi

Düzenlemeye başlamak üzere düzenleme sınırı geçildikten sonra sınır içinde kalan tüm parsellerin tapu kayıt örnekleri çıkarılır (md.16). Daha önce kadastro veya tapulama yapılmamışsa tapu kayıtları ve tapu haritalarının alınmasıyla yetinilir (Türk,1995)

Harita Revizyonu

Genellikle halihazır haritanın yapıldığı tarih ile uygulamanın başladığı tarih arasında zaman farkı söz konusu olmaktadır. Bu zaman süreci içerisinde zeminde değişiklikler oluşabilmektedir. Uygulamadan önce zemindeki değişiklikler belirlenip, halihazır haritaya işlenmesi gerekmektedir (Türk,1995).

Düzenleme alanının bulunduğu yerleri kapsayan halihazır haritada gerekli revizyonlar yapılır. Yer kontrol noktalarından kaybolanları ihya edilir ve gerekiyorsa yenileri atılarak sıklaştırma yapılır. Halihazır haritalar üzerinde düzenleme alanı bütün ayrıntılarıyla ilgili yönetmeliğine uygun şekilde işlenerek uygulama haritası ve bu haritalardan yararlanarak da uygulama krokileri hazırlanır. (md.17)

İmar mevzuatına göre muhafazası gereken yapıların korunabilmesi amacıyla, bunlar harita ve diğer gerekli belgeler üzerinde belirtilir. (md.18)

Uygulama Haritalarının Hazırlanması

Yapılan uygulama haritasında oluşan imar adaları kadastronun son ada numarasını takip eden numaradan başlamak üzere numaralandırılır. Uygulama krokilerine göre düzenlemenin imar adaları araziye aplan edilip zemin tesisleri dikilir. Düzenlemenin amacını ve imar düzenini bozmamak koşuluyla korunması gereken yapılar için imar hatları bir miktar kaydırılabilir. Ada köşelerinin aplanesi ve tesislerinin yapımı bittikten sonra röleve krokileri yapıp bu krokilere dayalı olarak parselasyon planları, halihazır haritaların pafta sisteminde ve teknik yapı yönetmeliğine uygun olarak düzenlenir. Bu planlar 1/1000 veya daha büyük ölçekli olmalıdır.

Parselasyon Planlarının Kesin Boyutunun Tespiti

Parselasyon planlarında eski kadastro sınırlarının usulüne uygun olarak kesik çizgilerle çizilir. Meydan, cadde, sokak isimleri veya numaraları yazılır. Bu planların yapımındaki tüm ölçü, hesap ve çizimler yönetmeliklere uygun olmalıdır.

4.5.4.3.3 Düzenleme İşleri

Kadastro Ayırma Çapının Düzenlenmesi

Uygulamada kısmen düzenleme dışında kalan parseller için ayırma çapı düzenlenir. Ayırma çapında düzenlemeye giren ve girmeyen kısımların yüzölçümleri gösterilir. Girmeyen kısma o yerdeki kadastronun son parsel numarasını takip eden numara verilir. Ayırma çapları parselasyon planı ile birlikte belediye encümeninin kararıyla onaylanır.

Tapu Kayıtlarına Şerh Konulması

18. madde uyarınca düzenleme sınırı geçirildikten sonra, düzenleme sınırını gösteren düzenleme krokisi ve düzenlemeye girecek taşınmazların ada ve parsel numaraları ile belediye encümen kararının birer örneği o yerin Tapu Sicil ve Kadastro Müdürlüğüne belediyece resmi bir yazıyla bildirilir.

Bu yazı üzerine Tapu Sicil Müdürlüğüne söz konusu taşınmazların her birinin tapu kütüğü sayfasına düzenlemeye gireceği belirtmesi yapılır ve bundan sonra da bu parsellerde birleştirme ve ayırma işlemleri yaptırılmaz.

Düzenlemede Umumi Hizmetlere Ayrılacak Payın Hesabı

Düzenlemeye giren taşınmazların yüzölçümleri toplamından imar parselleri için ayrılan adaların yüzölçümleri toplamını çıkarmak suretiyle “umumi hizmetlere ayrılan miktar” bulunur. Bunun için bir hesap cetveli düzenlenir.

Bağışlanan veya kamulaştırma karşılığı belediyenin taşınmazlarından verilen miktarların ilgili parsellerin yüzölçümlerinden düşüldükten sonra bulunan toplam umumi hizmetlere ayrılan miktarın hesaplanmasına esas olur.

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı ve Kamulaştırılacak Alan Hesabı

Düzenleme ortaklık payının, düzenlemeye giren tüm parsellerin eski yüzölçümleri toplamına bölünmesiyle düzenleme ortaklık payı bulunur, ancak bu işlemde düzenlemeye girmeyen ve bağışlanan alanlar düzenlemeye alınan parsellerin yüzölçümlerinden düşülmelidir. Düzenleme ortaklık payı oranı %35’den fazla çıktığında, kamulaştırması gereken alan, umumi hizmetlere ayrılan alanlardan, düzenlemeye giren parsel alanlarının toplamının %35’inin çıkarılması ile bulunan değerin 100 ile çarpılıp 65’ bölünmesiyle bulunur.

Düzenleme Ortaklık Payından Fazla Çıkan Miktarın Sağlanması

Eğer düzenleme ortaklık payı %35'den fazla ise %35'e düşürebilmek için;

- a) Önce belediyeye ait arsalar, bunlar yetmez ise belediyeye devredilebilecek hazine ve özel idare mülkiyetindeki parsellerden; imar planında kamunun yararlanmasına ayrılan yerlere isabet eden kısımlarının belediyeye devirleri yapılır ve sonra devredilmesine konu olan amaca tahsis edilirler.

Bu da yetmez ise,

- a) Kadastro parsellerinin yüzölçümü en büyük olanından başlamak üzere, müstakil imar parselleri verildikten sonra geri kalan miktarları,
- b) Alanları en küçük bir imar parseli alanının dörtte birinden daha küçük olan kadastro ve varsa imar parsellerinin en küçüğünden başlanarak yeteri kadarı,
- d) Tamamı yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark, cami, karakol gibi umumi tesislere isabet eden kadastro ve varsa imar parsellerinin yeteri kadarı kamulaştırılır.

Özet Cetvelleri

Düzenleme ortaklık payı düzenlemeye giren parsellerden yüzölçümleri oranında alınır. Düzenlemeye giren her parsel için alınan düzenleme ortaklık payını, varsa bağış veya kamulaştırma miktarı ile imar parseline verilen miktarları gösteren özet cetvelleri düzenlenir.

İmar Parsellerinin Teşkili

Düzenleme sonucu oluşacak imar adalarını yüzölçümü ile bu adaların içine rastlayan eski parsellerin yeni yüzölçümü toplamaları karşılaştırılarak yeni parsellerinin hangi imar adalarına verileceğini gösteren tahsis cetveli düzenlenir.

Bütün bunlardan sonra da düzenlemede imar adaları içine yerleştirilen imar parseli sayısı, yüzölçümleri ve hangi eski parsel karşılık olarak verildiğini gösteren ada dağıtım cetvelleri düzenlenir.

İmar Adalarının Parsellenmesi

İmar adaları teknik yönetmelik hükümlerine göre parsellerine ayrılır. Bu işlem yapılırken plan ve yönetmelik kurallarına uygun olarak müstakil parsel oluşturabilmek için yeni imar sınırları kadastro parsel sınırına kaydırılıp kesinleştirilir. Her adadaki yeni imar parsellerine kadastro

sistemine göre yeni parsel numarası verilir. Gerektiğinde toplu konut vb. olanaklar sağlamak için imar adaları tek parsel olarak bırakılabilir.

Parselasyon Planlarının Onaylanması

Parselasyon planları, belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise İl İdare Kurulunun onayı ile yürürlüğe girer. Daha sonra bu planlar, bir ay müddetle ilgili idarede asılırlar. Kesinleşen parselasyon planları, Mahalli Kadastro Müdürlüklerince kontrol edildikten sonra Mahalli Tapu Sicil Müdürlüğüne gönderilir. Burada tasdik işlemi tamamlanır.

Son olarak imar parselasyon planları tescil işleminden sonra Medeni Kanun ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde belirtilen plan yerine geçmektedir.

4.5.5 Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Yararları

- Arazi ve arsa düzenlemesiyle belediyeler, gelişme ve ihtiyaca göre imar planlarını bölgesel bütün içerisinde uygulama yetkisine sahiptir (Öztürk,1998)
- Yol, meydan, yeşil alan, çocuk bahçesi, otopark, cami ve karakol yerlerinin %35'e kadarının düzenleme ortaklık payından sağlanmasıyla kamulaştırma bedeli ödenmesine gerek kalmamakta veya çok az bir kamulaştırma bedeli ile bu yerler kamuya kazandırılmaktadır (Öztürk,1998).
- Düzenleme içerisine alınan arsa ve arazilerle bunlar üzerindeki bina ve diğer hak sahiplerinin de haklarını yitirmeden, yeni oluşan düzene göre uyarlanmaktadır.
- Kamu kullanımına ayrılan yerler düzenleme sınırı içerisindeki tüm mülk sahiplerine hisselendirilmektedir. Bu sayede kamu kullanımı için seçilen mülkün yapılaşma hakkı engellenmemekte, tüm mülk sahipleri arasında eşitlik sağlanmaktadır (Öztürk,1998).
- Uygulama ile imar adalarının tamamı, imar planı ve yönetmeliğine uygun imar parselleri olarak tescil görmekte; imar planına göre yapılaşmaya engel kalmamaktadır (Öztürk,1998).
- Kamu kullanımına ayrılan yerlerin tapudan terkinin yapılmasıyla, bölgesel olarak yapılan plan uygulamada o bölgenin tüm yol ve alt yapısının plana uygun düzenli bir şekilde yapılması sağlanmaktadır.
- Kamu tesislerine ayrılan yerler, imar parseli olarak tescil göreceğinden gelişmeyle beraber kamu tesislerinin yapımına imkan tanınmaktadır (Öztürk,1998).

4.5.6 Sorun ve Öneriler

Arazi ve arsa düzenlemesi esnasında ortaya çıkan sorunları temel olarak yasalardan ve uygulamadan kaynaklanan sorunlar olarak iki ayrı başlık altında incelenebilir.

4.5.6.1 Yasalardan Kaynaklanan Sorunlar

Donatı Alanlarının Sağlanması

Arazi ve arsa düzenlemesinde kamusal ihtiyaçları karşılamak amacıyla % 35 oranında düzenleme ortaklık payı alınmaktadır. Düzenleme ile %35 oranında kesilen donatı payı bazı durumlarda DOP alanlarını karşılamakta yetersiz kalmaktadır. Tablo 4.2 'de de görüldüğü gibi İmar Planı Yapımına Dair Yönetmelik standartları baz alındığında düzenleme ortaklık payı mahalle ölçeğinde yoğunluğun ancak 150 kişi/Ha olduğu alanlarda donatı ihtiyacını sağlamaktadır. Tablo 4.2 ve 4.3'de İmar Planı Yapım Yönetmeliği ve İstanbul İmar Yönetmeliği standartlarına göre yoğunluk artışıyla DOP, KOP ilişkisi gösterilmektedir. Tablolarda da görüldüğü gibi yoğunluk yükseldikçe, gereksinim duyulan donatı alanlarını sağlamak mümkün olmamaktadır. Bu nedenle brüt yoğunluk yükseldikçe, DOP kesinti oranı yükseltilmelidir. Başka bir deyişle yoğunlukla ilişkili olarak DOP oranının belirli bir orana kadar alınabilme esnekliği getirilmelidir. Bu sayede yoğunluk artışıyla sağlanan rantlarda toplum ile paylaşılabilecektir.

Çizelge 4.9 Bayındırlık mevzuatına göre yoğunluk, DOP, KOP ilişkisi

YERLEŞİM NÜFUSU	BRÜT YOĞUNLUK	DOP		KOP		KALAN A.		NET YOĞUNLUK
		m ²	%	m ²	%	m ²	%	
0	100	2700	27	1500	15	5800	58	170
-	150	3500	35	2200	22	4300	43	350
-	200	4200	42	3000	30	2800	28	715
15.000	300	5400	54	4500	45	100	1	3000
15.000	100	2200	22	1700	17	6100	61	164
-	150	3000	30	2500	25	4500	45	330
-	200	3800	38	3400	34	2800	28	714
45.000	300	5400	54	5100	51	-	-	-
45.000	100	2100	21	2200	22	5700	57	175
-	150	2800	28	3300	33	3900	39	385
-	200	3600	36	4400	44	2000	20	1000
100.000	300	5100	51	6600	66	-	-	-
100.000+	100	2000	20	2600	26	5400	54	185
	150	2800	28	3900	39	2300	23	650
	200	3600	36	5200	52	1200	12	1600
	300	5100	51	7800	7800	-	-	-

Çizelge 4.10 İstanbul imar mevzuatına göre yoğunluk, DOP, KOP ilişkisi

YERLEŞİM NÜFUSU	BRÜT YOĞUNLUK	DOP		KOP		KALAN A.		NET YOĞUNLUK
		m ²	%	m ²	%	m ²	%	
0	100	1700	17	200	2	8100	81	120
—	150	2500	25	300	3	7200	72	210
—	200	3400	34	400	4	6200	62	320
5.000	300	5100	51	600	6	4300	43	700
5.000	100	1600	16	500	5	7900	79	125
—	150	2400	24	800	8	6800	68	220
—	200	3200	32	1000	10	5800	58	345
15.000	300	4800	48	1600	16	3600	36	830
15.000	100	1500	15	500	5	8000	80	125
—	150	2200	22	800	8	7000	70	215
—	200	3500	35	1000	10	5500	55	360
45.000	300	4500	45	1600	16	3900	39	770
45.000	100	1300	13	700	7	8000	80	125
—	150	1900	19	1000	10	7100	71	210
—	200	2600	26	1400	14	6000	60	330
100.000	300	3900	39	2100	21	5000	50	600
100.000+	100	1200	12	1200	12	7600	76	130
—	150	1800	18	1800	18	6400	64	235
—	200	2400	24	2400	24	5200	52	385
—	300	3600	36	3600	36	2800	28	1070

Düzenleme Ortaklık Payı Kapsamı

3194 sayılı İmar Kanununa göre düzenleme ortaklık payı ile yeni oluşan parsellerin yol, yeşil alan, otopark gibi alanlarla cami ve karakol tesis alanları sağlanmaktadır. Arazi ve arsa düzenlemesinin bir amacının yeni oluşan parsellerin gereksinimi olan temel donatı alanlarını sağlamak olduğu düşünüldüğünde düzenleme ortaklık payı kapsamına bir mahalle biriminin ihtiyaç duyduğu temel donatı alanlarının da katılması gereklidir.

Eşdeğerlik İlkesi

Düzenleme ortaklık payının her parselden eşit olarak alınması hatalı bir uygulamadır. Düzenlemeye giren her parselden %35'e varan düzenleme ortaklık payı alınmasıyla mülk sahipleri arasında adaletsizlik yapılmadığı düşünülmektedir. Oysaki düzenlemeye giren bütün parsellerden eşit miktarda kesinti yapılması, parsellerin düzenlemeye eşit miktarda katkıda bulundukları anlamına gelmemektedir. Bu durumda değerli bir parselin katkısı daha fazla olmaktadır. Buna en iyi çözüm eşdeğerlik ilkesinin getirilmesidir (Selçuk,1993). Bu sayede toprak kesintileri her parsel için eşit olmayacak, düzenlemenin sağladığı değer artışları ve düzenleme öncesindeki değerlerde dikkate alınacaktır.

Hisseli Parsel Oluşumu

Düzenleme ortaklık payı alındıktan sonra bazı parsellerde geri kalan miktar bir imar parseli oluşturmaya yetmemektedir. Böyle durumlarda parseller birbirleri ile hisselendirilmektedir. Bu ise mülk sahiplerinin o mülkten kat mülkiyeti yasasına göre yararlanmalarını gerektirmektedir. Bir mal sahibini diğeri ile hisselendirmek itirazlı sonuçlar doğurabilmekte, o parselde yapı yapılmasını güçleştirmekte veya yapı da bağımsız mülkiyetler isteneceğinden anlamsız bölümler oluşmaktadır. 18. madde uygulamasında amaç müstakil parsellerin yine müstakil parsel olarak korunmasıdır. Parsellerin hissedar sayısındaki fazlalık, kanunun amaçladığı bir uygulama olmadığı gibi, yapılanma aşamasında da yukarıda bahsedildiği gibi birtakım sorunlarla karşılaşılabilir. Bu gibi durumlarda mülk sahiplerinin katılımı sağlanıp birbirleri ile anlaşacak mülk sahiplerini hisselendirmek veya olanaklar ölçüsünde mülk sahibini belediye veya hazine arazisi ile hisselendirmek, girişimcinin bu tür alanlara girmesini teşvik edici unsurlar yaratılmalıdır. Bu teşvik edici unsurlar fiziksel koşulların elverdiği durumlarda farklı KAKS değerleri oluşturmak ve parsel yapılanma koşullarını değiştirmek olabilir. Bir başka öneri ise belediye veya maliye mülkiyetindeki kadastral parsellerinin kullanımına olanak sağlanarak bu kişilerin bu alanlarla hisselendirmektir. Böyle bir uygulama ile mülk sahipleri arasında anlaşmazlık olmayacak ve planın elverdiği ölçüde fiili sınırlar korunacaktır.

Taşınmaz Üstündeki Yapılar

Yeni oluşan parselde başkasına ait yapı varsa bu mülk sahipleri arasında anlaşmazlıklar çıkmasına neden olmaktadır. 18. maddeye göre kendisine yeni bir parsel tahsis edilen herhangi bir kişinin, varsa parsel üzerindeki binanın bedelini eski mülk sahibine ödemesi gerekmektedir. Bu konuda yeni mülk sahibini koruyucu hiçbir hüküm bulunmamaktadır. Anlaşma olana kadar eski mülk sahibine binayı kullanma hakkı verilmiştir. Yani, yeni mal sahibi, eski mal sahibinin anlayışına bırakılmıştır. Böyle bir durumda yeni mülk sahibinin parseline kavuşması zorlaşmaktadır. Kişi her ne kadar kağıt üzerinde yeni bir mülkün sahibi olarak görülmekteyse de bu durumda fiilen mülkiyet hakkı elinden alınmaktadır. Bu yüzden üstünde yapı bulunan parseller eski sahiplerine verilmelidir.

Düzenleme Ortaklık Payı Alınamaması

Düzenleme ortaklık payı %35 arsa payı olarak alınamıyorsa mal sahibinin izni ile bu mal kendisinden para olarak alınmaktadır. Bu durumun mülk sahibinin iznine bırakılması hatalıdır. Burada bir kamulaştırma işlemi değil, düzenleme ile kişilerin mülkiyetinde sağlanan

değer artışlarının tekrar kamuya geri dönmesi sağlanmakta; bu değer artışları mülk sahipleri ile toplum arasında paylaşılmaktadır (Kansu,1998). Düzenleme ortaklık payları mülk sahiplerinden adil bir biçimde alınmalı, alınamayanlardan veya eksik alınanlardan karşılığı bedel olarak alınmalıdır. Düzenleme ortaklık payları alınmasında nasıl ki mal sahibinin izni aranmıyorsa bedel olarak alınmasında da mülk sahibinin izni alınmamalıdır (Ünal,1987).

4.5.6.2 Uygulamadan Kaynaklanan Sorunlar

Parsellerin Konumları

Düzenleme sonrasında parsellerin konumları daha önceki konumlarına göre değişmektedir. Arazi ve arsa düzenlemesine göre uygulama sonucu mülk sahiplerine aynı yerde veya mümkün olduğunca yakın parseller verilecektir. Oysaki yerel yönetimler düzenleme sonucunda mülk sahiplerine eski parselinden oldukça farklı konumlarda parsel verebilmektedir. Değersiz bir parseli olan kişiye değerli, değerli parseli olan kişiye de değersiz parsel verilmektedir. Plan yapan kurumlar yetkilerini belirli grupların çıkarına kullanmaktadırlar. Oysaki plan uygulamaları her türlü baskıdan uzak olmalıdır.

Daha Önce Düzenleme Yapılmış Alanlar

Bazı alanlarda daha önce ifraz, tevhid gibi araçlar kullanılarak terklerle çeşitli donatı alanları sağlanmasına rağmen aynı alanda arazi ve arsa düzenlemesi yapılırken bu oran dikkate alınmamaktadır. Valilik veya belediyeler yeni bir düzenleme yaparken daha önce mülk sahiplerinden alınmış olan yol, meydan, otopark gibi alanları kendi mülklerine arsa edinmede kullanmaktadır. Bu alanları düzenleme cetvellerine kendi mülkiyetlerinde sokmakta; daha sonraki aşamada ise bu alanlardan hiç düzenleme yapılmamış sayılmakta ya da düzenleme sırasında eksik kalan miktar kadar düzenleme payı alınmaktadır. Bu sayede bu kurumların planlama sonucunda kendi mülklerinde arsaları oluşmaktadır. Bu durum ise mülk sahiplerinin aleyhine olmaktadır. Oysaki daha önceden imar planı uygulamaları sonucu terkler ile elde edilen donatı alanlarının yeni düzenlemeye girerken eski sahiplerinin mülkiyetinde kabul edilmesi gerekmektedir. Ayrıca Danıştay 6. Dairesinin esas no 1994/1986, 1994/4142 kararına göre kamu alanına ayrılan yerler toplamından kapanan kadastro yollar miktarı düşülmelidir. Oysaki bir çok belediye uygulama esnasında kapanan bu yolları kendi mülkiyetine sokmaktadır.

Harita Mühendisliği Hizmeti Olarak Algılanması

Arazi ve arsa düzenlemesi imar uygulamaları gibi bir harita mühendisliği hizmeti olarak yorumlanmaktadır. 18. madde paralelinde üretilen yeni mülkiyet dokusu bütünüyle bir planlama hizmetidir. Bu yüzden arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarında öncelikle şehir plancıları ve mimarlar ancak kesin aplikasyon ve tescil işlemlerinde harita mühendisleri görev almalıdır. Bugünkü yapısıyla yalnızca alan geometrisi üzerine kurulan 18. madde uygulamasının batı ülkelerinde uygulandığı biçimiyle modern bir mahalle konseptinin getirdiği değer farklılıklarına bir ölçüt getirmemiş olması önemli bir sorundur (YTÜ.ŞBP,1991). 18. madde uygulamalarında büyük parseller parçalanarak tek bir yapının yapılabileceği boyutlar oluşturulmaktadır. Oysaki düzenleme sonrasında bu tür parsellerin parçalanmasına izin verilmemesi gereklidir. Böylece binalar mimari esnekli kavuşacak aynı zamanda bahçe kullanışları ve bina yönelişleri de daha olumlu olacaktır.

Kamusal Ortaklık Payları

Bazı belediye ve valilikler İmar Yasasının 15, 16 ve 18. maddelerini birbirleri ile karıştırarak kullanmakta bu sayede daha yüksek oranda düzenleme ortaklık payı almaktadır. Bu uygulama ile arazi düzenlemesine hiç girmeden 15 ve 16. maddelerine göre tevhit ve ifraz yöntemlerini kullanarak kamu alanlarını taşınmaz sahiplerinden terk yolu ile elde etmektedirler (Akdeniz,2001). Tevhid ve ifraz yönteminde işlem sahibinden parselin kamusal alanda kalan kısımlarını kamuya bedelsiz terk etmeleri istenmektedir. Daha sonraki aşamada ise hamur kuralını uygulayarak parsel konumlarını değiştirmektedir. Yapılan araştırmalara göre belediyeler bu yöntemle taşınmazların %50'lik kısmını bedelsiz olarak elde etmektedir (Akdeniz,2001). Bu durum yasalara aykırı olmasına rağmen taşınmaz sahipleri arsasını kullanabilmek için itiraz yoluna gitmemektedir.

2981 Sayılı Yasa İle Karıştırılması

1984 yılında çıkarılan 2981 sayılı İmar Affı kanunun 10. maddesi de belediyelere hamur yetkisine benzer bir yetki tanımaktadır. İlgili kurumlar 2981 sayılı yasanın daha kolay kullanılması sonucunda bu yasayı tercih etmektedir. Oysaki 2981 sayılı yasa Af Yasasıdır ve uygulanabileceği alanlar imar mevzuatına aykırı bina yapılmış alanlardır. Dolayısıyla 2981 sayılı yasanın ilgili maddesiyle imar kanununu 18. maddesinin karıştırılmaması gerekmektedir. 2981 sayılı yasanın 18. maddeye göre temel farkı düzenleme ortaklık payının herhangi bir oranının bulunmaması ve dağıtım sırasında tescil işlemi dışında kalanların hisselerinin bedel ödenerek alınabilmesidir.

4.5.7 İmar ve Şehirleşme Kanun Taslağının 18. madde ile Karşılaştırılması

Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Ekim 2001 tarihinde, ülke genelindeki tüm alanlarda yerleşme ve yapılaşmanın; bilim, teknik, sanat ve sağlık kuralları ile plan ve yöresel koşullara uygun, doğal, tarihi ve kültürel çevreyi korumaya duyarlı, sürdürülebilir gelişme ilkesi ile uyumlu, afetlere karşı dayanıklı ve yaşam kalitesini artırıcı oluşumunu, kullanımını ve denetimini sağlamak, bunlarla ilgili şehirleşme politika, ilke ve esasları belirlemek amacıyla İskan ve Şehirleşme Kanun Taslağı hazırlamıştır. Bu kanun taslağının arazi ve arsa düzenlemesiyle ilgili olan 14. maddesinde getirilen yenilikler:

- Düzenleme ortaklık payı %35'den %40'a çıkarılmıştır.
- Düzenleme ortaklık payı kapsamına sağlık ocağı ile ilköğretim alanları da girmiştir.
- Düzenleme ortaklık payı oranının imar planı bütünü de hesaplama şartı getirilmiştir.
- Düzenleme ortaklık payı öncelikle kamuya ait arazi ve arsalar düşüldükten sonra hesaplanacaktır.
- Bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmasına izin verilmiştir. Fakat yapılacak düzenleme sonucunda DOP oranı %40'ın üzerinde olmayacaktır.
- Belediye ve valiliklerin kendi adlarına arsa edinmeleri engellenmiştir.
- DOP ile elde edilen alanlar özel eğitim ve sağlık yatırımları için kullanılmayacaktır.
- Düzenlemeye giren arsa ile tahsis yapılan imar parselinin aynı düzenleme alanında bulunması ve eşdeğer olması, plan ve mevzuata uygun yapılaşmaya uygun müstakil parsel olarak dağıtımı yapılmasıdır.

Yeni Kanun Taslağı Sorunları

Düzenleme Ortaklık Payı Oranı

DOP oranının % 35'ten % 40'çıkartılması olumlu bir yaklaşımdır. Fakat bu oranda ihtiyaç duyulan donatı alanlarının sağlanmasında yetersiz kalmaktadır. Ayrıca yeni düzenleme de bu oran içinde ilköğretim okullarıyla sağlık ocakları da yer almaktadır. Bu durumda düzenleme ortaklık payı oranının bu iki tesisin kapsama alınmasıyla yükseltildiği anlaşılmaktadır. Yani düzenleme ortaklık payından daha önce alınan miktar yeterli bulunmuş yalnızca ilköğretim ve sağlık ocağının ihtiyacı olan alan miktarı eklenmiştir. Sonuçta düzenleme ortaklık payı önceden belirtildiği gibi yoğunluğun 150 k/Ha olduğu alanlarda ihtiyaç duyulan donatı alanlarını karşılamaktadır.

İmar Planı Bütünlüğü

Yeni düzenlemeye göre düzenleme ortaklık payı oranı imar planı bütününde hesaplanma şartı getirilmiştir. Oysaki arazi ve arsa düzenlemesinin yerleşik alanlarda uygulanması oldukça güçtür, yalnızca gelişmeye açılacak olan alanların planlanmasında kolaylıkla uygulanabilen bir yöntemdir. Düzenleme oranının tüm imar planı içerisinde belirlenerek uygulanmaya çalışılması esnasında bedelsiz alınabilecek donatı hesapları geçerlilik sağlayamayacaktır. Ayrıca kentsel ölçekteki donatı alanlarının tüm parsel sahiplerinden eşit kesinti ile alınması mülk sahipleri arasında eşitsizlik yaratacak, donatı alanları kişilere aynı oranda hizmet etmeyecektir. Dolayısıyla arazi ve arsa düzenlemesi yeni gelişme alanlarında uygulanmalı ve uygulama alanı sınırları daraltılmalıdır.

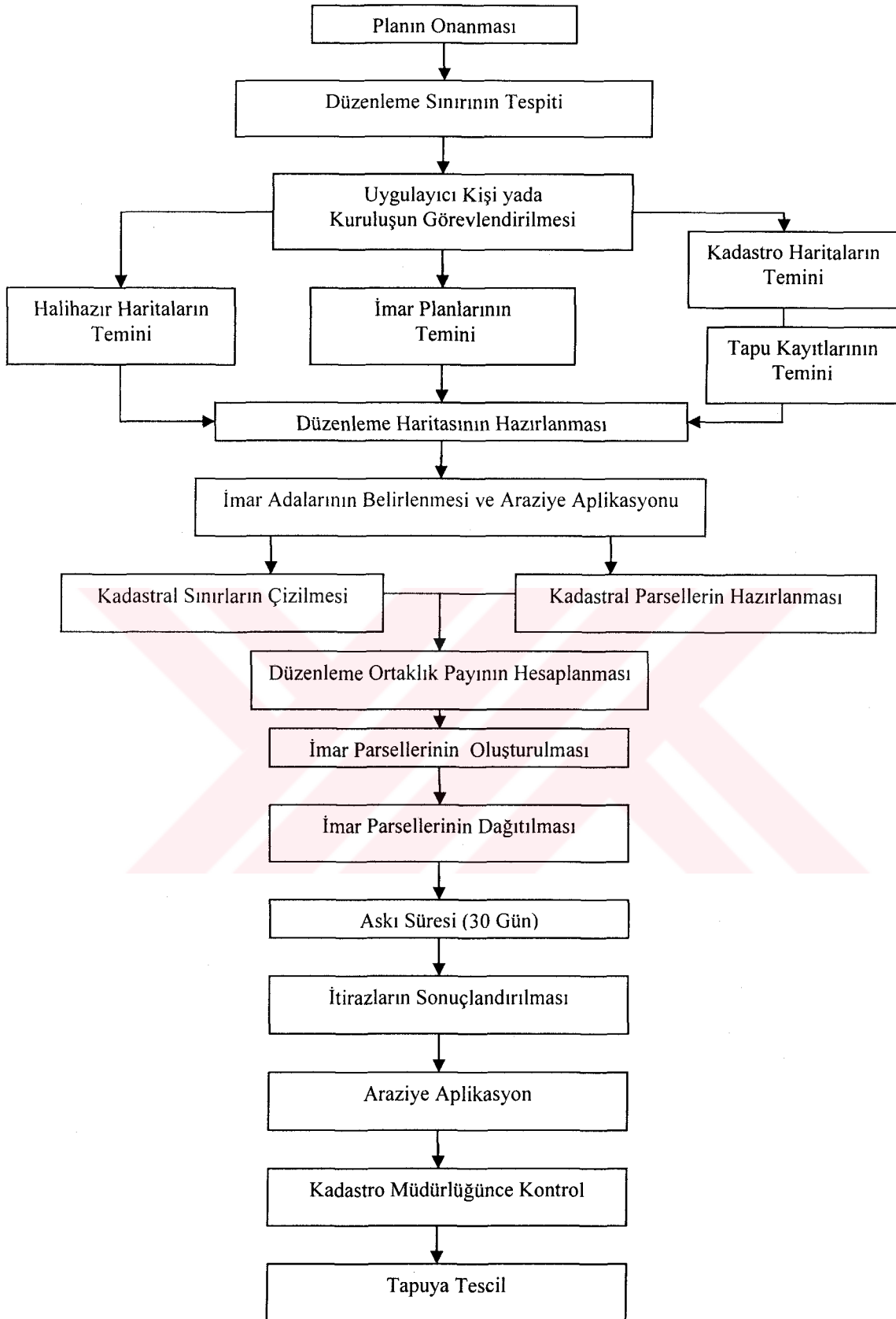
Parsel Konumları

Yeni kanun tasarısında daha önce yönetmelik maddelerinde olan tahsisi yapılan imar parselinin mümkün mertebe aynı yerde veya yakınında olması koşulu kanun maddesi içine alınmış ve bu parsellerin eşdeğer olması ilkesi getirilmiştir. Bu sayede taşınmaz sahipleri arasında eşitlik sağlanmaya çalışılmıştır. Fakat eşdeğerlik ilkesinin nasıl uygulanacağı yönetmelik hükümlerinin olmamasından dolayı belirsizdir. Eşdeğerlik uygulaması önündeki en büyük engel olarak farklı eylemlerde taşınmaz değerinin farklılaşmasıdır. Taşınmaz değerlerinin belirlenmesi Emlak Vergi Yasası, Toprak ve Tarım Reformu Yasası, Belediye Gelirleri Yasası ve İmar Yasası hükümlerine göre yürütülmektedir. Aynı taşınmazın vergi değeri, kamulaştırma değeri, rayiç değeri ve alım satım değeri farklılık göstermekte ve bu durum çözülememektedir (Akdeniz,2001). Dolayısıyla yasa bu durumu çözmemektedir.

Bir Defadan Fazla Düzenleme Ortaklık Payı Alınması

Tasariya göre herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınması, ancak yeni bir düzenleme yapılması ve daha önceki düzenleme ortaklık payı oranının yeni düzenleme ortaklık payından az olması koşuluyla mümkündür. Bu hükmün uygulanmasında toplam düzenleme ortaklık payı oranı hiçbir koşulda yüzde kırkı geçemeyeceği belirtilmiştir. Madde tekrar DOP oranı alınmasına imkan tanımaktadır, fakat tekrar düzenlemeye girecek parsellerin ilk yüzölçümlerinin dikkate alınması gerekmektedir. Eğer parseller yeni yüzölçümlerine göre düzenlemeye girerse parsel sahiplerinden daha fazla oranda düzenleme ortaklık payı alınmasına neden olacaktır.

Yeni kanunun getirdiği yenilikler arazi ve arsa düzenlemesi uygulamasındaki sorunları gidermekten uzaktır. Hatta yeni bir takım sorunlar da ortaya çıkabilecektir.



Şekil 4.9 Arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi (Akdeniz,2001)

5. DİĞER ÜLKELERDE UYGULAMA ARAÇLARI

5.1 Amerika Birleşik Devletleri

5.1.1 Aktarılabilir İmar Hakkı

Aktarılabilir imar hakkı (transfer of development right); arazi kullanım amaçlarına ulaşmak amacıyla veya kamu kaynaklarının az olduğu veya olmadığı durumlarda kullanılan bir uygulama aracıdır. Özellikle Amerika Birleşik Devletleri'nde 1970 ve 1980'lerde sıkça kullanılmıştır [2]. Aktarılabilir imar hakkı yönteminin ana fikri, kentsel toprağın gelişme değeriyle ilgili imar hakkının gerektiğinde taşınmazın mekandaki konumundan bağımsız olarak da kullanılabilmesidir. Bu nitelikteki bir planlama aracı, gelişme ve yenilenmelere karşı korunmak istenen çevreler üzerinde verilemeyen imar haklarını kentin başka bölgelerine taşıyarak bu hakların mekandan bağımsız bir esneklik içinde kullanılmasını sağlamaktadır. Bu sayede hem korunması amaçlanan çevreler içindeki imar hakkının uygulanması korumanın gerektirdiği ölçülerde kısıtlanmış olmakta, hem de kısıtlanan bu haklara kentin başka bölgelerinde kullanılabilme olanakları tanınarak korunacak çevreler içindeki taşınmaz mal sahiplerinin kısıtlamalardan doğan kayıpları karşılanmış olmaktadır (Sökmen,1989).

5.1.1.1 Tanımlar

Aktarılabilir imar hakkı kavramında dört önemli tanım bulunmaktadır; [3].

Aktarılabilir imar hakkı;Bir bölgedeki taşınmaza ait imar haklarının bir başka bölgedeki taşınmazda kullanılmasıdır.

İmar hakkı; bir taşınmaza planlama kararları ile yapılaşma koşulları verilmesi;

Alan bölge; bir taşınmaza ait imar haklarını kullanan bölge;

Aktaran bölge; taşınmaza ait olan imar haklarını başka bir taşınmaza gönderen bölge;

5.1.1.2 Amaçları

Aktarılabilir imar hakkı kentsel alanların baskısı altında bulunan alanlarda toprak ile imar haklarını ayırarak bu alanları korumak için geliştirilmiştir. Bu sayede verilen imar hakları kentin başka bölgelerinde kullanılabilir. Aktarılabilir imar haklarının başlıca amaçları: [7].

- Tarihi alanları koruma

- Tarım topraklarının korunması
- Çevresel koruma
- Kamu kullanımı için rezerv alanlar elde etmedir.

5.1.1.3 Aktarılabılır İmar Hakkının Uygulanması

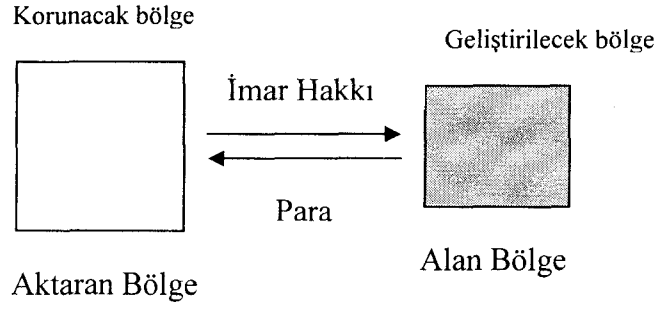
Aktarılabılır imar hakları kentin çeşitli bölgelerinin korunması ve plan kararlarının uygulanabilmesi için kullanılmaktadır. Bu amaçla taşınmazlar arasında imar hakları aktarılmaktadır. Bir bölgede aktarılabılır imar hakkı kavramının uygulanabilmesi için bir takım koşullar sağlanmalıdır. Bu koşullar;

- Korunması gereken alan kentin gelişme bölgesi içine girmiş olmalı, kısaca yapılaşma baskısı altında bulunmalıdır.
- Aktaran bölgeler tarım arazileri, tarihi bölgeler, özel bölgeler gibi korunması veya gelişmenin sınırlandırılması gereken bölgelerdir [2]
- Alan bölgeler ulaşım olanakları, kamu tesisleri, alt yapının yeterli olduğu bölgelerdir. Bu bölgeler kent içinde olabileceği gibi kent çevresindeki kırsal alanlarda olabilir [2].
- Alan ve aktaran bölgeler yasal olarak oluşmalıdır.
- Alan ve aktaran bölgeler belirlenmiş olan çevre sağlığı koşullarına uymalıdır.
- Alan ve aktaran bölgeler plan koşullarında belirtilen minimum koşulları sağlamalıdır.

Aktarılabılır imar hakkı kavramında dört temel öge vardır; [5]

- Aktaran bölge önceden tespit edilecek
- Alan bölge önceden tespit edilecek
- İmar haklarının toplandığı havuz yasal olacak
- Bir mülkten diğer mülke imar haklarının aktarılma yöntemi belirlenecektir.

Aktarılabılır imar hakkının kullanılabilmesi için kent planında bu hakların kullanılabileceği alan ve aktaran bölgeler saptanmaktadır. Bu bölgeler ek imar haklarının kullanılmasına bağlı yapılaşma veya altyapı sorunlarının ortaya çıkmayacağı veya bu tür olası sorunların kolay çözümleneceği bölgelerden seçilmektedir. Aktarılabılır imar haklarının kullanılabileceği bölgelerde, biri normal yerleşme yoğunluğu diğeri de imar haklarının aktarılmasıyla erişilecek sınır yoğunluk olmak üzere 2 farklı yoğunluk değeri belirlenmektedir (Sökmen,1987).



Şekil 5.1 İmar Haklarının Aktarılması [5]

Aktarılabilir imar hakları yöntemi ile toprak değil yalnızca o toprağın gelişme hakları satılmaktadır. Bu yöntemde taşınmazın sahibi değişmemekte yalnızca imar hakları satılmaktadır. Toprak gelişme haklarının satılmasından sonra kullanım hakları yine eski sahibinde kalmaktadır [5]. Örneğin bir tarım toprağındaki imar hakları satıldıktan sonra mülk sahibi o toprakta tarımsal faaliyetine devam etmektedir [2]

5.1.1.4 Aktarılabilir İmar Hakkı Yöntemleri

Pazar Yöntemi

Bu yöntemde göre özel bir market kurulmaktadır. Bu marketi kamu idaresi kurabileceği gibi başka aracı kurumlarda kurabilmektedir. Bu marketin amacı imar haklarını satacak olanlar ile alacak olanları bir araya getirmektir. Bu yöntemde mülk sahibi imar haklarını bir başka mülk sahibine veya arazi geliştiricilere (developer) satmaktadır. Satılan imar hakları da bir başka bölgede yoğunluğu yükseltmek amacıyla kullanılmaktadır. İmar haklarını satacak olan mülk sahipleri birer sertifika almakta ve bu sertifikaları satmaktadır. Bu sertifikayı alanlarda yapı yapacakları zaman bu sertifikaları ibraz ederek yeni yoğunluğa göre yapı yapmaktadır. [2].

Banka Yöntemi

Bu yöntemde ise kamu idaresi bir imar hakları bankası kurar. Bu bankanın amacı aktaran bölgelerden imar haklarını satın almaktır. Banka satın aldığı bu hakları saklar ve gerektiği durumlarda alan bölgelerde kullanılmak üzere satar. Bu yöntemin yararı imar haklarını daha herhangi bir alıcı olmadan satın alınması ve bu sayede alan bölgelerde plan kararlarının kolaylıkla uygulanmasıdır. Fakat bu yöntem de yerel idarenin bir takım masrafları olduğun-

dan dolayı diğer yönteme göre daha masraflı olmakta ve pek tercih edilmemektedir. Yerel idare de oluşan fon ise kent gelişiminde korunması gereken alanlar için kullanılmaktadır. [2].

Hem Pazar yönteminde hem de banka yönteminde imar haklarının aktarılması sonucunda aktaran bölge sahibine bir sertifika verilmektedir. Pazar yönteminde sertifikalar mülk sahibinde kalmakta iken banka yönteminde sertifikalar bankada tutulmaktadır. Ayrıca tapuya da aktaran bölge ile ilgili bilgiler işlenmekte böylece o mülkün gelişme hakları korunmaya alınmaktadır.

5.1.1.5 Aktarılabilir İmar Haklarının Uygulandığı Yerleşmeler

Montgomery İlçesi

Montgomery ilçesi Washington DC'nin kuzeyinde bulunmaktadır. 1970 yılında 40000 hektarlık bir alan 2 hektarda 1 konut olacak şekilde planlanmıştır. 1980 yılında ise 36000 hektarlık alan 10 hektarda bir konut olarak planlanmış ve bu alan rezerv alanı olarak belirtilmiştir. Bu yoğunluk değerlerinden sonra aktarılacak imar hakları sayısı aşağıdaki formüle göre bulunmaktadır: [8]

$$\text{Aktarılabilir İmar Hakkı Sayısı} = \frac{\text{İmar Hakkı Sayısı}}{\text{(2 hektar 1 Konut)}} - \frac{\text{İmar Hakkı Sayısı}}{\text{(10 hektarda 1 Konut)}}$$

Yukarıdaki formüle göre 100 acrelik toprağı olan mülk sahibinin satabileceğı imar hakkı sayısı aşağıdaki gibi belirlenmektedir.

Toplam İmar Hakkı	(2 hektarda 1 Konut)	20
Rezerv Alan İmar Hakkı Sayısı	(10 hektarda 1 Konut)	- 4
Aktarılabilen imar hakkı sayısı		16

Montgomery'de bu hakları almak için bir aktarılabilir imar hakları bankası kurulmuştur. Banka imar haklarına olan talebi garanti etmek için imar haklarını satın almış ve alan bölge sahipleri bu hakları alana kadar elinde tutmuştur.

Bu program sayesinde 1983 ile 1993 yılları arasında 3000 imar hakkı aktarılmıştır. Montgomery ilçesinin başarısı birkaç nedene bağlıdır:

- Aktaran bölgedeki imar haklarının güçlü teşviklerle satılması sağlanmıştır.
- Alan bölgenin yoğunluk istekleri ve imar haklarına olan talepler ilçe büyüme oranına uyumludur.

- İlçe yönetimi; aktarılabılır imar haklarının uygulanmasından önce mülk sahipleri, konut geliştiricileri, emlakçılar ve avukatları programla ilgili bilgilendirmiştir.

Pinelands İlçesi

Pinelands, Atlantik City ve Philadelphia arasında 1 milyon acrelik alanı kaplayan bir ilçedir. İlçenin bitki yapısını sedir, çam, meşe ağaçları oluşturmaktadır. 1979 yılında federal yasayla Pinelands'da plan yapılması için komisyon oluşturulmuştur.

Plan ilçeyi koruma, ağaçlık, tarımsal üretim, tarımsal gelişme ve bölgesel büyüme alanları olmak üzere 5 alt bölgeye ayırmıştır. Koruma, ağaçlık ve tarımsal üretim alanları aktaran bölgeler olarak belirlenmiştir. Bölgesel büyüme alanları ise alan bölgeler olarak saptanmıştır. Arazi sahipleri ilave konut inşası için gelişme kredileri satın alabilmektedir.

1981 ve 1991 yılları arasında 3200 imar hakkı banka tarafından satın alınmıştır. Bu sayede 2360 hektarlık alan korunmuştur. Aynı süre içerisinde 1900 imar hakkı alan bölgeler tarafından kullanılmıştır. Pinelands imar hakları bankası, imar haklarını programın ilk etaplarında ve özel sektör talepleri minimum düzeyde iken satın almıştır.

5.1.2 Yoğunluk Teşviki Yöntemi

Konut kıtlığının olduğu durumlarda yerel yönetimler konut açığını kapatabilmek için özellikle düşük gelir grubunun konut edinmesi için bir takım teşvikler uygularlar. Bu teşvikler yalnızca finansal yardımlarla değil yerleşim alanlarındaki gelişme yönteminin kolaylaştırılması, konut fiyatlarını düşürmek için yeterli yoğunlukların sağlanması şeklindedir.

Konut geliştiricileri uygun fiyatlı konut yapacakları zaman yerel yönetimden yoğunluk teşviki veya çeşitli teşvikler alır.

Yoğunluk Teşviki, herhangi bir planla belirlenen yoğunluğun asgari %25 oranında yükseltilmesidir.

5.1.2.1 Yoğunluk Teşviki Yöntemi

Konut geliştiricisi plana uygun konutlar yapmak için kent yönetimine yazılı öneri vermektedir. Kent yönetimi bu öneriyi 90 gün içinde sonuca bağlar. Öneri içinde aşağıdaki koşullar bulunur; [6]

- Toplam ünite sayısı
- Toplam alandaki uygun fiyatlı konut sayısı ve bir kısmının konumu

- Yoğunluk teşviki ve ilave teşvik istekleri
- Planlama şefince bazı finansal bilgiler istenebilir. Böylece alternatif teşvik ve ekonomik destekler belirlenecektir.
- Düşük gelir grubuna gösterilen konut sayısı
- Uygun fiyatlı konutların piyasa gelişimi içindeki kira ve satış değerleri
- Benzer boyuttaki konutların piyasadaki kira ve satış değerleri

Yoğunluk Teşviki Koşulları

Yoğunluk teşvikinin uygulanabilmesi için yoğunluk teşvikini kullanacak konut geliştiricileri bir takım koşulları sağlamalıdır. Bu koşullar: [4]

- Yoğunluk teşviki minimum 5 konut ünitesinin bir arada olduğu konut gelişmelerinde kullanılır.
- Gelişme çok yönlü aile ünitelerine göre bölgenmeli ve karışık kullanım tercih edilmelidir.
- Toplam konut ünitelerinin gelir gruplarına dağılım koşulları sağlanmalıdır. Bu koşullar:

1) Düşük gelir için %20 veya

Çok düşük gelir grubu için %10 veya

Nitelikli konut grubuna % 50'sini sağlamalıdır.

2) Aday apartmanları condominium projesine çevirirse

Orta ve alt gelir grubuna en az %33 veya

Düşük gelir grubuna %15'ini sağlamalıdır.

Teşvikler

Yoğunluk teşviki uygulaması sırasında konut geliştiricilere ilave yoğunluk teşvikleri yanında bir takım teşviklerin verilmesi de gerekebilmektedir. Bu teşvikler: [6]

- Minimum bina standartlarını geçmeyecek şekilde gelişme standartları bölgeleme gereksinimleri veya kentsel tasarım gereksinimleri sağlık koşullarına uygun olması koşuluyla düşürülebilir.
- Karışık kullanımla konut projeleri bir arada olması ticari, ofis, endüstri ve diğer arazi kullanımlar konut fiyatlarını düşürmektedir. Bu yüzden planların karışık kullanım içermesi teşvik edilmektedir.
- Finansal teşvik şartları kamu toprakları veya ücret feragatlerini veya belirtilen ihtiyaçların şartlarını kapsamaya yöneliktir.
- Diğer teşvikler geliştirici veya kent yönetimi tarafından belirlenen maliyetlerin düşürülmesi sonucu belirlenir.

Yararları

Yoğunluk teşviki uygulamasında temel hedef yoğunluğu arttırarak konut sunum fiyatlarını düşürmektir. Yoğunluk teşviki uygulamasında elde edilecek yararlar şunlardır:

- Yoğunluk teşviki arazi maliyetlerinin yüksek olduğu yerlerde yerleşmenin ekonomik olmasını sağlar, yerel yönetimlere daha fazla arazi değeri sağlar. [6]
- Düşük gelir grubu için uygun fiyatlı konut üniteleri sağlanır [1]
- İskana açılmamış yüksek fiyatlı arazileri ekonomik konutların olduğu alana çevirir [1].
- Yerel yönetimin vergi gelirlerinin artmasını sağlar [4].

5.2 Almanya

Kentsel toprak politikası yalnızca egemen yükümlülerce alım, satım ve trampa gibi sivil hukukun herkese sunulabilen araçlarıyla uygulanmamaktadır. Bu araçlarla birlikte toprak hukuku, vergi ve finansman gibi bir takım özel araçlarda bulunmaktadır.

5.2.1 Önalım (Şuf'a) Hakkı

1960'ta Federal İmar Kanununun yürürlüğe girmesinden beri tüm belediyeler ülke düzeyinde belirli alışlar için önalım hakkına sahiptir. Genel önalım ve özel önalım hakkı olmak üzere iki tür önalım hakkı bulunmaktadır. Önalım hakkının kullanılması için toplum yararı koşulunun sağlanması gerekir. Taşınmaz mal edinimine neden olan amaç gerçekleştiğinde belediye, şehircilik önlemleri çerçevesinde kamusal amaçlar için ya da yedek arazi olarak gerek duyulmayan ve önalım haklarıyla edinilen taşınmazları tekrar satabilir.

5.2.2 Taşınmazların Yer Değiştirmesi

Taşınmazların yer değiştirmesi kavramı Türkiye'deki arazi ve arsa düzenlemesinin yerine geçmektedir. Taşınmazların yer değiştirmesi yalnız kamusal yarar sağlamamakta aynı zamanda özel mülk sahiplerinin de yararına olmaktadır. Bu kavramda üç temel ilke bulunmaktadır;

- İmar koşullarına uygun olmayan taşınmazları sınır değişikliği sayesinde imar koşullarına uygun hale getirmek (uygunluk ilkesi).
- Ortak ve kamusal tesisler için gerekli yerleri kural olarak tüm taşınmaz sahiplerinden aynı paylarda sağlamak (dayanışma ilkesi)
- Taşınmaz mülkiyeti oranını diğer taşınmaz mülkiyetleri oranına göre azaltmadan ilgili mal sahibi için korumaktır (koruyuculuk ilkesi).

Yapı alanlarının düzenlenmesinde imar bölgelerindeki taşınmazlar uygulama imar planının tespitlerine yapı düzenlemesi hükümlerine uygun olarak konum, şekil ve büyüklüğe göre amaca elverişli şekilde düzenlenmekte ve yol ve yeşil alanlar (teknik altyapı tesisleri) için gereken yerler kamuya terk edilmektedir.

Özel bir yapısal kullanım için sunulabilen toprakların dağıtım ölçütü ya değerleri oranına (değerlere göre düzenleme) ya da eski taşınmazların düzenlemeden önce birbirlerine göre içerdikleri alanlar oranına (alana göre düzenleme) göre belirlenir. Planlama sonucunda eski taşınmazın değeri düzenleme sonucu tahsis edilenden daha azdır (Seele,1994). Değerlere göre

dağıtım ve alanlara göre dağıtım birbirinden farklıdır. Ancak her iki düzenleme şeklide eşdeğerlik ilkesine dayanır. Buna göre:

Alan ölçütüne göre düzenleme: alan ölçütüne göre dağıtımda malike, düzenlemeye karar verildiği sırada işleme sokulan parselinki ile aynı değerde taşınmaz verilmekte, düzenlemeden doğan değer artışı karşılığında ise bir pay kesilir (Yavuz,1997). Alan ölçütlü düzenleme genelde yapı alanlarının ilk kez imara açılmasında uygulanmaktadır (Guttler,1990).

Buna göre Birinci Dünya Savaşından sonra Köln kentinde %50'ye çıkarılan kesinti oranı 1960 yılında yürürlüğe giren Federal Alman İmar Kanununda arazilerden imar parseline dönüşümlerde %30, teknik altyapıları mevcut arsalarından imar parseline dönüşümde ise %10 olarak saptanmıştır (Yıldız,1990). Bu değerleri aşan bir düzenleme payı alınamamaktadır. Ancak gönüllü düzenlemelerde alan katkı payı anlaşma ile daha yüksek olarak belirlenebilir.

Bu yöntemde her zaman eşdeğerlik sağlamaz eşdeğerliği sağlamak için para denkleştirilmesi yoluna başvurulur. Alan ölçütüne göre dağıtımda parsellerin düzenlemeden önce ve sonra iki defa objektif olarak değerlendirilmesine ihtiyaç duyulur.

Değer Ölçütü Düzenleme: Değer ölçütlü arsa düzenlemesi farklı katılım ve dağıtım değerlerini içeren parsellerin bulunduğu kentsel bölgelerde uygulanır (Guttler,1990). Buradaki temel fark düzenleme dolayısıyla taşınmazların değerinin yükselmesi, değere göre düzenlemede bir miktar para alımı ile, alana göre düzenlemede ise kamuya bir miktar alan aktarılmasıyla dengelenmektedir (Seele,1994). Her iki düzenlemede de eşdeğerlik ilkesi esas alınmakta her parselden eşit oranda kesinti yapılarak arsaların düzenlenmesi söz konusu değildir (Yıldız,1990).

5.2.3 Sınır Düzeltmesi

Sınır düzeltmesi işlemi taşınmazların düzenli bir imarı ve teknik altyapılarının tamamlanmasını sağlamak ve imara aykırı durumları ortadan kaldırmak için uygulanır (Guttler,1990). Bu yöntemde yalnız komşu taşınmazların şekillerinin iyileştirilmesi sağlanmaktadır (Seele,1994). Sınır düzeltmesinde komşu taşınmazlar ya da bunların parçaları karşılıklı değiştirilir ya da tek taraflı tahsis edilir (Guttler,1990). Parsel büyüklükleri önemsiz ölçüde değişirken parsellerin konumu değişmemektedir. Taşınmaz değerlerinde bu gibi sınır değişiklikleri sonucu ortaya çıkan değişiklikler para ile denkleştirilir (Seele,1994). Sınır düzeltmesi sonucunda taşınmazların, uygulama imar planına ya da mevcut yapısal konumuna uygun ve ekonomik bakımdan makul olan ve yapı hukukunun isteklerine uygun bir gelişme sağlanır (Guttler,1990).

5.2.4 Kamulaştırma

Plan uygulamalarında taşınmazların yer değiştirmesi, sınır düzeltilmesi gibi araçlar kullanılmamakta ise toplum yararının gerektirdiği hallerde planların uygulanması amacıyla taşınmazlar kamulaştırılmaktadır.

İlgili mal sahibinin kamulaştırmayı önlemek için uygun koşullarla bir satış ya da trampa önerisini kabul edebileceği zamana kadar ortaya çıkan ya da yakında yapılacak kamulaştırma nedeniyle değer değişiklikleri dikkate alınmamasını öngören hükümler bulunmaktadır (Seele,1994).

Almanya’da konut yaptırmak üzere de kamulaştırma yapılabilir. Ancak bu amaç için kamulaştırma boş arazi ve arsalarda ve sağlıklaştırma durumuna girmiş yapılarda uygulanmaktadır. Arsalar kiralık konut yapmak üzere uygun vade ile kiralanabilmektedir. Kamulaştırma karşılığında mülk sahibine o yerde yapılacak yapı veya yapıdan hisse verilebilmektedir(Evren,1970).

Kamulaştırılan taşınmazın bir yıl, belediyeler için ise iki yıl içinde kamulaştırma amacıyla tahsis edilmesi gereklidir. Aksi halde taşınmaz eski sahibine geri dönmektedir.

Kamulaştırma bedeli hiçbir zaman mevcut ticari değeri aşmamaktadır. Kamulaştırma bedeli peşin ödenebildiği gibi hisse verme, irtifa hakkı tanımak gibi yöntemlerle de karşılanabilmektedir.

Konut yapımı amacıyla kamulaştırılan taşınmazlar uzun vadeli kira ile kiralık konut yapacaklara verilebilmektedir (Alsaç,1958).

5.2.5 Zorunluluklar

Özel mülkiyetteki taşınmaz malların plana uygun olarak kullanılması esas itibari ile mal sahibinin tasarrufundadır. Bununla beraber Federal İmar Kanununa göre planlamaya uygun kullanımı sağlamak için belediyenin çeşitli yetkileri vardır.

Bir taşınmazı kabul edilebilir yapısal kullanıma uygun olarak imar etme zorunluluğu bulunmaktadır. Buna yapı zorunluluğunun bildirilmesinden sonra ilgili mal sahibi taşınmazın devralınmasını talep edebilir. Mal sahibi yapı zorunluluğunu yerine getirmezse, belediye, kendi adına ya da bir yapı isteklisi lehine kamulaştırma isteyebilir.

Mevcut yapısal tesisler için belediye, çirkinliklerin ya da aksaklıkların ortadan kaldırılmasını ya da bunların modernizasyonunu veya onarımını mal sahibine emredebilir (Seele,1994).

5.3 Çeşitli Ülkelerde Kamulaştırma

5.3.1 Fransa

Kamu hizmetlerinden başka iskan ve sanayi bölgeleri için kamulaştırmaya imkan verir. İskan için kamulaştırılan yerler şirketlere veya bunlar aracılığı ile kişilere, az gelirliilere ve işçilere, bunların aile durumu, ahlaki ve mali durumları da göz önüne alınarak devir edilebilir.

Kamulaştırma kararını kamu kurumları almaktadır. Kamulaştırma bedeli hakem komiteleri tarafından belirlenmektedir. İstimlak bedeline üst mahkemeler de itiraz edilebilmektedir (Alsaç,1958).

Kamulaştırma bedeli belirlenirken halihazır ticari değer dikkate alınır. Kamulaştırmanın karşılığı olarak kararın alındığı tarihteki rayiç esas alınmaktadır (Evren,1970).

Kısmi kamulaştırmalarda geri kalan taşınmazın değeri kamulaştırma dolayısıyla artarsa bu bedel kamulaştırma bedelinden düşülür. Kamulaştırılan taşınmazın civarındaki mülklerin değerleri de %15'den fazla artarsa bu fazlalık diğer mülk sahiplerinden istenmekte, bu bedeli vermeyenlerin taşınmazı da kamulaştırılabilmektedir. (Alsaç,1958)

Kamulaştırma bedeli kamulaştırılan malın idare tarafından alınmasından önce verilmesi öngörülmektedir (Demirel,1999).

5.3.2 Avusturya

Avusturya'da kamulaştırma kamu hizmetleri ve iskan gayesiyle yapılmaktadır. Kamulaştırma kararını hükümet veya belediyeler vermektedir (Evren,1970).

Kamulaştırma bedeli, kamulaştırmayı yapacak kurum tarafından belirlenmektedir, buna hukuk mahkemeleri nezdinde itiraz edilebilmektedir.

Kamulaştırma bedeli taşınmazın ticari değeri olmaktadır. Yani halihazır durumuna, konumu ve normal kullanılması halinde getireceği gelire göre ticari değer hesaplanmaktadır. Kamulaştırmadan sonra kazanacağı muhtemel değer dikkate alınmaktadır. Kısmi kamulaştırmalarda taşınmazın kamulaştırılmayan kısmı imar dolayısı ile artacak değeri verilecek kamulaştırmadan düşülmektedir. (Alsaç,1958)

5.3.3 Hollanda

Hollanda'da kamu hizmetleri ve konut yaptırmak amacıyla kamulaştırma yapıldığı gibi ayrıca sağlıklılaştırılması gereken bölgeler ıslah, komşulara zarar veren ve sağlıklı durumda olmayan yapıları kaldırmak için kamulaştırma yapılmaktadır (Evren,1970)

Kamulaştırmayı kamu kurumları, mesken yaptıracak kurumlar ve şirketler de yapabilmektedir.

Kamulaştırma kararını ilgili daireler verir. Buna itiraz üst makamlar nezdinde olmaktadır. Bunların alacağı karar krallığa bildirilir. Krallığın vereceği karar kesindir.

Kamulaştırma bedelini bilirkişilerin yardımıyla hukuk mahkemeleri belirler. Kamulaştırma bedeli her iki tarafın belirlediği bilirkişilerin hakemliği ile belirlenir. Kamulaştırma bedeli olarak taşınmazın ticari değeri dikkate alınmaktadır (Alsaç,1958)

İmar planlarının uygulanması için de kamulaştırma yapılabilen Hollanda'da adanın tümü kamulaştırılarak, gerekenden fazlasını satmak yolu ile kamulaştırma masrafları indirilebilmektedir. Ayrıca kamulaştırma bedeli yerine kısmen veya tamamen başka bir taşınmazda verilebilmektedir (Evren,1970).

5.3.4 İngiltere

Kamulaştırılması gereken durumlar ve kamulaştırma yapacak idare kanunlarda belirtilmiştir. Ayrıca her seferinde kamulaştırma kararı ilgili kurum tarafından onaylanmaktadır. Mahalli idarelerin konut yapmak üzere yalnız kendileri için değil, konut yapacak diğer kişilere vermek amaçlı kamulaştırma yapma yetkileri bulunmaktadır.

Kamulaştırma bedeline bu işler için kurulmuş hususi mahkemelerde itiraz edilebilir. Bu mahkemelerde halk tarafından seçilmiş üyelerde bulunmaktadır. Kamulaştırma bedeli olarak mevcut ticari bedele belirli bir tazminat ilave edilir (Alsaç,1958).

5.3.5 İtalya

İtalya'da kamu hizmetleri ve konut yaptırma amacı ile, kamu kuruluşları, konut kooperatifleri, ucuz konut ortaklıklarınca ve konut dairesince kamulaştırma yapılmaktadır (Evren,1970).

Kamulaştırma kararını belediyeler alırlar. İtirazlar ise valiliklere yapılmaktadır. İtirazları il idare komisyonları inceler ve son kararı verir. Kamulaştırma bedelini bankaya yatırmak suretiyle taşınmaza el konulabilmektedir (Alsaç,1958).

Kamulaştırma bedeli kamulaştırmayı yapacak idare tarafından belirlenir. Bedele itiraz edilirse, belediye başkanı ile yardımcılar hakemlik yapar. Buna da itiraz edilirse bilirkişilerin görüşü alınarak mahkeme karar verir.

Ucuz konut dairesinin yapacağı kamulaştırmalarda son on yıl içinde tespit edilen kiralara göre bedel belirlenmektedir (Alsaç,1958).

5.3.6 İsviçre

İsviçre’de kamu hizmetleri ve konut yapımında kamulaştırma, yaparken imar planlarındaki bölgeleri de kapsama almaktadır (Evren,1970).

Kamulaştırma kararını hükümet vermektedir. Bunun üzerine mahkemeye başvurularak kamulaştırma bedelinin ve taşınmazın teslim tarihinin belirlenmesi istenmektedir. Bu mahkemenin kararına üst mahkemelerde itiraz edilir.

Karşılık olarak hali hazır durum esas alınır, ancak kamulaştırma değeri değerinden yüksek olduğu zaman aradaki fark vergiye tabii kılınır. Taşınmaza on yıldan beri sahip olunursa veya taşınmazın spekülatif amaçlar için kullanılmadığı belirlenirse vergiye tabi tutulmaz (Alsaç,1958).

5.3.7 Belçika

Kamu hizmetlerinden başka imar plan uygulamaları ve sağlıklılaştırılması gerekli bölgeler için de kamulaştırma yapılmaktadır. İmar uygulaması nedeniyle yapılan kamulaştırmalarda esas alınan ticari değer, planın onaylandığı günkü rayice göre bulunmaktadır (Evren,1970).

Kamulaştırmaya kanun veya krallık kararnamesiyle başlanabilmektedir. Kamulaştırma kararlarına karşı mahkemelere itiraz etme hakkı bulunmamaktadır.

Kamulaştırma bedelinin belirlenmesi için mahkemeler yetkilidir. Her iki taraf bilirkişi göstermekte ve onların belirlediği bedel kamulaştırma bedeli olmaktadır. Belirlenen bedelin bankaya yatırılması suretiyle taşınmazlara el konulabilmektedir. Üst mahkemelere bedelle ilgili yapılacak itirazlar kamulaştırma işlemini durdurmamaktadır.

Kamulaştırma bedeli olarak ticari değer dikkate alınır. Taşınmazın gelecekteki değeri dikkate alınmamakta, çevredeki diğer alım ve satım işlemleri göz önüne alınmaktadır. Belirlenen ticari değere ilave olarak %15 oranında bir tazminat ödenmektedir (Alsaç,1958).

5.3.8 Norveç

Kamu hizmetlerinin yanında konut yapımı amacıyla da kamulaştırma yapılmaktadır. Devlet, resmi veya yarı resmi kuruluşlar, belediyeler, sermayesinin fazlası devlet veya belediyeye ait anonim ortaklıklarla yapı kooperatifleri kamulaştırma yapabildikleri gibi konut yapacak kişilerde bu yetkiden yararlanmaktadır.

İmar planları gereklerine uygun olarak yapılanmayan, satmayan veya yüksek fiyat isteyen mülk sahiplerinin taşınmazları da kamulaştırılabilmektedir (Evren,1970).

Kamulaştırma bedeli olarak ticari değer dikkate alınır. Kamulaştırma bedeli bu işler için kurulmuş mahkemelerde belirlenmektedir. Bu mahkemelerin kararları kesindir. Yalnızca kamulaştırma kararının kanuna uygunluğu hakkında mahkemelere itiraz edilebilmektedir (Alsaç,1958).

5.4 Değerlendirme

Yurtdışı uygulama araçlarını incelediğimizde özellikle Amerika Birleşik Devletlerinde uygulama araçları çeşitlilik göstermekte ve özel amaçlara yönelik olabilmektedir, Avrupa ülkelerinde ise bu araçlar daha sınırlıdır ve Türkiye'deki uygulama araçlarına yakın uygulama araçları bulunmaktadır. Çalışmanın bu kısmında aktarılabilir imar hakları, yoğunluk bonusu yöntemlerinin Türkiye'de uygulama alanları ve diğer ülkelerdeki kamulaştırma kanunları ile ülkemizdeki kamulaştırma kanunu karşılaştırılmıştır.

5.4.1 Aktarılabilir İmar Hakları Yönteminin Türkiye'de Uygulanması

Türkiye'de imar hakları uygulanabilmesi için bazı düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Öncelikle iyeliğin yatay konumları yanında düşey konumu da kapsayacak biçimde üç boyutlu olarak ve imar hakkının araziden ayrılabilen, başka arazilerde kullanılabilen ve satışa konu olabilen bir yapıya kavuşturulması gerekmektedir (Akdeniz,2001).

Daha sonra ise imar haklarının aktarılmasında hangi kurumların yetkili olacakları belirlenmelidir. Ülkemizdeki planlama olgusuna baktığımızda imar hakkını ve yapı ruhsatlarını belediyelerin verdiği düşünülürse öncelikle belediyeler yetkili olmalıdır.

Belediye İmar Dairesince, hazırlanmış plana göre imar haklarını aktarabilecek ve alabilecek, aktaran ve alan bölgeleri tanımlanmış olacaktır. Aktaran bölgedeki taşınmaz sahipleri kullanmamış oldukları imar hakları yerine belediyeden sertifika almaya ve bunları piyasada istedikleri gibi satmaya yetkilidir. Alan bölgelerde ise yapım koşulları sunulacak sertifikalara bağlı olarak değişecektir. Böylece sertifikalar belediyeler tarafından plana uyumlu dağıtılır ve toplanır (Balamir,1993). Eğer bir imar hakları bankası kurulması gerekirse bunun görevini İller Bankası üstlenebilir. Ülkemizde aktarılabilir imar hakları yöntemi uygulanabileceği alanlar tarım alanlarının korunması, sit alanlarının korunması,yeşil alan oluşturma ve makroform oluşturmadır

Tarımsal Alanların Korunması

Hızlı kentleşme nedeniyle özellikle büyük şehirlerin çevresinde bulunan tarımsal değeri yüksek alanlar yoğun yapılaşma baskısı altındadır. Tarımsal üretim gelirinin düşüklüğü,

turistik etkinlikler gibi nedenlerle bu alanlar elden çıkarılmaktadır (Akdeniz,2001). Bu tür alanlarda bir imar hakkının tanınması ile bu hakkın yalnızca aktarılmasına, piyasada satılmasına ya da belli bölgelerde toplanarak kullanılmasına izin verilebilir. Böylece imar hakkı verilen fakat kullanıma açılmayan alanlar bir çeşit koruma altına alınacaktır. Burada bir kamulaştırma işlemi olmadığı için mülkiyet korunmakta ancak imar hakkının devredilmesine ya da doğrudan hak sahibi tarafından başka bir yerde kullanımına olanak tanınmaktadır. Bu nedenle tarımsal faaliyet kesintiye uğramaksızın, taşınmaz yapılaşma baskısından kurtarılmaktadır (Balamir,1993).

Tarihi Yapıların ve Sit Alanlarının Korunması

Kamu yararı açısından korunması gerekli görülen tarihi yapılar ve sit alanlarında uygulanan politikalar bu alanların korunmasını yeterince sağlayamamaktadır. Bu alanlarda taşınmaz sahipleri çeşitli zararlar görmektedir. Taşınmaz sahipleri bu mülklerden istedikleri gibi yararlanamamakta, bakımı için herhangi bir yatırım yapmamakta, bu taşınmazların çürümesine neden olmaktadır. Ayrıca mülk sahipleri bu bölgeleri terk etmekte yerlerine gelen daha alt gelir grubu ise fiziki ve kültürel çöküşü hızlandırmaktadır (Balamir,1993).

Bu bölgelere verilecek aktarılabilir imar hakları sayesinde mülk sahipleri taşınmazından gelir elde edebilecek sağlanan bu gelirin de kendi mülkü için kullanılması sağlamak bu yapıların olası bakım ve tamir masrafları da karşılanacaktır.

Yeşil Alan Oluşturma

Kentsel çeper boyunca yapılaşmayı dağınıklıktan kurtarmak, yapılaşmayı kesin bir sınırla tanımlayıp bu sınır ötesinde yeşil kuşaklar oluşturmak gibi plan amaçları bulunan durumlarda bu yöneme başvurulabilir. (Balamir,1993).

Bu sayede yeşil alan oluşturulmasında arazi ve arsa düzenlemesiyle kamulaştırma dışında bir seçenek daha oluşmaktadır. Arazi ve arsa düzenlemesini uygulanamadığı durumda taşınmazların imar hakları aktarılarak bu arazinin kamulaştırma masrafları azaltılabilir (Akdeniz,2001), ya da kamulaştırma bedeli imar hakkını da içerecek biçimde belirlenerek bu imar hakları da gereğince kamuca satılmak üzere satın alınabilir (Balamir,1993)

Makroform Oluşturma

Planlama kararlarıyla imar hakkı devreden ve alan bölgelerin tanımlanması makroformu yönlendirme olanakları tanır. Bir yandan yapılaşmadan daha kolay vazgeçilebilen bölgeler, diğer yandan ise yapılaşma için daha çekici koşulların hazırlandığı alanlar yaratılmaktadır.

Makroform açısından yoğun bir merkez yaratma, koridorlar oluşturma ya da çok merkezli bir kentsel yapıya yönelme için aktarılabilir imar hakları güçlü bir uygulama aracı olabilmektedir (Balamir,1993).

Jeolojik Sakıncalı Alanlar

1999 yılında yaşanan İzmit depremi, ülkemizin önemli bir deprem kuşağında olduğunu bir kez daha göstermiştir. Bu yüzden planlama çalışmalarında jeolojik sakıncalı alanların yapılaşmaya açılmaması veya düşük yoğunluklar verilerek az katlı yapıların yapılmasına izin verilmelidir. Oysaki bu tür alanlar yoğun yapılaşma baskısı altındadır. Bu tür jeolojik açıdan sakıncalı alanlarda imar haklarının başka bölgelere aktarılmasına izin verilerek daha düşük yoğunluklu alanlar oluşturulabilir. Bu sayede can ve mal kaybının minimum düzeyde kalması sağlanabilecektir.

Su Havzaları

Özellikle İstanbul'da görüldüğü gibi su havzaları yoğun bir yapılaşma baskısı altındadır. Bu tür alanlarda yapılan yapılar su kaynaklarının kirlenmesine neden olmaktadır. Bu yüzden su havzalarının mutlaka korunması gereklidir. Ülkemizde ise bu tür alanlarda zaman içinde yapılaşmaya izin verilmekte ve su kaynaklarının kirlenmemesi için yüksek maliyetli altyapı yatırımları yapılmaktadır. Ekonomik sıkıntı içinde olan belediyeler ve kamu kurumları için bu yatırımlar büyük kayıptır. Su havzalarında verilen imar haklarının aktarılmasıyla bu bölgeler yapılaşma baskısından kurtulacak ve altyapı yatırımlarına harcanan kaynaklar başka amaçlar için kullanılabilir.

Kazanılmış Haklar

İmar planlarıyla kazanılan haklar kent planlarının işlevlik kazanmasının önünde önemli bir engeldir. Kazanılmış hak kavramına göre belli bir dönemde verilen haklar sonradan kısıtlansa bile eski düzenlemeye göre uygulama yapılabilir. Buna göre herhangi bir planla getirilen yoğunluk değerleri sonraki dönemlerde çeşitli nedenlerle kısıtlansa bile eski yoğunluk değerleriyle yapı yapılabilir. Bu ise o bölgede planların istenildiği biçimde uygulanamamasına neden olmaktadır. Aktarılabilir imar hakları yöntemi ile yeni planla belirtilen yoğunluklar kullanılıp aradaki fark başka bölgelere aktarılabilir. Bu sayede o bölgelerde doğabilecek sakıncalarda engellenebilir.

5.4.2 Yoğunluk Teşviki Yönteminin Türkiye’de Uygulanması

Konut sorunu dar gelirli kitlelerin barınma sorunudur. Problemin kökeninde bu kitlelerin konut ihtiyacına ekonomik güçlerine uygun bir çözüm bulunması yatmaktadır.

Türkiye’de konut sorunu 1950’li yıllardan itibaren kırdan kente göç olayıyla başlamıştır. 1960’lı yıllara kadar konunun önemi anlaşılmamıştır. 1960’lı yıllardan başlayan planlı dönemden 1981 yılına kadar konut sektörü ölü yatırım olarak ele alınmış, yeterli kaynak ayrılmamış ve yıllar içerisinde büyüyerek sosyal ve ekonomik boyutlarıyla karşımıza çıkmıştır.

Yoğunluk teşviki yöntemi dar gelirli kişiler için konut sunumunda önemli bir yöntemdir. Türkiye’de yoğunluk teşviki uygulanmasında rol alacak aktörler yerel yönetimler, müteahhitler, arsa sahipleridir. Müteahhitler ve arsa sahiplerinin yoğunluk artışıyla daha fazla kazanç sağlamaları sağlanmalı ve bu kazançtan da yerel yönetimler yani düşük gelir grupları faydalanmalıdır. Yoğunluk teşviki uygulama alanları

Konut Sübvansiyonları

Bireyleri konut piyasasından konut edilebilir hale getirmek amacıyla devlet konut sübvansiyonları kullanmaktadır. Bu sübvansiyonlar konut talebi veya konut arzını etkilemeye yönelik olabilir. Türkiye’de özel olarak planlanmış ve kaynakları belirlenerek uygulamaya konulan bir konut sübvansiyonu politikası olmamasına karşın bugüne kadar büyük miktarlarda kamu kaynağı sübvansiyon niteliğinde kullanılmıştır.

Kamu kuruluşları tarafından verilen konut kredilerine piyasa faiz oranlarının altında faiz uygulanması, kamu kuruluşları tarafından üretilen arsaların satış fiyatı ile gecekondular tarafından işgal edilen arazilerin yasalaştırılması aşamasında uygulanan fiyatların piyasa fiyatlarına göre çok düşük olması, konut altyapısı bedellerinin sunum maliyetinin altında belirlenmesi bu sübvansiyonların bir kısmıdır.

Bütün bu sübvansiyonların kaynağının bulunmaması, kamu kaynaklarının bu amaçlı kullanılması büyük bir sorundur. Yoğunluk teşviki yöntemiyle bu sübvansiyonlar için kaynak oluşturulabilecektir.

Türkiye’de uygulanabilecek yoğunluk teşviki yönteminde düşük konut grubu için konut yapma zorunluluğu olmamalıdır. Çünkü ülkemizde konut gelişiminde kat karşılığına göre anlaşılması ve belirli büyüklükteki parsellerde yapılaşmanın olması düşük gelir grubuna konut ayrılmasını zorlaştırmaktadır. Buna göre arsa sahipleri ve müteahhitler yoğunluk artırımını istedikleri zaman yerel yönetimlere bu başvurularını iletecekler ve bu artan değer ne

kadarının kamuya aktarılacağını belirteceklerdir. Burada önemli olan artan değerin eşit olarak üç aktör arasında paylaşılmasıdır. Paylaşılan bu değerden gelen miktar kamunun konut sübvansiyonlarında kullanılacak böylelikle düşük gelir grupları konut edinebilecektir.

Kamu Toprağı Sağlama

Arazi ve arsa düzenlemesi sonucunda oluşturulan yerleşimlerde belirli bir miktar alan düzenleme ortaklık payı olarak bedelsiz olarak alınmaktadır. Aynı alanlarda kamusal ortaklık payından karşılanan alanların ise kamulaştırılması gerekmektedir. Genellikle bu kamulaştırmaları yapacak idarelerin elinde kamulaştırma bedellerini ödeyecek kaynak bulunmamaktadır. Bu nedenle kamulaştırılması gereken alanlarının idarelerin eline geçmesi gecikmekte veya hiç elde edilememektedir. Kamulaştırma bedellerinin ödenmemesi sonucunda hem kentte yaşayanlar hem de bu alanlara sahip olan mülk sahipleri mağdur olmaktadır. Yoğunluk teşviki yöntemi uygulanması sonucu verilecek ilave yoğunluklara karşılık bu kamu tesis alanlarının bedelsiz olarak kamuya kazandırılması sağlanabilecektir.

5.4.3 Türkiye’deki ve Diğer Ülkelerdeki Kamulaştırma Kanunlarının Karşılaştırılması

Diğer ülkelerin kamulaştırma yöntemlerinin incelenmesi sonucunda ülkemizdeki kamulaştırma kanunu arasında temel olarak üç önemli fark çıkmıştır:

- Türkiye’de kamulaştırmaları kamu görevini üstlenmiş kamu tüzel kişileri ve kamu kurumları yapmakla yetkilidir. Yurtdışında ise resmi ve yarı resmi kuruluşlar, sermayesinin yarısından fazlası devlete veya belediyeye ait anonim şirketler, yapı kooperatifleri kamulaştırma yapmakla yetkilidir.
- Türkiye’de kamulaştırma kamu hizmetleri için yapılmaktadır. Yurtdışında kamulaştırma aynı zamanda konut inşa etmek veya ettirmek için imar planındaki mesken ve fonksiyonlara toprak temin etmek amacıyla, spekülasyona engel olmak üzere plana göre inşaat yaptırmak için, sağlıksız alanların ıslahı içinde yapılmaktadır.
- Türkiye’de kamulaştırma bedeli nakit olarak ödenmektedir. Çeşitli durumlarda taksit ve trampa yapma hakkı da bulunmaktadır. Yurtdışında kamulaştırma bedeli peşin olarak ödenebildiği gibi hisse, intifa veya irtifak hakları verilerek de karşılanabilmektedir.
- Türkiye’de kamulaştırma bedelini öncelikle idare içinde kurulan kıymet takdir komisyonları, anlaşma olmaması halinde bilirkişiler yardımıyla mahkemeler

belirlemektedir. Yurtdışında kamulaştırma bedelini hakem komiteleri, kamulaştırmayı yapan kurum, bilirkişiler yardımıyla hukuk mahkemeleri belirlemektedir.

- Türkiye’de kamulaştırma bedeli olarak taşınmazın kamulaştırma tarihindeki değeri dikkate alınmaktadır. Diğer ülkelerde ise kamulaştırma kararının alındığı tarihteki ticari değer esas alınmaktadır. Bazı ülkelerde kamulaştırma bedeline belirli bir oranda tazminat ilave edilmektedir. Kısmi kamulaştırmalarda kamulaştırmadan artan parçanın değeri yükselirse bu değer kamulaştırma bedelinden düşülmektedir.

5.4.4 Almanya’daki Uygulama Araçlarının Farkları

Almanya’da planlamada yetkili kuruluşlar özel mülkiyetin güvencesini sağlamak zorundadır. Bununla birlikte mülkiyetin kullanımının, toplum yararına hizmet etmesini sağlamakla da görevlidirler.

Almanya’da toprak politikası alım, satım, trampa, kamulaştırma, toprak hukuku, vergi, finansman gibi özel araçlarla da uygulanmaktadır.

Taşınmazların yer değiştirmesi

Bu yöntemde iki tür düzenleme yapılmaktadır.

1-Alan ölçütüne göre düzenleme:

- İlk kez imara açılan bölgelerde uygulanmakta
- Arazilerden imar parseline dönüşümde %30, teknik altyapıları hazır parsellerden imar parseline dönüşümde ise %10 kesinti yapılmaktadır

2-Değer ölçütüne göre düzenleme:

- Yerleşik alanlarda uygulanmaktadır
- Değer artışı para ödenerek karşılanmaktadır.

Bu iki tür düzenlemede de eşdeğerlik ilkesi uygulanmaktadır. Buna göre her parselden eşit oranda kesinti yapılmamakta parsellerin değerindeki artışa göre kesinti yapılmaktadır.

Almanya’da ayrıca boş bekletilen parsellerin imar koşullarına göre yapılaşması için beş yıl süre verilmekte bu süre içinde yapı yapılmazsa idare tarafından kamulaştırılmaktadır.

6. TAŞINMAZ DEĞERLERİNİN İNCELENMESİ

6.1 Taşınmaz Değerlerini Belirleyen Kuramlar

İnsanlar taşınmazlara; üretimde kullanma, para değerini güvenceye alma, sosyal güvence ve spekülasyon amacıyla para yatırmaktadır. Tüm bu nedenlerden ortak beklenti yatırdığının üstünde bir getiri sağlamaktır. Bu getirinin düzeyi yatırılan paranın maliyeti ile katlanılan öteki maliyetlerin toplamının üstünde olmalıdır (Arslan,1997). Bu taşınmazlar seçilirken ise diğer taşınmazların üstünde değer getirecek taşınmazlara yatırım yapılmaya çalışılmaktadır.

Taşınmaz değerleriyle ilgili oluşturulan kuramlar taşınmaz üzerindeki değere etkisi olan faktörleri belirlemede önem kazanmaktadır. Bu kuramların temel hatları aşağıda belirtilmiştir: (Soylu,2000)

- Kararlı ve başarılı bir yerleşme, kentleşme, konut, vergi ve arsa politikasının izlenmemesi konut sunusunun geniş halk tabakalarına yöneltilmemesi taşınmaz değerlerini artırır.
- Kent ve ana ticaret merkezi yada merkezlerinden dışa doğru arsa değerleri düşer.
- Kentlere göç ve nüfus yığılması taşınmaz fiyatlarını artırır.
- Yapı malzemesi fiyatlarındaki sürekli artış arsa ve taşınmaz değerlerine yansır.
- Ücretler ve fiyatlar arasında denge kurulamaması ve tasarruflara verilen resmi faiz oranlarının enflasyon yüzdesinden düşük olması taşınmaz değerlerini artırır.
- Bazı toplum tabakalarında modaya uyma ve sosyal yaşam değişimleri gibi nedenlerle belli taşınmazların özendirilmesi bu bölgelerdeki taşınmazlara olan istemi artırır. Bu ise bu bölgelerdeki emlak fiyatlarını yükseltir.
- Üst gelir grubunun oturduğu konut bölgelerindeki taşınmaz fiyatları diğer konut bölgelerindeki fiyatlara göre daha yüksektir.
- Bölgelemenin tam gerçekleştirilmediği ya da iç içe girdiği konuta ayrılan kent kesimleri, kısa sürede ticari amaçlı kullanıldığında taşınmaz değeri artmaktadır.
- Kullanımı kısıtlanmış bölgelerde taşınmaz değeri düşüktür.
- Sosyo kültürel tesisler ve altyapı tesisleri tam olan bölgelerde taşınmaz fiyatları diğer bölgelere göre daha yüksektir.

- Ulaşım olanakları çabuk ve kolay olan yerleşmelerde taşınmaz değeri yükselme eğilimi gösterir.
- Sürekli ve yoğun yaya yada araç trafiği olan kent içi yol kenarlarında bulunan ticaret bölgelerinde trafik arttıkça taşınmaz değerleri de artar. Fakat bu oran konut değerlerine aynı ölçüde yansımaz
- Ticaret bölgelerinde ön cephesi ana yola ve arka cephesi servis yoluna bağlantılı taşınmaz değerleri yüksek olma eğilimi gösterir.
- Havaalanı, demiryolu, gürültü, pis koku yayan tesisler gibi rahatsız edici kaynaklar, konuta ayrılmış ve bunlara komşu taşınmaz değerlerini azaltıcı, ticari taşınmaz değerlerini de arttırıcı etki yapar.
- Kamu ulaşımı, yüksek gelir grubunun oturduğu bölgelerde taşınmaz değerlerini az, buna karşın düşük gelir grubunun oturduğu bölgelerde ise daha fazla etki yapar.

6.2 Taşınmaz Değerlerine Etki Eden Faktörler

Taşınmaz değerlerinin belirleyen kuramlar sonucunda taşınmaz alım satım değerlerini belirleyen faktörler saptanmıştır. Bu belirlenen faktörlerin her birinin taşınmaz değeri belirlemede etkileri aynı oranda değildir. Değer belirlemede etkili olan faktörlerin bir kısmı taşınmazın doğal özelliklerinden olduğu gibi bir kısmı da kamusal yatırımlar yada uygulamalar sonucunda oluşan değer değişiklikleridir. Taşınmaz değerleri üzerinde etkisi olan faktörler aşağıdaki şekilde sıralanabilir:

Yapılaşma Koşulları

Taşınmaz değerlerini etkileyen en önemli faktör imar planları ile verilmiş olan yoğunluk değerleri ve yapılaşma koşullarıdır. Taşınmazın değeri tarım toprağı iken verimliliği ile belirlenirken arsa olması sonucunda değeri verilmiş olan yoğunluk değerleri ile belirlenmektedir. Verilen yoğunluk değerleri arttıkça parselin değeri de artmaktadır. Bunun sonucunda arsa sahipleri verilmiş olan yoğunluklara göre kazanç elde etmektedir.

Parselin Şekli ve Büyüklüğü

Düzgün şekilli olmayan arsalar, ekonomik bir yapılanmayı engelleyebilir. Parselin çok fazla köşeli olması taşınmazlarda değer azalmasına neden olmaktadır. Binanın yerleştirileceği parselin büyük olması bu olumsuzluğu azaltmaktadır. Ancak parsel küçük ve köşe sayısının fazla olması bina oturma alanının verimsiz kullanılmasına neden olur. Bina oturumu

açısından en olumlu parsel boyu ile eni arasında 1,5 kat fark olan ve köşeleri dar açılı olmayan durum oluşturmaktadır.

Altyapı Tesislerinden Faydalanma

Türkiye’de imar parseli olarak şeklinin nispeten düzgün, müstakil tapulu, belediyeden inşaat ruhsatı alınabilecek toprak parçası anlaşılmaktadır. Oysaki bir toprak parçasının imar parseli olabilmesi için bir takım nitelikleri taşıması gerekir. Bu niteliklerin başlıcaları altyapı tesislerine bağlantı, toplu taşın araçlarından yararlanma, elektrik, su, doğalgaz vb. tesislerdir.

Yerleşim alanlarında altyapı tesislerinin eksik olarak yapılması bu tesislerin ilerideki dönemde daha uzun sürelerde oluşmasına ve çevresel rahatsızlık vererek daha fazla maliyet oluşturmaya neden olmaktadır. Bir imar parseli için gerekli altyapı tesislerinin başlıcaları:

- Elektrik
- Su
- Kanalizasyon
- Telefon
- Doğalgaz
- Kablolu televizyondur.

Yukarıda bahsedilen bu altyapı hizmetlerinden yararlanmada bu hizmetin öncelikleri ve taşınmaz değerlerine etkileri aynı değildir. Elektrik, su ve kanalizasyon tesisleri her türlü yapılar ve yerleşmeler için kaçınılmaz yatırımlardır; ve bunlar inşaat ruhsatı verilirken yasal zorunluluk olarak inşaatı yapacak kişilerden istenmektedir.

Türkiye’de genellikle ilgili kurumlar altyapı tesisleri yapmada yetersiz kalmaktadır. Bu yüzden şehir merkezinden ve kentin eski yerleşmelerinden uzaklaştıkça hazır altyapı tesislerini bulmak zorlaşmaktadır. Bu nedenle uzun vadeli yatırım amaçlı alınan arsalar haricinde yapılacak taşınmaz yatırımlarında mevcut altyapı tesisleri önem kazanmaktadır. Taşınmaz değerlerinde parsellerin altyapı hizmetlerinden faydalanma durumlarının parsel değerine etkisi önem kazanırken, parselin bulunduğu çevredeki altyapı tesislerinin genel durumu da fiyatı etkilemektedir.

Kamu Tesislerine Yakınlık

İmar parsellerinin donatı tesis alanlarına olan mesafesi arttıkça parselin değeri de düşmektedir. Dolayısıyla imar parsellerinin bu tür merkezlere uzaklığı ile değer arasında ters

bir orantı vardır. Eğitim merkezleri, okullar, sağlık merkezi gibi alanlar diğer donatı alanlarına göre işlevsel yönü daha fazla olan yerlerdir. Bu tür merkezlere yakın parsellerde ticaret birimleri yer seçerken gürültü, kalabalık gibi rahatsızlık veren faktörlerden ötürü konut birimlerinin değeri düşmektedir.

Eğim

Eğimin taşınmaz değerlerine etkisi taşınmaz cinsine göre değişmektedir. Eğimin fazla olması inşaat maliyetlerini yükseltmektedir. Çok eğimli arsalarda inşaat oturumlarının sağlanması için daha fazla kazı yapılması ve toprağın kaymasının önlenmesi için istinat duvarlarının yapılması gerekmektedir.

Eğimin fazla olması altyapı maliyetlerini de etkilemektedir. Eğim arttıkça altyapı hizmetlerinin götürülmesi diğer alanlara göre daha maliyetli olmakta ve daha uzun sürede gerçekleştirilmektedir.

Zemin Durumu

Parselin zemin durumunda taşınmaz fiyatlarını etkileyen bir faktördür. Zeminin kayalık, kum, alüvyon vb. özellikler bina temel maliyetlerini değiştirmekte dolayısıyla konut maliyetlerini etkilemektedir.

Parselin bulunduğu alanın deprem kuşağında bulunması da benzer şekilde bina maliyetlerini arttırmaktadır. Birinci derece deprem kuşağında bulunan parsellerde bina yapımında daha fazla malzeme kullanılması, farklı teknolojilerden yararlanılması bina maliyetlerini yükseltmektedir.

Manzara

Taşınmazların deniz, göl, park gibi alanların yanında olması da değerlerini yükseltmektedir. Boğaza bakan bir taşınmazla çevresi kapalı ve güneş görmeyen bir taşınmazın değerleri arasında çok büyük farklar bulunmaktadır. Açık ve ferah alanların insanlar üstünde yarattığı olumlu etki taşınmaz değerlerinin artmasına neden olmaktadır.

Gürültü

Gürültü taşınmaz değerlerini olumsuz yönde etkileyen bir faktördür. Demiryolları, kavşaklar, karayolları, minibüs ve otobüs durakları, eğlence merkezleri, fuar alanları, sanayi siteleri en fazla gürültü çıkaran kaynaklardır. Bu gürültü merkezlerine taşınmaz yaklaştıkça taşınmazın değeri de azalmaktadır. Gürültü kaynağı merkezler ile konut alanları arasında gürültüyü izole

edici tesisler yapılabilir ya da yeşil alanlar bırakılabilir. Fakat tüm bu tesislerin yapımı ilave maliyetleri de beraberinde getirmektedir.

Sosyal Statü

Her gelir grubu kendi gelir grubunun bulunduğu bölgelerde yaşamak istemektedir. Bunda önemli bir faktör gereksinimlerin benzerlik göstermesi ve bu gereksinimlerin daha kolay karşılanmasıdır. Belirli gelir grubunun yerleştiği bölgelerde taşınmaz değerleri de bu grubun gelirlerine paralel olarak değişmektedir. Üst gelir grubunun yerleşmiş olduğu bölgelerde taşınmaz değerleri de buna göre yükselmekte, aynı zamanda çevresel yaşam kalitesinde de değişiklik olmaktadır.

6.3 Taşınmaz Değerleri Arazi Kullanış İlişkisi

Ülkemizde planlama çalışmaları sonucunda yaratılan rantların özel kesime aktarılması planlama kavramını rant yaratmanın aracı haline getirmiştir. Oysaki planlama çalışmaları ile yaratılan rantların toplum ile paylaşılması gereklidir. Yaratılan rantların toplum ile paylaşılabilmesi kentsel çatışmalara neden olmakta, arsa sahibi olmanın önemini arttırmaktadır. Bu rant artışından en fazla yararlananlar ise birinci derecede arazi sahipleri, ikinci derecede müteahhitler olmaktadır. Bu nedenle planlama çalışmalarının başında rantın toplumla paylaşılmasını sağlayacak araçların oluşturulması gereklidir.

Ülkemizde kat karşılığına göre konut yapılması sonucunda yoğunluk yükseldikçe yapılabilen konut sayısı yükselmekte bununla birlikte de arsa sahiplerinin kazançları artmaktadır. Farklı sosyal sınıflara konut sunumlarda rant paylaşımında önemli bir etkidir. Standart bir konut ile üst gelir grubuna sunulan konutların maliyetleri arasında önemli bir farklılık olmasa da bu konutların satış fiyatları oldukça değişmektedir.

Çalışmada taşınmaz alım satım değerlerinin yoğunluk faktörü ile ilişkisi incelenecek, yoğunluk değişimine paralel olarak arsa fiyatlarının değişimi gösterilecektir. Ayrıca farklı sosyal sınıflara sunulan konutlar ile arsa fiyatları arasındaki ilişki gösterilebilecektir. Tüm bu hesaplamalar sonucunda arsa sahipleri ve müteahhitlerin kazançtan aldıkları paylar görülebilecektir.

6.3.1 Kuramsal Çerçevenin Oluşturulması

Çalışmanın bu kısmında farklı yoğunluk değerlerinin birim arsa maliyetlerine etkileri incelenmiştir. Bu çalışmada 1 hektarlık bir alanda İmar Planı Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliği ve İstanbul İmar Mevzuatı standartları kullanılarak donatı ve konut alanı büyüklükleri hesaplanmış, her bir nüfus grubunda parsellerin net m² değerleri bulunarak bu değerlerin farklı fiyatlı konut alanlarındaki etkileri incelenmiştir. Çalışmada arsa fiyatlarının belirlenmesi, konut satış maliyeti ve yoğunluk ilişkisi kurularak, genellikle ülkemizde konut yapanlar ile arsa sahipleri % 50 oranında kat karşılığına göre anlaşması temel varsayım olarak kabul edilmiştir. Buna göre arsanın değeri, en düşük düzeyde üstündeki yapının değeri ile aynı olmakta, konum ve diğer faktörlere göre konut satış bedelinin artması ile arsa fiyatı doğrudan artmaktadır.

Çalışmada 2 temel değişken kullanılmıştır. Bu değişkenler yoğunluk ve farklı fiyatlı konutlardır.

Çalışmada her bir nüfus grubunda değişen yoğunluklar bağlamında arsa maliyet ve kesilen donatı oranına bağlı olarak değişen net arsa maliyetleri hesaplanabilecektir. Ayrıca kentin çeşitli bölgelerinin özelliğine bağlı olarak konut sunum değerlerinin çok farklılaşabileceği bu durumda ise hemen hemen aynı maliyetli konutlardan farklı oranlarda elde edilen kazançlar gösterilebilecektir.

Çizelge 6.1 ve 6.2’de çalışmanın hesaplama yöntemi sunulmaktadır. Bu tablolarda farklı nüfus gruplarında yoğunluk değiştikçe değişen konut alanı büyüklükleri ve maliyetler gösterilmektedir.

Çalışmanın hesaplama yöntemi aşağıda verilmiştir:

- Farklı nüfus gruplarında yoğunluğa bağlı olarak kişi başına gereken donatı alanı standartları değişmektedir. Tablonun ilk sütunun da bu nüfus grupları görülmektedir.
- Tablonun ikinci kolonunda ise o nüfus grubundaki yoğunluk değerleri görülmektedir. Çalışma alanı büyüklüğü bir hektar olduğundan dolayı bu aynı zaman da çalışma alanındaki kişi sayısıdır.
- Tablolardaki DOP, KOP ve net alan değerlerinin hesaplanmasında Bayındırlık Plan Yapım Yönetmeliği ve İstanbul İmar Mevzuatı standartlarından yararlanılmıştır. Buna göre ilgili yoğunluk değerinde kişi başına gereken donatı standartları toplanmış bulunan değer kişi sayısı ile çarpılarak DOP ve KOP değerleri bulunmuştur. DOP ve

KOP değerlerinin toplamı da çalışma alanının büyüklüğü olan 1 Ha'dan çıkartılarak net konut alanı büyüklükleri bulunmuştur.

- İnşaat alanı hesaplanmasında bir kişi için 20 m² inşaat alanı gerektiği kabul edilmiş bu değer ilgili yoğunluktaki kişi sayısı ile çarpılarak toplam inşaat alanı hesaplanmıştır.
- Bina maliyeti hesaplanmasında Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2002 inşaat birim fiyatları kullanılmıştır. İnşaat birim fiyatlarına göre 1 m² inşaat maliyeti 100 \$'dır. Toplam inşaat m²'si ile inşaat birim fiyatı çarpılarak bina maliyetleri hesaplanmıştır.
- Altyapı değerleri Doç. Dr. Betül Şengezer'in Yapı Dergisi 215. sayısında yayınlanan Deprem Bölgelerinde Arazi Kullanım İlkeleri adlı makalesinden alınmıştır. Bu makalede belirtilen toplam altyapı maliyet değerleri yine aynı makaledeki tip proje alan büyüklüğüne bölünerek brüt arsa m² başına altyapı maliyetleri hesaplanmıştır. Brüt arsa m² başına altyapı maliyet değerleri çalışma alanı büyüklüğü olan 1 hektarla çarpılarak toplam altyapı maliyetlerine ulaşılmıştır.
- Toplam maliyet bina maliyeti, arsa maliyeti, altyapı maliyetinin toplanmasıyla bulunmuştur.
- Satış bedeli ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığının belirlemiş olduğu %25 müteahhit kârının toplam maliyete eklenmesidir.
- Gerçek arsa satış bedeli parsel sahibinin binanın yarısını aldığı kabul edilerek satış fiyatının yarısı olarak hesaplanmıştır.
- Brüt arsa m² satış bedeli, gerçek arsa satış bedelinin brüt arsa m²'si olan 1 hektara bölünmesiyle bulunmuştur.
- Net arsa m² satış bedeli hesaplanırken ise gerçek arsa satış bedeli net arsa m²'sine bölünmüştür.

Çalışmada tabloda bulunan maliyetler grafiklere dönüştürülmüş ve yoğunluk arttıkça değerlerin yükselme şekli gösterilmiştir. Sonraki aşamada ise kent içinde çeşitli bölgelerde farklı satış fiyatlı konutlar olduğu varsayılarak bu satış değerleri normal satış değerinin iki ve üç katına yükseltilmiştir. Bu yükselen satış değerlerine göre maliyetler oluşturulmuş arsa sahipleri ve müteahhitlerin kazanç oranları bulunmuştur. Buna göre Şekil 6.1'de yatay eksen yoğunluk değerlerini, dikey eksen ise arsa m²'si başına maliyet ve satış değerlerini vermektedir. Oluşturulan bu grafikten yararlanılarak farklı fiyatlı sunumlardaki bina, arsa maliyetleri Tablo 6.3. gösterilmiştir.

Tablolarda da görüldüğü gibi yoğunluk arttıkça birim arsa fiyatı da artmaktadır. İstanbul imar mevzuatı standartlarına göre brüt yoğunluk 100 kişi/Ha iken, brüt arsa m² satış fiyatı 26 \$, yoğunluk 300 kişi/Ha iken ise brüt arsa m² satış fiyatı ise 77 \$'dır. (Şekil 6.1 a)

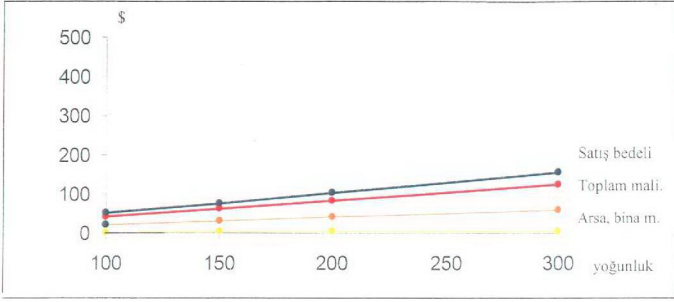
Şekil 6.1'de görüldüğü gibi satış bedelinin müteahhittin % 25'lik karı ile oluştuğu durumda müteahhitler %25 oranında kazanç elde ederken, satış fiyatının 2 kat yükselmesi ile elde edilen kazanç artmakta, üçüncü durumda satış fiyatı 3 kat yükseltildiğinde ise bu elde edilen kazanç daha da yükselmektedir. Şekil 6.1'den izlenebileceği gibi, 100 k/Ha yoğunlukta konut satış fiyatının 2 kat artması durumunda müteahhittin karı %40 olurken arsanın fiyatı %100 artmıştır. 100 k/Ha yoğunlukta konut satış fiyatının 3 kat artması durumunda ise müteahhittin karı %50 iken arsanın beldi normal duruma göre %200 oranında artmıştır. Dolayısıyla yüksek fiyatlı konut sunumlar maliyetleri belirli oranda yükseltirken müteahhitlerin elde ettiği kazanç belirli oranlarda yükselmekte, brüt arsa kazançları ise konut fiyatları ile aynı oranda yükselmektedir. Artan bu kazançların belirli bir miktarının ise toplum ile paylaşılması gereklidir.

Çizelge 6.1 Bayındırlık mevzuatına göre yoğunluk arsa bedelleri ilişkisi

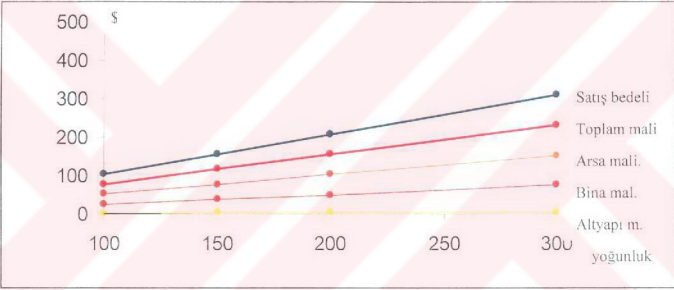
	Brüt Yoğ.	DOP m²	KOP m²	NET A m²	%	Net Yoğ.	Toplam İnşaat A.	Bina M. \$	Arsa M. \$	Altyapı M. \$	I HEKTARDA			Gerçek Arsa M. \$	B. Arsa m² SATIŞ	Net Arsa m² SATIŞ
0	100	2700	27	1500	15	5800	2000	20000	20000	22900	Toplam M. \$	Satış Fiyatı \$		260000	26	45
	150	3500	35	2200	22	4300	3000	30000	30000	27000	627000	780000		380000	38	90
	200	4200	42	3000	30	2800	4000	40000	40000	28600	828600	1030000		500000	50	180
15.000	300	5400	54	4500	45	100	6000	60000	60000	31500	1231500	1530000		770000	77	0
15.000	100	2200	22	1700	17	6100	2000	20000	20000	18400	418400	520000		260000	26	42
	150	3000	30	2500	25	4500	3000	30000	30000	21600	621600	770000		380000	38	85
	200	3800	38	3400	34	2800	4000	40000	40000	25000	825000	1030000		500000	50	183
45.000	300	5400	54	5100	51	0	6000	60000	60000	31500	1231500	1530000		770000	77	0
45.000	100	2100	21	2200	22	5700	2000	20000	20000	17500	417500	520000		260000	26	45
	150	2800	28	3300	33	3900	3000	30000	30000	20250	620250	770000		380000	38	9
	200	3600	36	4400	44	2000	4000	40000	40000	23200	823200	1020000		500000	50	255
100.000	300	5100	51	6600	66	0	6000	60000	60000	28800	1228800	1530000		770000	77	0
	100	2000	20	2600	26	5400	2000	20000	20000	16600	416600	520000		260000	26	48
100.000+	150	2800	28	3900	39	3300	3000	30000	30000	20250	620250	770000		380000	38	116
	200	3600	36	5200	52	1200	4000	40000	40000	23200	823200	1020000		500000	50	425
	300	5100	51	7800	78	0	6000	60000	60000	28800	1228800	1530000		770000	77	0

Çizelge 6.2. İstanbul imar mevzuatına göre yoğunluk arsa bedelleri ilişkisi

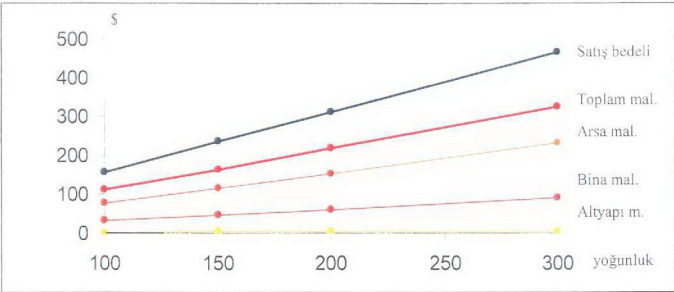
	Brüt Yoğ.	DOP m²	%	KOP m²	%	NET A m²	%	Net Yoğ.	Toplam İnşaat A.	Bina M. \$	Arsa M. \$	Altyapı M. \$	I HEKTARDA		Gerçek Arsa M. \$	B.Arsa m² Satış \$	Net Arsa m² Satış \$
													Toplam m. \$	Satış Fiyatı \$			
0	100	1700	17	200	2	8100	81	120	2000	200000	200000	17050	417050	520000	260000	26	32
—	150	2500	25	300	3	7200	72	210	3000	300000	300000	22275	622275	770000	380000	38	53
—	200	3400	34	400	4	6200	62	320	4000	400000	400000	27700	827700	1030000	500000	50	83
5.000	300	5100	51	600	6	4300	43	700	6000	600000	600000	38250	1238250	1550000	770000	77	180
5.000	100	1600	16	500	5	7900	79	125	2000	200000	200000	16150	416150	520000	260000	26	32
—	150	2400	24	800	8	6800	68	220	3000	300000	300000	20925	620925	770000	380000	38	55
—	200	3200	32	1000	10	5800	58	345	4000	400000	400000	25900	825900	1030000	500000	50	88
15.000	300	4800	48	1600	16	3600	36	830	6000	600000	600000	35550	1235550	1540000	770000	77	210
15.000	100	1500	15	500	5	8000	80	125	2000	200000	200000	15250	415250	520000	260000	26	32
—	150	2200	22	800	8	7000	70	215	3000	300000	300000	19575	619575	770000	380000	38	55
—	200	3500	35	1000	10	5500	55	360	4000	400000	400000	24100	824100	1030000	500000	50	93
45.000	300	4500	45	1600	16	3900	39	770	6000	600000	600000	32850	1232850	1540000	770000	77	197
45.000	100	1300	13	700	7	8000	80	125	2000	200000	200000	13450	413450	510000	260000	26	31
—	150	1900	19	1000	10	7100	71	210	3000	300000	300000	16875	616875	770000	380000	38	54
—	200	2600	26	1400	14	6000	60	330	4000	400000	400000	20500	820500	1020000	500000	50	85
100.000	300	3900	39	2100	21	5000	50	600	6000	600000	600000	27450	1227450	1530000	770000	77	153
—	100	1200	12	1200	12	7600	76	130	2000	200000	200000	12550	412550	510000	260000	26	33
100.000+	150	1800	18	1800	18	6400	64	235	3000	300000	300000	15525	615525	760000	380000	38	59
—	200	2400	24	2400	24	5200	52	385	4000	400000	400000	18700	818700	1020000	500000	50	98
—	300	3600	36	3600	36	2800	28	1070	6000	600000	600000	24750	1224750	1530000	770000	77	273



Konut maliyet ve satış değerleri (normal durum)



Orta fiyatlı konut sunumu (normal durumun 2 katı)



Yüksek fiyatlı konut sunumu (normal durumun 3 katı)

Şekil 6.1 Yoğunluk arsa bedelleri ilişkisi

Çizelge 6.3 Farklı fiyatlı konut sunum- arsa bedelleri ilişkisi

	BRÜT YOĞ.	DAİRE SAYISI	1 HEKTARDA			Toplam M.\$	B. ARSA m² SATIŞ \$	NET ARSA m² SATIŞ \$
			Satış Fiyatı \$	Bina Mal.\$	Arsa M. \$			
Normal	100	20	520000	200000	260000	417050	26	32
Fiyatlı Konut	150	30	770000	300000	360000	622275	34	47
Sunum	200	40	1030000	400000	520000	827700	51	82
	300	60	1550000	600000	780000	1238250	77	180
2 Kat Fazla	100	20	1040000	250000	510000	750000	51	63
Fiyatlı Konut	150	30	1550000	370000	750000	1100000	75	105
Sunum	200	40	2060000	500000	1020000	1500000	102	165
	300	60	3100000	750000	1530000	2300000	153	355
3 Kat Fazla	100	20	1580000	300000	750000	1050000	75	92
Fiyatlı Konut	150	30	2350000	450000	1150000	1600000	115	160
Sunum	200	40	3100000	600000	1530000	2150000	153	245
	300	60	4650000	850000	2300000	3200000	230	535

6.3.2 Örnek Alan Çalışması, Antalya:

Çalışmanın teorik kısmı oluşturulduktan sonra örnek alanda test edilmiştir. Örnek alan olarak Antalya ilinde 5 semt seçilmiştir. Çalışmanın bu kısmı 4 aşamada gerçekleştirilmiştir.

- Çalışma bölgelerinin seçilmesi
- Anket çalışması
- Anket sonuçlarının değerlendirilmesi
- Model oluşturulması

Çalışma bölgeleri seçilmesi

Çalışma bölgeleri seçiminde aşağıda belirtilen kriterler göz önüne alınmıştır.

- Farklı fiyatlı konut sunumları
- Benzer arazi kullanış kararları
- Kent içinde aynı konumda bulunma
- Aynı ulaşım olanaklarına sahip olma

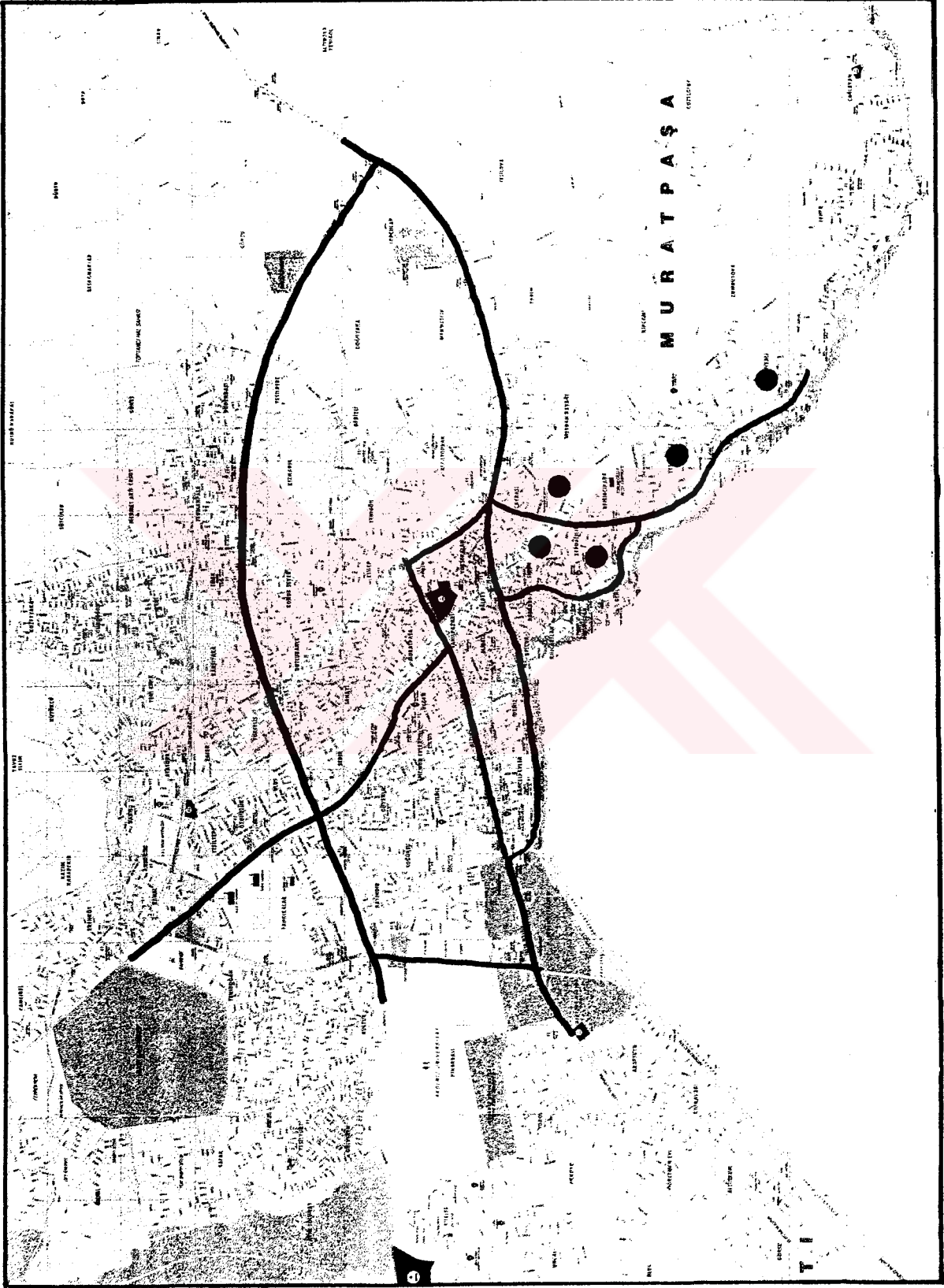
Tüm bu kriterler sonucunda çalışma alanları olarak Antalya ili Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisindeki Yeşilbahçe, Fener, Narenciye, Zerdalilik ve Burhanettin Onat semtleri seçilmiştir.

Anket çalışması

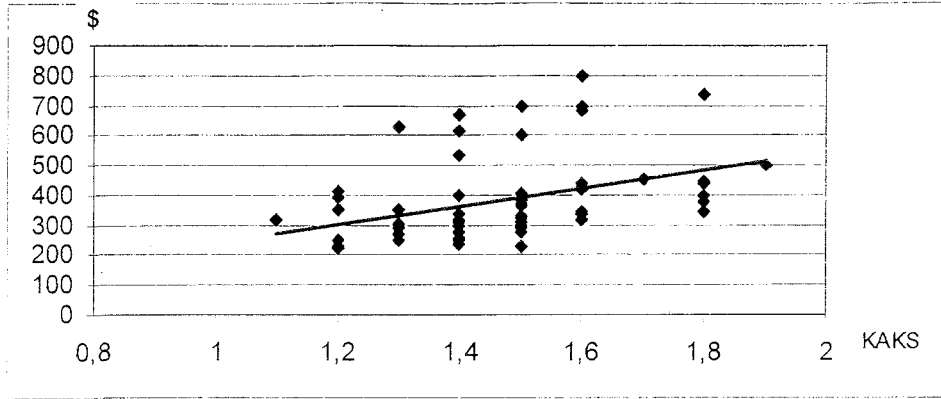
Çalışma bölgeleri saptandıktan sonra emlakçılarla anket yapılmıştır. Yapılan anketlerde konut m²'si, fiyatı, arsa büyüklüğü vb. sorular sorulmuştur. (Ek 3). Anketler sonucunda yüksek fiyatlı konut sunumun olduğu Yeşilbahçe ve Fener semtlerinde 70, diğer semtlerde ise 40 örnek olmak üzere toplam 110 parsele ilişkin veri toplanmıştır.

Anket sonuçlarının değerlendirilmesi

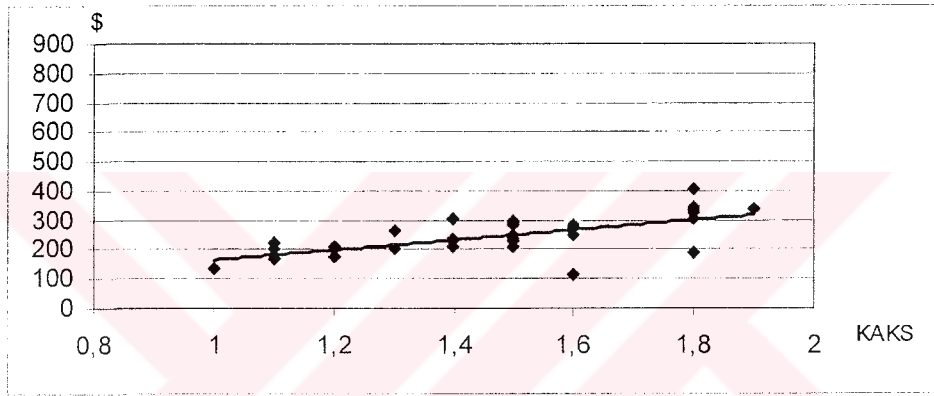
Yapılan anketler sonucunda konut fiyatları apartmandaki konut sayısı ile çarpılıp toplam satış bedeli bulunmuştur. Bulunan toplam satış bedelleri arsa m²'sine bölünerek binalı net arsa toplam satış bedelleri hesaplanmıştır. Bu çalışılan alanlarda %50 kat karşılığına göre anlaşıldığı için satış bedelinin yarısı toplam arsa bedeli olarak düşünülmüştür. Toplam satış bedeli yarıya bölünerek arsa satış bedelleri, satış bedeli parsel m²'sine bölünerek ise net arsa m² birim satış bedelleri hesaplanmıştır. Bulunan bu değerler yoğunluklara göre grafiklere aktarılmıştır (Şekil 6.3.). Grafiklerde görülen örneklere göre korelasyon hesaplanarak o bölgelerdeki ortalama konutlu ve konutsuz net arsa satış değerleri bulunmuştur.



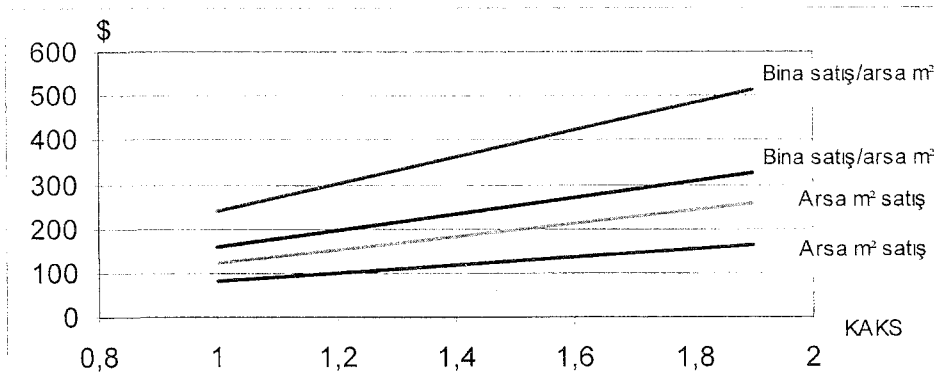
Şekil 6.2 Çalışma Bölgeleri (Antalya)



Bina satış bedeli/arsa m²'si yoğunluk ilişkisi(yüksek fiyatlı konut sunum)



Bina satış bedeli/arsa m²'si yoğunluk ilişkisi (düşük fiyatlı konut sunum)



Bina satış bedeli/arsa m²'si ve arsa m² satış fiyatlarının yoğunlukla ilişkisi

Şekil 6.3 Farklı fiyatlı konut sunum yoğunluk bedel ilişkisi (Antalya)

6.3.3 Değerlendirme

Verilen yoğunluklar ile arsa bedelleri arasında doğru ilişki vardır. Buna göre yoğunluk yükselirken arsa birim fiyatı da yükselmektedir. İnşaat m² maliyetinin sabit olması nedeniyle yoğunluk artışı sonucu inşaat maliyetlerinde, kaliteye bağlı maliyet artışının dışında önemli bir değişiklik olmamakta, artan rantın bir kısmı müteahhitte yansırken, daha önemli bir kısmı arsa sahibine yansımış olmaktadır.

Yoğunluk artışıyla birlikte donatı payının artması nedeniyle, net arsa m²'sinin azalması sonucu net arsa m² fiyatları da yükselmektedir.

Daire sunum fiyatları da çalışmada önemli bir veridir. Yüksek satış fiyatlı daireler, arsa sahiplerine ve müteahhitlere artı kazanç sağlamaktadır. Bu durumu arsanın konumu, manzarası, altyapı tesisleri gibi nedenlerle oluştuğu söylenebilir fakat bina yapım maliyetinin değişmemesi veya küçük oranlarla bir yükselme ile sınırlı olması elde edilen kazancı yükseltmektedir.

Çalışmada ele alınan soyut yoğunluk değerlerinin, gerçek yaşam alanlarındaki yoğunluk değerlerinden oldukça düşük olması, gereken donatı alanları için terklerin yapılmaması, altyapı yatırımlarına katılımın düşük olduğu düşünüldüğünde elde edilen kazanç miktarları burada sözü edilen miktarların çok üstünde oluşmaktadır.

Antalya ilinde yapılan farklı bölgelerdeki araştırmalarda da yoğunluk arttıkça net arsa değerleri artmaktadır. Buna göre yüksek fiyatlı konut sunumun olduğu bölgede KAKS değeri 1 iken net arsa m² değeri 140 \$, KAKS değeri 2 iken ise net arsa m² değeri 260 \$'dır. Düşük fiyatlı konut sunumunun olduğu bölgede KAKS değeri 1 iken net arsa m² değeri 90\$, KAKS değeri 2 olduğunda ise net arsa m² değeri 160 \$ olmaktadır.

Her iki bölgede konut fiyatlarının farklı değerlerde olması arsa fiyatlarını da etkilemektedir. Üst gelir grubuna konut sunumun yapıldığı bölgede arsa fiyatları daha yüksek iken daha alt gruba konut sunumun yapıldığı bölgede arsa fiyatları daha düşüktür. Bu durumda üst gelir grubuna konut sunumun olduğu bölgelerde kamuya aktarım diğer bölgelere göre daha fazla olmalıdır. Oysaki kamuya aktarım oldukça düşük oranlarda kalmakta, aradaki farkı dengelememektedir.

6.3.4 Model önerileri

Çalışmanın bu kısmında sosyal yapının getirmiş olduğu rantların toplumla paylaşılma ilke ve yöntemlerine ilişkin öneriler sunulmaktadır. Amaç, planla oluşturulan artı kazancın, kamu yararı gereği topluma dönmesi gerekliliğidir. Temel ilke daha fazla kazanç elde eden daha fazla pay ödemelidir. Bu ilkenin, yurtdışı örneklerinde de görüldüğü gibi, imar haklarının devri, yoğunluk teşviki belirli bir büyüklükte örneğin 10000-5000 m² büyüklüğünde inşaat hakkı kullanıldığında bunun belli bir yüzdesinin kamuya terki gibi yöntemlerle hayata geçirilmesi mümkün görülmektedir.

Rantın kamuya dönüşümünün ana ilkeleri aşağıda belirtilmiştir.

Artı kazançtan yoğunluğa, arsa büyüklüğüne ve arsanın kent içindeki konumuna bağlı olarak belirli bir pay topluma geri dönmelidir.

Bu geri dönme sonucunda müteahhitlerin kazancı %25'in altına inmemelidir.

Geri ödeme toprak terki olabileceği gibi kat mülkiyeti esasları çerçevesinde oluşturulabilmelidir.

Yapılan toprak terkleri kamu arsası olarak kullanılabileceği gibi dar gelirliilere konut sağlama amacına yönelik olarak da değerlendirilebilmelidir

Kamuya terk edilen kat mülkiyeti esasına dayalı mülkler, ancak kamusal alan elde etme veya dar gelirliilere konut temin etme amacına yönelik olarak satış imkanı verilebilmelidir.

7. SONUÇLAR

Yerleşik hayata geçilmesiyle birlikte önem kazanan toprağın niteliği tarihsel süreç içinde sürekli olarak değişmiştir. Bugün toprak sadece üzerinde yerleşik hayatın geçtiği bir alan değil aynı zamanda bir yatırım aracı olarak da gündemdedir. Toprağa sahip olmanın sağladığı yararlar toprağa olan talebi sürekli arttırmaktadır. Toprağa olan talep sanayi ürünleri gibi üretilmeyen toprağın değerini arttırmaktadır. Bu değer artışını ise aslında toplum yaratmaktadır. Toplumun yaratmış olduğu rantların tekrar topluma geri dönmesi gerekliliği, kamu yararı, toplum yararı kavramları toprak iyeliğine sınırlamalar getirmektedir. Bu sınırlamaların amacı mülkiyet kısıtlamak değil, toprağın toplum yararına, kamunun faydalanabileceği bir hale getirmektir. Kentsel planlama bu özelliklerden dolayı toprağa kamu yararı amacıyla kısıtlamalar getirmektedir.

Kent planlamasında başarı sağlamanın ön koşulları, kamunun elinde yeterli arsa bulunması ve arsa iyeliğinin kontrol altında tutulabilmesidir. Bu koşulların sağlanabilmesi içinde güçlü bir planlama yapısına sahip olmak gereklidir. Ülkemizde planlama kavramına sadece fizik mekanın düzenlenmesi eylemi şeklinde bakılmakta ve planlama kavramı imar planlarıyla eşdeğer tutulmaktadır. Oysaki planlama insanların gereksinmelerini karşılayacak kararları oluşturma ve bu kararları uygulayacak araçları oluşturmaktır. Planlama sadece çizim işi değil aynı zamanda politikalarında üretilmesidir.

Türkiye’de planlama kavramı karşısındaki en büyük sorunlar planlama sistematığının bulunmaması ve uygulama araçlarının yetersizliğidir. Bu sorunlara hızlı kentleşme, göç ve af yasaları gibi bir takım olumsuzluklarında eklenmesi planlama kurumunun işlemesine engel olmaktadır.

Ülkemizdeki planlama sistematığına baktığımızda kalkınma planlarından uygulama imar planlarına kadar bir süreç tanımlanmıştır. Ayrıca çeşitli yasalarda Turizm Amaçlı İmar Planları, Koruma Amaçlı İmar Planları gibi çeşitli plan tanımları da yapılmaktadır. Planlama sistematığı işlememesinin en önemli nedeni Kalkınma Plan kararlarının fizik mekana aktarılmasını sağlayan Bölge Planlarının yapımının zorunlu olmamasıdır. Bölge Planlarının amacı bölgeler arasındaki eşitsizliği gidermek ve kaynakların dengeli bir şekilde dağılmasını sağlamaktır. Bölge planlarının olmaması bir ölçüde bu amacı Çevre Düzeni Planlarına yüklemiştir. Oysaki çevre düzeni planı daha sınırlıdır ve daha dar alanı kapsamaktadır. Dolayısıyla Kalkınma Planlarında alınan kararlar kentlere yansıtılamamaktadır.

Planlama sistematığından çıkan bir diğer sorun ise özel amaçlı imar planlarıdır. Bu tür planlarda yetkinin merkezi yönetimde olması bir yetki karmaşası oluşturmaktadır. Bu yetki

kargaşası kent planlamasını olumsuz yönde etkilemekte ve parçacıl plan kavramını yerleştirmektedir. Planlama kararlarının başarılı olabilmesi için Bölge Planlarının yapımı zorunlu hale getirilmeli ve planlamada yetkili kurumlar doğru şekilde yapılarak hangi planda hangi kurumun yetkili olduğu net bir şekilde açıklanmalıdır.

Planların yapımının yanı sıra planların uygulanması da önem taşımaktadır. Çağdaş şehircilik anlayışında plan elde etmek amaç değildir. Plan, belirlenen amaca ve bu amacı belirli sürelerde yaşayışını sağlayacak şekilde belirlenmiş olan hedeflere ulaşım sağlayan bir araçtır. Bu süreçte planların uygulanması da planın araziye applike edilmesi, gerekli akçal kaynakların bulunması, gerekiyorsa kamulaştırmaların yapılması, öngörülen donatıların gerçekleştirilmesi, belirlenen amaca ulaşmakta karşılaşılan sorunları önlemektir. Oysaki ülkemizde planların uygulanması olarak planın araziye applike edilmesi anlaşılmaktadır. Böyle bir ortamda ise Türkiye'deki planlama araçları planların araziye applike edilmesine yöneliktir. Uygulama araçlarının genel özellikleri ise:

- Planın araziye aplikasyonunu sağlama
- Donatı alanları elde etme
- Kentsel rantların toplumla paylaşılmasını sağlama
- Spekülasyon, baskılar gibi planı olumsuz etkileyen faktörleri azaltma
- Plana uygun olmayan durumları plana uygun hale getirmektir

Planlama araçlarının genel özelliklerini Türkiye'deki araçlar ile kıyasladığımızda ülkemizdeki araçların yetersiz kaldığı görülmektedir. Ülkemizde kent planlamasının başlıca uygulama araçları sınır düzeltmesi, ifraz, tevhid, kamulaştırma ile arazi ve arsa düzenlemesidir. Bu araçların başlıca eksiklikleri ile sorun yaratan noktalar aşağıda belirtilmiştir.

Arsa yapısını düzenleme hedefi taşımaktadır.

Planlama araçlarımızın büyük bir kısmı taşınmaz yapısını düzenlemeyi ve bu taşınmazların imara aykırı durumlarını ortadan kaldırmaya yönelik düzenlemeleri kapsamaktadır. Kısaca uygulama araçları ile plana uygun yerleşmeler elde etmek amaçlanmıştır.

Donatı alanları elde etme hedefi taşımaktadır.

Uygulama araçları ile donatı alanları elde edilerek, planların araziye aplikasyonunu sağlamak amaçlanmış, donatı alanlarının işlevsel açıdan kullanılmasını sağlamak önemli sayılmamıştır.

Yasal eksiklikler bulunmaktadır

Uygulama araçlarının niteliğini tanımlayan yasalarda içerik olarak eksiklikler bulunmaktadır. Yasalarda değer belirleme, eşdeğerlik ilkesi gibi tanımların net açıklanmaması uygulama araçlarının kullanılmasını güçleştirmektedir.

Uygulamalar sırasında hatalar yapılmaktadır

Uygulama araçlarının kullanılmasında sıkça hatalar yapılmaktadır. Uygulama araçlarının mantığının anlaşılması, uygulayıcıların eğitimsiz olması ve çeşitli grupları ayırma isteği uygulamaların başarılı olmasını engellemektedir.

Kentsel rantlar toplumla paylaşılmamaktadır.

Uygulama araçlarının en önemli özelliklerinden birisi düzenleme ile oluşan rantların toplumla paylaşılmasını sağlamaktır. Ülkemizde arsa ve arazi düzenlemesi yönteminde DOP payı ile belirli bir oranda kesinti yapılarak rantların paylaşılması sağlanmaya çalışılsa da DOP oranının yetersiz olması, arazi ve arsa düzenlemesi yönteminin anlaşılabilmesi gibi nedenlerle rantlar toplumla yeterli oranda paylaşılamamaktadır.

Uygulama araçlarının uygulanabileceği alanlar kısıtlıdır.

Türkiye'deki uygulama araçlarından sınır değiştirme, ifraz, tevhid ve trampa yöntemleri taşınmaz sahiplerinin başvurusu ile veya onayları alınarak yapılabilmektedir. Dolayısıyla yerel yönetimler bu araçları yeterince kullanamamakta, arazi ve arsa düzenlemesi yöntemi ise yeni gelişme alanlarında uygulanabilmekte, mevcut yerleşmiş alanlarda uygulamasında güçlükler bulunmaktadır. Kamulaştırma yönteminin ise iyelik hakkını ortadan kaldırdığı için uygulama araçları arasında en son kullanılması gereklidir. Ayrıca, kamulaştırma yönteminde bedel belirleme sorunları, sürecin uzun olması kentsel donatımın süresinde gerçekleşmemesine neden olmaktadır.

Akçal araçlarla desteklenmemektedir.

Planların uygulanabilirliğinin sağlanması için arsa düzenlemeye yönelik araçların vergi, harçlar, finansman gibi akçal araçlarla da desteklenmesi gereklidir.

Ülkemizdeki planlama araçlarının sorunlarına değinildikten sonra diğer ülkelerdeki planlama yapısına baktığımızda mülkiyet hakkının önemli bir kavram olduğu görülmektedir. Almanya'da toprak politikasında yetkili kuruluşlar özel mülkiyetin Anayasa'da yer alan mülkiyet garantisine dikkat etmek zorundadır. Mülkiyetin kullanımının toplum yararına

hizmet etmesi gereklidir. her taşınmaz sahibi yasaya ya da üçüncü bir kişiye karşı olmadığı sürece mülkünü istediği biçimde kullanabilir.

Almanya’da uygulama araçları toprak düzenlemesine ilişkin araçlar, vergi ve finansmanlardan oluşmaktadır. Toprak düzenlemesine ilişkin araçlar öncelikle toprağın en iyi şekilde kullanılmasını, sonra da toprak mülkiyeti ve toprak kazancının sosyal adalete uygun dağılımını sağlamaktadır. Toprak politikası, plana uygun yapılaşmayı sağlama, donatı alanı elde etme, mülkiyeti mülk sahipleri arasında eşdeğer şekilde koruma ilkelerini taşımaktadır. Kentsel rantların paylaşımı, spekülasyonu önlemeye yönelik zorunluluklarla toprak hukuku araçları desteklenmektedir.

Amerika Birleşik Devletinde ise incelenen uygulama araçları özel amaçlara yönelik araçlardır. Bu araçlar sit, tarım alanları gibi alanların korunmasını sağlama; konut, arsa fiyatlarını düşürmeye yöneliktir. Bu araçlar sayesinde kamu yararı amacıyla kullanılması sınırlandırılan taşınmaz sahiplerinin haklarını kaybetmesi önlenmekte, kentsel rantlardan düşük gelir grubundakilerin de faydalanmaları sağlanmaktadır.

Ülkemizdeki uygulama araçlarındaki sorunlar ve diğer ülkelerdeki uygulama araçlarının incelenmesi sonucunda ülkemizdeki uygulama araçları ile ilgili genel öneriler aşağıda belirtilmiştir:

- Diğer ülkelerdeki uygulama araçları yöntemlerinden faydalanılarak yasalarda belirtilen eksiklikler giderilmeli ve sorun yaratan noktalar çözümlenmelidir.
- Kentsel rantların toplumla paylaşılmasının yöntemleri oluşturulmalıdır.
- Toprak hukuku araçları akçal araçlarla desteklenmelidir.
- Diğer ülke örneklerinde incelenen imar haklarının aktarılması, yoğunluk teşviki gibi yeni uygulama araçları oluşturulmalıdır.
- Uygulamada yapılan hataları gidermek için uygulamalar meslek odaları veya üniversiteler gibi bağımsız kuruluşlarca denetlenmelidir.
- Planların yapımı sırasında ve uygulama öncesinde kamu kurum ve kuruluşları ile halkın planlamaya katılımı sağlanmalıdır.

Uygulama araçlarında bu belirtilen önerilerin yapılmasıyla planların uygulanması kolaylaşacak, kentsel rantlar toplumla paylaşılacak bu sayede spekülasyon ve baskılar azaltılacaktır. Dolayısıyla planlama rant dağıtma aracı olmaktan çıkacak toplumun genel gereksinimlerini karşılamaya yönelecektir.

KAYNAKLAR

- Akdeniz, H., (2001), “Arazi ve Arsa Düzenlemesi”, Teknik Yayınevi, Ankara.
- Albayrak, U., (2000), “Kentsel Alanların Oluşumunda Ortaya Çıkan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ Fen Bilimleri Enstitüsü (yayımlanmamış).
- Alsaç, O., (1958), “İmarla İlgili Mevzuatımız ve Başka Memleketler Mevzuatı İle Mukayesesi”, Güven Basım ve Yayınevi, İstanbul.
- Altaban, Ö. vd., (1980), “Arsa Pazarı, İmar Planı İlişkileri ve Ankara Örneği”, Türkiye’de İmar Planlaması, ODTÜ ŞBPB, Ankara.
- Anderson, L. T., (1995), “Guidelines For Preparing Urban Plans”, American Planning Association, Washington Dc.
- Arslan, R., (1984), “Şehir Ekonomisi, (Ders Notları)”, YTÜ, İstanbul.
- Arslan, R., (1997), “Arazi Kullanış Ekonomisi”, YTÜ, İstanbul.
- Balamir, M., (1993), “ Aktarılabilir İmar Hakkı Kavramı ve Türkiye’de Uygulanması”, Planlama Kavramı ve Pratiğinde Yeni Yaklaşımlar Semineri, İller Bankası, İstanbul.
- Bayram, M. E., (1994), “Türkiye’de Planlama Teşkilatının Hukuki ve İdari Yapısı İle İlgili Meseleleri ve Çözüm Önerileri”, DPT, Ankara.
- Bozkurt, G., (1992), “Mülkiyet Yapısının Kentsel Alandaki Sosyo Ekonomik Yapıya Etkisi”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ FBE. (yayımlanmamış).
- Can, R., (1993), “Ülkemizde Planlama İmar ve Yasal Yapılaşmanın İncelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ. FBE. (yayımlanmamış).
- Çeçener, H. B., (2000), “İmar Hukuku ve Kentleşme Sürecindeki Olumsuzluklar”, TMMOB Mimarlar Odası, İstanbul.
- Demirel, Z., (1999), “Kamulaştırma Bilgisi”, YTÜ, İstanbul.
- Erdican, B., (1991), “Planlama Karar Süreçleri Yerel Yönetim Merkezi Yönetim İlişkileri – Çelişkileri”, Türkiye’de 15. Dünya Şehircilik Günü 3. Türkiye Şehircilik Kongresi 6-7-8 Kasım 1991, DEÜ, İzmir.
- Erkun, S., (1999), “Türk İmar Hukukunun Ana Çizgileri”, YEM, İstanbul.
- Ersoy, M., (2000), “Kent Planlama Sistemimizi Yeniden Düşünmek, Sorunlar Çözüm Önerileri”, 3. Bin Yılda Şehirler, Küreselleşme Mekan-Planlama, Dünya Şehircilik Günü 23. Kolokiyumu Kasım 1999, YTÜ, İstanbul.
- Evren, M., (1970), “Türkiye’de Arsa-Yapı Sorunları ve İlişkileri”, İTÜ, İstanbul.
- Görgülü, Z., (1993), “Hisseli Bölüntü İle Oluşan Alanlarda Yasalaştırmanın Kentsel Mekana Etkileri”, YTÜ, İstanbul.
- Guttler, H., (1990), “Federal Almanya’da Arazi Politikası ve Arsa Hazırlanmasında Yeni Gelişim Eğilimleri”, Şehircilik, Hukuk ve Yönetim İlişkileri, Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu, AÜSBF, Ankara.
- İnan, U., (1996), “Türkiye’de İmar Planlaması Kapsamında Uygulama Sürecinde Karşılaşılan Sorunların İrdelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ. FBE. (yayımlanmamış).
- Kahraman, A., (1995), “Türkiye’de Fiziki Planlama Politikaları ve Planlama Sürecine Çözümlemeli Bir Yaklaşım-Mekansal Sonuçlar”, Doktora Tezi, YTÜ. FBE. (yayımlanmamış).

Kansu, H., (1998), “Şehir ve Çevre Hukuku”, (Basılmamış Ders Notu), YTÜ, İstanbul.

Keleş, R., (1996), “Kentleşme Politikası”, İmge Kitapevi, Ankara.

Koç, E., (2000), “17 Ağustos 1999 Marmara Depreminde Meydana Gelen Hasarın Yönetim Planlama Ve Uygulama Boyutu”, 3. Bin Yılda Şehirler, Küreselleşme Mekan-Planlama, Dünya Şehircilik Günü 23. Kolokiyumu Kasım 1999, YTÜ, İstanbul.

Özşenol, M., (1998), “İstanbul Metropoliten Alanında Yasadışı Yapılaşan Alanlarda Kat Mülkiyeti Esaslı 18. Madde Uygulaması Ümraniye Çakmak Mahallesi Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ FBE. (yayımlanmamış).

Öztürk, Ö., (1998), “Parselleme ve İmar Tüzemize Göre İrdelenmesi”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ. FBE. (yayımlanmamış).

Seele, W., (1994), “Kentsel Toprak Politikasının Öğeleri ve Sorunları”, İmar Sorunları ve Arazi Kullanımı Üzerine Konferanslar, TMMOB. Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, İstanbul

Selçuk, M.,(1993), “ İmar Kanunu 18. Madde Uygulamasında Teknik ve Hukuki Sorunlar”, Planlama Kavramı ve Pratiğinde Yeni Yaklaşımlar Semineri, İller Bankası, İstanbul.

Sezen, S., (1999), “Devletçilikten Özelleştirmeye Türkiye’de Planlama”, Todaie, Ankara.

Sökmen, P., (1989), “Tarihsel Çevre Korumasının Kent Planlaması İçindeki Yeri”, Tarihi Kentlerde Planlama-Düzenleme Sorunları, Türkiye 14. Şehircilik Günü Kolokiyumu Kasım 1987, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Ankara.

Suher, H., (1996), “Şehircilik”, İTÜ, İstanbul.

Şeker, İ., (1986), “Kentsel Toprak Düzenlemelerinde Yöntem Araştırması”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ. FBE. (yayımlanmamış).

Şengezer, B. ve Kansu H., (2000), “Planlamanın İşlevsizleşmesi ve Afetler”, 3. Bin Yılda Şehirler, Küreselleşme Mekan-Planlama, Dünya Şehircilik Günü 23. Kolokiyumu Kasım 1999, YTÜ, İstanbul.

Tekeli, İ., (1991), “Mülkiyet Kurumu, Kamu Yararı ve İmar Planlaması Üzerine”, Kent Planlaması Konuşmaları, TMMOB Mimarlar Odası, Ankara.

Tüdeş, T., (1987), “Türkiye’de İmar Planlaması Mevzuatı ve Uygulaması”, XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları 29-30 Mayıs 1986, AÜSBF Yayını, Ankara.

Türk, Ş. Ş., (1995), “İmar Planlarının Uygulama Araçları ve Ordu Örneği”, Yüksek Lisans Tezi, İTÜ FBE: (yayımlanmamış).

Ünal, Y., (1987), “İmar Mevzuatında Parselleme Denetimi”, XIV. İskan ve Şehircilik Haftası Konferansları 29-30 Mayıs 1986, AÜSBF Yayını, Ankara.

Ünal, Y.,(1991), “Kentleşme ve Kentlileşme İçin Planlama ve Uygulama Sorunları ve Öneriler”, Kent ve Kentlileşme Politikaları, TÜSES Yayını, İstanbul.

Yavuz, K., (1997), “Kentsel Alanların Düzenlenmesinde Ortaya Çıkan Sorunlar ve Çözüm Önerileri”, Yüksek Lisans Tezi, YTÜ. FBE.(yayımlanmamış).

Yıldız, F., (1999), İmar Bilgisi, Planlama Uygulama Mevzuat, Nobel Yayın Dağıtım, Ankara.

Yıldız, N., (1990), “Şehircilikte Taşınmaz Mal Edinilmesi Yöntemleri ve Kamulaştırma”, Şehircilik, Hukuk Ve Yönetim İlişkileri, Türkiye 12. Dünya Şehircilik Günü Kolokiyumu, AÜSBF, Ankara.

Yıldız, N., (1993), “Kamulaştırma Tekniği”, YTÜ, İstanbul.

YTÜ, ŞBPB., (1991), “Son 30 Yılda Türkiye’de Planlama Pratiği Bağlamında Yıldız Üniversitesi Uygulamaları”, Türkiye’de 15. Dünya Şehircilik Günü 3. Türkiye Şehircilik Kongresi 6-7-8 Kasım 1991, DEÜ, İzmir.

İNTERNET KAYNAKLARI

- [1] <http://www.api.ucla.edu>
- [2] <http://www.co.dane.wi.us/plandev/planning/tdr/Section2.html>
- [3] <http://www.landuselaw.edu/newyorkstatute.html>
- [4] <http://www.mhr.gov.bc.ca/housing/index.html>
- [5] <http://www.ohioline.osu.edu/cd-fact/1264.html>
- [6] <http://www.scag.org/homepages/redondo.beach/z9-1.html>
- [7] <http://www.state.de.us/planning/livedel/detail.html>
- [8] <http://www.wi-ei.org/agland/transfer.html>



EKLER

EK 1. Hukuki Terimler

İrtifak Hakkı: Mülkiyet ile ilgili yetkilerden bazılarının kullanılmasını yasaklayan sınırlı bir ayni haktır.

Şerh: İşaret anlamını taşımaktadır, yani o tapunun alakadarlarını işaret gönderme demektir. İdare, Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre taşınmaz üzerine daimi şerh konduğu zaman devir yasağı gelir.

Ferağ: İdarece taşınmazı kamulaştırılan kişinin tapuya giderek, idare lehine tapu kaydını serbest iradesi ile idareye devretmesidir.

Resen: Kendiliğinden, hiçbir tarafın talebi olmaksızın nazara alınması gereken hususlardır.

Temyiz: ilk derece mahkemenin verdiği kararın doğru olmadığı iddiası ile Yargıtay'a yapılan itiraz yoludur.

Adli Yargı: Sulh, Asliye ve sair mahkemeler ile üst mahkeme Yargıtay'dan oluşur.

İdari Yargı: Vergi, Bölge İdare ve sair mahkemeler ile üst mahkeme Danıştay'dan oluşur.

Tescil: sicile işleme, sicil oluşturma anlamına gelir. Tapunun iptali halinde, yeni malik kim ise onun adına tescil edilir.

EK 2. Donatı Standartları

Nüfus Grubu	0-15000	15000-45000	45000-100000	100000+
Kreş+Ana.	1	1	1	1
İlköğretim	4	4	4,5	4,5
Ortaöğretim	3	3	3	3
Sağlık	2	2	3	4
Kültürel T.	0,5	1	2	2,5
Sosyal T	0,5	0,5	1	1,5
Halk Eğit.	0,4	0,4	0,4	0,4
İdari Tesis	2,7	3,2	3,6	4,6
Teknik alt.	1	2	3	4
Yeşil A.	10	10	10	10
Cami	0,4	0,4	0,4	0,4
Karakol	0,3	0,3	0,4	0,4
Otopark	0,4	0,4	0,4	0,4
YOL				
100 k/Ha	16	11	10	9
150 k/Ha	13	9	8	8
200 k/Ha	10	8	7	7
300 k/Ha	7	7	6	6
KOP	15	17	22	26
DOP				
100k/HA	27	22	21	20
150 k/Ha	24	20	19	19
200 k/Ha	21	19	18	18
300 k/Ha	18	18	17	17

İmar Planı Yapım Yönetmeliği Donatı Standartları

Nüfus grubu	0-5000	5000-15000	15000-45000	45000-100000	100000+
Anaokulu	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
İlkokul	1	1	1	1	1
Ortaokul	-	1	1	1	1
Lise	-	0,5	0,5	0,5	0,5
Sağlık	0,1	0,15	0,45	1	1,7
Sosyal K.	0,3	0,3	0,5	0,8	3
Kentsel H.	-	0,2	0,4	0,8	1,5
İdari T.	-	0,1	0,2	0,6	1,4
Teknik Alt.	0,1	0,1	0,2	1	2
Spor	-	2	1	0,5	0,5
Yol	10-7,0	10-7,0	8-7,0	6-5,0	5
Otopark	0,5	0,3	0,4	0,4	0,4
Yeşil	7	7	7	7	7
Cami	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Karakol	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
KOP	2	5,4	5	7	12
DOP	17	16	15	13	12

İstanbul İmar Yönetmeliği Donatı Standartları

EK 3. Anket Örneği

[illegible]

ÖZGEÇMİŞ

Doğum tarihi 05.04.1977

Doğum yeri Antalya

Lise 1988-1995 Antalya Anadolu Lisesi

Lisans 1995-1999 Yıldız Teknik Üniversitesi
Şehir ve Bölge Planlama Bölümü

Yüksek Lisans 1999- 2002 Yıldız Teknik Üniversitesi
Şehir ve Bölge Plan. Anabilim Dalı, Şehir Planlama Programı



YÜKSEKÖĞRETİM KURULU
BAŞKANLIĞI
EĞİTİM, KÜLTÜR VE
TUTUKLULUK BAKANLIĞI