

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

**İMAR PLANLARININ UYGULANMASINDA VE KENTSEL RANTIN
KAMUYA AKTARILMASINDA KULLANILAN ARAÇLAR,
KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

Kadriye Cansu BERBER

UZMANLIK TEZİ

NİSAN 2017



İL BANK
TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ

**İMAR PLANLARININ UYGULANMASINDA VE KENTSEL RANTIN
KAMUYA AKTARILMASINDA KULLANILAN ARAÇLAR,
KARŞILAŞILAN SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ**

Kadriye Cansu BERBER

UZMANLIK TEZİ

Ayhan ŞEN

Doç. Dr. Alper BÜYÜKKARAGÖZ

ETİK BEYAN

“İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ Uzmanlık Tezi Yazım Kuralları”na uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında; tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi, tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu, tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi, kullanılan verilerde herhangi bir değişiklik yapmadığımı, bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu, bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

Kadriye Cansu BERBER

03/04/2017

İmar Planlarının Uygulanmasında Ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan
Araçlar, Karşılaşılan Sorunlar Ve Çözüm Önerileri
(Uzmanlık Tezi)

Kadriye Cansu BERBER

İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
Nisan 2017

ÖZET

İmar planlarının uygulanmasında ve kentsel rantın kamuya aktarılmasında ülkemizde kullanılmakta olan araçlar; kamulaştırma, ilgisinin talebi üzerine uygulama, vergi ve benzeri araçlar, satın alma devletleştirme ve ulusallaştırma yoluyla kamunun toprak sağlaması, kentsel dönüşüm ve eşitlik ilkesine göre uygulanan arsa ve arazi düzenlemeleridir. Bu araçlar arasında en çok uygulanmakta olan eşitlik ilkesine göre arsa ve arazi düzenlemeleridir. Bu ilkeye göre yapılan arsa ve arazi düzenlemelerinde, uygulama sonrası oluşan değer artış ya da azalışları göz ardı edilmektedir. Bu durum düzenleme bölgesi için adil olmayan sonuçları beraberinde getirmektedir. Bu çalışmada, imar planlarının uygulanmasında ve kentsel rantın kamuya aktarılmasında ülkemizde ve dünyada kullanılmakta olan araçlar anlatılmıştır. Bu araçlar arasında eşdeğerlik ilkesine göre yapılmakta olan arsa ve arazi düzenlemesi ve imar hakkı transferi yöntemi konuları, ülkemizde uygulanabilirliği açısından incelenmiştir. Ülkemizde eşdeğerlik ilkesinin uygulanması durumunda İller Bankası Anonim Şirketi'nin belediyelere teknik destek ve danışmanlık hizmeti verebileceği düşünülmektedir. İmar hakkı transferinin uygulamaya geçmesi halinde ise İller Bankası Anonim Şirketi'nin, bir "İmar Hakkı Transferi Bankası" olarak sürece dahil edilebileceği ve sürecin ilerleyen aşamalarında, Banka'nın imar hakkı transferi ile yapacağı uygulamalardan gelir elde edebileceği düşünülmektedir.

Anahtar Kelimeler : Kentsel Rant, Eşdeğerlik İlkesi, İmar hakkı transferi
Sayfa Adedi : 111
Tez Danışmanı (Kurum) : Ayhan ŞEN
Tez Danışmanı (Üniversite) : Doç. Dr. Alper BÜYÜKKARAGÖZ

The Instruments Used In Implementation Of Ground Plans And Transfer Of The Urban
Annuity Cost To The Public, Problems Encountered And Solution Offers

(ILBANK Expertise Thesis)

Kadriye Cansu BERBER

ILLER BANKASI A. Ş.
April 2017

ABSTRACT

Using instruments in our country in applying plan for zoning and transferring the urban rent to the public and expropriation, implementation on request of related, tax and similar instruments, by the way of buying and nationalisation providing land of public are land arrangements which are implemented according to the urban transformation and principle of equality. The most applied among this instruments according to the principle of this equality is land arrangements. In land arrangements which is done according to this principle, appreciations and implementation which become after implementation are ignored. This condition brings with unfair results for land arrangement area. In this thesis, in applying plans for zoning and in transferring the urban rent to the public, instruments which are used in our country and in the world had been told. Among this instruments, issue of arrangement which is done according to the equivalence principle and method topics of development right transfer had been examined in terms of its applicability in our country. In case of implementation of equivalence principle in our country, It is thought that Bank of Provinces could give tech support and consultancy service to municipality. In case of coming into effect of development right transfer, it is thought that Bank of Provinces can be implicated in process as "a Development Right Transfer Bank" and in further phases of the process, it can be monetised from applications which bank will make with development right transfer.

Key Words : Urban Rent, Equivalence Principle, Development Right
Transfer

Page Number : 111

Supervisor (Institution) : Ayhan ŞEN

Supervisor (University) : Assoc. Prof. Alper BÜYÜKKARAGÖZ

TEŞEKKÜR

Çalıőmalarım boyunca yardım ve katkılarıyla beni yönlendiren, tez danışmanım Doç. Dr. Alper BÜYÜKKARAGÖZ Hocam'a, destek ve yardımlarını esirgemeyen kurum danışmanım Ayhan ŞEN'e, ayrıca bu süre zarfında bana destek olup yanımda olan aileme ve iş arkadaşlarıma teşekkür ederim.

İÇİNDEKİLER

ÖZET	i
ABSTRACT	ii
TEŞEKKÜR.....	iii
İÇİNDEKİLER	iv
ÇİZELGELERİN LİSTESİ.....	vi
ŞEKİLLERİN LİSTESİ	vii
RESİMLERİN LİSTESİ	viii
HARİTALARIN LİSTESİ.....	ix
KISALTMALAR.....	x
GİRİŞ.....	1
1. LİTERATÜR ÇALIŞMASI	5
2. KENTSEL TOPRAK RANTI KAVRAMI.....	7
2.1. Mülkiyet Kavramı	7
2.2. Kentsel Toprak Rantı Kavramı	8
2.2.1. Kentsel topraklarda rantın oluşumu ve kentsel politika	10
3. İMAR PLANLARININ UYGULANMASINDA VE KENTSEL RANTIN KAMUYA AKTARILMASINDA ÜLKEMİZDE KULLANILAN ARAÇLAR/YÖNTEMLER ...	15
3.1. İmar Planı Tanımı	15
3.2. İmar Planı ve İmar Planı Uygulamaları Arasındaki İlişki.....	15
3.3. İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Ülkemizde Kullanılan Araçlar/Yöntemler	16
3.3.1. Kamulaştırma.....	17
3.3.2. İlgilisinin talebi üzerine uygulama	21
3.3.3. Vergi ve benzeri araçlar	24
3.3.4. Satın alma, devletleştirme ve ulusallaştırma yoluyla kamunun toprak sağlaması.....	31
3.3.5. Kentsel dönüşüm	31
3.3.6. Eşitlik ilkesine göre arazi ve arsa düzenlemesi	35
4. İMAR PLANLARININ UYGULANMASINDA VE KENTSEL RANTIN KAMUYA AKTARILMASINDA DÜNYADA KULLANILAN ARAÇLAR/YÖNTEMLER	47
4.1. Parasal Uygulama Araçları	47
4.1.1. Boş duran arsaların vergilendirilmesi.....	47
4.1.2. Kent imarının yerini ve türünü etkileyici bir verginin konulması	48

4.1.3. Taşınmaz malların değerlerindeki artışın vergilendirilmesi	49
4.1.4. Taşınmaz malın el değiştirmesi durumunda alınan vergiler	49
4.1.5. Emlak vergisi	50
4.2. Parasal Olmayan Uygulama Araçları	53
4.2.1. Kamulaştırma	53
4.2.2. Sınır düzeltmesi	57
4.2.3. Satın alma	57
4.2.4. Yapı yasağı ve yapı yasağı yapma zorunluğu getirme	58
4.2.5. Yoğunluk teşviki yöntemi	58
4.2.6. Önalım (Şuf'a) hakkı	59
4.2.7. İmar hakkı transferi	59
4.2.8. Arsa ve arazi düzenlemesi uygulamaları	65
5. EŞDEĞERLİK İLKESİNE GÖRE UYGULANAN ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ	71
5.1. Eşdeğerlik İlkesinde Kullanılan Dağıtım Ölçütleri	72
5.1.1. Alan ölçütüne göre dağıtım	73
5.1.2. Değer ölçütüne göre dağıtım	73
5.2. Eşdeğerlilik İlkesine Göre Arsa Ve Arazi Düzenlemesinde Kullanılan Taşınmaz Değerlendirme Yöntemleri	73
5.2.1. Emsale göre değerlendirme/ karşılaştırma yöntemi	74
5.2.2. Gelir yöntemi	75
5.2.3. Maliyet yöntemi	75
5.2.4. Nominal değerlendirme yöntemi	76
SONUÇ VE ÖNERİLER	95
KAYNAKLAR	102
ÖZGEÇMİŞ	111

ÇİZELGELERİN LİSTESİ

Çizelge	Sayfa
Çizelge 2.1. Kamu hukuku ve mülkiyet hakkının sınırlandırılması8 (Uzun, 2000:12-13)	
Çizelge 3.1. Kamulaştırmanın tarihsel gelişimi (Akçeşme, 2006:41)19	
Çizelge 3.2. Ülkemizde kentsel dönüşüm.....32	
Çizelge 3.3. Sözleşme sonrası mevcut mülkiyet durumu41	
Çizelge 3.4. Sözleşme öncesi mevcut imar durumu41	
Çizelge 4.1. İmar hakkı aktarımı (Dündar, 2010:41).....62	
Çizelge 4.2. Amerika, Avrupa ve Asya'daki İHA uygulamalarının karşılaştırılması (Dündar, 2010:76)65	
Çizelge 5.1. Değere etki eden faktörler ve bu faktörlerin ağırlıkları79 (Nişancı, 2005:107)	
Çizelge 5.2. Zemin yapısı (Durmuş, 2010:40).....81	
Çizelge 5.3. Yararlı tesislerin uzaklığına göre puan tablosu86 (Yomralıoğlu, 1993)	
Çizelge 5.4. Düzenleme öncesi parselin puanları (Durmuş, 2010:61)90	
Çizelge 5.5. Düzenleme sonrası bağımsız bölümlerin puanlandırılması.....92	
Çizelge 5.6. Düzenleme öncesi parsel değerlerinin katsayı ile dönüşümünün yapılması..93	
Çizelge 5.7. Dağıtım işlemi93	

ŞEKİLLERİN LİSTESİ

Şekil	Sayfa
Şekil 3.1. Kamulaştırmaya konu olan şeyler (Akay ve Çiçek, 2005:300).....	18
Şekil 3.2. Türkiye'de altyapı harcamalarının GSMH'ye oranı (Mere, 2006: 61-62).....	27
Şekil 4.1. İmar hakkı aktarımı ve yoğunluklar (Dündar, 2010:40).....	61
Şekil 4.2. İmar hakkı aktaran bölgeleri (Göksu, 2005:99-105).....	63
Şekil 4.3. Dünya üzerinde arsa ve arazi düzenlemesi uygulayan ülkeler (Uzun, 2000:118; Uygun, 2011:20).....	66
Şekil 5.1. Çevre haritasına bağlı olarak çevresel değerin tespiti (Durmuş, 2010:42).....	83
Şekil 5.2. Manzara analizi (Yomralıoğlu, 1993).....	86

RESİMLERİN LİSTESİ

Resim

Sayfa

Resim 3.1. Proje alanının uydu görüntüsü40

HARİTALARIN LİSTESİ

Harita

Harita 3.1. Proje alanının sözleşme öncesi mevcut imar durumu.....	42
Harita 3.2. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı	43
Harita 3.3. Mayıs 2015 tarihinde onaylanan 2. Plan.....	44
Harita 3.4. Eylül ayında Bakanlık'a sunulan plan değişikliği uygulaması	45

KISALTMALAR

Bu çalışmada kullanılmış kısaltmalar, açıklamaları ile birlikte aşağıda sunulmuştur.

Kısaltmalar	Açıklamalar
AAD	Arsa ve arazi düzenlemesi
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
AHS	Analitik hiyerarşi süreci
ÇŞB	Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
DOP	Düzenleme ortaklık payı
DÖ	Düzenleme öncesi
DS	Düzenleme sonrası
GSMH	Gayri Safi Milli Hasıla
İHA	İmar hakkı aktarımı
İHT	İmar hakkı transferi
İLBANK A.Ş.	İller Bankası Anonim Şirketi
KDP	Kentsel dönüşüm projesi
OECD	Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü
PBD	Parsel Birim Değeri
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TDK	Türk Dil Kurumu

GİRİŞ

Dünya nüfusu hızla çoğalmakta ve bunun paralelinde insanların lüks yaşama olan düşkünlükleri de artış göstermektedir. Dolayısıyla nüfus çoğalırken lüks hayatın getirdiği ihtiyaçlar da artmaktadır. Çoğaltılması ve başka bir yere taşınmazı imkânsız olan toprak faktörü de gün geçtikçe artan bu ihtiyaçlar kapsamında kalmaktadır. Toprağın kıt bir kaynak oluşu, insanlar tarafından talep görmesinde ana etkidir.

Bunun yanı sıra toplumsal gelişmeler, sosyal devrimler ve liberal ekonomi gibi etkenlerde toprak mülkiyetini, özellikle kentsel alanlar için önemli bir kaynak haline dönüştürmüştür (Salalı, 2014:32). Zaman içinde toprağın önem kazanması, mülk edinme anlayışını değiştirmiş; kişiler mülk edinme haklarını spekülasyonlara neden olacak şekilde sınırsız bir hak anlayışı içerisinde kullanmışlardır. Bu doğrultuda mülk edinme en güvenilir yatırım aracı olarak görülmüş ve akabinde toprağın üstündeki baskı artmıştır.

Mülk sahiplerine sunulmuş olan hak ve ayrıcalıklar, kentsel alanların imar ve gelişiminin olumsuz yönde etkilenmesine neden olmuştur (Salalı, 2014:32). Kapitalist sistemin dünyaya yayılmasıyla şehir planlama pratiği ile yönetilmesi gereken toprak faktörü, arsa spekülâtörlerince, kentsel arazilerin yasa dışı eylem ve yatırımlara konu olmasına ve kentin büyüme aksı üzerinde şahsi çıkarlar doğrultusunda baskı yaratılmasına neden olmuştur (Tekeli, 2009:190). Dolayısıyla toprak, bazı kesimlerin menfaatleri doğrultusunda bir rant aracı haline dönüşmüştür.

Toprağın bir rant aracı olarak görülmesi ve üzerindeki baskının giderek artması, daha çok kent yaşamı üzerinde olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Dünya nüfusunun büyük bir çoğunluğunun kentsel alanlarda yaşadığı düşünüldüğünde, kentsel problemlerin çözümlenmesi ve bu problemlerin çözümüne yönelik politika arayışları önem arz eder hale gelmiştir (Torunoğlu, 2006:24).

Toprak faktörü ile meydana gelen rant, zaman içerisinde toplum tarafından oluşturulan bir değerdir ve toplumun tüm kesimleri arasında paylaşılmalıdır. Günümüzde ise belli kesimler ranttan kâr elde ederken belli kesimler zarara uğramaktadır (Atan, 2014:v). Akçeşme'ye (2006:1) göre söz konusu rantın hak sahibi ve toplum

arasındaki paylaşımı, imar planı uygulama araçlarının mantığını meydana getirmekte ve bu uygulama araçları en iyi şekilde hayata geçirilerek özel çıkarların toplum yararının önüne geçmesi engellenebilmektedir.

Olası kaçak ve gecekondulaşmaların meydana getireceği çarpık kentleşmelerin önlenmesi; tarihi, doğal, kültürel, ekolojik, tarımsal amaçlı koruma ve afete karşı dayanıklı yapılaşma modellerinin oluşturulması bağlamında imar planlaması ve uygulaması ile ilgili çalışmalarının en iyi şekilde yürütülmesi gerekmektedir (Omar, 2013:iv).

Bu tez çalışması beş ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde; literatür çalışması yapılarak konu ile ilgili üç adet yüksek lisans tezi ve bir adet doktora tezi incelenecektir. İkinci bölümünde; kentsel topraklarda rantın oluşumu ve kentsel politika anlatılacaktır. Üçüncü bölümde ise imar planlarının uygulamasında ve kentsel rantın kamuya aktarılmasında ülkemizde kullanılan araçlara değinilecektir. Bu araçlar arasında, ülkemizde kabul görmüş bir yöntem olarak bilinen eşit orantılı toprak kesintisi ilkesine göre yapılmakta olan arsa ve arazi düzenlemesi (AAD) yöntemi üzerinde detaylı olarak durulacaktır. Ayrıca bu bölümde, İller Bankası Anonim Şirketi'nde (İLBANK A.Ş.) uygulanmış bir imar planı değişikliği uygulaması sürecine yer verilecektir. Dördüncü bölümde; imar planlarının uygulamasında ve kentsel rantın kamuya aktarılmasında dünyada kullanılan yöntemler, parasal uygulama araçları ve parasal olmayan uygulama araçları şeklinde iki sınıfa ayrılarak anlatılacak ve farklı ülkelerden örneklemeler verilecektir. Son zamanlarda ülkemizde uygulanabilirliği açısından tartışılmakta olan ve rantın kamuya aktarılmasında kullanılan imar hakkı transferi (İHT) yöntemi üzerinde durulacaktır. Beşinci bölümde; dünyada uygulanan arsa ve arazi düzenlemelerinde kullanılan eşdeğerlilik ilkesi ve bu ilke ile uygulamaların gerçekleştirilebilmesi için bir ön koşul niteliği taşıyan nominal değerlendirme yöntemi anlatılacaktır. Bu kapsamda Durmuş'un (2010) yüksek lisans tez çalışmasında yer alan ve DÖ ve DS değerlerin nominal değerlendirme yöntemi ile hesaplandığı bir AAD uygulamasına yer verilecektir. Sonuç ve öneriler bölümünde kentsel rantın kamuya aktarılmasında ülkemizde kullanılan yöntemlerin yetersiz olduğu kanısına varılmıştır. Dünyada ideal bir yöntem olarak düşünülen eşdeğerlik ilkesine göre uygulanan AAD'nin ülkemizde de uygulanabileceği konusu üzerinde durulmuştur. Ancak bu yöntemin uygulanması imar kanunumuzun yasa, tüzük ve yönetmelikler kapsamında güncellenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle kentsel rantın

kamuya aktarılmasında eşdeğerlik ilkesine göre uygulanmakta olan AAD yerine dünya ülkeleri ve ülkemizde gündemde olan bir yöntem olan İHT alternatif olarak sunulacaktır. Ülkemizde bu yöntemin uygulanmaya başlanması halinde İLBANK A.Ş.'nin bir İHT Bankası olarak sürece dahil edilebileceği konusu üzerinde durulacaktır. Ayrıca söz konusu sürecin işlemesi halinde, bir İHT Bankası olmanın İLBANK A.Ş.'ye getirebileceği kazanımlar anlatılacaktır. Her iki uygulamanın ülkemizde uygulanabilir hale gelmesi ile uygulama yapılacak alanın özelliğine göre İHT veya eşdeğerlik ilkesine göre AAD uygulamalarından birinin veya duruma göre her ikisinin beraber kullanılabilmesi önerisi getirilmiştir.

Bu çalışmanın amacı, imar planlarının uygulamasında ve kentsel rantın kamuya aktarılmasında ülkemizde kullanılmakta olan araçların yetersizliğini ve bu doğrultuda yeni uygulama araçlarının geliştirilmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır. Bu çerçevede, imar planı uygulamasında ve kentsel rantın kamuya aktarılmasında dünyada kullanılmakta olan uygulama araçları incelenmiş, söz konusu araçların ülkemizde de kullanılabilmesi kanısına varılmıştır. Bu bağlamda ülkemizde kullanılmakta olan kentsel dönüşüm projeleri (KDP), kamulaştırmalar, AAD gibi uygulama araçlarının finansmanında dünya örnekleri baz alınarak kamu harcamalarını asgariye indirecek model ve yöntem önerilerinde bulunulmuştur (Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı, 2014:33-34). Bu çalışmanın sonucunda, Bankamızın finansal yapısını olumlu yönde etkileyecek, ayrıca yerel yönetimleri de güçlendirecek imar planı uygulamalarında kullanılan araçlara yeni model ve yöntem önerilerinde bulunulmuştur. Bu kapsamda yerel yönetimlerin güçlendirilmesi, Bankamızın finansal yapısını olumlu yönde etkileyecek ve ayrıca iş hacmini artıracaktır.

1. LİTERATÜR ÇALIŞMASI

Vuslat Salalı yüksek lisans tezinde (2014), alan ilkesine dayalı ülkemizde kullanılmakta olan AAD yönteminin getirdiği sorunları teknik, hukuksal, sosyal açılardan incelemiş ve yöntemi eksiklikleri bakımından eleştirmiştir. Bu yönüme alternatif olarak Almanya’da uygulanmakta olan eşdeğerlik ilkesine dayalı AAD yönteminin kullanılması gerekliliğini ifade etmiştir. Çalışmada, imara yeni açılan bir bölgenin AAD’sini, ikinci olarak da “Kent içi bir iyileştirme bölgesinin” AAD’sini eşdeğerlik ilkesine göre Isparta İli için örneklendirmiştir.

Uğurcan Uygun yüksek lisans tez çalışmasında (2011), imar planı bulunan bir bölgede 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılacak bir uygulamanın yapay zekâ yöntemi kullanılarak değer esaslı yöntemine göre dağıtımının yapılması konusunu ele almıştır. Çalışmada uygulama alanı olarak seçilen; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesiinde bulunan 250 dönüm ve 46 adet kadastro parselini kapsayan alanda, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulaması işlemini gerçekleştirmiştir. Aynı bölge için değer esasına göre AAD uygulaması yapmış ve DÖ (Düzenleme Öncesi) ve DS (Düzenleme Sonrası) tespit edilecek değerler için nominal değerlendirme yöntemini kullanmıştır. Çalışma sonunda alan esasına göre AAD ile değer esasına göre AAD sonuçlarının karşılaştırılması işlemini gerçekleştirmiştir. Bu karşılaştırma işlemi sonrasında değer esaslı yöntemine göre yapay zekâ modülü olan “Anfis” editörünü kullanarak ve dağıtım problemini irdeleyerek çalışmayı tamamlamıştır.

Recep Nişancı doktora tezinde (2005), taşınmaz değerlemesi işleminin objektif bir biçimde, niteliksel ve niceliksel anlamda taşınmaz faktörlerinin değerini belirleyen ölçütler doğrultusunda yapılmasının gerekliliği açıklamıştır. Diğer taşınmaz değerlendirme yöntemleri ile nominal değerlendirme yöntemi karşılaştırılarak nominal değerlendirme yönteminin avantajları üzerinde durmuştur. Çalışma alanı olarak, Trabzon kenti ve İstanbul İlçelerinin bir kısmını seçmiştir. Bu bölgelerin nominal yöntemine göre taşınmaz değer haritalarının oluşturulmasında, sayısal haritalardan ve yüksek çözünürlüklü uydu görüntülerinden yararlanmıştır. Seçilmiş değer faktörlerinin birleşimi konusunda ise CBS’nin (Coğrafi Bilgi Sistemi’nin) konumsal analiz özelliklerinden faydalanılmıştır. Çalışmanın sonucunda,

kamulaştırma, ipotek, planlama, AAD gibi farklı disiplinlere altlık oluşturulabilecek taşınmaz değer haritaları oluşturmuştur.

Durmuş yüksek lisans tez çalışmasında (2010), taşınmaz değerlemesi ile ilgili temel kavramları açıklayarak taşınmaz değerini etkileyen faktörleri ve bunların hesaplanması işlemini anlatmıştır. Çalışma alanı olarak Trabzon İli, Bostancı İlçesi ve yaklaşık 60 hektarlık alanı seçmiştir. Bu alanda öncelikle 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uyarınca, AAD uygulamasını gerçekleştirmiş; sonrasında “birim değer” esasına dayalı bir yaklaşım geliştirilerek AAD uygulaması öncesi ve sonrası şerefiye paylarının hesaplanması işlemini gerçekleştirmiştir. DÖ ve DS sonrası hesaplanan puanlar denkleştirilmeye çalışılarak dağıtım işlemini gerçekleştirmiştir. Denkleştirmenin sağlanamadığı durumlarda kişiler alacaklı ya da verecekli duruma getirilerek denklığı sağlamıştır. Sonuç bölümünde alan esası ile birim değer esasına dayalı olarak yapılan AAD uygulamalarını karşılaştırmıştır.

2. KENTSEL TOPRAK RANTI KAVRAMI

2.1. Mülkiyet Kavramı

Mülkiyet kavramı, hak kavramı ile yakından ilişkili olduğu için, bu kavramın hak kavramının tanımı altında incelenmesi mümkündür. Türk Dil Kurumu Sözlüğünde (TDK) hak kavramı; “verilmiş emekten doğan manevi yetki” olarak tanımlanmaktadır (İnternet: Türk Dil Kurumu Sözlüğü).

Karagöz (2010) yapmış olduğu çalışmada hak kavramını, doğdukları hukuk kurallarının niteliğine göre kamu hakları ve özel haklar olmak üzere iki sınıfa ayırmaktadır. Kamu haklarını; kişilerin devlete karşı olan, seçme, seçilme, memur olma, vatandaşlık hakları gibi kamu hukukundan doğan haklar, özel hakları ise; kişiler arasındaki ilişkileri düzenleyen yani hukuk kurallarından doğan mülkiyet hakkı, rehin hakkı, geçit hakkı gibi haklar şeklinde ifade etmektedir (Aktaran: Salalı, 2014:3).

Ertaş (2006) hak kavramları arasında mülkiyet hakkının, yaşama hakkından sonra gelmekte olduğunu ifade etmektedir (Aktaran: Salalı:2014:5). Medeni Kanununun 683. maddesinde mülkiyet hakkının içeriği, “Bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir” şeklinde tanımlanmaktadır. Rex (1993) hakkı, davranış için yetki veren ve ayrıca görev ve sorumluluklarla ilişkili olan bir kavram olarak tanımlamaktadır (Aktaran: Yılmaz, 2004:8). Karagöz (2010) yapmış olduğu çalışmada, mülkiyet hakkının bu niteliği itibariyle aynı hak olduğunu ve bu hakkın, sahibine tam ve geniş yetkiler veren bir hak olduğunu ifade etmektedir (Aktaran: Salalı, 2014:5).

Mülkiyet kavramı, toplumsal bir olayın meydana gelmesiyle bu olay üzerindeki birtakım hakların kontrolü anlamına gelmektedir ve bu kavram, toplumsal gelişmelerin yaşanmasıyla değişim göstermiştir (Acaroğlu, 1975:68). Mülkiyet kavramı gibi toprağın niteliği de değişime uğramış, tarım toprağından kent toprağına dönüşen kıt bir kaynak haline gelmiştir. Kentleşme hızının artış göstermesiyle birlikte bazı kesimler tarafından risksiz bir yatırım aracı olarak algılanan toprağı talep artmış ve bunun paralelinde kentsel arsa değerleri artış göstermiştir (Tekeli, 1988:8). Bu nedenle, gelişmekte olan ülkeler kent

toprağı üzerinde bazı düzenlemelere gitmektedir. Söz konusu düzenlemeler, piyasa ekonomisinde ve mülkiyetin kullanım hakkı üzerinde sınırlandırmalara gidilerek gerçekleştirilmektedir (Salalı, 2014:9). Ülkemizde ise 1982 tarihli T.C Anayasası'nın "mülkiyet hakkı" başlıklı 35. maddesinde, "Herkes mülkiyet ve miras hakkına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olmaz" denilmektedir.

Sirmen (1999) yapmış olduğu çalışmada, Anayasanın mülkiyeti düzenleyen bu maddesi ile kişilerin mülkiyet hakkının güvence altına alındığını ve kanunla kamu yararı doğrultusunda sınırlandırılabilceğini ifade etmektedir (Aktaran: Salalı, 2014:7).

Anayasamızın 35. maddesi bu sınırlandırma gücünü ülkemizde uygulanabilir hale getirmiştir. Bu güce dayanarak kamu hukukunda iki tip sınırlama yoluna gidilmiştir (Uzun, 2000:12). Çizelge 2.1'de bu sınırlama yolları anlatılmaktadır.

Çizelge 2.1. Kamu hukuku ve mülkiyet hakkının sınırlandırması (Uzun, 2000:12-13; Salalı, 2014:9)

Sınırlama yolu	Tanım	Örnek
Özel sınırlama yolu (Temel idari irtifaklar)	Bir kamu hizmetinin gereği olarak mülkiyet hakkının kısıtlanmasıdır.	İşgal, kamulaştırma, el koyma, irtifak hakkı tesisi, vergi ödevi, şerefiye, katılma payı, emlak vergisi, veraset ve intikal vergisi vb.
Genel sınırlama yolları (Genel idari irtifaklar)	Genel yararın korunmasına ve geliştirilmesine yarayan yasal sınırlamalardır.	İmar yasası, imar planı, AAD, ruhsata bağlı işler, bölgeleme, düşeyde/yatayda yoğunluk, yükseklik ve işlevsel sınırlama, yapı yasağı vb.

Tezin konusu, aşırı talep sonucu toprak mülkiyeti üzerinde meydana gelen kentsel toprak rantının, Çizelge 2.1'de gösterilmiş olan mülkiyetin sınırlandırmasında kullanılan araçlar aracılığıyla topluma geri kazandırılmasıyla yakından ilişkilidir.

2.2. Kentsel Toprak Rantı Kavramı

Topraklar kullanım amaçlarına göre tarımsal toprak ve kentsel toprak olmak üzere ikiye ayrılmaktadır (Akın, 2007:35).

Uzun (2000:47) yapmış olduğu çalışmada tarımsal toprağı, tarım üretimi için kullanılan doğal bir kaynak olarak tanımlamaktadır. Ayrıca tarımsal ürün potansiyeline göre toprağın piyasa değerinin değişmekte olduğunu belirtmektedir. Keleş'in (1998:83) yapmış olduğu çalışmada kentsel toprak; "kent ve kasabalarda, yapı yapmaya ayrılmış ve kent yönetiminin sunduğu kolaylık ve donanımlardan yararlanabilecek yerey (arazi)" şeklinde tanımlanmaktadır.

Tarım topraklarının kentsel topraklara dönüşümünü Akın (2007:35): "Tarım alanı olarak kullanılan topraklar, altyapı hizmetleri getirilmesi ve imar hakları verilmesi yolu ile kentsel toprağa dönüştürülmektedir. Bu süreç 'kentsel toprak üretimi' olarak ifade edilmektedir" şeklinde açıklamaktadır.

Akçeşme'ye (2006:6) göre kentsel arsa ise "..., imar planı ile imar hakları belirlenmiş, imar parseline dönüşmüş ve alt yapı sistemine bağlanmış yapılaşma olgunluğuna erişmiş alanlardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Tarım toprağı ya da kentsel toprakların kentsel arsaya dönüşümünde iki yol izlenmektedir. Kentsel arsanın oluşumunda birinci yol; kamu tarafından su, elektrik, yol gibi çeşitli altyapı hizmetlerinin sağlanması, ikinci yol ise imar düzenlemelerinin yapılarak arazinin konut, ticaret veya sanayi arsası vb. farklı kullanım türlerine dönüştürülmesidir. Yapılan imar düzenlemeleriyle toprağın değerinin katlanarak arttığı görülmektedir (Meydan, 2011:46). Toprak değerlerindeki artışlar, toprak rantını beraberinde getirmiştir. Dolayısıyla toprak rantı konusunun incelenmesi plansız ve çarpık kentleşme, konut, nüfus, arsa, kalkınma vb. sorunların çözümlenebilmesi açısından önem arz eder hale gelmiştir (Alkan, 1991:960-967).

Toprak rantı kavramının açıklamadan önce rant kelimesinin anlatılmasında yarar vardır: "Rant, çok genel anlamıyla, bir toprak parçasını belirli bir süre kullanmak için kullananın toprak sahibine ödediği bedel, bir başka deyişle kiradır. Rant, bu anlamda, toprak sahiplerinin üretime hiçbir katkıda bulunmadıkları halde üretimden aldıkları paydır" (Akın, 2007:13). Hak, emek ve sermaye harcanılması karşılığında kazanılan yetki şeklinde tanımlandığında, rant kelimesinin içeriğinin de hak edilmemiş bir kazancı barındırdığı görülmüş olmaktadır (Meydan, 2011:14). Dolayısıyla, toprak rantı kavramını; "toprak

mülkiyetinin gerçekleşmesinin ekonomik şeklidir” veya “topraktaki mülkiyetin değer ürettiği bağımsız ve özgül ekonomik biçimidir” şeklinde tanımlamak mümkündür (Nikitin, 1990:138; Marx, 1990:552).

Sonuç olarak, kullanım türü ne olursa olsun toprak kendiliğinden bir değer yaratmamaktadır. Toplum arsa sahipliği yoluyla toprakta artı bir değer oluşturmaktadır. Kentsel toprak rantı ise oluşan bu artı değerden alınan payı ifade etmektedir (Akçeşme, 2006:5).

2.2.1. Kentsel topraklarda rantın oluşumu ve kentsel politika

Bu bölümde; kentsel topraklarda rantın oluşumu ve bu rantın kamuya aktarılması kapsamında izlenen kentsel politikalar anlatılacaktır. Kentsel topraklarda rantın oluşumu arsa spekülasyonu, kent planlaması şeklinde 2 başlık altında toplanabilir (Önal, 2002:42).

Arsa spekülasyonu

Toprağın bir rant aracı haline gelmesinde, toplum tarafından eylemli ve eylemsiz vurguncu şeklinde iki türlü spekülatif davranış biçimi sergilenmektedir. Eylemsiz vurguncu (spekülatör) olarak tanımlanan kesimler, geleceklerini garanti altına almak adına arsa ya da konuta yatırım yapmakta ya da sahibi oldukları taşınmazların zamanla artan değerlerinden yarar sağlayamaya çalışmaktadırlar. Bu kesim toprağı güvenilir bir yatırım aracı olarak görmekte ve satın aldığı konut ya da arsadan rant sağlayabileceğini düşünmektedir (Akçeşme, 2006:10).

Diğer bir kesim ise eylemli vurguncu olarak ifade edilmektedir. TDK Sözlüğünde belirtildiği üzere eylemli vurguncu, “...toprak değeri artışlarından yararlanmak amacıyla, elindeki toprağını boş tutmayı, kentin gelişme alanlarında ucuz ederlerle boş bekletilmek üzere toprak satın alıp eder artışlarından kazanç sağlamayı uğraş durumuna getirmiş olan kimse” şeklinde tanımlanmaktadır.

Fakat piyasada eylemsiz vurguncu olarak varlığını sürdüren kesim, piyasada eylemli vurguncu olarak tanımlanan kesim kadar mekânsal gelişime zarar vermemekte ve

haksız kazanç elde etmemektedir. Eylemli vurguncu olarak tanımlanan kesimler, kentsel gelişme alanlarından arsa satın alarak kentın gereksiz yere büyümesi konusunda ayrıca bir baskı oluşturabilmektedir (Akçeşme, 2006:10).

Kent planlaması

Yavuz (1955) yapmış olduğu çalışmada kent plancılığını, “Ulusal bir yerleşme ve kalkınma planı çerçevesi içinde bilimsel yöntemlere göre yapılan araştırmalara dayanarak, plan, program ve projelerin hazırlanmasını ve bu amaçla girişilecek çabaların gerçekleştirilmesini de kapsayan bir sanat ve çalışma alanı” olarak tanımlamaktadır (Aktaran: Keleş, 2015:112).

Plan hiyerarşisi açısından kent planlamasının en önemli unsurlarından biri, planların kademeli birliktelik ilkesidir. Bu ilke uyarınca farklı ölçekler arasında birbirini yönlendiren ve denetleyen planlar oluşturulmaktadır. Ülkemizde ise planlama çalışmaları, nazım imar planlarıyla başlayıp uygulama imar planlarıyla sona erdirilmektedir (Koç, 2000:23). Alt ölçekli uygulama imar planlarının onaylanmış nazım planlardaki kararlara uygun olacak şekilde yapılması gerekirken, siyasi ve spekülâtif baskılar bu planları, rant kazanmaya yönelik parçacı plan uygulamaları haline getirmiştir (Ercan, 2007:71). Yaprak, Sesli ve Akyol’un (2003) belirttiği üzere belediyeler; imar planı, imar planı değişikliği, imar planı revizyonu gibi araçları, parçacı plan uygulamalarına sebebiyet verecek şekilde kullanmaktadır. Bu bağlamda bu durumun kaçak yapıların büyük bir kısmını yasallaştırdığını ya da bu alanları kentsel dönüşüm adı altında çok katlı yapılara dönüştürdüğünü ifade etmişlerdir. (Aktaran: İspir, 2006:10). Dolayısıyla yasal dayanağı olmayan bu planlara çeşitli kişi ve kuruluşlar tarafından hukuki yönden itiraz edilmekte ve bu durum planların uygulama süreçlerinde aksamalara yol açmaktadır (Ercan, 2007:71).

Kocabaş (2000a) yapmış olduğu çalışmada, ülkemizdeki kentsel büyüme ve değişimlerin küresel ve yapısal güçler tarafından yönlendirildiğini ifade etmektedir. Ayrıca günümüz planlama sistemini; gecekonduların yapılaşmalarının af ile planlanması, büyük alt yapı yatırımlarının gelişiminde geriye dönük yasallaştırma, yasal planlama süreçlerinde halkın katılımının sağlanmadığı tepeden inme karar alma özelliklerini taşıyan bir sistem şeklinde açıklamaktadır (Aktaran: Mengi, 2007:451).

Balchin ve Bull, Evans (1987, 1992) yapmış oldukları çalışmada, yapılan parçacı plan uygulamalarıyla, toprak kullanımında değişiklik sağlayacak bir izni almanın çok değerli bir kazanım haline geldiğini aktarmaktadır. Ayrıca toprak üzerindeki söz konusu baskıların, gelir ve refah paylaşımındaki eşitsizliği ve etkisiz kaynak kullanımını artıracaklarını ifade etmektedirler (Aktaran: Önal, 2002:50).

Sonuç olarak, Acaroğlu'nun (1975:72) da belirttiği gibi kent toprağı üzerinde ortaya çıkan spekülasyonlar, kent planları ile yönetilmesi gereken; arazi kullanım biçimi, kentin büyüme yönü, yoğunluğu gibi faktörlerin planlanandan farklı biçimlerde oluşum göstermesine neden olmakta ve bu durum kent planlanma sistemini olumsuz yönde etkilemektedir.

Merkezi ve yerel yönetimlerin politika ve uygulamaları

Ekonomik gelişme içine giren her ülke, kentleşme sürecini kendi durum ve koşulları içerisinde farklı şekillerde yaşamaktadır. Türkiye'deki kentleşme süreci ise yarım yüzyıldır devam etmektedir (Torunoğlu, 2005:26). Türkiye'de yaşanan ekonomik dönüşümler ve siyasi istikrarsızlıklar Türkiye'deki yerleşme sistemini de olumsuz yönde etkilemektedir. Sürekli değişken ülke koşulları bu sisteminin de sürekli bir dönüşüm içinde olmasına yol açmaktadır. Kentleşme oranlarının yükselmesi, kıyı alanlarında yoğunlaşma, mekânsal eşitsiz büyüme, yerleşmeler arası ilişki ağlarının yoğunlaşması Türkiye'nin yerleşme sisteminin dönüşümündeki temel belirleyiciler olarak ifade edilebilir (Torunoğlu, 2005:29).

2. Dünya Savaşı sonrasında, Türkiye'de kentleşme nüfusunun hızla arttığı görülmektedir. 1945'te Türkiye'de ülke nüfusunun %18,3'ü kentlerde yaşamaktayken; 2000 yılında bu oran %60 seviyesine ulaşmıştır. Ayrıca kırsaldan kentsele göçle yaşam alanlarını kente taşıyan kesim, geçmişten beri kentte yaşayan kesimle toplumsal anlamda bir bütünlük sağlayamamıştır (Torunoğlu, 2005:29). Birbirinden çok farklı kesimlerin kaynaşmaması, kente dair problemlerin meydana gelmesine sebep olmuştur.

Yerel ve merkezi yönetimler; yeni konut alanları oluşturma, KDP'leri, kalkınma planları, imar affı gibi birçok uygulamayı hayata geçirerek geçmişten günümüze taşınmış

olan kent problemlerini çözmeyi amaçlamaktadır. Kentsel hizmet eksikliklerinin giderilmesi ve kente dair problemlerin çözümlenmesi için yapılan çalışmaların birçoğu başarılı olurken birçoğu da kentte yeni rant alanlarının oluşmasına engel olamamıştır (Kılınçaslan, 2010:186).

Söz konusu problemlerin çözümlenmesi amacıyla dünyada yapılan uygulamalara bakıldığında; düşük gelirli vatandaşlara konut temin etmek, piyasadaki arsa değerlerini dengelemek, kent planlarını kolaylaştırmak vb. sebepler ile arsalarla müdahale edildiği görülmektedir. Bu gerekçe ile boş arsaların vergilendirilmesi, emlak vergileri, kentin istenen yönde gelişmesi ve yapılaşmasını sağlayacak vergi, taşınmaz değer artış vergisi gibi araçlar kullanılmaktadır. Tüm bu araçlar, yeterli derecede etkin kullanıldığı takdirde kentlerde, toprak üzerindeki kontrolün sağlanması ve rantın engellenmesi konusunda olumlu sonuçlar elde edilmektedir (Keleş, 1994:20).

Türkiye’de ise devlet tarafından uygulanmış olan arsa politikalarını, planlı dönem öncesi arsa politikaları ve planlı dönem sonrası arsa politikaları olmak üzere iki döneme ayırmak mümkündür (Alver, 2010:1).

Planlı dönem öncesinde daha çok tarımsal toprağa yönelik çalışmalar yapılmıştır. Osmanlı İmparatorluğunun son yıllarında hazineye mal edinme konusunda bir takım düzenlemeler yapılmış ve Cumhuriyet’in ilanından sonra da bu süreç devam etmiştir. Hazineye mal edinme sürecinin geçmişten başlayıp günümüz Türkiye’sine kadar devam ettiği görülmektedir. 1923–1950 yılları arasında uygulanan devlet arsa politikalarına bakıldığında ise kentlerin yeniden inşa edilmesi için gerekli yasal ve kurumsal düzenlemelerin yapılması, tarımsal toprağın parçalanmasının önüne geçilmesi, mübadele ile Türkiye’ye gelen muhacirlere arsa dağıtımının yapılması gibi konularda türlü çalışmaların yapıldığı görülmektedir (Alver, 2010:1-2).

1950’li yıllardan itibaren ise köyden kente göçün artmasıyla kentlerin plansız ve kontrolsüz biçimde büyümesinin bir sonucu olarak şehirlerimizde çarpık kentleşme türünün ortaya çıktığı görülmektedir (Alver, 2010:1-2). Dolayısıyla, hızla artan çarpık kentleşme olayları ile şehirlerimiz şehir olma özelliğini yitirmiş ve bu durum kırsaldan kente göçle yerleşmiş olan nüfusun aradığını bulamamasına, kent olanaklarından yeterince

yararlanamamasına sebep olmuştur (İspir, 2006:10). Bu dönemde devletin, gecekonduların ıslah edilmesi ve köyden kente göçün engellenmesi gibi problemlerin çözümlenmesi yönünde arsa politikası izlediği görülmektedir (Alver, 2010:2).

1960'lı yıllardan sonra planlı dönem sonrası izlenen arsa politikalarıyla ise kamunun elindeki arsa stokunun yetersiz olması, kendi evini yapmak isteyenlere düşük maliyetli arsa temin edilmesi, arsa ile ilgili işleri yürütecek merkezi bir kurumun olmaması, belediyelerin arsa politikasında geri planda kalması, gecekonduların arsa mülkiyeti problemi gibi konular çözümlenmeye çalışılmıştır (Alver, 2010:2).

Planlı dönem öncesi ve sonrası izlenen politikalara bakıldığında, toprağın bir rant aracı haline dönüşmesinin önlenmesinde, yapılan çalışmaların yetersiz kaldığı görülmektedir. Sonuç olarak tüm bu çalışmalara rağmen toprak faktörü, zaman içinde talebi ve değeri sürekli artan bir olgu haline gelmiş ve bazı kesimlerce toprağın bir rant aracı olarak görülmesine engel olunamamıştır.

3. İMAR PLANLARININ UYGULANMASINDA VE KENTSEL RANTIN KAMUYA AKTARILMASINDA ÜLKEMİZDE KULLANILAN ARAÇLAR/YÖNTEMLER

3.1. İmar Planı Tanımı

Karavelioğlu (2010) yapmış olduğu çalışmada imar planını, arazi ve arsaların üzerindeki yerleşme ve yapılaşmaların kuralını belirleyen, onlara bir düzen getiren açık, objektif ve uyulması zorunlu hukuksal bir belge şeklinde tanımlamaktadır. Ayrıca imar planının, şehir ve diğer yerleşim yerlerinin mevcut ve gelecekte alacakları durumu gösterdiğini; arazi ve arsaları kullanım amacına göre düzenlediğini ifade etmektedir (Aktaran: Uygun, 2011:5). Ayyıldız (2010:1) ise imar planlarının oluşturulma amacını, "...beldelerin düzenli gelişmesini sağlamak, yapılaşmayı yönlendirmek ve kontrol altında tutmak, sosyal, kültürel ve teknik altyapıdan yoksun şehirler oluşmasını önlemek ..." şeklinde ifade etmektedir.

Şehirlerin imar planlarıyla yönetilmesi, toplum üzerinde toplu yarar ve çıkarları en iyi seviyelere ulaştırılabilmektedir. Toplumda aşırı stres ve yorgunluk, hava kirliliği, gürültü vb. etmenler fizyolojik ve psikolojik olarak olumsuz sonuçlar doğurmaktadır. Bu tür sonuçların önüne geçilmesi amacıyla şehircilik ilkeleri düzenlenebilir ve planlı şehirleşmenin geliştirilmesi sağlanabilir (İspir, 2006:3).

3.2. İmar Planı ve İmar Planı Uygulamaları Arasındaki İlişki

"Hızlı şehirleşmenin gerektirdiği kentsel alan kullanımı ve imara uygun arsa üretiminin karşılanabilmesi ancak hazırlanan planların teknik ve hukuki yönden uygulanabilirliği ile mümkündür" (Uzun, 1992:1). Günümüzde ise yalnız imar planı yapmakla planlama sürecinin tamamlanmış olduğu varsayılmaktadır. Kent planlama süreci imar planlarının mekâna yansıtılması ile yani imar planı uygulamaları ile mümkün olmaktadır. Kent arazilerinin imar planlarına uygun hale getirilmesi amacıyla yapılan düzenlemeler, imar planı uygulamaları olarak tanımlanmaktadır (Köktürk, 1997:13).

Ülkemizde kent arazisinin imar planında belirtilen kullanma biçimine uygun olmaması, plansız kentleşmenin yol açtığı sıkıntıları her geçen gün giderek artırmaktadır. Plansız ve çarpık kentleşme; deprem sonrası oluşacak can ve mal kayıpları, kendiliğinden yıkılan inşaatlar, dere yatağına yapılan yerleşim yerlerinin su altında kalması gibi çeşitli sorunlara yol açmaktadır. Bu durum imar planı uygulamasının plan yapmak kadar önemli olduğunu ortaya koymaktadır (Ayyıldız, 2010:1).

İmar planlarının araziye uygulanabilir olduğu durumlarda arazide yeni bir doku oluşmaktadır. Yomralıoğlu (1997) imar planları ile meydana gelen yeni dokuyu, “İmar planı çizilince arazide yepyeni bir doku oluşacaktır. Bu dokuda imar adaları, bunları çevreleyen yollar, parklar, yeşil alanlar, vb. elemanlar bulunur. Bundan sonra kamunun kullanacağı alanların mülkiyet durumunda yapılması gereken değişikliklerden ve adalar içinde imara uygun parsellerin oluşması gelir” şeklinde ifade etmektedir (İspir, 2006:10).

İmar uygulama işleminden sonra yeni oluşan dokuda yeni parsel değerleri, eski parsel değerlerine nazaran kıymet artışı göstermektedir. Fakat ülkemizdeki mevcut mevzuata göre, söz konusu değer artışından uygulama bölgesi içerisinde kalan bazı parsel sahipleri çok fazla pay alırken bazıları da daha az miktarda pay almaktadır. Bu durum, bölge içerisinde değer artışının eşit dağıtılmaması konusunda itirazlara ve konunun yargıya taşınmasına sebep olmaktadır (Yıldız, Özkan, Yalpır, Yıldırım, Öztaş:2008/2:5).

3.3. İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Ülkemizde Kullanılan Araçlar/Yöntemler

İmar planlarının uygulanmasında ve kentsel rantın kamuya aktarılmasında ülkemizde kullanılan araçlar/yöntemler; kamulaştırma, ilgisinin talebi üzerine uygulama, vergi ve benzeri araçlar, satın alma, devletleştirme ve ulusallaştırma yoluyla kamunun toprak sağlaması, kentsel dönüşüm, eşitlik ilkesine göre uygulanan arsa ve arazi düzenlemeleri şeklinde sıralayabiliriz (Akçeşme, 2006:34).

3.3.1. Kamulaştırma

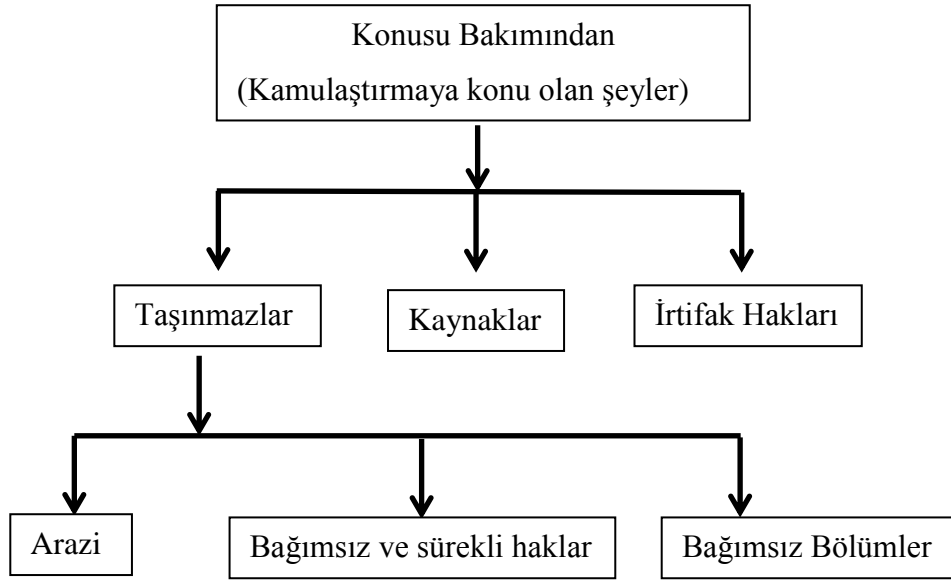
1982 Anayasası'nın 46. maddesinde, "Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği hallerde karşılıklarını peşin ödemek şartıyla özel mülkiyette bulunan taşınmaz malların kanunla gösterilen esas ve usullere göre, tamamını veya bir kısmını kamulaştırmaya ve bunlar üzerinde idari irtifak kurmaya yetkilidir " hükmü yer almaktadır. Yıldız (2011:686) yapmış olduğu çalışmada, söz konusu hüküm ile mülkiyet hakkına toplum yararı gözetilerek kamu yararı ile sınırlama getirilebileceğini ve mülkiyetin özel mülkiyetten kamu mülkiyetine geçebileceğini ifade etmektedir.

Kamulaştırma işlemi 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'na göre yapılır. 2942 sayılı Kamulaştırma Yasası'nın amaç ve kapsamı 1. maddesinde:

“Kamu yararının gerektirdiği halinde gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan taşınmaz malları, Devlet ve kamu tüzel kişilerinince kamulaştırılmasında yapılacak işlemleri, kamulaştırma bedelinin hesaplanmasını, taşınmaz malın ve irtifak hakkının idare adına tescilini, kullanılmayan taşınmaz malın geri alınmasını, idareler arasında taşınmaz malların devir işlemlerini, karşılıklı hak ve yükümlülükler ile bunlara dayalı uyuşmazlıkların çözüm usul ve yöntemlerini düzenler. Özel yasalarına dayanılarak gerçek ve özel hukuk tüzel kişileri adına yapılacak kamulaştırmalarda da, bu Yasa hükümleri uygulanır”

şeklinde açıklanmıştır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 3. maddesine göre kamulaştırmanın konusunu; taşınmazlar, kaynaklar ve irtifak hakları oluşturmaktadır (İnternet: Kamulaştırma Kanunu). Konusu bakımından kamulaştırma Şekil 3.1'de gösterilmektedir.



Şekil 3.1. Kamulaştırmaya konu olan şeyler (Akay ve Çiçek, 2005:300)

Kamu malı vasfında olan taşınmazlar ile özel kanunlar gereğince kamulaştırma dışında tutulmuş taşınmazlar şunlardır; kamu niteliği taşıyan taşınmazlar, devletin tasarrufu altında bulunan taşınmazlar, daha önce kamulaştırılan ya da kamulaştırma kesinleştiği halde idare adına tescili yapılmayan taşınmazlar, özel yasalarla kamulaştırılması yasaklanan taşınmazlar, ormanlar, meralar, kışlaklar, yaylaklar vb. kamulaştırmanın konusu olamazlar (Akay ve Çiçek, 2005:300). Ayyıldız (2010:15) yapmış olduğu çalışmada kamulaştırmada yetki ve görev konusunu: “Uygulama yetkisine sahip olan belediyeler ve valilikler, imar sahasını kamulaştırmak suretiyle uygulama yapma yetkisine sahiptir” şeklinde ifade etmektedir.

Kamulaştırmanın tarihsel gelişimi

Çizelge 3.1’de kamulaştırmanın tarihsel gelişimi özetlenmektedir. 1848 tarihli Ebniye Nizamnamesi ile sürecin başladığı görülmektedir.

Çizelge 3.1. Kamulaştırmanın tarihsel gelişimi (Akçeşme, 2006:41)

1848 Ebniye Nizamnamesi İstanbul için kamulaştırma hükümleri getirdi
1856 İstimlak Nizamnamesi İstanbul ve dışındaki alanlar kamulaştırma kapsamına alındı
1879 Menfaii Umumiye için İstimlak Kararnamesi Kamulaştırma bedelleri ile ilgili kararlar getirmiştir
1913 Belediye İstimlak Kanunu
1939 yılında 3710 sayılı Belediye İstimlak Kanunu Belde sakinlerinin sıhhi, estetik ihtiyaçları amacıyla kamulaştırma
6781 Sayılı Kamulaştırma Kanunu Mevzuat düzeltilmiş, kamulaştırma kapsamı genişletilmiştir
1961 yılında Amme Hükmi Şahısları veya Müesseseleri tarafından fiilen hizmetlerine ilişkin tahsis edilmiş gayrimenkuller hakkında kanun
1983 yılında 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu
2001 yılında 4650 sayılı Kanun ile değişiklik Kamulaştırmada tarafların öncelikli olarak anlaşmaları kamulaştırma için yeterli ödenek temini

Kamulaştırmada taksitlendirme

1982 Anayasası'nın 46. maddesine göre:

“Kamulaştırma bedeli ile kesin hükme bağlanan artırım bedeli nakden ve peşin olarak ödenir. Ancak, tarım reformunun uygulanması, büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi, yeni ormanların yetiştirilmesi, kıyıların korunması ve turizm amacıyla kamulaştırılan toprakların bedellerinin ödenme şekli kanunla gösterilir. Kanunun taksitle ödemeyi öngörebileceği bu hallerde, taksitlendirme süresi beş yılı aşamaz; bu takdirde taksitler eşit olarak ödenir.”

şeklinde kamulaştırma işleminde taksitlendirme ifade edilmektedir.

Kamulaştırmanın olumsuz yönleri

Yıldız, Uzun ve Köktürk'e (1983:255, 1992:82, 1997:15-22) göre kamulaştırma ile taşınmaz sahibinin mülkü, kamu mülkiyeti eline geçmekte ve taşınmaz sahibi kendi sahip olduğu sosyal çevreden ayrılmaktadır. Kişilerin yaşamış olduğu çevreden koparılacak başka alanlara nakledilmesi ya da taşınmazı karşılığında eline geçen parayı iyi değerlendirememesi gibi nedenler, kişilerin ellerinde bulunan mülkü kaybetmesi anlamına gelmektedir.

Kamulaştırma işlemi ile imar parsellerinin oluşumuna ilişkin bir çalışma yapılmamakta, yalnız kamu tesis alanlarının kamu mülkiyetine geçişi ile ilgilenilmektedir. Bu durum kamulaştırma dışı kalan artık parsellerin oluşumuna ve bozuk sınırların düzeltilmemesine neden olmaktadır. Dolayısıyla plan bir bütün olarak mekâna yansıtılamamaktadır (Yomralıoğlu, 1988:85; Uzun, 1992:82; Köktürk, 1997:15-22).

Kamulaştırmada ödenecek bedelinin, bazı durumlar dışında nakden ve peşin ödenmesini gerekmektedir. Belediyeler ve kurumlar, söz konusu bedelin karşılanmasında zorlanmakta ve zorunlu kamulaştırmalar süresi içinde tamamlanamamaktadır. Sürenin uzaması vatandaşın mağduriyetine sebep olmaktadır (Yomralıoğlu, 1988:82; Uzun, 1992:85).

Bir bölgeden imar planının uygulanmasıyla o bölgenin arsa değerinin artış göstermesi kaçınılmaz bir durumdur. Arsası kamulaştırılan vatandaşlara, o günün rayiç değerleri ödenmekte ve vatandaş meydana gelen değer artışından faydalanamamaktadır. Kamulaştırma yöntemi kamuda eşitsizliklere sebep olmaktadır (Gürler, 1983:391; Yomralıoğlu, 1988:85; Uzun, 1992:82; Köktürk, 1997:15-22).

Kamulaştırılacak taşınmazın bedeli 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinde bulunan: "Taşınmaz malın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği kâr dikkate alınmaz" hükmü gereğince arsası kamulaştırılan taşınmaz sahiplerince, kamulaştırma için belirlenen bedele davalar

açılmaktadır. Oysaki ülkemizde taşınmazlara ait değer haritalarının yapılmasıyla vatandaşın mağduriyetinin önüne geçilebileceği düşünülmektedir (Salalı, 2014:56).

3.3.2. İlgilisinin talebi üzerine uygulama

Koçak ve Beyaz'ın (2005) yapmış olduğu çalışmada, imar planlarının esasında 18. madde uygulamasıyla şuyulandırılarak yapılması gerektiği ve 18. madde uygulaması sırasında gecikmelerin yaşanması durumunda, parsel sahibinin yapı yapmak isteği ile uygulamadan sonra oluşacak imar parseline hızlıca ulaşma çabası içerisinde olabileceği ifade edilmektedir. Ayrıca eğer ilgilinin parseli imar planında da müstakil bir imar parseline denk geliyorsa talep etmesi suretiyle, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 15 ve 16. maddeleri gereğince, 18. madde uygulamasının tamamlanmasını beklemeden imarlı parseli sahip olabileceği anlatılmaktadır. Eğer ilgilinin parseli tamamen umumi hizmet alanlarına rastlarsa ya da kısmen bu alanlara rastlıyorsa ve parselin geri kalan kısmı müstakil bir imar parseline oluşturacak durumda değilse ilgilisi talep etmek suretiyle imar parseline kavuşmamakta, 18. madde gereğince şuyulandırma çalışmalarının tamamlanmasını beklemek durumunda kalmaktadır (Aktaran: Ayyıldız, 2010:18).

İmar Yasası'nın 15 ve 16. maddeleri ile belirlenen ifraz ve tevhit işlemleri ile parselasyon planı oluşturulmadan (18. madde uygulaması yapılmadan) kadaströ parsellerinin imar parsellerine uygunluğu sağlanabilmektedir (Türk ve Ünal, 2003:113). Ancak İmar Yasası'nın 15 ve 16. maddeleri ile belirlenen ifraz ve tevhit işlemleri, 18. madde kapsamında yapılacak AAD işlemi yerine geçecek bir işlem değildir. Bu maddeler doğrultusunda yapılacak işlemler, yalnız 18. madde uygulaması yapılarak imar parseli oluşturulmuş alanlarda uygulanabilecek işlemlerdir (Ayyıldız, 2010:18).

Tevhit (birleştirme)

Tevhit (birleştirme) iki ya da daha çok parselin, bir parsel haline getirilmesi şeklinde tanımlanabilir (İnternet: İmar Hukukunda İfraz ve Tevhid Yöntemi ve Karşılaşılan Sorunlar II).

Ünal ve Türk ise (2003:113-114) tevhit yöntemini:

“Kadastral parselin imar planında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami karakol yeri gibi umumi hizmetlere ayrılan alanların ilgisinin muvafakatı ile sicilinden terk ettirilmesi ile umumi hizmetlere ayrılan alanlar dışında okul, hastane, kreş, belediye hizmet alanı ve diğer resmi tesis alanları gibi kamu kullanımına ayrılmış alanlara rastlayan kısımları ayrı ayrı vasıflarına göre tapuya tescil ettirilerek, geriye kalan kısımlarda ise, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre uygun imar parsellerinin oluşturulmasıdır”

şeklinde tanımlamaktadırlar.

Tevhit (birleştirme) işlemi:

- a. “ İmar planı bulunan alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre, henüz AAD yapılmamış yerlerde aynı Kanunun 15 ve 16. maddelerine,
- b. Plansız alanlarda (imar planı bulunmayan yerlerde) ise Plansız Alanlar Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen ölçütler çerçevesinde yapılabilir” (İnternet: İmar Hukukunda İfraz ve Tevhid Yöntemi ve Karşılaşılan Sorunlar II).

Tevhidin amacı ve yapılabileceği durumlar

Komşu parselle aradaki ortak sınırı düzeltmek, daha büyük arsa oluşturarak inşaat yapım izni almak, arazinin tarımsal amaçlı daha ekonomik kullanmak, sanayi gibi büyük yatırımlara girişmek vb. amaçlarla kullanılabilir (İnternet: İmar Hukukunda İfraz ve Tevhid Yöntemi ve Karşılaşılan Sorunlar II). İmar Kanunu madde 15 ve 16 gereğince tevhit işleminin türleri parselasyon niteliğinde olan ve olmayan olmak üzere iki çeşidi bulunmaktadır:

(1) Parselasyon niteliğinde tevhit

Parselasyon niteliğinde olan tevhit; imar parsellerini meydana getirmek amacıyla, parseller içerisinde yeşil alan, yol, park, otopark, meydan vb. kamu hizmetlerine ayrılan yerlerden herhangi birini kapsayacak şekilde yapılan birleştirme işlemi şeklinde tanımlamaktadır (İnternet: İmar Hukukunda İfraz ve Tevhid Yöntemi ve Karşılaşılan Sorunlar II).

(2) Parselasyon niteliğinde olmayan (basit) tevhit

“Parselasyon niteliğinde olmayan tevhit; kamu hizmetlerine terk edilecek alanları kapsamında bulundurmayan ve yalnızca birden fazla parselin tek bir parseli dönüştürülmesi işlemidir” (İnternet: İmar Hukukunda İfraz ve Tevhid Yöntemi ve Karşılaşılan Sorunlar II)

İfraz (ayırma)

“İfraz (ayırma), en basit anlamı ile; bir taşınmazın plan ve yönetmelik hükümlerine göre iki ya da daha fazla parçaya ayrılması işlemidir. Uygulamada basit ifraz ve parselasyon niteliğinde ifraz olarak iki şekilde yapılır” (Koçak, 2013:208).

Basit ifraz, 2010/22 sayılı genelgede: "Kamu hizmetlerine terk edilecek alanları kapsamında bulundurmayan ve yalnızca bir parselin birden fazla parçalara ayrılması işlemidir" şeklinde tanımlanmıştır. Basit ifraz işleminin bölüşme ve tarımsal amaçlı kullanıldığı görülmektedir (Yıldız, 2011:286; Koçak, 2013:208).

Parselasyon niteliğinde ifraz için 2010/22 sayılı genelgede yapılan tanım: "İmar parsellerini oluşturmak amacıyla ve parseller içerisinde yol, meydan, yeşil alan, park, otopark vb. kamu hizmetine ayrılan yerlerden herhangi birini kapsayacak şekilde yapılan ayırma işlemidir" şeklindedir.

15 ve 16. maddeleri uygulamak yoluyla imar parsellerinin oluşturulma aşamaları:

- Parsel sahibi ya da vekili ilgili kadastro müdürlüğünden parselinin konum bilgilerini ister,
- Parselinin imar planıyla karşılaştırılarak parseline denk gelen imar parselinin durumunu öğrenmek amacıyla ilgili belediyeye başvurur,
- İlgili parselin müstakil bir ya da birkaç parseli denk geldiği öğrenildikten sonra bu durumun bir haritada gösterimi gerçekleştirilir,

- Harita, belediye tarafından kontrol edilir. Kontrol sonucunda söz konusu harita imar planına uygun bulunursa, belediye encümeni tarafından karar verilerek harita onaylanır,
- Onaylı dosya ilgili kadastro müdürlüğüne getirilir,
- İşlemin teknik kontrolü Kadastro Müdürlüğüne yapılır. Dosya sonraki adımda tescil edilmek üzere ilgili tapu sicil müdürlüğüne iletilir,
- Tapu Sicil Müdürlüğünde söz konusu parselin tapu kütüğündeki eski sayfası kapatılır ve yeni parseller için müstakil sayfa açılır (Ayyıldız, 2010:19).

15 ve 16. madde uygulamalarının kent planlaması açısından olumsuz sonuçları Köktürk (1997:15-22) tarafından şöyle özetlenmiştir:

"1.Planlama-uygulama bütünlüğü bozulmakta, sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin karşılanması güçleşmekte ve hizmet ederleri (maliyetleri) artmaktadır.

2. Kadastro parsellerine rastlayan kamusal hizmet alanlarının büyüklüğündeki değişimler imar hakları açısından, taşınmaz iyeleri arasında eşitsizliklerin ve haksızlıkların doğmasına yol açmaktadır. İstem üzerine yapılmaları yüzünden kişilerin yönlendirilmesine bırakılan uygulamalar sonucunda, her bir parselden farklı bedelsiz terklerin yapılması, aynı bölgede, değişik oranlarda düzenleme ortaklık payı kesintilerine neden olmaktadır.

3. Az kayıplı kadastro parsellerindeki uygulamalarının önceliği alması, planın, bazı taşınmaz iyelerinin varlıklı duruma gelmelerine aracılık ettiği şeklindeki kanıların topluma yerleşmesine neden olmakta, bu durum plana herkesin uyması gereken bir belge niteliğinin verilmesini zorlaştırmaktadır.

4. Parsel bazında uygulama yapılan yerlerde, tamamı ya da büyük bir kısmı kamusal hizmet alanlarına rastlayan taşınmazların, akçal kaynakların yetersizliği yüzünden kamulaştırılmamaları, bu yerlerin uzun süre boş durması yanı sıra çevre ve kentsel kirliliğin artmasına da neden olmaktadır.

5. Parsel bazında yapılan uygulamalarda, imara uygun olmayan, yapıya elverişsiz çok sayıda artık yerin ortaya çıkması, doğal kaynak olan toprağın, kentsel alanlarda, kentbilim (şehircilik) ilkelerine, planlama esasları ve kamu-toplum yararı doğrultusunda, en verimli bir şekilde kullanılmaması ve değerlendirilememesine neden olmaktadır."

Dolayısıyla yerel yönetimler kolay ve maliyeti düşük bir yöntem olması nedeniyle bu yöntemi tercih etmektedir. İfraz ve tevhit işlemleri ile şekilsiz imar parselleri ve yapılaşmalar meydana gelmektedir.

3.3.3. Vergi ve benzeri araçlar

Kentsel rantın kamuya aktarılmasında incelenmesi gereken diğer bir konu vergi ve benzeri araçlardır. Bu kapsamda; emlak vergisi, alt yapı harcamalarına katılım payı, taşınmazlardan elde edilen değer artış kazancının vergilendirilmesi, gayrimenkul kıymet artış vergisi, şerefiye ve tapu harcı konuları aşağıdaki alt başlıklarda açıklanmaktadır.

Emlak vergisi

Aksoy'a (1998:354) göre emlak vergisi "..., gerçek veya tüzel kişilerin mülkiyetinde bulunan bina ve araziden alınan özel nitelikte bir servet vergisidir". Emlak vergilerinin toplanması, gelir sağlama ve alışıla gelmiş bir vergi olmasına dayanmaktadır (Altıngöz, 2011:4).

Nadaroğlu (1996, 2001) yapmış olduğu çalışmada, 1970 yılına kadar emlak vergilerinin taşınmaz malların değeri veya safi olmayan gelirleri üzerinden alınmakta olduğunu, 1970 yılından itibaren ise diğer vergilerde olduğu gibi emlak vergileri içinde beyan esası getirildiğini, 1972-1985 yılları arasında genel bütçe gelirleri arasında yer aldığını, 1986 yılında emlak vergisinin tahsili ve gelirlerinin tamamen yerel yönetimlere bırakıldığını belirtmektedir. Ayrıca emlak vergisinin yerel yönetimlere verilmiş olmasının 2 temel sebebi olduğunu belirtmekte ve bu sebeplerden birincisini vergi konusunun yerel sınırlar içerisinde konumlanmış olmasına, ikincisi de emlak değerini etkileyen unsurlar arasında belediye hizmetlerinin önemli ölçüde yer tutmasına bağlamaktadır (Aktaran: Altıngöz, 2011:3). Dolayısıyla yerel yönetimler içerisinde önde gelen belediyeler için emlak vergisi, belediyelerin en önemli gelir kaynakları arasında yer almaktadır (Altıngöz:2011:v).

Emlak vergisinin toplam vergi gelirleri içindeki oranı bazı Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) ülkelerinde Türkiye'deki oranın çok üzerinde sürekli bir gelir kaynağıdır. Türkiye'de toplanılan emlak vergisinin ise ne gerçekçi ne de yerleşmiş bir gelir kaynağı olduğu söylenebilir. Türkiye'de emlak vergi oranları, muafiyeti, matrahı gibi uygulama konularını belediyelerin belirleme yetkileri olmadığından, söz konusu vergilerin belediyelere mali yönden yeterli ölçüde fayda getirmeyeceği ortadır (Altıngöz, 2011:96).

Türkiye'de 2016 emlak vergisi oranları ise şu şekildedir: Konut için emlak vergisi oranı büyükşehir belediyesi sınırlarında binde 2, bu sınırlar dışında binde 1 olarak alınmaktadır. İşyeri, dükkân gibi yerlerde emlak vergisi oranı büyükşehir sınırlarında binde 4, büyükşehir sınırları dışında kalan alanlarda ise binde 2 oranında alınmaktadır. Büyükşehir belediyesi sınırları içinde kalan arazilerden binde 2, dışında kalan arazilerden ise binde 1 oranında emlak vergisi alınmaktadır. Arsalar için bu oran büyükşehir

sınırlarında binde 6 iken büyükşehir olmayan yerlerde bu oran binde 3'tür (İnternet: 2016 Emlak Vergisi Oranları).

Altyapı harcamalarına katılım payı

Su ve kanalizasyon hizmetleri belediyeler tarafından sunulan birer kamu hizmetidir ve bu hizmetler ile toplumun en temel gereksinimleri karşılamaktadır. Söz konusu kamu hizmetlerinden vatandaşın memnun kalması önemlidir (Rüzgaresen, 2012/3:93).

Harcamalara katılma payı, belediyelerin kendi sınırları ve mücavir alanlar içerisinde kanalizasyon tesisi yapılması, yol yapımı, yolların yeniden düzenlenmesi, yeni içme suyu tesisi yapılması ile ve mevcut tesis ve şebekelerin onarılması karşılığında bu hizmetlerden yararlanan gayrimenkul maliklerinden alınan pay şeklinde tanımlanabilir (Kurtuluş, 2006:55).

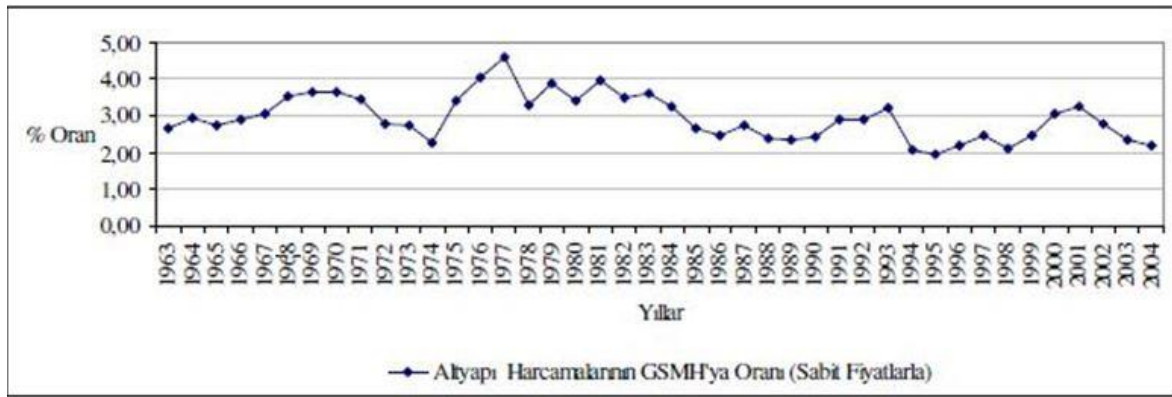
Belediyelerin söz konusu yerel kamu hizmetlerini yerine getirebilmek adına birtakım gelirlerinin olması ya da bu amaçla yapacağı harcamalara hizmetten yararlanan kişileri de dahil etmesi gerekmektedir (Rüzgaresen, 2012/3:90). Belediyelerin yapmış olduğu hizmet sonucu gayrimenkullerin değerlerinde artış söz konusudur. Harcamanın yapıldığı bölgedeki gayrimenkul sahiplerinden varlık değerleri ile orantılı olarak harcamalara katılma payı alınmakta ve kentsel altyapı hizmetlerinin bir kısmı bu şekilde karşılanmış olmaktadır (Kurtuluş, 2006:55).

Yol, su ve kanalizasyon hizmetlerinden yararlanacak olan kişiler için yapılacak harcamalara 2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 87 ve 88 maddelerince düzenleme getirilmiştir (Rüzgaresen, 2012/3:90). Bu kanun, harcamalara katılma paylarını belediyelerin altyapı vasfındaki kanalizasyon, yol ve su harcamaları ile sınırlamıştır (Kurtuluş, 2006:55). Harcamalara katılım paylarının oranlarını belediyeler, arsa veya binanın vergi değerinin %2'sinden fazla olmamak şartıyla kendileri belirlemekte ve sadece bir defaya mahsus olarak almaktadırlar (Rüzgaresen, 2012/3:98).

Yeni yapılmış bir yerleşim yerine su veya kanalizasyon hizmetinin götürülmesi durumunda, tapuda binanın ilk maliki olarak görünen kimse söz konusu katılım payını

ödemek ile yükümlüdür. Bu binanın devredilmesi halinde yeni malikten katılım payı istenilemez (Rüzgaresen, 2012/3:97). Bunun yanı sıra Belediye Gelirleri Kanunu 87 ve 88 maddelerince, hâlihazırda var olan katılım payı hizmetlerinin ıslahı ve yenilenmesinin gerektiği hallerde, hizmetin gerçekleştiği tarihte, tapuda binanın sahibi olan kimselerden katılım payı alınmaktadır.

“Emlak vergi değerleri rayiç değer üzerinden alınmadığından masrafın en çok %10’u alınabilmektedir. Dolayısıyla taşınmaz değer artışının en büyük nedeni olan alt yapı hizmetleri tamamen belediyelerin üzerinde kalmaktadır” (Akçeşme, 2006:44).



Şekil 3.2 Türkiye'de altyapı harcamalarının GSMH'ye oranı (Mere, 2006: 61-62)

Şekil 3.2’de Türkiye’de ki altyapı harcamalarının yıllara göre Gayri Safi Milli Hasılaya (GSMH) oranı görülmektedir.

“...Altyapı harcamaları GSMH içerisinde % 2 ile % 5 arasında pay almaktadır. 1963 yılında % 2 oranında pay alan altyapı harcamalarının GSMH’de ki oranı 1968 yılına kadar artmakta ve 1970 tarihinden itibaren azalarak %2,20 seviyesine kadar düşmektedir. 1974 yılından itibaren GSMH’de ki payı tekrar artan altyapı harcamaları 1977 yılında maksimum seviyeye ulaşmaktadır. Dalgalı bir seyir izleyen altyapı harcamaları 1977’den itibaren azalışa geçmekte ve 2004 yılında % 2,15 seviyesine kadar düşmektedir. Konsolide bütçe harcamaları içerisinde altyapı harcamaları artsa da GSMH’ye oranları açısından azalma eğilimi göstermektedir” (Mere, 2006: 61-62).

Taşınmazlardan elde edilen değer artışı kazancının vergilendirilmesi

Gayrimenkul sahibi olmak değer artışından dolayı hak sahiplerine kazanç sağlarken bir yandan da farklı kanunlarda yer alan birçok mali yükümlülüğü beraberinde getirmektedir. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile gerçek kişilerin elde ettiği gelirlerin vergilendirilmesi amaçlanmaktadır. Bu kanun aynı zamanda gerçek kişilerin sahibi oldukları gayrimenkullerin elden çıkarılması durumunda da oluşacak

kazancın vergilendirilmesini konusuna dahil etmektedir (İnternet: Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasında Vergisel Yükümlülükler Rehberi).

Gelir Vergisi Kanunu, gayrimenkul alım satımı kazanç elde etmek için yapılıyorsa ticari kazanç; devamlı olmayan ticari mahiyetteki satışları arızı ticari kazanç; bu kapsamda düşünülmeyen elden çıkarmaları ise yedi gelir unsurundan biri olan diğer kazanç ve iratlar kapsamında “değer artış kazancı” olarak vergilendirmektedir. Dolayısıyla gayrimenkul alım satımında ticari bir amaç yoksa ve kişisel ihtiyaçların karşılanması ya da servetin korunması amacıyla yapılıyorsa değer artış kazancı olarak nitelendirilmektedir (İnternet: Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasında Vergisel Yükümlülükler Rehberi).

“Gelir Vergisi Kanununun mükerrer 80 inci maddesinin 6 ıncı bendi uyarınca, aşağıda belirtilen mal ve hakların 5 yıl içerisinde elden çıkarılmasından doğan kazançlar değer artış kazancının konusunu oluşturmaktadır.

- Arazi, bina, maden suları, memba suları, madenler, taş ocakları, kum ve çakıl istihsal yerleri, tuğla ve kiremit harmanları, tuzlalar ve bunların mütemmim cüzileri ve teferruatı,
- Voli mahalleri ve dalyanlar,
- Gayrimenkul olarak tescil edilen haklar,
- Gemi ve gemi payları ile bilumum motorlu tahmil ve tahliye vasıtaları”(İnternet: Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasında Vergisel Yükümlülükler Rehberi, 2014:7).

Gayrimenkul kıymet artış vergisi

Gayrimenkul kıymet artış vergisi 1970 yılında, spekülasyon kazançlarını önleyebilmek amacıyla Türk Vergi Sistemine girmiş bir kavramdır. Bu verginin konusu, kişi ya da kurumların ellerinde bulunan gayrimenkullerin değer artışıdır. Matrahı ise taşınmazın alış ve satış değeri arasındaki değer farkından tespit edilmektedir. Rayiç değerinin tespitinde karşılaşılan zorluklar bu vergi türünün 31.12.1982 tarihinden itibaren kaldırılmasına neden olmuştur (İnternet: Kıymet Artışı Vergisi, Menkul ve Gayrimenkul Değer Artışı).

Şerefiye (değerleme resmi)

Yapılan kamu yatırımları, kişilerin mal varlıkları üzerinde değer artışlarına sebep olmaktadır. Vergilendirme bu değer artışlarının topluma kazandırılması açısından her daim gündemdeki bir mevzu olmuştur. 193 sayılı Gelir Vergisi Kanununda değer artış kazançları, 3194 sayılı İmar Kanununda düzenleme ortaklık payı, 2464 Sayılı Belediye

Gelirleri Kanununda harcamalara katılım payları Türkiye’de uygulanmakta olan rant vergileridir. Tüm bu vergilendirmelere rağmen kentsel rantların tamamının vergilendirilmesi sağlanamamış ve bu konudaki eksiklikler devam etmiştir. Bu durum kentsel rantın topluma kazandırılması konusunda çıkarılmış bir vergi türü olan mülga 5237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununda düzenlenmiş “şerefiye vergisini (değerleme resmi)” tekrardan gündeme getirmektedir (Aslan, 2014/3:117).

“Değerleme resmi, kamu yönetimlerinin yaptıkları bayındırlık hizmetleri nedeniyle özel mülkiyetteki değeri artan taşınmazlardan, artan değerle orantılı olarak alınan bedeldir” (Akçeşme, 2006:45).

Değerleme resminde dört farklı şekilde vergiyi doğuran olay mevcuttur. Bunlar kamulaştırma ile gayrimenkulün daha önceden sınır olmadığı ya da yararlanamadığı park, yeşil alan, meydan gibi alanlara sınırı olması; gayrimenkulün bir sokağa sınırı olmakla beraber bu sınırın genişlemesi; mevcut yola sınırı artmamış olmakla beraber yolun genişlemesi; gayrimenkul değerinin rıhtım, küçük liman, park, spor tesisleri, vapur iskelesi tesis ve inşası nedeniyle artması şeklinde sıralanabilir (Aslan, 2014/3:123).

“Değerleme resminin matrahı, eski rayiç değer ile yeni rayiç değer arasındaki fark olarak belirlenmiştir” (Aslan, 2014/3:123). Söz konusu eski rayiç değer ile yeni rayiç değer arasındaki fark yani değer artışı, tarafsız bir biçimde oluşturulmuş olan tadilat komisyonlarınca tespit edilmektedir. Ancak taşınmaz sahipleri komisyonca belirlenen değeri yüksek bulurlarsa taşınmazların ilgili kamu yönetimince satın alınması talebinde bulunabilirler (Akçeşme, 2006:45).

Kanunda gayrimenkulün eski ve yeni rayiç değerlerinden bahsedilmiş olsa da bu değerlerin hangi tarih itibari ile tespit edileceği hususuna bir açıklık getirilmemiştir. Değer artışı oluştuktan sonra, komisyonun geçmişe dönük değer tespiti yapması yani eski rayici belirlemesi her zaman mümkün olmamaktadır. Ayrıca yeni rayiç değer belirlenmesinde yaşanılacak olan gecikmeler de değer artışında yanlış tespitlerin yapılmasına yol açmaktadır. Kanun, bu duruma mahal vermemek için belediye başkanlarına vergiye sebep olan olayın vukuunda, takdir için komisyonu hızla faaliyete geçirme görevi vermiştir (Aslan, 2014/3:124).

Şerefiye vergisi, taşınmaz sahiplerinin vergiyi ödemek istememeleri ve işlemin iyi bir altyapısının oluşturulamaması sebebiyle 1981 yılında yürürlükten kaldırılmıştır (Akçeşme, 2006:45-46).

“Mülga 5237 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununda yer alan değerlenme resmi güncellenerek, kentsel rant vergisi olarak uygulanabilir. Kentsel rantın vergilendirilmesi ancak Anayasamızın 73 üncü maddesi gereğince bir kanunla olacaktır. Kentsel rant vergilendirilirken mükerrer vergilendirmeye de konu edilmemelidir. Buna göre kentsel rant vergisi ihdas edilirken verginin mükellefi, vergiyi doğuran olay, verginin matrahı, verginin oranı, verginin ödeme zamanı iyi tespit edilmelidir” (Aslan, 2014/3:132).

Tapu harcı (alım-satım)

Ülkemizde gayrimenkul alım satım ve inşa faaliyetleri hızla artış göstermektedir. Bu durum, ülke ekonomisinde gayrimenkullerin önemli bir yere sahip olmasına ayrıca vergilendirme ve tapu harcı (alım-satım) aşamalarında çeşitli ihtilafların ortaya çıkmasına yol açmaktadır (İnternet: Gayrimenkul Alım Satım Kazancının Vergilendirilmesinde Özellik Arz Eden “Devamlılık” Unsuru).

Gayrimenkullerin devir ve iktisaplarında, gayrimenkulü devir alanın devir edene ödeyeceği gerçek bedel üzerinden beyan edilmesi ve bu bedelin emlak vergisi değerinden az olmaması gerekmektedir. Ödenecek olan tapu harcı, beyan edilen gerçek bedel üzerinden devir alan ve devir eden için ayrı ayrı binde 20 oranında alınır (İnternet: Tapu İşlemlerinde Gerçek Değerin Beyanı).

Belediyelerce emlak vergisi, gelirlerinin kolay toplanabilmesi için çok düşük belirlenmektedir. Ayrıca, gayrimenkul alım satımı yapan kişiler daha az tapu harcı ödemesi yapabilmek adına emlak vergisi değerini düşük beyan etmektedirler. Emlak vergisi değerinin gerçek değerinden düşük gösterilmesi, sadece tapu harcında değil; değer artış kazancı ve ticari kazanç kapsamında yapılan Kurumlar Vergisi, Katma Değer Vergisi ve Gelir Vergisi açısından kayıplar meydana getirmektedir. (Doğrul, 2011:2).

3.3.4. Satın alma, devletleştirme ve ulusallaştırma yoluyla kamunun toprak sağlaması

Devlet tarihsel olarak, egemen sınıfın menfaatleri doğrultusunda hareket etmektedir. Devletin, tarihsel olarak görevlerini yerine getirebilmesi için kaynağa ihtiyacı vardır. Devletin kaynak ihtiyacı en başta toprak mülkiyetinde görülmektedir. Devlet toprağa bağlı bir örgütlenme olarak var olmaktadır. Devletin satın alma, devletleştirme ve ulusallaştırma yollarıyla mülkiyete el koyması genel olarak vazgeçemeyeceği araçlar arasındadır. Bunlardan hangisinin nasıl kullanılacağı sınıf mücadeleleri yoluyla ve üretici güçlerin ilerlemesiyle belirlenmektedir (Somel, 2012:2).

Kamu yönetimleri, daha çok da belediyeler özelleştirme politikaları, kaynak sıkıntısı çekilmesi vb. nedenlerden ötürü ellerindeki arsaları satmaktadır (Alver, 2010:4). Bu sebeple kamu elindeki arsa stokları azalmaktadır. Bu durum belediyelerin, ellerinde kendi planlı gelişimlerini sağlayacak ölçüde toprağın kalmamasıyla sonuçlanmıştır (Keleş, 2015:575).

3.3.5. Kentsel dönüşüm

Ülkemizde çoğunlukla birbirini desteklemeyen kanunlar çıkarılarak kentsel dönüşüm süreci yürütülmeye çalışılmıştır. Kentsel dönüşüme ilişkin öne çıkan yasaları şu şekilde sıralayabiliriz;

- 775 sayılı Gecekondu Kanunu,
- 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkındaki Kanun,
- 2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu,
- 3194 Sayılı İmar Kanunu,
- 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu,
- 5393 Sayılı Belediye Kanun,
- 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun,
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun.

Çizelge 3.2’de ülkemizdeki kentsel dönüşüm süreci 1966-2012 tarihleri arasında çıkarılan kanunlarla anlatılmaktadır.

Çizelge 3.2. Ülkemizde kentsel dönüşüm süreci (Açıkgöz, 2014:34; Okumuş, 2014:43; Okumuş, 2014:44)

775 Sayılı Gecekondu Kanunu	<ul style="list-style-type: none"> • 30.07.1966 tarih ve 1362 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. • Bu kanun mülk sahibinin rızası olmadan, üzerine bina inşa edilen arsa ve araziler için çıkarılmıştır (Ülger, 2010:188). • Uygulamaya konu alanlarda kent dokusunun iyileştirilmesi amaçlanmıştır.
2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkındaki Kanun	<ul style="list-style-type: none"> • 08.03.1984 tarih ve 18335 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. • Bu kanun ile gecekondu alanları için ıslah imar planlarının düzenlenmesi amaçlanmıştır.
2985 Sayılı Toplu Konut Kanunu	<ul style="list-style-type: none"> • 17.03.1984 tarih ve 18344 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. • TOKİ(Toplu Konut İdaresi)bu kanun ile tarihi dokunun yenilenmesinde, konut ve sosyal donatı alanlarının üretiminde görevlendirilmiştir.
3194 Sayılı İmar Kanunu	<ul style="list-style-type: none"> • 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. • Kentsel dönüşüm projelerine dolaylı olarak müdahale eden bir kanundur. • Kent planlaması ve uygulamalarının en temel dayanağıdır.
5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu	<ul style="list-style-type: none"> • 12.03.2004 tarih ve 25400 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. • Esenboğa Protokol Yolu ve çevresindeki alanları kapsamaktadır. • Söz konusu alanların kentsel dönüşüm projeleri çerçevesinde daha düzenli bir yerleşim ve yaşam alanına dönüştürülmesi amaçlanmıştır.
5393 Sayılı Belediye Kanunu	<ul style="list-style-type: none"> • 13.07.2005 tarih ve 25874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. • Kanunun Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı başlıklı 73. ve Arsa ve Konut üretimi başlıklı 69. maddeleri dönüşüm ile doğrudan ilişkili maddeleridir. • Bu kanun ile ilk defa yerel yönetimlere dönüşüm yetkisi verilmiştir.
5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenecek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun	<ul style="list-style-type: none"> • 14.12.2005 tarih ve 26023 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. • Yıpranan ve kent olma özelliğini yitirmiş bölgeler için uygulanmaktadır. • Kanunun amacının kentsel dönüşüm projeleri ile örtüştüğü görülmektedir. • Ancak, bahsi geçen yıpranan ve kent olma özelliğini yitirmiş bölgelerin ne şekilde ve hangi değerlendirmelere göz önünde bulundurularak tespit edileceği belirtilmemiştir.
6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun	<ul style="list-style-type: none"> • 31.05.2012 tarih ve 28309 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. • Ülkemizde kentsel dönüşümüne ilişkin mevzuatı düzenleyen son kanundur.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 16.05.2012 tarihinde kabul edilmiş ve 31.05.2012 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu kanun kamuoyunda kentsel dönüşüm yasası olarak bilinmektedir. Bu kanun ile büyük şehirlerdeki çarpık kentleşmenin önüne geçilmesi, düzenli ve planlı kentleşmenin sağlanması, afet, sel, deprem gibi ülkemizde yaşanması muhtemel olan durumların önüne geçilmesi amaçlanmıştır (Kiraz, 2014:2).

Kentsel dönüşüm, "kentsel alanların var olan durumlarından başka bir biçime girmesi, başka bir durum alması" şeklinde tanımlanabilir (Akkar, 2006/2:29). Zaman içinde kentsel dönüşüm; çarpık kentleşmekte olan ve kontrol dışı büyüyen şehirlerde, yasa dışı uygulamalarla oluşan gecekondular alanlarında, kentlerin yeniden şekillenmesinde önde gelen bir uygulama haline gelmiştir (Uslugil, 2010:39).

KDP'lerin uygulamaya geçirilebilmesi için öncelikle kentteki dönüşüm ve gelişim alanlarının belirlenmesi gerekmektedir (Salalı, 2014:64). 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde kentsel dönüşüm alanı olarak ilan edilebilmesi için o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az 50.000 m² olması şartı aranmaktadır.

Kentsel dönüşümde amaç

Uslugil (2010:40-41) yapmış olduğu çalışmada kentsel dönüşümün amacını dört ana unsur ile özetlemektedir;

a-Kentlerdeki fiziksel çöküşü durdurmak ve tarihi dokunun sürdürülebilirliğini sağlamak:

Kentsel dönüşüm tarihi mekânlarda yaşanan fiziksel çöküşü engellemeyi ve kültürel mirasın korunmasını hedeflemektedir. Bunun yanı sıra gecekondular alanları, terk edilmiş alanlar da dahil olmak üzere sürdürülebilir ve bütüncül bir yaklaşım içerisinde, kentsel dokunun iyileştirilmesi ile de ilgilenmektedir.

b-Ekonomik yaşamı canlandırmak:

Kentsel dönüşüm, yeni mekânsal ya da örgütsel oluşumlar yaratarak ya da küresel ölçekte ekonomiye ait dinamikleri harekete geçirerek, fiziksel dönüşüme ivme verici bir güç oluşturmayı amaçlamaktadır.

c-Kentsel yaşam kalitesini artırmak ve kültüre dayalı dinamikleri harekete geçirmek:

Dönüşüm alanlarında, yerel ekonominin canlandırılması ve fiziksel çevrenin iyileştirilmesi ve yaşam kalitesi artırılarak, mekânın yeniden işlev kazanması ya da eski işlevlerin tekrar harekete geçirilmesi aracılığıyla kentsel yaşam düzeyinin artırılması amaçlanmaktadır.

d-Her ölçekte katılımı sağlamak:

Kentsel dönüşüm alanlarında fiziksel, sosyal ve ekonomik sorunların çözümüne yönelik olarak geliştirilecek kararların oluşum süreçlerinde; sivil toplum kuruluşlarının, yerel halkın, yerel yöneticilerin katılımı amaçlanmaktadır. Dönüşüm süresince karar mekanizmaları ile halkın işbirliği içerisinde olması amaçlanmaktadır.

Türkiye’de uygulanan kentsel dönüşüm uygulamaları

Ülkemizde kentsel dönüşümün temeli 5393 sayılı Belediyeler Kanununa dayanmaktadır. Dikmen Vadisi Projesi bu kanun kapsamında gerçekleştirilmiş bir projedir. Bu proje ile mevcutta gecekondulu bölgesi olan büyük bir alan, bölge halkı için yaşanır konutlara, yeşil alan ve kentsel alanlara dönüştürülmüştür. Bu tarihten sonra Beyoğlu Belediyesi tarafından yürütülen Tarlabası KDP ve Okmeydanı KDP devam etmekte olan projeler kapsamındadır. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Mahallesi imar artırım yöntemi uygulanarak gecekondulu alanlarının yapılan kentsel dönüşümü gerçekleşmiştir. 6306 sayılı Yasa çıktıktan sonra, Belediye Başkanlıkları kendi bölgelerinde riskli alan ilanları ile birlikte önemli KDP'lere adım atmaya başlamışlardır. Gaziosmanpaşa, Esenyurt, Şişli Belediyelerinin kentsel dönüşüm adımları dikkate değerdir (Kiraz, 2014:2).

Kentsel dönüşüm kapsamında Türkiye’de uygulanan imar haklarının toplulaştırılması yöntemi

“Taşınmaz üzerinde bulunan imar haklarının, proje kapsamında bir araya getirilerek toplulaştırılması ve uygulama sonrası ortaya çıkan değer kamuya ve özel sektör arasında paylaşılmasıdır” (Salalı, 2014:64). Mülkiyetin toplulaştırılması proje geliştirme sürecini beraberinde getirmektedir. Ülkemizde ise proje bazında mülkiyet

toplulaştırmalarının kısıtlı miktarda gerçekleştiği görülmektedir. Bu konuda yapılan çalışmaların daha çok imar parseli ya da imar adası bazında yapıldığı görülmektedir. Parsel ya da imar adası bazında yapılan çalışmalara İmar Yasası olarak tanınmaktadır (Göksu, 2003:1).

Proje bazında üretim ile projenin amaç ve ilkeleri doğrultusunda, yatırımcı, arsa sahibi ve kullanıcıları belirlenmiş bir proje, senaryosuyla birlikte ortaya konulabilmektedir (Göksu, 2003:2). Proje bazlı üretim ile fiziksel olarak kentsel standardı yüksek proje ve çevreler ortaya konulmaktadır. Proje geliştirme mantığı ile oluşturulmuş olan Portakal ieği, Dikmen Vadisi ve Zafer Plaza Projesi başarıyla hayata geçirilmiş projelerdir. Avrupa lkelerinde yaygın bir biçimde kullanılmakta olan bu proje modellerinin, ülkemizin başka şehirlerinde de yaygınlaştırılması gerekmektedir (Göksu, 2003:5).

Bu yöntemin pozitif yönlerini; yapılaşma hakkının proje bazında elde edilmesi, uygulama sonunda meydana gelen değer artışının ortaklaşa kullanımı, projelerde piyasalardaki mevcut durumuna bakılarak arazi kullanımının sağlanması, imar hakkı yerine yaratılan değerin paylaşımının sağlanması, bu yöntem ile kamulaştırmaya oranla daha fazla kamu yararı sağlanması, çeşitli grupların projeye katılımlarının sağlanmasıyla proje ortaklarının geliştirilmesi şeklinde sıralanabilir (Salalı, 2014:64-65;Göksu, 2003:270-279; Ulutaş, 2005:123).

3.3.6. Eşitlik ilkesine göre arazi ve arsa düzenlemesi

İmar planlarının hayata geçirilmesinde AAD bir ön koşul olarak düşünülebilir (Uygun, 2011:7). Dünyada alan eşitliği, değer eşitliği, eşdeğer katılım ve yapı hakkı eşitliği şeklinde 4 farklı yöntem AAD'de uygulanmaktadır. Türkiye'de ise arsa ve arazi düzenlemelerinde alan eşitliği yöntemi uygulanmaktadır (Ayyıldız, 2010:9). Gündüz (1990) yapmış olduğu çalışmada, AAD yöntemlerinin tümündeki temel amacın, umumi hizmetlere ayrılan alanların toprak ihtiyacının düzenlemeye katılan parsellerden eşitlik ilkelerine göre alınması olarak ifade etmektedir (Aktaran: Ayyıldız, 2010:9).

Uygun'a (2011:8) göre AAD'de asıl amaç, kentin ihtiyacı olan sosyal ve teknik donatıların bedelsiz olarak topluma kazandırılması ve uygulama imar planlarına uygun olarak düzenli kentleşmenin sağlanmasıdır.

3194 sayılı İmar Kanunu 18. maddesinde AAD; bir kent ya da kasabanın özel ya da kamusal mülkiyetinde bulunan taşınmazların birleştirilmesi ve imar planının gerektirdiği kamusal hizmetlere yetecek ölçüde bir DOP kesintisi yapıldıktan sonra, eski mülk sahiplerine yeniden dağıtılması olarak tanımlanmaktadır.

Dünya genelinde AAD'nin parsellere ilişkin değer dağıtım uygulamalarıyla adil ve ekonomik bir yöntem olduğu kabul edilmektedir. Ülkemizdeki uygulamalarda ise değer dağıtım dikkate alınmadan yalnızca parsel alanları göz önünde bulundurularak alan eşitliği yöntemine göre dağıtım gerçekleştirilmektedir. Ülkemizdeki bu tür uygulamalar, değer dağıtımını dışlayarak adil olmayan uygulamaların hayata geçirilmesine neden olmaktadır. Arsa düzenlemesinde alan esasına dayalı uygulamaların yapılmasıyla, DOP giderek artış eğilimi göstermektedir. Söz konusu DOP'ların mevcut yasalar dayanak gösterilerek bedelsiz bir kesinti ile taşınmaz sahiplerinden alınması, mülkiyet hakkına karışılması bağlamında yanlış bir uygulamadır. Dolayısıyla değer esaslı arsa düzenlemesinin, konu hakkında bilgi sahibi kişilerce kurgulanarak ülkemizde yasal hale getirilmesi önem arz etmektedir (Durmuş, 2010:11). Bu bölümde; eşitlik ilkesine göre AAD'nin avantajları, arazi ve arsa düzenlemesinde uygulama ve içerikten kaynaklı sorunlar anlatılacak ve İller Bankası'nda imar planı değişikliği uygulaması sürecine bir örnek verilecektir.

Eşitlik ilkesine göre AAD'nin avantajları

İdareler açısından yararları (Uzun, 2000:121);

- Kentsel gelişmenin zamanlanması ve biçimlenmesinde yerel yönetimlere pozitif kontrol sağlamada yardımcı olur.
- Gelişmenin nimet ve külfetini, fayda paylaşım modeline göre mal sahipleri arasında eşit dağıtarak sosyal adaleti sağlar.
- Kentsel arazi arzını yöneterek, kentleşme için gerekli kentsel alanları üretir. Arsa arzında artışa neden olarak, arazi fiyatlarının belli bir seviyede tutulmasına yardım eder.
- Yerel yönetimlerin, en az maliyetle kentsel hizmetlerin sağlanmasında ki toprak ihtiyacını karşılamaktadır.
- Arsa düzenleme sonrası, taşınmazların oluşan yeni değerleri üzerinden vergi kaynakları yaratır, vergi gelirini artırır.
- İnşaat sektöründe istihdam yaratır.
- Taşınmazların en üst düzeyde kullanılması idealini yerine getirecek biçimde arazi kullanımını artırır ve aynı zamanda devlete büyük oranda mali tasarruf sağlar.

- Yerel yönetimlerin sınırlı finans kaynakları nedeniyle imar planı uygulama çıkmazını uygun şekilde çözüme kavuşturur.
- İmar planının ve altyapının parça parça uygulanmasından kaynaklanan problemleri engeller.
- AAD amaçlı imar planı yapımı ile arsalar arasındaki mevcut sınırlar ihmal edildiğinden rant dağıtımını dengelenebilir. Özel mülk sınırlarına bağlı yapı adası sistemini ortadan kaldırır. Plan tasarımını kolaylaştırır.
- Yapılaşma için yeterince imar parseli üretildiğinden imara uygun olmayan arsalarda kaçak inşaat yapma eğilimi büyük ölçüde azalmaktadır.
- Kadastral mülkiyet sınırlarının yeniden üretim aracı olarak, sınır tartışmalarını sona erdirmektedir.”

Taşınmaz sahipleri açısından yararları (Uzun, 2000:122);

- “AAD, kamu yararı ile yapılan imar planı sonucu bazı parsellerin zedelenen bireysel çıkarlarını korumaktır.
- Taşınmaz sahipleri, doğrudan kendi taşınmazlarına katkısı olacak altyapılara kesintide bulunarak, tesisin inşasından kaynaklanan değer artışından faydalanabilecektir.
- Taşınmazların geometrik biçiminden dolayı, komşu parseller ile birleşme şartına bağlı yapılanma kısıtlaması AAD ile ortadan kaldırılabilir.”

Arazi ve arsa düzenlemesinde uygulama ve içerikten kaynaklı sorunlar

Düzenleme alanındaki taşınmazlar, AAD sonrasında imar planı doğrultusunda değişikliklere uğramaktadır. Taşınmazın yüzölçümünde, taşınmazın değerinde, taşınmazın mülkiyetinde, taşınmazın sınırlarında AAD sonrasında değişiklikler oluşmaktadır (Salalı, 2014:108).

Söz konusu değişikliklerin her taşınmaza eşit oranda yansıtılması temel hedeftir. Bu dengenin sağlanamaması durumunda çeşitli sorunlarla karşılaşmaktadır. Bu sorunları teknik problemler, hukuki problemler, ekonomik problemler olmak üzere 3 ana başlık altında incelemek mümkündür (Salalı, 2014:108).

Teknik problemler

Akçeşme'nin (2006:79-81) yapmış olduğu çalışmada teknik problemler şu şekilde özetlenmektedir:

- Plan yapacak müellifin plan yapımında güncelleştirilmiş standart topoğrafik kadastral haritaları altlık olarak kullanması gerekmektedir. Güncelleştirilmiş kadastral haritaların plan yapımında kullanılmasıyla kadastro parsellerinin plan dolayısıyla uygulamayı güçleştirecek tarzda parçalanmasının önüne geçilmektedir.

- Mevzuata göre kadastrosu henüz yapılmamış yerler için uygulama yapılmasında bir sakınca yoktur. Pratikte bu tür uygulamaların belediyeler açısından sorun teşkil ettiği görülmektedir. Bu sebeple, kadastrosu henüz yapılmamış yerler için zorunlu olmadıkça uygulama yapılmaması daha uygundur.
- Kadastr haritası ile imar uygulama haritası arasında ölçek birliği olmadığı takdirde kadastr haritasının ölçeği, imar uygulama haritasının ölçeğine dönüştürülür. Ayrıca iki harita arasında koordinat birliği yoksa koordinat sistemleri arasında dönüşüm yapılarak ortak bir koordinat sistemi oluşturulur. Mevcuttaki mülkiyet durumu ile paftaların uyuşmaması da kadastronun yenilenmesi durumunu gündeme getirmektedir.
- “18. madde uygulaması ile ilgili yönetmeliğin 27. maddesine göre yapılan kadastr parsellerinin alan kontrollerinde tecvizi aşan farkların giderilmesinde yerel tapu ve kadastr teşkilatları ile işbirliği yapılmasında zorluklarla karşılaşmaktadır. Bunda kadastronun eskiliğinin de rolü olmaktadır”.
- Parselasyon planları hatalı dağıtımları önlemek amacıyla bu konu da uzmanlaşmış kişiler tarafından kontrol edilmelidir. Uygulama işlemi tamamlandıktan sonra belediyeler alt yapı çalışmalarına vatandaşın mağdur olmaması amacıyla hızla başlamalıdır.

Hukuki sorunlar

Akçeşme'nin (2006:82-83) yapmış olduğu çalışmada hukuki sorunlar şu şekilde özetlenmektedir;

- DS hisse toplamları parselin alanından fazla ya da eksik çıkabilmektedir. Bu durum tapu sicil mevzuatından kaynaklanan bir problem olarak görülmektedir.
- Ölçü, çizim ve hesaplamalardan doğan fenni hatalar kadastr müdürlüğünce re' sen ya da ilgisinin müracaatı üzerine düzeltilir. Kadastr Kanununun 41. maddesi göre söz konusu işlemler gerçekleştirilmektedir. Bunların dışındaki işlemlerse ilgisinden muvafakat alınarak veya dava açılarak Tapu Sicil Tüzüğü'nün 85 inci maddesi ile Tapu ve Kadastr Genel Müdürlüğü'nün 1458 sayılı genelgesi uyarınca gerçekleştirilmektedir.
- Uygulamanın yapılacağı yer ve zaman önceden mülk sahiplerine tebliğ edilmelidir. Bu sayede vatandaşın yasal hakları korunmuş olacaktır. Vatandaş uygulamaya

isterse itirazda bulunabilecektir. Bundan hareketle broşürler dağıtılabilir ve belediyeler tarafından halka açık seminerler tertip edilebilir.

- Bıyık ve Atasoy'a (1999) göre 18. madde uygulaması zorunlu tutulmadığı için belediyeler siyasi sebepler ileri sürerek uygulama işlemlerinden uzak durmaktadır ve vatandaşlar uygulama yapan belediyeleri uygulama yapmayan belediyelere göre daha çok eleştirmektedirler (Aktaran: Akçeşme, 2006:82).

Ekonomik sorunlar

Belediyelerin uygulayacağı hizmetler arasında plana uygun, sosyal ve teknik altyapısı tamamlanmış imar parsellerinin üretilmesi de yer almaktadır. Fakat bu işlemlerin gerçekleştirilmesinde yeterli mali destek ve kaynağa sahip değildir. Ayrıca DOP oranının %35 oranından fazla çıktığı durumlarda kamulaştırma yapılması gerekmektedir. Kamulaştırma işleminin getirdiği mali yükümlülükler belediyeleri kamulaştırma işleminden kaçındırmaktadır. Planların yapım aşamasında %35 oranını geçmeyecek şekilde düzenlenmesi belediyeler için faydalı olacaktır (Akçeşme, 2006:83).

İller Bankası'nda imar planı değişikliği uygulaması sürecine bir örnek

Proje Ortaklarınca; Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Alacaatlı Mevkiinde ortak proje geliştirmek üzere Bankamıza başvuruldu. Arsa üzerinde geliştirilecek projeden elde edilecek gelirin %30'unun İLBANK A.Ş.'ye ait olacak şekilde paylaşılması üzerine mutabakata varılması hususunda Yönetim Kurulumuzca karar alındı. Alınan karar doğrultusunda İLBANK A.Ş. ve Proje Ortakları arasında İşbirliği Sözleşmesi imzalandı. Resim 3.1'de Sözleşmeye konu proje alanı görülmektedir. Söz konusu alanda bulunan parseller ve işlem tarihleri Proje Ortağı'nın gizliliği ve Banka Kanunları gereğince değiştirilerek verilmiştir.



Resim 3.1. Proje alanının uydu görüntüsü

Proje alanının planlama süreci

1996 yılında onaylanan imar planıyla imarlı duruma gelen plan değişikliğine konu parsellerde, günümüze gelene kadar mevcut imar durumuna göre herhangi bir yapılaşma ve tesisleşme gerçekleşmemiştir. Söz konusu imar planlarında ayrılan büyük ölçekli sosyal donatı alanları (eğitim tesisleri, sosyo-kültürel tesisler, sağlık tesisleri vb.) bölge nüfusuna yettiği için plan değişikliğine konu alanda eğitim, öğretim veya herhangi bir kültürel tesis yapılmamıştır.

Sözleşme sonrası mevcut mülkiyet durumu

Söz konusu taşınmazlara ilişkin Bankamız ve Proje Ortakları arasındaki mülkiyet durumu Çizelge 3.3’de gösterildiği gibidir.

Çizelge 3.3.Sözleşme sonrası mevcut mülkiyet durumu

Parsel No	m ²	Taşınmaz sahibi	Hisse oranı
1	3 550	Proje Ortağı	Tam
2	3 900	Proje Ortağı	Tam
3	6 337 20	İller Bankası A.Ş.	5281/31405
3	31 348 80	Proje Ortağı	26124/31405

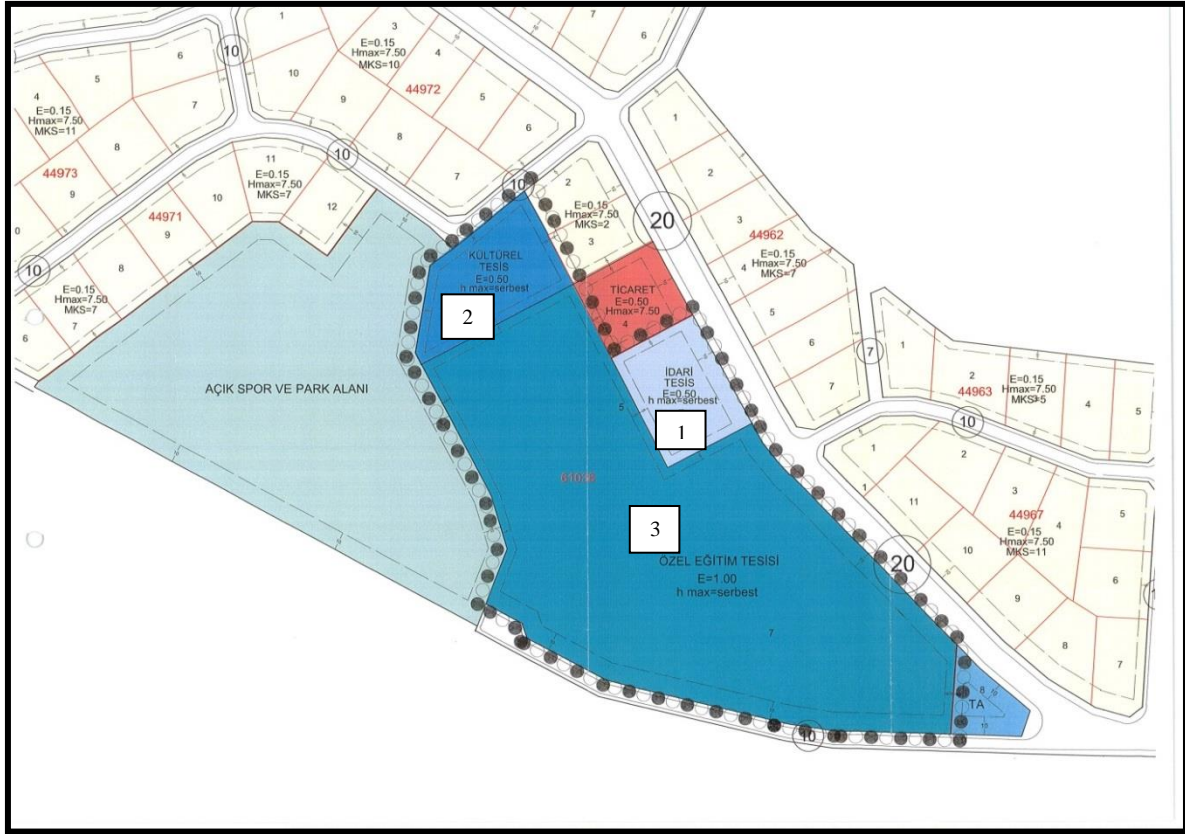
Sözleşme öncesi mevcut imar durumu

Proje Ortakları Bankamıza başvurduğunda mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı durumu Çizelge 3.4’de gösterildiği gibidir.

Çizelge 3.4. Sözleşme öncesi mevcut imar durumu

Ada/Parsel No	Brüt Kullanım Alanı	İmar Durumu	Emsal	Hmaks	İnşaat Alanı
1	3 550 m ²	İdari Tesis Alanı	0,50	Serbest	1 775 m ²
2	3 900 m ²	Kültürel Tesis Alanı	0,50	Serbest	1 950 m ²
3	37 686 m ²	Özel Eğitim Tesisi Alanı	1,00	Serbest	37 686 m ²
Tescil harici alan	30 808 843 m ²	Açık Spor ve Park Alanı	-	-	-

Alanın kuzey doğusundan 20 metrelik, güneyinden ve kuzey batısından 10 metrelik taşıt yolu geçmektedir. Proje alanının sözleşme öncesi mevcut imar durumu Harita 3.1’de gösterilmektedir.

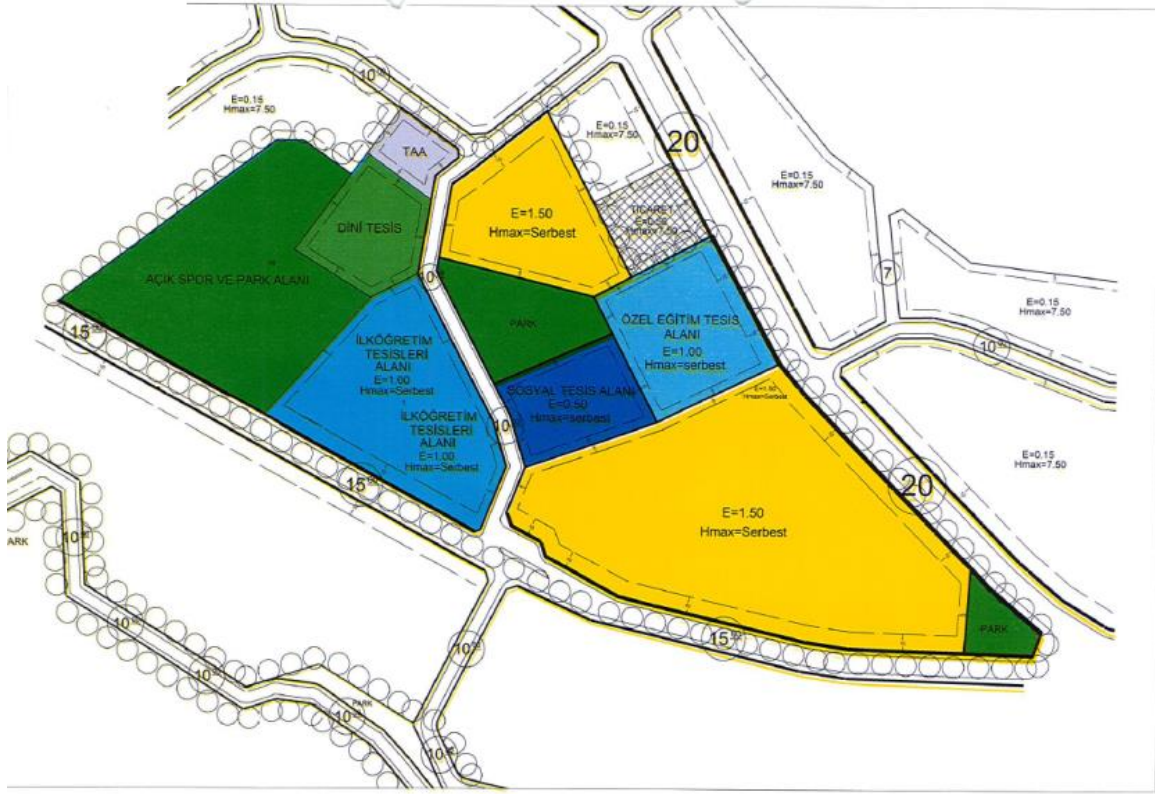


Harita 3.1. Proje alanının sözleşme öncesi mevcut imar durumu

Bankamız ile imzalanan sözleşme sonrası Ağustos 2013'te onaylanan 1. plan

3 numaralı parsel, meri planda Özel Eğitim Tesis Alanı kullanımında iken plan değişikliği teklifi ile 6000 m²'lik kısmının yapılaşma koşulları ve niteliği olduğu gibi korunarak yine Özel Eğitim Tesis alanı kullanımında planlama alanının kuzeybatısında bırakılmış ve 31 686 m² si de E=1.50 Yençok:Serbest yapılaşma koşullarında konut alanı kullanımına dönüştürülmüştür. Plan, Ağustos 2013'te Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (ÇŞB) tarafından onaylanarak askıya çıkmıştır.

Askıdaki plana yapılan itirazlar neticesinde plan tekrar düzenlenmiştir. Düzenleme neticesinde; 2 nolu 3900 m² yüzölçümlü Kültürel Tesis Alanı yapılaşma ve yüzölçümü korunarak E:0,50 Yençok:Serbest yapılaşma koşullarında Sosyal Tesis Alanı kullanımına dönüştürülmüş ve planlama alanındaki Özel Eğitim Tesis Alanı'na cephe alacak şekilde düzenlenmiştir. 1 nolu 3550 m² yüzölçümlü İdari Tesis Alanı'nın yüzölçümü korunarak Dini Tesis Alanı'na dönüştürülmüş ve eski Kültürel Tesis Alanı Parseli (2 nolu) tarafına taşınmıştır. Meri İmar Planda Açık Spor ve Park Alanı olarak planlanmış olan ve sözleşme



Harita 3.3. Mayıs 2015 tarihinde onaylanan 2. Plan

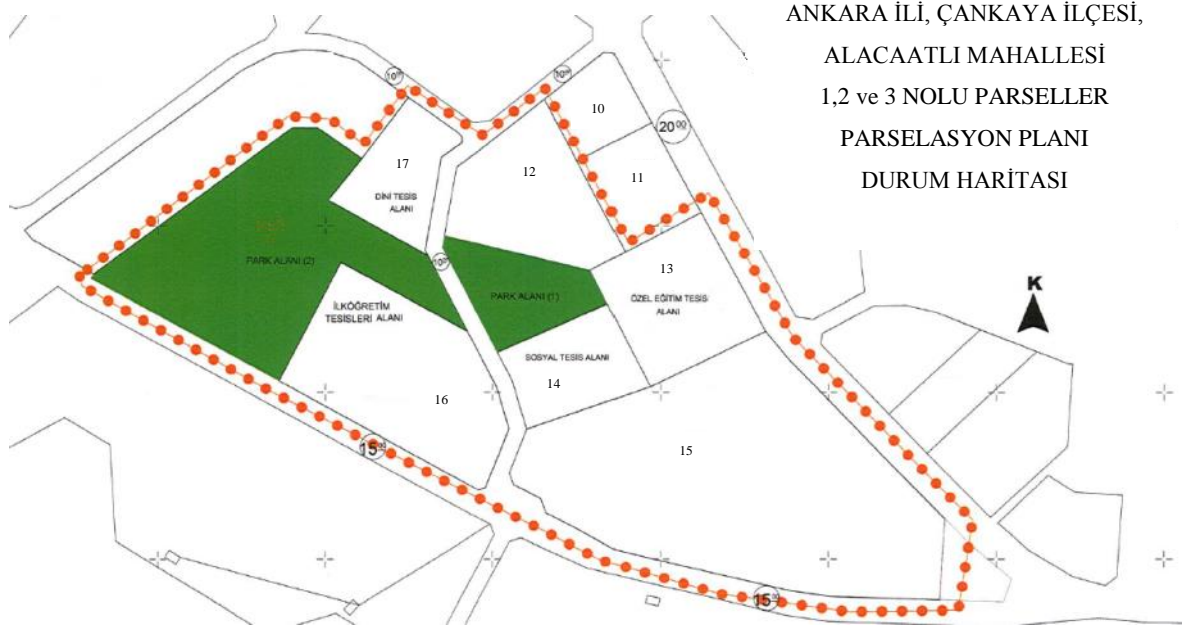
İmar planı değişikliği uygulaması süreci

2. Planın kesinleşmesi ile imar planı değişikliği uygulama süreci başlamaktadır. Söz konusu alanda daha önce imar uygulaması yapılmıştır. 3194 sayılı İmar Kanununun 3/12/2003-5006/1 madde hükümlerine göre daha önce imar uygulaması görmüş bir alanda, imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılabilmektedir. Bununla birlikte herhangi bir parselden bir defadan fazla DOP kesintisi yapılamamaktadır (İnternet:3194 Sayılı İmar Kanunu). Bu sebeple bu alanda, DOP miktarının bağış yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Proje Ortaklarından muvafakat alınarak DOP kesintisi işlemi gerçekleştirilmiştir.

Alanın parselasyon planı, tescile konu olan harita ve planların kontrol raporu, özet ve dağıtım cetvelleri, mal sahipleri araştırma ve özet formu, ada röleve krokileri ve fen klasöründeki durumu bir dosya halinde Bakanlık'a sunuldu.

Harita 3.4'te eylül ayında, Bakanlık'a sunulan plan değişikliği uygulaması görülmektedir. Uygulama, Bakanlık tarafından onaylanarak "1 ay" süre ile ilana çıkmış ve

sonrasında kesinleşmiştir. Kadastro incelemesi sonucunda Ocak 2016’da tapuya tescil işleminin gerçekleşmesi ile uygulama tamamlanmıştır. İmar planı değişikliği uygulaması ile 12 numaralı parsel tapuya tescil edilerek Bankamız mülkiyetine geçmiştir.



Harita 3.4. Eylül ayında Bakanlık’a sunulan plan değişikliği uygulaması

4. İMAR PLANLARININ UYGULANMASINDA VE KENTSEL RANTIN KAMUYA AKTARILMASINDA DÜNYADA KULLANILAN ARAÇLAR/YÖNTEMLER

İmar planlarının uygulanmasında yaratılan kentsel rantın kamuya aktarılması için kullanılan araçlar her ülke için değişiklik göstermekle birlikte bu araçları; 1. parasal uygulama araçları ve 2. parasal olmayan uygulama araçları şeklinde iki gruba ayırmak mümkündür (Akçeşme, 2006:15).

4.1. Parasal Uygulama Araçları

Parasal uygulama araçları; boş duran arsaların vergilendirilmesi, kent imarının yerini ve türünü etkileyici bir verginin konulması, taşınmaz malların değerlerindeki artışın vergilendirilmesi, taşınmaz malların el değiştirmesi durumunda alınan vergiler, emlak vergisi, altyapı harcamalarına katılma payları şeklinde sıralanabilir (Akçeşme, 2006:15).

4.1.1. Boş duran arsaların vergilendirilmesi

Gelecekte meydana gelebilecek değer artışlarından yarar sağlamak amacıyla, kişilerin ellerindeki arsaları boş bekletmeleri veya bu amaçla arsa satın almaları kent toprağı spekülasyonu olarak tanımlanmaktadır (İnternet: Rantın büyümesi ve spekülasyon).

Enflasyonist baskıların fazlaca hissedildiği ve diğer üretim teşebbüslerinde tehlikelerin yüksek olduğu ülkelerde, kent toprağı spekülasyonu yaygınlık göstermektedir. Bu spekülasyonlar çoğunlukla gelişmekte olan ülkelerin sosyo-ekonomik yapısı üzerinde baskı oluşturmaktadır (İnternet: Rantın büyümesi ve spekülasyon).

Sonuç olarak, rant sağlamak amacıyla kent içinde birçok arsa boş bırakılmakta ya da yüksek fiyat sebebiyle alıcı bulamamaktadır. Kent çevresindeki ucuz arsalar satın alınarak kentin plansız büyümesine neden olunmaktadır. Bu alanlar yeni altyapı, ulaşım vb. ihtiyaçların doğmasına ve kent yönetiminde yeni maliyetlerin oluşmasına sebep olmaktadır. Kent yönetimi, planında bulunmayan bu tür bir maliyeti karşılayacak yeterli

bir bütçeye sahip değilse zorlamayla oluşturulmuş bu alanlar, çarpık kentleşme alanlarına dönüşmektedir (İnternet: Rantın büyümesi ve spekülasyon).

Yavuz, Keleş ve Geray (1973) yapmış oldukları çalışmada; okul, hastane, park, otobüs, yol, su, kanalizasyon gibi hizmetlerden yararlanabilecek olan imar sınırları içindeki arsaların boş bekletilmemesinin, kent topraklarının etkin kullanımı açısından önemli olduğunu ve boş bırakılan arsaların vergilendirilerek bu durumun engellenebileceğini aktarmaktadır (Aktaran: Köycü, 2006 :17-18).

Benzer şekilde Köycü de (2006:17) yapmış olduğu çalışmada, vergilendirme sistemi ile kentsel toprakların kamusal amaçlara en uygun şekilde kullanımının sağlanabileceğini ve kamunun o gün için gerekli olan ihtiyaçlarının karşılanabileceğini vurgulamaktadır.

Belediyeler Şili, Suriye, Uruguay'da, boş araziler üzerinden %3 ile %6 arasında değişen bir vergi almaktadır. Çin'de (Taiwan) belirtilen bir süre içinde boş bekletilmeye devam edilen arsalardan, emlak vergisinin üç ila on katı arasında vergi alınmaktadır. Güney Kore'de ise arsanın yeterince kullanılmasını sağlamak amacıyla arsanın üzerinde bulunan yapı, tüm arsa alanının onda birini aşmıyorsa vergiye tabi tutulmaktadır (Keleş, 2015:565).

4.1.2. Kent imarının yerini ve türünü etkileyici bir verginin konulması

Kent sınırları içerisinde bulunan bir arazinin, istenilen amaçlar doğrultusunda kullanma biçiminin belirlenebilmesi adına kent imarının yerini ve türünü etkileyici bir vergi türü uygulanabilmektedir. Yatırımların yoğun olduğu alanlarda bu vergi oranı yüksek, yatırımların düşük yoğunluklu olduğu alanlarda ise söz konusu vergi oranı düşük olmaktadır (Keleş, 2015:565).

Bu tür bir vergi politikası, kent gelişiminin istenilen bir biçimde gerçekleştirmesinde savunma sistemi olarak uygulanmaktadır (Köycü, 2006:18).

Fransa'da inşaat ve imar müteahhitlerinden, şehir planlamasına aykırı eklemeler ve çıkartmalar sebebiyle taşınmaz malın artan değerinin %90'ı vergi olarak alınmakta iken, İspanya'da da bu gibi durumlarda %8 oranında vergi alındığı görülmektedir (Keleş, 2015:565).

4.1.3. Taşınmaz malların değerlerindeki artışın vergilendirilmesi

Vergi, arsadaki değer artışlarının kamuya mal edilmesinde kullanılan bir araçtır (Keleş, 2015:576). Yıldızhan (1975) yapmış olduğu çalışmada, taşınmaz malların değerlerindeki artışın vergilendirilmesi konusunu, şehirleşme sonucu oluşan olağan dışı bir durum olarak nitelendirmektedir. Ayrıca kamusal faaliyet ve tesislerinin yapımından doğan değer artışlarında, malikin herhangi bir çabasının bulunmadığını belirterek söz konusu artışın kamuya döndürülmesi gerekliliğini ifade etmektedir (Aktaran: Köycü, 2006:19).

Taiwan'da 10 yıllık süre içinde, meydana gelen değer artışı üzerinden %20 ile %80 arasında değişen artan oranlı bir vergi alınmaktadır. Hindistan'da ise değer artışlarından alınan vergi miktarının, artan değerlerin çok altında kalması sebebiyle bu vergi türünden vazgeçilmiştir (Keleş, 2015:566).

4.1.4. Taşınmaz malın el değiştirmesi durumunda alınan vergiler

Bir diğer vergilendirme aracı ise taşınmaz malların mülkiyetinin bir kimseden başka bir kimseye geçmesi durumunda alınan vergilerdir. Bu vergi türü ile kent arsalarının çok kısa süreler içinde el değiştirmesi ve bunun bir sonucu olarak meydana gelecek fiyat artışlarının önlenmesi hedeflenmektedir. Bu vergi ile sürekli el değiştirme ile fiyat artışı gösteren arsa satışlarından kamunun da pay alması sağlanmış olmaktadır (Keleş, 2015:567, Köycü, 2006:18).

Taşınmaz malın el değiştirmesi durumunda alınan vergiler, Almanya'da satış fiyatının %5'ini, Ürdün ve Afganistan'da %1'ini, Lübnan'da %3'ü, İspanya'da %7,4'ü, Fransa'da %1,25'ini oluşturmaktadır. Türkiye'de de 1982 yılına kadar emlak alım vergisinin ödendiği görülmektedir (Keleş, 2015:566).

4.1.5. Emlak vergisi

Gelişmiş, gelişmekte veya serbest piyasa ekonomisine geçiş süreci yaşayan ülkelerin ekonomilerinin değişkenlik gösterdiği görülmektedir. Emlak vergisi ise ülke ekonomilerinin koşullarına göre farklı biçimlerde uygulanmaktadır. Emlak vergisi, genel olarak tespit edilmiş bir vergi ölçütüne göre taşınmazlardan her sene düzenli olarak alınmakta olan bir vergi türüdür. Bazı ülkelerde toprak, bazılarında yapı, çoğunlukla da hem toprak hem de yapı verginin konusunu oluşturmaktadır. Ülkeden ülkeye vergi yükümlülüğü konusu ise farklılık göstermektedir. Vergi bazı ülkelerde alıcı ve satıcılardan, bazı ülkelerde taşınmaz sahiplerinden, bazılarında ise kullanıcılardan alınmaktadır (Akçeşme, 2006:17).

Amerika Birleşik Devletleri'nde emlak vergisi uygulaması

Amerika Birleşik Devletleri'nde (ABD) servet vergilerinden olan emlak vergisi, yerel yönetimlerin en önemli gelir kaynağını oluşturmaktadır. “ABD’de eyaletlerin büyük kısmı mahalli yönetimlere bölgelerinde bulunan gayrimenkullerden vergi alma imkânı tanımıştır” (Gürbüz, 2015:27- 28).

“Yerel yönetimlerin vergi gelirlerinin ortalama %80’i emlak vergisi gelirlerinden oluşmaktadır”. Emlak vergileri hem bina hem de arazilerden alınmaktadır. ABD’de pek çok eyalette; zirai arazilerden, eğitim ve kütüphane için kullanılan ya da halk sağlığı ile ilgisi olan ve ibadethane olarak kullanılan gayrimenkullerden emlak vergisi alınmamaktadır (Gürbüz, 2015:28).

Emlak vergisi yerel yönetimlerce takdir yoluyla tespit edilmektedir. Takdir işleminde genellikle etraftaki gayrimenkullerin alım satım fiyatları ile değeri etkileyecek olan diğer değişkenler göz önünde bulundurulmaktadır (Davis ve diğerleri, 2009:9).

Emlak vergisi beyan değeri ise emlağın emsal piyasa değerleri üzerinden alınmaktadır. Emsal vergisi beyan değeri belirlenirken bazı eyaletlerde, malın değerlendirme tarihinden önceki 12 aylık değerinin ortalaması alınmakta, bazılarında ise değerlendirme tarihindeki değeri baz alınmaktadır (Gürbüz, 2015:29).

Kanada'da emlak vergisi

“Kanada'da emlak vergisi, servet vergileri içinde yer almaktadır. Yine diğer ülke uygulamalarında olduğu gibi objektif karakterli bir vergidir” (Gürbüz, 2015:31). Emlak vergisi “property tax” adı altında ve eyaletlerin yapısında bulunan belediyelerce toplanmaktadır. Vergi, eyaletlerin genel olarak bina ve arazilerin eklendiği emlak vergisi, bina ve arazi transfer vergisi şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Eyaletler bu vergi türüne ilave vergiler ekleyebilme yetkisine sahiptir. Örneğin; Toronto'da emlak vergisine, emlağın (arazi, bina vb) değeri üzerinden eğitim ve şehir vergisi, bina ve arazi transfer vergisi gibi ayrı ayrı oranlar eklenmektedir (Gürbüz, 2015:31-33).

“Kanada'da, emlak vergisi için matrah genellikle taşınmazın piyasa ya da kira değerinden oluşmakta ve takvim yıllı üzerinden her yıl düzenli olarak toplanmakta, yine takip eden yıl içinde her üç ayda bir (dört eşit taksitle) tahsil edilmektedir” (Gürbüz, 2015: 34).

Almanya'da emlak vergisi

Almanya'da emlak vergisi “Grundsteuern” olarak geçmektedir. Bina ve araziler üzerinden alınmaktadır. Belediyeler tarafından alınan bir vergi türüdür (Gürbüz, 2015:36). Vergi için ödenecek miktar taşınmazın kira değeri ya da piyasa değeridir. Her yıl dört eşit taksite bölünerek toplanmaktadır (Gürbüz, 2015:39).

Fransa'da emlak vergisi

Fransa'da gayrimenkulden iki türlü vergi alınmaktadır. Birincisi, Hacıköylü'nün (2009) çalışmasında tanımladığı şekilde "Taxe Foncière - Property Ownership Tax" adı altında toplanan mülkiyet ve arazi vergisi; ikincisi ise Donalds'ın (2005) çalışmasında aktardığına göre, "Taxe d'Habitation - Residence Tax" adı altında toplanan mülkiyet vergisidir (Aktaran: Gürbüz, 2015:39).

“Fransa için servet vergileri geliri OECD ortalamasının üzerindedir. Bunda, servet vergilerinin bir unsuru olan emlak vergisinin ikili sistem şeklinde düzenlenmesinin etkisi yadsınamaz” (Gürbüz, 2015:39).

Dünyada vergi değerlerinin hesaplanmasında daha düşük masrafla çok sayıda taşınmaza değer takdir edilmesi gerektiği durumlarda, bir gayrimenkul değerlendirme yöntemi olan kitlesel değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır (Yıldız, 2014:ii).

Kathmann ve Kuijper (2006:1-10) yapmış oldukları çalışmada bu yöntemin; emsal taşınmazların alım-satım fiyatları ve karakteristikleri ile değeri belirlenecek taşınmazların karakteristiklerinin bilgisayar ortamında bütüncül olarak işlenmesi ve gayrimenkul değerlerinin tespit edilmesi şeklinde gerçekleştirildiğini belirtmektedir.

Türkiye’de ise vergilendirme amacıyla yürütülen taşınmaz değerlendirme çalışmaları, bilim dışı yöntemlerle tespit edilmekte bu durum vergi ve harç gelirlerinde kayıplara neden olmaktadır. Kitlesel değerlendirme yöntemi kullanılarak daha adil vergi değerlerinin elde edilebileceği düşünülmektedir. Söz konusu yöntemin ülkemizde de hayata geçirilmesi amacıyla kurumlar arası veri paylaşımının sağlanması, taşınmaz yönetim sisteminin kurulması, bu yöntemin uygulanması konusunda kamu kurumlarından ve üniversitelerden yararlanılması düşünülebilir (Yıldız, 2014:iii). Bu yöntemin kullanımı hususunda ülkemizde yasal bir düzenleme bulunmamaktadır.

Altyapı harcamalarına katılma payları

Arazilerin imar getirilerek arsa haline getirilmesiyle taşınmazlar değer kazanmaktadır. Birçok ülkede altyapı hizmeti için harcanacak pay, taşınmazı arazi iken imarlı parsel haline gelerek değer kazanan taşınmaz maliklerince karşılanmaktadır. Kentsel gelişmenin en temel ihtiyacı ve yönlendiricisi olan alt yapı hizmetinin hangi oranda taşınmaz sahibine yansıtılacağı bir tartışma konusudur (Akçeşme, 2006:20).

Bu konu ile ilgili son yıllarda hayata geçirilen uygulamalardan biri de kamu kuruluşu ile inşaat sahibinin ya da taşınmaz malikinin, kentsel gelişme adına ihtiyaç duyulan yatırımı paylaşmalarıdır. Örneğin; ABD’de büyük iş merkezi yapılacağı zaman

inşaat izni, işçiler için sosyal konut üniteleri inşaatına katkı şartıyla ya da toplu taşıma sistemlerine katkı sağlanması şartıyla verilmektedir (Akçeşme, 2006: 20-21).

4.2. Parasal Olmayan Uygulama Araçları

Parasal olmayan uygulama araçlarını; kamulaştırma, sınır düzeltmesi, satın alma, yapı yasağı ve yapı yapma zorunluluğu getirme, yoğunluk teşviki yöntemi, önalım hakkı, İHT, AAD uygulamaları şeklinde sıralayabiliriz (Akçeşme, 2006:21).

4.2.1. Kamulaştırma

“Kamulaştırma işleminde işleyiş farklı ülkeler için değişse de, temel amaç, malikin zarar görmemesi, görüyorsa zararının tazmin edilmesidir” (Evren, 2012:66). Bu kapsamda; Hollanda, Almanya, Fransa, İngiltere ve İtalya’da uygulanmakta olan kamulaştırma işlemleri aşağıda anlatılmaktadır.

Hollanda’da kamulaştırma işlemleri

Hollanda’da konut yapımı, kamu yatırımları, ıslah edilmesi gereken bölgeler, riskli yapı olarak tabir edilen yapılar ve kentsel dönüşüm gerektiren durumlarda kamulaştırma çalışmaları yapılmaktadır. Ayrıca Kamu kurumları ile ortaklaşa konut yaptıracak kurum ve şirketler de kamulaştırma yapmada yetkilidir. Kamulaştırma kararı ise ilgili idareler tarafından verilmektedir. Vatandaşların kamulaştırma kararına üst makamlar nezdinde itiraz etme hakkı vardır. Bu makamlar kararlarını krallığa bildirmektedirler. Bu noktada krallığın vereceği karar son karardır (Evren, 2012:73).

Sönmez (2002:50-92) yapmış olduğu çalışmada; piyasa değeri esas alınarak belirlenen kamulaştırma bedelinin, iki tarafın da tespit ettiği bilirkişilerin ortak hakemliğinde, mahkemelerce kesinleştirildiğini ve bedel yerine kısmen veya tamamen başka taşınmazların da verilebileceğini ifade etmektedir.

Almanya'da kamulaştırma işlemleri

Almanya'da uygulamalar "Federal Building" yasası ve bu yasanın paralelinde 1972 yılında yürürlüğe giren "Kentsel Yenileme" (StBauFG) yasası ile yürütülmektedir. Kamu ihtiyaçlarının karşılanması ve yeni kentsel alanların oluşturulması amacıyla kamulaştırma işlemleri yapılmaktadır (Akçeşme, 2006:29).

Klaus'a (2010) göre Almanya'da kamulaştırma çalışmaları, kamu yararı öncelikli tutularak taşınmaz sahiplerinin çıkarları doğrultusunda yürütülmekte ve kamulaştırma mümkün oldukça insanlara zarar vermeyen ve başka bir hukuki veya ekonomik çözümün üretilmediği durumlarda gerçekleştirilmektedir (Aktaran: Evren, 2012:68). "Almanya'da toprak kültürünün korunması, çevreciliğin teşviki ve en az müdahale en büyük amaçtır" (Evren, 2012:68).

Klaus (2010) yapmış olduğu çalışmada, yürütücü idare tarafından; hava, toprak ve su gibi çevresel etkilerin değerlendirildiğini, serbest piyasada ihtiyaç duyulan taşınmazların satın alınmaya çalışıldığını, bölgede kamulaştırma dışında bir uygulamanın gerçekleştirilmesinin mümkün olmadığını gösteren raporların düzenlendiğinden bahsetmektedir. Ayrıca çalışmasında, düzenlenen raporların denetleyici istimlak idaresine iletildiğini, bu idarenin raporları değerlendirdikten sonra hem yürütücü idareyi hem de taşınmazı kamulaştırılacak vatandaşları duruşma şeklinde dinlediğini, bu aşamadan sonra denetleyici idarenin taraflar arasındaki anlaşmazlıkları ortadan kaldırmasıyla kamulaştırmanın kamu yararı olduğu yönünde karar verileceğini, maliklere tazminatlarının verilerek kamulaştırma işleminin başlatıldığını ifade etmektedir (Aktaran: Evren, 2012:68).

"Denetleyici idare tarafından, yürütücü idareye yetki verilmesiyle istimlak yapılabilir. Denetleyici idare kamulaştırmayı uygun görmezse, o alanda başka bir kamulaştırma da söz konusu olamaz" (Evren, 2012:69).

Fransa'da kamulaştırma işlemleri

Bauzerand'ın (2010) çalışmasında ifade ettiğine göre Fransa'da kamulaştırma, idari ve yargı olmak üzere iki aşamadan oluşmaktadır. Vali, Bakan gibi idareciler birinci

aşamada rol almaktadır. Bu aşamada ilk olarak kamu yararı bildirisi ortaya konmaktadır. Sonrasında kamuoyu araştırması için bir anket yapılmaktadır (Evren, 2012:66).

Kamu yararı ve anket sonuçları anket komisyonunun hazırladığı raporlar ile açıklanmaktadır. Sonrasında idare tarafından parsel anketleri başlatılmaktadır. Projenin arazideki sınırları ve tazminatlar belirlenmektedir. Kamulaştırmanın mali bedeli ve sosyal sonuçları kamu yararını aşmadığı takdirde kamulaştırma yapılabilir. İdareden ve vatandaşın düşüncelerinden bağımsız olarak hareket eden bir anket komisyonu oluşturulmaktadır. Bu komisyonun temel görevi, proje hakkında vatandaşları haberdar etmek ve ayrıca vatandaşın görüşlerini raporlamaktır. Ayrıca 2002 yılında, vatandaşın mahkemeye itirazını azaltmak amacıyla kurulmuş olan ‘ulusal-kamu tartışması komisyonunda’ konu tartışılmakta ve raporlanmaktadır. Raporlar kamulaştırma yargıcına iletilmekte ve bu doğrultuda yargıç tarafından kamulaştırmanın kamu yararı olup olmadığı konusuna karar verilmektedir. Proje ve kamulaştırma tebliği ve kamu yararı tebliği olmak üzere iki adet tebliğ ortaya çıkmaktadır (Evren, 2012:66-67).

“Kamulaştırma bedeli belirlenirken güncel ticari değer dikkate alınır. Kamulaştırmanın karşılığı olarak kararın alındığı tarihteki rayiç esas alınmaktadır” (Akçeşme, 2006:29).

Alsaç’a (1958) göre kısmi kamulaştırmalarda kalan kısmın değerinin artması durumunda ise değeri artan kısım kamulaştırma bedelinden düşülmektedir. Ayrıca kamulaştırmaya konu parselin çevresindeki parsellerde, %15’ten fazla değer artışı olması halinde, bu fark mülk sahiplerinden istenilmekte, bu bedeli ödemek istemeyen mülk sahiplerinin taşınmazları kamulaştırılabilmektedir (Aktaran: Sönmez: 2002:50-92).

İngiltere’de kamulaştırma işlemleri

Yerel yönetimler konut amaçlı kamulaştırma yapmaktadır. Kurumsal gereksinimler dışında üçüncü kişilerin gereksinimlerinde de kamulaştırma işlemi gerçekleştirmektedirler (Sönmez, 2002:50-92; Evren, 2012:73).

Britton (1989) yapmış olduğu çalışmada, İngiltere’de yapılan uygulamalar için kamulaştırma çalışmalarının amaçlarına göre farklı kanun ve yönetmelikler kapsamında ele alındığından bahsetmektedir. Ayrıca yapılacak değer tespit işleminde, 1961 yılında yürürlüğe giren kamulaştırma yasasının (Land Compensation Act) esas alındığını ve bu yasaya göre değerlendirmeye ait kısmın 6 ana ilkeden oluştuğunu, bu ilkelerin ilk 5 maddesinde doğrudan değerlendirmeden bahsederken, 6. maddede kamulaştırmada mal sahibi lehine olmayan; enflasyon, iş kaybı, taşınma, vb. zararların ödenmesi hususundan bahsettiğini aktarmaktadır (Aktaran: Akyol, Yomralıoğlu, Uzun, 1992:159).

Alsaç (1958) yapmış olduğu çalışmada, kamulaştırma bedeline karşı bu iş için kurulmuş özel mahkemelerde itiraz edilebileceğini ve bu mahkemelerde halk tarafından seçilmiş üyelerin de bulunabileceği ifade etmektedir (Aktaran: Evren, 2012:73).

İtalya’da kamulaştırma işlemleri

Karadeniz (1975) yapmış olduğu çalışmada Roma’daki kamulaştırma uygulamalarını;

“...Bu uygulamaların iki aşamalı yürütüldüğü görülmektedir. Kamuyu temsil eden magistranın kamu yararı düşüncesiyle taşınmaz sahiplerine devir emrinde bulunmasıyla kamulaştırmanın ilk aşamasıdır. Dinsel bir ödev olarak kabul gören bu emir, bedelde anlaşma yapılması ve alım-satım sözleşmelerinin imzalanmasından sonra taşınmazların devri ile ikinci aşama da gerçekleşmiş olur. Taşınmaz sahibi anlaşma yoluna gitmese de magistranın ‘hukuka uygun’ coercitio yetkisine dayanılarak, baskı sonucunda malike sözleşme imzalatılmaktadır”

şeklinde ifade etmektedir (Aktaran: Evren, 2012:73-74).

Günümüzde ise kamulaştırma kararını belediyeler almakta iken bu karara itirazlar valiliklere yapılmaktadır. Kamulaştırma bedeli kamulaştırmayı yapacak idare tarafından belirlenmektedir. Bedele itiraz söz konusu ise belediye başkanı ve yardımcılar hakemliğinde karar verilmektedir. Belediye başkanı ve yardımcılarının aldığı bu karara da itiraz edilirse mahkemede bilirkişilerin de görüşü alınarak işlem karara bağlanmaktadır (Akçeşme, 2006:29-30).

“İtalya’da kamu hizmetleri ve konut yaptırma amacı ile kamu kuruluşları, konut kooperatifleri, ucuz konut ortaklıklarınca ve konut dairesince kamulaştırma yapılmaktadır” (Akçeşme, 2006:29-30).

4.2.2. Sınır düzeltmesi

“İki parsel arasında kırıklı bir sınırın olması, taşınmazın kullanılmasında birtakım zorluklar meydana getirebilir” (İspir, 2006:12). Sınır düzeltmesi işlemiyle taşınmazın kullanımını olumsuz yönde etkileyen bu sınırlar, parsel alanlarının değişmemesi ve parsel sahiplerinin anlaşması koşuluyla düzeltilebilecektir (Kağızmanlı, 2009:3).

Almanya’da sınır düzeltmesi işlemi, imara uygun düzenli imar parseli meydana getirmek, imara aykırı durumları ortadan kaldırmak, taşınmazların teknik altyapılarını tamamlamak amacıyla kullanılmaktadır. Uygulama sırasında parsel büyüklükleri önemli olmayacak ölçüde değişirken, parsel konumları değişmemektedir. İşlem sonrası taşınmaz değerlerinde değişiklik söz konusu ise para ile denkleştirme işlemi gerçekleştirilir (Akçeşme, 2006:26). Dolayısıyla sınır düzeltmesi işlemi sonucu, taşınmazların planlı kentleşmeye uygun yapılanması sağlanır.

4.2.3. Satın alma

Devlet ya da belediyeler arsa fiyatlarını bugünkü fiyatlar üzerinden karşılamak amacıyla arsa satın alarak arsa stoku yapmaktadır. Yapılan arsa stokları, kamu yönetimlerini gelecekte meydana gelebilecek arsa fiyatı artışlarından kurtarmaktadır. İsveç ve Norveç gibi Batı Avrupa ülkelerinde, arsa satın alarak arsa stoklarını artırmak sıklıkla başvurulan bir yöntemdir (Keleş, 2015:567).

İsveç’in yalnız Stokholm Belediyesi, 19. yüzyıl sona ermeden arsa satın alma politikasını başlatmıştır ve günümüzde bütün İsveç Belediyeleri’nde bu yöntem uygulanır hale gelmiştir. Stokholm Belediyesi, arsa stoku uygulamalarıyla on sekiz bin hektarlık belediye sınırları içindeki alanların on bin hektarına sahiptir. Almanya’da ise on yıl öncesine kadar, nüfusu yüz binden fazla olan kentlerin arsalarının %31’inin kamu elinde olduğu görülmekte iken, nüfusu bir milyondan fazla olan kentlerde kamu mülkiyeti elinde bulunan arsa oranı %37’ye yükselmektedir. Küba ve Şili gibi ülkelerde ise kent topraklarının kamu mülkiyeti elinde bulunması bir kural haline gelmiştir (Keleş, 2015:568).

4.2.4. Yapı yasağı ve yapı yasağı yapma zorunluğu getirme

Şehir plancılığında, belli kamu hizmeti için ayrılmış alanlara yapı yasağı getirilerek plan uygulamasının güçleştirilmesi engellenmiş ve ekonomik kaynakların boşa harcanmasının önüne geçilmiş olmaktadır. Yapı yapmaya zorlama yöntemi ile altyapısı tamamlanarak imara uygun hale getirilmiş arsaların rant sağlamak amacıyla uzun süre boş tutulması engellenmeye çalışılmaktadır (Akçeşme, 2006:32-33).

Almanya’da kent planlamasının tamamlandığı bölgelerde taşınmaz sahibi yapıyı üç yılda yapmakla sorumludur. Bu kurala uyulmadığı takdirde kamu yönetimi, kentsel arsayı bir yıl içinde başka bir kişiye satmaktadır. Fransa’da ise yapı hakkına sahip kimseler bu hakkı iki yıl içinde kullanmak zorundadırlar (Türkoğlu, 1988:59-72; Akçeşme, 2006:33).

4.2.5. Yoğunluk teşviki yöntemi

“Yoğunluk teşviki yöntemi, herhangi bir planla belirlenen yoğunluğun asgari %25 oranında yükseltilmesidir”. ABD’de yerel yönetimler konut sıkıntısının yaşanıldığı dönemlerde konut geliştiricilere birtakım özendirici yöntemler uygulamaktadır. Bu yöntemler uygun fiyatlı konut yapılacağı zaman yerel yönetimlerden yoğunluk teşviki, finansal anlamda yardım vb. şekilde gerçekleştirilmektedir. Bu teşvik yöntemleri ile düşük gelirli kesimin en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacı giderilmiş olmakta ve böylece konut kıtlığı sorunu ortadan kaldırılmaktadır. Yoğunluk teşviki yönteminde, konut geliştiricilerin bu yöntemden yararlanabilmesi için bazı şartları sağlaması gerekmektedir (Akçeşme, 2006:24).

Bu koşullar:

- “Teşvik minimum 5 konut ünitesinin bir arada olduğu konut gelişmelerinde kullanılır.
- Gelişme çok yönlü aile ünitelerine göre bölgenin ve karışık kullanım tercih edilmelidir.
- Toplam konut ünitelerinin gelir gruplarına dağılım koşulları sağlanarak düşük gelir için %20 veya çok düşük gelir grubu için %10 veya nitelikli konut grubuna %50’sini sağlamalıdır. Aday, apartmanları condominium projesine çevirirse orta ve alt gelir grubuna en az %33 veya düşük gelir grubuna %15’ini sağlamalıdır” (Akçeşme, 2006:24).

Yoğunluk teşviki yöntemi ile arazi maliyetlerinin yüksek olduğu yerleşim yerlerinde, düşük gelir grubu için uygun fiyatlı konut üretiminin sağlanması ve yerel

yönetimlerin vergi gelirlerinin artması amaçlanmaktadır. Bu uygulamanın başarıya ulaşabilmesi için altyapı problemleri çözümlenmiş ve belediyelere mali yükümlülük getirmeyecek alanlar tercih edilmelidir (Akçeşme, 2006:24).

4.2.6. Önalım (Şuf'a) hakkı

Almanya'da toplum yararı koşulunun sağlanmasıyla, önalım hakkı Federal İmar Kanununun yürürlüğe girmesinden bu yana tüm belediyelerde kullanılabilmektedir. Belediyeler önalım hakkı ile elde ettiği taşınmazları kamusal amaçlar doğrultusunda ya da yedek arazi olarak alıp, gerektiği durumlarda tekrar satabilmek amacıyla kullanabilmektedir (Akçeşme, 2006:25).

Fransa'da ise uygulama, kamunun öncelikli olarak satın alma hakkına sahip olması şeklinde işlemektedir. Kamunun sağladığı bu toprakların kullanımında ise çoğunlukla uzun müddetli kiralama yöntemi tercih edilmektedir (Türkoğlu, 1988:59-72).

4.2.7. İmar hakkı transferi

Bu bölümde, İHT konusunun dünyadaki uygulamaları üzerine örnekler verilecektir. Ayrıca Amerika, Avrupa ve Asya'daki İHT uygulamalarının karşılaştırılması yapılacaktır.

Dündar'ın (2010:38) yapmış olduğu çalışmada imar hakkı, "...mekânda yapılan planlama sonucunda sağlanan, dağıtılan ve gereğinde yine planlama kararı doğrultusunda kısıtlanabilen haklar ..." şeklinde tanımlanmaktadır.

İmar hakkı arsa yüzölçümü ile doğrudan ilişkilidir. İmar haklarının çok yoğun bir biçimde kullanımına izin verilen yerlerde imar parseli değerleri de artmaktadır. Planlama kararları ile bazı alanlarda yüksek imar hakkı tanınabilirken bazı alanlarda da kısıtlı imar hakları tanınmaktadır. Görüldüğü üzere planlama doğası gereği imar haklarında eşitliğe elverişli değildir. Aynı şekilde kentsel alanlar imar hakkı açısından önemli avantajlara sahipken; tarihi, doğal ve kültürel olarak korunması gereken ya da yapı yasağı getirilmiş alanlarda imar hakkı kısıtlamalarına gidilmiştir. Bu çerçevede, yerel yönetimler imar hakkı kısıtlamasının gerektirdiği durumlarda planlama ve kamulaştırma yetkilerini kullanarak söz

konusu alanları korumaya çalışmaktadır. Ancak maddi yetersizlikler ve siyasal baskılar yerel yönetimler için engel teşkil etmektedir. Toplum yararına olan taşınmazların ve bu taşınmazların değerlerinin sürekliliğinin sağlanmasında İHT bir çözüm aracı olarak kullanılabilir (Dündar, 2010:38).

Aktarılabılır imar hakları yönteminin uygulanabilmesi için bu hakların transfer edileceği aktaran ve alan bölgeler kent planlarında belirlenmelidir. Ek imar haklarının kullanılmasıyla altyapı veya yapılaşma sorunlarının ortaya çıkmayacağı veya bu tür olması muhtemel sorunlarla karşılaşıldığında, zorluk çıkmadan çözümlenecek bölgeler tercih edilmelidir. Bu bölgelerden birinde normal yerleşme yoğunluklu alan oluşturulurken, diğer bölgede imar haklarının aktarılmasıyla oluşacak yeni sınır yoğunlukları tespit edilmektedir (Akçeşme, 2006:22). İHT programının temel bileşenleri olan Aktaran ve Alan bölge aşağıda anlatılmaktadır.

Taşınmazın korunacağı bölge (Gönderen Bölge, Aktaran Bölge)

Ekoloji, ekonomi ve eşitlik gibi kentlerin sürdürülebilir gelişme unsurları dikkate alınarak tarımsal topraklar, kültürel ve tarihi alanlar, taşınmazın korunacağı alanlar tasarlanmalıdır. Gönderen bölgedeki mülk sahibi arsasının üzerindeki imar haklarını kullanmak istemez ise yatırımcı ya da ihtiyacı olan arsa sahiplerine satmaktadır (Dündar, 2010:40).

Gelişecek bölge (Alan bölge)

İmar haklarının aktarıldığı bölgeler “Alan Bölge” olarak adlandırılmaktadır. Bu bölgeler çoğunlukla yeni gelişme alanlarında bulunmaktadırlar. Alan Bölgedeki yatırımcılar, daha fazla imar hakkı talebinde buldukları takdirde, “gönderen bölge” deki maliklerden İHT sertifikası satın alarak % 25 ile % 40 arasında yapılanma haklarını kendi bölgelerinde artırabilmektedirler (Dündar, 2010:40). Göksu’ya (2005:99-105) göre bu yöntemle “Alan Bölge” de yoğunluk artışı gerçekleşeceği için yoğunluk-altyapı ilişkisi iyi tasarlanmalıdır. İmar hakkı aktarımı ve yoğunluklar arasındaki ilişki Şekil 4.1’de anlatılmaktadır.



Şekil 4.1. İmar hakkı aktarımı ve yoğunluklar (Dündar, 2010:40)

İmar haklarının aktarılmasında pazar ve banka yöntemi olmak üzere 2 çeşit yöntem kullanılmaktadır (Akdeniz, 2001:109-115).

a) Pazar Yöntemi:

Kamu idaresi ya da başka aracı kurumlar tarafından özel bir market kurulmaktadır. Bu marketin amacı, imar hakkı alacak olan kişiler ile satacak olan kişileri buluşturabilmektir. İmar haklarını satacak olan mülk sahipleri birer sertifika almaktadır. Alınan sertifikalar arazi geliştiriciler tarafından satın alınmaktadır. Bu sertifikayı satın alan arazi geliştiriciler, yapı yapmak istediklerinde, ellerindeki sertifikayı göstererek yeni yoğunluğa göre yapı yapabilmektedirler (Akdeniz, 2001:109-115).

b) Banka yöntemi:

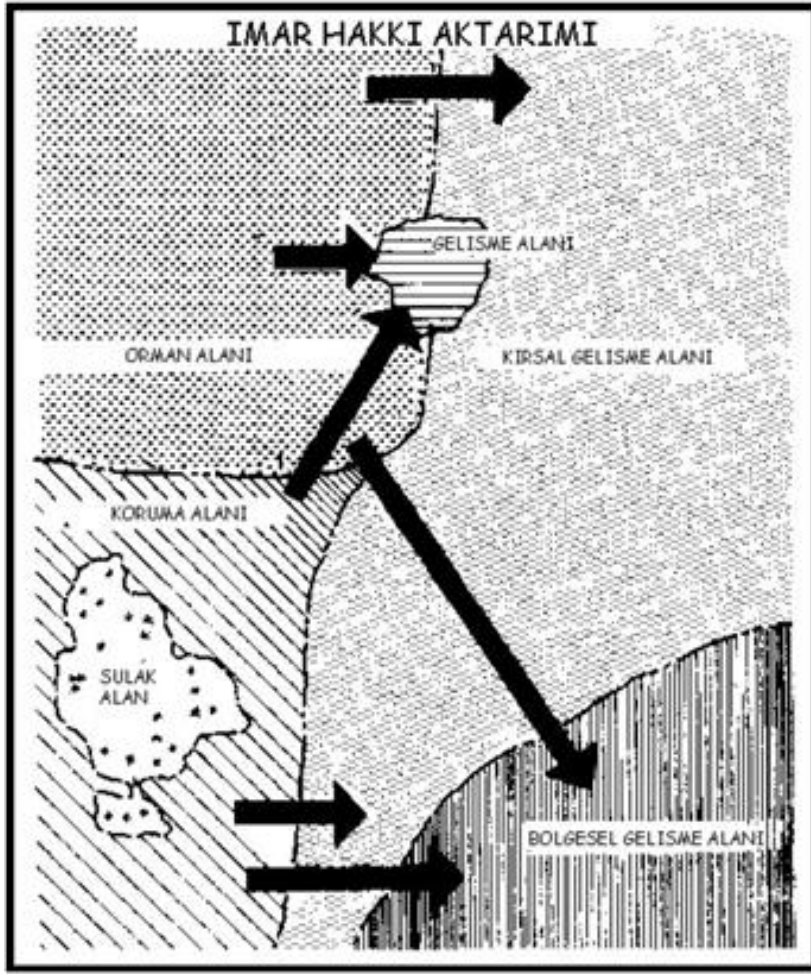
Bu yöntemde kamu idareleri imar hakları bankası kurmaktadır. Banka aktaran bölgelerden imar haklarını satın almakta ve bu hakları gerektiği durumlarda alan bölgelerde kullanmak üzere saklı tutmaktadır. Bu yöntemle yerel idareler kent gelişiminde korunması gereken alanlar için fon oluşturmaktadır. Bu sayede alan bölgeler için İHT gerektiğinde plan kararları kolaylıkla uygulanabilmektedir. Yöntemin pazar yönteminden farkı imar hakkının herhangi bir alıcı olmadan satın alınması ve daha maliyetli oluşudur. Bu sebeple pazar yöntemine göre daha az tercih edilmektedir. Pazar yönteminde de, banka

yönteminde de imar haklarının aktarılması sonucunda aktaran bölge sahibine bir sertifika verilmektedir. Banka yönteminde sertifikalar bankada tutulmakta iken, pazar yönteminde mülk sahibine verilmektedir. Söz konusu mülkün gelişme haklarının korunması amacıyla tapuda aktaran bölge ile ilgili bilgiler işlenmektedir (Akçeşme, 2006:23). Çizelge 4.1’de imar hakkı aktarımı (İHA) özetlenmektedir.

Çizelge 4.1. İmar hakkı aktarımı (Dündar, 2010:41)

Gönderen Bölge	<ul style="list-style-type: none">- Tarımsal Faaliyete Devam- Tarihi Değerlerin Kullanımı- İHA Satışından Gelir
Alan Bölge	<ul style="list-style-type: none">- Daha Fazla Yapılanma Hakkı- Daha Fazla Kazanç
Kamu	<ul style="list-style-type: none">- Tarımsal Toprağın Korunması- Tarihi ve Kültürel Değerlerin Korunması- Doğal Kaynakların Korunması

Göksu’ya (2005:99-105) göre İHT: “Parseller arası, tasarlanan bölgeler arası, kırsal alan ile kentsel alan arası, yerleşmeler arası” dört farklı şekilde uygulanmaktadır. Şekil 4.2’de imar hakkı aktaran bölgeler gösterilmektedir.



Şekil 4.2. İmar hakkı aktaran bölgeler (Göksu, 2005:99-105)

“Modelin ortaya çıkış tarihi ile ilgili farklı görüşler olsa da ilk kez 1916 yılında Amerika’da uygulandığı kabul edilmektedir. 1980’li yıllardan beri yoğun bir şekilde kullanılmaya başlanan İHA uygulamaları günümüzde de artarak devam etmektedir” (Dündar, 2010:58).

ABD’de yapılan ilk uygulamalarda, yatırımcıların tek bir parselin belli bir kısmında yapılaşmasına izin verilmiştir. Bu sayede arazi geliştiricilere mülkün belli bir kısmında yapılaşma imkânı sunulurken kamunun korumak istediği alanlarda da yapılaşma engellenmiş olmaktadır. Bu yöntemde gelişme aynı mülk üzerinde kümelendiği için İHA kümeleme yöntemi olarak bilinmektedir (Dündar, 2010:43).

Llyod (1961) Urban Land Institute için yazdığı makalede yeni bir teknik önermektedir. Söz konusu teknik, gelişmeyi aynı mülk üzerinde yoğunlaştırmak yerine,

İHA yatırımcılarına ek gelişmeyi daha iyi kaldıracak başka bir mülkte yoğunlaştırmalarına olanak tanımaktadır (Aktaran: Dündar, 2010:43).

İHA programı ABD Kültürel Varlıkları Koruma Kanunu dahilinde 1968 yılında kabul edilmiştir. Söz konusu yasa ile tarihi bir varlığa zarar verilmesi veya değiştirilmesi engellenmiştir. Bununla birlikte mülkün sahibine kullanamadığı imar hakkını, bulunduğu mülkün bitişiğindeki bir mülke transfer etme şansı da sunulmuştur (Dündar, 2010: 43-44). Preutz (2003) yaptığı çalışma ile Amerika’da uygulanmış 142 adet İHA programının yarısı kadarının, öncelikli amacının çevresel koruma olduğunu tespit etmiştir (Aktaran: Dündar, 2010:44). Çizelge 4.2’de Amerika, Avrupa ve Asya’daki İHA uygulamalarının karşılaştırılması görülmektedir.

İHA programı kapsamında; mineral kaynaklar ve yeraltı sularının olduğu alanlar, tarım alanları, kıyı alanları, yaban hayatı koruma alanları, açık alanlar, kırsal karakteri olan alanlar, yamaçlar ve manzara noktaları, su kalitesi korunması gereken alanlar, sulak alanlar, rekreatif alanlar, altyapı yetersizliği olan alanlar, tarihi ve kültürel alanlar korunabilmektedir (Dündar, 2010: 58).

İmar hakkı aktarım yöntemi, ekonomik anlamda belediyelere diğer uygulama araçlarından daha az mali yük külfeti getirmektedir. Yöntemin gerektirdiği maliyet özel sektör ile belediyeler arasında paylaşılmakta böylece belediyeler kaynak yetersizliği çekmemektedir (Dündar, 2010: 57-58).

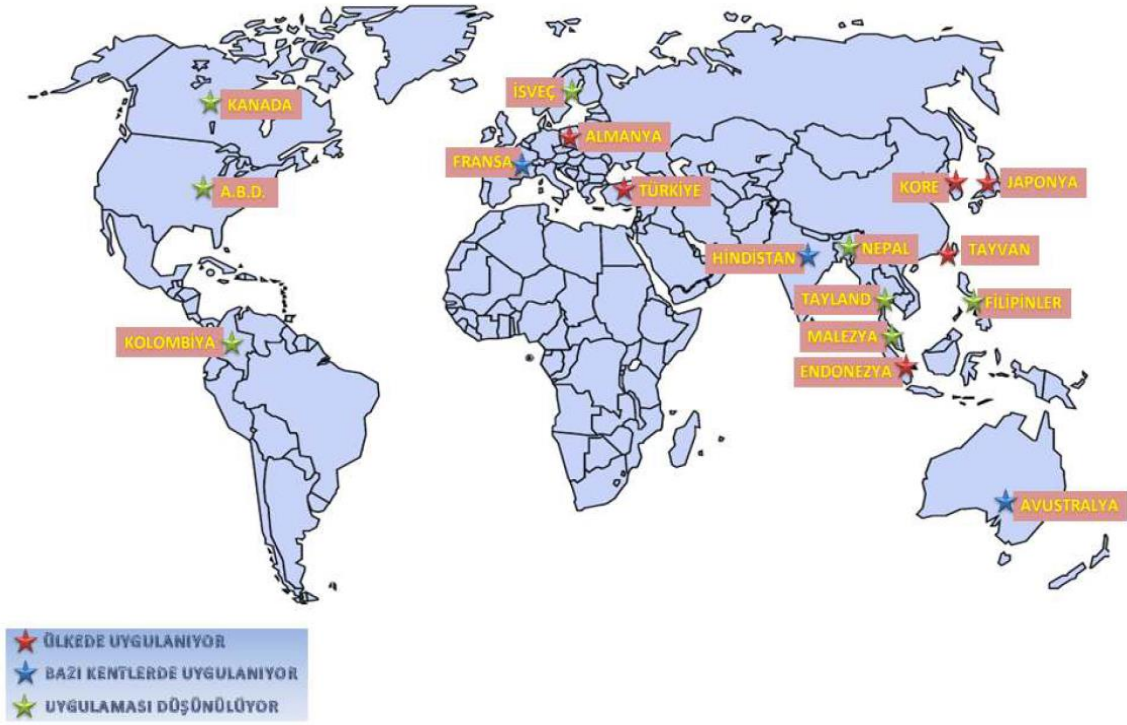
Çizelge 4.2. Amerika, Avrupa ve Asya'daki İHA uygulamalarının karşılaştırılması (Dündar, 2010:76)

	AMERİKA	AVRUPA	ASYA
TARİHSEL GELİŞİMİ	1916 yılında, New York kenti ilk geniş kapsamlı imar planlaması ile gökdelenlere karşı özellikle çevre mülklerin gökyüzünden yararlanmalarını engellediği için yükseklik sınırı getirmiş ve iş yeri olan alanlarda fabrika ve konut yapılmasını da yasaklamış böylece uygulama ilk kez Amerika'da ortaya çıkmıştır. 1968 tarihli Kültürel Varlıkları Koruma Yasası ile etkin bir şekilde kullanılmaya başlanmıştır. Günümüzde yüzlerce uygulaması mevcuttur ve yerel yönetimler tarafından uygulanmaya devam etmektedir.	1990'lı yıllardan sonra kullanılmaya başlanan bir yöntemdir. Avrupa'da piyasa bazı çözümler yerine emir-komuta ve kontrol (merkezi) bazı düzenlemelerin tercih edilmesi İHA'nın kullanımını geciktirmiştir.	Asya'da ise yenilikçi bir uygulama olarak karşımıza çıkan İHA uygulamasına ilişkin düzenlemeler devam etmektedir.
UYGULAMA ALANLARI	Başta tarım alanları olmak üzere, çevresel koruma alanları, tarihi alanlar, kentsel dönüşüm alanları ve yapısal karakteri korunması gereken alanlar.	Verimli tarım toprakları, habitat alanları, çevresel olarak hassas alanlar ve tarihi binalar gibi karakteristik özelliği olan alanlar ve dönüşüm alanları.	Kültürel ve tarihi alanların korunması yanında kamusal amaçlı arazi ediniminde kullanılan bir araçtır.
SÜREÇ	Yoğun bilgilendirme ve eğitim uygulama sürecinde karşımıza çıkan en önemli aşamalardandır.	Sürecin şeffaf olması ve tarafların bilgilendirilmesi amaçlanmıştır.	
SONUÇ	Sonuçları açısından baktığımızda ülke genelinde 1960'lı yıllardan beri yoğun bir şekilde uygulanan İHA programı ile başta tarım alanları olmak üzere pek çok çevresel değeri olan alanda koruma altına alınmıştır.		Kullanım amacı açısından baktığımızda korumanın yanında arazi edinimi ve spekülasyon amaçları önlemek amacıyla kullanıldığı görülmüştür. İHA ilişkin düzenlemeler yeni bir araştırma konusudur.

Bu tür bir uygulama aracına başvurularak ülkemizin tarımsal alanları, yeşil alanları, tarihi ve kültürel alanları ve sit alanları koruma altına alınabilir. Ayrıca metropolitan iş merkezleri ve gecekondu ıslah alanları arasında bu bağlamda bir ilişki kurularak yatırımlar geliştirilebilir (Akdeniz, 2001:145-158).

4.2.8. Arsa ve arazi düzenlemesi uygulamaları

AAD uygulayan ülkeler; Japonya, Almanya, Fransa, İsveç, Tayvan, Güney Kore, Hindistan, Malezya, Avustralya, Tayland, Endonezya, Nepal, ABD ve Kanada'dır. Şekil 4.3'te söz konusu ülkeler görülmektedir (Uzun, 2000:118; Uygun, 2011:20).



Şekil 4.3. Dünya üzerinde arsa ve arazi düzenlemesi uygulayan ülkeler (Uzun, 2000:118; Uygun, 2011:20).

Sonnenberg (1996) yapmış olduğu çalışmada; Tayvan, Almanya, Japonya, İsveç, Fransa, Hindistan, Güney Kore ve Batı Avustralya'da AAD uygulamaları için özel kanunların var olduğunu ve Nepal, Amerika, Endonezya, Norveç ve Tayland gibi ülkelerin isteğe bağlı AAD yöntemini uygulamakta olduklarını ifade etmektedir (Aktaran: İspir, 2006:4).

Feodal Sistemin bozulmasıyla araziler el değiştirerek özel mülkiyete geçmiştir. Bu durum tarımsal üretime uygun olmayan küçük parçaların oluşumuna sebep olmuştur. Üretime uygun olmayan küçük arazi parçalarının birleştirilmesi amacıyla 16.yüzyılda ilk AAD uygulamaları İngiltere'de gerçekleştirilmiştir. Büyük Britanya Kralı I. George arazilerin toplanması amacıyla ilk yasal uygulamaları düzenlemiştir (Uygun, 2011:20-21). Almanya, Japonya, İngiltere, Kore, Tayvan, Avusturya'da AAD uygulamaları aşağıda açıklanmaktadır.

Almanya'da arazi uygulamaları

Dieterich (1996) yapmış olduğu çalışmada Almanya'daki arazi uygulamalarını şu şekilde açıklamaktadır: Kuzey Almanya'da 1860-1863 yılları arasında kamu mülkiyetindeki taşınmazların çiftçilere tahsisi hedeflenmiştir. Bu sırada oluşturulacak yeni tesisler için gerekli kaynak, araziden belirli bir oranda kesinti yapılarak elde edilmiştir. Başlangıçta arazi düzenlemesinde uygulanan yasalar, arsa düzenlemelerine uygulanarak arsa düzenlemesi için ayrıca bir yasa uygulamasına gidilmemiştir (Aktaran: Akçeşme, 2006:61).

Almanya'da arsa düzenlemelerinin temelini oluşturan ilk kanun "Flurbereinigung" adını taşıyan arazi düzenlemesi (kırsal alan düzenlemesi) kanunu, ikincisi ise Federal Alman İmar Kanunu olarak tanımlanan "Baugesetzbuch" kanunudur. Bu iki kanun ve bu kanuna bağlı yönetmelik, tüzük ve genelgeler ile arsa düzenlemeleri, Almanya'nın tüm eyaletlerinde uygulamaya konmaktadır (Ülger, 2010:372).

Söz konusu yasalar, taşınmazların düzenleme sırasında kamulaştırılmasına engel olacak şekilde düzenlenmiştir. Düzenleme alanı içindeki tüm taşınmazlardan belirli oranda kesinti yapılarak kamu kullanım alanları oluşturulmaktadır. Kesinti sonrası kalan alan düzenleme sahası içindeki maliklere dağıtılmaktadır. Kadastro parselinden imar parseline dönüşüm sonrası değer artışı meydana gelirse malikler ve belediyeler arasında paylaşılmaktadır (Çölkesen, Sesli, Akyol, 2007:3).

Almanya'da yapılan arazi düzenlemeleri alan ölçütüne göre dağıtım ve değer ölçütüne göre dağıtım şeklinde ikiye ayrılmaktadır. Alman Mevzuatı gereğince iki dağıtım türü de eşdeğerlik ilkesine göre yapılmaktadır. Eşdeğerlik ilkesi sayesinde taşınmaz sahibi ne kâr ne de zarar etmektedir. Düzenlemeden sonra parsel değerinde önceki değerine göre fark oluşursa para denkleştirilmesi yapılarak fark ortadan kaldırılmaktadır (Akçeşme, 2006:25).

Düzenleme bölgesindeki parsellerin aynı değere sahip oldukları bölgelerde alana göre dağıtım uygulanmaktadır. Uygulamada tüm parsellerden eşit oranda kesinti yapılmaktadır. Değere göre dağıtımda, taşınmaz sahiplerine dağıtım öncesi piyasa değeri

ile ve dağıtım sonrası piyasa değeri aynı olan parseller tahsis edilmeye çalışılmaktadır. Düzenleme kararının verildiği tarih, dağıtım öncesi parsellerin piyasa değerinin tespit edildiği tarihtir. Düzenleme işlemi bittikten ve dağıtım işlemi gerçekleştirildikten sonra DS dağıtım değeri tespit edilmektedir. Taşınmaz sahiplerinin DÖ paylarına uygun olarak aynı konum ve aynı değerdeki parseller, dağıtımdan sonra parsel sahiplerine verilmeye çalışılmaktadır. Düzenlemede aynı değerde bir parsel tahsis edilemezse değer eşitliği para ile sağlanır. Tahsis edilecek alan, yapı yapılabilecek özelliklere sahip olmalıdır (Alman İmar Yasası, 1960).

Almanya’da toprak kesintisi, ilk defa imara açılacak alanlar için %30, yeniden imar edilecek alanlarda ise %10’u geçmemektedir (Salalı, 2014:127). Arsa düzenlemesi, teknik altyapının tamamlanarak taşınmazların yapı yapmaya uygun hale getirilmesidir. Uygulamada yeşil alanlar, yollar belediyeye, kreş, okul gibi alanlar ise ilgili kurumlara bırakılarak dağıtım kütlesi belirlenmektedir (Salalı, 2014:127).

Federal Alman Cumhuriyeti’nde taşınmazların denetlendiği bir yapı söz konusudur. Kentsel topraklar üzerinde meydana gelen artı değerler kamuya kazandırılmaktadır ve böylelikle rant amaçlı girişimlerin önüne geçilmektedir. Taşınmaz piyasasına kanunlarla müdahale ve yön verildiği görülmektedir (Türkoğlu, 1988:128; Yıldız, 1977:62).

Japonya’da arazi uygulamaları

Japonya’da arazi düzenlemesi plan uygulamalarında önemli bir araç olarak kullanılmaktadır. Özel arsa sahipleri parsel yüzölçümlerinin beşte biri ile dörtte biri arasında bir miktarı karşılıksız olarak belediyeye terk etmektedir. Plan doğrultusunda kentin belirli alanlarında oluşturulacak olan yol, yeşil alan, karakol ve diğer kent hizmetleri bu şekilde sağlanmaktadır (Akçeşme, 2006:25).

Larsson (1993) yapmış olduğu çalışmada; ikinci dünya savaşı sırasında Japon şehirlerinin yıkıntı haline gelmesi ve 1923 yılında yaşanan deprem sonucunda şehir yapılarının yeniden kurulması amacıyla bir programa ihtiyaç duyulduğunu, bu amaçla "Kukaku Seiri" (KS) denilen modelin geliştirilmiş olduğunu ve söz konusu modelin daha

sonraki yıllarda geliştirilerek günümüz Japonya'sının yeni gelişen alanlarının yaklaşık %50'sini meydana getirdiğini ifade etmektedir (Aktaran: Salalı, 2014:139).

Larsson (1993) yapmış olduğu çalışmada KS Modelini şu şekilde ifade etmektedir: KS Modeli kâr amacı gütmeyen bir modeldir. Bu sebeple toprak sahipleri arasında kârın paylaşım işlemi, özel olarak belirlenmiş değerlendirme eksperlerince yürütülür. Değerleme rayiç değere göre belirlenir. Rayiç bedeli belirlemede:

- Kullanım amacına göre arazi katsayısı (ticari, konut, sanayi),
- Hizmet olanaklarına olan mesafeyi belirten erişim katsayısı,
- Taşınmazı çevreleyen sokakların standartları dikkate alınarak sokak katsayısı şeklinde üç unsur dikkate alınmaktadır (Aktaran: Salalı, 2014:142).

Anonim (1991) Japonya'da DOP oranı %50 olarak kesilmektedir ve bu oranın yarısından DOP kapsamındaki donatı alanları karşılanmakta, diğer yarısı ise bu tesislerin yapımı ve arsa düzenlemesinin giderlerinin karşılanması amacıyla kullanılmaktadır. Değer ve alana dayalı arsa düzenlemesi yöntemleri uygulanmaktadır (Aktaran: Salalı, 2014:140).

İngiltere'de arazi uygulamaları

“İngiltere'de bu uygulama, toprağın önceki kullanma değeri ile imar değeri arasındaki fark, kamu ile mülk sahibi arasında yarı yarıya bölüşerek gerçekleştirilmektedir” (Akçeşme, 2006:26). Çölkesen ve diğerleri (2007:6) tarafından yapılan çalışmada, İngiltere'de uzun seneler imar hakkının millileştirilmesi hedeflenerek çeşitli çalışmalar yapıldığı ve yasaların çıkarıldığından fakat imarla gelen artı değerlerin tamamen topluma aktarılmasının başılamadığından bahsetmektedir.

Kore, Tayvan, Avusturya'da arazi uygulamaları

Türkoğlu (1988:59-72) yapmış olduğu çalışmada; devletin kentsel toprakları bedel ödmeden alıp planlayarak kentsel gelişime açtığını, sonrasında imar hakları ile beraber arsa şeklinde ilk maliklerine düzenlemeye giren topraklarının yüzölçümü oranında geri verdiğini ifade etmektedir.

Bu bölümde dünya ülkelerinde uygulanmakta olan AAD'leri üzerinde durulmuştur. 5. Bölümde bu uygulamalar arasında ön plana çıkan ve ülkemizde de uygulanabildiği takdirde kentsel rantın dağıtılmasında adil bir yöntem olarak kullanılabilir "Eşdeğerlik ilkesine göre uygulanan AAD" konusu detaylı olarak anlatılacaktır.

5. EŞDEĞERLİK İLKESİNE GÖRE UYGULANAN ARSA VE ARAZİ DÜZENLEMESİ

Arsa düzenlemesi içine alınan taşınmazların imar parseli haline dönüştürülmesiyle değer artışı oluşurken, yerel teknik ve sosyal altyapı tesisleri için gereken yerlerin kesilmesiyle değer azalması ortaya çıkmaktadır. İdeal durum artan ve azalan değerlerin eşit tutularak denkliğin sağlanmasıdır (Köktürk ve Köktürk, 2005:4).

“Alanları, konumları ve yararlanma ölçütleri değişik arsalar oluşturulurken, bunların artan değer oranları da farklı olur. Bu durumda, arsa düzenlemelerinde, dağıtım için ‘eşit orantılı toprak kesintisinden başka bir ilke uygulamak gerekmektedir. Bu ilkeye ‘eşdeğerlik ilkesi’ denmektedir”. Dolayısıyla bu ilke ile AAD öncesi ve sonrası artan ve azalan değerlerin eşit tutulması sağlanmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2005:4).

AAD sonrası taşınmazların kullanım türlerinin değişmesiyle farklı düzeylerde değer artışları söz konusudur. Örneğin; tarım arazilerinin imar parseli haline getirilmesi ile fiyatlar önemli ölçüde artmakta iken var olan arsalar imar parsellerine dönüştürülürse değer bu derece artış göstermemektedir. Bu sebeple uygulamalar kentsel alanlar için eşdeğerlik, tarım alanlarında eşitlik temelinde yapılmaktadır. Bu uygulamalar ile bir kadastro parselinin iyesi, düzenleme sonrasında ne kâr ne de zarar etmektedir. Bireylerin taşınmazları düzenleme öncesi ve sonrası aynı değerde olmaktadır. Eğer söz konusu denklik sağlanmaz ise değer farkı para ile denkleştirilmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2005:4).

Türkiye’de eşdeğerlik ilkesinin geçerli kılınmasının gerekliliğinden ilk kez Anayasa Mahkemesi, 22.11.1963 tarihli ve E.1963/65, K.1963/278 sayılı kararında bahsedilmiştir. Söz konusu kararda; arsa düzenlemelerinde artan değer her zaman kesilen miktarı karşılamadığı gerekçesi ile 09.07.1956 tarihli ve 6785 sayılı İmar Kanununun 42. maddesindeki %25 oranındaki toprak kesintisi hükmünün iptal edilmesi gerekliliği ifade edilmiştir. Fakat değer artışlarını ve azalışlarını belirleyen ölçütlerin tanımlanması ve söz konusu eşdeğerlik ilkesinin geliştirilmesi günümüze kadar gerçekleştirilememiştir (Köktürk ve Köktürk, 2005:6).

Arsa düzenlemesinde, düzenleme öncesi ve sonrası değer artış ve azalışları belirleyen ölçütlerin tanımlanması amacıyla nesnel yöntemlerin kullanılması, problemi çözümlenebilecektir. Kişi katılım parseli değerinden daha az bir değerde dağıtım parseli alıyorsa aradaki fark taksitlendirme şeklinde kişiye ödenecek, daha az değerli bir parsel alıyorsa da fark kendisine belediye tarafından bir kerede ödenebilecektir (Köktürk ve Köktürk, 2005:6).

Temelini taşınmaz değerlendirme sisteminin meydana getireceği arsa düzenlemelerinde, eşdeğerlik ilkesinin ülkemize uygun bir biçimde modellenerek hayata geçirilebilmesi için Avrupa ülkelerindeki uygulamaların gözden geçirilmesi, Türk Hukuk Sistemi'nin ve yargı organlarının; sürece katılanların eşitliği, değerlendirme, mülkiyet gibi konularda görüşlerinin incelenmesi gerekmektedir. Kentsel arsa politikalarının oluşturulması, bir ülke için ulusal bir görev kabul edilerek, zorunlu hale getirilirse söz konusu konut ve arsa problemleri de çözümlenmiş olacaktır (Köktürk ve Köktürk, 2005:25).

Kentleşmenin düzgün bir şekilde gelişmesi imar düzeninin sağlıklı temeller üzerine oturtulmasına ve bu konudaki imar uygulama araçlarının ülke koşulları ile uyumlu bir şekilde modellenmesine bağlıdır. Avrupa Birliği'ne giriş sürecinde uyum sağlama konusundaki çalışmalara hız verilmiştir. Bu bağlamda İmar Kanununun yeniden güncellenmesi gündemdedir. Söz konusu güncellemenin İmar Kanununda yapılacak olan parça parça düzenlemeler ile gerçekleştirilemeyeceği bir gerçektir. İmar Kanununda yapılacak değişiklikler imara ilişkin tüm yasa, tüzük, yönetmelik, yönerge, genelge, talimat ve hükümler dahil olmak üzere kendi içinde tutarlı, sistematik, kentleşme ile ilgili tüm sorunları ortadan kaldıracak şekilde, yeni yaklaşımlar geliştirilerek yeniden tasarlanmalıdır. Her parselden eşit oranda toprak kesintisi yapılması, eşitlik ilkesine dayanan arsa düzenlemesi yerine, temeli taşınmaz değerlendirme olan eşdeğerlik ilkesinin benimsenmesinin gerekliliği ortadadır (Köktürk ve Köktürk, 2005:1).

5.1. Eşdeğerlik İlkesinde Kullanılan Dağıtım Ölçütleri

Dağıtımın eşdeğerlik ilkesine göre yapılmasında alan ve dağıtım ölçütü şeklinde iki farklı dağıtım ölçütü kullanılmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2005:15).

5.1.1. Alan ölçütüne göre dağıtım

Bu ölçütün kullanılabilmesi için, arsa düzenleme bölgesi, bir uygulama imar planının geçerli olduğu bölgelerde ve kısmen imar görmüş bölgelerin içinde bulunmalıdır. Altyapısı imalatına ilk kez başlanacak ve ham imar toprağı adı verilen alanlarda alan ölçütüne göre dağıtım kullanılmaktadır (Yıldız, 1977:62). Bu ölçüte göre imar parselleri olabildiğince eski yerlerine tahsis edilmeye çalışılmalıdır. Katılım parselleri ve dağıtım parsellerinin aynı nitelikte olması yöntemin önkoşulunu oluşturmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2005:15).

5.1.2. Değer ölçütüne göre dağıtım

Değer ölçütüne göre dağıtım uygulaması, altyapısı bitirilmemiş büyük oranda yerleşim alanları içinde kalan yerlerde uygulanmaktadır. İmara olgun toprak olarak adlandırılan bu bölgelerde, arsa yine arsa olarak kalırken düzenleme sonrası tarla veya bahçeler arsa niteliğı kazanmaktadır. İmar parselleri olanaklı ise olabildiğince eski yerlerinde tahsis edilmeye çalışılmalıdır (Köktürk ve Köktürk, 2005:15).

5.2. Eşdeğerlilik İlkesine Göre Arsa Ve Arazi Düzenlemesinde Kullanılan Taşınmaz Değerlendirme Yöntemleri

İyi işleyen bir eşdeğerlik modeli ancak iyi işleyen bir değerlendirme sisteminin uygulanması durumunda gerçekleştirilebilmektedir. Taşınmaz malların objektif bir şekilde değerlendirilmesine kamulaştırmalar, vergilendirmeler, miras, arsa düzenlemeleri, ipotek ve vesayet işlemlerinde gereksinim duyulmaktadır. İstatistikî verilerle yapılan değerlemeler ile arsa piyasa durumları, şeffaf hale getirilerek belirlenen birim m² fiyatları 1/5000 ya da 1/2500 ölçekli genel değer haritalarında alan bazında hazırlanarak kullanıma sunulmaktadır. Böylece söz konusu işlemlerin toprak spekülasyonuna sebebiyet vermesi engellenmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2005:14).

Ülkemizde de değişik değerlendirmeler için çeşitli yöntemler değer takdiri konusunda kullanılmaktadır. Örneğın, kamulaştırmalar için Kamulaştırma Kanunu, vergi için Emlak Vergisi Kanunu, vb. gibi saptanan değerler vatandaşlar arasında

memnuniyetsizlik oluşturmaktadır. Söz konusu memnuniyetsizliğin sebebi anılan değerlerin sürüm değerlerinin belirlenmesi konusunda yetersiz kalmasıdır. Görüldüğü üzere taşınmaz malların spekülatif olmayan sürüm değerlerinin belirlenmesi konusunda imar kanunumuzda eksiklikler söz konusudur. (Köktürk ve Köktürk, 2005:15).

Taşınmazın değerlendirilmesinde birçok yöntem kullanılmaktadır. Bu yöntemlerden değerlemede hangisinin kullanılacağı hususu, değeri saptanacak taşınmazın konumu ve taşınmaz piyasasının egemen alışkanlıklarına göre belirlenmektedir. Değerin saptanması; faiz, kullanma amacı, beklenen yarar, piyasa koşulları gibi faktörlerle değerlendirilerek oluşturulduğu için göreceli bir kavramdır (Nişancı, 2005:55). Söz konusu taşınmaz değerlendirme yöntemlerini; emsale göre değerlendirme, gelir yöntemi, maliyet yöntemi ve nominal değerlendirme yöntemi şeklinde sıralayabiliriz.

5.2.1. Emsale göre değerlendirme/ karşılaştırma yöntemi

Meixner'e (1991) göre yapılmış satışların karşılaştırılmasıyla rayiç bedelin tespit edilmesi yöntemin esasını oluşturmaktadır (Ertaş, 2000:48). Açlar ve Çağdaş (2002) yaptıkları çalışmada, değerleri karşılaştırmak için seçilen taşınmazların nitelik ve özneliklerinin değeri belirlenecek taşınmaz ile aynı olması gerektiğinden bahsetmektedir. Ayrıca kentsel işlev, yapılanma koşulu vb. bilgileri nitelik; jeolojik ve topoğrafik yapı, manzara, taşınmaz üzerindeki tüm hak ve kısıtlar vb. bilgileri ise öznelik bilgileri olduğunu aktarmaktadır (Aktaran: Nişancı, 2005:55).

Değeri saptanacak taşınmazların nitelikleri, karşılaştırılacak taşınmazların niteliklerinden farklılık gösterirse değerlendirme işlemi sırasında artma ve eksilme payları göz önünde bulundurularak değer hesaplamalıdır. Bu yöntemde karşılaştırılan taşınmazların nitelikleri, karşılığı saptanacak taşınmazların niteliklerinden ne kadar az fark ederse o kadar güvenilir olmaktadır. Ayrıca bütünüyle farklı biçimdeki taşınmazların karşılaştırılması doğru olmamaktadır (Nişancı, 2005:56).

Yomralıoğlu'na (1995) göre genellikle yapısız arsa ve arazilerin değerlendirilme işleminde bu yöntem kullanılmaktadır. Yıldız (1987) yapmış olduğu çalışmada, tüm değerlendirme koşullarının aynı olması durumunda bile saptanacak değer denetimsiz oluşu

nedeniyle spekülâtif bir özellik taşıdığından ve yöntemin çıkış noktasını piyasa koşulları oluşturduğu için, doğru bir değere ulaşılmasının tam olarak gerçekleşemeyeceğinden bahsetmektedir (Aktaran: Nişancı, 2005:56).

Emsal değeri bulunacak arsalar; imar verilerindeki farklılıklar için düzeltmeler, sosyal donatı farklılıkları için düzeltmeler, fiyat istatistikleri ve bölgedeki sürüm değerleri gelişimine göre değerlendirme günündeki sürüm bedeline dönüştürme, konum ve diğer etmenler için düzeltmeler getirilerek karşılaştırma yöntemi uygulanmalıdır. Emsalin uygulanabilmesi için piyasada oluşmuş bir değer genellemesi, değer artış ve azalmaların bu değere eklenmesi ve çıkarılması gerekmektedir (Nişancı, 2005:56-57).

5.2.2. Gelir yöntemi

Bu yöntemde taşınmazın gelecekteki kazancı enflasyon etkisi dikkate alınarak belirlenmektedir. Taşınmazın ekonomik ömrü boyunca getireceği gelirlerin bugünkü değeri belirlenmektedir (Uygun, 2011:40). Açlar ve Çağdaş (2002) yaptıkları çalışmada, kiralık konut ya da işyerleri vb. taşınmazların sürüm bedel değeri yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa bu yöntemin uygulanabileceğini ifade etmektedir (Aktaran: Nişancı, 2005:57).

“Gelir Yönteminde sürekli elde edilebilir gelir dikkate alınır. Burada söz konusu elde edilen gelir; taşınmazın “t” zamanında elde edileceği varsayılan bütün gelirleri kapsar ve değer saptama günündeki değere indirgenmesini ifade eder” (Nişancı, 2005:57). Bu yöntemin kullanılmasındaki ön koşul, pazara uygun taşınmaz faiz miktarıdır. Bu durum ise ülkemizde mevcut değildir (Ertaş, 2000:51).

5.2.3. Maliyet yöntemi

Yapıların değerlendirilmesinde bu yöntem kullanılmaktadır. Taşınmaz üzerindeki bina ve diğer ekonomik değerler göz önünde bulundurularak, yapım ve elde edilme maliyetleri toplamından, bakım onarım masrafı ve yıpranma payı gibi değerler çıkarılarak taşınmaza ait o anki kesin değer elde edilmektedir (Nişancı, 2005:59).

Taşınmaz üzerinde yapılan m² fiyatları aracılığıyla maliyet hesaplanmaktadır. Piyasa koşullarındaki hızlı değişimin takip edilmesinde ki güçlük yöntemin olumsuz tarafını oluşturmaktadır (Uygun, 2011:40).

5.2.4. Nominal değerlendirme yöntemi

Yomralıoğlu (1995) yapmış olduğu çalışmada, sürekli değişmekte olan piyasa şartlarının, taşınmazların birim değerlerinin kontrol altında tutulmasına engel teşkil etmekte olduğundan, ayrıca değerlendirme alanın geniş olduğu ve taşınmaz sayısının fazla olduğu alanlarda değer tespiti işleminin iyice zorlaştığından bahsetmektedir. Çalışmasında, işlemin genelinde her bir taşınmazın diğer komşu taşınmazlara göre ekonomik anlamda bir takım değişiklikler gösterebileceğinden, bu değişikliklerin taşınmazların değerlemesine olumlu ya da olumsuz yönde yansıtılabileceğinden ve bu durumun da her parselin farklı değerlere sahip olduğunu kanıtlayan bir durum olduğundan bahsetmektedir (Aktaran: Nişancı, 2005:60-61). Bu durum piyasada kullanılmakta olan değerlendirme yöntemlerinin yetersiz kaldığı görüşünü desteklemektedir.

Yomralıoğlu (1992) yapmış olduğu çalışmada, bir parselin değeri denildiğinde anlaşılının o parselin mevcut piyasa koşullarındaki rayiç bedelinin karşılığı olduğu ve söz konusu bedelin, parselin konumu ile doğrudan ilişkili olmasıyla beraber; parselin sahip olduğu büyüklük, topoğrafik yapı, yer altı ve yerüstü kaynaklarının varlığı, kullanılabilir bir doğal yapıya sahip olma vb. diğer özellikleri ile de ilişkili olduğundan bahsetmektedir. Ayrıca bu özelliklerin parselde ait rayiç bedelin tespitini etkileyecek ana unsurlar olduğunu aktarmaktadır (Aktaran: Nişancı, 2005:98).

Yomralıoğlu (1997) yapmış olduğu çalışmada:

“Taşınmaz sayısı fazla olan bir bölgede yapılacak değerlendirme ile söz konusu taşınmazlar arasındaki değer dağılımlarının ortaya konması gerekir. Bu değer dağılımında esas alınacak birim rayiç bedel olabileceği gibi, bir puanlama yöntemiyle elde edilecek parametrik değerler de olabilir. Bu amaçla dikkate alınacak değer kıstasları formüle edilerek tavan ve taban puanları belirlenir ve her bir taşınmaz değerini yansıtan bir değer katsayısı hesaplanır. Bu değer katsayıları, taşınmazların değer bakımından birbirlerine göre dağılımlarını gösterir ve gerektiğinde rayiç bedele dönüşümde, dönüşüm katsayısı olarak kullanılırlar”

şeklinde nominal değerlendirme yöntemini ifade etmektedir (Uygun, 2011:41).

Birim değere etki eden faktörleri sınırlamak ve parsellerin kesin değerlerini bulmak mümkün olmamakla birlikte taşınmaz değerini etkileyebilecek faktörler (değer kıstasları) kısmen de olsa tespit edilebilmektedir. Tespit işleminde istatistiksel analizler ya da bölgesel anket çalışmaları kullanılmaktadır. İstatistiksel analiz yönteminde konumsal farklılıklar açıklanamadığından tespit işleminde tercih edilmemektedir (Nişancı, 2005:99). Bender, Din, Favarger, Hoesli, Laakso'a (1997) göre yöntem olarak taşınmaz edinmek isteyenlerin sahip oldukları eğilimlerin anketler ile ortaya konulması daha uygun görülmektedir (Aktaran: Nişancı, 2005:71). Taşınmaz faktörlerinin tespit edilmesinden sonra, bu faktörlere yönelik puan değerlerinin (taşınmaz faktörlerinin değere etkisinin belirlenmesi) hesaplanması gerekmektedir. Bu işlem "Taşınmaz faktörlerinin değere etkisinin belirlenmesi" alt başlığı altında anlatılmaktadır.

Bender ve diğerlerine (1997) göre nominal değerlendirme yöntemine göre yapılan bir değerlendirme işleminde orman manzarasına sahip bir kent ile deniz kıyısında bulunan bir kentin taşınmaz değerini etkileyen faktör seçimleri de değişiklik gösterecektir. Ayrıca yaşlı nüfusa sahip şehirler ile genç nüfusa sahip şehirlerin faktör seçimleri de değişkenlik göstermektedir (Aktaran: Nişancı, 2005:64). Bu bağlamda yapılacak anket çalışmaları ile değere etki eden faktörlerin ağırlıklarının da ayrıca belirlenmesi gerekmektedir.

Taşınmazı etkileyen her bir kriter için (taşınmaz değerini etkileyen faktör) ağırlık katsayısının belirlenme zorunluluğu vardır (Uygun, 2011:84). Faktörlere ait ağırlıkların tespit işlemi, değerlendirme yönteminin en zor kısmı olarak düşünülmektedir. Bender ve diğerleri (1997) Analitik Hiyerarşi Süreci (AHS) yöntemini faktör ağırlıklarının belirlenmesinde kullanmıştır. Bu yöntem ile ağırlık tespiti işlemi için anket çalışmaları kullanılmaktadır (Aktaran: Nişancı, 2005:71). Ağırlık tespiti işleminde kullanılacak diğer bir yöntem ise Regresyon Analizi'dir. Bu yöntemin doğruluğu çok sayıda taşınmazın gerçek satış değerlerinin baz alınması nedeniyle daha fazladır. Fakat bu yöntemde gerçek satış değerlerine ulaşmada sıkıntılar yaşanmaktadır (Uygun, 2011:85).

Yomralıoğlu (1994) yapmış olduğu çalışmada Trabzon İli için birim değere etki eden faktörleri genel olarak belirlemiştir. Bu faktörler Çizelge 5.1'de görülmektedir. Ayrıca Çizelge 5.1'de Yomralıoğlu (1994) tarafından AHS yöntemi kullanılarak belirlenen

faktör ağırlıklarının, Nişancı'nın (2005:107) yapmış olduğu çalışmada yeniden belirleyerek güncellediği hali görülmektedir.

Çizelge 5.1. Değere etki eden faktörler ve bu faktörlerin ağırlıkları (Nişancı, 2005:107)

Sıra No	Faktör adı	DÖ-AAD ÖNCE	DS-AAD SONRA	Ağırlık
1	Kamu hizmetlerinin mevcut oluşu	*	*	88
2	Manzara	*	*	85
3	Ruhsatlı kat adedi		*	82
4	Çevre	*	*	82
5	Parsel kullanım alan		*	81
6	İmar adası içindeki konum		*	81
7	Caddeye çıkış	*	*	79
8	Cephe		*	75
9	Parsel şekli	*	*	70
10	Şehir merkezine uzaklık	*	*	69
11	Kullanılabilir alan	*	*	69
12	Şehrin zararlı bölgelerine olan mesafe	*	*	69
13	Gürültü	*	*	66
14	Eğitim merkezine olan uzaklık		*	64
15	Sağlık servislerine olan mesafe	*	*	61
16	Topoğrafya	*	*	61
17	Alış-veriş merkezlerine olan uzaklık		*	61
18	Karayoluna olan mesafe	*	*	60
19	Toprağın cinsi	*	*	59
20	Yeşil alanlara olan mesafe		*	58
21	Mevcut kaynaklar	*	*	56
22	Çocuk bahçesine olan mesafe		*	51
23	Otopark sahasına olan mesafe		*	51
24	İbadet merkezine olan mesafe	*	*	44
25	Karakola olan mesafe		*	39
26	İtfaiye'ye olan mesafe	*	*	38
27	Demir yoluna olan mesafe	*	*	37
28	Deniz yoluna olan mesafe	*	*	37
29	Kat-kot faktörü**		*	90
30	Kullanım faktörü**		*	92

*: Proje aşamasında dikkat alınabilecek faktör.

** : Bu faktörle ilgili değerleri örnek olarak seçilen 5 farklı binanın güncel satış değerleri üzerinden ortalama alınarak hesaplanmıştır.

Çizelge 5.1'deki ağırlık faktörleri bölgeden bölgeye değişmektedir. Bir ildeki “a” faktörünün ağırlığı ile başka bir ildeki aynı faktörün ağırlığı değişkenlik göstermektedir. Çözüm olarak sırasıyla ülke bazında bölgelere, şehirlere ve semtlere göre ağırlık katsayıları ve değer faktörlerinin ayrı ayrı belirlenmesi gerekmektedir (Uygun, 2011:105).

Taşınmaz faktörlerinin değere etkisinin belirlenmesi

Bu bölümde taşınmaz değerine etki eden; topoğrafya, zemin yapısı, izin verilmiş kat adedi, parselin ada içerisindeki konumu vb. faktörlerin değere etkisinin puanlandırılmasında kullanılan formüller anlatılmaktadır. Söz konusu faktörlerin tespitinde ve verilerin toplanmasında ise arazide doğrudan ölçme yöntemleri ya da dolaylı olarak diğer ölçme yöntemleri kullanılabilir. Eğim durumu, karakol, yeşil alan, okul gibi verilerin temininde halihazır haritalardan; imar verilerinin elde edilmesinde imar planı ve bu plana ilişkin plan notlarından; parsel bazında taşınmaz verilerinin elde edilmesinde kadastral verilerden yararlanılmaktadır. Gelişen uzaktan algılama teknolojisi ile uydu görüntülerinden, yüksek çözünürlüklü hava fotoğraflarından veya GPS (Global Position System) teknolojisinden yararlanarak daha hızlı, ekonomik ve kolay veri temini sağlanmaktadır (Uygun, 2011:46).

Topoğrafya

Yerleşim amaçlı taşınmazlar için topoğrafya önemli bir unsurdur (Uygun, 2011:48). Eğimi az olan bir arazi eğimi fazla olan bir araziye göre daha çok tercih edilmektedir. Eğim ile parselin ekonomik değeri arasında ters orantı söz konusudur (Durmuş, 2010:34).

Doğu Karadeniz Bölgesi (Artvin, Rize vb.) gibi yerleşim yerlerinde belirli bir eğimden sonra yapı yasağı getirildiği görülmektedir. Eğimin %1'in altına düşmesi drenaj ve alt yapı sorunlarına neden olmaktadır. Yerleşim yeri düzenlemelerinde %8 ile %20 arasındaki eğimli araziler tercih edilirken, en düşük maliyetin %10 eğimli arazilerde sağlandığı görülmektedir. %20 ile %40 arası eğimli araziler özel düzenlemeler gerektirmektedir. Eğimin %40'ı aştığı alanlar yerleşime yüksek maliyet getirmektedir (Uygun, 2011:48).

Yüksek eğimli arazilerde, toprak kaymasının önlenmesi amacıyla istinat duvarları yapılmaktadır. Ayrıca bu tür yüksek eğimli arazilerde yapı oturumunun sağlanması için fazla kazı yapılmaktadır. Kazı işlemi yerine doğal zeminin doldurularak eğimin azaltılmaya çalışılması zemin sağlamlığı açısından risk meydana getirmektedir. Dolgu alanlarında alt yapı hizmetleri hem yüksek maliyetli hem de zahmetli çalışmalardır (Durmuş, 2010:34).

Eğimin değere etkisi Eş. 5.1’de gösterildiği şekilde formulize edilir (Durmuş, 2010:34).

$$V_{\text{topoğrafya}} = 100 - \text{Parsele ait ortalama eğim (\%)} \dots\dots\dots(1)$$

Zemin yapısı

Zemin yapısının kayalık ya da bataklık olması durumuna göre alanda yapılacak olan dolgu, drenaj, kazı ve miktarları inşaat maliyetini doğrudan etkilemektedir (Durmuş, 2010:40). Türkiye’de 17 Ağustos 1999 depreminde yaşanan can kayıplarından sonra taşınmazların jeolojik yapısı önem kazanmıştır. Bir bölgede yerleşim yeri yatırımı yapacak kimseler, o bölgenin deprem fay hatlarına yakınlık ve uzaklıklarını ve jeolojik özelliklerini araştırmaya başlamışlardır (Uygun, 2011:49). Çizelge 5.2’de Durmuş’un (2010:40) yüksek lisans tez çalışması için seçilen çalışma bölgesinden¹ alınan puanlar görülmektedir.

Zemin yapısının değere etkisi Eş. 5.2’de gösterildiği şekilde formulize edilir (Durmuş, 2010:40).

$$V_{\text{zemin yapısı}} = \text{Puan} \dots\dots\dots(2)$$

Çizelge 5.2. Zemin yapısı (Durmuş, 2010:40)

$V_{\text{zemin yapısı}}$	=P
Zeminin cinsi	Puan
Kaya	10
Çakıl	25
Çamur	50
Kil	75
Humus	100

¹ Durmuş’un (2010:59) çalışma bölgesi: Çalışma alanı; Trabzon İli, Merkez 1 nolu Bostancıdır. Yaklaşık 60 hektarlık alandır.

İzin verilmiş kat adedi

1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planlarında kat adedi sayısı belirlenmektedir. İmar planı değişiklikleri ile verilen ilave kat adedi taşınmaz sahiplerine büyük bir ekonomik gelir getirmektedir (Uygun, 2011:49). Kat adedi AAD ile meydana gelen rantta büyük önem taşıdığından DS değerlendirme aşamasında dikkate alınmalıdır (Durmuş, 2010:43).

Kat adedinin değere etkisi Eş. 5.3’de gösterildiği şekilde formülize edilir (Durmuş, 2010:43).

$$V_{\text{kaks}} = (\text{KAKS}/\text{TAKS}) * 10 \dots\dots\dots(3)$$

KAKS: Katlar alanı katsayısı

TAKS: Taban alanı katsayısı

(Durmuş, 2010:43-44)

Parselin ada içerisindeki konumu

Köşe başı parseller yapı adası içerisindeki diğer taşınmazlara göre daha değerlidir. Köşe başı parseller manzara, aydınlanma gibi unsurlardan arada kalan parsellere göre daha fazla faydalanmaktadır (Uygun, 2011:51).

“Değerlendirme formülü için bu değer köşe başı parseller için 100 alınır”. Parselin ada içerisindeki konumunun imar adası merkezinden, o adada bulunmakta olan diğer parsel merkezlerine olan mesafelerinin hesaplanmasıyla faktöre ait değer, Eş. 5.4’deki şekilde formülize edilebilir (Durmuş, 2010:44).

$$V_{\text{konum}} = \text{parselden ada merkezine olan mesafe} * (100/ \text{Mxm}) \dots\dots\dots(4)$$

Mxm= İmar adası içerisinde, ada merkezinden parsel merkezine olan maximum mesafe (Durmuş, 2010:44).

Parsel cephe sayısı

“Cephe sayısının fazlalığı bir parsel için avantaj olarak kabul edilir ise, böyle bir kriter için değerlendirmede parsel cephe sayısı direkt olarak işleme katılabilir” (Durmuş, 2010:44).

Parsel cephe sayısının değere etkisi Eş. 5.5’de gösterildiği şekilde formülize edilir (Durmuş, 2010:44).

$$V_{\text{cephe}} = \text{Parsele ait cephe sayısı(CS)} * 25 \dots\dots\dots(5)$$

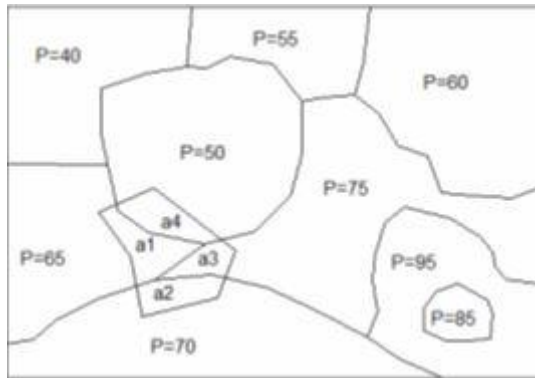
$$CS > 4 \text{ ise } V_{\text{cephe}} = 100$$

(Durmuş, 2010:44).

Çevre

Çevresel faktörlerin taşınmaz değerine etkisini belirlemek güç bir iştir. Taşınmazın bulunduğu çevredeki yaşam koşulları nesnel ve öznel verilerle değerlendirilebilir. Değişik bölgeler çevre koşullarına göre 100 üzerinden bir puanlamaya tabi tutularak çevre haritası hazırlanır (Uygun, 2011:52).

Çevre faktörünün değere etkisinin belirlenmesinde şehrin diğer gelişmiş bölgeleri ile karşılaştırma yöntemi kullanılabilir. Karşılaştırmada belediyeler tarafından belirlenen birim m² parsel rayiç değerleri kıstas olarak kullanılabilir (Durmuş, 2010:41). Şekil 5.1’de Durmuş’un (2010:42) yüksek lisans tez çalışması için seçilen çalışma bölgesinden alınan çevre haritası puanlaması görülmektedir.



Parsele ait çevre değer hesabı Eş. 5.6’da gösterildiği şekilde formülize edilir;

$$V = \frac{a1*65+a2*70+a3*75+a4*50}{a1+a2+a3+a4} \dots\dots\dots(6)$$

$$V_{\text{çevre}} = P$$

Şekil 5.1. Çevre haritasına bağlı olarak çevresel değerlerin tespiti (Durmuş, 2010:42)

Mevcut kamu hizmetleri

Yapı adası içerisindeki bütün parseller kamu hizmetlerinden eşit oranda faydalanamamaktadır. Bölgedeki mevcut elektrik, doğalgaz, telefon, su, kanalizasyon gibi hizmetler tespit edilerek taşınmazın yararlandığı kamu hizmetleri “100”, yararlanamadıkları “0” olacak şekilde puanlandırılır. Bulunan toplam puan kamu hizmeti sayısına bölünerek mevcut kamu hizmetlerinin taşınmaz değerine etkisi belirlenir (Durmuş, 2010:40).

Mevcut kamu hizmetlerinin değere etkisi Eş. 5.7’de gösterildiği şekilde formülize edilir (Durmuş, 2010:40).

$$V_{\text{kamu hizmetleri}} = (TP) / KH \dots \dots \dots (7)$$

KH: Kamu Hizmetleri Sayısı

TP : Toplam Puan

Gürültü noktalarına yakınlık

Taşınmaz değeri ile gürültü arasında ters bir orantı söz konusudur. Gürültünün var olduğu bölgelerde taşınmaz değeri düşmektedir. Eğlence merkezlerine, yoğun trafikli yollara ve kavşaklara, hava alanına, fabrika ve tren yollarına olan yakınlık taşınmaz değerini olumsuz yönde etkilemektedir (Uygun, 2011:53).

Değerlendirme öncesi gürültü bölgelerini gösteren bir gürültü haritası oluşturulur ve bu bölgelerin merkezlerine olan mesafeler hesaplanarak puanlandırılır. Şayet taşınmaz birden çok gürültü merkezi etkisi altında kalıyorsa taşınmaz ile gürültü merkezleri arasındaki mesafelerin ortalaması alınmalıdır (Durmuş, 2010:37).

Gürültü noktalarına yakınlığın değere etkisi Eş. 5.8’de gösterildiği şekilde formülize edilir

$$V_{\text{gürültü}} = P \dots \dots \dots (8)$$

Eğitim merkezine, sağlık servislerine, alışveriş merkezine, piknik alanına, çocuk bahçesine, park alanına, şehir merkezine, otopark sahasına, karakola, ibadet merkezine, anayola uzaklık

“Taşınmazın merkezinden, bu tesis ve alanlara olan mesafe büyüdükçe taşınmazın değeri negatif olarak etkilenmektedir. Dolayısıyla taşınmazın bu tür merkezlere uzaklığı ile değer arasında ters bir orantı söz konusudur” (Uygun, 2011:54).

Günümüzde planlama ve ulaşım aksları entegre bir şekilde ilerlemektedir. Ulaşım ağlarına olan mesafe taşınmazların değerinde önemli bir unsur haline gelmiştir. Ulaşım ağlarına yakınlık büyük ölçüde tercih sebebidir. Ayrıca park alanlarına yakın konumlanmış taşınmazların park alanlarına uzakta kalan taşınmazlara göre daha değerli olması beklenmektedir. Özellikle aile olarak yaşayan kişiler park alanlarına yakın taşınmazları tercih etmektedir. Park alanlarına olan mesafenin taşınmaz değerine etki derecesini tespit etmek zor bir işlemdir. Söz konusu mesafelerin bulunmasında, her iki nokta arasındaki direkt mesafe yerine, parselden bu tesislere gidecek en kısa yolların toplamı hesaplanmalıdır. Hesaplama işleminde yol ekseni baz alınmalıdır. Eğer söz konusu tesislerden birden fazla mevcut ise parselin tesislere olan uzaklıkları toplanır ve ortalama değeri alınarak söz konusu mesafe belirlenir (Uygun, 2011:55). Çizelge 5.3’te Yomralıoğlu’nun (1993) çalışmasında yer alan puan tablosu görülmektedir (Uygun, 2011:56).

Yararlı tesislerin parsel uzaklığının değere etkisi Eş. 5.9’da gösterildiği şekilde formulize edilir.

$$V_{\text{mesafe}}=P \dots \dots \dots (9)$$

Çizelge 5.3. Yararlı tesislerin uzaklığına göre puan tablosu (Yomralıoğlu, 1993)

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

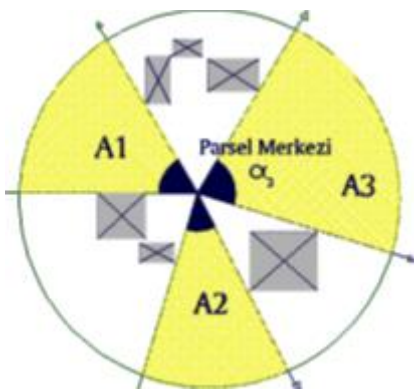
Manzara

Yomralıoğlu'na (1993) göre parselin çevresindeki doğal güzellikleri görebilme özelliği manzara olarak tanımlanır (Aktaran: Uygun, 2011:55). Bu özellik topoğrafik haritalar yardımıyla araştırılır (Uygun, 2011:55).

“Seçilecek sabit yarı çaplı daire ile taşınmazın etrafını görebileceği daire dilimleri belirlenir. Görüşe imkân veren bu daire parçalarının alanları ayrı ayrı bulunduktan sonra, bu alanların toplamı daire alanına bölünür. Böylece dairenin % yüzde kaçlık kısmının, çevresinin taradığı hesaplanarak faktöre ait değer bulunur” (Uygun, 2011:57).

Şekil 5.2’de manzara analizi kullanılan sabit yarıçaplı daire gösterilmektedir.

Manzaranın değere etkisi Eş. 5.10’de gösterildiği şekilde formulize edilir (Uygun, 2011:57).



$$V=(A1+A2+A3) / \text{daire alanı} \dots \dots \dots (10)$$

$$A = \frac{\alpha_1}{360} * \pi * r^2$$

Şekil 5.2. Manzara analizi (Yomralıoğlu, 1993)

Parselin şekli

Yomralıoğlu (1997) yapmış olduğu çalışmada, parsel şeklinde değerlendirilmesi gerekenin parselin kırık köşe sayısının fazlalığı olduğunu ve parselin kırık köşe sayısı fazla ise parselin kullanışsız parsel olarak düşünülebileceğini ifade etmektedir. Ayrıca çalışmasında, kırık köşe sayısının fazla olmasını, proje ve inşaat giderlerini negatif yönde etkileyen bir unsur olarak ifade etmektedir (Aktaran: Uygun, 2011:57-58). Dolayısıyla parsel kırık köşe sayısının fazla olması parselin kullanımında kayıp alanlara neden olmaktadır.

Parsel şeklinin değere etkisi Eş. 5.11’da gösterildiği şekilde formulize edilebilir (Uygun, 2011:84).

$$V = (1/\text{Parsel köşe sayısı}) * 400 \dots\dots\dots(11)$$

Anayola (caddeye) çıkış

DÖ parsellerin değerlendirmesinde dikkate alınması gereken bir faktördür. Caddeye çıkış, bir başkasının arazisini kullanmak değer düşürücü bir özelliktir (Uygun, 2011:58).

Caddeye çıkışı olan parseller “100” puan olarak alınırken caddeye çıkışı olmayan parseller “0” puan olarak alınır (Durmuş, 2010:36).

DÖ ve DS sonrası taşınmaz değerlerinin tespit edilmesinde kullanılan formüller

AAD işleminden sonra arsada, iki boyutlu mülkiyetten üç boyutlu mülkiyete geçiş yapılmaktadır. Başlangıçta arsa durumunda olan mülkiyet bilgisi, işlem sonrası yapı durumuna geçmektedir. Elde edilen yapının bağımsız bölümlerinin; manzara, yükseklik, kullanım konusu gibi bir takım özelliklerinin değişkenlik göstermesi, aynı yapıda bulunan bağımsız bölümlerin birbirlerine göre maliyet anlamında değişkenlik göstermesine neden olmaktadır. Söz konusu değer farklılığının tapu mevzuatı ile bağdaştırılması ve bağımsız bölümlerin arsa paylarının değerleri üzerinden verilmesi gerekmektedir. Yapının çeşitli nedenlerden dolayı ortadan kalkması ve tekrardan iki boyutlu hale dönülmesi durumunda da, arsa paylarının dikkate alınması gerekmektedir (Durmuş, 2010:48).

AAD çalışmaları DÖ ve DS olarak iki aşamada uygulanmaktadır. Her iki aşama için de, taşınmaz değer faktörleri ve bu faktörlere ait ağırlık katsayıları ayrı ayrı hesaplanmalıdır (Durmuş, 2010:53). DÖ durum için mevcut kadastral parseller imar planından bağımsız olarak ele alınırken, DS durum için imar planı bölgeye uygulanmış gibi düşünülmektedir (Durmuş, 2010:54).

“Değer esasına dayalı AAD’de değer faktörlerinin yardımıyla bulunacak Parsel Birim Değeri (PBD) veya diğer bir deyişle “nominal değer” dikkate alınarak, buna bağlı olarak dağıtım esas olacak parsel değerleri DÖ ve DS için ayrı ayrı belirlenebilir. Bu aşamada PBD’yi esas alan bir AAD için gerekli bağıntı aşağıdaki şekilde verilebilir;

$$\sum_{i=1}^n V(\text{önce})_i = \sum_{i=1}^m V(\text{sonra})_i \dots \dots \dots (12)$$

n= Düzenlemeye giren kadastro parsel sayısı

m= Üretilen imar parseli veya bağımsız bölüm sayısı

Eşitliğin sağlanabilmesi için aşağıda verilen hesaplama şekli uygulanmalıdır.

$$V_i = S_i \sum_{j=1}^n \sum_{k=1}^k (f_j * w_j) \dots \dots \dots (13)$$

V= Parsel toplam değeri

S= Parsel alanı

f= Faktör değeri

w= Faktör ağırlığı

k= Toplam faktör sayısı

n= Parsel yada bağımsız bölüm sayısı

$$B_i = (f_1 * w_1) * (f_2 * w_2) * (f_3 * w_3) * \dots \dots \dots (f_n * w_n) \dots \dots \dots (14)$$

Formüllü ile her bir faktörün ağırlıkları ile çarpımının birbirleriyle olan çarpımı bulunur.

$$V_i = B_1 + B_2 + B_3 + \dots \dots + B_n \dots \dots \dots (15)$$

Formülü ile her bir parselin ya da bağımsız bölümün, faktör ve ağırlıklarının çarpımlarının toplamı elde edilir.

Kadaströ parsel alanı= KPA

B_i, V_i ve KPA değerlerini kullanarak parselin düzenleme bölgesi içindeki veya bağımsız bölümün ada içindeki payı olan J_i’yi buluruz,

$$J_i = (B_i / V_i) * (KPA \text{ veya İmar Ada Alanları}) \dots \dots \dots (16)$$

Burada J_i’lerin toplamı, toplam KPA ya da toplam İmar Ada Alanlarını veriyorsa yapılan işlem doğrudur”

$$DÖ \text{ için toplam değer, } \sum V_0 = V_1 + V_2 + V_3 + \dots \dots V_{0s} \dots \dots \dots (17)$$

$$DS \text{ için toplam değer, } \sum V_s = V_1 + V_2 + V_3 + \dots \dots V_{ss} \dots \dots \dots (18)$$

$$Z = (\sum V_s / \sum V_0) \dots \dots \dots (19)''$$

(Durmuş, 2010:57-58).

DÖ ve DS değer tespiti ayrı ayrı yapıldıktan sonra ve Eş. 5.12’nin sağlaması işlemi yapılır. Eş. 5.19’da formulize edildiği şekilde “z” katsayısı hesaplanır ve bu katsayı

Eş. 5.12'nin sol tarafı ile çarpılarak DS parsel veya bağımsız bölüm değerlerine yansıtılır. DÖ parseller “z” oranında değişime uğrar ve böylelikle dağıtım esas olarak alınacak kesin değerler tespit edilmiş olur (Durmuş, 2010:58).

DÖ nominal birim değerlerinin belirlenmesi

Uygulama öncesi mevcut kadastral parsellerin nominal değerlerinin hesaplanması işleminde öncelikle bu parsellerin taşınmaz değer faktörleri ve bu faktörlere ait ağırlık katsayıları hesaplanmalıdır (Uygun, 2011:84). Faktör seçiminde kadastral parseller için değer farklılığı oluşturmeyen faktörler değerlemeye alınmaz (Durmuş, 2010:58). Dolayısıyla tüm taşınmazların değerini aynı ölçüde etkileyen veya hiç etkilemeyen faktörlerin ele alınması, değer-sonuç ilişkisini değiştirmeyeceği için bazı faktörlerin değerlemeye katılmaması uygun görülmektedir (Uygun, 2011:88). Seçilecek kriterler, bölgedeki parsellerin birbirleriyle olan olumlu ve olumsuz yönlerini ortaya koyacak şekilde belirlenmelidir (Uygun, 2011:85). Seçilen faktörlerin puanlama işlemi “Taşınmaz faktörlerinin değere etkisinin belirlenmesi” alt başlığı altında anlatıldığı şekilde hesaplanmaktadır.

DÖ durumunda seçili kriterlerin puanlaması hesaplandıktan sonra elde edilen değerler, faktörün ağırlığı ile çarpılarak kriterlerin parsel değerine etkisi hesaplanır (Durmuş, 2010:60). Kadastral parsellerin nominal değerlerin hesaplanmasında Eş. 5.13 kullanılmaktadır. Parsellerin DÖ nominal birim değerlerinin gösteriminde, Durmuş'un yüksek lisans tez çalışmasında yer alan², Eş. 5.13 ve Eş. 5.14'e göre hesaplanan nominal birim değerlerinin tablosunun bir kısmı Çizelge 5.4'te görülmektedir (Durmuş, 2010:61). Söz konusu çizelgede; Durmuş'un (2010) yüksek lisans tez çalışmasından alınmış olan 15-16-17-18-19-20 nolu parsellerin DÖ parsel puan değerlerinin hesaplanılışı gösterilmektedir.

² Durmuş'un (2010:59) çalışma bölgesi: Çalışma alanı; Trabzon İli, Merkez 1 nolu Bostancıdır. Yaklaşık 60 hektarlık alandır. Çalışma bölgesinin yapılaşma şartları ise, emsal 0.60, hmax ise 9.50 dir. Alanda 21 tane kadastro parseli, 1 tane yoldan ihdas ve 5 tane imar adası bulunmaktadır. Çalışmada, Çizelge 5.1'de gösterilen taşınmaz değer faktörleri ve Çizelge 5.1'de gösterilen faktör ağırlıkları kullanılarak düzenleme öncesi ve sonrası nominal birim değerlerin tablosu yapılmıştır. Çalışma alanı için taşınmaz değer faktörlerinin puanlaması işlemi “Taşınmaz faktörlerinin değere etkisinin belirlenmesi” alt başlığı altında anlatıldığı şekilde hesaplanmıştır.

Çizelge 5.4. Düzenleme öncesi parselin puanları (Durmuş, 2010:61)

Parsel No	Alanı	Parselin şekli	w_i	f_i*w_i	Topoğrafya	w_i	f_i*w_i	B_i	J_i
15	3096.10	0.40	0.7	0.28	0.87	0.61	0.53	459.46	2896.57
16	4569.00	0.36	0.7	0.25	0.89	0.61	0.54	616.82	3888.61
17	1667.31	0.50	0.7	0.35	0.93	0.61	0.57	332.63	2097.00
18	474.93	1.00	0.7	0.70	0.78	0.61	0.47	156.25	985.05
19	1577.27	0.67	0.7	0.47	0.88	0.61	0.53	392.50	2476.96
20	3704.38	0.67	0.7	0.47	0.92	0.61	0.56	974.99	6146.62

DS nominal birim değerlerin belirlenmesi

Düzenleme işlemi sonrası mimarı tasarıma göre oluşturulan daireler (bağımsız bölümler), DÖ parsel sahiplerinin elinde bulundurdukları puanlar dikkate alınarak dağıtılmaktadır (Durmuş, 2010:62).

Eşit orantılı toprak kesintisine göre yapılan AAD, işlemin ilk aşamasını oluşturur. İmar planı, halihazır harita ve mülkiyet haritası arsa ve arazi uygulamasının temel unsurlarıdır. Bu üç haritanın güncellenmesi ve üst üste çakıştırılmasıyla planlama esasları doğrultusunda uygulama haritaları oluşturulur. Çakıştırma işleminden sonra, kadastro parsellerine yapılacak yeni dağıtım oranlarının belirlenmesinde, her bir kadastro parseli ve varsa imar parselinden düzenleme ortaklık payı oranında kesinti yapılmaktadır (Durmuş, 2010:16).

Düzenleme ortaklık payları kesildikten sonra meydana gelen imar parselleri üzerinde, mimarı projeye ve imar planında belirlenen yapılaşma koşullarına göre binalar yerleştirilmektedir. Sonrasında mimarın yapacağı tasarıma göre bağımsız bölümler (Örneğin: 1+1 daireler, 3+1 daireler veya daireler 150m² olsun gibi) oluşturulmaktadır (Durmuş, 2010:62).

DS oluşan bağımsız bölümlerin taşınmaz değerini etkileyen faktör seçimleri yapılır. Bağımsız bölümlerin taşınmaz değerini etkileyen faktörlerin puanlandırılması işlemi “Taşınmaz faktörlerinin değere etkisinin belirlenmesi” alt başlığı anlatıldığı şekilde hesaplanır. Parsellerin DS nominal birim değerlerinin gösteriminde Durmuş’un yüksek lisans tez çalışmasında yer alan Eş. 5.13 ve Eş. 5.14’e göre hesaplanan nominal birim değerlerinin tablosunun bir kısmı Çizelge 5.5’te gösterilmektedir (Durmuş, 2010:66). Bu

Çizelgede; Durmuş'un (2010) yüksek lisans tez çalışmasından alınmiş olan DS oluşan 103 Ada 2 Blok 1-6 nolu daireler ile 103 Ada 3 Blok 1-6 nolu dairelerin puan değerlerinin hesaplanılışı gösterilmektedir.

Çizelge 5.5. Düzenleme sonrası bağımsız bölümlerin puanlandırılması (Durmuş, 2010:66)

Bağımsız Bölüm No	103 Ada 2 Blok	1 nolu daire	2 nolu daire	3 nolu daire	4 nolu daire	5 nolu daire	6 nolu daire	103 Ada 3Blok	1 nolu daire	2 nolu daire	3 nolu daire	4 nolu daire	5 nolu daire	6 nolu daire
Alan		167	167	167	167	167	167		167	167	167	167	167	167
Kat-kot faktörü		0.70	0.70	1.00	1.00	0.90	0.90		0.70	0.70	1.00	1.00	0.90	0.90
w_i		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90		0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
f^*w_i		0.63	0.63	0.90	0.90	0.81	0.81		0.63	0.63	0.90	0.90	0.81	0.81
Kullanım faktörü		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
w_i		0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92		0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
f^*w_i		0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92		0.92	0.92	0.92	0.92	0.92	0.92
Geniş yola cephe olma faktörü		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50		1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
w_i		0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75		0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75
f^*w_i		1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13		1.13	1.13	1.13	1.13	1.13	1.13
Manzara		0.70	0.70	0.80	0.80	1.00	1.00		0.70	0.70	0.80	0.80	1.00	1.00
w_i		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85		0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
f^*w_i		0.60	0.60	0.68	0.68	0.85	0.85		0.60	0.60	0.68	0.68	0.85	0.85
Yeşil alana ulaşılabilirlik		0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6		1	1	1	1	1	1
w_i		0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58		0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
f^*w_i		0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35		0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
Bi		22.55	22.55	36.81	36.81	41.41	41.41		37.58	37.58	61.35	61.35	69.02	69.02
Ji		342.64	342.64	559.42	559.42	629.34	629.34		571.07	571.07	932.36	932.36	1048.90	1048.90
100'lük sistem		0.79	0.79	1.28	1.28	1.45	1.45		1.31	1.31	2.14	2.14	2.41	2.41

DÖ ve DS kriterler farklı olduğu için Eş. 5.19'a göre bir dönüşüm katsayısı olan "z" hesaplanır. Bu işlem ile $\Sigma V_o = \Sigma V_s$ eşitliğinin sol tarafı ile çarpılarak DÖ ve DS durumunda her iki tarafında birbirine eşitlenmesi sağlanır. Çizelge 5.6 'da DÖ ve DS durumunda her iki tarafın birbirine eşit olması sağlanmaktadır (Durmuş, 2010:71). Söz konusu çizelgede; Durmuş'un (2010) yüksek lisans tez çalışmasından alınmış olan 15-20 nolu parsellerin J_i değerlerinin z katsayısı ile çarpılarak 100'lük sisteme dönüştürülmüş hali görülmektedir. Durmuş'un (2010) yüksek lisans tez çalışmasından alınmış olan "z=11.28730601" değeri Eş.19'a göre hesaplanmıştır.

Çizelge 5.6. Düzenleme öncesi parsel değerlerinin katsayı ile dönüşümünün yapılması (Durmuş, 2010:71)

Parsel No	J_i	$J_i \cdot Z$	100'lük Sisteme dönüşmüş hali
15	2896.57	32694.47	4.96
16	3888.61	43891.93	6.65
17	2097.00	23669.48	3.59
18	985.05	11118.56	1.69
19	2476.96	27958.21	4.24
20	6146.62	69378.78	10.52

"DÖ durumla DS puan durumları birbirine denk hale dönüştürülmesi nedeniyle artık, parsel sahipleri puanları karşılığında yapılacak olan dairelerden puanlarını -bir bedel gibi- kullanarak bağımsız bölüm edinebilirler" (Durmuş, 2010:72). Çizelge 5.7'de 17 nolu parsel sahibinin Çizelge 5.6'da hesaplanmış olan tahsis puanı karşılığı almak istediği (DS meydana gelen bağımsız bölümler) 103 Ada 3 Blok 1 ve 2 nolu daireler ile 103 Ada 2 Blok 1 nolu dairenin dağıtım işlemi görülmektedir.

Çizelge 5.7 Dağıtım işlemi (Durmuş, 2010:72)

Parsel No	Malik	Tahsis puanı	Tahsis edilen bağımsız bölümler				Bağımsız bölüm puanları	Alacak (+)	Verecek (-)
			Ada	Blok	Kat	Daire			
17	Burcu İnce	3.59	103	3	1	1	1.31	0.18	
					1	2	1.31		
				2	1	1	0.79		

17 nolu parsel sahibi bağımsız bölümlerden 3 adet almak istemektedir. Parsel sahibinin almak istediği bağımsız bölümlerin toplam puanı 3.41'dir. Parsel sahibinin tahsis

puanı ise 3.59'dur. Bu durumda parsel sahibi izelge 5.7'de gösterildiği Şekilde parsel sahibinin 0.18 puan kadar alacağı bulunmaktadır (Durmuş, 2010:72).

SONUÇ VE ÖNERİLER

Ülkemizde imar planlarının uygulanmasında ve kentsel rantın kamuya aktarılmasında kullanılan araçlar; kamulaştırma, vergi ve benzeri araçlar (emlak vergisi, altyapı harcamalarına katılım payı, taşınmazlardan elde edilen değer artış kazancının vergilendirilmesi, gayrimenkul kıymet artış vergisi, şerefiye, tapu harcı), satın alma, devletleştirme ve ulusallaştırma yoluyla kamunun toprak sağlaması, ilgisinin talebi üzerine uygulama, kentsel dönüşüm, eşitlik ilkesine göre uygulanmakta olan AAD'lerdir.

Ülkemizde kentsel rantın kamuya aktarılmasında kullanılmakta olan vergi ve benzeri araçlar, temelinde emlak vergisi değerlerinin rayiç bedel üzerinden alınamaması sebebiyle kentsel rantın kamuya aktarılmasında yetersiz kalmaktadır. Ayrıca bu tür araçların, ülkelerin kalkınmalarında önemli derecede rol aldığı düşünüldüğünde bu kaybın dikkate alınmasının gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

İlgisinin talebine üzerine yapılmakta olan imar planı uygulamaları ise uygulamada kısmi birer yöntem olarak kalmaktadır. Bu tür uygulamalar, çözümlenmesi mümkün olmayan altyapı sorunlarını beraberinde getirmektedir (Uzun, 1992:14). Dolayısıyla ilgisinin talebi üzerine yapılan uygulamalarda, bazı parsellerin kamuya ayrılan alanı çok azken bazısının ise tüm alanı kamu alanında kalmaktadır.

Kentsel rantın kamuya aktarılmasında kullanılan araçlar arasında bulunan satın alma, devletleştirme ve ulusallaştırma yoluyla kamunun toprak sağlaması devlete parasal açıdan ağır yükler getirmesi sebebiyle uygulamada sorunlara yol açmaktadır. Dolayısıyla devletin toprak mülkiyetine olan kaynak ihtiyacı gün geçtikçe artmaktadır.

Kentsel dönüşüm işlemleri ise uygulama alanlarında değer artışlarına neden olmakta ve bu değer artışlarının kamu yararına aktarımına ilişkin herhangi bir finansal model geliştirilememiştir (Başarır, 2010:58). Ayrıca bu konuda yapılan projelerin çoğunlukla imar parseli ya da imar adası bazında kaldığı tespit edilen diğer bir olumsuz durumdur.

Kamulaştırma işlemleri ise vatandaşın uzun yıllar arsasının kamulaştırılmasını bekleyerek mağdur olmasına neden olmaktadır. DOP ve KOP'tan kaynaklanan kısıtlılık hali, malikin imar hakkını kullanamamasına ve plan tadilatını gerçekleştirememesine neden olmaktadır (İmar Hakkı Transferi Çalıştay Sonuç Raporu, 2014:42). Dolayısıyla kamulaştırma işlemleri de kentsel rantın kamuya aktarılmasında ve kamusal adaletin sağlanmasında eksik kalmaktadır.

Kentsel rantın kamuya aktarılmasında kullanılmakta olan bu araçlar arasında AAD uygulaması ülkemizde kabul görmüş bir yöntemdir. Türkiye'de yapılan arsa düzenlemelerinde, eşitlik ilkesine göre yapılan AAD yönteminin kullanılması nedeniyle değer farkının oluşup oluşmadığının belirlenmesinin olanaksız olduğu görülmektedir (Köktürk ve Köktürk, 2005:5). Bu anlamda, ülkemizde geçerliliğini korumakta olan bu yöntemin, kentsel rantın kamuya aktarılmasında yetersiz bir araç olarak uygulanmakta olduğu düşünülmektedir.

Ülkemizde kentsel rantın kamuya aktarılmasında kullanılan araçların yeterince işlevsel kullanılamaması, mevcut araçların güncellenmesi ya da yeni uygulama araçlarının oluşturulması konusu son zamanlarda gündemde olan bir konudur. Ülke kapsamında büyük kentsel dönüşüm-yenileme ve uygulamalarının son zamanlarda hız kazandığı düşünüldüğünde yeni planlama araçlarına gereksinim duyulacağı ortadadır. Ayrıca bu bağlamda, yerel yönetimlerin geçmiş yıllara oranla daha fazla teknik ve mali desteğe ihtiyaç duyabileceği öngörülmektedir.

Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı'nda imar uygulamalarındaki finansal yüklerin azaltılması ve ortak kullanım alanlarının genişletilmesi amacıyla, yenilikçi araçların belediyeler tarafından kullanılmasının gerekliliği üzerinde durulmuştur (Onuncu Beş Yıllık Kalkınma Planı, 2014). İmar planlarının uygulanmasında yeni araçların kullanılması Bankamız ortaklarının, belediyeler ve il özel idareleri olması sebebiyle Bankamızı da ilgilendiren bir konudur (İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun, 2011:8).

Dünya ülkelerinde uygulanmakta olan araçların incelenerek söz konusu uygulama araçlarının ülkemize uyarlanması, Bankamızın çözüm üretebilecek bir yapıya sahip olduğu düşünülmektedir. Yerel yönetimlerde bu ihtiyaçlarını karşılayabilecek en temel

kurum olarak 81 yıllık bilgi birikimi ve teknik kapasitesiyle İLBANK A.Ş.'yi görmektedirler.

Bankamız Mekânsal Planlama Dairesi Başkanlığı'nın çalışma faaliyetleri arasında, kadastral mülkiyetlerin imar planına uygun hale getirildiği imar uygulamalarını yapmak ve belediyeler ve il özel idarelerinin sundukları hizmetler için ihtiyaç duyulan her türlü kamulaştırma işlemlerinde kredi tahsis işlemlerini gerçekleştirmek yer almaktadır (İnternet: Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı Faaliyetleri). Ayrıca Kaynak Geliştirme Dairesi Başkanlığımız, 18.12.2015 tarih ve 5884 sayı ile yayımlanan İç Genelgede belirtildiği üzere her ölçekteki plan onama süreçlerini takiben gayrimenkul projeleri geliştirilmesi, planlanan alanlardaki parselasyon planlarının yapılmasını ve ilgili kurumlar nezdinde ifraz ve tevhid işlemlerinin yürütülmesini sağlama yetkisine sahiptir. Kentsel dönüşüm projelerinin belediyeler ile ortaklaşa yürütülmesi ve bu projeler için iş ve finansman modellerinin geliştirilmesi konusu Bankamız stratejik planları arasında yer alan diğer bir uygulama aracıdır (İLBANK 2015-2019 Stratejik Plan, 2014:85). Bu bağlamda, doğrudan ya da dolaylı olarak Bankamız imar planı uygulama araçlarını kullanmakta ve bu araçlar aracılığıyla kentsel rantın kamuya aktarılmasında rol almaktadır.

Dünyada yapılan uygulamalar arasında bir diğer kabul görmüş plan uygulama aracı ise eşdeğerlik ilkesine göre uygulanan AAD'dir. AAD'nin eşdeğerlik ilkesine göre ülkemizde uygulanabilirliği hususunda birçok görüş bulunmaktadır. Plan uygulamalarıyla oluşan kentsel rantın kamuya kazandırılmasında ve adaletin sağlanması anlamında, uygulama araçları arasında eşdeğerlik ilkesine göre AAD'nin en ideal araç olduğu düşünülmektedir. Ülkemizde eşitlik ilkesine göre AAD yerine, eşdeğerlik ilkesine göre AAD'nin geçilebileceği ve sürecin işleminde İLBANK A.Ş'nin yerel yönetimlere teknik destek ve danışmanlık hizmeti verebileceği düşünülmektedir.

Ancak söz konusu yöntemin ülkemizde uygulanabilirliği, bazı yasal süreçlerin hayata geçirilmesi ve yöntemin yeniden modellenmesini gerektirmektedir. İmar kanunumuzun yasa, tüzük ve yönetmelikler kapsamında yeniden tasarlanması ise süreç gerektiren işlemlerdir. Ayrıca eşdeğerlilik ilkesine göre uygulanan AAD ile DS oluşan değer farkının meydana geldiği durumlarda devlet ya da kişiler borçlu duruma düşebilmektedir. Eşdeğerlik İlkesi'ne göre AAD hakkaniyetli bir yöntem olmakla birlikte

devleti meydana gelebilecek mali yükümlüklerden kurtaramamaktadır. Bu bağlamda, söz konusu yasal ve maddi engeller aşıldığında eşdeğerlik ilkesine göre AAD'nin ülkemizde yeni bir uygulama aracı olarak kullanılabilmesi ve İLBANK A.Ş'nin misyonu gereği bu süreçlere zaman içerisinde dahil edilebileceği düşünülmektedir.

Kentsel rantın kamuya aktarılmasında yeni bir uygulama aracı olarak İHT'nin kullanımı dünyada olduğu kadar ülkemizde de gündemde olan diğer bir yöntem çeşididir. Ülkemiz de uygulanabilirliği açısından düşünüldüğünde İHT'nin diğer yöntemlere göre daha etkin ve hızlı bir çözüm yöntemi olarak kullanılabilmesi düşünülmektedir.

Söz konusu İHT yöntemi devlete mali yükümlülükler getirmemektedir. Ayrıca 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu 17. maddesi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6. maddesinin beşinci fıkrasının (b) bendi, 644 sayılı ÇŞB'nin Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin 7. ve 8. maddeleri, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu 4. maddeleri ile İHT yönteminin yasal dayanakları ülkemizde oluşturulmuş bulunmaktadır. Bu durum eşdeğerlik ilkesine göre AAD yöntemi işlevsellik kazanana kadar İHT'nin ülkemiz için alternatif bir yöntem olarak kullanılabilmesini göstermektedir.

Bahsi geçen yasal dayanaklardan Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu madde 17'de yer alan:

(Değişik: 14/7/2004-5226/8md.):

(Değişik dokuzuncu paragraf: 8/8/2011-KHK-648/42 md.):

“Koruma amaçlı imar planları ve çevre düzenleme projelerinin hazırlanması, gösterimi, uygulanması, denetimi, koruma amaçlı imar planı değişiklikleri, plan müellifleri ile planlama ekibinin niteliği ve yeterliliği ile görev, yetki ve sorumluluklarına ilişkin usul ve esaslar, Bakanlıkça hazırlanan yönetmelikle belirlenir.

Koruma amaçlı imar plânlarının yapımı için belediyelere aktarılmak üzere İller Bankası Genel Müdürlüğü Bütçesine yeteri kadar ödenek konur. İl özel idareleri ise bütçelerinde koruma amaçlı imar plânlarının yapımı için ödenek ayırırlar”.

(Değişik dokuzuncu paragraf: 8/8/2011-KHK-648/42 md.):

“...Bu taşınmazlar için, kısıtlanmış yapılanma haklarının, imar plânlarıyla aktarım alanı olarak ayrılmış yapılanmaya açık diğer alanlarda kullanılmasını sağlayacak ve bu hakkı hamiline yazılı menkul kıymete dönüştürecek belgeler düzenlemeye, bu belgeleri yapılanma hakları kısıtlanmış alan olarak gösterilen ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlardaki taşınmaz sahiplerinden hak sahibi olanlara vermeye, imar plânında aktarım alanı olarak ayrılmış ve tapuda bu konuda şerh düşülen alanlarda ise ruhsat vermek için toplamaya ilgili idareler yetkilidir. Menkul kıymetlerin basılması,

saklanması, el değiştirme işlemlerinin onaylanması ve veri tabanının oluşturulması ve denetlenmesi İller Bankasıncı yapılır”

hükümlerinin İLBANK A.Ő'nin İHT sürecine dahil edilmesindeki yasal dayanakları oluşturduğu söylenebilir. Diğer taraftan İHT'nin gerek kısıtlı alanların çözümlenmesinde gerekse oluşan kentsel rantın kamuya aktarılmasında sağlayacağı olanakların mevzuatımızda kurumsallaştırılmasını sağlamak amacıyla, Bankamız ve ÇŞB tarafından yönetmelik oluşturma çalışmaları başlatılmıştır. Bu kapsamda bir “İHT Çalıştayı” ÇŞB ve İLBANK A.Ő. işbirliği ile 29 Kasım 2014'te düzenlenmiştir. Çalıştaya ilişkin Sonuç Raporu'ndan (2014:10-199) düzenlenen ve Bankamızın süreç içerisinde alabileceği rolü anlatan aşamalar şu şekilde sıralanmaktadır:

- İLBANK A.Ő.'nin bir İHT Bankası olarak sürece dahil edilebileceği,
- Alan bölgedeki yerel yönetim için ilave nüfus ve altyapı yükü getirilmesini önlemek amacıyla, imar hakkı transferleri aynı bölge (mahalle /semt) içerisinde ya da aynı ile sınırı içerisinde mümkün değilse aynı il sınırları içerisinde uygulanabileceği,
- Gerekli imar planlarının yerel yönetimlerce hazırlanılıp ve Bakanlık tarafından onaylanabileceği ve bu safhada alan bölgelerde kullanılacak bonus imar haklarının belirlenebileceği,
- Alan ve gönderen bölgelerin ilan edilmesi hususunda Bakanlık/Bakanlar Kurulunun yetkili kılınabileceği ve olası arsa spekülasyonlarının önüne geçebilmek amacıyla, bu bölgelerde hazırlanacak imar planlarından bağımsız olarak gerçekleştirilebilecek plan değişikliklerinin önüne geçecek yasal düzenlemelerin gerçekleştirilebileceği,
- Alıcı ve gönderici bölgelerin tespit işleminin yerel yönetimler tarafından yapılabileceği, ayrıca yerel yönetimlerin talep etmesi durumunda alıcı ve gönderici bölgelerin tespiti işleminde İLBANK A.Ő.'nin yerel yönetimlere teknik destek verebileceği,
- Yerel yönetimlerce tespit edilen gönderici ve alıcı bölgelerin, İLBANK A.Ő. tarafından yapılacak değerlendirme sonucunda İLBANK A.Ő.'nin uygun gördüğü alanlar olarak belirlenebileceği ve sonraki adımda bu alanların Bakanlık onayına (gerekirse Bakanlar Kurulu) sunulabileceği,

- Alan ve Gönderen bölgeler arasında gerçekleşecek transfer işlemlerinde imar hakkı sertifikalarının el değiştirme, veri tabanlarının oluşturulması ve denetlenmesi işlemlerinin İLBANK A.Ş. tarafından gerçekleştirilebileceği,
- Bölgeler arası yapılacak rayiç değer denkleştirme işlemi için SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak değerlemelerin esas alınabileceği ifade edilmektedir.
- Mülkiyetin değer kaybını önlemek ve alan bölgedeki arsa spekülasyonlarının önüne geçebilmek için alan ve gönderen bölge arasında İHT'nin eş zamanlı olarak gerçekleştirilebileceği, eş zamanlı gerçekleştirilemeyen işlemlerde (Sertifikaların Banka'da beklemesi halinde) ise sertifikanın satış anındaki değeri gönderen bölgedeki emsalleri baz alınarak yeniden güncellenebileceği ve söz konusu sertifikaların elde tutulup bekletilmesinin önüne geçebilmek amacıyla, satış işlemlerinde sınırlı bir süre konulup, bu süre aşımında vergi artırımına gidilebileceği, işlemin tamamlanmasıyla birlikte, gönderen alanların amacı dışında kullanılmasını ve bir rant aracı haline dönüşmesini önlemek amacıyla İLBANK A.Ş. tarafından transfer edilen alanlar üzerinde tapuya şerh düşülebileceği ifade edilmektedir. İLBANK A.Ş.'nin yaptığı bu işlemlerden gelir elde edebileceği, ayrıca bu gelirlerin bir kısmının alan bölgelerin altyapı maliyetlerinde kullanılmak üzere yerel yönetimlere aktarılabilmesi ifade edilmektedir. Ayrıca İLBANK A.Ş.'nin alan bölgenin altyapısına katkı yapmak üzere yerel yönetimlere kredi desteği sağlayabileceği ve İHT işlemlerinde elde edilecek verilerin, ilgili idarelerin faydalanabileceği şekilde İLBANK A.Ş. tarafından kurulup kontrol edilebileceği internet ortamında hazırlanmış bir interaktif veri tabanı üzerinde tutulabileceği anlatılmaktadır. Ayrıca raporda; belediyeleri, yüklenici firma ve müteahhitleri İHT işlemine dahil edebilmek için alan bölge üzerinde teşvik edici ve bu kişileri cezbedici yasal düzenlemelerin gerçekleştirilebileceği ifade edilmektedir.

Söz konusu sürecin işlenmesi ve ülkemizde kullanılabilir hale gelmesiyle;

- Pilot uygulamaların başarılı olması durumunda, transfer işleminin tüm ülke kapsamında farklı iller arasında olabilecek şekilde geliştirilmesinin gündeme gelebileceği,
- Bu amaçla imar haklarının menkul kıymetlere dönüştürülebileceği,
- Borsa kurulması ve ikincil piyasaların (türev) gündeme gelebileceği,

- Pilot uygulamaların başarılı olması halinde ve sürecin işlerlik kazanmasını müteakiben Bankamızın, bir İLBANK A.Ş. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi kurabileceği ve bu şirket aracılığıyla gelecekte sertifika alımı yapabileceği, bunları toplulaştırarak alan bölgelerde gayrimenkul geliştirme projelerini yürütebileceği,

- SPK'ca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanacak rayiç değerlerin, Bankamızca alt limit olarak belirlenip sertifika fiyatlarının düzenlenebileceği düşünülmektedir.

Plan uygulama araçlarının uygulama yapılacak alana göre belirlenmesinde yarar vardır. Plan uygulamasının yapılacağı her alan kendi içinde değerlendirilmeli ve kentsel ranta mahal vermeyecek en uygun imar planı uygulama aracı seçilmelidir. Gereken durumlarda uygulama araçlarının birbirini destekleyecek şekilde beraber de kullanılabilirliği düşünülmektedir. Örneğin eşdeğerlilik ilkesine göre yapılan AAD ile DS, kişilerin değer farkını taksitlendirme ile ödemesi gereken durumlarda, arsa sahipleri söz konusu bedeli ödemek istemeyebilir. DS devletin peşin ödeme yapması gereken uygulamalarda da devlet, DS oluşan değer farkının kendisine mali açıdan yük getireceğini düşünerek ödeme yapmak istemeyebilir. Eşdeğerlik ilkesinin bedel anlamında çözüme ulaşamadığı bu tür durumlarda sistem İHT ile sürdürülebilir. Kişiler düzenleme işlemi sonrası ödeme yapmak istemezlerse kendilerine imar haklarının değeri oranında sertifika verilebilir ya da devlet tarafından İHT için oluşturulmuş Alan Bölgeler 'de imar haklarının değeri oranında alan gösterilebilir. Burada önemli olan kişilerin imar haklarının değerinin, nesnel ölçütlere göre belirlenmesidir.

Kentsel rantın kamuya kazandırılmasının sağlanmasında önemli olanaklar sunan araçlar olarak dikkat çeken eşdeğerlik ilkesine göre AAD ve İHT uygulamalarının kamu yönetimimizde somutlaştırılması için, İLBANK A.Ş.'nin gerek teknik bilgi birikimi gerekse tarihsel misyonundan gelen kurumsal birikiminin sağladığı olanaklarla, sürecin yaratılmasında önemli bir rol üstlenebileceği düşünülmektedir.

KAYNAKLAR

- Acaroğlu, İ. (1975). *Arsada Özel Mülkiyetin Kamu ve Toplum Yararına Düzenlenmesinin Yarattığı Sorunlar Bildirisinin Eleştirisi*. Harita ve Kadastro Mühendisliği, 68–78.
- Açıkgöz, A. T. (2014). *Kentsel Dönüşümün Ekonomik, Mekansal, Sosyal Etkileri ve Kamunun Rolü: Ankara Gültepe (Çinçin) Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 34.
- Akay, Y. Çiçek, Y. (2005). *Uygulamalı Kamulaştırma Tekniği*. (Birinci Baskı) Ankara: Berkay Matbaacılık, 300.
- Akçeşme H. (2006). *İmar Planlarının Uygulanmasında ve Kentsel Rantın Kamuya Aktarılmasında Kullanılan Araçlar-18. Madde Uygulaması*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 1-105.
- Akdeniz, H. (2001). *İmar Planlarının Uygulanmasında Arazi ve Arsa Düzenlemesi*. (Birinci Baskı) Ankara: Teknik Yayınevi, 109-115, 145-158.
- Akın E. (2007). *Kentsel Gelişme ve Kentsel Rantlar: Ankara Örneği*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 13,35.
- Akkar, Z. M. (2006). Kentsel Dönüşüm Üzerine Batı'daki Kavramlar, Tanımlar, Süreçler ve Türkiye. *Planlama*, 2,29.
- Aksoy, Ş. (1998). *Kamu Maliyesi*. (Üçüncü Baskı). İstanbul: Filiz Kitabevi, 354.
- Akyol, N., Yomralıoğlu, T., Uzun B. (1992). *Türkiye'de ve gelişmiş bazı ülkelerde kamulaştırma çalışmaları*. Trabzon, 159.
- Altıngöz S. (2011). *Emlak Vergisi ve Belediye Gelirleri İçindeki Payı*, Yüksek Lisans Tezi, Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Denizli, v,3, 4, 96.
- Aslan, M. (2014). Kentsel rantların vergilendirilmesi. *Ankara Barosu Dergisi*, 3, 117-132.
- Atan B. (2014). *Kentsel Rantların Kamuya Aktarımı: Toprak Rantı Vergilendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Sabancı Üniversitesi Sosyal Bilimler Fakültesi, İstanbul, v.
- Ayyıldız S. (2010). *3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde Uygulamaları ve Karşılaşılan Sorunlar: Yenimahalle - Ankara Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Zonguldak Karaelmas Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Zonguldak, 1-19.
- Başarır A. (2010). *Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Çok Amaçlı Yaklaşım, İnegöl Kenti Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya, 58.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, İLBANK A.Ş. (2014). *İmar Hakkı Transferi Çalıştayı Sonuç Raporu; Ankara*, 10-199.

- Çölkesen, İ., Sesli, F.A., Akyol, N. (2007). *Avrupa Birliği'ne Uyum Sürecinde Türkiye'deki Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Uygulamaları*. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, CD-ROM. 3-6.
- Davis C. ,Davis K., Gardner M., Heimovitz H., Johnson S., McIntyre R., Phillips R., Sapozhnikova A., Wiehe M., (2009). *Who Pays? A Distributional Analysis of the Tax Systems in All 50 States*, The Institute on Taxation and Economic Policy, 9.
- Durmuş H. (2010). *Arsa Düzenlemesine Üç Boyutlu Değer Esaslı Bir Yaklaşım*, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon,11-72.
- Dünder S. (2010). *İmar Hakkı Aktarımı İstanbul Üzerine Bir İnceleme*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 38-76.
- Doğrul A. R. (2011). *Gayrimenkul Alım Satımlarında Vergi Kayıp Kaçağı ve Bunun Önlenmesinde Bilgi Teknolojilerinin Rolü "Konya Örneği"*, Yüksek Lisans Tezi, Karamanoğlu Mehmetbey Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Karaman, 2.
- Ercan, E.M. (2007). Kentlerimizin içinde bulunduğu planlama ve yönetim sorunları. *Planlama*. 2(40), 71.
- Ertaş M. (2000). *Kentsel Alanlarda Taşınmaz Mal Değerlemesi*, Doktora Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 48,51.
- Evren N. (2012). *Türkiye'de Kamulaştırma Çalışmaları İçin Alternatif Yaklaşımlar*, Doktora Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Fakültesi, Konya, 66-74.
- Gürbüz S. (2015). *Türk Vergi Sisteminde Emlak Vergisi Uygulaması*, Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir,27-39.
- Gürler, M. (1983). *İmar Planları ve Uygulama Tekniği*. Konya: HKMO Yayınları, 391.
- Göksu, A. F. (2003, 11-13 Haziran). *Kentsel Dönüşüm Projelerinde Yenilikçi Yaklaşımlar*. Kentsel Dönüşüm Sempozyumunda sunuldu, İstanbul.
- Göksu, F. (2005, 24-26 Kasım). *İmar Hakları Transferi Kavramı ve Yeni Yasada Taşınmaz Hak Aktarımı Uygulama Aracının Değerlendirilmesi*, Prof. Dr. Gönül Tankut Anısına Koruma Sempozyumunda sunuldu, Ankara.

İnternet: Alman İmar Yasası-AİY URL:

<http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.gesetze-im-internet.de%2Fbundesrecht%2Fbbaug%2Fgesamt.pdf&date=2016-08-15>, Son Erişim Tarihi: 15.08.2016.

İnternet: Alver, Z.D. Türkiye’de Arsa Politikasının Gelişimi, Uygulama Araçları ve Arsa Politikasında Rol Oynayan Kuruluşlar. URL: http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.imarkadastro.com%2Fuserfiles%2Ffile%2FMakale_21.pdf&date=2016-10-24, Son Erişim Tarihi: 24.10.2016.

İnternet: Emlak Vergisi Oranları. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.emlaktagundem.com%2F2016-emlak-vergisi-oranlari%2F&date=2016-08-12>, Son Erişim Tarihi: 12.08.2016.

İnternet: Gayrimenkul Alım Satım Kazancının Vergilendirilmesinde Özellik Arz Eden “Devamlılık” Unsuru. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.bilgidenetim.com%2Fgayrimenkul-alim-satim-kazancinin-vergilendirilmesinde-ozellik-arz-eden-devamlilik-unsuru.html&date=2016-08-12>, Son Erişim Tarihi: 12.08.2016.

İnternet: Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasında Vergisel Yükümlülükler Rehberi. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.gib.gov.tr%2Ffileadmin%2Fbeyannamerehberi%2F2014gayrimenkul.pdf&date=2016-10-25>, Son Erişim Tarihi: 25.10.2016

İnternet: Gelir Vergisi Kanunu. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.4.193.pdf&date=2016-10-25>, Son Erişim Tarihi: 25.10.2016

İnternet: İLBANK 2015-2019 Stratejik Plan. URL: http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.ilbank.gov.tr%2Fdosyalar%2Fbelgeler%2Fbelge62%2Fstrategic_plan_flippage.pdf&date=2016-10-26, Son Erişim Tarihi: 26.10.2016

İnternet: İller Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.6107.pdf&date=2016-10-26>, Son Erişim Tarihi: 26.10.2016

İnternet: Kalabalık H. İmar Hukukunda İfraz ve Tevhid Yöntemi ve Karşılaşılan Sorunlar II URL: http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.imarkadastro.com%2Fuserfiles%2Ffile%2FMakaleler%2FMakale_85.pdf&date=2016-08-19, Son Erişim Tarihi: 19.08.2016

İnternet: Kıymet Artışı Vergisi, Menkul ve Gayrimenkul Değer Artışı. URL: http://www.webcitation.org/query?url=https%3A%2F%2Fwww.ekodialog.com%2FKonular%2Fkiymet_artisi_vergisi.html&date=2016-08-12, Son Erişim Tarihi: 12.08.2016

İnternet: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.2863.pdf&date=2016-10-26>, Son Erişim Tarihi: 26.10.2016

İnternet: Köktürk E., Köktürk E. Yeni İmar Tüzesinin ve En önemli ögesi olarak arsa düzenlemelerinde eşdeğerlik ilkesinin oluşturulması. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fdocplayer.biz.tr%2F15865551-Yeni-bir-imar-tuzesinin-ve-en-onemli-ogesi-olarak-arsa-duzenlemelerinde-esdegerlik-ilkesinin-olusturulmasi.html&date=2016-09-01>, Son Erişim Tarihi: 01.09.2016

İnternet: Mekansal Planlama Dairesi Başkanlığı Faaliyetleri. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.ilbank.gov.tr%2Findex.php%3FSayfa%3Diceriksayfa%26icid%3D85&date=2016-11-07>, Son Erişim Tarihi:07.11.2016

İnternet: Misyon&Vizyon URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.ilbank.gov.tr%2Findex.php%3FSayfa%3Diceriksayfa%26icid%3D280&date=2016-10-25>, Son Erişim Tarihi: 25.10.2016

İnternet: Mülga 5237 Sayılı Belediye Gelirleri. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.resmigazete.gov.tr%2Fmain.aspx%3Fhome%3Dhttp%3A%2F%2Fwww.resmigazete.gov.tr%2Farsiv%2F6953.pdf%26main%3Dhttp%3A%2F%2Fwww.resmigazete.gov.tr%2Farsiv%2F6953.pdf&date=2016-10-25>, Son Erişim Tarihi: 25.10.2016

İnternet: Rantın Büyümesi ve Spekülasyon. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=https%3A%2F%2Fwww.ekodialog.com%2Fkent-ekonomileri%2Frant-ve-spekulasyon.html&date=2016-08-17>, Son Erişim Tarihi: 17.08.2016.

İnternet: Alkan, A., Şehir, Şehirleşme ve Aile, Türk Aile Ansiklopedisi. URL: http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Ffailetoplum.aile.gov.tr%2Fdata%2F54293dab369dc32358ee2b0f%2Fkutuphane_10_turk_aile_ansiklopedisi_3.pdf&date=2016-11-22, Son Erişim Tarihi: 22.11.2016.

İnternet: Tapu İşlemlerinde Gerçek Değerin Beyanı. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.gib.gov.tr%2Fmukellef-hizmetleri%2Ftapu-islemlerinde-gercek-degerin-beyani&date=2016-08-12>, Son Erişim Tarihi:12.08.2016.

İnternet: Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.anayasa.gen.tr%2F1982ay.htm&date=2016-08-19>, Son Erişim Tarihi: 19.08.2016.

İnternet: Türkiye’de ve Gelişmiş Bazı Ülkelerde Kamulaştırma Çalışmaları. URL: http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fweb.itu.edu.tr%2Ftahsin%2Farsiv%2Ftahsin%2FYayn_MakaleTR_files%2F74_02.pdf&date=2016-10-25, Son Erişim Tarihi: 25.10.2016.

İnternet: Türk Medeni Kanunu. URL:

<http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.basarmevzuat.com%2Fdustur%2Fkanun%2F5%2F4721%2Fa%2F4721k-4.htm&date=2016-11-02>, Son Erişim Tarihi:02.11.2016

İnternet: 2010/22 Sayılı "Tescile Konu Olan Harita ve Planların Kontrolü Hakkında Genelge". URL:

<http://www.webcitation.org/query?url=https%3A%2F%2Fwww.tkgm.gov.tr%2Ftr%2Ficerik%2F201022-sayili-tescile-konu-olan-harita-ve-planlarin-kontrolu-hakkinda-genelge+&date=2016-08-19>, Son Erişim Tarihi: 19.08.2016.

İnternet: T.C. Başbakanlık Atatürk Kültür, Dil ve Tarih Yüksek Kurumu. URL:

http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.tdk.gov.tr%2Findex.php%3Foption%3Dcom_gts%26arama%3Dgts%26guid%3DTDK.GTS.57ad73b5a19d63.31399770&date=2016-08-12, Son Erişim Tarihi:12.08.2016.

İnternet: 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanunu. URL:

<http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMetin.aspx%3FMevzuatKod%3D7.5.4675%26MevzuatIliski%3D0%26sourceXmlSearch&date=2016-08-19>, Son Erişim Tarihi: 19.08.2016.

İnternet: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu. URL:

<http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.2942.pdf&date=2016-08-19>, Son Erişim Tarihi: 19.08.2016.

İnternet: 3194 Sayılı İmar Kanunu. URL:

http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.sancaktepe.istanbul%2FFiles%2Fe-dergi%2FYapi_Kontrol_Mudurlugu%2F3194Sayili_imar_Kanunu.pdf&date=2016-08-19, Son Erişim Tarihi: 19.08.2016.

İnternet: 5104 Sayılı Kuzey Ankara Girişi Kentsel Dönüşüm Projesi Kanunu. URL:

<http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.5104.pdf&date=2017-03-07>, Son Erişim Tarihi: 07.03.2017.

İnternet: 5366 Sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun. URL:

<http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.mevzuat.gov.tr%2FMevzuatMetin%2F1.5.5366.pdf&date=2017-03-07>, Son Erişim Tarihi: 07.03.2017.

İnternet: 5393 Sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesi. URL:

http://www.webcitation.org/query?url=https%3A%2F%2Fwww.csb.gov.tr%2Fdb%2Fnevsehir%2Feditordosya%2F5393%2520say%25C3%2584%25C2%25B1%25C3%2584%25C2%25B0YE%2520KANUNUN%252073_maddesi.pdf&date=2016-08-19, Son Erişim Tarihi: 19.08.2016.

İnternet: 6306 Sayılı Kanun Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun. URL: <http://www.webcitation.org/query?url=http%3A%2F%2Fwww.csb.gov.tr%2Fgm%2Faltyapi%2Findex.php%3FSayfa%3DSayfa%26Tur%3Dbanner%26Id%3D114&date=2016-08-19>, Son Erişim Tarihi: 19.08.2016.

İspir G. (2006). *İmar Uygulamalarında Değer Farklılıkları ve Dağıtım İlişkileri*, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon,3-12.

Kağızmanlı B. (2009). *Türkiye’de imar uygulama yöntemleri ve sonuçlarını etkileyen faktörlerin incelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon,3.

Kara, G. (2007). *Kentsel Dönüşüm Uygulamaları*, 11. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara, 329-341.

Kathmann R. M. and Kuijper, M. (2006). *How to Evaluate Valuation Models?*, XXIII FIG Congress, Munich, Germany, 1-10.

Keleş, R. (1994). *Yerinden Yönetim ve Siyaset*. İstanbul: Cem Yayınevi, 20.

Keleş, R. (1998). *Kentbilim Terimleri Sözlüğü*. (İkinci Baskı). Ankara: İmge Kitabevi, 83.

Keleş, R. (2015). *Kentleşme Politikası*. (On dördüncü Baskı). Ankara: İmge Kitabevi, 111-112, 565, 566, 567,568, 575.

Kılınçaslan, İ. (2010). *Kent Ekonomisi, Sektörlerin Gelişimi, Ekonomik Coğrafya, Arazi Ekonomisi, Yapısal Analiz*. (Birinci Baskı). İstanbul: Ninova Yayınları, 186.

Kiraz, A. G. (2014). *A’ dan Z’ ye Kentsel Dönüşüm*. (Dördüncü Baskı). İstanbul: Beta Yayınevi, 2.

Kurtuluş, B. (2006). *Türkiye’de Belediyelerin Mali Yapısı ve Harcamalarının Finansmanı*. (2692). Ankara: DPT Yayını, 55.

Kütük, İnce E. (2006). *Kentsel Dönüşümde Yeni Politika Yasa ve Eğilimlerin Değerlendirilmesi Kuzey Ankara Girişi Kentsel dönüşüm Projesi*, Yüksek Lisans Tezi, Gazi Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, 22-23.

Koç, E. (2000). *17 Ağustos 1999 Marmara Depreminde Meydana Gelen Hasarın Yönetim Planlama ve Uygulama Boyutu*, 3. Bin yılda Şehirler, Küreselleşme Mekân-Planlama, Dünya Şehircilik Günü 23. Kolokiyumu Kasım 1999, YTÜ, İstanbul, 23.

Koçak H. (2013). *Kadastronun Tesisi ve Yaşatılması*. (Birinci Baskı) Ankara: Bil Ofset, 208.

Köktürk, E. (1997). *İmar Planı Uygulamalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Kavramlaşma*, 6. Harita Kurultayı, Ankara, 13, 15-22.

- Köycü H. K. (2006). *Türkiye’de Kentsel Toprak Politikalarının Uygulama Aracı Olarak Kamulaştırma*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara,17-19.
- Marx, K. (1990). *Kapital 3. Cilt.* (Çev. Alaatin Bilgi). Ankara: Sol Yayınları. (Eserin orijinali 1974’de yayımlandı). 552.
- Mengi, A. (Editör). (2007). *Kent ve planlama geçmişi korumak geleceği tasarlamak*, Ankara: İmge Kitapevi, 451.
- Mere M. (2006). *Kamu Harcamalarının Ekonomik Etkileri Üzerindeki Etkisi: Türkiye Ekonomisi Üzerine Bir Uygulama*, Yüksek Lisans Tezi, Afyon Kocatepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Afyonkarahisar,61-62.
- Meydan S. G. (2011). *Kentsel Toprakta Değer Artış Süreci Kentleşme ve Kentsel Rant İlişkisi:Kayseri Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, Erciyes Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Kayseri, 14,46.
- Nikitin, P. (1990). *Ekonomik Politik.* (Çev. Hamdi Konur). Ankara: Sol Yayınları. (Eserin orijinali 1966’da yayımlandı). 138.
- Nişancı R. (2005). *Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Nominal Değerleme Yöntemine Dayalı Piksel Tabanlı Kentsel Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi*, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 55-59,79, 85, 107.
- Okumuş, D. (2014). *Kentsel Dönüşümde Sosyal Donatı Alanlarının Değişimi ve Kentsel Yaşam Kalitesine Etkisi: Ataşehir Barbaros Mahallesi Örneği*, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 43-44.
- Omar A. S. A. (2013). *Kentsel Alan Düzenlemelerinde Alternatif Uygulama Yöntemleri ve Sonuçların Analizi*, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Konya, iv.
- Önal Yakar A. (2002). *Kentsel Toprak Rantı Teorileri ve Bir Uygulama-İstanbul Esenkent Örneği*, Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul, 42, 50.
- Rüzgaresen, C. (2012). Su ve kanalizasyon hizmetleri için alınan harcamalara katılım payları ve bu paylar nedeniyle tüketici mahkemelerinde açılan davalar. *Ankara Barosu Dergisi*, 3, 90-97.
- Salalı V. (2014). *Arazi ve Arsa Düzenlemesinin Eşdeğerlik İlkesi Açısından Yeniden Değerlendirilmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Süleyman Demirel Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Isparta, 3-65,108-142.
- Somel A. (2012). *Kamulaştırmanın Dönüşümü: Özel Yarar İçin Kamulaştırmanın Gelişimi ve Türkiye’de Kamu Politikasına Yansımaları*, Doktora Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2.

- Sönmez M. (2002). *Kent Planlamada İmar Uygulama Araçları*, Yüksek Lisans Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 50-92.
- Tekeli, İ. (1988). Mülkiyet kurumu, kamu yararı kavramı ve imar planları üzerine. *Planlama*, 88/2, 8.
- Tekeli, İ. (2009). *Kentsel Arsa, Altyapı ve Hizmetler*. (Birinci Baskı). İstanbul: Türk Tarih Vakfı Yurt Yayınları, 190.
- Türk, Ş. Ş., Ünal, Y. (2003). Arazi ve arsa düzenlemesi metoduna ilişkin olumsuz önyargı. *İtüdergisi/a Mimarlık, Planlama, Tasarım*, 2(1), 113-114.
- Türkoğlu, K. (1988). *Kentsel Toprak Mülkiyetini Üç Boyutlu Olarak Benimseyen Planlama Uygulama Sürecinin, Sorunların Çözümüne Getirebileceği Olanaklar*. (Yirmi altıncı Baskı). Ankara: Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, 59-72,128.
- Torunoğlu, E. (2006). *Kentsel dönüşüm "Pazarlamanın dayanılmaz hafifliği"*. TMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi Bülteni, 23-31.
- Ulutaş C. (2005). *Kentsel Toprak Rantının Kamuya Kazandırılmasında Bir Araç Olarak İmar Haklarının Toplulaştırılması (Dikmen Vadisi Örneği)*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 123.
- Uslugil T. (2010). *Kentsel Dönüşüm Projeleri ve Kamu Yararı: Meram Belediyesi Kentsel Dönüşüm Projeleri*, Yüksek Lisans Tezi, Selçuk Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya,39.
- Uzun B. (1992). *Kentsel Arsa Düzenlemelerinde İmar Parseli Üretim Yöntemleri ve Sonuçlarının İrdelenmesi*, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon,1-15, 82-85.
- Uzun B. (2000). *Çevre Yolu-Mülkiyet İlişkilerinin İmar Hakları Açısından İncelenmesi ve Arazi Düzenlemesi Yaklaşımıyla Bir Model Önerisi*, Doktora Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 47.
- Uygun U. (2011). *İmar Uygulamasında Değer Esası Kriterlerine Göre Dağıtım Probleminin Yapay Zekâ Yöntemiyle Çözümü*, Yüksek Lisans Tezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü Mühendislik Fen Bilimleri Enstitüsü, Gebze, 5-21, 40-46, 84-88.
- Ülger, N.E. (2010). *Türkiye'de Arsa Düzenlemeleri ve Kentsel Dönüşüm*. (Birinci Baskı). Ankara: Nobel Yayın Dağıtım, 188, 372.
- Yıldız, F. (2011). *İmar Bilgisi Planlama-Uygulama-Mevzuat*. (Beşinci Baskı). Ankara: Nobel Yayıncılık ,286, 686.
- Yıldız, F., Özkan G., Yalpır, Ş., Yıldırım, H., Gökmen, Ali., Öztaş, M. (2008). Alan düzenleme ana uygulama esaslarının belirlenmesinde değer eşitliğini esas alan modellerin uygulaması üzerine bir araştırma. *Jeodezi, Jeoinformasyon ve Arazi Yönetimi Dergisi*, 2(99), 5.

- Yıldız Ü. (2014). *Gayrimenkul Bilimlerinde Kitleli Değerleme Uygulamaları ve Türkiye İçin Model Önerisi*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Ankara, ii, iii.
- Yıldız N. (1977). *Arsa Düzenlemesi*. Profesörlük Takdim Tezi, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul, 62.
- Yıldız, N. (1983). *Arazi Topulaştırması*. İstanbul: Yıldız Üniversitesi Yayınları, 255.
- Yılmaz, G. (2004). Değişen dünya için yeni bir anlayış: hakların yeniden tanımlanması ve yeni planlama yaklaşımı. *Pivolka*, 11,8.
- Yomralıoğlu T. (1988). *Arsa ve Arazi Düzenlemesi Çalışmalarında Bilgisayardan Yararlanma*, Yüksek Lisans Tezi, Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon, 82, 85.

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı, Adı : BERBER, Kadriye Cansu
Uyruğu : T.C.
Doğum tarihi ve yeri : 01.01.1988 SİNOP
Medeni hali : Evli
Telefon : 0 (312) 508 81 44
Faks : 0 (312) 508 81 31
e-mail : ccebecioglu@ilbank.gov.tr

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet tarihi
Yüksek lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi	devam ediyor
Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi-Harita Mühendisi	2012
Lise	Sinop Anadolu Lisesi	2006

İş Deneyimi

Yıl	Yer	Görev
2013-devam ediyor	İller Bankası Kaynak Geliştirme Dairesi Başkanlığı	Tek. Uzm. Yrd.
2012-2013	Çağdaş Harita Mühendislik Şirketi	Harita Mühendisi

Yabancı Dil

İngilizce

Hobiler

Kitap okumak, halkoyunu oynamak.



İLBANK
TÜRKİYE'NİN YAPICI GÜCÜ